



MRC
D'ARGENTEUIL
Authentique. Avec vous.



© MRC d'Argenteuil

Stratégie d'habitation

DE LA MRC D'ARGENTEUIL 2025-2035





Mot du préfet

Il ne suffit plus de constater la crise du logement. Il faut y répondre. Ensemble. Avec courage, rigueur et humanité.

Dans un territoire comme le nôtre, riche de ses municipalités constituantes, de ses gens et de ses milieux naturels, l'habitation doit être considérée comme un droit fondamental, un besoin de base et non un parcours semé d'obstacles. Pourtant, dans Argenteuil comme ailleurs au Québec et au Canada notamment, trop de personnes âgées vivent sous le seuil de la pauvreté. Trop de jeunes familles peinent à se loger décemment. Trop de citoyens seuls, de travailleurs essentiels, de personnes issues de l'immigration, d'individus vulnérables se retrouvent face à un mur quasi infranchissable. Et c'est précisément à ces enjeux que mes collègues et moi du conseil de la MRC d'Argenteuil avons décidé de nous attaquer.

La Stratégie d'habitation 2025-2035 de la MRC d'Argenteuil est un engagement clair : celui de faire de notre territoire un lieu où il fait bon vieillir, s'établir, s'enraciner, s'engager, élever des enfants et rêver d'avenir. Une MRC qui agit. Une MRC qui rassemble. Mais cette vision inclusive et résolument tournée vers l'avenir ne peut se concrétiser sans une implication encore plus forte et durable des gouvernements du Québec et du Canada. On constate à la lecture de la Stratégie québécoise en Habitation que le gouvernement du Québec mise énormément sur la participation et l'implication des MRC et des municipalités locales afin de sortir de l'actuelle crise, notamment en offrant de nouveaux leviers réglementaires et fiscaux.

Toutefois, les municipalités, à titre de gouvernements de proximité, n'ont pas à elles seules les moyens de porter l'immense chantier que représente la réponse à la crise du logement.

Pour atteindre les objectifs découlant de la Stratégie d'habitation de la MRC et réussir sa mise en œuvre, il faut un véritable partenariat, fondé sur des investissements structurants, significatifs et pérennes des deux autres paliers de gouvernement.

Il faut aussi que les gouvernements fassent preuve d'ouverture et de souplesse face aux solutions et initiatives des municipalités qui répondent aux particularités territoriales et aux besoins exprimés par la communauté en matière de logement. Cela ne se résume pas qu'à « construire des portes ». Il s'agit plutôt de créer des milieux de vie de qualité à l'image des municipalités et des familles qui y résident, qu'elles se situent en contexte rural ou urbain.

L'habitation est un enjeu partagé. Elle appelle une réponse commune et concertée.

Ce que vous lirez ici est le fruit d'un travail collectif : des consultations franches et transparentes, une écoute sincère et respectueuse et une volonté partagée d'agir. Nos neuf municipalités locales, nos organismes communautaires, nos promoteurs immobiliers, nos citoyens : tous ont contribué à façonner une vision ambitieuse, réaliste et enracinée dans notre territoire.

Oui, il faudra bâtir davantage. Mais il faudra surtout bâtir mieux. Des logements adaptés. Accessibles. Abordables. Durables. Solidaires.

Nous sommes fiers de cette stratégie. Fiers de la MRC d'Argenteuil qui choisit la cohérence entre ses valeurs et ses gestes. Fiers d'appeler au dialogue, à la responsabilité collective et à l'innovation sociale. Fiers, surtout, de dire qu'ici, on ne laisse personne derrière.

C'est un engagement pour aujourd'hui. Et une promesse pour demain.

Le préfet de la MRC d'Argenteuil,

Scott Pearce

Crédits et remerciements

La MRC d'Argenteuil souhaite remercier le comité de travail de la Stratégie d'habitation pour sa contribution essentielle à cette démarche. Ce comité composé d'une douzaine de membres* s'est réuni à plusieurs moments stratégiques afin de suivre l'évolution des travaux, permettant ainsi d'offrir la perspective des municipalités locales et du milieu du logement communautaire.

La réalisation de la Stratégie d'habitation a été possible grâce à l'implication active des élus et des administrations municipales de la MRC d'Argenteuil.

De plus, la MRC tient à souligner l'apport précieux des personnes et des partenaires qui ont participé aux séances de consultation sur la Stratégie d'habitation, plus particulièrement la soixantaine de personnes issues du milieu de la construction (promoteurs, entrepreneurs en construction, courtiers immobiliers, propriétaires de RPA, etc.) et du milieu social et communautaire (OBNL, organismes paragonnementaux, secteur de la santé et des services sociaux, etc.).

*Composition du comité de travail

- Marie-Christine Godin, directrice générale, Office régional d'habitation d'Argenteuil
- Sylvie Plante, agente de développement, Office régional d'habitation d'Argenteuil
- Sandra Lévesque, organisatrice communautaire, Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides
- Mathieu Dessureault, directeur général adjoint, Municipalité du canton de Harrington
- Jean-François Brunet, urbaniste, directeur général, Ville de Brownsburg-Chatham
- Benoît Gravel, directeur général, Ville de Lachute
- Pascal Joly, urbaniste, directeur du Service de l'urbanisme, Ville de Lachute
- Éric Morency, urbaniste, directeur du Service de l'aménagement du territoire, MRC d'Argenteuil
- Josée Lapointe, urbaniste, conseillère sénior en aménagement du territoire, MRC d'Argenteuil
- Marc Carrière, conseiller spécial, MRC d'Argenteuil
- Jean-François Vachon, urbaniste, président, JFLV urbanisme & environnement
- Marie-Étienne Melançon, consultante en urbanisme, JFLV urbanisme & environnement

La réalisation de la Stratégie d'habitation a été rendue possible grâce à l'entente de vitalisation du Fonds régions et ruralité conclue avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Avec la participation financière de :

Québec 



Table des matières

05	Liste des acronymes
06	Pourquoi une Stratégie d'habitation ?
07	La démarche
08	Tendances sociodémographiques en 2024
09	La situation du logement en 2024
10	Les besoins
	Les clientèles prioritaires
	Croissance démographique et estimation des besoins en logement
15	L'abordabilité dans la MRC d'Argenteuil
17	Les enjeux en habitation
18	Énoncé de vision 2035
19	Axe 1
	Exercer le leadership de la MRC d'Argenteuil en matière d'habitation
22	Axe 2
	Augmenter et diversifier l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins des clientèles prioritaires et s'adapter aux réalités des milieux
24	Axe 3
	Protéger et rénover le parc résidentiel abordable, social et communautaire existant
26	La suite
27	Glossaire
28	Références
29	Annexes



Liste des acronymes

CC	Chambre à coucher
FTQ	Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec
HLM	Habitation à loyer modique
HART	Housing Assessment Resource Tools
INSPQ	Institut national de santé publique du Québec
IPC	Indice des prix à la consommation
ISQ	Institut de la statistique du Québec
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LMM	Loyer médian du marché
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MRC	Municipalité régionale de comté
OBNL	Organisme à but non lucratif
OGAT	Orientation gouvernementale en aménagement du territoire
ONU	Organisation des Nations Unies
ORHA	Office régional d'habitation d'Argenteuil
PHAQ	Programme d'habitation abordable Québec
PNAAT	Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire
PPU	Programme particulier d'urbanisme
PSL	Programme de supplément au loyer
RM	Revenu médian
RMR	Région métropolitaine de recensement
RPA	Résidence privée pour aînés
SAD	Schéma d'aménagement et de développement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
UHA	Unité d'habitation accessoire

Pourquoi une Stratégie d'habitation?

Le Québec et le Canada sont confrontés à une crise du logement sans précédent. Cette crise se propage dans toutes les régions en raison notamment de plusieurs défis démographiques, sociaux et économiques.

En partie lié au manque de logements et à la hausse marquée du prix des maisons, un engorgement se fait sentir sur le marché locatif à l'échelle du Québec. Ceci limite de nombreux ménages à accéder à un logement et, pour certains, à être en mesure de le conserver. Les défis liés à l'habitation résident, entre autres, dans la transition et la migration démographiques, le manque de diversité de l'offre résidentielle et la pénurie de logements abordables et sociaux, tous ayant un impact négatif sur les ménages québécois et argenteuillois qui se trouvent, pour plusieurs, contraints de déboursier des sommes considérables pour se loger.

Cela explique par exemple pourquoi l'une des neuf orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) découlant de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT) exige que les MRC établissent un diagnostic en matière d'habitation et qu'elles planifient des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité et abordables pour l'ensemble des ménages.

L'habitation étant un besoin de base et un droit fondamental reconnu par l'Organisation des Nations Unies (ONU), la création de logements abordables et le maintien de logements sociaux de qualité constituent une priorité pour la MRC d'Argenteuil. À cet effet, la MRC souhaite assumer un leadership fort et soutenir davantage ses neuf municipalités avec l'objectif d'avancer collectivement et de manière concertée pour affronter les défis découlant de la crise du logement.

