



Ville de
MONT-TREMBLANT

Politique

de l'habitation de la Ville
de Mont-Tremblant

Octobre 2024

Adopté le 15 octobre 2024 par la résolution CM24 10 595

Table des matières

Introduction.....	3
Les enjeux en habitation	4
Enjeux liés au cadre de gestion et de planification	4
Enjeux liés au profil démographique et socioéconomique	5
Enjeux liés au parc résidentiel existant	6
Enjeux liés à l'abordabilité	6
Enjeux liés au parc de logement social et abordable	6
Enjeux liés au marché de l'habitation	8
Les orientations municipales en habitation	9
Le cadre d'intervention municipal en habitation	10
Axe 1 – Diversifier l'offre résidentielle pour susciter l'arrivée et la rétention de nouveaux ménages	12
Axe 2 – Consolider et densifier les milieux de vie existants	15
Axe 3 – Développer l'offre de logements sociaux et abordables	17
La mise en œuvre de la Politique de l'habitation	20
Remerciements.....	21
Annexe 1 – Lexique des acronymes.....	22
Annexe 2 – Quelques définitions.....	23

Introduction

La Ville de Mont-Tremblant a adopté une Politique de l’habitation afin de mieux orienter et soutenir les efforts des entreprises et des organismes communautaires et publics qui sont préoccupés par les conditions de logement de la population locale.

Cette Politique a été rédigée en 2024, à la suite de la réalisation de l’*État de la situation de l’habitation de la Ville de Mont-Tremblant*, produit en 2023. Ce dernier document met en lumière plusieurs réalités complexes en matière de logement et des défis qui requièrent de nouvelles approches et la création d’outils mieux adaptés.

La nouvelle politique nous permettra de mieux encadrer le développement résidentiel afin de ralentir l’étalement du territoire urbanisé.

Nous souhaitons nous associer aux diverses initiatives répondant aux besoins d’une population plus diversifiée, comme les personnes âgées et les personnes seules dont le poids démographique est en hausse.

Nous devons également stimuler l’économie locale et le tourisme tout en soutenant des projets qui répondent aux besoins de la main-d’œuvre saisonnière et des familles de classe moyenne qui souhaitent travailler chez nous et s’y installer de manière permanente.

Nos interventions couvriront plusieurs champs de responsabilité municipale, notamment une réglementation qui favorisera une plus grande diversification et une plus forte densité. Nous assumerons diverses responsabilités financières en complémentarité avec les autorités gouvernementales, dans une approche d’innovation et de création de nouveaux revenus dédiés au développement de l’abordabilité résidentielle. Nous interviendrons en partenariat avec des organismes publics, communautaires et privés.

La Politique de l’habitation guidera nos actions pour une durée de cinq à dix ans. Nous invitons la population à soutenir les initiatives des pourvoyeurs de logements issus de la collectivité afin de développer de nouveaux milieux de vie vibrants, respectueux de notre environnement et inclusifs pour tous les groupes de population.

Les enjeux en habitation

Les interventions proposées dans le cadre de la Politique de l'habitation répondent aux principaux enjeux mis en lumière dans l'*État de la situation de l'habitation de la Ville de Mont-Tremblant*, réalisé en 2023. Prioritairement, la Ville agira sur les enjeux suivants.

Enjeux liés au cadre de gestion et de planification

Étalement du développement résidentiel

- Conformément aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire, le Schéma d'aménagement et de développement du territoire (SADT) de la MRC des Laurentides, en cours de modification, vise à privilégier la consolidation des périmètres d'urbanisation existants, plutôt que le développement à l'extérieur de ces derniers.
- En matière d'aménagement du territoire, on constate qu'une certaine vigilance s'impose relativement à l'étalement du développement résidentiel. En effet, malgré un cadre de gestion favorisant la concentration autour des grands axes de circulation ainsi que la consolidation des noyaux urbain et villageois, « La nouvelle construction résidentielle se réalise majoritairement hors des périmètres urbains, sur des sites d'intérêt naturel récréatif ou panoramique (...) et à même des terrains de grande superficie. »¹
- Cela a comme conséquence d'accroître les besoins en services et en infrastructures.
- Des mesures de limitation de l'étalement sont donc nécessaires. Les initiatives de développement plus conformes aux orientations de développement durable pourraient être encouragées de diverses manières, notamment par une réglementation et des incitatifs appropriés.

Aménagement des infrastructures

- On constate que les projets d'éventuels pourvoyeurs de logements peuvent être freinés par l'absence d'infrastructures vitales telles que l'aqueduc et les systèmes d'épuration des eaux.
- La réalisation de travaux publics et d'infrastructures favorisera l'arrimage entre les investissements publics et les initiatives des entreprises et des organismes porteurs de projets répondant aux besoins de la population.

¹ MRC des Laurentides. Schéma d'aménagement révisé (2021, en cours de modification). Chapitre 4 – Les périmètres d'urbanisation; section 4.4 – Contexte du développement urbain et résidentiel.

