



# Solutions innovantes en matière d'habitation abordable et accessible

Rapport final

Avril 2024

æ

Fi3

# Table des matières

- 01** Mise en contexte
- 02** Étude de la situation de Lanaudière
- 03** Identification des enjeux prioritaires
- 04** Identification des solutions innovantes
- 05** Sondage et résultats
- 06** Synthèse de l'atelier
- 07** Conditions de succès et retombées
- 08** Annexes

# 01

## Mise en contexte

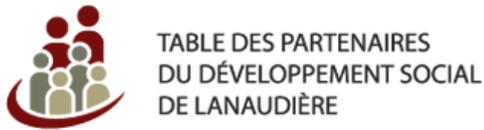
SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION

æ

Fi3



# Le mandat



## Comité de suivi du mandat :

- Josianne Hébert – Habeo
- Muriel Lafarge – OMH Joliette
- Élyse Brais - Direction de santé publique – CISSSL
- Antonio Ciarciaglino – OMHLS
- Patricia DesAlliers - TPDSL

Concernée par les effets de la crise du logement dans la région administrative lanauoise, principalement sur les ménages plus vulnérables, la **Table des partenaires du développement social de Lanaudière** (TPDSL) a mandaté **Ædifica** et **Fi3** pour produire une étude sur les pratiques innovantes en matière d'habitation abordable et accessible.

Cette étude se fera sous forme d'un rapport avec des recommandations et priorisations selon les résultats des travaux de l'équipe mandatée. Elle sera effectuée en trois volets :

- ✓ Une analyse de la problématique propre à Lanaudière
- ✓ Une proposition de pistes de solutions innovantes
- ✓ Une validation et consultation des parties prenantes

# Équipe



**Aedifica** assiste les corporations municipales, les organismes à but non lucratif, les agences gouvernementales et les propriétaires immobiliers dans leurs activités de planification, de conception et d'approbation de projet.

Leurs connaissances des enjeux stratégiques municipaux en matière d'habitation, d'aménagement et de développement leur permettent d'accompagner leur clientèle dans l'élaboration de stratégies adaptées à leur milieu, tout en assurant l'équilibre entre les trois piliers du développement durable: l'environnement, l'économie et la société.

# Équipe

## Fi3

**Fi3** est appelé aujourd'hui à intervenir dans la conceptualisation de projets immobiliers innovants à impact ou à ESG, à l'intersection des secteurs communautaires, philanthropiques et privés. **Fi3** conçoit, positionne et déploie des projets dans trois grands domaines d'expertise, à savoir :

- ✓ les politiques publiques de logements et de revitalisation urbaine;
- ✓ le développement de projets immobiliers dans les domaines résidentiel, commercial, culturel, patrimonial, religieux, communautaire, privé ou abordable;
- ✓ La conception et le déploiement de produits d'investissement mettant l'accent sur l'impact social.

# Plan de travail

		2023					2024		
		Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Janv	Févr	Mars
Étape 01	Étude de la situation à Lanaudière								
Étape 02	Pistes de solutions adaptées aux problématiques								
Étape 03	Validation et consultation des parties prenantes								
Étape 04	Identification des conditions de succès								
Étape 05	Rapport final								

\*Selon la disponibilité des parties prenantes

02

# Étude de la situation dans Lanaudière

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION



# La région administrative de Lanaudière

La région administrative de Lanaudière se situe au nord-est de Montréal. Elle englobe 6 municipalités régionales de comté (MRC) et 57 municipalités locales.

Au recensement de 2021, on y comptait environ 236 975 ménages pour une population de 528 598 individus. Ainsi, on y retrouvait un nombre moyen de 2,4 personnes par ménage.

Bien que la grande majorité des ménages de Lanaudière vivent dans une maison unifamiliale (72,5 %), 27,5 % résident dans un appartement (en copropriété ou locatif). Cette proportion est plus élevée au niveau de l'ensemble du Québec.

Les MRC de Lanaudière Sud, composé de Les Moulins et L'Assomption, avaient un poids démographique de 56,6 % de toute la région administrative en 2021.

Source : Statistique Canada. «Recensement 2021», 2023. SCHL. «Portail de l'information sur le marché de l'habitation», 2023. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, «Lanaudière (région 14)», 2023.

Taille des ménages

**2,4 pers.**

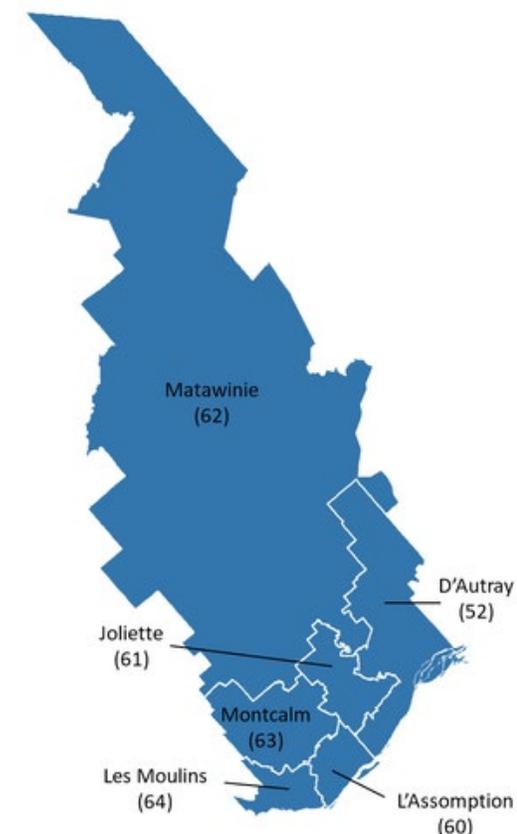
Prov. : 2,3 pers.

Ménages en appartements

**27,5 %**

Prov. : 47,0 %

Carte des MRC de la région administrative de Lanaudière



# Propriétaires vs locataires

Environ 72,6 % des ménages étaient propriétaires de leur logement en 2021, alors que 27,4 % étaient locataires. Il y aurait donc une proportion plus élevée de propriétaires dans la région de Lanaudière que dans l'ensemble de la province (60,0 %).

Le taux d'inoccupation locatif était 3,5 fois plus petit que celui de la province avec 0,7 % dans la totalité des appartements recensés en octobre 2022. Il est estimé qu'un marché à l'équilibre aurait une proportion d'environ 3 %.

Source : estimé à partir des données de la SCHL. «Portail de l'information sur le marché de l'habitation», 2023.

Taux de propriétaires

## 72,6 %

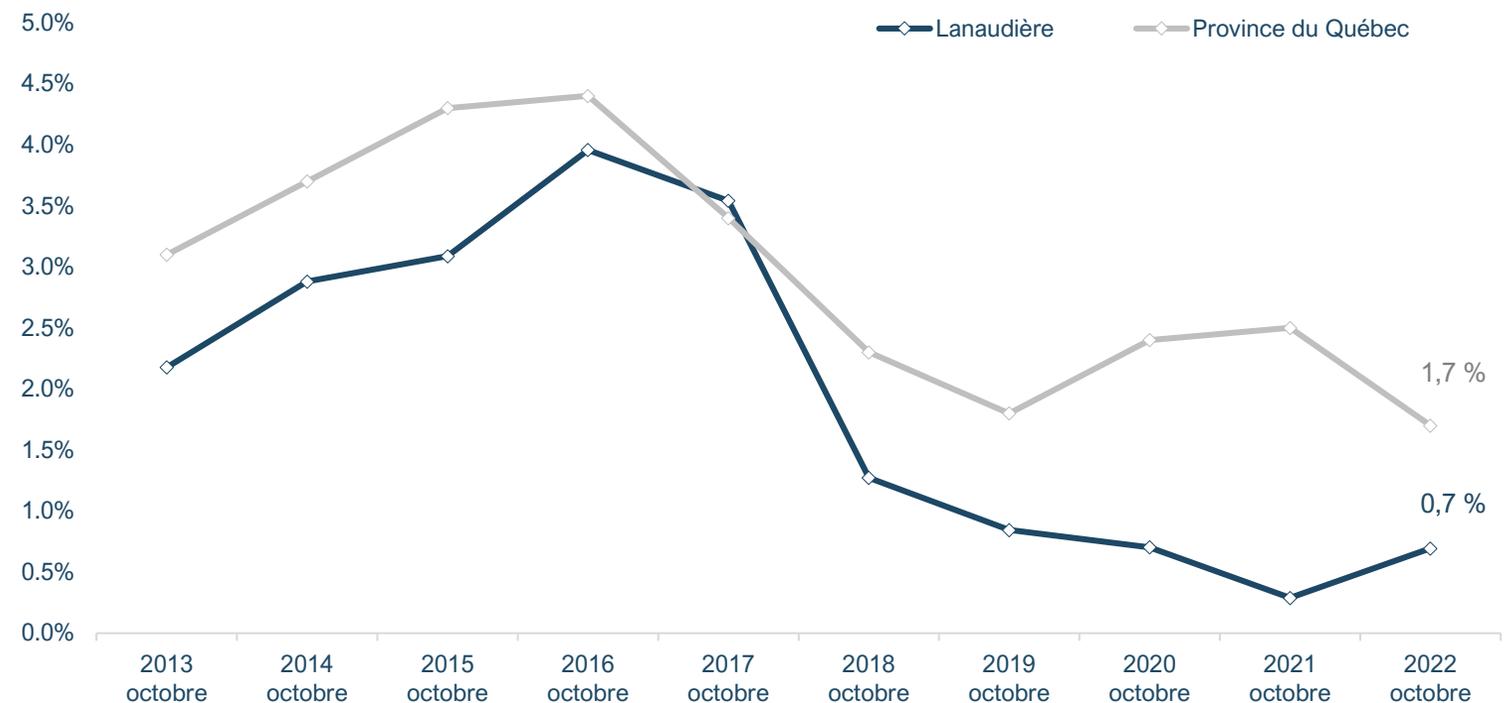
Prov. : 60,0 %

Taux d'inoccupation locative

## 0,7 %

Prov. : 1,7 %

Graphique des taux d'inoccupation



# Prévisions démographiques

Selon les prévisions effectuées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la région de Lanaudière connaîtra une croissance démographique d'environ 8,2 % d'ici 2033. Ainsi, ce territoire accueillerait environ 19 840 ménages additionnels au cours de cette période.

Pour combler les besoins liés à cet accroissement de la population, il faudra construire près de 20 000 unités d'habitation d'ici 2033. Ce résultat ne prend pas en compte le déficit existant de logement actuel observable grâce au faible taux d'inoccupation (0,7 %). Afin d'arriver à une position d'équilibre avec l'accroissement de la population et un taux d'inoccupation de 3 %, il faudrait construire au minimum entre 35 000 et 40 000 nouveaux logements sur 10 ans.

Croissance de la population

## 8,2 %

Entre 2023 et 2033

Estimé des unités à construire pour arriver à un équilibre

## 35 000 à 40 000

Entre 2023 et 2033

Tableau de la croissance de la population sur 5 ans et sur 10 ans

Groupes d'âge	Nombre en 2028	Croissance sur 5 ans	Nombre en 2033	Croissance sur 10 ans
0 à 4 ans	29 230	1,6%	28 700	-0,2%
5 à 14 ans	68 205	-0,1%	68 815	0,8%
15 à 24 ans	61 560	13,8%	65 055	20,2%
25 à 34 ans	57 050	-7,0%	55 980	-8,7%
35 à 44 ans	70 735	2,7%	72 360	5,1%
45 à 54 ans	73 755	8,0%	74 445	9,0%
55 à 64 ans	72 470	-9,9%	70 835	-11,9%
65 à 74 ans	77 755	14,4%	77 970	14,7%
75 à 84 ans	45 410	25,8%	54 750	51,6%
85 ans et plus	15 510	33,7%	21 720	87,2%
Total de la population		4,8%		8,2%

Source : Institut de la statistique du Québec. «Projection de la population et des ménages», 2023. SCHL.  
«Portail de l'information sur le marché de l'habitation», 2023.

# Achèvements et mises en chantier

Bien que les taux d'inoccupation aient diminué et que les loyers aient augmenté lors des cinq dernières années, les villes et municipalités de Lanaudière ont vu un nombre record d'achèvements et de mises en chantier durant cette période. Ceci suggère que les 15 000 logements construits depuis 2018 étaient insuffisants pour combler la demande.

Plus de 70,0 % des logements construits depuis 2018 étaient des appartements locatifs.

Tout de même, on remarque une diminution du nombre d'unités construites en 2023 avec 1 250 entre les mois de janvier et juillet inclusivement, alors qu'en 2022 il y en avait 2 190 pour cette même période. Ce ralentissement des mises en chantier ne pourra qu'avoir un effet négatif sur le taux d'inoccupation et l'abordabilité des logements à court et moyen terme à Lanaudière..