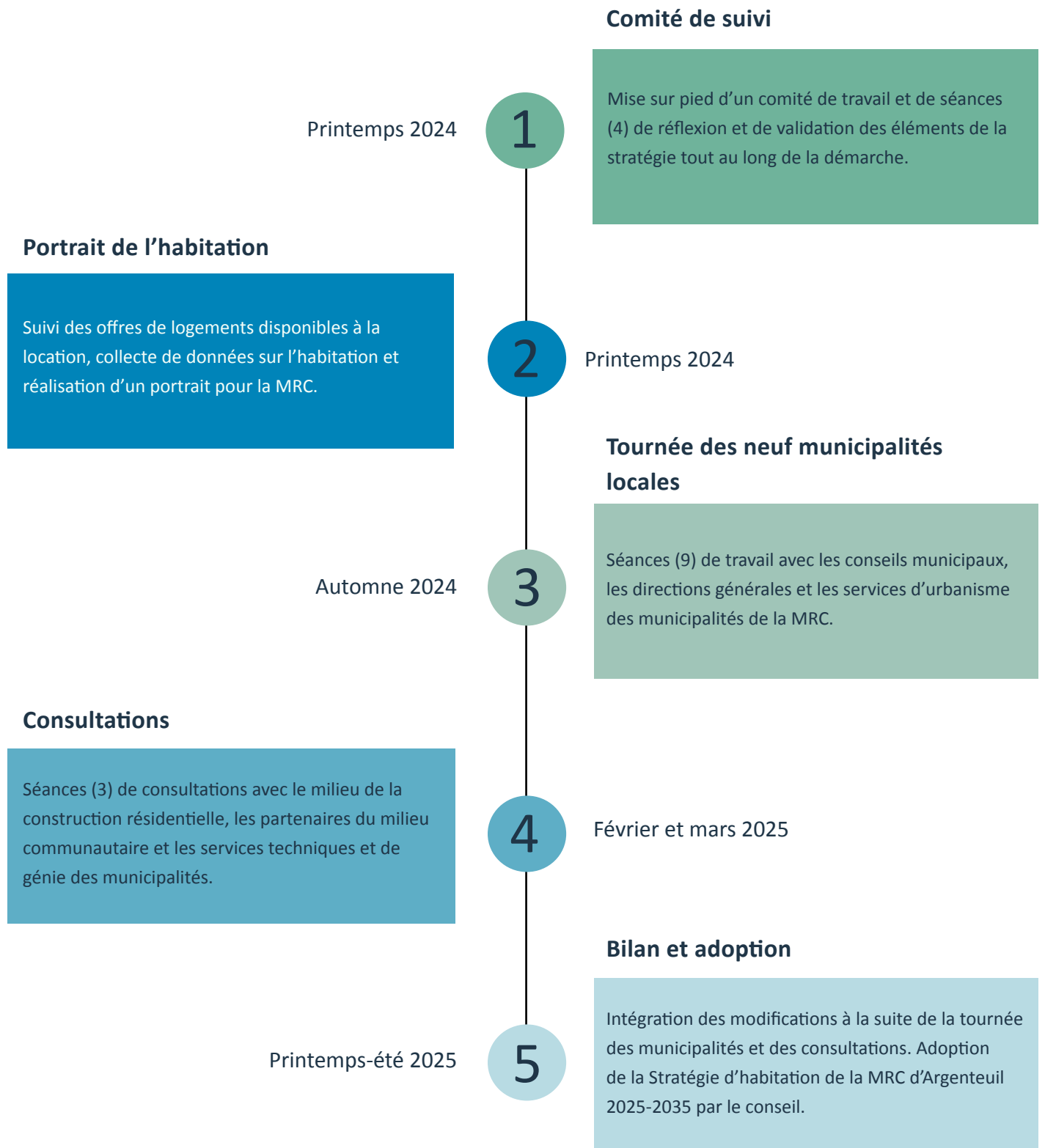
Depuis l'automne 2019, la MRC d'Argenteuil a adopté des mesures importantes en déclarant sa compétence en matière de logement social. En 2020 et 2021, la MRC a consolidé les offices municipaux d'habitation existants

(OMH de Lachute et de Saint-André-d'Argenteuil) au sein de l'Office régional d'habitation d'Argenteuil (ORHA).

En décembre 2023, le projet de Loi 39 modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives introduit une nouvelle compétence générale en matière d'habitation pour les municipalités régionales et locales. C'est ainsi que la MRC, à titre de gouvernement régional, s'est engagée dans l'élaboration de sa toute première Stratégie d'habitation. Cette démarche structurante est compatible et s'intègre tout naturellement dans les valeurs fondamentales de la MRC d'Argenteuil, lesquelles reposent notamment sur le respect, l'équité, l'engagement, la solidarité, la rigueur, la proximité et la transparence.

Depuis 2024, la MRC d'Argenteuil, ses municipalités locales et l'ORHA se sont mobilisés activement dans une démarche visant à considérer l'offre de logement comme un pan important pour la création de milieux de vie répondant aux besoins actuels et futurs de la communauté. La présente Stratégie d'habitation brosse un portrait de la situation actuelle du logement dans la MRC et identifie les problèmes d'abordabilité, les multiples enjeux et besoins des clientèles en plus de déterminer les axes d'interventions prioritaires. S'appuyant sur ces bases, une vision sur une période de dix ans (2025-2035) est définie et des objectifs et moyens de mise en œuvre sont identifiés. À titre indicatif, un OBNL en habitation fut créé en 2025. Bien que ce document n'ait pas de portée légale, nul doute que les actions qui en découlent influenceront la planification régionale, le Schéma d'aménagement et de développement ainsi que la réglementation municipale en matière d'habitation. La Stratégie d'habitation de la MRC d'Argenteuil a non seulement une portée régionale, mais comporte des dimensions locales fortes par l'engagement des municipalités à trouver des solutions durables et adaptées à leur réalité.

La démarche



Tendances sociodémographiques

Les ménages d'Argenteuil

16 225

ménages



75 %



des ménages étaient composés de 2 personnes et moins

36 % des ménages étaient formés d'une seule personne et des hausses sont à prévoir avec le vieillissement de la population.



Les données les plus récentes sur les soldes migratoires démontrent que le nombre de jeunes ménages et les familles avec enfants sont en augmentation dans la MRC.

Les revenus médians avant impôts des ménages de Harrington (55 200 \$), de Grenville (55 200 \$), de Lachute (56 400 \$) et de Grenville-sur-la-Rouge (61 600 \$), se situaient sous la médiane de la MRC (62 800 \$), de la région des Laurentides (77 500 \$) et du Québec (72 500 \$).



19 %

des ménages avaient un très faible (12 560 \$ par année) ou faible revenu (12 560 \$ à 31 400 \$ par année) dans la MRC.

Les ménages à taux d'effort élevé

Un ménage qui dépense **30 %** ou plus de son revenu brut annuel en frais de logement est considéré comme ayant un taux d'effort élevé (Statistique Canada, 2016). Lorsque les coûts du logement représentent une portion trop importante des revenus des ménages, les sommes pour les besoins essentiels complémentaires, tels que la nourriture, les vêtements et les transports, sont moins disponibles. En 2021, il y avait **2 405** ménages qui dépensaient plus de **30 %** de leur revenu pour le logement dans la MRC.

La croissance démographique

Entre 2021 et 2041, l'arrivée de 6 500 nouvelles personnes est projetée par l'ISQ, équivalant à 3 173 ménages dans la MRC.



Les données les plus récentes sur les décrets de population démontrent que la croissance réelle dépasse les estimations annuelles de l'ISQ.

Le vieillissement des ménages



Part des 65 ans et + en 2021

37 % des ménages

Projection des 65 ans et + d'ici 2041

44 % des ménages

22 %



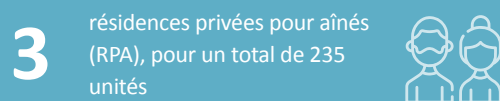
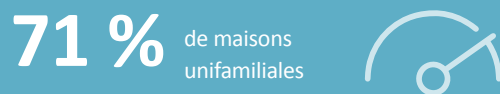
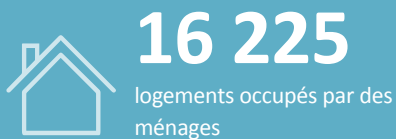
des personnes de 65 ans et + vivaient sous la mesure du faible revenu dans la MRC en 2021.

31 %*

des personnes de 65 ans et + vivaient seules. Cette donnée grimpe à 35,8 % dans la ville de Lachute en 2021.

La situation du logement

Vue d'ensemble du logement



La construction résidentielle



Propriétaires et locataires

Le marché locatif

- Le parc locatif se concentre principalement dans les villes de Lachute et de Brownsburg-Chatham, ainsi que dans le village de Grenville.
- Selon la SCHL, en 2023, le taux d'inoccupation des logements locatifs de 3 unités et plus était de 1,0 % dans la ville de Lachute, ce qui est bien inférieur au seuil d'équilibre visé de 3 %.
- Selon un suivi des affichages effectué entre janvier et juin 2024, seulement 190 logements étaient à louer dans la MRC.
- Un logement d'une chambre coûte en moyenne 1 050 \$/mois, de 2 chambres 1 300 \$/mois et un logement de 3 chambres 1 650 \$/mois.

31 %
de locataires



69 %
de propriétaires

Le marché de la propriété

- En 2023, le prix de vente médian d'une maison unifamiliale dans la MRC était de 316 500 \$ et de 387 800 \$ pour un condominium.
- Sur une période de 10 ans, le prix des maisons unifamiliales a bondi de 90 % alors que le revenu des ménages n'a augmenté que de 41 %.
- Dans la MRC, acheter une maison unifamiliale au prix médian de 2023 représente environ 2 300 \$ de frais mensuels**.