Enjeux liés au profil démographique et socioéconomique

Offre résidentielle répondant à la croissance populationnelle

- Quantitativement, on doit répondre aux besoins des nombreux ménages qui souhaitent s'installer à Mont-Tremblant. Dans la conjoncture, alors que les projections démographiques indiquent une croissance démographique continue pour les prochaines décennies, on ne doit négliger aucune piste pour hausser l'offre résidentielle.
- La Ville est en mesure d'agir dans le cadre de ses responsabilités sur le plan fiscal et tarifaire, par des investissements relatifs aux infrastructures et par la mise en œuvre de processus d'approbation simplifiés et plus économiques pour les pourvoyeurs de logements.

Diversification et mixité des nouveaux développements résidentiels

- L'offre résidentielle du futur doit laisser plus de place aux ménages plus âgés et aux personnes seules. La proportion de ces ménages est en croissance alors que l'offre résidentielle est dominée par le modèle unifamilial.
- Une offre accrue de logements plus abordables, tant en mode locatif que pour les propriétaires occupants, pour les familles de la classe moyenne, est également nécessaire.
- Des développements résidentiels plus denses et par conséquent plus diversifiés et plus abordables sont garants d'une mixité économique, sociale et architecturale satisfaisante pour plusieurs groupes de population.

Concurrence entre le développement résidentiel et le développement touristique et de villégiature

- L'économie locale repose principalement sur l'industrie touristique et sur la villégiature. Mais on assiste à des phénomènes cumulatifs de pénurie de logements et de mutation de l'écosystème locatif qui minent la capacité d'accueillir la main-d'œuvre nécessaire.
- Des initiatives immobilières issues de divers milieux, en partenariat avec le milieu des entreprises et des employeurs, sont observées.
- Des interventions axées sur une offre dédiée à la main-d'œuvre saisonnière et aux ménages voulant s'installer de manière permanente pourraient être encouragées dans une perspective de diversification et d'abordabilité.

Enjeux liés au parc résidentiel existant

Dispersion du parc résidentiel existant et dominance du modèle unifamilial

- Le parc résidentiel est majoritairement à faible densité. Le modèle unifamilial (maison détachée, jumelée et en rangée) domine le paysage, ce qui contribue à accroître le périmètre construit. On ne trouve sur le territoire municipal qu'un faible nombre de logements situés dans un immeuble de plus de deux étages.
- Une proportion de logements privés plus faible qu'ailleurs au Québec est occupée par le résident habituel.
- Une meilleure connaissance des divers phénomènes affectant la disponibilité et l'abordabilité de logements locatifs est requise afin de mieux intervenir sur le territoire de la municipalité, notamment afin de préserver le logement locatif local.
- Une réglementation favorisant la diversification et la densification du parc résidentiel optimisera l'utilisation du sol, tout en développant l'abordabilité des nouvelles initiatives immobilières.

Enjeux liés à l'abordabilité

Demande locative en hausse et chute du taux de propriété

- Comme partout au Québec, le taux de propriété est en baisse, notamment pour des raisons démographiques – la gérontocroissance – et pour des raisons financières – la hausse des taux d'intérêt et le resserrement des normes d'octroi du crédit hypothécaire.
- La proportion de ménages locataires ayant un taux d'effort pour le logement trop élevé (30 % et plus du revenu avant impôt) est plus importante que pour les ménages propriétaires; et les personnes seules, peu importe leur mode d'occupation, éprouvent des difficultés accrues pour accéder à un logement abordable.
- La Ville doit se doter de divers outils fonciers, réglementaires et financiers afin de contribuer à la réalisation de plus de logements locatifs abordables et de faciliter l'accession à la propriété.

Enjeux liés au parc de logement social et abordable

Rattrapage du taux de pénétration du logement social

- Depuis 2007, avec la construction des Habitations du Ruisseau Noir, aucun logement social ou communautaire n'a été réalisé par la suite à Mont-Tremblant.
- On dénombre proportionnellement moins de logements sociaux à Mont-Tremblant qu'au Québec dans son ensemble. Et cette situation a des impacts sur la demande, notamment sur les listes d'attente des divers organismes pourvoyeurs de logements communautaires et sociaux, qui dépassent le nombre de logements déjà construits.

- Des stratégies particulières visant le développement et le financement de nouveaux logements sociaux et communautaires – abordables de manière permanente – sont nécessaires pour combler le retard accumulé et répondre davantage aux besoins locaux.

Arrimage du développement résidentiel au développement économique

- La rareté des terrains et leur prix élevé représentent des obstacles importants pour les organismes préoccupés par le logement destiné à la main-d'œuvre nécessaire à l'économie locale.
- Un manque chronique d'hébergement et logement destiné à la main-d'œuvre indique que les intérêts de résidents et des investisseurs sont en convergence.
- Plusieurs intervenants affirment qu'on ne peut plus développer notre économie locale sans réaliser de nouvelles habitations pour plusieurs types de ménages.
- Un meilleur arrimage du développement de logements abordables aux stratégies de développement économique serait bénéfique à plusieurs groupes de population; cela comprend du logement locatif abordable ainsi que des logements abordables pour les ménages de classe moyenne intéressés par la propriété.
- Il convient d'explorer et d'adapter les meilleures pratiques de développement et de financement applicables aux territoires à vocation touristique.
- Dans cette perspective, le droit de préemption et la taxe dédiée dont dispose la Ville sont des outils stratégiques pour développer le leadership municipal en matière de logement abordable.