Moyenne annuelle  
d'achèvements de logements  
(tous types confondus)

## 3 056

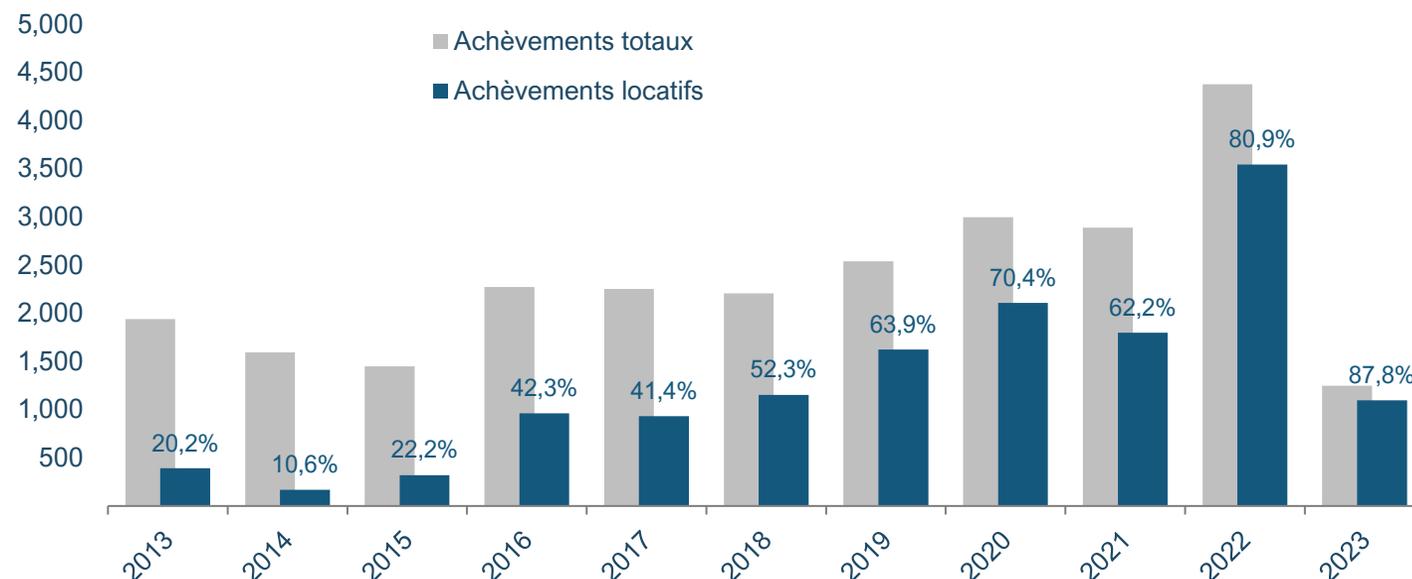
Depuis 2018

Moyenne annuelle  
d'achèvements de logements  
locatifs

## 2 189 (71,0 %)

Depuis 2018

Graphique des achèvements de logements par type à Lanaudière



Source : estimé selon les données de la SCHL. «Portail de l'information sur le marché de l'habitation», 2023.

# Abordabilité à Lanaudière

Selon la SCHL, l'abordabilité d'un logement pour un ménage est définie selon la capacité de ce ménage de consacrer 30 % ou moins de son revenu net aux frais d'habitation. Le revenu médian après impôts des ménages de Lanaudière était de 68 235 \$ en 2021, soit une capacité de payer d'au maximum 1 705 \$ par mois.

Depuis 2019, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à Lanaudière aurait augmenté d'environ 75 % passant de 744 \$ par mois à 1 307 \$ par mois. Cette augmentation réduit le nombre de ménages qui respecte ce seuil d'abordabilité. En 2023, il faudrait gagner au moins 75 000 \$ après impôts pour considérer ce type de logement abordable.

Ainsi, près de 60 % des ménages de Lanaudière ne pourraient s'offrir un appartement locatif de 2 chambres ayant un loyer de 1 300 \$ et plus.

Source : Institut de la statistique du Québec. «Projection de la population et des ménages», 2023.  
Zipplex. «Évolution des loyers et du volume d'offre de logement», 2023.

Proportion maximale du revenu à allouer au logement

## 30 %

Seuil d'abordabilité de la SCHL

Augmentation du loyer moyen d'un 2cc

## 75,7 %

Entre 2019 et 2023

Tableau représentant l'évolution du taux d'effort net des ménages entre 2019 et 2023

Revenu avant impôts	Revenu après impôts	Évolution du taux d'effort net pour le loyer moyen d'un 2cc				
		2019	2020	2021	2022	2023
		744 \$	781 \$	835 \$	1 038 \$	1 307 \$
20 000 \$	16 100 \$	55%	58%	62%	77%	97%
25 000 \$	19 360 \$	46%	48%	52%	64%	81%
30 000 \$	22 650 \$	39%	41%	44%	55%	69%
35 000 \$	25 900 \$	34%	36%	39%	48%	61%
40 000 \$	29 200 \$	31%	32%	34%	43%	54%
45 000 \$	32 500 \$	27%	29%	31%	38%	48%
50 000 \$	35 640 \$	25%	26%	28%	35%	44%
55 000 \$	38 450 \$	23%	24%	26%	32%	41%
60 000 \$	41 250 \$	22%	23%	24%	30%	38%
65 000 \$	44 100 \$	20%	21%	23%	28%	36%
70 000 \$	47 000 \$	19%	20%	21%	27%	33%
75 000 \$	50 000 \$	18%	19%	20%	25%	31%
80 000 \$	53 400 \$	17%	18%	19%	23%	29%
85 000 \$	56 600 \$	16%	17%	18%	22%	28%
90 000 \$	59 700 \$	15%	16%	17%	21%	26%
95 000 \$	62 800 \$	14%	15%	16%	20%	25%
100 000 \$	65 800 \$	14%	14%	15%	19%	24%

% Inabordable

% Abordable

# Besoins impérieux

Selon Statistique Canada, on considère qu'un ménage a des besoins impérieux en matière de logements lorsque ce dernier est considéré inadéquat, d'une taille non convenable, inabordable et si son niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement approprié dans sa localité.

Au recensement de 2021, 4,7 % des ménages totaux de la région avaient des besoins impérieux en matière de logement, soit 10 180 ménages. La MRC d'Autray, incluant entre autres les villes de Berthierville, Lanoraie et Lavaltrie, a enregistré le plus haut taux sur le territoire lanauchois avec 5,4 %. La MRC de Montcalm, incluant Saint-Lin-Laurentides et Sainte-Julienne, avait enregistré le taux le plus faible avec 3,8 %.

Au niveau de la province, en 2021, la proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement était de 6,0 %.

Source : Statistique Canada. «Recensement 2021», 2023.

Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en logement

**4,7 %**

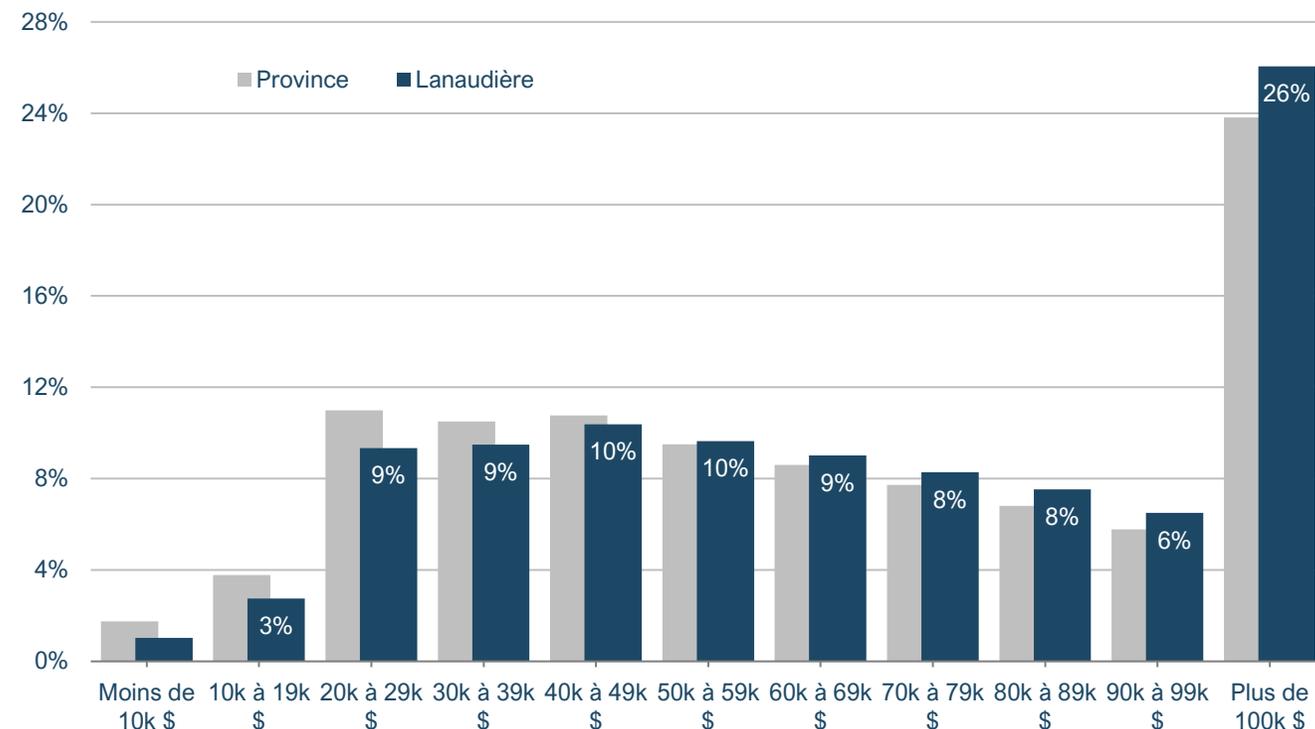
Prov. : 6,0 %

Proportion de ménages gagnant moins de 50 000 \$ après impôts

**33,0 %**

Prov. : 37,8 %

Graphique représentant la répartition des ménages selon les tranches de revenu après impôts



# Taille et âge des logements

Au dernier recensement de Statistique Canada, 89,3 % des logements lanauois, tous types confondus, avaient au moins 2 chambres à coucher, une proportion légèrement plus élevée qu'au niveau de la province. Les logements sont donc d'une taille plus grande que la moyenne provinciale, un résultat qui concorde avec la taille des ménages plus élevée aussi.

D'une autre part, les logements semblaient, de manière générale, plus jeunes que ceux de l'ensemble du Québec. Plus de la moitié du parc immobilier a été construit dans les 30 dernières années.

Proportion de logements de  
2 chambres ou plus

**89,3 %**

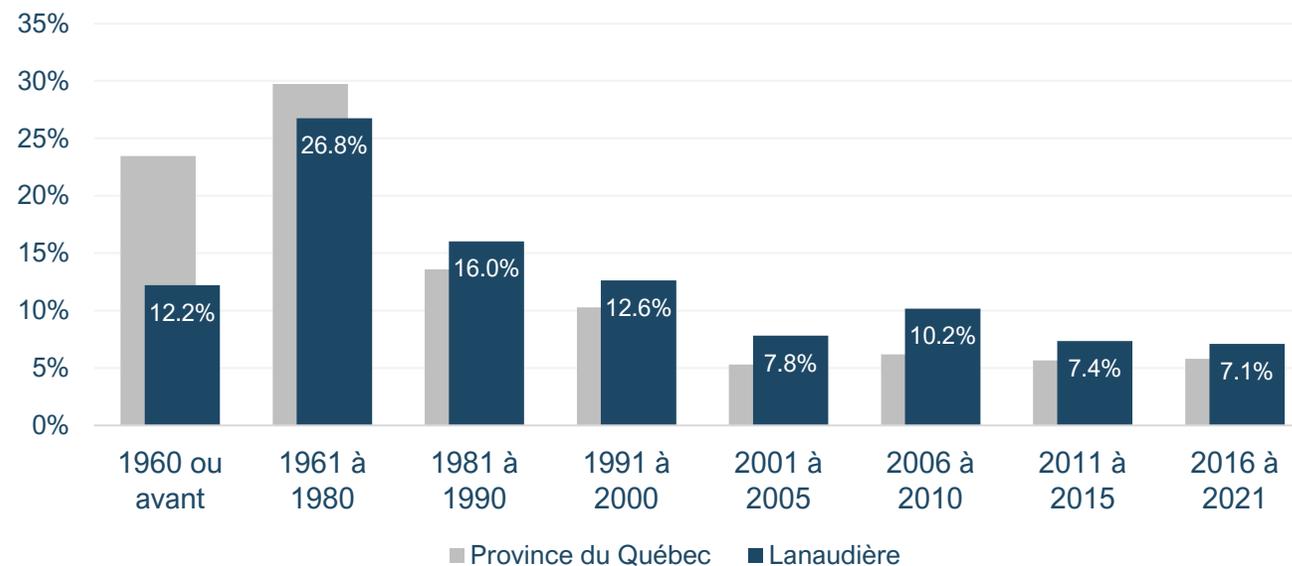
Prov. : 82,5 %

Proportion de logements en  
1990 ou avant

**55,0 %**

Prov. : 66,8 %

Graphique représentant l'âge des logements



Source : Statistique Canada. «Recensement 2021», 2023.