*Ce chiffre regroupe l'ensemble des HLM et des PSL administrés par l'ORHA sur le territoire de la MRC

**Avec un amortissement sur 25 ans, une mise de fonds de 5 % et un taux d'intérêt à 5,5 % (calcul fait à l'hiver 2024 avec le prix médian de 2023)

Sources : ORHA, 2024 ; SCHL, 2023 ; Statistique Canada, 2022 ; suivi des logements à louer effectué par la firme JFLV entre janvier et juin 2024

Les besoins

Les clientèles prioritaires

S'appuyant sur le profil sociodémographique et la situation actuelle du logement, on dénote une présence de ménages plus vulnérables économiquement qui sont davantage impactés par l'augmentation du prix des logements et le manque d'offre, **soit les ménages composés de personnes âgées, les ménages à très faible et faible revenu et les familles.**



- **Les aînés**

Dans la MRC d'Argenteuil, tout comme dans l'ensemble du Québec, on observe une augmentation significative du nombre et de la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus. Ce groupe de population présente des besoins particuliers en habitation qui ne sont pas entièrement comblés par le parc immobilier actuel que l'on retrouve dans la MRC.

En termes de besoins en habitation, les recherches démontrent que les personnes âgées préfèrent vieillir au sein de leur communauté et que c'est à partir de 75 ans que les ménages commencent à quitter progressivement le marché de la propriété pour des raisons financières ou de santé. Pour ce groupe d'âge, l'ISQ (2022) prévoit pour Argenteuil une croissance accrue avec 2 565 ménages supplémentaires sur une période de 20 ans, ce qui équivaut à 80 % de la croissance projetée de l'ensemble des ménages.

Certaines personnes âgées choisiront de vieillir chez elles alors que d'autres, dont les revenus sont en baisse, devront se tourner vers un logement locatif, plus petit et abordable. Une part de la clientèle devra aussi se tourner vers les résidences privées pour aînés, une option qui est toutefois en nombre insuffisant. En juin 2024, le territoire était desservi par 235 places en résidences pour personnes âgées (RPA), dont à peine 55 unités bénéficiaient de services d'assistance personnelle et de soins infirmiers de catégorie trois. Le prix moyen d'un loyer standard pour personne âgée autonome en 2023 dans une RPA de la région des Laurentides se situait à 1 915 \$ par mois (Bonjour Résidences, 2023).

Un nombre élevé d'aînés sont vulnérables économiquement et 22 % des aînés de la MRC vivaient sous la mesure du faible revenu en 2021. Par exemple, une personne âgée célibataire ou veuve reçoit environ 1 700 \$ par mois (incluant la pension de la sécurité de vieillesse et le supplément du revenu garanti), ce qui n'est pas suffisant pour payer un loyer dans une RPA ou dans un logement privé avec des soins à domicile (Résidence Québec, 2023). D'ailleurs, en 2024, 34 % de la liste d'attente de l'ORHA était composée de personnes âgées qui recherchent un 3 ½.

- **Les ménages à très faible et faible revenu**

En 2021, on comptait sur le territoire de la MRC environ 230 ménages à très faible revenu qui gagnaient moins de 12 560 \$ par année. Cette catégorie est généralement composée de personnes prestataires de l'allocation au logement ou de l'aide sociale. Les ménages dans cette catégorie sont les plus à risque de se retrouver en situation d'itinérance en raison d'un soutien économique insuffisant (HART, 2024).

Toujours en 2021, on comptait plus de 2 900 ménages à faible revenu qui gagnaient entre 12 560 \$ et 31 400 \$ par année selon les dernières données du recensement de la population de Statistique Canada. Cette classe de revenu représente généralement les personnes qui occupent un emploi au salaire minimum. Ces ménages sont plus susceptibles de présenter des besoins impérieux en logement puisque les prix des logements locatifs sont en augmentation constante comparativement à leur capacité de payer (HART, 2024).

Il est à noter que la MRC d'Argenteuil se positionne au deuxième rang dans la région des Laurentides quant au taux de personnes vivant sous la mesure du faible revenu. Pour ces ménages, le logement social et communautaire est l'une des seules options envisageables pour se loger convenablement, puisque l'abordabilité sur le marché privé dans la MRC s'est dégradée au cours des dernières années. Ces ménages ont souvent de la difficulté à se trouver un logement, ce qui les rend particulièrement vulnérables. De plus, on observe sur le territoire de plus en plus de jeunes sans domicile fixe.



- **Les familles**

Les familles dans la MRC d'Argenteuil font face à des défis importants en matière d'accessibilité et d'abordabilité des logements, surtout lorsqu'elles dépendent d'un seul revenu. Les personnes qui se retrouvent dans cette catégorie sont d'ailleurs plus susceptibles d'avoir une part plus grande de leur revenu consacrée au logement. Dans la MRC d'Argenteuil, 32,9 % des familles avec enfants de moins de 18 ans étaient monoparentales en 2021. Ce pourcentage se chiffre à 25,1 % à l'échelle des Laurentides.

D'autre part, dans la MRC, le coût de l'habitation a augmenté considérablement dans la dernière décennie. L'accès à la propriété est de plus en plus difficile, surtout pour les premiers acheteurs. Ceci peut expliquer pourquoi davantage de ménages doivent demeurer sur le marché locatif, ce qui exerce une pression supplémentaire sur la demande en logements locatifs. En contrepartie, l'offre en logements abordables est limitée, puisque les coûts des logements locatifs augmentent eux aussi de manière importante. Par exemple, dans la ville de Lachute, où se retrouve une part considérable du parc locatif de la MRC, le prix des loyers moyen a augmenté de 9 % par année depuis 2019 (SCHL, 2023).



Croissance démographique et estimation des besoins en logement

• La croissance démographique

La MRC d'Argenteuil a connu une croissance constante entre 2001 et 2021, avec près de 300 nouvelles personnes par année pour un total de 6 000 résidents durant cette période. Les récents décrets de population, publiés annuellement dans la Gazette officielle du Québec, indiquent que cette tendance s'accélère avec 1 216 nouveaux résidents permanents entre 2022 et 2023, 693 entre 2023 et 2024 et 1 027 entre 2024 et 2025.

Les données de l'ISQ (2022) sur les soldes migratoires de 2001 à 2021 démontrent qu'une majorité des personnes qui s'établissent dans la MRC d'Argenteuil proviennent des autres MRC de la région des Laurentides et qu'une part considérable (environ 20 %) des entrants proviennent du Grand Montréal. De plus, les personnes qui ont jeté l'ancre dans la MRC depuis 2001 sont principalement âgées de 45 à 65 ans, alors que les personnes dont l'âge varie entre 15 et 24 ans ont plutôt tendance à quitter la MRC.

Toutefois, depuis la pandémie (2020), ce sont les personnes âgées de 25 à 44 ans qui ont été les plus nombreuses à s'établir dans la MRC (39 % des migrations internes).

Le prix de vente des résidences est plus bas que dans le reste des Laurentides et du Grand Montréal, le déploiement, depuis 2021, de l'Internet haute vitesse, et la mise en service à venir du Réseau express métropolitain (REM) à Deux-Montagnes sont des facteurs d'attraction importants pour les prochaines années. L'ISQ projette qu'entre 2021 et 2041, il y aura 6 500 nouvelles personnes dans la MRC, équivalant à 3 173 ménages. Le milieu municipal entend gérer cette croissance dans une approche réfléchie en préservant ses paysages identitaires, sa biodiversité, ainsi que ses espaces naturels et agricoles. Il vise également à créer des opportunités répondant aux besoins prioritaires des populations vulnérables socialement et économiquement.

• Le déficit en logements identifié par la SCHL

La SCHL évalue que c'est l'augmentation significative de l'offre en habitation qui permettrait de résoudre la crise du logement et de rétablir l'abordabilité au pays¹. Pour ce faire, celle-ci identifie que d'ici 2030, 3,5 millions de logements de plus que ceux déjà en construction devraient être ajoutés au parc immobilier canadien.

- Au Québec, ceci représente la construction de 140 000 à 180 000 logements par année d'ici 2030, dépendamment des différents scénarios proposés par la SCHL.
- À titre d'exercice², ces cibles ont été appliquées pour la MRC d'Argenteuil ce qui donne entre 1 100 et 1 400 nouvelles unités par année selon les différents scénarios de la SCHL.

¹ Pénurie de logements au Canada - Mise à jour sur la quantité de logements nécessaires d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, www.cmhc-schl.gc.ca

² La méthodologie de la SCHL ne permet pas d'avoir une estimation par région ou territoire de MRC.

- **Estimation des besoins généraux en logement**

Afin d'estimer les besoins en logement pour la MRC d'Argenteuil, il est important de considérer les données disponibles et le contexte local. Les données de la SCHL ont été extrapolées par le consultant pour le territoire de la MRC d'Argenteuil selon une méthodologie éprouvée. Les résultats indiquent un besoin pour la construction de 1 100 à 1 400 logements par an, d'ici 2030, afin de répondre aux besoins futurs, en tenant compte de la croissance projetée des ménages d'Argenteuil, tout en visant à rétablir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande.

Selon les municipalités locales, ces chiffres apparaissent trop ambitieux par rapport à la réalité du milieu. En effet, entre 2020 et 2023, la moyenne annuelle des constructions s'élevait à 528 logements, avec un pic de 813 logements en 2021. Afin de combler les besoins en logement estimés par la SCHL, il faudrait minimalement doubler la moyenne d'unités construites annuellement.

