



Ville de
MONT-TREMBLANT

État de la situation 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	4
1.Cadre de gestion et de planification de l’habitation	5
2.Profil démographique et socioéconomique	14
2.1 – Population	14
2.2 – Ménages privés.....	19
2.3 – Les revenus	21
3.Les caractéristiques du parc résidentiel	23
3.1 – Mode d’occupation du logement	23
3.2 – Types de construction	24
3.3 – Qualité des logements.....	27
4.Survol du marché de l’habitation.....	29
4.1 – Mises en chantier résidentielles.....	29
4.2 – Permis de construire résidentiels – Municipalité de Mont-Tremblant	32
4.3 – Marché de la revente	34
4.4 – Marché locatif.....	37
5.Abordabilité du logement	40
5.1 – Taux d’effort pour le logement	40
5.2 – Genres de ménages habitant un logement inabordable.....	43
6.Le parc de logement social de Mont-Tremblant	45
6.1 – Définitions : logement social, communautaire et abordable	45
6.2 – Les pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires	46
6.3 – Répartition du parc de logement social	48
6.4 – Le Programme de Supplément au loyer	50
7.Les besoins à combler en logement social et abordable	52
7.1 – La demande de logements sociaux et communautaires.....	52
7.2 – La demande de logement destiné à la main-d’œuvre.....	53
8.Diagnostic global et enjeux d’habitation	57
8.1 – Diagnostic global.....	57
8.2 – Enjeux d’habitation.....	60

8.2.1 – Enjeux d’habitation liés au cadre de gestion et de planification.....	60
8.2.2 – Enjeux d’habitation liés au profil démographique et socioéconomique	62
8.2.3 – Enjeux d’habitation liés au parc résidentiel existant.....	63
8.2.4 – Enjeux d’habitation liés à l’abordabilité	64
8.2.5 – Enjeux d’habitation liés au parc de logement social et abordable	64
8.2.6 – Enjeux d’habitation liés au marché de l’habitation.....	66

Introduction

La Ville de Mont-Tremblant souhaite élaborer une politique de l’habitation au cours de la prochaine année. Le présent document amorce cette démarche en proposant un état de la situation de l’habitation propre au territoire de la municipalité. Celle-ci souhaite ainsi mieux comprendre le vécu des résidents en matière de logement ainsi que leurs besoins, afin de mettre en œuvre des mesures qui permettront de mieux desservir la population à cet égard.

La démarche se déroule dans une conjoncture marquée par la pandémie de la Covid-19, qui entame sa troisième année. Cet événement a particulièrement affecté l’industrie touristique et mis en lumière ses vulnérabilités. La pandémie a également influencé les modes traditionnels d’organisation du travail et de ce fait, les besoins de logement et les habitudes de déplacement. Plusieurs observateurs estiment que le télétravail résultant de la pandémie va modifier radicalement les perceptions et les attentes de la population relativement au « trio » travail-habitation-transport.

La pandémie n’est pas étrangère à la gravité des crises du logement qui se sont succédé au cours des dernières années. L’écosystème du logement s’est révélé très fragile. L’offre déficiente de logements et l’inabordabilité pour les locataires et les potentiels accédants à la propriété ont frappé toutes les régions du Québec. Ces phénomènes touchent de front la population des Laurentides et de Mont-Tremblant, où la disponibilité de logements abordables affecte directement la capacité de recrutement et de rétention de la main-d’œuvre.

Le manque de logements abordables peut compromettre les investissements nécessaires à l’économie et au développement régional. Les modifications récentes apportées au Plan d’urbanisme de Mont-Tremblant reflètent cette préoccupation partagée par les travailleurs, les élus et les entreprises.

La démarche de réalisation de la politique de l’habitation, qui débute avec le présent portrait, doit donc permettre de mieux loger l’ensemble de la population souhaitant habiter Mont-Tremblant et non seulement les résidents de passage.

L’état de la situation décrit brièvement le cadre de gestion et de planification de l’habitation. Il trace un profil démographique et socioéconomique ainsi qu’un état du parc résidentiel du territoire municipal. Il met en évidence de nombreux indicateurs relatifs aux revenus, aux frais de logement et à l’abordabilité pour les ménages propriétaires et les ménages locataires. Il fournit un profil du parc de logement social et abordable et des besoins à combler. Il montre également, dans les limites des indicateurs disponibles, l’évolution récente du marché de l’habitation local. Il propose finalement un diagnostic global et un sommaire des enjeux d’habitation selon divers thèmes, de même que des interventions potentielles.

Nous espérons que ce portrait pourra contribuer à une meilleure compréhension des enjeux en habitation et des pistes à explorer pour créer des milieux de vie abordables, conviviaux et respectueux du patrimoine régional, en équilibre avec le cadre naturel sur lequel repose l’économie régionale.

1.Cadre de gestion et de planification de l'habitation

Les principaux outils de gestion et de planification du territoire dont dispose la municipalité de Mont-Tremblant sont le Schéma d'aménagement durable du territoire (SADT) et le Plan d'urbanisme (PU). Nous présentons principalement les éléments influant sur les questions d'habitation. Nous résumons également deux règlements modifiant le PU qui ont récemment été adoptés, relativement à l'inclusion de logements abordables.

Schéma d'aménagement et de développement du territoire (SADT)

Outil officiel

Le SADT¹ est le principal outil officiel de planification et d'aménagement relatif au territoire de la MRC des Laurentides. Le document consulté est une version « projet » qui n'est pas encore en vigueur en mars 2023. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme exige son adoption et son maintien.

Il couvre les grands thèmes de développement tels que l'urbanisation, la protection du territoire, les activités agricoles, le transport, la culture, le paysage et le patrimoine.

Les plans d'urbanisme et les règlements adoptés par les 20 municipalités de la MRC doivent être conformes en esprit au SADT et ne peuvent le rendre inopérant.

Vision

Globalement, le SADT propose une vision de l'aménagement qui concentre le développement de l'emploi et des investissements, incluant les fonctions résidentielles, le long des grands axes routiers que sont l'autoroute 15 et la route 117, selon les contraintes et les besoins des différents milieux.

Il privilégie une approche de respect des caractéristiques des Laurentides, ses paysages et ses milieux naturels, une région dont l'économie repose principalement sur l'industrie touristique et la villégiature.

Les orientations et les objectifs d'aménagement sont présentés selon qu'ils concernent « l'aménagement durable » ou « l'occupation dynamique du territoire », les deux dimensions importantes de la vision.

¹ Version projet du 21 août 2021, actuellement en révision.

Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale fait le pont entre les orientations d'aménagement et le plan des affectations du sol du schéma d'aménagement et de développement. Le concept illustre la dynamique territoriale visée par le schéma d'aménagement. Il tient compte des éléments suivants :

- Énoncé de vision stratégique;
- Principes d'urbanisme durable et d'occupation dynamique du territoire;
- Compatibilité des usages et activités;
- Apport économique des activités de production de biens et de services;
- Transport des personnes et des biens;
- Atténuation des impacts et la mise en valeur du milieu naturel, visuel et culturel;
- Projection des projets structurants ayant une incidence significative dans l'organisation et la mise en valeur du territoire.

Gestion de l'urbanisation

Le SADT propose une gestion rationnelle de l'urbanisation : le respect de l'environnement par la **consolidation des périmètres urbains et des noyaux villageois** existants hors périmètres.

- Dans les périmètres urbains, cela s'exprime par des orientations ayant un impact positif sur la viabilisation des services publics, par exemple en favorisant les **projets résidentiels plus denses**, en priorisant les **projets intégrés**.
- Hors des périmètres urbains et dans les milieux plus ruraux, les nouveaux développements font l'objet d'études détaillées prenant en considération les contraintes propres à **chaque milieu**.

Tout en accueillant favorablement le développement économique, le SADT intègre la nécessité de la **viabilité fiscale**, en soulignant les enjeux liés à la **dispersion des zones résidentielles** et leur faible densité. Il met en lumière le défi de maintenir les services de manière efficiente tout en répondant aux besoins populationnels croissants et notamment aux défis du vieillissement, aux pressions sur les milieux naturels, à la multiplication des résidences secondaires et à leur impact sur l'**abordabilité du logement**.

Il devient ainsi préférable d'autoriser le développement surtout dans les **territoires déjà desservis** par les services d'aqueduc et/ou d'égout.

Pour chaque municipalité de la MRC des Laurentides, le SADT présente le potentiel de développement résidentiel estimé selon les contraintes, les ressources et certains indicateurs.

Grandes affectations et secteur résidentiel

Les « grandes affectations » du territoire en transposent la planification globale selon les thèmes inscrits au tableau suivant :

Tableau 1 : Les grandes affectations du territoire regroupées par thème

Catégories d'affectations	Affectations
Développement	▪ Industrielle lourde; ▪ Industrielle et commerciale ▪ Régionale ▪ Urbaine ▪ Touristique
Consolidation	▪ Mixte ▪ Villageoise; ▪ Rurale ▪ Résidentielle
Planification	▪ Développement planifié ▪ Villégiature et de biodiversité ▪ Corridor de biodiversité
Agricole	▪ Agricole ▪ Agroforestière
Forêt et plein air	▪ Forestière ▪ Récréation

On note que le secteur résidentiel est classé comme « **affectation de consolidation** ». À ce titre, elle vise essentiellement à consolider les secteurs **où le développement résidentiel est déjà présent**, généralement autour des centres urbains, des noyaux villageois et le long des principales voies de circulation menant à ces agglomérations. Le résident peut ainsi s'approvisionner à divers points de services sur des distances-temps relativement courts, dans des milieux de densité variée.

Cette affectation vise à permettre un **habitat** dans un milieu de qualité, à concentrer les principaux secteurs habités en milieu rural vers les villes et villages et à atténuer les effets négatifs d'un éparpillement excessif des résidences sur l'environnement. Des mesures optimisant la **cohabitation** des milieux habités avec les activités contraignantes sont précisées au document complémentaire.

Parmi les usages exposés au SADT, l'habitation est décrite selon les catégories « unifamiliale et bifamiliale », « trifamiliale », « multifamiliale » et « habitation collective » et des tableaux indiquent la compatibilité avec les autres usages et les densités autorisées.

L'offre en transport durable est directement liée à l'aménagement du territoire et grandement dépendante du **contexte local**. Plus précisément, l'offre en infrastructures de transport actif étant variable d'une municipalité à une autre, il devient difficile d'identifier des solutions communes à l'ensemble des municipalités du territoire. Certains concepts favorisant la mobilité durable peuvent cependant être planifiés. Par exemple, la mixité des usages et l'atteinte d'une densité élevée permettent de réduire les temps de déplacement et facilitent la mise en place d'aménagements et d'infrastructures locaux et régionaux de transport adaptés au milieu.

Dans cette optique, les municipalités sont appelées à jouer un rôle important puisqu'elles doivent adapter leur environnement de manière à y favoriser une **mobilité** durable à leur échelle et, dans la mesure du possible, en **connectivité** avec les municipalités voisines. Dans cette perspective, la **densité** des nouveaux développements, résidentiels et autres, facilitera le déploiement d'une **offre diversifiée** de services à la population.

Cette éventualité représente un défi, car selon le SADT, la construction domiciliaire se réalise majoritairement hors des périmètres d'urbanisation définis dans le premier schéma d'aménagement de la MRC des Laurentides, sur des sites d'intérêt naturel, récréatif ou panoramique.

Formes de développement

Les municipalités disposent généralement de deux principales formes de développement.

- **Développement traditionnel** : il se caractérise par un ensemble de terrains qui sont directement adjacents à une rue et où chacun des terrains est destiné à l'implantation d'un seul bâtiment principal. La rue peut être publique ou privée, et les terrains appartiennent généralement à des propriétaires distincts.
- **Développement intégré** : il s'agit d'un développement comportant un ensemble de bâtiments principaux sur un même terrain, qu'ils soient résidentiels, commerciaux ou industriels. Les projets intégrés commerciaux ou industriels sont autorisés uniquement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation ou de l'affectation « commerciale et industrielle ».
 - Particulièrement lorsqu'il est situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, le projet intégré favorise le regroupement des bâtiments afin de laisser des espaces libres, récréatifs ou naturels, selon le principe de lotissement de conservation. Il comporte des particularités et des normes qui le distinguent du développement traditionnel, notamment pour les notions de parties communes et privatives, pour le design des rues, la circulation, la densité, l'harmonie architecturale et les services d'aqueduc et d'égout.

Plan d'urbanisme de Mont-Tremblant (PU)

Le Plan d'urbanisme de Mont-Tremblant a été adopté en 2008. Les problématiques, les enjeux, les orientations, les objectifs et les moyens de mise en œuvre **en habitation** sont regroupés selon les territoires suivants : noyau urbain, noyau villageois, station touristique (aucune mention de l'habitation), secteur de villégiature et zones agricole et forestière.

Tableau 2 : Sommaire du Plan d'urbanisme de Mont-Tremblant, 2008

Plan d'urbanisme - Règlement (2008) - 100	
Orientation 4 – Noyau urbain • Développer le rôle de pôle régional du noyau urbain vers une croissance des différentes fonctions dans un cadre de vie de qualité (22 objectifs, dont 6 liés à l'habitation).	Objectif 1 : Consolider et développer le rôle de pôle de commerces et services et culturel régional et local du noyau urbain. • Concentrer le développement des logements abordables au cœur du noyau urbain ou à proximité du centre. Objectif 9 : Assurer la gestion rationnelle du développement résidentiel du territoire. • Maintenir et consolider la présence résidentielle dans le noyau urbain et le centre-ville. • Adapter les normes de lotissement et de densité pour faciliter la réalisation de projets novateurs et la consolidation du périmètre d'urbanisation. • Assurer la cohabitation harmonieuse des usages et des densités dans les secteurs résidentiels. Objectif 10 : Encourager la construction résidentielle sur les terrains vacants desservis situés dans les secteurs déjà développés. • Inventaire complet des lots vacants. • Programme municipal de promotion et de vente de terrains dans les secteurs développés. Objectif 11 : Assurer la rénovation des bâtiments résidentiels du noyau urbain. • Mesures incitatives de rénovation résidentielle, notamment dans le centre-ville. Objectif 12 : Assurer la présence de logements s'adressant à différents groupes de population, à des ménages de petite taille, à une clientèle de personnes préretraitées et retraitées et aux plus démunis. • Développement résidentiel de faible et moyenne densité. • Développement résidentiel de plus forte densité s'adressant à des ménages de plus petite taille ou à des personnes plus âgées • Insertion de logements accessoires et conversion de résidences familiales en résidences intergénérationnelles. • Construction de résidences pour aînés à proximité des services (santé et transport collectif). • Encadrer les interventions de la Ville en habitation à l'intérieur d'une politique d'habitation. • Programme d'accès à la propriété. • Construction de logements intergénérationnels et de logements abordables. • Réserve foncière destinée à la réalisation de logements abordables. Objectif 13 : Rehausser le stock de logements abordables dans le noyau urbain. • Concentrer la construction de logements abordables au cœur du centre-ville, près des réseaux de transport et des services. • Prévoir des espaces de réserve pour la construction de logements abordables.