# Portrait de l'offre hors marché

L'office municipal d'habitation de Lanaudière Sud, desservant principalement Mascouche et Terrebonne, gère un parc immobilier d'environ 579 unités de logements abordables ou communautaires.

La Fédération des OSBL d'Habitation des 3 L (FOH3L), membre du Réseau québécois des OSBL d'Habitation (RQOH), représente 27 organismes sans buts lucratifs d'habitation à Lanaudière. Ceux-ci regroupent plus de 600 unités totales.

Au total, les offices d'habitations, les OSBL et les coopératives d'habitation regroupent entre eux plus de 3 600 unités hors marché.

Bien que près de 65 % des unités disponibles ont été construites il y a plus de 30 ans, 17,6 % des unités ont été construites depuis l'an 2000. Parmi celles-ci 184 auraient été construites lors des cinq dernières années.

Tableau représentant la distribution des unités hors marché à Lanaudière

Regroupements	Chambres	Studios	3 ½	4 ½	5 ½ et +	Total
Offices d'habitation	0	0	1 281	296	148	1 822
OSBL	216	28	769	288	34	1 335
Coop	0	28	154	137	128	447
<b>Total</b>	<b>216</b>	<b>56</b>	<b>2 204</b>	<b>721</b>	<b>310</b>	<b>3 604</b>

Années de construction	Avant 1980	1980 à 1989	1990 à 1999	2000 à 2009	2010 et +
%	44,9 %	18,1 %	3,3 %	16,2 %	17,6 %
Nombre d'unités	1 617	651	118	583	635

Source : RQOH. «Portrait du logement communautaire», 2023. OMH de Lanaudière Sud. «Parc immobilier», 2023. Habeo. «Liste des projets immobiliers d'habitation sociale et communautaire de Lanaudière», 2023.

# 03

## Identification des enjeux prioritaires

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION

æ

Fi3



## SOUS-ENJEUX



## Enjeu A : L'abordabilité des logements

Malgré un grand nombre de nouvelles habitations dans la région administrative, la capacité de payer des ménages lanaudois ne semble que diminuer.

Les loyers des nouveaux logements ont augmenté d'environ 61 % pour les unités 4 ½ en trois ans, alors que celui de l'ensemble des logements aurait augmenté de 67 %. Ceci a rendu plus difficile l'accès à un logement abordable en 2023.

### A1

#### Difficulté de préservation de l'offre abordable

L'évolution du marché immobilier au cours des dernières années a vu la perte d'un bon nombre de logements abordables au profit du marché privé.

### A2

#### Faible développement de l'offre abordable

On remarque très peu de projets communautaires à se concrétiser en raison de problèmes de financement, de ressources, de zonage ou autres.

### A3

#### Difficulté de financement de projets abordables

Les taux d'intérêt grimpants et les structures de financement courantes ne permettent pas aux organismes de développer facilement ce type de projet.

### A4

#### Augmentation des coûts indirects à l'habitation

L'inflation récente a amené la hausse du taux directeur de la Banque du Canada qui à son tour a provoqué une augmentation d'hypothèques à taux variable. L'inflation générale a également fait augmenter les coûts afférents à l'habitation tels que les services et le transport.

## SOUS-ENJEUX



## Enjeu B : Autres besoins impérieux

Bien que les besoins impérieux dans la région administrative de Lanaudière soient sous la moyenne provinciale, des enjeux clairs émergent sur les différents besoins impérieux autres que l'abordabilité sur le territoire.

- 4,7 % à Lanaudière
- 6,0 % pour le Québec

### B1

#### Parc immobilier hors marché vieillissant

Considérant que très peu de projets hors marché ont été construits récemment à Lanaudière, il y a un enjeu au niveau du vieillissement du parc existant. Cette offre pourrait devenir inadéquate et non adaptée aux besoins des ménages d'aujourd'hui. Le vieillissement du parc pourrait également provoquer des enjeux de salubrité des bâtiments nécessitant des rénovations majeures.

### B2

#### Faible proportion d'offres locatives dans le marché

Bien que, la grande majorité des constructions depuis 2018 étaient des développements résidentiels locatifs, l'offre locative représente moins de 30 % du parc immobilier en entier dans la région administrative.

### B3

#### Changement des besoins pour la clientèle vieillissante

Le vieillissement rapide de la population deviendra un enjeu important lorsque près de 30 % de celle-ci se retrouvera à la retraite et qu'une partie importante de ce groupe nécessitera des logements adaptés à leurs besoins.

### B4

#### Accessibilité des services communautaires

Les OBNL et organismes communautaires peinent à subvenir aux besoins de leurs clientèles en raison d'un manque de ressources et de mains-d'œuvre.

### B5

#### Disponibilité des données sur l'état du parc immobilier existant

Les données du marché immobilier au Québec est dispersé à travers différentes sources ce qui complique les analyses de l'évolution du marché et fait en sorte que les comparables sont inégaux.

## Enjeu C : Le développement de l'offre générale

Bien que la région de Lanaudière a connu une activité de construction importante lors des cinq dernières années, l'augmentation des taux d'intérêt, l'augmentation des loyers et la croissance démographique anticipée pourraient causer un enjeu important sur l'offre disponible et l'abordabilité de cette offre à moyen et long terme.

Les mises en chantier touchent tous les types d'habitation, soit des logements privés ou abordables.

### SOUS-ENJEUX



#### C1

#### **Augmentation des coûts directs de construction (matériaux et main-d'œuvre)**

L'augmentation des coûts des matériaux de construction et les multiples complications récentes observées à la chaîne d'approvisionnement ont créé une surcharge au niveau des coûts directs de construction.

#### C2

#### **Augmentation des coûts indirects de construction (permis, professionnels, frais de financement, etc.)**

La hausse du taux directeur de la Banque du Canada a généré une augmentation des coûts de financement des projets. L'inflation générale s'est aussi répercutée dans les coûts des permis, de connexion aux infrastructures, les frais professionnels, etc.

#### C3

#### **Développement d'une offre générale peu diversifiée (typologie, clientèles desservies, etc.)**

Le marché actuel provoque une consolidation de l'offre plutôt qu'une diversification des solutions de logement. La tendance est donc à la marginalisation des clientèles vulnérables.

# 04

## Identification des solutions innovantes

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION



# Catégories de solutions

La compilation des solutions de diverses sources nous a permis d'identifier 4 grandes catégories de solutions en matière de logement qui pourraient s'appliquer au territoire de Lanaudière.



## Concertation et communications

Les solutions relatives à la catégorie *Concertation et communications* visent principalement la sensibilisation des citoyens et citoyennes ainsi que la collaboration entre les acteurs.



## Études et documentation

Les solutions relatives à la catégorie *Études et documentation* ont pour but de mieux cerner la problématique, de partager les connaissances des différents acteurs du milieu et d'offrir les outils nécessaires à la prise de décision.



## Financement

Les solutions relatives à la catégorie *Financement* visent à proposer des avenues de financement à l'aide de la subvention, du prêt, du congé de taxe ou autres mesures.



## Règlementation

Les solutions relatives à la catégorie *Règlementation* visent à modifier ou améliorer les règlements dans le but de faciliter la réalisation de projets de logements abordables et sociaux.



# Concertation et communications

## Solutions

- 1.1 Faire connaître les programmes existants de soutien aux logements abordables aux différents promoteurs (publics, parapublics, communautaires ou privés) et agir comme facilitateur dans leur déploiement.
- 1.2 Concertation des agences municipales sur les propriétés excédentaires et les stratégies de mise en valeur — mise en place d'un protocole contractuel.
- 1.3 Partenariats avec les grands employeurs, les développeurs et les municipalités pour la création de logements pour les travailleurs.
- 1.4 Centraliser le partage d'information (tel que les dénonciations, les avis d'infraction et les pénalités) et mettre en place un mécanisme de coordination entre les intervenants (municipaux, assurances et CITQ) affectés par la présence de logements d'hébergement de courte durée (Airbnb).
- 1.5 Partager et promouvoir les astuces qui permettent la transformation du cadre bâti existant afin de répondre aux besoins changeants des résidents.
- 1.6 Impliquer les populations ayant des besoins de soutien à domicile dans la conception des bâtiments afin de mieux répondre à leurs besoins.
- 1.7 Accroître la collaboration avec les organismes du milieu en lien avec la dégradation du parc locatif pour faire de la prévention, cibler les cas problèmes et agir.
- 1.8 Pérenniser les instances et lieux de concertation (notamment en assurant leur financement), tels que la TPDSL.
- 1.9 Partage de meilleures pratiques intermunicipales en matière d'inspection et de gestion des plaintes.



# Concertation et communications

## Solutions (suite)

- 1.10 Soutien aux locataires (via les organismes) dans la défense de leurs droits.
- 1.11 Effectuer un portrait des intervenants dans le secteur du logement en identifiant les rôles et responsabilités de chacun. Cartographie des OBNL et leur capacité en fonction des secteurs et des clientèles.
- 1.12 Sensibilisation et éducation des propriétaires aux effets de la tendance des rénos-évictions.
- 1.13 Sensibilisation et éducation des propriétaires aux effets de la discrimination.
- 1.14 Développer les programmes d'aide afin d'accroître les connaissances en matière de logement des intervenants sociaux

## Autres solutions de compétences provinciales

- 1.15 Concertation des agences gouvernementales sur les propriétés excédentaires et les stratégies de mise en valeur - mise en place d'un protocole contractuel (SIC, SHDM, Centre de service scolaire, Ministère de la Santé, SQI, HQ, autres agences propriétaires, etc.).
- 1.16 Soutenir le déploiement des programmes de subvention au loyer (TPSDL).



# Études et documentation

## Solutions

- 2.1 Réalisation d'une étude de parangonnage afin de recenser les meilleures pratiques en développement et mise en œuvre de programmes publics pour le logement social et abordable.

---

- 2.2 Identifier la part de marché à viser en habitation sociale et communautaire afin de contrer la spéculation immobilière (et identifier des cibles par municipalité)

---

- 2.3 Documenter le phénomène de déplacements des populations en dehors des centres urbains.

---



# Financement

## Solutions

- 3.1 Création d'une fiducie foncière communautaire comme véhicule de développement et préservation de l'offre immobilière.
- 3.2 Simplifier les programmes d'aide financière aux propriétaires pour la rénovation de leurs propriétés en logement adapté ou multigénérationnel.
- 3.3 Soutenir le développement en priorisant les logements locatifs ou abordables (ex. : subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.).
- 3.4 Investir dans des programmes d'habitation pérennes et dédier une part de subvention pour les clientèles plus vulnérables.
- 3.5 Subventionner la création d'une chaîne d'approvisionnement locale, durable et autonome.
- 3.6 Déployer des programmes de création rapide de logements en appariement avec les programmes fédéraux, provinciaux et municipaux.
- 3.7 Convenir d'ententes de financement à long terme avec de tiers partis, tels que les municipalités (balances de vente, cautionnement, prêts).
- 3.8 Utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains.
- 3.9 Préservation des maisons de chambres privées et des multilogements abordables en favorisant leur rachat par les OBNL.
- 3.10 Programmes de subvention à la pierre en fonction des loyers de ménages y habitant et inclusion des subventions de rénovation du parc locatif existant.



# Financement

## Solutions (suite)

- 3.11 Augmenter le droit de mutation et taxer les logements et terrains vacants.

---

- 3.12 Soutien aux locataires et aux propriétaires pour la gestion de leur logement.

## Autres solutions de compétences provinciales

- 3.13 Élargir l'accès à des programmes de base, dont l'allocation-logement pour les ménages immigrants.

---

- 3.14 Révision du pacte fiscal municipal pour augmenter les capacités financières des villes.