Bien que la SCHL encourage une forte augmentation du rythme de construction, une telle approche représenterait une pression considérable sur l'industrie de la construction et sur les municipalités locales d'Argenteuil. En considérant seulement la proportion actuelle des logements d'Argenteuil, par rapport à l'ensemble du parc immobilier du Québec, une estimation plus réaliste s'élèverait à **650 logements par an, soit 6 500 logements d'ici 2035**. Cette quantité de logements répondrait à l'ensemble des besoins résidentiels (tous types confondus) sur le territoire pour la prochaine décennie (2025-2035) en tenant compte des capacités réelles des infrastructures.



© JFLV consultants



© MRC d'Argenteuil

- **Taille des logements**

Pour la taille des logements, 35 % des nouveaux logements devraient disposer d'une chambre à coucher, 40 % de deux chambres et 25 % de trois chambres. Ces ratios sont basés sur les proportions actuelles et estimées de la taille des ménages dans la MRC. La proportion de personnes vivant seules est susceptible de continuer à augmenter puisque la taille des ménages a tendance à réduire avec le vieillissement de la population.

• Besoins en logements locatifs et propriétés abordables

Dans la MRC, 31 % des ménages (soit 5 055 ménages sur 16 225) sont actuellement locataires. Si cette tendance se maintient, on estime qu'environ **1 500 nouveaux ménages locataires pourraient s'ajouter d'ici 2035**. Toutefois, la pandémie et la crise du logement ont modifié les trajectoires résidentielles et la difficulté d'accès à la propriété oblige les ménages à demeurer plus longtemps sur le marché locatif, ce qui augmente les besoins en logements.

De plus, la **MRC pourrait connaître une augmentation notable de 2 800 ménages âgés de 65 ans et plus d'ici les vingt prochaines années (ISQ, 2022)**. Bien que certaines personnes choisiront de vieillir chez eux, une proportion significative pourrait nécessiter des logements locatifs adaptés. Ces facteurs indiquent que les besoins en logements locatifs vont croître de manière importante dans les années à venir. Par ailleurs, les données illustrent un manque de diversité dans l'offre résidentielle actuelle, avec 71 % du parc immobilier constitué de maisons unifamiliales isolées. Face à cette situation, la MRC d'Argenteuil reconnaît la nécessité de diversifier l'offre d'habitation sur son territoire.

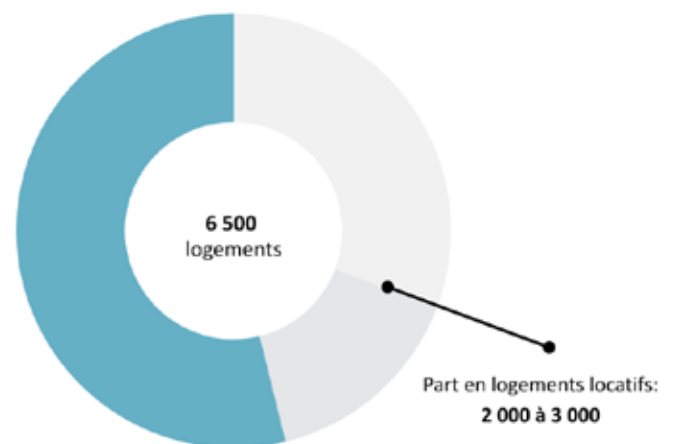
Les besoins anticipés suggèrent que 2 000 à 3 000 logements locatifs supplémentaires pourraient être nécessaires d'ici 2035 afin de tenir compte des projections

des ménages locataires et des besoins nécessaires pour renverser l'actuelle crise. Ces logements pourraient répondre en partie aux besoins croissants des aînés, ce groupe d'âge dont la croissance prévue est la plus forte dans la MRC (d'ici 2041, près d'un ménage sur deux (44 %) comprendra au moins une personne de 65 ans et plus). Compte tenu du statut de MRC dévitalisée (ISQ, 2021) et du niveau élevé de défavorisation sociale et matérielle de la MRC d'Argenteuil (INSPQ, 2016), une part significative de ces logements devrait être destinée prioritairement aux ménages économiquement vulnérables, notamment ceux à très faible et faible revenu, ainsi qu'à d'autres clientèles ciblées, par exemple les personnes en situation de handicap, les victimes de violence conjugale, les individus en situation d'itinérance, etc.

Finalement, des projets favorisant la propriété abordable devraient être encouragés et soutenus sur le territoire. À titre d'exemple, les coopératives de propriétaires³ constituent une nouvelle formule d'habitation au Québec qui pourrait être mise sur pied pour les familles d'Argenteuil. Il s'agit d'un modèle qui permet à des ménages à revenus plus modestes d'accéder à la propriété collective, ce qui réduit la pression sur le marché locatif.



Besoins anticipés en logement d'ici 2035



³ Pour plus d'informations sur les coopératives de propriétaires, rendez-vous au www.fondscap.ca

L'abordabilité dans la MRC d'Argenteuil

Le logement abordable est régulièrement confondu avec le logement social et communautaire, mais il s'agit d'un terme assez large qui peut inclure les logements offerts par plusieurs types de propriétaires, tels que le secteur privé, les offices d'habitation, les OBNL et les coopératives d'habitation. Ainsi, le logement social et communautaire peut faire partie du logement abordable, mais les logements abordables ne sont pas tous des logements sociaux. Les logements abordables font face à des défis de pérennité qui menacent leur accessibilité à long terme (en particulier sur le marché privé). Des facteurs comme les coûts élevés de rénovation et de maintenance, ainsi que les pressions actuelles du marché immobilier, peuvent constituer des obstacles à l'abordabilité et son maintien à long terme.

- **L'abordabilité dans le parc résidentiel existant**

Afin d'évaluer si un logement est abordable, l'indicateur le plus couramment utilisé est ce qu'on appelle le taux d'effort. Ce dernier correspond au rapport entre les frais de logement et le revenu du ménage. Depuis 1986, la SCHL et les provinces ont convenu d'utiliser le seuil de 30 % pour mesurer l'abordabilité. Un logement considéré comme abordable réfère à un logement où les frais représentent 30 % et moins du revenu annuel du ménage avant impôts (SCHL, 2018). Avec la forte augmentation du prix des maisons et des loyers actuels, l'abordabilité se dégrade au Québec et la MRC d'Argenteuil n'échappe guère à cette tendance lourde. En 2021, près de 20 % des ménages dans la MRC d'Argenteuil consacraient plus de 30 % de leurs revenus pour les frais de logements (Statistique Canada, 2022). Nul doute que ces chiffres ont augmenté depuis le dernier recensement de la population mené par Statistique Canada.



Acheter une maison unifamiliale

Dans la ville de Lachute, un ménage dont le revenu médian était de **56 400 \$** devrait hypothétiquement déboursier annuellement **57 %** de son revenu pour devenir propriétaire d'une maison unifamiliale au prix de **340 000 \$** (prix médian de vente d'une maison unifamiliale en 2023 dans cette municipalité).

Louer un logement sur le marché privé

Dans la MRC d'Argenteuil, un ménage souhaitant louer un logement locatif au prix moyen de **1 330 \$** par mois devrait disposer d'un revenu annuel avant impôts de **53 200 \$** afin de maintenir un taux d'effort au logement à **30 %**. Se loger sans consacrer **30 %** ou plus de son revenu brut constitue un défi de taille pour **39 %** des ménages de la MRC qui gagnent moins de **50 000 \$** par année.

• L'abordabilité à viser dans les projets

Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) de la Société d'habitation du Québec (SHQ), qui appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables, détermine des loyers maximaux auxquels les projets devraient se conformer pendant au moins cinq ans, de manière à avoir accès au financement public. Les loyers maximaux sont ajustés chaque année selon l'Indice des prix à la consommation (IPC) et l'Indice des prix de la construction des bâtiments résidentiels établis par Statistique Canada (SHQ, 2023). Le tableau ci-dessous présente les loyers abordables déterminés par le PHAQ (voir l'annexe 2 pour le tableau détaillé). Il est à noter que pour accéder au financement d'autres programmes comme ceux du Fonds de solidarité FTQ et du Mouvement Desjardins, on utilise ces coûts de loyers maximaux pour considérer un logement comme étant abordable.

Lors de la séance de consultation menée auprès du secteur de la construction, il a été soulevé que ce niveau d'abordabilité est inatteignable sur le marché privé sans programme d'aide ou de partenariat avec le milieu communautaire, notamment en raison des coûts de construction et de main-d'œuvre élevés. Le milieu municipal possède certains leviers pour supporter l'abordabilité dans les projets. Toutefois, au regard des coûts actuels et des besoins urgents, entre autres liés au vieillissement des ménages, ces actions municipales sont insuffisantes et ne peuvent à elles seules permettre de retrouver un équilibre dans l'abordabilité des logements. La MRC d'Argenteuil appelle donc à un plus grand financement en provenance des gouvernements du Canada et du Québec et à la mise sur pied de programmes d'habitation à la fois simples, souples et adaptés.



Tableau résumé des loyers PHAQ pour la MRC d'Argenteuil (juin 2024)

	Chambre	Studio	1 CC**	2 CC
Loyers maximaux du PHAQ : région administrative de Lanaudière ou des Laurentides ⁴	368 \$	677 \$	811 \$	1 017 \$
Loyers maximaux du PHAQ : RMR de Montréal	467 \$	817 \$	944 \$	1 062 \$

Selon les données récoltées durant l'hiver et le printemps 2024, les logements privés neufs se louaient à un prix un peu plus élevé, soit 1 225 \$ pour une chambre, 1 375 \$ pour deux chambres et 1 600 \$ pour trois chambres.