Règlementation favorable au logement social et abordable

- La Ville a adopté plusieurs règlements visant à protéger le parc locatif existant et à faciliter l'inclusion de logements abordables aux développements résidentiels d'initiative privée.
- Cette réflexion est appelée à se poursuivre pour étendre l'abordabilité des nouveaux développements et en garantir la pérennité.

Partenariat de développement et de financement

- Les paramètres des divers programmes de soutien gouvernementaux sont souvent mal adaptés aux conditions du marché local et plusieurs projets de logement social et abordable de la région sont ralentis ou bloqués par le sous-financement.
- Jusqu'à récemment, il n'existait que peu d'outils de développement et de financement du logement social et abordable, permettant de compléter les programmes d'aide gouvernementaux. On constate cependant un regain d'intérêt envers le développement, de la part de pourvoyeurs locaux issus du milieu.
- En s'appuyant sur une taxe dédiée au financement du logement abordable et en s'associant à de nouveaux partenaires issus de divers milieux, dont celui de l'économie sociale, la Ville pourra explorer de nouvelles approches favorisant une plus grande production de logements destinés aux ménages laissés pour compte par les lois du marché.

Enjeux liés au marché de l'habitation

Diversification de l'offre

- La chute des mises en chantier, les hausses de valeur et la pénurie de logements abordables pour divers groupes de population – incluant la classe moyenne – sont indirectement liées à une faiblesse de l'offre globale de nouveaux logements. Elles sont aussi liées à l'uniformité de cette offre dominée par les diverses déclinaisons du modèle unifamilial. Peu de logements locatifs destinés à la population locale ont été construits.
- La diversification de l'offre et la densification des milieux urbanisés doivent faire partie des stratégies municipales, notamment en ce qui concerne la réglementation. Pour relancer le logement locatif, on doit s'efforcer de répondre davantage aux besoins de logements de la main-d'œuvre. Les gouvernements, les pourvoyeurs de logements privés, communautaires et publics, les employeurs et les investisseurs seront invités à s'impliquer dans la mise en œuvre de modèles innovants.

Protection du parc locatif privé abordable

- Le marché local de la revente s'est emballé; les prix observés à Mont-Tremblant ont atteint des records, malgré la baisse du nombre de transactions. Cette situation touche plusieurs formes de propriété, y compris les plex comprenant des logements locatifs. Cette situation indique une érosion du parc privé abordable.
- Pour protéger l'abordabilité du parc existant, la Ville prévoit se donner des outils pour transformer en actions la capacité juridique que lui confère le droit de préemption récemment obtenu. Elle pourra ainsi mettre en œuvre des stratégies pluriannuelles en vue d'acquérir des propriétés, en collaboration avec des organismes d'habitation sociale et communautaire, afin de les retirer du marché.
- Elle poursuivra également ses efforts pour mieux comprendre les divers phénomènes affectant la préservation du parc locatif abordable.

Les orientations municipales en habitation

La Politique de l'habitation de la Ville de Mont-Tremblant est un nouvel outil de planification qui alimentera la réflexion relative à la mise à niveau de son Plan d'urbanisme (PU) déjà amorcée. Cette Politique guidera les interventions municipales et ses plans d'action en habitation pour une période de 5 à 10 ans.

L'état de situation de l'habitation réalisé en 2023 a permis d'identifier les nombreux enjeux et plusieurs pistes d'intervention. La Politique de l'habitation adoptée permet de répondre aux principales préoccupations exprimées par les élus, par l'administration et par divers acteurs de la collectivité ayant trait au développement de nouvelles habitations et de conditions de logement de la population.

Elle permet à la Ville d'affirmer son leadership, d'influencer et de soutenir les pourvoyeurs publics, communautaires et privés qui souhaitent améliorer l'offre résidentielle et plus particulièrement le logement abordable pour tous les groupes de population qui souhaitent s'implanter à Mont-Tremblant de manière permanente.

Le logement abordable sous diverses formes est un intrant du développement économique, en particulier le logement destiné aux travailleurs et travailleuses, qu'il s'agisse de logement locatif ou de logement pour les propriétaires occupants.

Pour relever les nombreux défis qui se présentent, la Ville de Mont-Tremblant déploiera ses efforts vers **trois orientations fondamentales** :

- **Offre résidentielle accrue** : pour répondre aux besoins de logement découlant de la croissance démographique soutenue.
- **Offre résidentielle diversifiée** : pour dépasser le modèle de la maison unifamiliale et de la maison de villégiature et répondre davantage aux besoins permanents en habitation, touchant la main-d'œuvre saisonnière, tout comme les ménages souhaitant s'installer de manière durable.
- **Offre résidentielle abordable** : pour desservir les groupes de populations délaissés par le marché – dont une partie significative de la classe moyenne – et soutenir le développement intégré de la collectivité.

La Ville a déjà modifié son Plan d'urbanisme et adopté le Règlement 2023-208, pour faciliter l'inclusion de logements abordables dans certains nouveaux développements nécessitant une modification réglementaire, et pour inclure une balise qui précise qu'un logement est abordable lorsque le loyer est à 90 % du loyer médian du marché (LMM) établi par la SCHL. Ce règlement, qui s'applique dans le cadre de modifications réglementaires, est en vigueur et la Ville souhaite poursuivre cette réflexion.