---



# Réglementation

## Solutions

- 4.1 Imposer de lourdes charges (taxes, frais de développement, pénalités, etc.) aux projets qui n'optimisent pas les infrastructures existantes.
- 4.2 Prioriser et améliorer le processus d'approbation des instances municipales pour la construction des logements locatifs ou abordables.
- 4.3 Envisager un zonage dynamique qui augmente les seuils de densité permis dès que le taux d'inoccupation descend sous un certain plancher ou quand la nouvelle construction rencontre certains objectifs (social, environnemental, abordabilité, etc.).
- 4.4 Adopter des règlements de zonage différenciés favorisant le développement de projets de logements abordables ou locatifs.
- 4.5 Mettre fin au zonage de faible densité et à la réglementation qui exclut certaines typologies de bâtiments ne favorisant pas les logements abordables ou locatifs.
- 4.6 Développement d'hébergements d'urgence et transitoires (inspiration européenne) en collaboration avec les municipalités.
- 4.7 Mettre en place une tarification progressive favorisant la densité de façon à stimuler le redéveloppement de lots.
- 4.8 Augmenter les cibles et maintenir la part de logement social et abordable dans les municipalités grâce à des règlements d'inclusion.
- 4.9 Mesures visant à faciliter et soutenir le développement du logement intergénérationnel tel que les unités d'habitation accessoires.
- 4.10 Création d'un registre volontaire des loyers.
- 4.11 Assurer un contrôle des conversions de logements en Airbnb par l'autorisation des logements à court terme dans certaines zones seulement.



# Réglementation

## Solutions (suite)

- 4.12 Exiger la réalisation de bilans de santé des immeubles selon une fréquence à déterminer.
- 4.13 Création d'un comité intersectoriel pour la salubrité et présence d'un agent de liaison lors d'une plainte.
- 4.14 Accroître les inspections en matière de salubrité.
- 4.15 Établissement d'un protocole d'urgence adapté aux différents milieux pour un soutien optimal des ménages à risque d'itinérance.
- 4.16 Multiplier les règlements d'inclusion.

## Autres solutions de compétences provinciales

- 4.17 Modifier la Loi sur les cités et villes pour faciliter l'acquisition de terrains et permettre la promotion immobilière avec rendement par les municipalités.
- 4.18 Modifier le Code civil afin de retirer le droit du propriétaire d'expulser pour subdiviser, agrandir ou changer l'affectation d'un logement et faire respecter cette nouvelle norme.
- 4.19 Création d'un registre obligatoire des loyers.
- 4.20 Obliger la construction ou rénovation de logements universellement accessibles.

# 05

## Sondage et résultats

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION



Fi3



# Méthodologie d'analyse des résultats

Le sondage nous a permis d'évaluer la réceptivité de **13 acteurs du milieu** concernant les pistes de solutions proposées lors du 2e rapport.

Lors de l'étape précédente, 53 solutions potentielles ont été identifiées. 9 d'entre elles, de compétences provinciales, ont été exclues du sondage afin de concentrer les efforts sur les solutions qui ont le plus de chance d'être mises en œuvre par la TPDSL et ses partenaires.

Afin d'effectuer une **priorisation des 44 solutions conservées**, nous avons demandé aux acteurs du milieu de qualifier le **niveau d'effort, d'impact et d'intérêt** des solutions proposées, comme suit :

<i>Faible</i>	<i>Modéré</i>	<i>Élevée</i>
---------------	---------------	---------------

Les initiatives à prioriser sont celles pour lesquelles les acteurs ont présenté un **intérêt élevé**, ont évalué un **impact élevé** sur le milieu tout en demandant un niveau d'**effort faible**.

Ainsi, un pointage a été attribué par catégorie d'évaluation afin d'en arriver à une note finale représentant l'appréciation du milieu pour chacune des solutions.

Extrait du tableau Excel utilisé pour l'analyse des résultats du sondage et la priorisation des solutions

**Légende**

	Faible	Modéré	Élevé
Niveau d'effort	3 pts	2 pts	1 pt
Niveau d'impact	1 pt	2 pts	3 pts
Niveau d'intérêt	1 pt	2 pts	3 pts

Répondants	Solution 1.1 — Faire connaître les programmes existants de soutien aux logements abordables aux différents promoteurs (publics, parapublics, communautaires ou privés) et agir comme facilitateur dans leur déploiement.					
	Effort	Points	Impact	Points	Intérêt	Points
Anonyme 1	Modéré	2	Élevé	3	Modéré	2
Anonyme 2	Faible	3	Modéré	2	Modéré	2
Anonyme 3	Modéré	2	Faible	1	Élevé	3
Anonyme 4	Élevé	1	Modéré	2	Modéré	2
Anonyme 5	Modéré	2	Élevé	3	Élevé	3
					<b>Pointage total</b>	<b>33</b>

## Les 16 solutions affichant le pointage le plus élevé ont été retenues pour l'atelier

Catégorie	No.	Solutions	«Pointage»
Financement	3.09	Préserver les maisons de chambres privées et les multilogements abordables en favorisant leur rachat par les OBNL.	95
Études et documentation	2.02	Identifier la part de marché à viser en habitation sociale et communautaire afin de contrer la spéculation immobilière (et identifier des cibles par municipalité).	90
Financement	3.02	Simplifier les programmes d'aide financière aux propriétaires pour la rénovation de leurs propriétés en logement adapté ou multigénérationnel.	90
Financement	3.08	Utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains.	91
Réglementation	4.04	Adopter des règlements de zonage différenciés favorisant le développement de projets de logements abordables ou locatifs.	90
Réglementation	4.08	Augmenter les cibles et maintenir la part de logement social et abordable dans les municipalités grâce à des règlements d'inclusion.	90
Financement	3.06	Déployer des programmes en appariement avec les programmes fédéraux, provinciaux et municipaux.	90
Financement	3.03	Soutenir le développement en priorisant les logements locatifs ou abordables (ex. : subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.).	89
Réglementation	4.02	Prioriser et améliorer le processus d'approbation des instances municipales pour la construction des logements locatifs ou abordables.	89
Financement	3.04	Investir dans des programmes d'habitation pérennes et dédier une part de subvention pour les clientèles plus vulnérables.	89
Réglementation	4.03	Envisager un zonage dynamique.	88
Concertation et communication	1.14	Développer les programmes d'aide afin d'accroître les connaissances en matière de logement des intervenants sociaux.	88
Réglementation	4.09	Favoriser les mesures visant à faciliter et soutenir le développement du logement intergénérationnel tel que les unités d'habitation accessoire.	87
Réglementation	4.05	Mettre fin au zonage de faible densité et à la réglementation qui exclut certaines typologies de bâtiments ne favorisant pas les logements abordables ou locatifs.	87
Concertation et communication	1.08	Pérenniser les instances et lieux de concertation (notamment en assurant leur financement), tel que la TPDSL.	87
Concertation et communication	1.01	Faire connaître les programmes existants de soutien aux logements abordables aux différents promoteurs (publics, parapublics, communautaires ou privés) et agir comme facilitateur dans leur déploiement.	87

# 06

## Synthèse de l'atelier

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION

æ

Fi3



# Déroulement de l'atelier

Divisés en groupes de discussion, les participants ont été amenés à réfléchir sur la mise en œuvre des solutions prioritaires retenues.

Afin d'assurer un temps de parole convenable à chacun des participants et considérant le nombre de solutions prioritaires retenues, elles ont été divisées en **deux blocs (A et B)**. Ainsi, la moitié des participants se sont penché sur le bloc A et l'autre moitié sur le bloc B.

1	Présentation de la solution par l'animateur
2	Énoncé des questions par l'animateur
3	Temps de réflexion pour les participants
4	À tour de rôle, les participants échangent leurs idées

# Bloc A

Table 1 à 4

## Déroulement de la plénière

Un responsable par table est désigné afin de présenter les principaux constats du groupe.

### Question 1 :

Selon vous, quels sont les moyens de mise en œuvre de la solution?

### Question 2 :

Selon vous, quels sont les obstacles et/ou difficultés qui peuvent impacter la mise en œuvre de la solution?

### Question 3 :

Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre de la solution?

## BLOC A

### PISTES DE SOLUTION

1.1 Faire connaître les programmes existants de soutien aux logements abordables aux différents promoteurs (publics, parapublics, communautaires ou privés) et agir comme facilitateur dans leur déploiement.

3.2 Simplifier les programmes d'aide financière aux propriétaires pour la rénovation de leurs propriétés en logement adapté ou multigénérationnel.

1.8 Pérenniser les instances et lieux de concertation (notamment en assurant leur financement), tel que la TPDSL.

3.3 Soutenir le développement en priorisant les logements locatifs ou abordables (ex. : subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.).

1.14 Développer les programmes d'aide afin d'accroître les connaissances en matière de logement des intervenants sociaux.

3.4 Investir dans des programmes d'habitation pérennes et dédier une part de subvention pour les clientèles plus vulnérables.

2.2 Identifier la part de marché à viser en habitation sociale et communautaire afin de contrer la spéculation immobilière (et identifier des cibles par municipalité).

3.6 Déployer des programmes en appariement avec les programmes fédéraux, provinciaux et municipaux.

QUESTION :	Selon vous, quels sont les moyens de mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quels sont les obstacles ou difficultés qui peuvent impacter la mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre de la solution?
PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	OBSTACLE/DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
<p><b>1.1 Faire connaître les programmes existants de soutien aux logements abordables aux différents promoteurs (publics, parapublics, communautaires ou privés) et agir comme facilitateur dans leur déploiement.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multiplier les occasions de partager l'information (ex. : publicités dans les bulletins municipaux.)</li> <li>• Cibler des moments dans l'année pour rassembler les acteurs du milieu communautaire, municipal et les partenaires du milieu immobilier afin d'échanger de façon rétroactive sur les bons et les moins bons coups</li> <li>• Complétés des demandes de soutien des organismes communautaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La quantité, la diversité et la complexité des informations à transmettre crée de la confusion</li> <li>• Le manque de constance dans le maintien des programmes de financement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gouvernement fédéral</li> <li>• Représentant SCHL</li> <li>• Gouvernement provincial</li> <li>• MRC</li> <li>• Organismes de logements</li> <li>• Partenaires comme HABEO</li> </ul>
<p><b>1.8 Pérenniser les instances et lieux de concertation (notamment en assurant leur financement), tel que la TPDSL.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la mise en place d'un calendrier de tables de concertations fixe afin de créer des occasions de partager les initiatives des différents milieux</li> <li>• Encourager la mise en place d'un comité favorisant les liens entre les organismes communautaires</li> <li>• Concevoir une plateforme ou guichet unique améliorant la visibilité pour la location de logement abordable</li> <li>• Améliorer la récurrence de certains critères de programmes afin d'en faciliter la compréhension</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le manque de gestion au niveau de la location des locaux disponibles</li> <li>• L'absence d'un calendrier commun</li> <li>• Les délais administratifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MRC</li> <li>• Villes</li> <li>• Partenaires en habitation</li> </ul>
<p><b>1.14 Développer les programmes d'aide afin d'accroître les connaissances en matière de logement des intervenants sociaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une porte d'entrée unique pour les communications</li> <li>• Établir une liste de validation de critères et attribuer les montants d'aide financière conséquemment</li> <li>• Bâtir des programmes de subventions et d'aide financières avec les banques</li> <li>• Offrir du soutien au démarrage d'entreprise favorisant la mise en place d'un plan financier en amont</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insuffisance de programme adapté au démarrage d'entreprise</li> <li>• Difficulté pour la sélection de terrains</li> <li>• Difficulté pour la sélection de locaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MRC</li> <li>• Organismes communautaires</li> </ul>

QUESTION :	Selon vous, quels sont les moyens de mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quels sont les obstacles ou difficultés qui peuvent impacter la mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre de la solution?
PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	OBSTACLE/DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
<p><b>2.2 Identifier la part de marché à viser en habitation sociale et communautaire afin de contrer la spéculation immobilière (et identifier des cibles par municipalité)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partager et mettre à jour les portraits de logement et d'habitations disponibles sur le marché par municipalité</li> <li>Mobiliser les acteurs du milieu à discuter des cibles urbanistiques en développement immobilier</li> <li>Créer des moments de concertation proactifs entre citoyens et acteurs du milieu municipal afin de bien connaître les besoins de la population.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le manque de crédibilité de certaines données disponibles</li> <li>La multiplication des outils et guides de bonnes pratiques apporte un peu de confusion auprès des citoyens, des élus et des professionnels</li> <li>Le manque de disponibilité et de précision des données disponibles</li> <li>Le manque d'outils cartographiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MRC</li> <li>Municipalités</li> <li>Organismes de logement</li> <li>Offices d'habitation</li> <li>Promoteurs</li> <li>Firmes de services experts</li> </ul>
<p><b>3.2 Simplifier les programmes d'aide financière aux propriétaires pour la rénovation de leurs propriétés en logement adapté ou multigénérationnel.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assouplir la réglementation en urbanisme afin de favoriser la densification douce</li> <li>améliorer les opportunités pour les petites entreprises en favorisant les projets de logement locatif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Multiplicité des mandats des urbanistes en petite municipalité</li> <li>Le manque de disponibilité des professionnels pour l'accompagnement aux demandes de financement</li> <li>Les difficultés d'approvisionnement des ressources pour les petits travaux</li> <li>Les difficultés supplémentaires pour les projets de préservation de bâtiment à valeur patrimoniale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Municipalités</li> <li>Certaines MRC</li> <li>Gouvernement fédéral</li> <li>Gouvernement provincial</li> </ul>
<p><b>3.3 Soutenir le développement en priorisant les logements locatifs ou abordables (ex. : subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.).</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implanter des programmes de crédit d'impôt aux petites entreprises favorisant la rénovation de logement et la construction de projets de logements locatifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La sélection des terrains pour projet immobilier</li> <li>Les restrictions au niveau du zonage</li> <li>Les frais d'exploitation des terrains disponibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Municipalités</li> <li>Gouvernement fédéral</li> <li>Gouvernement provincial</li> </ul>