⁴ Municipalités des régions administratives des Laurentides et de Lanaudière selon la SHQ : Brownsburg-Chatham, Grenville, Grenville-sur-la-Rouge, Lachute, Mille-Isles, Saint-André-d'Argenteuil, Wentworth et Harrington. Municipalité appartenant à la RMR de Montréal selon la SHQ: Gore

** CC: chambre à coucher



Les enjeux en habitation

• Enjeux soulevés

En s'appuyant sur les échanges tenus avec les neuf municipalités locales de la MRC, les enjeux suivants ont été identifiés :

- Le manque de logements adaptés aux besoins des aînés;
- Les ménages à très faible et à faible revenu qui ne peuvent pas se payer des logements aux prix observés sur le marché privé, notamment les jeunes ménages;
- La difficulté pour certains ménages en situation particulière à trouver un logement adapté à leurs besoins (ex.: personnes ayant des troubles de santé mentale, victimes de violence, en situation de handicap, d'itinérance, etc.);
- Le parc locatif existant vieillissant et en mauvais état;
- L'acceptabilité sociale difficile des projets à plus haute densité;
- Les espaces vacants de plus en plus rares dans les périmètres urbains;
- La disponibilité et la capacité limitée des infrastructures municipales (aqueduc et égouts municipaux);
- La capacité financière très limitée des municipalités d'offrir les services nécessaires à la croissance de la population (parcs, loisirs, écoles, etc.);
- Les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) limitant les possibilités liées au logement, particulièrement pour les milieux faiblement urbanisés, comme les milieux ruraux;
- La conservation des milieux naturels et la présence de la zone agricole permanente en bordure de plusieurs villes et villages;
- La relocalisation souhaitée d'une portion du parc de HLM de l'Office régional d'habitation d'Argenteuil (ORHA) de Lachute vers d'autres municipalités locales de la MRC.

La location de courte durée et la villégiature, un enjeu à surveiller

L'attractivité touristique de la région des Laurentides est un facteur qui peut influencer le marché immobilier et qui constitue une situation à surveiller de la part des municipalités. À la suite du recensement de 2021, on estime que 17 % du parc résidentiel de la MRC était formé de résidences non permanentes (chalets et maisons de villégiature). La présence de villégiature peut stimuler à la hausse les valeurs foncières.

Le nombre de chalets et maisons de villégiature qui sont offerts en location de courte durée représente une mince part du parc résidentiel de la MRC, soit seulement 1,8 %.

Vision 2035

La MRC d'Argenteuil, à titre de gouvernement de proximité, s'engage à exercer son leadership en matière d'habitation et à déployer les efforts requis afin d'assurer une abordabilité résidentielle.

Pour atteindre cet objectif, la Stratégie d'habitation vise à répondre aux différents besoins identifiés, notamment ceux des aînés, des familles et des ménages vulnérables économiquement. La MRC, de concert avec les municipalités locales et les autres partenaires des milieux public et privé en habitation, entend mettre en œuvre des actions pour diversifier l'offre en logement sur le territoire, tout en s'efforçant de préserver et d'améliorer l'abordabilité. À cette fin, elle vise la création de **2 000 à 3 000 logements locatifs supplémentaires d'ici 2035**, dont une part marquante devra viser l'abordabilité notamment grâce à des programmes gouvernementaux.

La MRC, par le biais de son Schéma d'aménagement et de développement (SAD), s'engage aussi à encadrer la croissance attendue des nouveaux logements afin de leur assurer une bonne intégration dans les milieux de vie existants. Pour ce faire, elle travaillera étroitement avec les municipalités locales et les autres partenaires du milieu afin de trouver des solutions adaptées à leur réalité de manière à répondre aux besoins en habitation. La MRC s'engage également à soutenir les territoires ruraux dans l'amélioration de l'offre de logement, notamment en faisant valoir la nécessité auprès du gouvernement du Québec de disposer de règles plus souples et mieux adaptées à la réalité de ces municipalités.



Trois axes d'intervention prioritaires

1. Exercer un leadership en matière d'habitation
2. Augmenter et diversifier l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins des clientèles prioritaires et s'adapter aux réalités des milieux
3. Protéger et rénover le parc résidentiel abordable, social et communautaire existant

Axe 1

Exercer un leadership en matière d'habitation

La MRC d'Argenteuil exercera un leadership en matière d'habitation en facilitant, entre autres, une collaboration constante et ouverte entre les acteurs locaux et les différents paliers gouvernementaux.

La MRC épaulera ses municipalités constituantes et informera de façon continue les parties prenantes sur les enjeux, les besoins et les objectifs liés à l'habitation, notamment afin de favoriser l'acceptabilité sociale des nouveaux projets. La MRC s'assurera également de faire le suivi des indicateurs en matière d'habitation, en étroite collaboration avec ses municipalités constituantes, conformément aux attentes de monitoring liées aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT).



© MRC d'Argenteuil

Objectifs

Attentes de mise en oeuvre

1. Se doter d'une planification du territoire qui permet de mieux répondre aux besoins des territoires ruraux et des clientèles prioritaires

Il est essentiel de réfléchir à l'adaptation des schémas d'aménagement et de développement afin de répondre aux besoins spécifiques des territoires ruraux, notamment en lien avec le vieillissement de la population. En effet, certaines OGAT limitent fortement les possibilités de développement dans les secteurs stratégiques des municipalités rurales.

S'appuyant sur sa Stratégie d'habitation, la MRC sensibilisera le gouvernement du Québec aux réalités et aux besoins des communautés. Le but de cette démarche est notamment de faire valoir l'importance de favoriser la construction d'ensembles résidentiels plus petits et plus compacts pour encourager l'abordabilité, offrir une vitalité plus grande et une occupation plus dynamique du territoire. Le gouvernement du Québec, en faisant preuve d'ouverture, et en droite ligne avec sa Politique « Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté » permettrait ainsi aux personnes qui le désirent de vieillir dans leur milieu d'appartenance.

2. Avec l'appui des unions municipales, accélérer les échanges pour bonifier le financement des infrastructures municipales

Les municipalités locales de la MRC d'Argenteuil sont confrontées à la fois à la désuétude et à la capacité limitée de leurs infrastructures municipales, ce qui freine la densification et l'apparition de projets d'habitation. Pour qu'elles puissent accueillir de nouveaux ménages dans des conditions viables et sécuritaires, il est essentiel que les réseaux d'aqueduc et d'égouts soient minimalement remis à niveau, voire bonifiés. Des investissements majeurs y sont évidemment associés.

Face à cet enjeu, la MRC souhaite accentuer les échanges auprès des gouvernements du Québec et du Canada, avec l'appui des unions municipales, afin de faire valoir les besoins spécifiques de son territoire. L'objectif est notamment de favoriser l'adaptation ou la création de programmes de financement mieux arrimés aux réalités des milieux ainsi que des programmes plus souples et prévisibles, qui permettent non seulement l'entretien des infrastructures existantes, mais aussi le soutien à la desserte de nouveaux projets en habitation. Par le biais de son service de génie, la MRC souhaite favoriser les échanges et le partage de connaissances avec les services techniques des municipalités qui le désireront.

Objectifs

Attentes de mise en oeuvre

3. Épauler l'OBNL en habitation pour tout le territoire de la MRC d'Argenteuil et appuyer sa mission

La Clé d'Argenteuil est un organisme à but non lucratif de développement en habitation mis sur pied au printemps 2025, avec l'implication active de la MRC d'Argenteuil. Sa mission est de développer, construire, acquérir, rénover et exploiter des habitations et des milieux de vie sur le territoire de la MRC, dans le but d'offrir la location des unités résidentielles à des ménages à revenus faibles, modestes ou encore à une clientèle ayant des besoins particuliers en matière d'habitation. Son déploiement au cours des prochaines années constitue une des pierres angulaires de la stratégie.

4. Mettre sur pied une table en habitation et assurer une meilleure cohésion des différents partenaires impliqués dans la mise en oeuvre de la Stratégie d'habitation

La MRC constituera une table en habitation afin d'assurer une concertation régionale forte et de favoriser une démarche collaborative et cohérente entre les différents acteurs. Cette table réunira des partenaires du milieu qui jouent un rôle essentiel en lien avec l'habitation. Elle pourrait entre autres se donner comme objectifs de favoriser l'échange d'information entre les acteurs municipaux, communautaires, institutionnels et privés ainsi que d'appuyer la MRC dans la mise en oeuvre et le suivi de sa Stratégie d'habitation 2025-2035.

5. Assurer la diffusion constante des informations et des outils qui découlent de la Stratégie d'habitation

Afin d'assurer une communication fluide avec les municipalités locales et les partenaires du milieu, la MRC diffusera de manière régulière les actions mises en place localement et régionalement et soutiendra ses municipalités dans l'atteinte des objectifs communs en matière d'habitation. Une attention particulière sera aussi portée à la sensibilisation des promoteurs, des organismes partenaires et des citoyens afin de favoriser une compréhension partagée des enjeux et des besoins en habitation propres à la MRC d'Argenteuil. Une stratégie de communication et une plate-forme de référence pourraient être créées.

Axe 2

Augmenter et diversifier l'offre en logement pour mieux répondre aux besoins des clientèles prioritaires et s'adapter aux réalités des milieux

Force est de constater qu'il y a des lacunes dans l'offre en logement sur le territoire, notamment un manque de logements adaptés aux besoins des aînés et des jeunes en situation de précarité et un accès à la propriété de plus en plus difficile pour les familles de la MRC. Une pression supplémentaire est exercée sur le marché locatif en raison de la croissance démographique notable que l'on connaît. C'est pourquoi la MRC encouragera la diversification de l'offre en logement sur son territoire et favorisera l'accès à la propriété pour les familles.