Des contributions variées sont nécessaires et la Ville déploiera des efforts pour compléter sa boîte à outils, selon son champ de compétences et selon ses moyens. Elle jouera un rôle de premier plan en ce qui concerne la réglementation, les incitatifs et l'accès au foncier.

Considérant l'ampleur des interventions et des investissements nécessaires, la Ville poursuivra ses démarches en vue de garantir un soutien décisif et prévisible de la part des gouvernements ainsi que la création de partenariats innovants au niveau local et régional.

Le cadre d'intervention municipal en habitation

Principes directeurs

Les **principes directeurs** correspondent à des valeurs ou à des préoccupations couvrant l'ensemble des activités concernées par la Politique de l'habitation. Ils ont un caractère transversal : on les retrouve dans toutes les composantes de la Politique de l'habitation.

- **Leadership** : la Ville jouera un rôle proactif en matière d'habitation et d'aménagement du territoire. Elle souhaite influencer le marché vers une offre accrue, plus variée et plus abordable dans le respect du milieu naturel qui caractérise les Laurentides.
- **Partenariat** : plusieurs organisations des secteurs communautaire, public et privé sont sollicitées pour relever les défis de l'offre et de l'abordabilité résidentielles. La convergence des acteurs est nécessaire pour relever les nombreux défis.
- **Partage** : le développement immobilier, sous toutes ses formes, produit des impacts sur les milieux de vie existants. L'acceptabilité de projets d'habitation est un enjeu qui place le citoyen en tension entre les valeurs de partage de l'espace et sa situation personnelle. Des stratégies municipales de promotion et de sensibilisation devront soutenir les interventions immobilières proposées et réduire les résistances qui se manifestent dans le milieu.
- **Innovation** : plusieurs problématiques complexifient la situation locale du logement. Les acteurs issus des divers secteurs de l'immobilier, de concert avec les services municipaux et les élus, devront faire preuve de créativité pour répondre à une demande diversifiée.

Axes d'intervention

Les **axes d'intervention** de la Politique de l'habitation sont les principaux champs d'action où la Ville souhaite s'investir en matière d'habitation. Notre Politique de l'habitation se déploie selon trois axes prioritaires.

- **Axe 1 - Diversifier l'offre résidentielle pour susciter l'arrivée et la rétention de nouveaux ménages** : comme les logements construits à Mont-Tremblant sont en grande majorité des maisons unifamiliales, il convient de diversifier l'offre résidentielle et d'inciter les pourvoyeurs de logements à construire d'autres typologies visant les ménages de divers groupes de population. Cette diversité repose sur une densité à géométrie variable porteuse d'une certaine mixité architecturale, sociale et économique.
- **Axe 2 - Consolider et densifier les milieux de vie existants** : conformément aux objectifs de consolidation du Plan d'urbanisme et pour compenser les effets de l'étalement résidentiel hors des périmètres urbanisés, des mesures particulières seront mises en œuvre afin de protéger le parc de logement existant et de développer de nouveaux logements dans le noyau urbain et dans le noyau villageois.

- **Axe 3 - Développer l'offre de logements sociaux et abordables** : pour rattraper le retard accumulé en matière de logements sociaux et abordables et pour offrir des logements qui seront abordables de manière durable à plusieurs groupes de population, diverses stratégies innovantes seront mises en œuvre. Elles se déploieront dans les domaines du financement, du développement ainsi que dans les interventions des services municipaux.

Objectifs

- Selon chacun des axes d'intervention, les **objectifs municipaux** indiquent de manière plus spécifique dans quelle direction la Ville mobilisera ses ressources et quels résultats sont attendus de la démarche.

Moyens

- Ce sont des **activités concrètes** correspondant aux objectifs municipaux dans le respect des compétences municipales; ces activités couvrent généralement les sphères du financement, de la réglementation et de la gestion du développement immobilier, en vue de répondre aux besoins exprimés

Axe 1 – Diversifier l’offre résidentielle pour susciter l’arrivée et la rétention de nouveaux ménages

En plus de devoir répondre aux défis de la croissance démographique – sachant que la population de la région des Laurentides a augmenté de 12 % en 10 ans et qu’on prévoit qu’elle croîtra de 17 % d’ici 2041² – la Ville doit tenir compte des particularités d’un territoire dont l’économie repose en grande partie sur la villégiature et le tourisme.

Elle doit ainsi contribuer, de concert avec ses partenaires, aux besoins de logement des groupes de population qui souhaitent s’établir de manière permanente pour y travailler, alors qu’historiquement, une portion importante des mises en chantier concerne la construction de résidences à vocation touristique ou de villégiature.

Tout en soutenant ce segment de marché qui participe à la vitalité économique, la Ville souhaite également assurer la disponibilité d’habitations pour les ménages en quête de logements abordables, dans un marché où l’on trouve les propriétés les plus chères au Québec. Elle doit également favoriser la cohésion du tissu social, en diversifiant l’offre résidentielle.