QUESTION :	Selon vous, quels sont les moyens de mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quels sont les obstacles ou difficultés qui peuvent impacter la mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre de la solution?
PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	OBSTACLE/DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
<p><b>3.4 Investir dans des programmes d'habitation pérennes et dédier une part de subvention pour les clientèles plus vulnérables.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir en place les programmes de financement ayant une bonne visibilité et compréhension des acteurs du milieu municipal, des professionnels et des citoyens</li> <li>Créer des opportunités d'investissement profitable pour les promoteurs immobiliers tout en respectant des critères de développement durable d'accès au logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manque de capacités financières et d'accès à l'information dans les petites municipalités</li> <li>Difficulté d'application pour les municipalités majoritairement agricoles</li> <li>Manque de visibilité à long terme et période d'incertitude.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gouvernement fédéral</li> <li>Gouvernement provincial</li> </ul>
<p><b>3.6 Déployer des programmes en appariement avec les programmes fédéraux, provinciaux et municipaux.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser des processus simplifiés</li> <li>Prioriser les opportunités d'encadrement à long terme</li> <li>Mettre en place un guichet unique afin de favoriser le maintien de communications entre les acteurs du milieu</li> <li>Faire preuve de souplesse afin d'améliorer le taux d'adhésion des partenaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Complexité dans la gestion de la séquence pour compléter la documentation requise</li> <li>Le niveau de taxation</li> <li>Le manque d'accessibilité aux programmes de financement pour les municipalités éloignées</li> <li>Les limites attribuées pour l'emploi de main-d'œuvre dans les demandes de subventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Municipalités</li> <li>Gouvernement fédéral</li> <li>Gouvernement provincial</li> </ul>

# Bloc B

Table 5 à 7

## Déroulement de la plénière

Un responsable par table est désigné afin de présenter les principaux constats du groupe.

### Question 1 :

Selon vous, quels sont les moyens de mise en œuvre de la solution?

### Question 2 :

Selon vous, quels sont les obstacles ou difficultés qui peuvent impacter la mise en œuvre de la solution?

### Question 3 :

Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre de la solution?

## BLOC B

### PISTES DE SOLUTION

3.8 Utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains.

4.4 Adopter des règlements de zonage différenciés favorisant le développement de projets de logements abordables ou locatifs.

3.9 Préserver les maisons de chambres privées et les multilogements abordables en favorisant leur rachat par les OBNL.

4.5 Mettre fin au zonage de faible densité et à la réglementation qui exclut certaines typologies de bâtiments ne favorisant pas les logements abordables ou locatifs.

4.2 Prioriser et améliorer le processus d'approbation des instances municipales pour la construction des logements locatifs ou abordables.

4.8 Augmenter les cibles et maintenir la part de logement social et abordable dans les municipalités grâce à des règlements d'inclusion.

4.3 Envisager un zonage dynamique

4.9 Favoriser les mesures visant à faciliter et soutenir le développement du logement intergénérationnel tel que les unités d'habitation accessoire.

QUESTION :	Selon vous, quels sont les moyens de mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quels sont les obstacles ou difficultés qui peuvent impacter la mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre de la solution?
PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	OBSTACLE/DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
<p><b>3.8 Utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revoir la réglementation en urbanisme</li> <li>• Cibler des immeubles ou des terrains ayant du potentiel pour acquisition</li> <li>• Prévoir les demandes de financement et les travaux en amont</li> <li>• Mettre en place un fonds monétaire pour l'acquisition de terrains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'outil juridique ne vient pas avec une enveloppe budgétaire</li> <li>• Les délais de traitement ne sont pas garantis</li> <li>• Le niveau d'acceptabilité lié au prélèvement sur le compte de taxes pour la création d'un fonds n'est pas suffisant</li> <li>• La réduction de la rentabilité et de l'attractivité des développeurs</li> <li>• Le manque d'accessibilité aux subventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Municipalités</li> <li>• Gouvernement fédéral</li> <li>• Gouvernement provincial</li> </ul>
<p><b>3.9 Préserver les maisons de chambres privées et les multilogements abordables en favorisant leur rachat par les OBNL.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implanter des mesures épaulant l'achat et la rénovation de bâtiment dans le but de créer du logement abordable</li> <li>• Créer des partenariats avec des entités étant de l'expertise avec les OBNL d'économie sociale</li> <li>• Aller chercher des fonds d'investissement (FTQ, Desjardins, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La difficulté à trouver un point d'entente entre les différentes parties prenantes</li> <li>• Le manque de support et d'expertise</li> <li>• L'incapacité de créer un conseil d'administration compétent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Municipalités</li> <li>• Groupe de ressources techniques (GRT)</li> </ul>
<p><b>4.2 Prioriser et améliorer le processus d'approbation des instances municipales pour la construction des logements locatifs ou abordables.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier des secteurs de densification</li> <li>• Mettre en place un règlement d'usages conditionnels</li> <li>• Créer du zonage incitatif</li> <li>• Augmenter la capacité interne des villes à analyser les demandes de permis pour ce type de projet rapidement</li> <li>• Participer au maintien de hauts standards</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'abordabilité n'est pas nécessairement assurée</li> <li>• Le manque de courage politique et de leadership</li> <li>• Le manque d'acceptabilité sociale concernant la densification</li> <li>• La complexité de la réglementation concernant la densité</li> <li>• Le manque de connaissances concernant l'intégration architecturale</li> <li>• Certaines étapes et délais sont non compressibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Municipalités</li> <li>• MRC</li> <li>• Gouvernement fédéral</li> <li>• Gouvernement provincial</li> <li>• Promoteurs</li> </ul>

QUESTION :	Selon vous, quels sont les moyens de mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quels sont les obstacles ou difficultés qui peuvent impacter la mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre de la solution?
PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	OBSTACLE/DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
<b>4.3 Envisager un zonage dynamique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une planification d'ensemble</li> <li>• Assurer les changements réglementaires nécessaires au plan d'urbanisme</li> <li>• Rencontrer les citoyens afin de désamorcer le phénomène de «pas dans ma cour»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il ne s'agit pas d'une mesure envisageable à l'échelle locale</li> <li>• Les limitations au niveau municipal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gouvernement provincial</li> </ul>
<b>4.4 Adopter des règlements de zonage différenciés favorisant le développement de projets de logements abordables ou locatifs.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Discuter avec les municipalités des mesures d'implantation d'un règlement de zonage différencié</li> <li>• Définir les critères d'abordabilité</li> <li>• Ajouter des critères de densification</li> <li>• Travailler en collaboration avec les promoteurs locaux</li> <li>• Créer des incitatifs financiers (congé de taxe, crédit d'impôt, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les critères d'abordabilité sont insuffisants</li> <li>• L'acceptabilité sociale n'est pas suffisante</li> <li>• La perte d'adhésion, de confiance et d'intérêt de certains acteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Municipalités</li> </ul>
<b>4.5 Mettre fin au zonage de faible densité et à la réglementation qui exclut certaines typologies de bâtiments ne favorisant pas les logements abordables ou locatifs.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effectuer les changements réglementaires au plan d'urbanisme en faisant preuve de flexibilité et d'agilité</li> <li>• Assurer une gestion des usages conditionnels</li> <li>• Prioriser la construction de nouveaux bâtiments à l'intérieur du périmètre d'urbanisation</li> <li>• Utiliser les outils urbanistiques permettant une plus grande agilité. (ex. : PPU, PAE)</li> <li>• Lever les différenciations entre le logement intergénérationnel et les logements supplémentaires</li> <li>• Prévoir l'accès sécuritaire aux bâtiments pour les services d'urgence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'acceptabilité sociale n'est pas suffisante</li> <li>• La capacité insuffisante des infrastructures (souterraine et routière)</li> <li>• Le potentiel risqué de ce genre de bâtiment, déplacement, service d'urgence, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Municipalités</li> </ul>

QUESTION :	Selon vous, quels sont les moyens de mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quels sont les obstacles ou difficultés qui peuvent impacter la mise en œuvre de la solution?	Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre de la solution?
PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	OBSTACLE/DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
<p><b>4.8 Augmenter les cibles et maintenir la part de logement social et abordable dans les municipalités grâce à des règlements d'inclusion.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préférer une vision à l'échelle régionale tout en considérant les particularités locales</li> <li>• Engager les promoteurs immobiliers dans la démarche de sélection de terrains</li> <li>• Privilégier les partenariats entrepreneur/OBNL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La manque de discipline, d'engagement et d'adhésion des promoteurs aux projets immobiliers à vocation sociale et abordable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Municipalités</li> <li>• MRC</li> <li>• Promoteurs</li> </ul>
<p><b>4.9 Favoriser les mesures visant à faciliter et soutenir le développement du logement intergénérationnel tel que les unités d'habitation accessoire.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer des outils urbanistiques flexibles encadrant ce genre de mesures afin qu'elles soient pérennes</li> <li>• Aider les entrepreneurs à se spécialiser dans l'implantation de ce genre de bâtiments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les enjeux au niveau du stationnement</li> <li>• La capacité d'accueil des infrastructures</li> <li>• Le respect des normes de sécurité incendie (respect des normes de sécurité incendie, difficulté d'accès)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Citoyens</li> <li>• Experts en construction</li> </ul>

## Constats généraux



- ✓ La démarche a principalement permis d'établir de meilleurs contacts entre les acteurs du milieu sur un enjeu aussi transversal que l'habitation. Cela a participé à mettre en réseau les partenaires.
- ✓ La démarche a également permis le partage de connaissances concernant les subventions et les demandes de financement disponibles.
- ✓ La démarche a permis de bonifier et de préciser certaines pistes de solution et de valider leur compréhension par les acteurs.
- ✓ Finalement, ce genre de démarche favorise la collaboration et tend à faire avancer l'ensemble des acteurs y participant.

# 07

## Conditions de succès et retombées

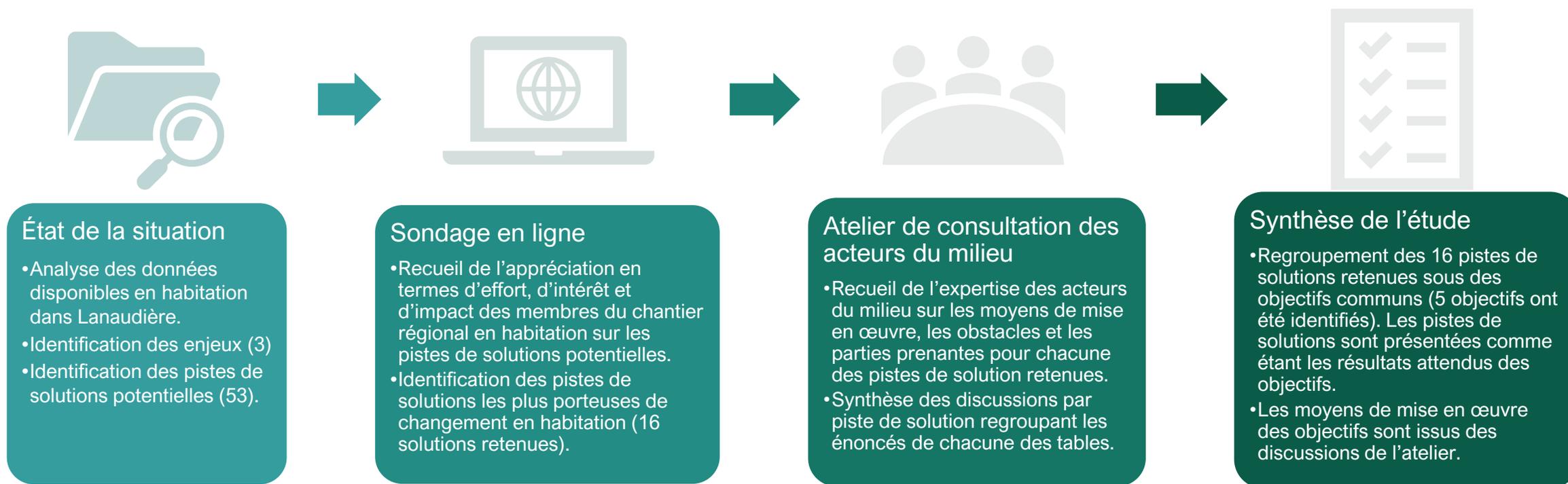
SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION

æ

Fi3



# Méthodologie et identification des objectifs communs



# 5 Objectifs:

Au terme des analyses et de la concertation effectuée, nous retenons 5 objectifs communs à mettre en œuvre qui assureront le succès des différentes pistes de solution étudiées dans le but de répondre aux enjeux identifiés précédemment.