Plan d'urbanisme - Règlement (2008) - 100	
	- Encadrer les interventions de la Ville en habitation à l'intérieur d'une politique d'habitation. - Construction de logements intergénérationnels et de logements abordables. - Réserve foncière destinée à la réalisation de logements abordables, par l'acquisition de terrains par la Ville.
Orientation 5 – Noyau villageois Développer le noyau villageois comme pôle authentique et complémentaire, voué aux activités récréotouristiques et culturelles, offrant un cadre de vie de qualité (11 objectifs, dont 6 liés à l'habitation).	Objectif 3 : Assurer la gestion rationnelle du développement résidentiel et la densification du territoire du noyau villageois. - Maintenir et consolider la présence résidentielle dans le noyau villageois et plus particulièrement dans le village. - Adapter les normes de densité pour faciliter la réalisation de projets novateurs et la consolidation du périmètre d'urbanisation. - Assurer la cohabitation harmonieuse des usages et des densités dans les secteurs résidentiels. Objectif 4 : Encourager la construction résidentielle sur les terrains vacants desservis situés dans les secteurs déjà développés. - Encourager la construction résidentielle sur les terrains vacants desservis situés dans les secteurs déjà développés. - Inventaire complet des lots vacants. - Programme municipal de promotion et de vente de terrains dans les secteurs développés. Objectif 5 : Assurer la cohabitation harmonieuse des usages et des densités dans les secteurs résidentiels. - Planifier l'implantation d'usages compatibles dans les secteurs résidentiels et y limiter les usages causant des nuisances. - Minimiser les impacts causés par certains usages dans les secteurs résidentiels. - Privilégier les résidences de tourisme uniquement dans les secteurs déjà utilisés à cette fin. Objectif 6 : Encourager la rénovation des bâtiments résidentiels du noyau villageois. - Mesures incitatives de rénovation résidentielle. - Maintien du caractère authentique du village. Objectif 7 : Assurer la présence de logements s'adressant à différents groupes de population, à des ménages de petite taille ou à faible revenu, à une clientèle de personnes préretraitées et aux plus démunis. - Développement résidentiel de faible et moyenne densité. - Dans le cœur du village, développement résidentiel de plus forte densité s'adressant à des ménages de plus petite taille et/ou à des personnes plus âgées. - Insertion de logements accessoires et conversion de résidences familiales en résidences intergénérationnelles. - Construction de résidences pour aînés à proximité des services (santé et transport collectif). - Mixité des espaces commerciaux et résidentiels. - Encadrer les interventions de la Ville en habitation à l'intérieur d'une politique d'habitation. - Programme d'accès à la propriété. - Construction de logements intergénérationnels et de logements abordables. - Réserve foncière destinée à la réalisation de logements abordables. Objectif 8 : Maintenir et rehausser le stock de logements abordables dans le noyau villageois.

Plan d'urbanisme - Règlement (2008) - 100	
	• Concentrer la construction de logements abordables au cœur du village, près des réseaux de transport et des services. • Prévoir des espaces de réserve pour la construction de logements abordables. • Construction de logements et de condominiums à prix abordables. • Encourager les groupes de ressources techniques (GRT) à réaliser des projets de construction et de rénovation visant à augmenter le nombre de logements abordables.⁷⁴
Orientation 7 – Secteur de villégiature • Ville qui assure que le développement de la villégiature se fasse dans la quiétude, le respect de l'environnement et du paysage et qui gère adéquatement le développement lié aux besoins en attraits et équipements touristiques (4 objectifs dont 2 liés à l'habitation).	Objectif 1 : Assurer l'intégrité des espaces de villégiature par rapport à l'étalement de l'urbanisation. • Établir des critères d'aménagement relatifs à la densité, à l'architecture, au mode d'implantation, propres aux milieux de villégiature. • Contrôler les demandes pour les résidences de tourisme, les logements accessoires, les gîtes touristiques, etc. • Contrôler les usages autorisés afin de préserver la quiétude des résidents. Objectif 2 : Favoriser la mise en place de secteurs de villégiature propres au caractère des Laurentides. • Intégrer la construction de tout bâtiment dans le milieu naturel en privilégiant une architecture et des matériaux s'apparentant aux caractéristiques du milieu naturel et évitant les constructions de type « banlieue ». • Revoir les normes et le règlement de lotissement relatifs à la construction des rues. • Favoriser les projets résidentiels sous forme de projets intégrés.

Tableau 3 : Sommaire des modifications au Plan d'urbanisme

Modifications au Plan d'urbanisme - 2023
Projet de règlement (2023) -100-40 modifiant le règlement (2008) -100 Plan d'urbanisme relativement à certaines dispositions
Contexte • La mise en contexte du règlement met en lumière la pénurie de logements abordables affectant les travailleurs et ressentie par les entreprises. Cette pénurie a été accentuée par l'arrivée de nouveaux citoyens « en exode des grands centres », causée par la pandémie de COVID-19. • L'entrée en vigueur des dispositions a pour objectif d'améliorer le bien-être général de la population et de permettre d'agir directement sur les difficultés d'attraction, de recrutement et de rétention de la main-d'œuvre. • Une telle intervention rend possible de bonifier les conditions d'accueil de la main-d'œuvre et de favoriser un climat propice au développement des affaires pour une économie diversifiée, concurrentielle et créatrice d'emplois, de qualité.
Modifications adoptées • Modification de l'article 71 par l'ajout suivant : « le manque de logements abordables sur l'ensemble du territoire a été accentué lors de la pandémie de COVID-19 avec l'arrivée de nouveaux citoyens en exode des grands centres et par le phénomène des résidences de tourisme. Cela crée un phénomène de rareté du nombre de logements abordables et une augmentation du prix d'achat et de location des logements.»

Modifications au Plan d'urbanisme - 2023

- **Modification de l'article 72 par l'ajout suivant :**

« le manque de logements abordables engendre des difficultés d'attraction, de recrutement et de rétention de la main-d'œuvre pour les entreprises puisque les travailleurs n'arrivent pas à trouver un logement sur le territoire ou ne peuvent pas se le permettre. Cet enjeu est aussi vécu par nos citoyens. »

- **Modification de l'article 176, portant sur le noyau urbain, par l'ajout à la suite de la ligne e du tableau du paragraphe 13° du premier alinéa, des lignes suivantes :**

f) conclure des ententes, à l'émission de permis de construction, en vue d'améliorer l'offre en matière de logements abordables;

g) mise en place d'un programme d'aide pour la création de logements abordables (notamment par un crédit de taxes ou une subvention);

h) mise en place d'un programme d'aide pour améliorer l'accessibilité aux logements abordables.

- **Modification de l'article 177, portant sur le noyau villageois, par l'ajout à la suite de la ligne d du tableau du paragraphe 8° du premier alinéa, des lignes suivantes :**

e) conclure des ententes, à l'émission de permis de construction, en vue d'améliorer l'offre en matière de logements abordables;

f) mise en place d'un programme d'aide pour la création de logements abordables (notamment par un crédit de taxes ou une subvention);

g) mise en place d'un programme d'aide pour améliorer l'accessibilité aux logements abordables.

- **Modification du plan 15 (Aire d'affectation du périmètre d'urbanisation secteur Saint-Jovite)**

Le plan 15 est modifié en agrandissant l'affectation « RF » à même une partie de l'affectation « RA » comme montré à l'annexe 1 du présent règlement.

Projet de règlement (2023) -208 visant à améliorer l'offre de logement abordable, social ou familial sur le territoire de la ville de Mont-Tremblant

Contexte

- La mise en contexte du règlement souligne l'opportunité d'intervenir pour atténuer l'actuelle pénurie de d'unités de logement en vue d'améliorer le bien-être général de la population et d'atténuer les difficultés d'attraction, de recrutement et de rétention de la main-d'œuvre.
- La mise en place d'un programme visant l'augmentation du nombre de logements abordable, social ou familial, s'inscrit dans la mise en œuvre de la planification stratégique 2019-2023 | Destination 2030 de la Ville par la bonification des conditions d'accueil de la main-d'œuvre et l'instauration d'un climat propice et plus favorable au développement des affaires pour assurer une économie diversifiée, concurrentielle, et créatrice d'emploi de qualité

Objectif du règlement

- Le règlement a pour objectif d'assujettir la délivrance de certains permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente préalable en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

Terminologie

- « **Logement abordable** » : 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.

Modifications au Plan d'urbanisme - 2023

- « **Loyer médian du marché** » : le loyer établi à partir des données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») et utilisé et diffusé par la Société d'habitation du Québec (« SHQ »).
- « **Projet résidentiel** » : tout projet assujéti à un permis de construction pour la construction de logements ou pour la transformation d'un bâtiment ayant pour effet l'ajout de logement sur un même emplacement, et **pour lequel une modification réglementaire a été requise concernant** l'usage d'habitation, le rapport maximal de logements/terrains ou le nombre de logements maximal par lot, bâtiment, ou zone.

Mécanismes

Toute demande de permis de construction doit prévoir une entente comprenant :

- 1° l'engagement de construire des unités de logement abordable dont le nombre correspond à au moins 10 % du nombre total d'unités de logement prévu au projet résidentiel.
- 2° l'engagement de maintenir le nombre exigé d'unités de logement abordable et le loyer de ces unités, sur une période minimale de 5 ans suivant la construction du bâtiment à compter du bail initial pour chacune de ces unités;
- 3° le nombre de logements abordables par typologie de logement (studio, 1 chambre à coucher, 2 chambres à coucher, etc.);
- 4° le coût maximal du loyer mensuel par typologie de logement abordable du projet résidentiel pouvant être fixé dans les baux.

2.Profil démographique et socioéconomique

Note : Les données présentées dans la présente section sont tirées du Recensement 2021 de Statistique Canada, sauf lorsqu'indiqué autrement.

2.1 – Population

Population totale

La population totale de Mont-Tremblant s'élevait à 10 992 habitants en 2021, une croissance de 14 % comparativement à 2016 (9 646 habitants). Durant la même période, la population du Québec a augmenté de 4,1 %.

Tableau 4 : Population et variation en pourcentage, 2016 à 2021, Mont-Tremblant et le Québec, 2021.

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever	Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever
	Chiffres	Chiffres
	Total	Total
Population, 2021 ⓘ	10 992	8 501 833
Population, 2016 ⓘ	9 646	8 164 361
Variation en pourcentage de la population, 2016 à 2021	14,0	4,1

Le Service de Développement économique de Mont-Tremblant estime que la population s'est accrue de 29,3 % de 2001 à 2021. La tendance de fond est à la croissance populationnelle, marquée d'une décélération et d'une reprise de 2010 à 2016, dans la foulée de la crise immobilière de 2008².

² Ville de Mont-Tremblant (2022). *Rapport du Service de Développement économique. Projection de la population – Cession de terrain CSS*. 11 août 2022. P. 2. Note : cette étude cherche à déterminer les besoins pour la construction d'une nouvelle école sur le territoire de la ville de Mont-Tremblant.

Projections de population

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) estime que la population de Mont-Tremblant franchira la barre de 12 000 habitants en 2036, une croissance de 9,3 % par rapport à 2021.

Tableau 5 : Projection de la population selon deux scénarios, Mont-Tremblant, 2023-2036

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ISQ2020-2041	10 911	11 041	11 163	11 271	11 368	11 465	11 554	11 637	11 711	11 782	11 848	11 907	11 962	12 009
Décret + projet VMT	11 408	11 857	12 307	12 721	13 136	13 550	13 965	14 337	14 710	15 082	15 455	15 827	16 200	16 572

Source : ISQ et Service de développement économique, Ville de Mont-Tremblant (2022).

En complément à cette estimation, le Service de développement économique de la Ville de Mont-Tremblant a estimé la population future en prenant en considération les personnes susceptibles d'habiter les 2 750 logements à construire de 2022 à 2036. Ces projets résidentiels étant des projets actifs approuvés par le conseil municipal ou sur le point de l'être. Sur une période de 15 ans, 183 logements par année seraient construits en moyenne.

Le SDE prévoit donc une population de 16 672 habitants, mais l'écart avec les projections de l'ISQ peut s'expliquer du fait que les projets de développement résidentiels actifs ne visent pas tous une clientèle qui est totalement résidente permanente. Certains projets visent une clientèle de villégiateur ou une clientèle qui souhaite exploiter sa résidence comme une résidence de tourisme ». ³ Cette dualité est centrale dans les choix municipaux en aménagement résidentiel.

³ Idem, p. 6.

Les groupes d'âge

La population de Mont-Tremblant est plus âgée que celle du Québec dans son ensemble.

- L'âge moyen est de 48,8 ans à Mont-Tremblant, comparativement à 42,8 ans au Québec, un écart de 6 ans.
- On compte proportionnellement plus d'ainés et moins d'enfants à Mont-Tremblant :
 - 28,5 % de la population de Mont-Tremblant a 65 ans ou plus (20,6 % au Québec).
 - 11,8 % des habitants de Mont-Tremblant ont entre 0 et 14 ans (16,4 % au Québec).
 - Les 15 à 64 ans sont également moins nombreux à Mont-Tremblant soit 59,7 % contre 63,0 % au Québec.
 - Les 85 ans et plus sont proportionnellement plus nombreux à Mont-Tremblant (2,7 %) qu'au Québec (2,5%).
 - 3,2 % des femmes de Mont-Tremblant ont 85 ans ou plus et cette proportion est de 2,2 % chez les hommes.

Tableau 6 : Répartition de la population par grands groupes d'âge, selon le sexe, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever			Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever		
	Taux			Taux		
	Total	Hommes +	Femmes +	Total	Hommes +	Femmes +
Total - Répartition (%) de la population par grands groupes d'âge - Données intégrales (100 %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
0 à 14 ans	11,8	12,8	11,0	16,4	17,0	15,8
15 à 64 ans	59,7	59,9	59,4	63,0	63,9	62,1
65 ans et plus	28,5	27,3	29,6	20,6	19,1	22,1
85 ans et plus	2,7	2,2	3,2	2,5	1,8	3,2
Âge moyen de la population	48,8	47,7	49,8	42,8	41,8	43,7
Âge médian de la population	53,6	52,4	54,8	43,2	42,0	44,0

Population immigrante

Dans les ménages privés, on constate que :

- Seulement **5,3 %** de la population de Mont-Tremblant est immigrante, ce qui représente 555 de personnes au total
- Cela inclut 2,8 % qui ont immigré entre 2001 et 2021
- La proportion d'immigrants est de **14,6 %** au Québec.

Tableau 7 : Population immigrante, selon la période d'immigration et selon le sexe, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever			Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever		
	Taux			Taux		
	Total	Hommes +	Femmes +	Total	Hommes +	Femmes +
Statut d'immigrant et période d'immigration						
Total - Statut d'immigrant et période d'immigration pour la population dans les ménages privés - Données-échantillon (25 %) 79	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Non-immigrants 80	94,0	93,5	94,5	83,0	83,0	82,9
Immigrants 81	5,3	5,3	5,3	14,6	14,3	14,9
Avant 1980	1,4	1,3	1,5	2,3	2,2	2,3
1980 à 1990	0,9	1,1	0,7	1,5	1,5	1,5
1991 à 2000	1,0	1,0	1,0	2,3	2,2	2,4
2001 à 2010	1,2	1,2	1,5	3,8	3,7	3,9
2011 à 2021 82	0,8	0,9	0,7	4,8	4,7	4,9
2011 à 2015	0,1	0,2	0,0	2,3	2,3	2,4
2016 à 2021	0,7	0,8	0,7	2,4	2,4	2,5
Résidents non permanents 83	0,7	1,2	0,3	2,5	2,8	2,2

Tableau 8 : Population immigrante, selon la période d'immigration et selon le sexe, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement]					
	Chiffres			Taux		
	Total	Hommes +	Femmes +	Total	Hommes +	Femmes +
Statut d'immigrant et période d'immigration						
Total - Statut d'immigrant et période d'immigration pour la population dans les ménages privés - Données-échantillon (25 %) ⁷⁹	10 555	5 175	5 380	100,0	100,0	100,0
Non-immigrants ⁸⁰	9 925	4 840	5 085	94,0	93,5	94,5
Immigrants ⁸¹	555	275	285	5,3	5,3	5,3
Avant 1980	150	65	80	1,4	1,3	1,5
1980 à 1990	90	55	35	0,9	1,1	0,7
1991 à 2000	105	50	55	1,0	1,0	1,0
2001 à 2010	130	60	80	1,2	1,2	1,5
2011 à 2021 ⁸²	80	45	35	0,8	0,9	0,7
2011 à 2015	15	10	0	0,1	0,2	0,0
2016 à 2021	70	40	35	0,7	0,8	0,7
Résidents non permanents ⁸³	75	60	15	0,7	1,2	0,3

2.2 – Ménages privés

On dénombre 5 410 ménages privés habitant Mont-Tremblant en 2021 et 8 ménages sur 10 sont de petite taille⁴.