La pénurie de main-d’œuvre est amplifiée par la pénurie de logements et d’hébergement disponibles pour la main-d’œuvre saisonnière. On estime que le partenariat entre les secteurs public, communautaire et privé doit s’étendre afin de répondre de manière concertée à ces besoins.

La Ville jouera un rôle proactif et innovant sur le plan règlementaire, en favorisant la diversité de l’offre. Une meilleure connaissance des caractéristiques résidentielles guidera les acquisitions immobilières stratégiques. La réalisation des infrastructures fera l’objet d’une planification rigoureuse pour mieux l’arrimer aux enjeux de développement résidentiel et accélérer la réalisation des projets en planification.

Il importe également de mettre en œuvre des stratégies pluriannuelles novatrices d’occupation du territoire, afin de modifier certains paramètres de définition du périmètre urbain qui concrétiseront notre vision du développement durable.

Axe 1 – Diversifier l’offre résidentielle pour susciter l’arrivée et la rétention de nouveaux ménages	
Objectifs	Moyens
1.1 - Assurer une offre résidentielle favorisant l’attraction et la rétention d’une main-d’œuvre variée.	• Adapter le cadre règlementaire municipal, en particulier les normes d’aménagement et de design architectural facilitant l’intégration au milieu et la diversité des typologies. • Autoriser l’aménagement de logements accessoires sur l’ensemble du territoire, sauf dans les zones caractérisées par un environnement fragile.

² Raymond Chabot Grant Thornton (2023). *Étude d’impact économique sur des municipalités comptant une proportion importante de villégiateurs sur leur territoire*. Étude réalisée pour les MRC suivantes : Argenteuil, Brome-Missisquoi, Laurentides, Memphrémagog, Pays-d’en-Haut. Novembre 2023. P. 9-10.

Axe 1 – Diversifier l’offre résidentielle pour susciter l’arrivée et la rétention de nouveaux ménages

	• Explorer l’approche du <i>Chaînon manquant en habitation</i>³ favorisant la diversité des modèles d’habitation et des typologies. • Déterminer les secteurs à prioriser pour l’aménagement de nouveaux logements selon diverses typologies et selon les objectifs de densité. • Encourager la construction de modèles d’habitations familiales attrayantes, conviviales et abordables. • Soutenir la création d’un écoquartier modèle et modifier les normes de construction des rues afin de favoriser la mobilité active et l’offre de commerces et de services de proximité. • Proposer des activités de design participatif mettant à contribution divers groupes de population.
1.2 - Hausser la production de logements destinés à la main-d’œuvre.	• En collaboration avec les acteurs locaux, participer à la mise en œuvre de stratégies résidentielles visant la main-d’œuvre nécessaire au développement harmonieux de l’économie locale⁴. • Favoriser l’hébergement des employés sur site lorsque possible. • Élaborer des stratégies de sensibilisation des employeurs à la nécessité d’investir leurs propres fonds afin de développer une offre accrue de logements visant la main-d’œuvre.
1.3 - Contribuer à la planification du développement résidentiel par une meilleure connaissance du territoire.	• Réaliser un inventaire des terrains et des bâtiments pouvant être transformés en logements, selon les paramètres et critères découlant de la Politique de l’habitation. • Réaliser une étude de potentiel de développement des propriétés inventoriées.

³ Voir le site de Vivre en ville : <https://carrefour.vivreenville.org/publication/capsule-missing-middle-housing>

⁴ Pour en savoir plus : https://en.wikipedia.org/wiki/Workforce_housing

Axe 1 – Diversifier l’offre résidentielle pour susciter l’arrivée et la rétention de nouveaux ménages

	• Assurer une veille des projets résidentiels réalisés sur le territoire de la municipalité afin de mieux planifier les interventions et de mieux répondre aux besoins exprimés. • Soutenir l’acquisition de propriétés afin de constituer une banque de terrains et de bâtiments à vocation résidentielle. • Mettre en place des procédures de cession de terrains et de bâtiments dans le cadre d’ententes de collaboration avec des pourvoyeurs de logements sociaux ou abordables.
<i>1.4 – Réaliser les travaux publics et les infrastructures nécessaires au développement résidentiel, en tenant compte de la capacité d’absorption des systèmes et des milieux.</i>	• Planifier et réaliser les infrastructures nécessaires au développement résidentiel, en particulier l’aménagement des rues, de l’aqueduc et réseaux d’épuration des eaux. • Mettre en place de nouvelles stratégies d’occupation du territoire et à cette fin convenir avec le ministère des Affaires municipales et de l’Habitation (MAMH) de la définition du périmètre urbain et du développement résidentiel intégré.

Axe 2 – Consolider et densifier les milieux de vie existants

L'étalement du développement résidentiel hors des zones plus urbanisées de notre territoire peut devenir une menace à l'équilibre écologique et fiscal. Plusieurs constructions domiciliaires se réalisent hors des périmètres d'urbanisation établis par le Schéma d'aménagement durable du territoire (SADT), lequel privilégie le développement le long des axes de l'autoroute 15 et de la route 117.

Un coup de barre décisif est nécessaire pour baliser les nouvelles initiatives et canaliser une portion plus significative du développement vers les noyaux urbain et villageois. Cette approche aura entre autres pour effet de réduire le temps de déplacement de la main-d'œuvre entre le lieu de travail et la résidence.