**Pour chacun d'entre eux, nous identifions :**

**Les moyens de mise en œuvre :** Initiatives à entreprendre visant la concrétisation de l'objectif. Ces moyens de mise en œuvre sont en partie issus des discussions ayant eu lieu lors de l'atelier.

**Les résultats attendus :** Classement des 16 pistes de solutions retenues lors de l'atelier dans l'un ou l'autre des objectifs communs.

**Des exemples pertinents:** Source d'information pertinente (réglementation en urbanisme, publications et articles de journaux).

## Objectifs identifiés :

- 1 **Se doter d'indicateurs communs**
- 2 **Soutenir la volonté des municipalités d'agir en habitation**
- 3 **Suivre l'évolution de l'écosystème**
- 4 **Communiquer et sensibiliser les acteurs**
- 5 **Susciter l'investissement provincial et fédéral**

## OBJECTIF 1 : SE DOTER D'INDICATEURS COMMUNS

### Moyens de mise en œuvre

- Créer un partenariat avec l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) et Portail Données Québec
- Partager et mettre à jour les portraits de logement et d'habitation disponibles sur le marché par municipalité
- Mobiliser les acteurs du milieu à discuter des cibles urbanistiques en développement immobilier
- Interpeller les autres paliers de gouvernement avec des demandes claires en matière d'habitation, identifiées notamment avec les cibles communes

### Porteur de l'objectif



### Autres parties prenantes

Municipalités locales et régionales/  
Promoteurs/ Firmes de services experts

### Résultats attendus

	<b>Études et documentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification de la part de marché visé en habitation sociale et communautaire afin de contrer la spéculation immobilière (et identification des cibles par municipalités) (Solution 2.2)</li> </ul>
	<b>Réglementation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des cibles et maintien de la part de logement social et abordable dans les municipalités grâce à des règlements d'inclusion (Solution 4.8)</li> </ul>

### Exemples concrets

- ✓ *La stratégie d'habitation de la ville de Longueuil : «Stratégie d'habitation établissant la volonté de maintenir un seuil de 20 % de logement locatif à but non lucratif en soutenant les développeurs sociaux et communautaires dans leurs démarches d'acquisition de logements existants.» (Le Devoir, 11 décembre 2023, <https://www.ledevoir.com/politique/regions/803591/longueuil-vise-seuil-20-logements-locatifs-but-non-lucratif?>)*

<sup>1</sup> Lorsque la TPDSL est identifiée, cela inclut le chantier régional en habitation et autres partenaires.

## OBJECTIF 2 : SOUTENIR LA VOLONTÉ DES MUNICIPALITÉS D'AGIR EN HABITATION

### Moyens de mise en œuvre

- Développer une politique d'habitation
- Mettre en place un fonds monétaire pour l'acquisition de terrains
- Soutenir les liens entre les organismes communautaires
- Identifier des demandes claires en matière d'habitation, notamment à travers les politiques d'habitation

### Porteur de l'objectif

**Municipalités**

### Autres parties prenantes

Partenaires en habitation/  
gouvernements fédéral et provincial

### Résultats attendus

	<b>Concertation et communications</b>	• Pérennisation des instances et lieux de concertation (notamment en assurant leur financement), telle que la TPDSL (Solution 1.8)
	<b>Financement</b>	• Mise en place d'un fonds d'investissement en vue d'utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains (Solution 3.8)
	<b>Réglementation</b>	• Mise en place de directives permettant de prioriser et d'améliorer le processus d'approbation des instances municipales pour la construction de logements locatifs ou abordables (Solution 4.2)

### Exemples concrets

- ✓ *La politique d'habitation de la ville de Mascouche* : «La politique d'habitation formule les principes qui guideront son action en concordance avec le plan d'urbanisme, en matière de développement résidentiel inclusif et d'accession à la propriété, de rénovation et d'entretien du bâti existant, de logement social et de qualité de vie urbaine en général. La Ville a également mis en place un fonds dédié au logement social et abordable grâce à une taxe spéciale.» (Ville de Mascouche, 2024, <https://citoyen.mascouche.ca/consultation/projets/politique-habitation>)
- ✓ *Le règlement sur le droit de préemption de la ville de Joliette* : «Le règlement vise à déterminer les portions de territoire, les lots et les immeubles visés par un droit de préemption exercé à la discrétion du conseil et à prévoir les modalités d'exercice de celui-ci, pour les fins municipales prévues.» (Ville de Joliette, 2023, <https://www.joliette.ca/storage/app/uploads/public/645/8fd/6b6/6458fd6b60d00811801245.pdf>)

## OBJECTIF 3 : SUIVRE L'ÉVOLUTION DE L'ÉCOSYSTÈME

### Moyens de mise en œuvre

- Assurer les changements réglementaires nécessaires au plan d'urbanisme pour mettre en œuvre la politique d'habitation
- Évaluer les opportunités de mise en place de zonage incitatif et d'usages conditionnels
- Évaluer les opportunités de mise en place de zonage différencié
- Prioriser la construction de nouveaux bâtiments à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

### Porteurs de l'objectif



### Résultats attendus



#### Financement

- Simplification des programmes d'aide financière aux propriétaires pour la rénovation de leurs propriétés en logement adapté ou multigénérationnel (Solution 3.2)
- Priorisation du développement des projets de logements locatifs ou abordables (ex. : subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.) (Solution 3.3)
- Attribution de subvention à des clientèles plus vulnérables et investissement aux programmes d'habitation pérennes (Solution 3.4)
- Préservation des maisons de chambres privées et des multilogements abordables en faveur de leur rachat par les OBNL (Solution 3.9)



#### Réglementation

- Autorisation de zonage dynamique (Solution 4.3)
- Développement de projets de logements abordables ou locatifs par l'adoption de règlements de zonage différencié (Solution 4.4)
- Diminution du zonage à faible densité et de la réglementation qui exclut certaines typologies de bâtiments ne favorisant pas les logements abordables ou locatifs (Solution 4.5)
- Augmentation du développement de logement intergénérationnel tel que les unités d'habitation accessoire (Solution 4.9)

### Exemples concrets

- ✓ *Le crédit de taxes pour développement immobilier pour 5 ans de la ville de Québec : «Le crédit octroie aux promoteurs un crédit de taxes résidentielles ciblées pour amoindrir les coûts associés à l'aménagement ou à la mise à niveau d'infrastructures municipales dans des secteurs stratégiques à revitaliser.» (Ville de Québec, 21 février 2024, [https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/espace-presse/actualites/fiche\\_autres\\_actualites.aspx?id=30843](https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/espace-presse/actualites/fiche_autres_actualites.aspx?id=30843))*
- ✓ *Le zonage différencié de la ville de Longueuil : «Il s'agit de trouver des façons d'augmenter le nombre d'unités d'habitation dans les quartiers déjà développés, en respectant les identités locales, le patrimoine et la capacité des infrastructures, en plus de préserver les arbres matures.» (Ville de Longueuil, 30 août 2022) <https://longueuil.quebec/fr/nouvelles%2Fcabinet-de-la-mairesse-mobiliser-plusieurs-leviers-pour-une-densification-douce-et>*

## OBJECTIF 4 : COMMUNIQUER ET SENSIBILISER LES ACTEURS

### Moyens de mise en œuvre

- Multiplier les occasions de partager l'information (ex. : publicités dans les bulletins municipaux)
- Cibler des moments dans l'année pour rassembler les acteurs du milieu communautaire, municipal et les partenaires du milieu immobilier afin d'échanger de façon rétroactive sur les bons et les moins bons coups
- Engager les promoteurs immobiliers dans la démarche
- Réaliser des activités de maillage entre entrepreneurs/OBNL
- Assurer la formation des fonctionnaires municipaux sur les nouveaux pouvoirs habilitants en matière d'habitation.

### Porteurs de l'objectif



### Autres parties prenantes

Partenaires en habitation/ Promoteurs

### Résultats attendus



#### Concertation et communications

- Déploiement de logements abordables grâce à une meilleure connaissance des programmes existants de soutien au logement abordable (Solution 1.1)
- Développement de programmes d'aide afin d'accroître les connaissances en matière de logement des intervenants sociaux (Solution 1.14)

### Exemples concrets

✓ *Le site internet de Vivre en Ville : La production d'une série d'articles dans le dossier spécial intitulé : «densification mode d'emploi» (Vivre en ville, 2019) <https://carrefour.vivreenville.org/dossier/densification-mode-demploi>*

✓ *Le site internet de l'Institut de développement urbain du Québec : La publication d'articles tels que : «L'analyse de l'impact de l'autocotisation sur les composantes financières d'un projet immobilier» (IDU, février 2024) <https://www.idu.quebec/fr/publications>*

<sup>1</sup> Lorsque la TPDSL est identifiée, cela inclut le chantier régional en habitation et ses partenaires.

## OBJECTIF 5 : SUSCITER L'INVESTISSEMENT PROVINCIAL ET FÉDÉRAL

### Moyens de mise en œuvre

- Identifier les irritants de compatibilité des programmes et arrimer les programmes entre eux afin de créer des processus simplifiés
- Effectuer des représentations conjointes auprès des gouvernements concernés

### Porteur de l'objectif

**Municipalités**

### Autres parties prenantes

Partenaires en habitation/  
gouvernements fédéral et provincial

### Résultats attendus



#### Financement

- Déploiement de programmes en appariement avec les programmes fédéraux, provinciaux et municipaux (Solution 3.6)
- Mise en place d'un fonds d'investissement en vue d'utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains (Solution 3.8)
- Simplification des programmes d'aide financière aux propriétaires pour la rénovation de leurs propriétés en logement adapté ou multigénérationnel (Solution 3.2)
- Priorisation du développement des projets de logements locatifs ou abordables (ex. : subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.) (Solution 3.3)
- Attribution de subvention à des clientèles plus vulnérables et investissement aux programmes d'habitation pérennes (Solution 3.4)
- Préservation des maisons de chambres privées et des multilogements abordables en faveur de leur rachat par les OBNL (Solution 3.9)

### Exemples concrets

✓ *Mission Unitaines : Investissement conjoint de la SHQ et du gouvernement fédéral dans la mise en chantier d'habitations pour aînés (<https://www.missionunitaines.ca/>)*