En contrepartie, les municipalités locales sont confrontées à certains obstacles qui freinent le développement de projets en habitation, tels que la capacité limitée ou la désuétude des infrastructures municipales, la rareté des espaces dépourvus de contraintes, ainsi que le défi de l'acceptabilité sociale des projets plus denses. L'objectif de cet axe d'intervention consiste à encourager les promoteurs privés, les instances gouvernementales concernées et les partenaires du milieu à concevoir des projets qui répondent plus adéquatement aux besoins des clientèles prioritaires, tout en s'intégrant adéquatement au milieu existant.



Maison multigénérationnelle (UHA)

Pourquoi densifier?

La densification peut contribuer à stabiliser à moyen terme les prix des propriétés et des loyers en augmentant l'offre et en rééquilibrant le marché. Assouplir progressivement la réglementation et diversifier les types de constructions peut favoriser la construction de nouveaux logements. Par exemple, l'INSPQ (2022) suggère d'évaluer la possibilité de permettre les bâtiments multifamiliaux dans certaines zones où ils ne sont pas autorisés, de réviser à la baisse la taille minimale des lots ou de permettre les logements accessoires et intergénérationnels de plein droit afin de diversifier l'offre de logement.

Pourquoi le logement accessoire (UHA)?

Dans un contexte de hausse marquée des prix des propriétés et des loyers, les logements accessoires et intergénérationnels représentent une option pertinente aux résidences principales pour diversifier l'offre de logement. Ils permettent d'optimiser les infrastructures existantes dans les zones déjà urbanisées et de densifier plus doucement les milieux ruraux (MAMH, 2024).

Objectifs

Attentes de mise en oeuvre

6. Développer une approche régionale en lien avec les nouveaux pouvoirs règlementaires et fiscaux en habitation (autant pour les secteurs ruraux que les secteurs urbains)

Dans le cadre de la révision de son Schéma d'aménagement et de développement, la MRC d'Argenteuil entend apporter des ajustements et devra se conformer aux nouvelles OGAT. Cette mise à jour sera aussi l'occasion d'intégrer les mesures découlant des nouveaux pouvoirs en habitation pour garantir une meilleure cohérence au sein du milieu municipal.

Ces nouveaux pouvoirs, confiés par le gouvernement du Québec à travers les projets de loi (ex. : PL16, PL31, PL39, etc.) récemment adoptés visent, entre autres, à faciliter la création de logements. Certains de ces pouvoirs sont particulièrement intéressants pour les municipalités locales de la MRC d'Argenteuil. Afin de mettre en œuvre ces nouveaux outils et leviers règlementaires, la MRC souhaite élaborer, avec les municipalités locales, une stratégie règlementaire qui sera intégrée au schéma.

7. Accompagner les municipalités vers une utilisation et une occupation optimale des espaces répondant aux besoins des clientèles prioritaires

Dans son schéma, la MRC identifie notamment des seuils de densité pour les différents périmètres urbains des municipalités en prenant en compte l'inventaire des terrains vacants. Afin d'atteindre ces seuils minimaux, la MRC souhaite outiller et accompagner les municipalités dans leurs processus décisionnels visant l'atteinte d'un équilibre entre les besoins en logement, la densité et l'accessibilité sociale.

À titre indicatif, une telle approche aiderait les municipalités à se doter de règlements municipaux qui favorisent une densification à l'image d'Argenteuil, notamment la densification douce hors des périmètres urbains. L'optimisation des espaces disponibles doit aussi permettre la création de milieux de vie complets et de qualité qui sauront répondre aux besoins des clientèles prioritaires.

À cette fin, la MRC travaillera étroitement avec les municipalités, l'ORHA et l'OBNL *La Clé d'Argenteuil*, pour mettre sur pied des projets réfléchis pour les aînés ou qui favorisent de nouveaux modèles d'habitation notamment pour les jeunes ménages (ex. : coopératives de propriétaires).

Axe 3

Protéger et rénover le parc résidentiel abordable, social et communautaire existant

Le contexte économique actuel fait en sorte que les logements neufs sont plus difficiles à rendre abordables, surtout pour les ménages les plus vulnérables économiquement. L'augmentation et la diversification de l'offre prévues dans l'axe 2 aideront à rééquilibrer le marché ainsi qu'à développer des mécanismes supplémentaires pour favoriser la présence de logements plus abordables.

Toutefois, à eux seuls, ces éléments ne permettront pas nécessairement de conserver des loyers abordables pour les ménages à faible et très faible revenu dans le parc immobilier existant. La MRC souhaite améliorer la qualité de ces logements, qu'ils soient communautaires ou privés. Certains logements privés encore abordables pourraient aussi être mis hors du marché privé par des organismes compétents qui s'en porteraient acquéreurs.



© MRC d'Argenteuil

Objectifs

Attentes de mise en oeuvre

8. Soutenir la reconstruction du parc de logement social du quartier Ayersville à Lachute et encourager une redistribution ailleurs sur le territoire de la MRC

Un bon nombre d'unités du parc immobilier de l'ORHA, construits pour la plupart à la fin des années 60 et au début des années 70, nécessitent des rénovations majeures en raison de signes de vétusté. Au cours de l'automne 2023, la SHQ a alloué des sommes importantes par le biais du programme de rénovation des habitations à loyer modique pour permettre la réhabilitation, les rénovations et les améliorations requises sur des ensembles immobiliers de l'ORHA, comprenant 20 immeubles et regroupant plus de 200 logements. La MRC d'Argenteuil participe activement et financièrement au projet de reconstruction de ce parc en s'impliquant à différentes étapes du processus et en soutenant la répartition des unités dans d'autres milieux urbanisés.

9. Sécuriser le maintien du parc locatif privé encore abordable dans la MRC

Les parcs locatifs situés dans plusieurs des municipalités de la MRC comprennent des logements abordables, mais qui sont vieillissants et souvent en mauvais état. Ces municipalités ont exprimé le souhait de disposer de stratégies permettant, par exemple, la rénovation de ces logements. Une des options qui s'offre aux municipalités est de mettre sur pied un programme de revitalisation pour la rénovation de logements locatifs abordables. Ce programme permettrait aux municipalités d'octroyer des subventions ou des crédits de taxes aux propriétaires pour la rénovation de leurs logements locatifs, à condition qu'ils demeurent abordables. La MRC s'engage à accompagner les municipalités qui le souhaitent dans la mise en place d'un tel programme.

10. Soutenir la sortie du marché privé de logements locatifs abordables

Les coûts d'acquisition et de rénovation étant moindres que ceux de la construction neuve et les délais plus courts, l'achat d'immeubles locatifs existants pourrait permettre à la MRC d'augmenter plus rapidement la quantité de logements abordables et sociaux. Des OBNL sont en émergence au Québec et se spécialisent dans ce créneau. La MRC pourra établir des partenariats avec ces organismes. De plus, l'OBNL *La Clé d'Argenteuil* pourrait participer à cet effort national de démarchandisation du parc résidentiel abordable existant. Parmi les autres actions que la MRC et les municipalités locales peuvent mettre en place à cet effet, le droit de préemption sur des immeubles abordables à risque de spéculation immobilière constitue une des avenues à explorer.

La suite

La Stratégie d'habitation 2025-2035 constitue une étape clé dans le développement d'une offre résidentielle en vue de répondre davantage aux besoins des clientèles prioritaires d'Argenteuil, tout en s'efforçant de rétablir une meilleure abordabilité sur le territoire.

La MRC d'Argenteuil s'engage, à titre de gouvernement de proximité, à faire preuve de leadership en mettant en place, avec la complicité des municipalités locales, des conditions gagnantes afin d'atteindre les objectifs et les cibles de sa Stratégie d'habitation.

Pour ce faire, elle souhaite s'entourer des différents partenaires œuvrant en habitation sur son territoire, afin de parfaire et de prioriser les actions à déployer au cours de la prochaine décennie.

Afin de demeurer en droite ligne avec les besoins du milieu, cette planification peut être appelée à évoluer dans le temps. Un suivi de certains indicateurs sera essentiel afin de s'assurer que les actions effectuées donnent les résultats escomptés.



Glossaire

Abordabilité du logement : réfère à un logement où les frais représentent un maximum de 30 % du revenu du ménage avant impôts. Le logement abordable est régulièrement confondu avec le logement social et communautaire, mais il s'agit d'un terme assez large qui peut inclure les logements fournis par plusieurs types de propriétaires provenant par exemple du secteur privé, des OBNL ou des coopératives d'habitation. Un logement abordable comprend également toutes les formes d'occupation du logement, soit la location, la propriété et la propriété coopérative (SCHL, 2018).

Besoins impérieux en matière de logement : concept développé par la SCHL afin de déterminer si les ménages éprouvent des problèmes de qualité, de taille ou d'abordabilité en ce qui concerne leurs besoins en matière de logement (SCHL, 2024).

Le continuum de l'offre en logement : manière de démontrer que le parc résidentiel doit être varié afin de satisfaire les besoins des différents types d'occupants. Il expose les différents modes d'occupation qui devraient être généralement présents et accessibles dans une municipalité et permet de visualiser le concept d'abordabilité (INSPQ, 2022).

État des logements : indicateur de la qualité du logement faisant référence aux besoins de réparation de ce dernier. Les logements nécessitant des « réparations majeures » sont les logements où la plomberie et l'électricité sont défectueuses et où les structures aux murs, au sol et au plafond nécessitent des réparations importantes (Gouvernement du Canada, 2021).