Dans l'ensemble du territoire, il est nécessaire de mieux comprendre le marché résidentiel existant. Le prix des maisons unifamiliales est parmi les plus élevés au Québec. Une attention particulière doit être portée au parc locatif, afin d'en prévenir l'érosion et si possible d'en assurer l'abordabilité.

Ce marché est perturbé par divers phénomènes peu documentés, notamment par le développement de la location à court terme, qui semble toucher l'ensemble du parc résidentiel, de même que par la conversion en copropriété. En réponse à ces enjeux complexes, la Ville a déjà adopté un règlement interdisant la conversion de logements locatifs en copropriété, ainsi qu'un règlement de zonage interdisant la location à court terme dans presque l'ensemble des périmètres urbains du centre-ville et du village. Dans le cadre de sa Politique de l'habitation, elle se dotera d'outils lui permettant d'agir sur le terrain, en retirant certaines propriétés du marché spéculatif, afin d'en préserver l'abordabilité.

Axe 2 : Consolider et densifier les milieux de vie existants	
Objectifs	Moyens
2.1 - Limiter l'étalement résidentiel hors des périmètres urbanisés.	• Réviser le cadre réglementaire afin de réduire l'impact des développements résidentiels hors des périmètres urbanisés. • Limiter et encadrer l'aménagement de nouvelles rues et l'interdire dans certaines conditions. • Proposer de nouvelles avenues réglementaires, fiscales ou tarifaires applicables aux développements résidentiels concernés.
2.2 - Protéger le parc locatif existant.	• Réaliser un inventaire du parc locatif résidentiel, notamment le parc offert en location à court terme et élaborer le profil de ses résidents. • Bonifier, au fil du temps, la réglementation d'encadrement de la location à court terme et de la transformation en copropriété.

Axe 2 : Consolider et densifier les milieux de vie existants	
	• Soutenir les initiatives d'acquisition de propriétés immobilières et en particulier les propriétés résidentielles locatives. • Favoriser le maintien en bon état du parc locatif résidentiel au moyen des programmes de rénovation en vigueur.
2.3 - Encourager la construction résidentielle dans les noyaux urbanisés	• Consolider le développement résidentiel dans les périmètres urbains et les secteurs déjà développés, notamment par un zonage incitatif. • Créer un programme incitatif de développement de logements dans les zones ciblées et explorer diverses options telles que le don de terrain, la réduction de taxe foncière et les contributions financières sous forme de prêt ou de subvention. • Utiliser les pouvoirs d'expropriation et le droit de préemption pour l'acquisition de sites ayant de grandes superficies, afin d'en assurer une densification harmonieuse. • Élaborer une stratégie d'intégration architecturale respectueuse du cadre bâti dans les secteurs à densifier. • Élaborer une stratégie de sensibilisation citoyenne aux enjeux de développement résidentiel afin d'en faciliter l'acceptation sociale

Axe 3 – Développer l’offre de logements sociaux et abordables

Considérant l’ampleur des besoins constatés, la mutualisation des ressources entre les organismes locaux et ceux agissant sur le plan intermunicipal et régional est nécessaire pour doter notre territoire d’un parc adéquat de logements sociaux et abordables.

Les pourvoyeurs du secteur privé sont invités à investir dans divers projets résidentiels abordables, mais la contribution du secteur de l’économie sociale – constitué d’organismes à but non lucratif, des coopératives ou de fiducies d’utilité sociale – apparaît essentielle pour assurer l’abordabilité pérenne des nouveaux logements.

Plusieurs initiatives résidentielles arrimées au développement économique et social sont en gestation sur le territoire de Mont-Tremblant. Le financement des projets sociaux et abordables comporte de nombreuses contraintes. C’est pourquoi nous avons mis en place des mesures pour diversifier les sources de revenus afin de mieux soutenir ces projets. Ainsi, une taxe applicable aux résidences de tourisme permet d’alimenter le développement de logements abordables et la Ville raffinerait son approche pour accélérer la réalisation de projets en mode locatif et également pour les propriétaires-occupants intéressés par de nouveaux modèles d’habitation.

On a également identifié des opportunités de partenariat prometteuses entre des pourvoyeurs résidentiels issus des secteurs public, communautaire et privé. Les contributions gouvernementales sous diverses formes seront essentielles pour compléter les montages financiers des projets et la Ville se propose d’y contribuer de manière créative.

Déjà, nous avons adopté de nouveaux règlements afin d’encourager l’inclusion de logements abordables dans certains projets d’initiative privée. Il convient d’explorer la faisabilité de l’écoquartier – qui permet d’offrir des logements écologiques et écoénergétiques de différentes typologies – et la coopérative de copropriétaires, un mode de gestion novateur qui intéresse des ménages de plusieurs régions du Québec.

Plusieurs initiatives nord-américaines, dont certaines sont réalisées au Québec, ont inspiré les acteurs locaux et la Ville se propose de les appuyer dans leurs efforts d’adaptation aux besoins de notre population et des ménages d’autres municipalités qui souhaitent s’installer chez nous.