- Les ménages comptant une ou deux personnes représentent 79,2% des ménages de Mont-Tremblant (69,7 % au Québec). Ils se répartissent comme suit :
 - La proportion de personnes habitant seules est la plus importante : elle correspond à 40,9 % des ménages à Mont-Tremblant (35,1 % au Québec);
 - **4 logements privés sur 10 sont donc occupés par une personne seule à Mont-Tremblant.**
 - Les ménages de deux personnes se trouvent dans une proportion de 38,3 % (34,6 % au Québec).
- La taille moyenne d'un ménage de Mont-Tremblant est de 2,0 personnes, comparativement à 2,2 personnes au Québec.
- Seuls 21 % des ménages de Mont-Tremblant comptent 3 personnes ou plus (30,3 % au Québec).

Tableau 9 : Ménages privés selon la taille du ménage, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever		Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever	
	Chiffres	Taux	Chiffres	Taux
	Total	Total	Total	Total
Total - Ménages privés selon la taille du ménage - Données intégrales (100 %)	5 410	100,0	3 749 035	100,0
1 personne	2 210	40,9	1 317 505	35,1
2 personnes	2 070	38,3	1 295 730	34,6
3 personnes	550	10,2	480 135	12,8
4 personnes	405	7,5	427 605	11,4
5 personnes ou plus	180	3,3	228 060	6,1
Nombre de personnes dans les ménages privés	10 555	100,0	8 308 480	100,0
Taille moyenne des ménages privés	2,0	2,0	2,2	2,2

⁴ Selon Statistique Canada, la définition de « Ménage privé » s'applique à une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Les ménages sont divisés en deux sous-univers selon qu'ils occupent un logement collectif (ménage collectif) ou un logement privé (ménage privé). Pour en savoir plus :

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage014-fra.cfm>

On constate que plus de la moitié des ménages de Mont-Tremblant (53,3 %) sont des ménages familiaux comptant une seule famille (57,8 % au Québec). D'autres types de ménages familiaux sont présents : les ménages multigénérationnels (0,9 %, les ménages comptant plusieurs familles de recensement (0,2 %) ainsi que les ménages d'une seule famille comptant des personnes additionnelles (1,4 %).

- Les familles avec enfants comptent pour **23,3 %** des ménages de Mont-Tremblant et cette proportion était de 28,3 % en 2016 :
 - 15,4 % sont des couples avec enfants et 7,9 % des familles monoparentales.
 - Au Québec, près du tiers des ménages sont des familles avec enfants (31,5 %), soit 22,7 % étant des couples avec enfants et 8,8 % des familles monoparentales.
- Les ménages familiaux comptent également **29,9 %** de couples sans enfants
- Les ménages non familiaux de Mont-Tremblant comptent pour **44,3 %** des ménages (38,8 % au Québec).
 - **40,8 %** des ménages comptent une seule personne.
 - 3,5 % des ménages non familiaux comptent deux personnes ou plus.
 - Au Québec, cette répartition est respectivement de 35,1 % et de 3,7 %.

Tableau 10 : Ménages privés selon le genre de ménage, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement]	Québec ⓘ [Province]
		
	Taux	Taux
	Total	Total
Total - Type de ménage - Données intégrales (100 %)	100,0	100,0
Ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles	53,3	57,8
Ménages familiaux comptant un couple	45,5	48,9
Avec enfants ⁶	15,4	22,7
Sans enfants	29,9	26,2
Ménages familiaux monoparentaux	7,9	8,8
Ménages multigénérationnels ⁸	0,9	1,4
Ménages comptant plusieurs familles de recensement ⁹	0,2	0,2
Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles ⁹	1,4	1,8
Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus	3,5	3,7
Ménages composés d'une seule personne	40,8	35,1

2.3 – Les revenus

Le revenu total médian (avant impôt) des particuliers habitant Mont-Tremblant est de 40 400 \$ en 2020, comparativement à 40 800 \$ au Québec. Le revenu des particuliers varie selon le sexe.

- Le revenu des hommes est de 43 600 \$ et celui des femmes est de 36 800 \$, un **écart de 6 800 \$** ou 15,6 %.
- Pour les femmes, cet écart implique des choix plus restreints d'accès à un logement abordable.

Tableau 11 : Statistiques du revenu des particuliers selon le sexe, Mont-Tremblant et le Québec, 2020

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever			Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever		
	Taux			Taux		
	Total	Hommes +	Femmes +	Total	Hommes +	Femmes +
Total - Statistiques du revenu en 2020 pour la population âgée de 15 ans et plus dans les ménages privés - Données intégrales (100 %) 10	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de bénéficiaires d'un revenu total âgés de 15 ans et plus dans les ménages privés en 2020 - Données intégrales (100 %)	98,6	98,8	98,4	97,4	97,4	97,4
Revenu total médian en 2020 parmi les bénéficiaires (\$)	40 400	43 600	36 800	40 800	44 800	37 200
Nombre de bénéficiaires d'un revenu après impôt en 2020 âgés de 15 ans et plus dans les ménages privés en 2020 - Données intégrales (100 %)	98,6	98,9	98,5	97,4	97,5	97,4
Revenu après impôt médian en 2020 parmi les bénéficiaires (\$)	35 600	38 000	32 800	36 400	39 200	33 600

En ce qui concerne les revenus des ménages avant impôt, on note des écarts importants selon le mode d'occupation et selon le genre de ménage.

- Le revenu annuel médian de l'ensemble des ménages de Mont-Tremblant est de 68 000 \$, comparativement à 72 500 \$ au Québec, un écart de 7,4 %.
- Celui des ménages propriétaires de Mont-Tremblant est de **90 000 \$** et celui des ménages locataires est de **44 000 \$**, un écart de 46 000 \$ soit **51 %**.

Tableau 12 : Revenu total médian des ménages selon le mode d'occupation et selon le genre de ménage, Mont-Tremblant, 2020

Mode_Occupation ⓘ	Total - Mode d'occupation	Propriétaire	Locataire
Genre de ménage ⓘ			
Total - Type de ménage incluant la structure de la famille de recensement ⓘ	68 000	90 000	44 000
Couples avec enfants ⓘ	132 000	144 000	84 000
Couples sans enfants	89 000	97 000	72 000
Familles monoparentales	65 500	77 500	56 000
Autres ménages familiaux ⓘ	113 000	137 000	x
Ménages non-familiaux d'une personne	38 800	48 800	35 200
Ménages non familiaux de deux personnes ou plus	72 500	51 200	79 000

Tableau 13 : Revenu total médian des ménages selon le mode d'occupation et selon le genre de ménage, le Québec, 2020

Mode_Occupation ⓘ	Total - Mode d'occupation	Propriétaire	Locataire
Genre de ménage ⓘ			
Total - Type de ménage incluant la structure de la famille de recensement ⓘ	72 500	95 000	48 400
Couples avec enfants ⓘ	130 000	142 000	88 000
Couples sans enfants	85 000	90 000	69 500
Familles monoparentales	67 500	82 000	56 000
Autres ménages familiaux ⓘ	125 000	139 000	97 000
Ménages non-familiaux d'une personne	38 800	48 800	32 800
Ménages non familiaux de deux personnes ou plus	68 500	82 000	63 600

Selon le genre de ménages :

- Tous les modes d'occupation compris, les couples avec enfants et les autres ménages familiaux (par exemple des ménages multigénérationnels) ont le revenu le plus élevé. Il est respectivement de 132 000 \$ et 113 000 \$.
- En considérant le mode d'occupation, les couples avec enfants propriétaires gagnent 144 000 \$, contre 84 000 \$ pour les couples avec enfants locataires.
- Les familles monoparentales propriétaires affichent un revenu médian de 77 500 \$ contre 56 000 \$ lorsqu'elles sont locataires.
- Les personnes seules locataires ont le revenu le plus bas, toutes catégories, 35 200 \$, alors que les personnes seules propriétaires affichent un revenu de 48 800 \$.

3. Les caractéristiques du parc résidentiel

Note : Les données présentées dans la présente section sont tirées du Recensement 2021 de Statistique Canada, sauf lorsqu'indiqué autrement.

3.1 – Mode d'occupation du logement

Sous l'angle du **mode d'occupation**, on constate que :

- Le taux de propriété est en baisse à Mont-Tremblant. Il était de 63,6 % en 2016 et il se situe à **60,9 %** en 2021. On observe le même phénomène au Québec.
- Cela inclut **14,6 %** de ménages vivant en copropriété (13,8 % au Québec).
- **4 ménages sur 10** (39,2 %) sont **locataires** de leur logement, une proportion semblable à celle qui prévaut au Québec (39,9 %).

Tableau 14 : Ménages privés selon le mode d'occupation, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever		Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever	
	Chiffres	Taux	Chiffres	Taux
	Total	Total	Total	Total
Total - Ménages privés selon le mode d'occupation - Données-échantillon (25 %) ⁴⁴	5 405	100,0	3 749 035	100,0
Propriétaire	3 290	60,9	2 245 605	59,9
Locataire	2 120	39,2	1 497 010	39,9
Logement fourni par le gouvernement local, la Première Nation ou la bande indienne	0	0,0	6 425	0,2
Total - Logements privés occupés selon le statut de copropriété - Données-échantillon (25 %) ⁴⁵	5 405	100,0	3 749 035	100,0
Copropriété	790	14,6	515 590	13,8
Autre qu'une copropriété	4 620	85,5	3 233 445	86,2

Le taux de propriété des ménages québécois a accusé une baisse historique de 2016 à 2021, passant de 61,3 % à 59,9 %. Plusieurs facteurs contribuent à cette baisse récente. En premier lieu, le vieillissement de la population, qui renforce la tendance à préférer le mode locatif. Mais les nombreux resserrements au crédit hypothécaire, imposés aux premiers acheteurs ainsi que la

hausse récente des taux d'intérêt, ont également accentué le phénomène. Pour de nombreuses familles de la classe moyenne, **l'ascenseur social de la propriété est bloqué**⁵.

3.2 – Types de construction

Le territoire de Mont-Tremblant est caractérisé par la faible densité des habitations.

- Sur un total de **8 783** logements privés, on dénombre **5 410** logements privés occupés par des **résidents habituels** à Mont-Tremblant, soit 62 % du total. Cela correspond à **5 410** ménages privés⁶.
 - L'écart entre les deux types d'occupation est très important à Mont-Tremblant, soit **38,4 %** comparativement à l'ensemble du Québec où l'écart n'est que de **7,4 %**.
 - Le phénomène serait lié à la forte présence de résidences secondaires et de lieux de villégiature, lesquels ne sont pas occupés de manière habituelle, au sens du recensement de Statistique Canada.

L'occupation du territoire à des fins de villégiature est un domaine en mutation.

Dans cet univers, plusieurs modes d'occupation semblent se superposer selon les saisons et selon les cycles économiques.

La location à court terme, supportée par les plateformes numériques et d'autres outils de mise en marché, est difficile à cerner et à documenter.

Son impact négatif sur l'offre de logement abordable fait consensus. Plusieurs municipalités du Québec ont adopté des règlements pour mieux encadrer ces pratiques afin de protéger le parc locatif.

⁵ Pour en savoir plus : *Crise immobilière. L'ascenseur social est bloqué!*

https://plus.lapresse.ca/screens/f2e182b5-27e5-4fe6-8ba8-cdc2884f06c7%7C_0.html

⁶ Logement privé : selon Statistique Canada, « Logement privé » s'entend d'un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un corridor, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes. « Logement privé occupé par des résidents habituels » s'entend d'un logement privé occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes. (NDLR : le nombre de ménages d'un territoire correspond généralement au nombre de logements privés occupés par des résidents habituels). Source :

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?LANG=F&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=4&DGUIDlist=2021A00052478102,2021A000224&HEADERlist=0&SearchText=Qu?bec>

- La majorité des logements privés de Mont-Tremblant (51 %) sont des maisons individuelles non attenantes, dites détachées (44,6 % au Québec) et on dénombre également 7,1 % de maisons unifamiliales jumelées ou en rangée (7,9 % au Québec).
- Les appartements situés dans un duplex (14,3 %) et dans un immeuble de moins de cinq étages (24,2 %) représentent 38,5 % du parc résidentiel (40,4 % au Québec).
- On ne dénombre que 1,2 % de logements situés dans un immeuble de 5 étages ou plus (6 % au Québec), et 1,6 % de maisons mobiles (0,6 % au Québec).

Tableau 15 : Logements privés selon le type de construction, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement]		Québec ⓘ [Province]	
	✕ Enlever		✕ Enlever	
	Chiffres	Taux	Chiffres	Taux
	Total	Total	Total	Total
Total - Logements privés occupés par type de construction résidentielle - Données intégrales (100 %)	5 410	100,0	3 749 035	100,0
Maison individuelle non attenante	2 760	51,0	1 671 920	44,6
Maison jumelée	220	4,1	199 080	5,3
Maison en rangée	165	3,0	98 625	2,6
Appartement ou plain-pied dans un duplex	775	14,3	271 245	7,2
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	1 310	24,2	1 242 910	33,2
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	65	1,2	225 745	6,0
Autre maison individuelle attenante	20	0,4	15 745	0,4
Logement mobile ⓘ 4	85	1,6	23 760	0,6

Le parc résidentiel de Mont-Tremblant compte une proportion majoritaire de grands logements.

- Une majorité des logements (**50,2 %**) comptent 3 chambres à coucher ou plus (51,2 % au Québec).
- On constate que 63,1 % du parc compte 5 pièces ou plus (63,2 % au Québec).
- On compte en moyenne 5,9 pièces par logement (5,8 au Québec).

Tableau 16 : Logements privés selon le nombre de chambres à coucher et selon le nombre de pièces, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever		Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever	
	Chiffres	Taux	Chiffres	Taux
	Total	Total	Total	Total
Total - Logements privés occupés selon le nombre de chambres à coucher - Données-échantillon (25 %) 46	5 405	100,0	3 749 035	100,0
Aucune chambre à coucher	15	0,3	32 020	0,9
1 chambre à coucher	775	14,3	623 295	16,6
2 chambres à coucher	1 900	35,2	1 173 600	31,3
3 chambres à coucher	1 570	29,0	1 189 790	31,7
4 chambres à coucher ou plus	1 145	21,2	730 330	19,5
Total - Logements privés occupés selon le nombre de pièces - Données-échantillon (25 %) 47	5 405	100,0	3 749 035	100,0
1 à 4 pièces	1 995	36,9	1 378 765	36,8
5 pièces	955	17,7	645 635	17,2
6 pièces	520	9,6	435 225	11,6
7 pièces	570	10,5	403 225	10,8
8 pièces ou plus	1 365	25,3	886 180	23,6
Nombre moyen de pièces par logement	5,9	5,9	5,8	5,8

On a noté certaines situations impliquant ou non des transformations de bâtiments et des changements du mode d'occupation ou encore des combinaisons d'occupation qui ne sont pas nécessairement répertoriés de manière officielle. Quelques cas ont été observés, par exemple:

- Une maison ou un logement en copropriété occupé par le résident habituel, mais mis en location à court terme sur une base occasionnelle.
- Une maison individuelle transformée en maison de chambres ou servant d'hébergement pour la main-d'œuvre saisonnière.
- Une copropriété commerciale ou touristique utilisée comme résidence principale et d'autres unités mises en location.
- Un bâtiment non résidentiel transformé en abri ou en hébergement temporaire.
- Un hôtel en mauvais état ou en fin de vie, offert en location à long terme.
- On note également, en milieu moins urbanisé, le potentiel de transformation d'anciennes colonies de vacances, de bases de plein air et de propriétés de communautés religieuses.
- De façon anecdotique, la co-location d'un appartement ou d'une maison, où les occupants partagent la responsabilité du bail, risque de se développer, considérant la rareté et le prix des logements locatifs.