Habitation à loyer modique (HLM) : logements pour les ménages à faible revenu qui leur permet de payer un loyer équivalent à 25 % de leur revenu. Au Québec, le parc de logements HLM est majoritairement public, appartenant à la SHQ, et est géré par les offices d'habitation (Gouvernement du Québec, 2022).

Logement accessoire : aussi connu sous le nom d'unité d'habitation accessoire (UHA), il s'agit d'un logement additionnel à une résidence principale où la personne qui l'habite n'est pas limitée à un membre de la famille du propriétaire. Il peut prendre plusieurs formes, soit attaché, annexé ou détaché.

Logement d'urgence : installation offrant un hébergement temporaire à court terme à des personnes et familles en situation d'itinérance, pouvant comprendre ou non d'autres services comme des repas, des vêtements ou des conseils (SCHL, 2022).

Logement social et communautaire : logement qui est subventionné par les programmes gouvernementaux. Il offre une réponse possible à des besoins en logement de qualité et à prix modique ou abordable pour les ménages dont les moyens ne leur permettent pas de trouver un logement convenable sur le marché privé. Ce sont des logements qui sont possédés et administrés par des organismes publics ou des organismes communautaires issus de la collectivité, ce qui permet de distinguer deux secteurs du logement social qui sont présentés la plupart du temps ensemble: social et communautaire (SCHL, 2018; Gouvernement du Québec, 2022).

Programme de supplément au loyer (PSL) : ce programme permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé, qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu (SHQ, 2024).

Taux d'effort : indicateur de l'abordabilité du logement. Lorsqu'un ménage dépense 30 % ou plus de son revenu brut annuel aux frais de logement, il est considéré comme ayant un taux d'effort élevé (Statistique Canada, 2016).

Taux d'inoccupation : correspond au nombre de logements inoccupés par rapport à l'ensemble du parc locatif dans le secteur résidentiel. Un marché est réputé en équilibre lorsque les taux d'inoccupation se situent autour de 3 %. Sous ce seuil, il y a une pénurie de logements favorisant des coûts de loyers élevés et réduisant les options pour les locataires (Hébert & Posca, 2023).

Unité d'habitation accessoire (UHA) : désigne un logement accessoire aménagé sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un pavillon de jardin, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal (Arpent, 2018).

Références

- Bonjour Résidences. (2023). Combien coûte un loyer en résidence pour aînés (RPA) en 2023 ? | Bonjour Résidences. <https://bonjourresidences.com/ressources-utiles/combien-coute-un-loyer-en-residence-pour-aines-rpa-en-2023/>
- Gouvernement du Canada, S. C. (2021, novembre 17). Dictionnaire, Recensement de la population, 2021 – État du logement. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/Definition-fra.cfm?ID=dwelling-logements003>
- Gouvernement du Québec. (2012). Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté, au Québec <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/aine/F-5234-MSSS.pdf>
- Gouvernement du Québec. (2022). Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2022/22-704-02W.pdf>
- Gouvernement du Québec. (2024). Décret de population. Gouvernement du Québec. <https://www.quebec.ca/gouvernement/gestion-municipale/organisation-municipale/decret-population>
- HART. (2024a). Housing need assessment methodology guide. <https://hart.ubc.ca/wp-content/uploads/2024/03/HNA-Methodology.pdf>
- HART. (2024b). Housing Needs Assessment Tool. Housing Assessment Resource Tools (HART). <https://hart.ubc.ca/housing-needs-assessment-tool/>
- Hébert, G., & Posca, J. (2023). Crise du logement : Un marché locatif en manque d'encadrement. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques. <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2023/>
- Hou, F. (2010). L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : Analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/11f0019m/11f0019m2010325-fra.pdf?st=ptelmaol>
- INSPQ. (2022). Planifier une offre résidentielle saine et accessible. CREBS. 10.
- Institut de la statistique du Québec. (2022a). Projections de ménages—Le Québec. Institut de la Statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-le-quebec>
- Institut de la statistique du Québec. (2022b). Projections de ménages—MRC (municipalités régionales de comté). Institut de la Statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-mrc-municipalites-regionales-de-comte>
- MSSS. (2021). Localisation des résidences privées pour aînés—Atlas de la Santé et des Services sociaux—Professionnels de la santé—MSSS. <https://www.msss.gouv.qc.ca/professionnels/informations-geographiques-et-de-population/atlas-de-la-sante-et-des-services-sociaux/carte-localisation-des-residences-privées-pour-aines/>
- Résidence Québec. (2023, octobre 19). Le montant qu'un aîné célibataire, divorcé ou veuf reçoit mensuellement en 2023. Résidences Québec – Conseillers en résidences privées au Québec.
- SCHL. (2018). À propos du logement abordable au Canada. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables-a-propos-du-logement-abordable-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>
- SCHL. (2022). Stratégie nationale sur le logement – Glossaire des termes courants | SCHL. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/strategie-nationale-sur-le-logement--glossaire-des-termes-courants>
- SCHL. (2023). Portail de l'information sur le marché de l'habitation. SCHL. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2476020/4/Lachute%20\(V\)%20\(Qu%C3%A9bec\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2476020/4/Lachute%20(V)%20(Qu%C3%A9bec))
- SCHL. (2024). Besoins impérieux en matière de logement—Méthodologie. SCHL. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology>
- SHQ. (2023). Loyers maximaux et facteur de pondération. <https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/Programmes/PHAQ/PHAQ-Loyers-maximaux.pdf>
- SHQ. (2024). Programme de supplément au loyer (PSL). <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-de-supplement-au-loyer-psl>
- Statistique Canada. (2016). Abordabilité du logement. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/82-229-x/2009001/envir/hax-fra.htm>
- Statistique Canada. (2022, février 9). Tableau de profil, Profil du recensement, Recensement de la population de 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Annexe 1

Fiches synthèses sur les nouveaux pouvoirs en habitation

Les nouveaux pouvoirs en habitation octroyés par le gouvernement du Québec introduisent des mesures intéressantes pouvant être adoptées par la MRC d'Argenteuil et ses municipalités locales sur le court terme afin de stimuler la diversification de l'offre en logement.

Un pouvoir temporaire de dérogation aux règlements d'urbanisme (PL 31)

La *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (projet de loi 31) a accordé aux municipalités un pouvoir temporaire d'autoriser, en vertu de l'article 93 et par simple résolution, des projets d'habitation d'au moins trois logements qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur, et ce, jusqu'en 2027. Une municipalité peut utiliser ce superpouvoir si :

- Le projet proposé est un projet de logement social, abordable ou destiné aux personnes aux études au sens de l'article 1979 C.c.Q.

OU

- La municipalité a une population d'au moins 10 000 personnes ET le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la SCHL pour la municipalité ou la région métropolitaine de recensement est inférieur à 3 %.

OU

- La municipalité a une population de moins de 10 000 personnes ET le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la SCHL pour l'ensemble du territoire du Québec est inférieur à 3 % (possible depuis le 25 mars 2025).

Le superpouvoir ne peut pas être utilisé pour un projet situé à l'extérieur du périmètre urbain ou encore dans une affectation du plan d'urbanisme où aucun usage résidentiel n'est autorisé.

Exemple de la Ville de Sainte-Adèle : www.ville.sainte-adele.qc.ca/upload/documents/2024-09-16-PV-seance-ord-adopte.pdf

Exemple de la Ville de Magog : www.ville.magog.qc.ca/wp-content/uploads/2024/05/Resolution_01-2024-Jardin-de-la-Falaise-2024-05-09.pdf

Pour plus d'informations sur les nouveaux pouvoirs :

PL 31 : <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/adoption-du-projet-de-loi-31-le-gouvernement-mettra-sur-pied-dautres-outils-afin-de-contribuer-a-resorber-la-crise-du-logement-53880>

Annexe 1

Fiches synthèses sur les nouveaux pouvoirs en habitation

Les pouvoirs d'aide financière

Les municipalités locales peuvent désormais, par règlement, offrir différents crédits de taxe aux propriétaires de certains immeubles pour encourager la création de logements :

1. Programme de revitalisation avec crédit de taxe *(PL 16, LAU a. 87)*

Ce programme peut être adopté sur toute partie du territoire pour une période maximale de 10 ans, tant qu'il est visé par des objectifs de revitalisation au plan d'urbanisme. Il encourage la création de nouvelles unités de logement (construction, rénovation, etc.) et la revitalisation des secteurs visés.

Exemple de la Ville de Trois-Rivières : https://www.v3r.net/wp-content/uploads/2023/02/Feuille-informatif-85x11_2023_nouveau-credit-taxes.pdf

2. Pouvoir d'aide en matière d'hébergement transitoire et de logements sociaux, abordables ou étudiants

(PL 39, LCM a. 84.2)

Les municipalités peuvent utiliser ce pouvoir d'aide pour offrir un crédit de taxe ou d'autres formes d'aide pour, notamment, la construction ou l'acquisition d'immeubles aux vocations citées ci-dessus ou pour la bonne gestion de logements sociaux ou abordables par un OBNL.

Exemple de la Ville de Rimouski : https://rimouski.ca/storage/app/media/ville/administration/reglements-municipaux/reglement_aide_hebergement.pdf

3. Pouvoir d'aide au logement locatif *(PL 39, LCM a. 84.4)*

Les municipalités peuvent favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs en octroyant un crédit de taxe sur une période maximale de 5 ans.