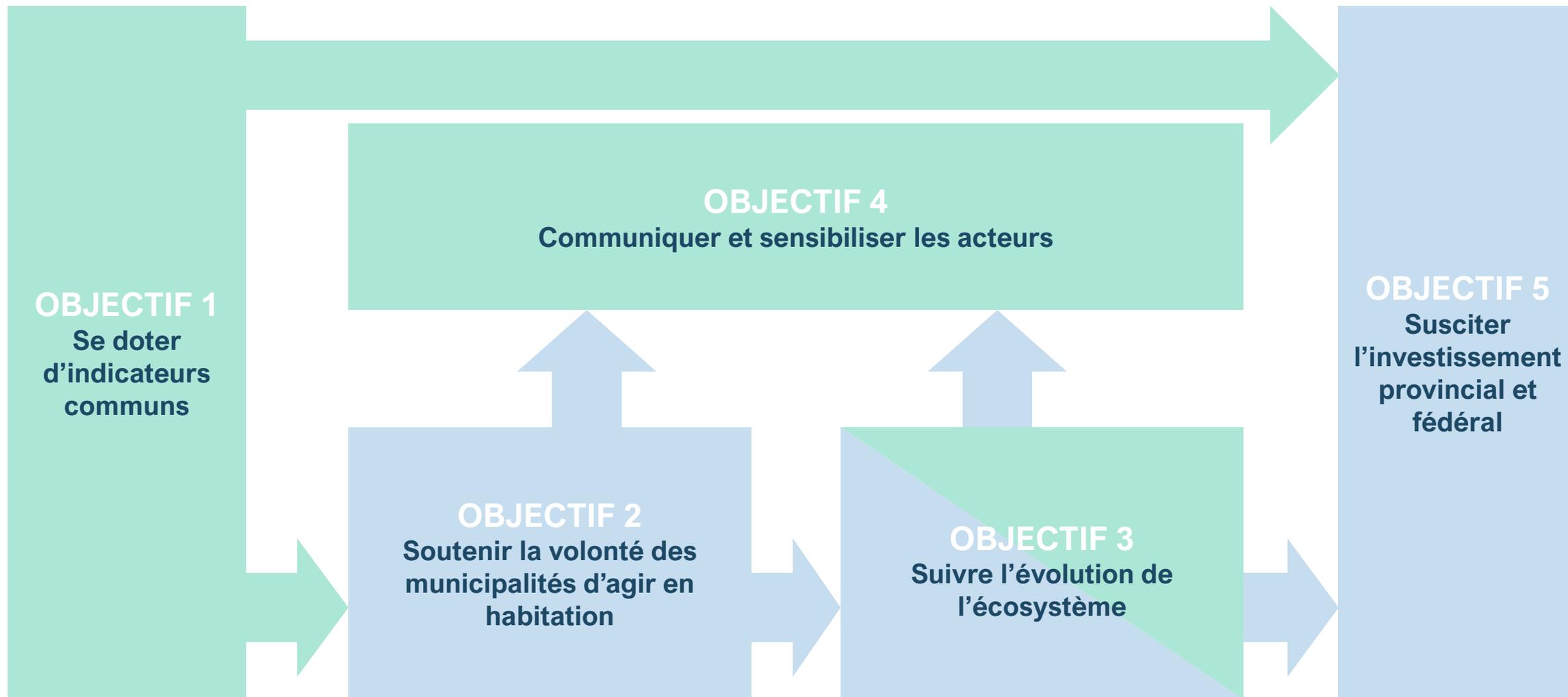
# Synthèse

Objectifs	Résultats attendus
<b>1</b> SE DOTER D'INDICATEURS COMMUNS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification de la part de marché visé en habitation sociale et communautaire afin de contrer la spéculation immobilière (et identification des cibles par municipalités) (Solution 2.2)</li> <li>• Augmentation des cibles et maintien de la part de logement social et abordable dans les municipalités grâce à des règlements d'inclusion (Solution 4.8)</li> </ul>
<b>2</b> SOUTENIR LA VOLONTÉ DES MUNICIPALITÉS D'AGIR EN HABITATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place de directives permettant de prioriser et améliorer le processus d'approbation des instances municipales pour la construction de logements locatifs ou abordables (Solution 4.2)</li> <li>• Mise en place d'un fonds d'investissement en vue d'utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains (Solution 3.8)</li> <li>• Pérennisation des instances et lieux de concertation (notamment en assurant leur financement), tel que la TPDSL (Solution 1.8)</li> </ul>
<b>3</b> SUIVRE L'ÉVOLUTION DE L'ÉCOSYSTÈME	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Simplification des programmes d'aide financière aux propriétaires pour la rénovation de leurs propriétés en logement adapté ou multigénérationnel (Solution 3.2)</li> <li>• Priorisation du développement des projets de logements locatifs ou abordables (ex. : subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.) (Solution 3.3)</li> <li>• Attribution de subvention à des clientèles plus vulnérables et investissement aux programmes d'habitation pérennes (Solution 3.4)</li> <li>• Préservation des maisons de chambres privées et des multilogements abordables en faveur de leur rachat par les OBNL (Solution 3.9)</li> <li>• Autorisation de zonage dynamique (Solution 4.3)</li> <li>• Développement de projets de logements abordables ou locatifs par l'adoption de règlements de zonage différencié (Solution 4.4)</li> <li>• Diminution du zonage à faible densité et de la réglementation qui exclut certaines typologies de bâtiments ne favorisant pas les logements abordables ou locatifs (Solution 4.5)</li> <li>• Augmentation du développement de logement intergénérationnel tel que les unités d'habitation accessoire (Solution 4.9)</li> </ul>
<b>4</b> COMMUNIQUER ET SENSIBILISER LES ACTEURS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déploiement de logements abordables grâce à une meilleure connaissance des programmes existants de soutien au logement abordable (Solution 1.1)</li> <li>• Développement de programmes d'aide afin d'accroître les connaissances en matière de logement des intervenants sociaux (Solution 1.14)</li> </ul>
<b>5</b> SUSCITER L'INVESTISSEMENT PROVINCIAL ET FÉDÉRAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déploiement de programmes en appariement avec les programmes fédéraux, provinciaux et municipaux (Solution 3.6)</li> <li>• Mise en place d'un fonds d'investissement en vue d'utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains (Solution 3.8)</li> <li>• Simplification des programmes d'aide financière aux propriétaires pour la rénovation de leurs propriétés en logement adapté ou multigénérationnel (Solution 3.2)</li> <li>• Priorisation du développement des projets de logements locatifs ou abordables (ex. : subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.) (Solution 3.3)</li> <li>• Attribution de subvention à des clientèles plus vulnérables et investissement aux programmes d'habitation pérennes (Solution 3.4)</li> <li>• Préservation des maisons de chambres privées et des multilogements abordables en faveur de leur rachat par les OBNL (Solution 3.9)</li> </ul>

# Séquencement des objectifs

TPDSL<sup>1</sup>

Municipalités



<sup>1</sup> Lorsque la TPDSL est identifiée, cela inclut le chantier régional en habitation et ses partenaires.

## Conditions de succès pour assurer l'atteinte des objectifs

Le rapport d'étude portant sur les solutions innovantes en habitation a permis d'établir 5 objectifs communs pour contribuer à résoudre les problématiques liées au logement sur le territoire de Lanaudière.

À court terme, voici les conditions de succès à mettre en place pour l'atteinte des objectifs :

### Conditions de succès

1

Mise en place d'un calendrier ancré dans le temps et considérant les cycles électoraux municipaux

2

Intégration des résultats de l'étude sur les solutions innovantes dans les objectifs en cours d'élaboration par le chantier régional en habitation

3

Allocation des budgets et ressources aux différents objectifs

4

Mise en place des premières initiatives (moyens de mise en œuvre)

5

Reddition de compte sur les avancements et retombées de la démarche

6

Mise à jour des solutions et des moyens de mise en œuvre selon les résultats obtenus ou les opportunités

# 08

## Annexes

**Annexe A** – Sources et documentation

**Annexe B** – Définitions

**Annexe C** – Guide du participant

**Annexe D** – Liste des participants

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION



# Annexes A

Sources et documentation

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION





## La documentation suivante a été analysée pour la production de ce rapport

1. [«Portes ouvertes – Pour une sortie de crise durable en habitation», Vivre en Ville, 2022.](#)
2. [«Sortir de la crise de l’habitation», Vivre en Ville, 2022.](#)
3. [«45 Nouvelles propositions pour améliorer les conditions de vie des Québécois», Collectif G15+, 2023.](#)
4. [«Les 10 meilleures initiatives du Fonds pour accélérer la construction de logements : une feuille de route municipale», SCHL, 2023.](#)
5. «Rapport diagnostic – Portrait de l’habitation dans la MRC de D’Autray», Maison de l’innovation sociale, 2023.
6. «L’habitation dans la MRC de d’Autray», Maison de l’innovation sociale, 2023.
7. «Plan d’action – MRC les Moulins», Table des préfets Lanaudière, 2020.
8. «Rapport engagé.es pour le logement», Centraide du Grand Montréal, 2023.
9. «Boite à outils en habitation pour Lanaudière», Table des Partenaires du Développement Social de Lanaudière, 2022.
10. [«Les Refugee Housing Units offrent une meilleure solution d’abri», Haut Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés, 2019.](#)
11. [«50 Out-of-the-Box Housing Solutions to Homelessness & Housing exclusion», Housing Solutions Platform, 2019.](#)

# Annexes B

Lexique

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION



## Zonage dynamique

Zonage permettant d'augmenter les seuils de densité permis dès que le taux d'inoccupation descend sous un certain plancher (3 % à l'équilibre). Cet outil permettrait de répondre plus rapidement au manque de logement.

## Zonage différencié /incitatif

Permettrait de donner aux municipalités le pouvoir d'offrir un bonus de densification octroyé aux projets intégrant un certain nombre d'unités de logements abordables, tels que défini par la SCHL. Ce bonus de densification pourrait servir d'incitatif à la construction de logements abordable.

## Sources de données de la SCHL

Les données de la SCHL concernant les achèvements, les mises en chantier, l'inoccupation locative et le portrait des ménages n'étaient pas disponibles pour la totalité de la région administrative de Lanaudière. Les résultats présentés ont été calculés selon la disponibilité des données pour certaines villes. Celles-ci incluent Terrebonne, Mascouche, Charlemagne, Repentigny, L'Assomption, Saint-Sulpice, Lavaltrie, Saint-Paul, Joliette, Notre-Dame-des-Prairies, Saint-Charles-de-Borromée, L'Épiphanie, Saint-Roch-de-L'Achigan, Saint-Lin-Laurentides, Sainte-Julienne et Rawdon. Les informations concernant les territoires qui n'ont pas été mentionnées n'ont pas pu être recueillies en date de cette étude.

## Projection de la population et demande en logement

Les données de projection de la population et des ménages ainsi que la demande en logement présenté dans ce rapport sont calculées sur les bases des résultats de l'Institut de la statistique du Québec au mois de juillet 2023 et du recensement de 2021 de Statistique Canada. En croisant le nombre moyen de personnes par ménages avec l'augmentation estimée de la population, nous avons pu calculer la demande en logement exprimé dans le rapport.

## Indicateurs communs

Les indicateurs communs représentent des missions, des objectifs ou même des termes linguistiques qui regroupent l'ensemble des parties prenantes autour d'un même sujet qui les implique.

### **Réserve foncière**

La réserve foncière représente l'action d'acquérir des terrains disponibles afin d'y ériger de nouvelles constructions dédiées à la réalisation de projets publics ou privés dans une zone d'activité économique. Généralement, la réserve foncière est utilisée à des fins d'avancement de la ou des mission(s) de la municipalité, que ce soit dans le domaine de l'habitation, du communautaire, du social, de l'éducation ou autres.

### **Avis de réserve**

L'avis de réserve pour fins publiques est un outil disponible aux municipalités afin de s'accorder du temps de planification relativement au développement immobilier du terrain en question. Cet outil permet aux villes de planifier l'acquisition d'immeubles dans un délai plus long que ce qui est octroyé aux acheteurs privés.

### **Droit de préemption**

Le droit de préemption et un droit d'achat prioritaire qui permet aux municipalités d'évincer tout acheteur potentiel d'un immeuble ou autres biens. Ce droit de priorité permet entre autres aux municipalités de conserver la vocation d'un immeuble de logements sociaux ou communautaires à plus long terme, loin de l'attention d'investisseurs privés.

# Annexes C

Guide du participant

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION



# Solutions innovantes en matière d'habitation abordable et accessible

Consultation des parties prenantes en  
habitation de Lanaudière



Guide du participant

15 FÉVRIER 2024

ædifica<sup>3</sup>

# Horaire de l'atelier

## 01 INTRODUCTION

13h30 Mot de bienvenue

13h40 Mise en contexte

13h50 Déroulement de l'atelier

## 02 GROUPE DE DISCUSSION

14h00 Discussion partie 1

15h00 Pause

15h10 Discussion partie 2

16h10 Plénière

## LISTE DES PARTICIPANTS

ORGANISATIONS	PARTICIPANTS	ORGANISATIONS	PARTICIPANTS
Ville de Crabtree	Sylvie Frigon, élue	MRC Montcalm	Patrick Gauthier, directeur urb.
Ville de Crabtree	Barbara Fréchette, coordonnatrice urb.	ORH Montcalm	Jean-Philippe Bisson, directeur
Ville de Joliette	Pierre-Luc Bellerose, maire	Ville de Repentigny	Jennifer Robillard, élue
Ville de Joliette	Muriel Lafarge, élue	Ville de Repentigny	Sofia Benzakour, cheffe de Cabinet
Ville de Joliette	Sylvain Gagnon, directeur urb.	Ville de Repentigny	Alexandre Richard, chargé projet urb.
Ville de Joliette	Maxim Douville, coordonnateur dév.	Ville de Charlemagne	Serge Desjardins, élu
MRC Joliette	Karine Harrisson, directrice admin.	Ville de Charlemagne	Bruno Tardif, directeur urb.
MRC Joliette	Annie Maheu, aménagiste	Municipalité de Sainte-Émélie...	Éric Gélinas, DGA
Municipalité de Saint-Paul	Sandrine Marsolais, directrice urb.	Municipalité de Chertsey	Amélie Grenier, conseillère urb.
Municipalité de Saint-Thomas	André Champagne, maire	Municipalité d'Entrelacs	Bertrand Lévesque, élu
Municipalité de Saint-Thomas	Danielle Lambert, DG	Municipalité d'Entrelacs	Patrick Chalifoux, directeur urb.
Municipalité de Saint-Thomas	Florence Paré, directrice urb.	Municipalité de Saint-Jean-de-Matha	Kim Leblanc, directrice urb.
Office Au coeur de chez nous	Mélanie Gallant, DG	HABEO	Josianne Hébert, chargée projet
Ville de Lavaltrie	Carol Rivest, directeur urb.	HABEO	Maude Cayouette, chargée projet
Municipalité de Lanoraie	Audréane Thibault, coordonnatrice urb.	HABEO	Janeissy Benitez, chargée projet
Ville de Berthierville	Pierre Lahaie, maire	HABEO	Samuel Picard, chargé projet
MRC D'Autray	Jean Hubert, aménagiste	CISSS Lanaudière - DSP	Élyse Brais, coordonnatrice
Ville de Mascouche	Danny Franche, attaché dossiers supra.	CISSS Lanaudière	Stéphen Léger, agent planification
OMHLS (office d'habitation)	Véronique Rioux, responsable dév.	Table des préfets de Lanaudière	Josée Mailhot, conseillère dév
Circonscription de Rousseau	Chantal Grenier, attachée politique	Fédération des OBNL habitation 3 L	. Yasmine-Audrey Iounousse, DGA
Ville de Saint-Lin-Laurentides	Amélie Coutu, directrice urb.	Économie social Lanaudière	Marco Boudreault, responsable
Municipalité de Saint-Calixte	Lucie Chagnon, élue	Action-logement Lanaudière	Denis Courtemanche, coordonnateur
Municipalité de Saint-Liguori	Ghislaine Pomerleau, mairesse		

## MISE EN CONTEXTE

Concernée par les effets de la crise du logement dans la région administrative lanauchoise, principalement sur les ménages plus vulnérables, la Table des partenaires du développement social de Lanaudière (TPDSL) a mandaté Fi3 et ædifica pour produire une étude sur les pratiques innovantes en matière d'habitation abordable et accessible.