3.3 – Qualité des logements

La qualité des logements est principalement évaluée sur les indicateurs suivants : la taille du logement (taille convenable ou non convenable⁷), la période de construction et l'état du logement en fonction de la nature des réparations nécessaires.

Tableau 17 : Indicateurs de la qualité du logement, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever		Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever	
	Chiffres	Taux	Chiffres	Taux
	Total	Total	Total	Total
Total - Ménages privés selon la taille convenable du logement - Données-échantillon (25 %) 49	5 405	100,0	3 749 035	100,0
Logement de taille convenable	5 315	98,3	3 606 260	96,2
De taille non convenable	95	1,8	142 775	3,8
Total - Logements privés occupés selon la période de construction - Données-échantillon (25 %) 50	5 405	100,0	3 749 035	100,0
1960 ou avant	685	12,7	879 375	23,5
1961 à 1980	1 170	21,6	1 114 690	29,7
1981 à 1990	620	11,5	509 120	13,6
1991 à 2000	820	15,2	385 315	10,3
2001 à 2005	510	9,4	198 595	5,3
2006 à 2010	540	10,0	231 930	6,2
2011 à 2015	430	8,0	212 290	5,7
2016 à 2021 51	640	11,8	217 715	5,8
Total - Logements privés occupés selon l'état du logement - Données-échantillon (25 %) 52	5 405	100,0	3 749 035	100,0
Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises	5 115	94,6	3 512 925	93,7
Réparations majeures requises	295	5,5	236 110	6,3

⁷ Selon Statistique Canada, la « taille convenable du logement » indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Pour en savoir plus : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage029-fra.cfm>

En ce qui a trait à la **taille du logement**, on note que 98,3 % des ménages de Mont-Tremblant occupent un logement de taille convenable (96,2 % au Québec).

Cependant, le **parc résidentiel est relativement jeune** : seulement 12,7 % des logements ont été construits en 1960 ou avant (23,5 % au Québec), et 21,6 % entre 1961 et 1980. Une proportion importante des logements de Mont-Tremblant (39,2 %) ont été construits depuis 2001. Au Québec, cette proportion est de 23 %.

En conséquence, on constate que le parc résidentiel est relativement en bon état, car seulement 5,5 % des logements de Mont-Tremblant nécessitent des **réparations majeures**⁸ (6,3 % au Québec). Ce parc en mauvais état représente 295 logements, occupés par 185 ménages propriétaires et 110 ménages locataires.

La proportion de logements en mauvais état (nécessitant des réparations majeures) est donc plus importante dans les logements occupés par leur propriétaire, soit **5,6 %** des ménages propriétaires contre **5,2 %** des ménages locataires. Au Québec, cette situation est inversée : 5,6 % des ménages propriétaires et 7,2 % des ménages locataires occupent un logement en mauvais état.

Tableau 18 : État du logement selon le mode d'occupation, Mont-Tremblant, 2021

État du logement	Total des ménages		Propriétaires		Locataires	
	N.	%	N.	%	N.	%
Total - État du logement	5 410	100%	3 290	60,8%	2 115	39,1%
Entretien normal ou réparations mineures	5 110	94,5%	3 105	94,4%	2 010	95,0%
Réparations majeures requises	295	5,5%	185	5,6%	110	5,2%
Source: Statistique Canada						

⁸ Selon Statistique Canada : La catégorie « réparations majeures requises » comprend les logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds. Pour en savoir plus : <https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/ref/dict/dwelling-logements003-fra.cfm>

4. Survol du marché de l'habitation

Les données relatives au marché de l'habitation ne sont que partielles. Sauf exception, les informations relatives aux mises en chantier, au loyer moyen et au taux d'inoccupation des logements locatifs sont compilées annuellement, par la SCHL, pour les municipalités comptant 10 000 habitants et plus.

Pour les municipalités ayant de 2 500 à 10 000 habitants, les enquêtes sont réalisées sur une base quinquennale, l'année précédant le recensement. Mont-Tremblant a récemment franchi le cap des 10 000 habitants, mais les indicateurs du marché résidentiel concernant son territoire ne sont toujours pas disponibles sur une base annuelle.

Les données relatives à d'autres territoires des Laurentides seront utilisées comme repères.

Au début de 2023, le marché local de l'habitation se caractérise par la baisse des mises en chantier, la chute du nombre de ventes de propriétés existantes – comportant une hausse du prix médian – un loyer moyen en forte hausse ainsi qu'un taux d'inoccupation nul.

Au Québec, Desjardins prévoit que la situation du logement va s'aggraver au cours de la prochaine année, avec une baisse de 20 % des mises en chantier, une baisse du taux d'inoccupation, de 1,7 % à 1,0 %, une forte demande alimentée par l'immigration. L'institution prévoit des difficultés accrues d'accession à la propriété, malgré une baisse anticipée des taux d'intérêt et du prix des maisons, ainsi qu'une hausse de loyers de 10 %.

4.1 – Mises en chantier résidentielles

Mises en chantier – Le Québec

L'année 2021 a été une année record depuis 1987 pour les mises en chantier résidentielles. Au Québec, 67 962 habitations ont été mises en chantier; 57 309 ont levé de terre en milieu urbain (villes d'au moins 10 000 habitants) et 10 653 ont été érigées en milieu rural.

Il s'agit d'une croissance globale de 26 %, soit une hausse de 21 % en milieu urbain et 56 % en zones rurales.

Plus de 35 600 logements locatifs ont été mis en chantier, une hausse de 25 % par rapport à 2020.

Pour 2022, le bilan de l'APCHQ indique une chute des mises en chantier de 16 % dans les régions métropolitaines de recensement. Un total de 57 107 habitations ont démarré, avec une répartition de 48 395 en milieu urbain et 8 712 en zones rurales.

Mises en chantier – Municipalités des Laurentides

À défaut d'informations pertinentes à la ville de Mont-Tremblant, comme base de comparaison, nous présentons les données relatives à quelques municipalités de la région des Laurentides.

- En ce qui concerne le type de construction, on constate que pour les 4 années de la période de 2018 à 2021, la majorité des logements mis en chantier (51 %) sont du type « appartement et autres ».
- Dans une proportion un peu moindre, on note que 47 % des habitations sont du type « maison individuelle » et que 1 % sont du type « jumelée ».

Tableau 19 : Habitations mises en chantier selon le type de construction, municipalités de la région des Laurentides, compilation 2018-2021

CENTRE	TYPOLOGIE				Total
	Maison indiv.	Jumelée	En rangée	Appt. et autres	
Mont-Laurier	128 51%	8 3%	0	117 46%	253
Prévost	158 61%	0	0	100 39%	258
Sainte-Adèle	350 44%	2 0%	0	451 56%	803
Sainte-Agathe-des-Monts	129 32%	0	0	277 68%	406
Sainte-Sophie	563 70%	0	0	242 30%	805
Saint-Sauveur	264 55%	36 8%	6 1%	172 36%	478
Lachute	245 27%	9 1%	0	641 72%	895
TOTAL	1837	55	6	2000	3898
	47%	1%	0%	51%	100%
<i>Source: SCHL</i>					

Le **Bilan 2022** de l'APCHQ nous indique que pour les Laurentides, l'ensemble de l'industrie de la construction résidentielle affiche une baisse de 30 % avec un total de 3 439 habitations.

- Le marché de la maison unifamiliale est en baisse de 36 %.
- La copropriété affiche une hausse prononcée de 126 %.
- Le marché locatif a chuté de 35 %.

Tableau 20 : Habitations mises en chantier selon le marché, municipalités de la région des Laurentides, 2022

	TOTAL	MARCHÉ VISÉ		
		Unifamiliale	Copropriété	Locatif
LAURENTIDES	3 439 ↓ -30%	1 415 ↓ -36%	346 ↑ 126%	1 669 ↓ -35%
Blainville	151 ↓ -56%	53 ↓ -52%	0 --	98 ↓ -58%
Boisbriand	194 ↑ 59%	19 ↓ -67%	0 --	175 ↑ 173%
Bois-des-Filion	26 ⇄ 0%	23 ↑ 15%	0 --	3 --
Deux-Montagnes	133 ↑ 33%	22 ↑ 10%	0 --	111 ↑ 39%
Gore	50 ↓ -26%	50 ↓ -25%	0 --	0 --
Grenville	13 ↑ 160%	9 --	0 --	4 --
Lachute	137 ↓ -68%	36 ↓ -53%	0 --	101 ↓ -71%
Lorraine	3 --	3 --	0 --	0 --
Mirabel	650 ↓ -41%	292 ↓ -29%	260 ↑ 148%	98 ↓ -83%
Mont-Laurier	106 ↑ 80%	54 ↑ 6%	0 --	52 --
Oka	24 ↓ -37%	16 ↓ -56%	0 --	8 --
Pointe-Calumet	1 --	1 --	0 --	0 --
Prévost	21 ↓ -66%	20 ↓ -38%	0 --	1 --
Rosemère	36 ↑ 20%	12 ↓ -60%	0 --	24 --
Saint-Colomban	105 ↓ -49%	79 ↓ -58%	0 --	26 ↑ 44%
Sainte-Adèle	155 ↓ -60%	107 ↓ -32%	0 --	48 ↓ -79%
Sainte-Agathe-des-Monts	273 ↑ 86%	135 ↑ 150%	0 --	129 ↑ 39%
Sainte-Anne-des-Plaines	73 ↑ 16%	20 ⇄ 0%	0 --	53 ↑ 23%
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	268 ↓ -25%	106 ↓ -49%	0 --	162 ↑ 34%
Sainte-Sophie	79 ↓ -61%	66 ↓ -58%	0 --	13 ↓ -68%
Sainte-Thérèse	14 ↓ -94%	0 --	8 --	6 --
Saint-Eustache	177 ↓ -20%	92 ↓ -14%	0 --	85 ↓ -26%
Saint-Jérôme	609 ↑ 20%	81 ↓ -58%	66 --	462 ↑ 47%
Saint-Joseph-du-Lac	38 ↓ -34%	26 ↓ -35%	12 ↓ -33%	0 --
Saint-Placide	7 --	7 --	0 --	0 --
Saint-Sauveur	96 ↓ -38%	86 ↓ -30%	0 --	10 --

Source : SCMI

Notons par ailleurs que pour 2022, 3 municipalités des Laurentides se classent au palmarès des villes du Québec ayant enregistré les plus fortes hausses de mises en chantier résidentielles.

- Sainte-Agathe-des-Monts : 273 habitations; hausse de 86 %.
- Mont-Laurier : 106 habitations, hausse de 80 %.
- Boisbriand, 194 habitations; hausse de 59 %.

Mirabel remporte la palme du nombre de mises en chantier pour la région des Laurentides, 650 habitations, un recul annuel de 41 %. Elle est suivie de près par Saint-Jérôme, 609 habitations, en hausse de 20 %.

4.2 – Permis de construire résidentiels – Municipalité de Mont-Tremblant

À titre complémentaire, nous présentons les principales données relatives aux permis de construire délivrés par la Ville de Mont-Tremblant.

- Sur une période de 6 ans, les permis de construire résidentiels correspondent à 1 378 logements créés, une **moyenne annuelle de 230** logements et une valeur moyenne totale de 87,4 M\$ soit **380 811 \$** par logement.
- C'est en 2021 que le niveau maximal a été atteint, avec l'émission de permis correspondant à 431 logements créés, plus du double de l'année précédente.
- En 2022, 198 logements ont été créés; une performance sous la moyenne annuelle, mais supérieure à celle des années pré-Covid de 2017 et 2018.

Tableau 21 : Indicateurs relatifs aux permis de construire, Mont-Tremblant, 2017-2022

ANNÉE	UNIFAMILIALE		JUMELÉE		EN RANGÉE		MULTIFAMILIALE		TOTAL ANNUEL	
	Valeur	Logements créés	Valeur	Logements créés	Valeur	Logements créés	Valeur	Logements créés	Valeur	Logements créés
2017	28 732 340 \$	57	3 140 000 \$	10	2 810 000 \$	24	12 850 000 \$	73	47 532 340 \$	164
2018	30 323 000 \$	50	4 300 000 \$	15	5 380 000 \$	40	16 500 000 \$	60	56 503 000 \$	165
2019	54 270 000 \$	68	6 834 000 \$	23	10 090 000 \$	81	10 750 000 \$	77	81 944 000 \$	249
2020	29 111 250 \$	50	14 324 000 \$	46	7 870 000 \$	51	2 900 000 \$	24	54 205 250 \$	171
2021	105 556 863 \$	161	54 740 000 \$	145	3 010 000 \$	18	16 995 000 \$	107	180 301 863 \$	431
2022	88 676 710 \$	139	3 900 000 \$	6	4 500 000 \$	9	7 195 000 \$	44	104 271 710 \$	198
TOTAL 2016-2022 :	336 670 163 \$	525	87 238 000 \$	245	33 660 000 \$	223	67 190 000 \$	385	524 758 163 \$	1378
V. moyenne / année	56 111 694 \$		14 539 667 \$		5 610 000 \$		11 198 333 \$		87 459 694 \$	
V. moyenne / log.	641 277 \$		356 073 \$		150 942 \$		174 519 \$		380 811 \$	
Proportion par type	38%		18%		16%		28%		100%	

Source: Ville de Mont-Tremblant

- On note que 38 % des logements créés de 2017 à 2022 sont des maisons unifamiliales dites détachées; leur prix moyen pour la période est de 641 277 \$.
- Les unifamiliales jumelées ou en rangée comptent respectivement pour 18 % et 16 % (34 % au total); 72 % des logements créés sont des déclinaisons du modèle unifamilial.
- Les logements de type multifamilial représentent 28 % des logements créés.
- Cependant, les logements situés dans des bâtiments multifamiliaux ne sont pas nécessairement destinés aux ménages souhaitant habiter Mont-Tremblant.

Au tableau suivant, on note que la valeur estimative des logements, toutes catégories comprises a subi une variation totale de 82 % en 6 ans, passant de 289 831 \$ à 526 625 \$.

- Elle évolue différemment selon le type de construction et passe de 504 076 \$, en 2017, à 637 962 \$ pour les unifamiliales, en 2022, une variation de 27 %.
- La variation est très marquée pour les maisons jumelées, valant 650 000 \$ en 2022, une variation de 107 % et pour les maisons en rangée dont la valeur atteint 500 000 \$, une hausse de 327 %.
- De prime abord, les données relatives aux appartements sont surprenantes, car on note une baisse de la valeur en 6 ans, dans cette catégorie.