<i>Axe 3 : Développer l’offre de logements sociaux et abordables</i>	
Objectifs	Moyens
3.1 - Contribuer à la création d’un secteur résidentiel hors marché offrant du logement abordable pérenne à but non lucratif.	• Mandater ou créer une entreprise d’économie sociale immobilière pour acquérir, développer et administrer un portefeuille varié de logements locatifs abordables et pérennes. • Mettre en place des mesures permettant de garantir l’abordabilité pérenne des logements locatifs soutenus par la Ville.

Axe 3 : Développer l'offre de logements sociaux et abordables	
	• Collaborer avec la MRC des Laurentides et d'autres partenaires dans le cadre de la mise sur pied d'une fiducie d'utilité sociale (FUS).
3.2 - Contribuer au partenariat en matière de développement de logements abordables.	• Étendre la réglementation sur le logement abordable aux développements résidentiels autres que ceux ayant fait l'objet d'une modification réglementaire. • Mettre en place des mesures d'aide en soutien à l'inclusion de logements abordables. • Assurer l'arrimage entre les ressources municipales et les initiatives des pourvoyeurs de logements sociaux et abordables issus de la collectivité dans le cadre de stratégies pluriannuelles de développement.
3.3 - Diversifier les sources de financement du logement abordable.	• Établir des modalités d'investissement ou de contribution municipales en logement abordable, notamment dans le cadre d'un fonds de développement. • Inventorier et adapter les meilleurs modèles de développement et de financement de logements abordables pour les milieux où le tourisme est un moteur important du développement économique. • Développer le partenariat en matière de financement de nouvelles initiatives de logement abordable, notamment avec les organismes philanthropiques, les grands employeurs et les investisseurs, l'initiative de fiducie d'utilité sociale (FUS), ainsi qu'avec les organismes dédiés au développement économique. • Collaborer avec les organismes gouvernementaux, notamment la SHQ et la SCHL, afin de bonifier les programmes d'aide financière au logement social et abordable.
3.4 - Compléter la panoplie d'outils municipaux favorisant la réalisation de logements sociaux et abordables.	• Maintenir le droit de préemption visant l'acquisition de propriétés immobilières. • Élaborer une politique d'acquisition des biens immobiliers (terrains et bâtiments) et une politique de cession visant la réalisation de logements sociaux et abordables.

Axe 3 : Développer l'offre de logements sociaux et abordables	
	• Explorer des modèles innovants de disposition de biens immobiliers, dont la propriété superficière et la fiducie d'utilité sociale. • Maintenir la taxation en place pour les résidences de tourisme du territoire.
3.5 - Encourager l'accès à la propriété abordable pour la main-d'œuvre locale.	• Favoriser l'implantation de nouvelles formes de copropriétés abordables et pérennes dont la coopérative de copropriétaires (condo-coop). • Soutenir la réalisation d'un projet pilote innovant d'accès à la propriété abordable. • Étudier l'opportunité de créer un programme de soutien à l'acquisition de propriétés par les premiers acheteurs.

La mise en œuvre de la Politique de l’habitation

De concert avec les autres services municipaux, le Service de l’urbanisme a la responsabilité de mettre en œuvre la Politique de l’habitation adoptée par la Ville de Mont-Tremblant.

La Politique établit les grandes orientations et les axes d’intervention que la Ville entend privilégier pour plusieurs années. Mais les activités à plus court terme doivent faire l’objet de plans d’action visant l’augmentation de l’offre résidentielle et une plus grande abordabilité pour les groupes de population que nous souhaitons soutenir.

Des plans d’action seront périodiquement préparés par l’Urbanisme et éventuellement adoptés par le conseil municipal qui allouera les ressources nécessaires.

Les activités municipales en habitation seront surveillées en continu par le conseil et elles feront l’objet d’évaluation et de bilans rigoureux pour s’assurer que nos objectifs sont atteints.

Remerciements

L'élaboration de la Politique de l'habitation de la Ville de Mont-Tremblant a été coordonnée par M. Antoine Bélisle, coordonnateur, Planification du territoire, Urbanisme.

M. Allan Gaudreault, analyste-conseil, a accompagné les services municipaux ; il a produit l'état de la situation de l'habitation et fourni le soutien à la recherche et à la rédaction des documents pertinents.

Pour encadrer cette démarche, la Ville a constitué un comité de pilotage de la Politique de l'habitation avec la participation de personnes représentant des services municipaux, de personnes élues et de personnes provenant de divers secteurs d'activité, tels que le développement touristique, le développement social, le développement économique, le logement social et l'industrie de la construction.