Exemple de la Ville de Victoriaville : www.munidata.ca/upload/Reglements/files/Lng/248fr-CA.pdf?v=2024-02-05

4. Pouvoir d'aide au logement accessoire occupé par un parent ou un proche aidant *(PL 9, LCM a. 84.3)*

Les municipalités peuvent octroyer un crédit de taxe aux propriétaires d'une maison unifamiliale avec un logement accessoire occupé par un proche aidant ou par un membre de la famille.

Pour plus d'informations sur les nouveaux pouvoirs :

PL 16 : https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/muni_express/GUI_muni_express_loi_amenagement_urbanisme.pdf

PL 39 : <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministere/affaires-municipales/publications/bulletin-muni-express/2023/n-11-21-decembre-2023>

Annexe 1

Fiches synthèses sur les nouveaux pouvoirs en habitation

L'acquisition d'immeubles

Avec cette mesure, la MRC et ses municipalités locales peuvent acquérir des terrains ou des immeubles pour favoriser la création de logements abordables. Deux outils peuvent être utilisés :

1. Droit de préemption à l'échelle locale et régionale *(PL 37, LCV a. 572.0.1)*

Ce droit permet, par règlement, d'acquérir en priorité sur tout autre acheteur des immeubles préalablement déterminés sur son territoire.

Afin d'en assurer sa viabilité, il faut prévoir des réserves budgétaires annuellement pour procéder à l'acquisition de l'immeuble dans les 60 jours suivant l'avis d'intention de vente du propriétaire.

Exemple de la MRC de Vaudreuil-Soulanges : www.mrcvs.ca/wp-content/uploads/2023/03/Reglement-251-et-certificat-de-promulgation.pdf

2. Programme d'acquisition d'immeubles *(PL 16, LAU a. 85)*

Via le programme particulier d'urbanisme (PPU), les municipalités locales peuvent adopter, par règlement, un programme d'acquisition d'immeubles sur les terrains stratégiques pour la création de logements abordables.

La municipalité peut ainsi acquérir des immeubles de gré à gré ou par expropriation en vue de les aliéner ou de les louer aux fins prévues dans le PPU.

Exemple de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield : www.ville.valleyfield.qc.ca/projets/buntin

Pour plus d'informations sur les nouveaux pouvoirs :

PL 37 : <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministere/affaires-municipales/publications/bulletin-muni-express/2022/n-13-11-juillet-2022>

PL 16 : https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/muni_express/GUI_muni_express_loi_aménagement_urbanisme.pdf

Annexe 2

L'abordabilité des logements dans Argenteuil



Tableau complet des loyers PHAQ* pour la MRC d'Argenteuil

Nom municipalité	Catégorie	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC	6 CC	7 CC ou plus
Brownsburg-Chatham	RA 14 et 15	368 \$	677 \$	811 \$	1 017 \$	1 256 \$	1 655 \$	1 775 \$	1 833 \$	1 853 \$
Gore**	RMR de Montréal	467 \$	817 \$	944 \$	1 062 \$	1 250 \$	1 700 \$	1 844 \$	1 909 \$	1 936 \$
Grenville	RA 14 et 15	368 \$	677 \$	811 \$	1 017 \$	1 256 \$	1 655 \$	1 775 \$	1 833 \$	1 853 \$
Grenville-sur-la-Rouge	RA 14 et 15	368 \$	677 \$	811 \$	1 017 \$	1 256 \$	1 655 \$	1 775 \$	1 833 \$	1 853 \$
Harrington	RA 14 et 15	368 \$	677 \$	811 \$	1 017 \$	1 256 \$	1 655 \$	1 775 \$	1 833 \$	1 853 \$
Lachute	RA 14 et 15	368 \$	677 \$	811 \$	1 017 \$	1 256 \$	1 655 \$	1 775 \$	1 833 \$	1 853 \$
Mille-Isles	RA 14 et 15	368 \$	677 \$	811 \$	1 017 \$	1 256 \$	1 655 \$	1 775 \$	1 833 \$	1 853 \$
Saint-André-d'Argenteuil	RA 14 et 15	368 \$	677 \$	811 \$	1 017 \$	1 256 \$	1 655 \$	1 775 \$	1 833 \$	1 853 \$
Wentworth	RA 14 et 15	368 \$	677 \$	811 \$	1 017 \$	1 256 \$	1 655 \$	1 775 \$	1 833 \$	1 853 \$

*Loyer PHAQ en date de la dernière mise à jour disponible de la SHQ de juin 2024

**Le Canton de Gore est isolé des autres municipalité car les loyers PHAQ sont différents d'une catégorie de région à l'autre. Gore est la seule municipalité qui fait partie de la RMR de Montréal et son loyer PHAQ diffère de celui des RA 14 et 15.

Annexe 2

L'abordabilité des logements dans Argenteuil

Méthode alternative du calcul de l'abordabilité en fonction du loyer médian du marché

À l'intérieur des programmes fédéraux dont l'objectif est de créer des logements abordables, certains d'entre eux proposent une mesure différente pour déterminer si un logement est abordable. Par exemple, le Fonds national de co-investissement définit l'abordabilité par rapport au loyer médian du marché (LMM). Selon cette définition, pour être abordable, le loyer doit être inférieur ou égal à 80 % du LMM.

L'avantage d'adopter cette mesure de l'abordabilité réside dans le fait que le LMM est calculé selon la taille du logement : ce qui est considéré comme abordable est donc différent pour un studio que pour une maison de 3 chambres. Puisque cette définition de l'abordabilité est rattachée au marché locatif, elle ne reflète que le marché auquel sont confrontés les locataires, alors que la définition de l'abordabilité inclut également les propriétaires.



Tableau des loyers médians du marché pour la MRC d'Argenteuil (en date du 31 décembre 2024)

	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC
Loyers médians du marché (selon le suivi des logements effectué en 2024)	1 085 \$	1 283 \$	1 550\$	2 348 \$
80 % du LMM	868 \$	1 026 \$	1 240\$	1 878 \$

Annexe 2

L'abordabilité des logements dans Argenteuil

Méthode alternative du calcul de l'abordabilité en fonction des classes de revenu

Le tableau ci-dessous présente une méthode alternative pour évaluer si un loyer est abordable, en tenant compte des revenus des ménages plutôt que d'un loyer médian du marché. Dans ce cas-ci, l'abordabilité réfère à un logement qui coûte moins de 30 % des revenus avant impôt d'un ménage.

Les ménages sont répartis en cinq classes en fonction du revenu médian des ménages avant impôts (RM) de la MRC d'Argenteuil (62 800 \$*), puis le loyer abordable est calculé pour chaque classe de revenu. On y présente ensuite le nombre de ménages pour chaque classe de revenu.



Tableau des loyers abordables selon les classes de revenu pour la MRC d'Argenteuil

	Classes de revenu	Intervalles de revenu	Intervalles de loyer abordable	Nombre de ménages	% de ménages
1	20 % et moins du RM*	12 560 \$ et moins	315 \$ et moins	230	1 %
2	20 % à 50 % du RM	12 560 \$ à 31 400 \$	315 \$ à 785 \$	2 909	18 %
3	50 % à 80 % du RM	31 400 \$ à 50 240 \$	785 \$ à 1 255 \$	3 052	19 %
4	80 % à 120 % du RM	50 240 \$ à 75 360 \$	1 255 \$ à 1 885 \$	3 514	22 %
5	120 % et plus du RM	75 360 \$ et plus	1 885 \$ et plus	6 519	40 %

*Le revenu médian avant impôt des ménages en 2020 selon le recensement de 2021 de Statistique Canada.

Annexe 3

Exemple de tableau de bord et d'indicateurs disponibles

Indicateur	Source de donnée	Fréquence de mise à jour
La variation du nombre et des parts de logement, par type de construction résidentielle	Par le rôle d'évaluation foncière	En continu / annuelle
Nombre de nouvelles unités de logement communautaire construites	Société d'habitation du Québec, Tableau de bord : https://www.habitation.gouv.qc.ca/la-shq/tableau-de-bord-de-la-societe-dhabitation-du-quebec	Trimestrielle
Mise à jour des loyers PHAQ et suivi du nombre d'unités de logement abordable construites selon l'abordabilité définie dans la stratégie	Société d'habitation du Québec, Programme d'habitation abordable Québec : https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-dhabitation-abordable-quebec Pour les unités abordables incluses dans les projets, s'informer auprès des municipalités.	Annuelle
Taux d'inoccupation et prix des loyers* *Ces données sont uniquement disponibles pour la ville de Lachute	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Portail de l'information sur le marché de l'habitation : https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada	Annuelle
Estimations de la population et des soldes migratoires	Institut de la statistique du Québec, Population et structure par âge et genre – MRC : https://statistique.quebec.ca/fr/document/population-et-structure-par-age-et-sexe-municipalites-regionales-de-comte-mrc Institut de la statistique du Québec, Migrations internes – MRC : https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internes-municipalites-regionales-de-comte-mrc	Annuelle
Projections démographiques des ménages	Institut de la statistique du Québec, projection des ménages - MRC : https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-mrc-municipalites-regionales-de-comte	Selon les publications et mises à jour de l'ISQ
Mode d'occupation des ménages et indicateurs du logement (état, taille, abordabilité et besoins impérieux en matière de logement)	Statistique Canada, Recensement de la population : https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/index-fra.cfm	Tous les cinq ans
Suivi des nouveaux programmes et règlements d'aide à la création de logements mis sur pied par les municipalités locales	Auprès des municipalités de la MRC	En continu



© MRC d'Argenteuil



MRC
D'ARGENTEUIL
Authentique. Avec vous.