Tableau 22 : Variation de la valeur des permis de construire, Mont-Tremblant, 2017-2022

ANNÉE	UNIFAMILIALE		JUMELÉE		EN RANGÉE		MULTIFAMILIALE		TOTAL	
	Valeur	Logements créés	Valeur	Logements créés	Valeur	Logements créés	Valeur	Logements créés	Valeur	Logements créés
2017	28 732 340 \$	57	3 140 000 \$	10	2 810 000 \$	24	12 850 000 \$	73	47 532 340 \$	164
V. moyenne / log,	504 076 \$		314 000 \$		117 083 \$		176 027 \$		289 831 \$	
2022	88 676 710 \$	139	3 900 000 \$	6	4 500 000 \$	9	7 195 000 \$	44	104 271 710 \$	198
V. moyenne / log,	637 962 \$		650 000 \$		500 000 \$		163 523 \$		526 625 \$	
Écart V. \$ 2017-2022	133 886 \$		336 000 \$		382 917 \$		-12 505 \$		236 793 \$	
Écart V. % 2017-2022	27%		107%		327%		-7%		82%	

Source: Ville de Mont-Tremblant

- Divers facteurs sont susceptibles d’avoir influé sur les valeurs en baisse des unités multifamiliales, dont la localisation, les contraintes d’aménagement, le design, la densité, la taille et le coût du terrain.
- On observe que depuis 2018, les logements multifamiliaux nouvellement construits sont surtout aménagés dans la station touristique. Ils sont à vocation commerciale ou touristique. Ils sont moins luxueux que ceux construits précédemment et d’une superficie plus faible, ce qui peut expliquer une baisse de valeur.
- Cependant, pour les prochaines années, de nouveaux développements offrant des unités plus luxueuses et plus vastes sont en planification, ce qui pourrait susciter une hausse des valeurs, selon des avis recueillis.

4.3 – Marché de la revente

Pour la région des Laurentides et pour la municipalité de Mont-Tremblant, le site Internet de Centris indique des ventes en baisse dans toutes les catégories de propriétés en 2022.

- Les variations sont très fortes dans Mont-Tremblant avec des chutes de ventes d'unifamiliales de 43 % et de 46 % des copropriétés.

Cependant, les prix de revente médians sont en hausse dans toutes les catégories, peu importe le territoire.

- La hausse est assez marquée à Mont-Tremblant pour les unifamiliales (30 %) et encore plus pour les copropriétés (38 %).

Tableau 23 : Statistiques cumulatives du marché de la revente selon le type de propriété, région des Laurentides et municipalité de Mont-Tremblant, 2022

Région LAURENTIDES							Ville MONT-TREMBLANT						
	Ventes / variation		Inscription en vigueur / variation		Prix médian / variation		Ventes / variation		Inscription en vigueur / variation		Prix médian / variation		
Unifamiliale	6 955	-23%	2309	82%	468 000 \$	17%	123	-43%	91	42%	586 750 \$	30%	
Copropriété	1 844	-28%	636	75%	349 000 \$	22%	289	-46%	189	35%	457 000 \$	38%	
Plex	679	-36%	358	70%	490 000 \$	18%	14	xx	11	xx	xx	xx	
Source: Centris							Source: APCIQ xx: informations insuffisantes						

Pour l'**agglomération de Mont-Tremblant**, regroupant les territoires de Mont-Tremblant, Lac-Tremblant-Nord et Mont-Blanc (anciennement Saint-Faustin-Lac-Carré), les indicateurs sont tous à la baisse pour les 12 mois de 2022.

- On note particulièrement une baisse des ventes de 44 %, malgré une reprise des nouvelles inscriptions de 15 % et des inscriptions en vigueur de 29 %, au dernier trimestre.

Tableau 24 : Sommaire de l'activité Centris, agglomération de Mont-Tremblant, 2022

Total résidentiel			
4 ^e trimestre 2022			
Ventes	102	↓	-44 %
Nouvelles inscriptions	169	↑	15 %
Inscriptions en vigueur	317	↑	29 %
Volume (en milliers \$)	65 326	↓	-41 %
12 derniers mois			
Ventes	503	↓	-44 %
Nouvelles inscriptions	777	↓	-17 %
Inscriptions en vigueur	264	↓	-13 %
Volume (en milliers \$)	319 285	↓	-33 %

En revanche, les prix de revente médians sont en hausse dans toutes les catégories de propriétés.

- Unifamiliales : prix médian de 491 200 \$ en hausse de 21 %; hausse de **100 % en 5 ans**.
- Copropriétés : prix médian de 458 000 \$, en hausse de 39 %; hausse de **101 % en 5 ans**.
- Plex : hausse du prix médian de **140 % en 5 ans**. Cette variation est parmi les plus élevées au Québec.
- L'écart important entre le prix médian et le prix moyen (respectivement des hausses de 127 %, 110 % et 187 %) indique une forte représentation de propriétés vendues dans les fourchettes de prix supérieures.

La hausse spectaculaire des prix de vente des copropriétés et des plex est susceptible de pousser à la hausse les prix de location et de contribuer à l'érosion du parc de logement privé abordable.

Tableau 25 : Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés, agglomération de Mont-Tremblant, 2022

Unifamiliale								
	4 ^e trimestre 2022			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	41	↓	-49 %	193	↓	-39 %		
Inscriptions en vigueur	117	↑	19 %	98	↓	-16 %		
Prix médian	490 000 \$	↑	18 %	491 200 \$	↑	21 %	↑	100 %
Prix moyen	746 875 \$	↓	-7 %	744 262 \$	↑	11 %	↑	127 %
Délai de vente moyen (jours)	89	↓	-24	77	↓	-24		

Copropriété								
	4 ^e trimestre 2022			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	59	↓	-37 %	292	↓	-47 %		
Inscriptions en vigueur	185	↑	34 %	155	↓	-12 %		
Prix médian	410 000 \$	↑	31 %	458 000 \$	↑	39 %	↑	101 %
Prix moyen	584 035 \$	↑	21 %	568 977 \$	↑	24 %	↑	110 %
Délai de vente moyen (jours)	104	↑	11	111	↓	-7		

Plex (2 à 5 logements)								
	4 ^e trimestre 2022			12 derniers mois			Depuis 5 ans	
Ventes	2	-	-	18	-	-		
Inscriptions en vigueur	13	-	-	11	-	-		
Prix médian	**	-	-	**	-	-	↑	140 %
Prix moyen	**	-	-	**	-	-	↑	187 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	-	**	-	-		

**Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

4.4 – Marché locatif

Loyer moyen et taux d'inoccupation

Seules les données de 2020 sont disponibles pour les municipalités de 2 500 à 10 000 habitants. Mont-Tremblant ayant officiellement franchi le cap des municipalités de 10 000 habitants en 2021, on devra attendre quelque temps pour obtenir des indicateurs plus probants.

On peut formuler l'hypothèse que les prix en hausse, partout dans les Laurentides, ont un impact à la hausse sur le marché locatif de Mont-Tremblant.

- En 2020, le loyer moyen total à Mont-Tremblant (toutes typologies) était de 721 \$, de 559 \$ pour un studio à 952 \$ pour un logement de 3 chambres. Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée n'était que de 0,3 %.
- Parmi les autres municipalités, le loyer moyen de Val-David (709 \$) s'apparente à celui de Mont-Tremblant.
- Le loyer le plus bas se situe à Ferme-Neuve (444 \$) et le plus élevé à Piedmont (917 \$).

Tableau 26 : Loyer moyen et taux d'inoccupation selon la typologie, Mont-Tremblant et loyer moyen de municipalités de la région des Laurentides ayant de 2 500 à 10 000 habitants, 2020

LOYER MOYEN ET TAUX D'INOCCUPATION - 2020 - Villes de 2 500 -10 000 habitants					
CENTRE	TYPOLOGIE				Total
	Studio	1 CC	2 CC	3 CC+	
Mont-Tremblant	559 \$	576 \$	727 \$	952 \$	721 \$
% inoccupation	0%	xx	0,3%	0%	0,3%
Piedmont	xx	xx	937 \$	xx	917 \$
Morin-Heights	xx	xx	806 \$	1 166 \$	829 \$
Val-David	xx	599 \$	703 \$	xx	709 \$
Mont-Blanc (Saint-Faustin/Lac-Carré)	xx	535 \$	615 \$	787 \$	613 \$
Ferme-Neuve	xx	389 \$	467 \$	527 \$	444 \$
Rivière-Rouge	495 \$	463 \$	577 \$	553 \$	533 \$
Brownsburg/Chatham	xx	460 \$	610 \$	638 \$	574 \$
Source : SCHL - Données pour ces villes seulement compilées l'année précédent un recensement					

Au tableau suivant, dans les municipalités des Laurentides comptant au moins 10 000 habitants, les loyers de 2022 sont nettement plus élevés. Sauf à Mont-Laurier, les taux d'inoccupation sont à près de 0 %.

- C'est à Saint-Sauveur que le loyer est le plus élevé, soit 1 155 \$, comparativement au loyer payé dans la RMR de Montréal, 998 \$.
- On paie plus de 1 000 \$ pour un logement de 2 chambres dans plusieurs municipalités : Prévost (1 119 \$), Sainte-Sophie (1 039 \$), Saint-Sauveur (1 257 \$).
- Les variations annuelles du loyer moyen se situent entre 3,8 % (Mont-Laurier) et 8,1 % (Sainte-Agathe-des-Monts).

Tableau 27 : Loyer moyen et taux d'inoccupation selon la typologie, variation estimative annuelle, RMR de Montréal et certaines municipalités de la région des Laurentides, 2022

CENTRE	TYPOLOGIE					VARIATION
	Studio	1 CC	2 CC	3 CC+	Total	
Mont-Laurier	430 \$	493 \$	628 \$	655 \$	585 \$	3,8%
	xx	xx	1,00%	xx	3,70%	
Prévost	xx	563 \$	1 119 \$	986 \$	985 \$	7,7%
	xx	xx	0,00%	0,0%	xx	
Sainte-Adèle	542 \$	647 \$	856 \$	857 \$	789 \$	3,0%
	0,0%	xx	0,00%	1,1%	0,4%	
Sainte-Agathe-des-Monts	467 \$	587 \$	997 \$	987 \$	889 \$	8,1%
	xx	0.0%	0,6%	0,0%	0,8%	
Sainte-Sophie	xx	xx	1 039 \$	1 316 \$	1 044 \$	6,0%
	xx	xx	0,0%	0,0%	0,0%	
Saint-Sauveur	516 \$	1 041 \$	1 257 \$	1 252 \$	1 155 \$	6,0%
	xx	0,0%	0,0%	xx	0,3%	
Lachute	516 \$	695 \$	866 \$	936 \$	831 \$	5,5%
	xx	xx	0,4%	0,0%	0,9%	
RMR - Montréal	785 \$	912 \$	1 022 \$	1 230 \$	998 \$	5,1%
	2,8%	1,9%	2,1%	xx	2,0%	
xx: données insuffisantes						
Source: SCHL						

De retour à **Mont-Tremblant**, on note que selon la Société d'habitation du Québec⁹, le loyer médian du marché (LMM), tel qu'utilisé comme référence dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), s'élève à **957 \$** pour un logement de 2 chambres avant les frais d'électricité, de chauffage et d'eau chaude. Aux fins du programme, le LMM de Mont-Tremblant est assimilable à celui des régions administratives 14 et 15, malgré les conditions locales qui peuvent varier. C'est ce niveau maximal de loyer qui est fixé pour les logements devant être réalisés dans le cadre du PHAQ, selon le cas.

Tableau 28 : Loyer médian du marché - excluant électricité, chauffage et eau chaude - Municipalité de Mont-Tremblant, octobre 2022

Typologie	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC	6 CC	7 CC
Loyer	346 \$	637 \$	762 \$	957 \$	1 181 \$	1 557 \$	1 669 \$	1 724 \$	1 743 \$
Source: SHQ									

⁹ Source : SHQ :

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/Programmes/PHAQ/PHAQ-Loyers-maximaux.pdf>

Loyer des logements à louer

Le niveau des loyers est encore plus élevé et les écarts annuels encore plus amples lorsqu'on isole les **logements à louer** de l'ensemble des loyers payés sur le marché privé¹⁰.

- Pour certaines municipalités des Laurentides, le loyer total se situe entre 1 229 \$ (Saint-Jérôme-Gore-Saint-Colomban) à 1 497 \$ (Mirabel-Oka-Pointe-Calumet) avec des pointes de 1 975 \$ pour un logement de 3 chambres (Blainville-Sainte-Thérèse), des niveaux de prix supérieurs à ceux observés dans la RMR de Montréal.
- Les variations annuelles observées pour les logements à louer sont beaucoup plus fortes et se situent entre 17,5 % et 23,8 % dans les municipalités des Laurentides.

Tableau 29 : Loyer des logements à louer et variation annuelle selon la typologie, RMR de Montréal et autres territoires, 2022

TERRITOIRE	TYPOLOGIE				Total
	Studio	1 CC	2 CC	3 CC+	
RMR Montréal	931 \$	1 134 \$	1 421 \$	1 825 \$	1 391 \$
<i>Variation 2021-2022</i>	6,6%	3,9%	5,3%	6,4%	6,8%
Rive-Nord	813 \$	1 040 \$	1 357 \$	1 801 \$	1 400 \$
<i>Variation 2021-2022</i>	16,5%	14,5%	17,4%	16,8%	19,60%
Mirabel-Oka-Pte-Calumet	767 \$	1 099 \$	1 403 \$	1 835 \$	1 497 \$
<i>Variation 2021-2022</i>	11,5%	16,4%	17,8%	18,5%	23,60%
Blainville-Ste-Thérèse	804 \$	1 052 \$	1 406 \$	1 975 \$	1 458 \$
<i>Variation 2021-2022</i>	13,9%	9,4%	19,9%	18,1%	17,50%
St-Jérôme-Gore-St-Colomban	762 \$	929 \$	1 226 \$	1 627 \$	1 229 \$
<i>Variation 2021-2022</i>	15,5%	17,3%	23,8%	33,0%	23,80%
<i>Source : RCLALQ</i>					

¹⁰ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) (2022). *Sans loi ni toit – Enquête sur le marché incontrôlé des loyers*. P. 7.

5. Abordabilité du logement

Note : Les données présentées dans la présente section sont tirées du Recensement 2021 de Statistique Canada, sauf lorsqu'indiqué autrement.

5.1 – Taux d'effort pour le logement

Le taux d'effort pour le logement (ou le rapport des frais de logement au revenu) indique la proportion de revenu du ménage consacrée aux frais de logement.

Des frais de logement équivalant à 30 % ou plus du revenu du ménage, avant impôt, indiquent un logement inabordable¹¹.

- Tous les modes d'occupation compris, on constate que 15,4 % des ménages de Mont-Tremblant occupent un logement qui est inabordable. Cette proportion est de 16,1 % au Québec

Tableau 30 : Taux d'effort pour le logement de 30 % ou plus du revenu total, total des ménages, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever	Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever
	Taux	Taux
	Total	Total
Moins de 30 % du revenu est consacré aux frais de logement	84,5	83,9
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement	15,4	16,1

On voit plus bas que les frais de logement et les taux d'effort varient selon le mode d'occupation, à savoir si le ménage est propriétaire ou locataire du logement qu'il occupe.

¹¹ Source : Statistique Canada. Frais de logement renvoie au montant total moyen de tous les frais de logements payés chaque mois par les ménages. Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour en savoir plus : https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DEC&Id=103403

Profil des ménages propriétaires

- À Mont-Tremblant, les frais de logement mensuels médians des ménages propriétaires sont de 930 \$ (1 070 \$ au Québec).
- La valeur médiane estimée des propriétés de Mont-Tremblant, en 2021, est de 348 000 \$ (300 000 \$ au Québec).
- Les frais de logement sont inabordables pour 10,8 % des ménages propriétaires de la MRC (10,0 % au Québec).
- La majorité des ménages propriétaires de Mont-Tremblant (54,9 %) ont une hypothèque (62,2 % au Québec).