Nous tenons à remercier ces personnes pour leur contribution :

- Guillaume Constantineau, Groupe Laverdure
- Francine Danis, directrice générale, Office municipal d'habitation des Laurentides
- Raphaëlle Denault, directrice, Potentiel humain, Association de villégiature Tremblant
- Catherine Drouin, conseillère, Ville de Mont-Tremblant
- Julie Godard, directrice générale, Ville de Mont-Tremblant
- Louis-Martin Levac, directeur, Développement économique, Ville de Mont-Tremblant
- Stéphane Martin, directeur adjoint, Urbanisme, Ville de Mont-Tremblant
- Amélie Saint-Amand, agente de liaison sociocommunautaire, MRC des Laurentides
- Thérèse Sainte-Marie, chargée de projets en habitation abordable, Conseil des préfets et des élus des Laurentides
- Sylvie Vaillancourt, conseillère, Ville de Mont-Tremblant

Annexe 1 – Lexique des acronymes

• ACL	Programme AccèsLogis Québec
• APCHQ	Association des professionnels de la construction et de l’habitation du Québec
• AVT	Association de villégiature Tremblant
• CPÉL	Conseil des préfets et des élus des Laurentides
• FUS	Fiducie d’utilité sociale
• GRT	Groupe de ressources techniques
• HLM	Habitation à loyer modique
• LAU	Loi sur l’aménagement et l’urbanisme
• LMM	Loyer médian du marché
• MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l’Habitation
• MRC	Municipalité régionale de comté
• OBNL	Organisme à but non lucratif
• OMH	Office municipal d’habitation
• OMHL	Office municipal d’habitation des Laurentides
• PAD	Programme d’adaptation de domicile
• PAL	Programme allocation-logement
• PAPA	Personne âgée en perte d’autonomie
• PHAQ	Programme habitation abordable Québec
• PIIA	Plan d’implantation et d’intégration architecturale
• PPU	Programme particulier d’urbanisme
• PRQ	Programme Rénovation Québec
• PRBI	Plafond de revenus des besoins impérieux
• PSL	Programme de supplément au loyer
• PU	Plan d’urbanisme
• RMR	Région métropolitaine de recensement
• RPA	Résidence privée pour aînés
• SADT	Schéma d’aménagement et de développement du territoire
• SAR	Schéma d’aménagement révisé
• SCHL	Société canadienne d’hypothèques et de logement
• SHQ	Société d’habitation du Québec
• SNL	Stratégie nationale sur le logement

Annexe 2 – Quelques définitions

Logement social, logement communautaire, ou logement abordable?

D'entrée de jeu, généralement tout logement social est abordable. Mais un logement abordable n'est pas nécessairement social ni communautaire.

On associe souvent le logement social au programme HLM (habitation à loyer modique) et au logement destiné aux ménages à faible revenu.

Mais cette référence a évolué avec les crises de logement successives et avec l'apparition d'innovations relatives aux modèles de gestion et de développement ainsi que de nouveaux outils de financement.

La construction de HLM a été interrompue au début des années 1990. Depuis ce temps on utilise davantage l'expression **logement social et communautaire**, car on vise à répondre, dans le cadre des programmes gouvernementaux, à plusieurs groupes de population et non seulement aux plus démunis.

Le logement social et communautaire repose principalement sur trois critères : la propriété collective, la gouvernance et la vocation des organismes pourvoyeurs.

- ***La propriété collective*** : les immeubles sont détenus de façon durable par des organismes publics – offices municipaux ou régionaux d'habitation (OMH et ORH) et sociétés municipales ou gouvernementales de logement – ou par des organismes communautaires – des coopératives et des organismes à but non lucratif (OBNL) en habitation.
- ***La gouvernance*** : la gestion des immeubles repose sur des représentants de la collectivité ainsi que sur la participation des usagers. On retrouve sur leurs conseils d'administration des personnes provenant de divers milieux.
- ***La vocation*** : les organismes offrent du logement locatif à des ménages à faibles ou moyens revenus et à des ménages ou des personnes qui ne trouvent pas de logement correspondant à leurs besoins sur le marché privé.

La notion de **logement abordable** est très présente dans l'actualité. Elle réfère surtout à la capacité de payer du ménage, qu'il soit logé sur le marché privé ou dans un logement social. On estime généralement qu'un ménage occupe un logement abordable s'il ne dépense pas plus de 30 % de son revenu avant impôt pour se loger.

Il existe plusieurs définitions du logement abordable. **L'abordabilité varie** en fonction des différents programmes, des territoires, des revenus et de la composition des ménages. Par exemple, la Ville de Mont-Tremblant définit le logement abordable comme suit :

Un logement est considéré comme abordable lorsque le coût du loyer est inférieur à 90% du loyer médian du marché (« LMM ») comme établi pour l'année en cours pour la région 14 et 15 (Lanaudière et Laurentides), plus particulièrement pour la Ville de Mont-Tremblant (78102), et selon la typologie du logement. Projet de règlement (2023-208)

De la même façon, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ) a ses propres paramètres de fixation du loyer abordable.

Un logement abordable peut être construit ou administré par un propriétaire privé à but lucratif ou par un organisme public ou communautaire en habitation (OMH, coop ou OBNL), dépendamment des programmes utilisés ou d'autres facteurs.

Certains logements destinés à des propriétaires occupants sont parfois reconnus comme logements abordables lorsque leur prix de vente se situe sous la valeur marchande.

De plus en plus, on considère que le logement social et communautaire est un véhicule pérenne de logement abordable, car il se situe hors du marché : les loyers sont établis en fonction des coûts d'exploitation; ils sont sujets à des contrôles par les autorités et aussi par les usagers et par des représentants de la collectivité. Un tel logement n'est pas à vendre et il est offert à la collectivité de manière permanente.



Ville de
MONT-TREMBLANT

*« Ville centre, ouverte sur le monde,
ayant à cœur la qualité de vie
de ses citoyens et ses citoyennes. »*