Tableau 31 : Indicateurs relatifs à l'abordabilité du logement, ménages propriétaires, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever	Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever
	Chiffres	Chiffres
	Total	Total
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$) ⁵⁹	930	1 070
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$) ⁵⁹	1 123	1 195
Valeur médiane des logements (\$) ⁶⁰	348 000	300 000
Valeur moyenne des logements (\$) ⁶⁰	454 800	376 800
% de ménages propriétaires avec hypothèque ⁵⁸	54,9	62,2
% de ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement ⁵⁵	10,8	10,0

Profil des ménages locataires

- Les frais de logement mensuels médians des ménages locataires sont de 800 \$ à Mont-Tremblant (810 \$ au Québec).
- Les frais de logement sont inabordables pour 22,6 % des ménages locataires de Mont-Tremblant (25,2 % au Québec), car ils consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt aux frais de logement.

Tableau 32 : Indicateurs relatifs à l'abordabilité du logement, ménages locataires, Mont-Tremblant et le Québec, 2021

Caractéristique	Mont-Tremblant, Ville (V) ⓘ Québec [Subdivision de recensement] ✕ Enlever	Québec ⓘ [Province] ✕ Enlever
	Chiffres	Chiffres
	Total	Total
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage locataire (\$) 59	800	810
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire (\$) 59	867	886
% de ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement 55	22,6	25,2

5.2 – Genres de ménages habitant un logement inabordable

On dénombre, dans la ville de Mont-Tremblant, **830** ménages habitant un logement inabordable, selon les normes établies; il s'agit de **355** ménages propriétaires et de **475** ménages locataires.

- Parmi les 355 ménages propriétaires habitant un logement inabordable, la majorité (56,3 %) sont des personnes seules.
- 25,4 % sont des couples sans enfants et 8,5 % des familles monoparentales.
- Parmi les 475 ménages locataires habitant un logement inabordable, deux genres de ménages sont concernés :
 - La très grande majorité (80 %) sont des personnes seules; parmi ces dernières on note que 75 locataires habitant seuls paient 50 % et plus de leur revenu en frais de logement.
 - 12,6 % des ménages locataires sont des couples sans enfant.
 - 3,2 % sont des familles monoparentales.

Tableau 33 : Taux d'effort pour le logement de 30 % et plus selon le genre de ménage et selon le mode d'occupation, Mont-Tremblant, 2021

Total des ménages							
Genre de ménage	Total - Type de ménage in...	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Familles monoparenta...	Autres ménages fam...	Ménages non familiaux d'u...	Ménages non familiaux de ...
Frais Logement							
Total - Rapport des frais de logement au revenu	5 410	865	1 630	400	110	2 210	200
Moins de 30 % du revenu est consacré aux frais ...	4 555	835	1 475	345	105	1 620	175
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de...	830	30	150	45	0	585	20
30 % à moins de 50 %	610	20	110	40	0	420	20
50 % à moins de 100 %	175	0	25	0	0	135	0
Sans objet	20	0	0	0	0	0	0

Ménages propriétaires

Genre de ménage	Total - Type de ménage in...	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Familles monoparenta...	Autres ménages fam...	Ménages non familiaux d'u...	Ménages non familiaux de ...
Frais Logement							
Total - Rapport des frais de logement au revenu	3 290	730	1 245	210	75	975	50
Moins de 30 % du revenu est consacré aux frais ...	2 925	705	1 155	180	75	775	40
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de...	355	25	90	30	0	200	0
30 % à moins de 50 %	250	0	70	30	0	130	0
50 % à moins de 100 %	75	0	0	0	0	55	0
Sans objet	0	0	0	0	0	0	0

Ménages locataires

Genre de ménage	Total - Type de ménage in...	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Familles monoparenta...	Autres ménages fam...	Ménages non familiaux d'u...	Ménages non familiaux de ...
Frais Logement							
Total - Rapport des frais de logement au revenu	2 115	135	380	190	40	1 235	145
Moins de 30 % du revenu est consacré aux frais ...	1 635	130	320	170	30	845	135
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de...	475	0	60	15	0	380	0
30 % à moins de 50 %	355	0	40	0	0	290	0
50 % à moins de 100 %	100	0	15	0	0	75	0
Sans objet	0	0	0	0	0	0	0

Fait notable : on ne recense **aucun couple locataire avec enfants** ayant un taux d'effort de 30 % ou plus à Mont-Tremblant. On peut supposer qu'une portion moins fortunée des familles de la

classe moyenne et des familles à faible revenu ne peuvent trouver de logements à prix abordable dans la municipalité.

Cette situation accroît les difficultés quotidiennes de ces ménages obligés à des déplacements ou à des déménagements, sans compter l'impact sur l'économie locale en raison des difficultés de recrutement et de rétention de la main-d'œuvre.

6. Le parc de logement social de Mont-Tremblant

6.1 – Définitions : logement social, communautaire et abordable

Il n'existe pas de définition officielle ni exhaustive des notions de logement social, communautaire ou abordable et plusieurs formulations portent à confusion, notamment en raison de la diversité des divers programmes d'aide et des caractéristiques des marchés locaux. On trouve d'ailleurs de plus en plus de modèles de gestion hybrides.

Logement abordable

- Le terme « abordable » concerne la **capacité** de payer des résidents; celle-ci est également liée à certains facteurs, dont la composition du ménage, l'emploi et le milieu de vie.
- On reconnaît généralement qu'un logement est considéré comme **abordable** s'il coûte moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt.
- Un logement abordable peut être fourni et possédé par un organisme **public**, par un organisme **communautaire** ou par une compagnie **privée** à but lucratif.
- Certains logements destinés à des **propriétaires occupants** sont aussi considérés comme abordables lorsqu'ils sont mis en vente à un prix inférieur à celui du marché privé.

Logement social et communautaire

- Les appellations « social » et « communautaire » renvoient principalement à la forme de **propriété**, à la **gouvernance** et à la **vocation** des organismes.
- Les logements sociaux sont d'abord des **propriétés collectives** : elles sont détenues par des organismes publics ou par des organismes communautaires issus de la société civile.
 - **Les logements sociaux publics** sont détenus ou administrés par des sociétés d'habitation gouvernementales ou municipales.
 - **Les logements sociaux communautaires** sont possédés par des organismes à but non lucratif (OBNL) ou par des coopératives.
- Ces deux secteurs forment un **écosystème très diversifié**, connu comme le logement social et communautaire.
- Étant positionné **hors du marché** résidentiel, reposant sur la **possession continue** des actifs par les pourvoyeurs, le secteur social et communautaire du logement se distingue principalement par la **pérennité de l'abordabilité**.

6.2 – Les pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires

On dénombre **3 pourvoyeurs** de logements sociaux et communautaires à Mont-Tremblant. Le parc résidentiel qu'ils détiennent dans cette municipalité totalise **147 logements**.

Office municipal d'habitation des Laurentides (OMHL)

- Dans sa forme actuelle, l'OMHL résulte d'un processus de regroupement des 6 offices municipaux d'habitation (OMH) de Saint-Faustin/Lac-Carré, Mont-Tremblant, Sainte-Agathe-des-Monts, Labelle, Val-David et Val-Morin.¹² Il a été constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (LSHQ).
- Il administre un portefeuille de 143 logements répartis dans les municipalités mentionnées plus haut. En grande majorité, le parc de l'OMHL est composé d'habitations à loyer modique (HLM), incluant **39 logements à Mont-Tremblant**. L'Office administre également 172 unités du Programme Supplément au loyer (PSL), dont 27 à Mont-Tremblant.
- Les locataires des HLM sont sélectionnés en vertu du *Règlement sur l'attribution de logements à loyer modique*¹³. Les logements HLM sont attribués aux ménages ayant de très faibles revenus et les critères de sélection prennent également en considération la composition du ménage et ses besoins de logement.

Habitations du Ruisseau Noir

- Cet organisme à but non lucratif (OBNL) a été fondé en 2004, en vertu de la Loi sur les compagnies, Partie 3. Il détient **104 logements** réalisés en 2007, dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL) de la Société d'habitation du Québec (SHQ). La Ville de Mont-Tremblant a d'ailleurs investi au moins 1,8 M\$ dans ce projet.
- L'ensemble a été réalisé pour répondre particulièrement aux besoins de logement des travailleurs saisonniers de la région, particulièrement dans le domaine touristique.
- Il rejoint les ménages à revenus moyens et les logements familiaux (3 chambres) comptent pour plus de la moitié du parc.
- En décembre 2022, l'échelle des loyers réguliers varie selon la typologie, soit 560 \$ pour un logement d'une chambre à coucher, 660 \$ pour un logement de 2 chambres à coucher et 760 \$ pour un logement de 3 chambres à coucher. Les locataires ayant de très faibles revenus peuvent être admissibles au Programme de Supplément au loyer (PSL) leur permettant de payer un loyer proportionnel à leur revenu, comme dans un HLM.

¹² Source :

http://www.shq.gouv.qc.ca/regroupementoh/listes_de_tous_les_offices_dhabitation/offices_municipaux_dhabitation_regroupees_ou_integrees.html

¹³ Pour en savoir plus : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cr/S-8,%20r.%201> , consulté le 8 décembre 2022.

- Le projet est administré par le groupe LogiLoge, dont le siège social est situé à Trois-Rivières. LogiLoge a réalisé des projets ACL dans 11 municipalités de la région des Laurentides ainsi que dans d'autres régions et il administre certains de ces projets.¹⁴

Milieu de réinsertion sociale, Mi-Ré-Sol inc.

- Cet OBNL a été fondé en 1979 en vertu de la Loi sur les compagnies, Partie 3. Il est actif dans 2 municipalités des Laurentides et **4 unités** sont situées à Mont-Tremblant.
- Il administre des logements pour les personnes à faible revenu dans une perspective de réinsertion sociale.

Tableau 34 : Pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires, Mont-Tremblant, 2022

Pourvoyeurs de logements à Mont-Tremblant	Statut juridique	Constitution	Siège social
Office municipal d'habitation des Laurentides	Office d'habitation	2019	Mont-Tremblant
Habitations du Ruisseau Noir	OBNL	2004	Mont-Tremblant
Milieu de réinsertion sociale Mi-Ré-Sol inc.	OBNL	1979	Rivière-Rouge
Sources: OMHL, LogiLoge, RQOH et Registraire des entreprises du Québec			

Taux de pénétration du logement social

Le taux de pénétration du logement social mesure le nombre de logements sociaux et communautaires réalisés dans un territoire donné par rapport au nombre de ménages.

- Au Québec, le taux de pénétration du logement social est d'environ **43** logements sociaux par 1 000 ménages (160 000 logements sociaux et 3 749 635 ménages).
- À Mont-Tremblant, le taux de pénétration du logement social est d'environ **27** logements sociaux par 1 000 ménages (147 logements sociaux et 5 410 ménages).

Un minimum de 84 nouveaux logements sociaux et communautaires est nécessaire pour atteindre la parité avec le taux de pénétration du Québec, sans compter la hausse anticipée du nombre de ménages.

¹⁴ Source : <https://groupelogiloge.com/projets/>

6.3 – Répartition du parc de logement social

Répartition du parc de logement social selon le mode de gestion

On a vu précédemment que le parc de logements sociaux et communautaires de Mont-Tremblant est sous la responsabilité de l'Office municipal d'habitation des Laurentides (OMHL) et de deux OBNL.

- L'OMHL gère 39 logements, soit 27 % du parc de logements sociaux et communautaires de Mont-Tremblant. Il s'agit uniquement d'habitations à loyer modique (HLM).
- Les 2 OBNL administrent 73 % du parc social et communautaire, à savoir 108 logements.
- On ne recense aucune coopérative d'habitation à Mont-Tremblant.

Tableau 35 : Le parc de logement social et communautaire selon la population desservie et selon le mode de gestion, Mont-Tremblant, 2022

Purveyeurs	N. logements et pourcentage par population desservie et par mode de gestion						Total par mode de gestion	% par pourvoyeur
	Aînés	% par population	Familles et personnes seules	% par population	Besoins particuliers	% par population		
Office municipal d'habitation des Laurentides	29	74%	10	26%	0	0%	39	27%
Coopératives d'habitation	0		0		0		0	0%
OBNL d'habitation (2 OBNL)	0	0%	104	96%	4	4%	108	73%
Total du parc social:	29	20%	114	78%	4	3%	147	100%

Sources: OMHL, LogiLoge, RQOH

Répartition du parc de logement social selon les sources de financement

- En ce qui a trait au financement, tous les logements administrés par l'OMHL, à Mont-Tremblant, ont été réalisés dans le cadre du programme Habitations à loyer modique (HLM) de la Société d'habitation du Québec (SHQ). La construction de logements HLM a été interrompue à la suite du retrait du gouvernement fédéral du financement de nouveaux logements sociaux en 1993.
- La quasi-totalité des logements détenus par les OBNL (104 sur 108) a été réalisée dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL) de la SHQ, disponible de 1997 à 2022.

Répartition du parc de logement social selon la population desservie

- On dénombre 29 logements sociaux pour **aînés** à Mont-Tremblant.
 - Ils représentent 20 % du parc social du territoire et 74 % du parc de l'OMHL dans cette municipalité.
 - Tous les logements sociaux pour aînés de Mont-Tremblant sont administrés par l'OMHL. Aucun OBNL d'habitation ne dessert cette population.

- On compte également 114 logements sociaux destinés aux **familles et aux personnes seules** autonomes sur le territoire de Mont-Tremblant.
 - Ils représentent 78 % du parc social situé de la municipalité et 96 % du parc des OBNL.
 - 91 % des logements sociaux destinés aux familles et aux personnes seules autonomes de Mont-Tremblant sont administrés par un OBNL.
- On recense finalement 4 unités destinées à une population ayant des **besoins particuliers** de logement.
 - Cela correspond à 3 % du parc social de Mont-Tremblant.
 - Les installations sont détenues par Mi-Ré-Sol, qui loge des personnes dans une perspective de réinsertion sociale.

6.4 – Le Programme de Supplément au loyer

En complément aux 147 logements sociaux et communautaires recensés à Mont-Tremblant, on dénombre sur le territoire 27 unités du Programme Supplément au loyer (PSL) qui contribue à réduire le fardeau économique des ménages bénéficiaires.

Ce programme de la SHQ est administré localement par l'OMHL.

La sélection des locataires bénéficiant du PSL est effectuée selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique¹⁵.

Le PSL permet aux locataires admissibles habitant un logement sur le marché privé, un logement coopératif ou un logement détenu par un OBNL ou un office d'habitation (OH), de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu, comme dans un HLM.

Le programme PSL est financé, dans des proportions variables, par le gouvernement fédéral, par le gouvernement du Québec et par les municipalités.

Pour éviter les doublons, les unités de PSL ne font pas partie de l'inventaire de logements sociaux et communautaires que nous avons effectué, puisqu'ils sont attachés à des **logements privés, sociaux et communautaires existants** et que les allocations budgétaires de même que les attributions de logements aux locataires varient dans le temps. Les allocations du PSL sont par ailleurs sujettes à des ententes d'exploitation limitées dans le temps.

Tableau 36 : Répartition des unités de PSL selon la population desservie et selon le mode de gestion, Mont-Tremblant, 2022

Mode de gestion	Aînés	Population		Total par mode de gestion	
		Familles et p. s.	Besoins particuliers	N. logements	%
OMHL	0	0	0	0	0%
Parc COOP	0	0	0	0	
Parc OBNL	0	26	0	26	96%
Parc Privé	0	1	0	1	4%
Total par population:	0	27	0	27	
% du parc PSL par population:	0%	100%	0%	100%	

Source: OMHL

¹⁵ Pour en savoir plus : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cr/S-8,%20r.%201>, consulté le 19 janvier 2021.

- À Mont-Tremblant, les unités de PSL sont toutes attribuées à des ménages de la catégorie « familles et personnes seules ». Aucun aîné ne bénéficie du programme.
- En ce qui concerne le mode de gestion, on note que :
 - Un OBNL bénéficie de la quasi-totalité des unités PSL disponibles (26 sur 27).
 - Un propriétaire du secteur privé bénéficie du programme (un seul logement).
- Plusieurs conditions sont requises pour une pénétration optimale du programme PSL :
 - La disponibilité de logements vacants ou en location sur le territoire, une condition difficile à remplir en période de pénurie.
 - L'état du logement : un logement doit être dans un état adéquat pour être admissible au programme.
 - L'adéquation entre le loyer exigé par le propriétaire et le loyer admissible en vertu des paramètres du programme. En période de pénurie, il est difficile de trouver des logements disponibles, en bon état, à un prix correspondant aux paramètres du programme.
 - La disponibilité budgétaire : les enveloppes sont attribuées par le gouvernement du Québec.
 - La volonté et la capacité de gestion des mandataires de la SHQ, en l'occurrence l'OMHL. Notons que la capacité de gestion de l'OMHL a été optimisée à la suite du regroupement de 6 OMH de la MRC.

7. Les besoins à combler en logement social et abordable

Nous avons estimé l'ampleur des besoins de logement social et abordable en considérant différents indicateurs, dont la liste d'admissibilité des logements subventionnés, la liste des demandeurs d'un OBNL d'habitation ainsi que des études relatives aux besoins en logement de la main-d'œuvre réalisés par des organismes locaux impliqués dans le développement économique.

Certaines informations ont été obtenues lors d'entrevues téléphoniques avec les personnes responsables de la gestion des immeubles.

7.1 – La demande de logements sociaux et communautaires

La liste d'admissibilité de l'Office municipal d'habitation des Laurentides (OMHL) compte, en décembre 2022, un total de 25 demandeurs admissibles à un logement subventionné. Ce nombre équivaut à 65 % des logements administrés par l'OMHL à Mont-Tremblant.

Plus de 250 demandeurs sont également inscrits à la liste d'attente des Habitations du Ruisseau Noir, un OBNL qui offre 104 logements abordables, mais dont le loyer n'est pas ajusté selon le revenu de l'occupant.

Globalement, la demande non comblée indiquée par ces demandeurs représente près du double (187 %) des logements sociaux et communautaires de Mont-Tremblant.

Les demandeurs de logements sociaux et communautaires

- ***Demandeurs – Logements HLM de l'OMHL***
 - Environ 60 % des ménages demandeurs de logements HLM admissibles sont des ménages de personnes âgées.
 - Environ 40 % sont des familles.
 - Aucun logement HLM n'est inoccupé en décembre 2022.
- ***Demandeurs – Logements des Habitations du Ruisseau Noir***
 - Les logements sociaux et communautaires offerts par les Habitations du Ruisseau Noir sont particulièrement demandées par les familles monoparentales et les personnes seules autonomes, selon les gestionnaires.
 - Comme mentionné plus haut, le nombre de demandeurs excède 250 ménages pour 104 logements construits.
 - Aucun logement n'est inoccupé en décembre 2022.

Projets en planification

- En mars 2023, aucun nouveau projet d'habitation initié par un promoteur communautaire ou public n'a été recensé à Mont-Tremblant.
- L'OMHL est disposé à accroître son parc immobilier selon les opportunités et les sources de financement, mais aucun projet n'est planifié par cet organisme.

7.2 – La demande de logement destiné à la main-d'œuvre

L'adéquation entre l'offre de logement abordable et la disponibilité de la main-d'œuvre est un enjeu qui dépasse le territoire de la municipalité de Mont-Tremblant.

On note l'émergence de ce phénomène dans plusieurs régions du Québec, en milieu urbanisé ou non. Mais ses manifestations présentent des particularités lorsque le développement touristique est un moteur important du développement économique.

Ainsi, à Mont-Tremblant, les besoins en hébergement touristique entrent en compétition avec les besoins de logement de la main-d'œuvre nécessaire à ce secteur et de la main-d'œuvre des autres secteurs de l'économie.

Deux démarches locales ont permis de saisir les difficultés rencontrées par les employeurs et pour leurs employés qui souhaitent s'installer dans la MRC des Laurentides.

- La Corporation de développement économique de la MRC des Laurentides (CDE) en collaboration avec une dizaine de partenaires a réalisé une étude sur l'hébergement concernant le territoire de la MRC¹⁶.
- De façon complémentaire, l'Association de Villégiature de Tremblant (AVT), qui regroupe les partenaires du centre de villégiature Tremblant, a effectué un sondage interne auprès de ses membres, concernant leurs propres enjeux en matière de logement et d'hébergement pour les employés.

Contexte socioéconomique

L'étude de la CDE met en lumière un contexte socioéconomique marqué par l'accélération de la croissance démographique. Les données suivantes en sont tirées.

- Durant la pandémie de COVID, le taux de croissance populationnel de la région des Laurentides a cru de 17,9 % en 2020 et de 23,9 % en 2021 : la « ruée vers le Nord » selon certains observateurs.

¹⁶ CDE de la MRC des Laurentides (2022). *Projet d'hébergement pour employés dans la MRC des Laurentides*. Avril 2022.

- Le solde migratoire interrégional de 2020-2021 est de 39,6 %. Dans la MRC, 56 % des migrations proviennent de la région montréalaise.
- En 2021, la population permanente de la MRC atteignait 50 284 habitants, un niveau que l'on prévoyait atteindre seulement en 2031.
- De 2011 à 2021, la population de Mont-Tremblant a cru en moyenne de 1,4 % par année, un taux parmi les plus élevés de la MRC.

Le marché de l'habitation de la MRC a été hyperstimulé durant la COVID.

- On a constaté une hausse de 54 % des ventes de maisons unifamiliales en 2020 et le nombre de mutations immobilières a augmenté de 70 % de 2019 à 2021.
- La richesse foncière a augmenté de 14,46 % en 2021 comparativement à une hausse de 1,4 % en 2016-2017.
- Le prix moyen des maisons unifamiliales de Mont-Tremblant se situe à 670 000 \$ en 2021, une augmentation de 101 % en 5 ans (prix médian de 405 000 \$ et 88 % d'augmentation)¹⁷.

On note également des changements importants ayant trait aux types de logements offerts par les promoteurs résidentiels dans la MRC des Laurentides.

- La construction de condominiums a explosé de 2017 à 2021 avec une croissance de 104 % de plus que durant la période 2012-2016.
- Fait notable, 81 % de ces logements sont de type résidence secondaire ou à vocation touristique.
- On recense d'ailleurs **1 672 unités de résidences touristiques** en 2022, une augmentation de 38 % en 10 ans.

La pénurie de main-d'œuvre est accentuée par les difficultés d'accès à des logements adéquats et abordables. Les secteurs les plus marqués seraient les commerces, l'hôtellerie et les restaurants.

Les prix de vente ou de location de ces unités dépassent généralement la capacité de payer de la main-d'œuvre touristique locale, les nouveaux acheteurs dits « urbains » disposant de ressources financières plus substantielles. Leur capacité de payer – en location ou en acquisition – rompt l'équilibre du marché local, au détriment de la population permanente.

Les difficultés d'accès au logement abordable sont accentuées par les problèmes de transport touchant les employés, résidant souvent dans une autre région ou dans une municipalité éloignée. On déplore les difficultés d'accès au transport collectif insuffisant et son imprévisibilité, car les jeunes employés ne sont pas toujours en possession de leur propre véhicule.

L'étude de la CDE cite les propos d'un élu du Saguenay illustrant le dilemme de consacrer les ressources régionales à loger la population permanente ou les visiteurs saisonniers :

¹⁷ Données Centris, rapportées par la CDE.

« Les gens qui veulent s'établir chez nous pourraient occuper des emplois et contribuer au dynamisme de la municipalité 12 mois par année, pas seulement pendant les mois de l'été, comme les touristes. »¹⁸

Les employeurs de Mont-Tremblant et leurs employés

Faits saillants du sondage de l'AVT – Territoire de Mont-Tremblant¹⁹

- **68 %** des entreprises sondées ont ou ont déjà eu des employés faisant face à un enjeu d'accessibilité à des logements abordables.
- **50 %** proposent déjà des solutions d'hébergement pour leurs employés.
- **71 %** affirment que les besoins en hébergement abordable sont autant annuels que saisonniers.
- **71 %** ont déjà perdu des opportunités d'embauche en raison de la pénurie de logements abordables.
- **75 %** sont prêtes à louer une ou des unités abordables pour les employés si elles étaient disponibles.
- **60 %** seraient prêtes à contribuer financièrement à la mise en place de solutions d'hébergement.
- **43 %** seraient prêtes à investir 799 \$ par mois ou plus par employé en hébergement.

Les propos recueillis lors du sondage de l'AVT indiquent que les programmes d'aide à l'embauche ne suffisent pas et que les employeurs doivent contribuer de diverses façons à l'hébergement de leurs employés, notamment par l'hébergement de ces derniers à même les unités offertes en location, par l'achat de condominiums et la location aux employés.

L'hébergement se fait dans des chambres situées dans des maisons de chambres, des logements locatifs (souvent en mode location à court terme), des maisons et des condominiums en location.

Les employeurs contribuent de diverses façons, non concertées, à alléger le fardeau de l'hébergement : remboursement de frais de transport et de déplacement, paiements de per diem, ou avantages tels que repas, stationnement, passe de ski, assurances, allocation applicable au paiement du premier mois de loyer.

On estime que 151 employés au sein d'entreprises bénéficieraient d'hébergement abordable en saison estivale; en saison hivernale 174 employés en bénéficieraient.

¹⁸ Diotte, Simon (2022). *Maudits chalets!* L'Actualité, mars 2022.

¹⁹ La notion « d'hébergement » n'est pas définie de manière précise dans les documents consultés, comparativement à celle de « logement ». Toutefois, les données colligées semblent confirmer l'ampleur et la diversité des besoins à combler ainsi que l'ouverture de plusieurs entreprises à explorer des pistes de solution.

Besoins de logement anticipés

Selon la CDE, on estime que l'on devra loger environ 18 000 employés d'ici 5 ans, selon les besoins en main-d'œuvre récemment établis pour le territoire de la MRC des Laurentides. Plus de la moitié de ces besoins étant pour des employés à temps plein.²⁰ Ce qui rend le défi difficile à surmonter si l'on souhaite assurer le développement économique de la MRC.

Sur l'horizon 2023-2027, selon la CDE, les salaires payés se situeront entre 29 269 \$ et 87 385 \$ selon le type d'emploi et le statut – employé de base, employé de base à temps partiel, cadre – comme le montre le tableau suivant. Par exemple, à titre indicatif, pour se loger en respectant le seuil d'abordabilité de 30 % du revenu avant impôt, le budget attribué au logement ne devrait pas dépasser 734 \$ pour un employé à temps partiel et 2 185 \$ pour un employé-cadre à temps plein, en 2027.

Tableau 37 : Évolution des salaires et estimation du budget logement selon le type d'emploi et le statut, MRC des Laurentides, 2023-2027

Type d'employé / budget disponible pour se loger	Horizon 2023	Horizon 2024	Horizon 2027
Salaire annuel moyen / employé de base	47 934 \$	50 280 \$	53 647 \$
Disponibilité budget logement	1 185 \$	1 257 \$	1 341 \$
Salaire annuel moyen / employé de base (temps partiel +ou- 25 h/sem.)	26 190 \$	27 785 \$	29 369 \$
Disponibilité budget mens. logement	655 \$	695 \$	734 \$
Salaire annuel moyen / cadre	74 426 \$	78 610 \$	87 385 \$
Disponibilité budget mens. logement	1 861 \$	1 965 \$	2 185 \$

Source : CDE²¹

²⁰ Source : Compilation de la firme Intelliveille citée dans l'étude de la CDE.

²¹ CDE de la MRC des Laurentides (2022). *Projet d'hébergement pour employés dans la MRC des Laurentides*. Avril 2022, p. 18.

8. Diagnostic global et enjeux d'habitation

8.1 – Diagnostic global

Cadre de gestion et de planification

Le Schéma d'aménagement durable du territoire (SADT) de la MRC et le Plan d'urbanisme (PU) de la municipalité de Mont-Tremblant fixent clairement les orientations favorisant la concentration des interventions en habitation vers les zones déjà aménagées, particulièrement le noyau urbain et le noyau villageois. On vise ainsi une meilleure viabilité fiscale fondée sur une plus forte densité des initiatives résidentielles.

Cependant, on constate que la majorité des constructions résidentielles voient le jour hors de périmètres urbanisés définis. De plus, les appartements de type multifamilial, par définition plus denses – sont en grande majorité aménagés dans des secteurs touristiques ou de villégiature. Bien que l'on encourage les projets intégrés dans ces zones, leur aménagement participe à l'étalement du cadre bâti que l'on souhaite prévenir. Ces initiatives ne contribuent pas à satisfaire la demande de logement pour la population permanente de Mont-Tremblant.

Le PU propose des orientations, des objectifs et des mesures applicables aux zones d'intervention prioritaires. Les thèmes de la consolidation des milieux, de la densification et de la diversification des populations à desservir sont bien couverts et divers moyens sont sommairement formulés.

L'adoption récente de modifications au PU, inspirées par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, en vue d'inclure des logements sociaux, abordables et familiaux aux développements résidentiels multifamiliaux, amorce une réflexion municipale pouvant contribuer à une offre accrue de logements desservant la population, les travailleurs et les entreprises aux prises avec des enjeux de recrutement et de rétention de main-d'œuvre.

Cependant, on note certaines limites d'application dans les modifications adoptées :

- La proportion de logements sociaux n'est pas déterminée.
- Le profil des promoteurs de logement social ou abordable et leur admissibilité ne sont pas décrits.
- L'abordabilité n'est garantie que pour une durée minimale de cinq ans dans les projets visés.
- Le projet visé par le règlement doit être dans un territoire zoné « multifamilial » et « pour lequel une modification réglementaire a été requise concernant l'usage d'habitation, le rapport maximal de logements/terrains ou le nombre de logements maximal par lot, bâtiment, ou zone »; un projet de plein droit serait ainsi exempté de l'obligation de prévoir du logement abordable.

La réflexion amorcée relativement à l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux doit donc se poursuivre dans le cadre de l'élaboration d'une politique de l'habitation.

Profil de population et pénurie de logements

Malgré l'apport démographique de nombreuses familles avec enfants dans les Laurentides, le profil démographique de Mont-Tremblant se caractérise par une forte proportion de ménages « solos », autrement dit de logements occupés par une seule personne; la proportion de ménages avec enfants est en baisse, tant en proportion qu'en nombres absolus.

La proportion de personnes âgées, âgées de 65 ans et plus, est également plus élevée qu'au Québec dans son ensemble. Mont-Tremblant est devenu au fil du temps une « destination retraite » et on recense moins de familles avec enfants à Mont-Tremblant qu'au Québec.

Le type de construction privilégié pour les ménages permanents et pour la villégiature est la maison unifamiliale, dont le coût s'approche de 700 000 \$, et ses déclinaisons en maison jumelée et en rangée qui ne sont pas nécessairement plus abordables dans la situation actuelle. La construction d'appartements de type multifamilial semble majoritairement axée sur l'industrie touristique et on constate peu d'offres de logements locatifs destinés à la population travaillante locale.

Résultat : le marché privé ne répond pas aux besoins de logement de la population travaillante qui souhaite s'établir à Mont-Tremblant. Une pénurie chronique de logements permanents et d'hébergement temporaire pouvant loger la main-d'œuvre locale de manière abordable s'est installée. À l'exception de quelques initiatives corporatives, on ne trouve pas de promoteurs de logements abordables permanents dans le milieu.

Le marché de l'habitation et l'abordabilité

Les indicateurs du marché montrent la morosité de l'industrie de la construction, l'insuffisance de l'offre locative et l'inabordabilité du parc privé. On déplore un déficit de production d'au moins 100 000 logements au Québec. Les prix de revente des propriétés ont explosé et ceux des propriétés offrant des logements locatifs (copropriétés et plex) battent des records. Par exemple le prix médian des plex vendus à Mont-Tremblant s'est accru de 140 % en cinq ans.

À Mont-Tremblant ce sont les prix fixés par l'industrie touristique – pour une clientèle de passage – qui dictent les prix de l'immobilier résidentiel pour la population résidente et qui limitent l'accès à un logement de qualité à prix raisonnable pour une proportion croissante de ménages.

Comme ailleurs au Canada, la proportion de ménages propriétaires à Mont-Tremblant est en baisse et un propriétaire sur dix paie 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour se loger. En proportion, deux fois plus de ménages locataires habitent un logement inabordable selon cette balise. Les ménages affectés par un taux d'effort trop élevé sont en grande majorité des personnes habitant seules. Les femmes sont davantage touchées que les hommes, car leur revenu est de 15,6 % plus bas, ce qui restreint leurs choix résidentiels.

Les solutions à la pénurie de main-d'œuvre et de logement abordable sont étroitement liées à la diversification de l'offre résidentielle, notamment par le biais d'une réglementation plus

inclusive, la densification des développements résidentiels et le soutien financier aux initiatives novatrices porteuses d'abordabilité.

L'industrie locale de la construction locale dessert avant tout le marché haut de gamme et l'industrie touristique. Les besoins de la population locale sont secondarisés et la municipalité a récemment adopté des règlements en vue de contribuer à relancer une offre de logements mieux adaptée aux besoins des travailleurs et des entreprises.

Ultimement, le développement d'un secteur du logement « hors marché » doit être envisagé pour contrer les effets du modèle actuel dépendant uniquement des initiatives privées et de l'industrie touristique. Les nouveaux développements devraient donc viser à loger les ménages plus jeunes souhaitant participer activement à l'économie et à s'enraciner localement; une attention particulière doit alors être accordée au design des nouveaux ensembles afin de créer de nouveaux milieux de vie attrayants et abordables pour les familles qui, pour le moment, doivent chercher un logement dans d'autres municipalités.

Potentiel de développement de logements sociaux et abordables

On a constaté un déficit du taux de pénétration du logement social comparativement au Québec. On estime qu'au moins 84 nouveaux logements sociaux sont nécessaires à court terme uniquement pour rattraper le niveau québécois, sans compter la croissance du nombre de ménages anticipé.

Des sommes importantes doivent être consacrées au développement de ces logements. Cependant, on doit doter le milieu d'outils de développement et de financement novateurs pour compléter les programmes gouvernementaux et pour concrétiser les orientations et les objectifs fixés par la Ville.

Par exemple, on observe dans quelques municipalités du Québec des initiatives visant l'acquisition rapide de logements privés par des organismes municipaux et des OBNL d'habitation communautaires.

Perspectives

Le PU modifié comprend diverses mesures et différents mécanismes qui annoncent des initiatives plus concrètes pouvant être introduites dans le cadre de l'élaboration d'une politique municipale de l'habitation.

La Ville ne peut à elle seule relever les défis mis en lumière par le présent document. Cependant, elle peut, par son leadership, mettre en place de nouveaux partenariats pour susciter l'émergence de promoteurs dédiés et ainsi donner suite à une vision de développement à long terme de logements sociaux et abordables au sein de la collectivité.

8.2 – Enjeux d’habitation

8.2.1 – Enjeux d’habitation liés au cadre de gestion et de planification

Enjeu : Étalement du développement résidentiel	
Faits saillants	Interventions potentielles
- Le Schéma d’aménagement durable du territoire (SADT) et le Plan d’urbanisme (PU) mettent en lumière la dispersion du développement résidentiel et le fait que la majorité (54 %) des logements créés dans la MRC, de 2008 à 2018, se sont réalisés à l’extérieur des périmètres d’urbanisation définis. - Perspective de viabilisation des infrastructures et des services à la population.	- Mesures de limitation de l’étalement urbain et de protection des milieux naturels. - Normes d’aménagement favorisant la densité et le respect du patrimoine collectif. - Fonds de développement du logement social et abordable alimenté par le développement de l’industrie touristique et la construction de résidences de villégiature.
- Les orientations et les objectifs proposent la concentration du développement futur autour des axes de la route 117 et de l’autoroute 15. - On souhaite des projets résidentiels plus denses et les projets intégrés sont favorisés.	
À Mont-Tremblant, le PU prévoit des mesures de consolidation du noyau urbain et du noyau villageois ainsi qu’un encadrement particulier du secteur villégiature, vers une plus forte densité et une meilleure intégration.	- Rénovation résidentielle et transformation de bâtiments non résidentiels. - Acquisition et rénovation de logements locatifs par la municipalité ou par un OBNL. - Densification par ajout de logements abordables. - Incitatifs financiers. Exemples : - Subvention à la rénovation et à la transformation. - Subvention à la construction de logements abordables. - Rabais ou crédit de taxes foncières.
Les récentes modifications au PU permettent à la Ville, dans certaines conditions, d’exiger la conclusion d’une entente visant l’amélioration de l’offre en matière de logement abordable, social ou familial préalablement à la délivrance de permis de construction d’unités résidentielles.	- Aide financière aux promoteurs de projets admissibles, offrant des logements considérés abordables en vertu des règlements municipaux ou des programmes gouvernementaux en vigueur, en vue d’améliorer l’abordabilité. - Création d’un fonds de développement du logement social et abordable :

Enjeu : Étalement du développement résidentiel

	○ Versement par le promoteur d'une compensation financière lorsque l'inclusion de logements sociaux ou abordables n'est pas possible ou souhaitable. ○ Versement par le promoteur de droits compensatoires applicables aux habitations de faible densité et/ou aux habitations dont la valeur est élevée. ○ Don ou échange de terrain. ○ Taxe dédiée au logement social et abordable applicable aux activités touristiques. • Mesures incitatives pour augmenter la durée de l'abordabilité, dans une perspective pérenne. • Inclusion explicite de logements sociaux et communautaires au sein des nouveaux développements. • Inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux applicable à plusieurs types de développement résidentiel et non seulement dans les zones désignées multifamiliales. ○ Mixité architecturale, sociale et économique dans les nouveaux développements. ○ Diversification et densification des nouveaux développements résidentiels.
• Le PU prévoit l'adoption d'une politique municipale de l'habitation.	• Occasion d'affirmer le leadership municipal en matière d'aménagement et d'habitation. • Fixer des objectifs de logement social et abordable pour la prochaine décennie. • Politique municipale axée sur la diversification et l'abordabilité. • Nouveaux outils fonciers, financiers et réglementaires.

8.2.2 – Enjeux d’habitation liés au profil démographique et socioéconomique

Enjeu : Offre résidentielle répondant à la croissance populationnelle et aux nouveaux ménages	
Faits saillants	Interventions potentielles
• Forte poussée de croissance populationnelle; bilan migratoire positif. • Projections à la hausse pour 2036. • Création de nouveaux ménages. • Chute ou stagnation actuelle de la construction résidentielle.	• Mesures favorisant la reprise de la construction domiciliaire. Exemples : ○ Réduction des contraintes réglementaires, notamment celles relatives au zonage, à la hauteur ou à la densité. ○ Gratuité des droits de demande de permis pour logement locatif et/ou abordable. ○ Incitatifs financiers : subventions, investissements et partenariat avec promoteurs privés, publics et communautaires. ○ Paiement des infrastructures par la municipalité, notamment pour les projets incluant des logements abordables. ○ Création de réserves foncières dédiées au logement social et abordable.
• Faible présence d’immigrants. • Gérontocroissance et baisse des ménages familiaux avec enfants, tant en proportion qu’en nombres absolus.	• Offre de logements et de services mieux adaptée aux besoins évolutifs des diverses populations. • Offre diversifiée de solutions résidentielles visant à attirer les familles de la classe moyenne et à soutenir l’économie.

Enjeu : Diversification et mixité des nouveaux développements résidentiels	
Faits saillants	Interventions potentielles
• Forte proportion de logements occupés par une seule personne. • Poids démographique des aînés en hausse. • Populations délaissées par le marché privé: ○ Aînés et personnes seules autonomes. ○ Jeunes familles de classe moyenne. ○ Population active. • Choix résidentiels limités et inabordabilité liée au sexe, au genre de ménage et au revenu.	• Diversification des types de construction dans une perspective de mixité économique, sociale et architecturale. • Densification des développements résidentiels. • Inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux en mode locatif et en accession à la propriété. • Normes d’aménagement et de design architectural combinant innovation, mixité, abordabilité, convivialité.

Enjeu : Concurrence entre le développement résidentiel permanent et le développement touristique et la villégiature	
Faits saillants	Interventions potentielles
• Offre résidentielle insuffisante et ne répondant pas aux besoins de la main-d'œuvre saisonnière et permanente. • Hébergement de la main-d'œuvre saisonnière insuffisant. • Pénurie de main-d'œuvre aggravée par le manque d'hébergement et de logement abordable. • Potentielle perte d'investissements.	• Mesures favorisant le développement de l'hébergement sur site des employés saisonniers et des employés de l'industrie touristique. • Mesures de développement du « Workforce Housing », le logement destiné à la main-d'œuvre essentielle au développement économique.
• Occupation à des fins de villégiature en mutation et superposition des usages privés et commerciaux	• Outils de connaissance et de monitoring de la situation. • Mesures de mitigation, de contrôle et de fiscalité relative à la location à court terme.

8.2.3 – Enjeux d'habitation liés au parc résidentiel existant

Enjeu : Dispersion du parc résidentiel existant et dominance du modèle unifamilial	
Faits saillants	Interventions potentielles
• Modèle unifamilial majoritaire et très peu de logements situés dans des immeubles de 5 étages et plus. • Plus faible proportion de logements privés occupés par le résident habituel.	• Développer la connaissance du parc de résidences de villégiature et de tourisme et des modes d'occupation en évolution
• Taux de propriété en baisse; phénomène lié à la gérontocroissance et au resserrement des règles du crédit hypothécaire.	• Réglementation favorisant la diversification des types de construction, notamment par la densification des développements résidentiels.
• Parc existant relativement jeune en moyenne et en bon état, mais forte proportion construite depuis 2001.	• Connaissance du parc locatif existant, du profil de ses occupants et de son utilisation comme logement temporaire ou permanent. • Mesures de protection et de préservation du parc locatif existant.

8.2.4 – Enjeux d’habitation liés à l’abordabilité

<i>Enjeu : Demande locative liée à la baisse du taux de propriété</i>	
Faits saillants	Interventions potentielles
- Écart important de revenu entre ménages propriétaires et ménages locataires et entre les hommes et les femmes. - Demande accrue de logement locatif en partie liée aux contraintes à l’accession à la propriété.	- Densifier et diversifier l’offre résidentielle pour en favoriser l’abordabilité. - Besoin de développer ou d’adapter des formes innovantes d’accession à la propriété, libérant des logements locatifs.
- Taux d’effort supérieur à 30 % : 10,8 % des ménages propriétaires. 22,6 % des ménages locataires. - Très forte proportion de ménages d’une seule personne payant un loyer inabordable.	- Développer les outils fonciers, réglementaires et financiers municipaux pour soutenir les logements social et abordable. - Soutien financier des gouvernements et adaptation des programmes aux besoins et aux enjeux locaux.

8.2.5 – Enjeux d’habitation liés au parc de logement social et abordable

<i>Enjeu : Rattrapage du taux de pénétration du logement social</i>	
Faits saillants	Interventions potentielles
- Taux de pénétration du logement social inférieur au taux constaté au Québec. - Listes d’attente dépassant le nombre de logements existants.	- Mettre en place et financer des stratégies locales de développement de logements sociaux et de logements abordables. - Intégrer les cibles et les objectifs de production de logements sociaux et abordables à la politique de l’habitation et aux stratégies de développement économique.
Absence de promoteurs communautaires ou publics actifs.	Animation du milieu et promotion de modèles innovants de partenariat.

<i>Enjeu : Arrimage du développement résidentiel au développement économique</i>	
Faits saillants	Interventions potentielles
- Offre insuffisante de logement et d’hébergement destinés à la main-d’œuvre. - Besoins convergents des résidents (force de travail) et des investisseurs : une opportunité pour la collectivité.	Explorer et adapter les meilleures pratiques de développement et de financement de logement social et abordable en territoire touristique.

Enjeu : Réglementation favorable au logement social et abordable	
Faits saillants	Interventions potentielles
• Nouvelle réglementation municipale en place relative au logement abordable. • Limite de protection d'abordabilité minimale de 5 ans.	• Mettre en place des mesures garantissant l'abordabilité pérenne.
• Règlement applicable dans les limites zonées multifamiliales. • Applicable pour un projet pour lequel une modification réglementaire a été requise concernant l'usage d'habitation, le rapport maximal de logements/terrains ou le nombre de logement maximal par lot, bâtiment, ou zone.	• Étendre à plus de projets résidentiels l'obligation de prévoir du logement abordable.

Enjeu : Partenariat de développement et de financement	
Faits saillants	Interventions potentielles
• Absence d'outils de développement locaux en complément des programmes gouvernementaux.	• Besoins de mesures de financement appropriés aux objectifs.
• Absence de promoteurs locaux de logements sociaux et abordables.	• Exploration de formes de développement et de financement hybrides, fondées sur les partenariats privées-communautaires-publics.

8.2.6 – Enjeux d’habitation liés au marché de l’habitation

Enjeu : Diversification de l’offre	
Faits saillants	Interventions potentielles
• Chute des mises en chantier constatées au niveau régional et perspectives moroses à court terme. • Hausses des valeurs locales.	• Besoin de documenter davantage les conditions locales du marché de l’habitation.
• Offre locale axée sur la construction de maisons unifamiliales et de villégiature.	• Besoins de diversification et de densification, dans une perspective de rationalisation du territoire et de développement de l’abordabilité.
• Consensus local sur les enjeux de développement résidentiel abordable.	• Rôle proactif des employeurs et investisseurs privés à développer. • Explorer les diverses formes de logement destiné à la main-d’œuvre (Workforce Housing).

Enjeu : Relance du logement locatif	
Faits saillants	Interventions potentielles
• Taux d’inoccupation nul et hausses de loyer importantes constatées. • Perspectives de hausse des loyers importantes pour 2023.	• Réviser le cadre réglementaire pour favoriser le logement locatif de type multifamilial et abordable. • Développement d’un portefeuille de logements communautaires hors marché, incluant construction et acquisition par la municipalité.

Enjeu : Protection du parc privé abordable	
Faits saillants	Interventions potentielles
• Marché de la revente caractérisé par une chute du nombre de ventes, mais une forte hausse des prix, notamment ceux des copropriétés et des plex. • Impact sur les prix de location et érosion du parc privé abordable. • Pression accrue pour la construction de nouveaux logements locatifs abordables de manière pérenne.	• À explorer : ○ Mesures de protection de l’intégrité du parc de logement abordable privé. ○ Droit de préemption municipal pour faciliter l’acquisition de propriétés. ○ Stratégies municipales d’acquisition de terrains et de bâtiments.

An aerial photograph of a town at sunset. The town is nestled at the base of a large, forested hill. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the scene. The town features a mix of residential and commercial buildings, with a prominent church steeple visible on the right. The foreground is filled with lush green trees, and the background shows the dense forest of the hill.

**ALLAN
GAUDREULT**
ANALYSTE-CONSEIL

Tél.: 514.278.1043
Cell.: 514.915.1043
info@allan-gaudreault.ca
www.allan-gaudreault.ca