Dans le cadre de cette étude, une analyse de la problématique propre à Lanaudière a été réalisée dans le but de faire ressortir des enjeux et d'identifier des pistes de solutions potentielles issues de la littérature. Un sondage visant à recueillir l'appréciation des partenaires du Chantier régional en habitation sur les différentes solutions proposées a été réalisé à la fin 2023.

Les résultats du sondage ont servis à prioriser les solutions selon la perception des parties prenantes. Le présent atelier a pour but de solliciter la contribution des acteurs sur l'identification des moyens de mise en œuvre des solutions prioritaires retenues.

### Objectif du mandat

- Analyser la problématique de l'habitation propre à Lanaudière
- Proposer des pistes de solutions innovantes
- Consulter et impliquer les parties prenantes

### SEPTEMBRE 2023

Étude de la situation dans Lanaudière

### DÉCEMBRE 2023

Sondage en ligne des membres du Chantier régional en habitation sur les propositions de pistes de solutions

### MARS 2024

Identification des conditions de succès et synthèse de l'étude

### NOVEMBRE 2023

Proposition de pistes de solutions adaptées aux problématiques

### FÉVRIER 2024

Atelier participatif avec les parties prenantes en habitation de la région de Lanaudière

## Analyse de la problématique

Les principaux constats qui caractérisent le territoire sont :

- Près du **trois quarts (73%)** des ménages sont **propriétaires**.
- Le **taux d'inoccupation locatif est à 0,7%** (un marché en équilibre se situe à 3%).
- Une **prévision de croissance de la population de 8,2% d'ici 2033**, ce qui requiert la construction d'au moins **30 000 nouveaux logements en 10 ans**.
- La **moyenne annuelle d'achèvement de logements** (tous types confondus) est de **3 056 unités** depuis 2018 ce qui répond seulement à la croissance de la population et est insuffisant pour ramener le marché à l'équilibre.
- Le **loyer moyen** d'un logement de 2 chambres à coucher a augmenté de 75% entre 2019 et 2023 (744\$/ mois à **1307 \$/ mois**).
- **60% des ménages de Lanaudière n'ont pas un revenu suffisant pour se loger à un prix abordable** considérant le prix moyen d'un logement de 2 chambres à coucher dans la région.
- Environ **10 000 ménages dans la région considèrent avoir des besoins impérieux** en matière de logement.
- Le parc immobilier est relativement récent avec **45% des logements construits dans les 30 dernières années**.
- Dans la région, on dénombre environ **3 600 unités hors marché privé (offices d'habitation, coopérative, OBNL) dont 65% ont été construites il y a plus de 30 ans**.

Ce bilan a permis d'identifier trois thématiques d'enjeux :

- **L'abordabilité des logements**
- **Les besoins impérieux en termes de taille et de qualité des logements**
- **Le développement de l'offre en logement**

*Abordabilité : respecte la capacité de payer du ménage (30% des revenus disponibles)*

*Taille : grandeur suffisante pour répondre au besoin du ménage (2 CC/ et + pour une famille)*

*Qualité : logement dans un état adéquat (insalubrité, chauffage, vermine, etc.)*

### Sources :

Statistique Canada. « Recensement 2021 », 2023.

Institut de la statistique du Québec. « Projection de la population et des ménages », 2023.

SCHL. « Portail de l'information sur le marché de l'habitation », 2023.

Zippex. « Évolution des loyers et du volume d'offre de logement », 2023.

# DÉROULEMENT DE L'ATELIER

Divisés en groupes de discussion, les participants seront amenés à réfléchir sur la mise en oeuvre des solutions prioritaires retenues.

1	Présentation de la solution par l'animateur
2	Énoncé des questions par l'animateur
3	Temps de réflexion pour les participants
4	À tour de rôle, les participants échangent leurs idées

Afin d'assurer un temps de parole convenable à chacun des participants et considérant le nombre de solutions prioritaires retenues, elles ont été divisées en deux blocs (A et B). Ainsi, la moitié des participants se pencheront sur le bloc A et l'autre moitié sur le bloc B.

# BLOC A - RETOUR SUR LES RÉSULTATS DU SONDAGE

● faible ● modéré ● élevé

PISTE DE SOLUTION	NIVEAU D'EFFORT	NIVEAU D'IMPACT	NIVEAU D'INTÉRÊT
1.1 Faire connaître les programmes existants de soutien aux logements abordables aux différents promoteurs (publics, parapublics, communautaires ou privés) et agir comme facilitateur dans leur déploiement.			
1.8 Formaliser les instances et lieux de concertation (notamment en assurant leur financement), par exemple la TPDSL.			
1.14 Développer les programmes d'aide afin d'accroître leur connaissance et multiplier la présence d'intervenants sur le terrain.			
2.2 Identifier la part de marché à viser en habitation sociale et communautaire afin de contrer la spéculation immobilière à l'aide d'études de marché et/ou études économiques. Identifier des pourcentages cibles en matière de logements sociaux communautaires qui pourraient être ciblés dans chaque municipalité.			
3.2 Réviser les programmes d'aide financière aux propriétaires pour l'adaptation de leurs logements (processus simple et accéléré), notamment pour les petits travaux destinés à maintenir l'autonomie des occupants ou même pour la densification douce.			
3.3 Soutenir le développement en priorisant les logements locatifs ou abordables (ex.: subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.).			
3.4 Réinvestir adéquatement dans les programmes d'habitation pérennes et augmenter la part de subvention pour les clientèles plus vulnérables.			
3.6 Déployer des programmes de création rapide de logements en appariement avec les programmes fédéraux, provinciaux et municipaux.			

## BLOC A - DISCUSSION PARTIE 1

Question 1 :

Selon vous, quels sont les moyens de mise en oeuvre de la solution?

Question 2 :

Selon vous, quels sont les obstacles et/ou difficultés qui peuvent impactés la mise en oeuvre de la solution?

Question 3 :

Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en oeuvre de la solution?

PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN OEUVRE	OBSTACLE/ DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
1.1 Faire connaître les programmes existants de soutien aux logements abordables aux différents promoteurs (publics, parapublics, communautaires ou privés) et agir comme facilitateur dans leur déploiement.			
1.8 Formaliser les instances et lieux de concertation (notamment en assurant leur financement), par exemple la TPDSL.			
1.14 Développer les programmes d'aide afin d'accroître leur connaissance et multiplier la présence d'intervenants sur le terrain.			
2.2 Identifier la part de marché à viser en habitation sociale et communautaire afin de contrer la spéculation immobilière à l'aide d'études de marché et/ou études économiques. Identifier des pourcentages cibles en matière de logements sociaux communautaires qui pourraient être ciblés dans chaque municipalité.			

## BLOC A - DISCUSSION PARTIE 2

Question 1 :

Selon vous, quels sont les moyens de mise en oeuvre de la solution?

Question 2 :

Selon vous, quels sont les obstacles et/ou difficultés qui peuvent impactés la mise en oeuvre de la solution?

Question 3 :

Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en oeuvre de la solution?

PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN OEUVRE	OBSTACLE/ DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
3.2 Réviser les programmes d'aide financière aux propriétaires pour l'adaptation de leurs logements (processus simple et accéléré), notamment pour les petits travaux destinés à maintenir l'autonomie des occupants ou même pour la densification douce.			
3.3 Soutenir le développement en priorisant les logements locatifs ou abordables (ex.: subvention, mise à disposition d'actif sous-valorisé, congé de taxes, financement avantageux, etc.).			
3.4 Réinvestir adéquatement dans les programmes d'habitation pérennes et augmenter la part de subvention pour les clientèles plus vulnérables.			
3.6 Déployer des programmes de création rapide de logements en appariement avec les programmes fédéraux, provinciaux et municipaux.			

## BLOC B - RETOUR SUR LES RÉSULTATS DU SONDAGE

● faible ● modéré ● élevé

PISTE DE SOLUTION	NIVEAU D'EFFORT	NIVEAU D'IMPACT	NIVEAU D'INTÉRÊT
3.8 Utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains.			
3.9 Préserver les maisons de chambres privées et les multilogements abordables en favorisant leur rachat par les OBNL.			
4.2 Prioriser et améliorer le processus d'approbation des instances municipales pour la construction des logements locatifs ou abordables.			
4.3 Envisager un zonage dynamique qui augmente les seuils de densité permis dès que le taux d'inoccupation descend sous un certain plancher ou quand la nouvelle construction rencontre certains objectifs (social, environnemental, abordabilité, etc.).			
4.4 Adopter des règlements de zonage différenciés favorisant le développement de projets de logements abordables ou locatifs.			
4.5 Mettre fin au zonage de faible densité et à la réglementation qui exclut certaines typologies de bâtiments ne favorisant pas les logements abordables ou locatifs (par exemple : unités d'habitations accessoires ou multilogements).			
4.8 Augmenter les cibles et maintenir la part de logement social et abordable dans les municipalités grâce à des règlements d'inclusion.			
4.9 Favoriser les mesures visant à faciliter et soutenir le développement du logement intergénérationnel telles que les unités d'habitation accessoire.			

## BLOC B - DISCUSSION PARTIE 1

Question 1 :

Selon vous, quels sont les moyens de mise en oeuvre de la solution?

Question 2 :

Selon vous, quels sont les obstacles et/ou difficultés qui peuvent impactés la mise en oeuvre de la solution?

Question 3 :

Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en oeuvre de la solution?

PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN OEUVRE	OBSTACLE/ DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
3.8 Utiliser la réserve foncière, l'avis de réserve ainsi que le droit de préemption des municipalités pour acquérir des propriétés et contrôler le prix des terrains.			
3.9 Préserver les maisons de chambres privées et les multilogements abordables en favorisant leur rachat par les OBNL.			
4.2 Prioriser et améliorer le processus d'approbation des instances municipales pour la construction des logements locatifs ou abordables.			
4.3 Envisager un zonage dynamique qui augmente les seuils de densité permis dès que le taux d'occupation descend sous un certain plancher ou quand la nouvelle construction rencontre certains objectifs (social, environnemental, abordabilité, etc.).			

## BLOC B - DISCUSSION PARTIE 2

Question 1 :

Selon vous, quels sont les moyens de mise en oeuvre de la solution?

Question 2 :

Selon vous, quels sont les obstacles et/ou difficultés qui peuvent impactés la mise en oeuvre de la solution?

Question 3 :

Selon vous, quelles sont les parties prenantes impliquées dans la mise en oeuvre de la solution?

PISTE DE SOLUTION	MOYEN DE MISE EN OEUVRE	OBSTACLE/ DIFFICULTÉ	PARTIE PRENANTE
4.4 Adopter des règlements de zonage différenciés favorisant le développement de projets de logements abordables ou locatifs.			
4.5 Mettre fin au zonage de faible densité et à la réglementation qui exclut certaines typologies de bâtiments ne favorisant pas les logements abordables ou locatifs (par exemple : unités d'habitations accessoires ou multilogements).			
4.8 Augmenter les cibles et maintenir la part de logement social et abordable dans les municipalités grâce à des règlements d'inclusion.			
4.9 Favoriser les mesures visant à faciliter et soutenir le développement du logement intergénérationnel telles que les unités d'habitation accessoire.			

# Plénière

Un responsable par table est désigné afin de présenter les principaux constats du groupe de discussion à l'ensemble des participants.



**ædifica** 

407, rue McGill  
8<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 2G3  
T +1 514 844 6611  
[info@aedifica.com](mailto:info@aedifica.com)  
[aedifica.com](http://aedifica.com)

# Annexe D

## Liste des participants

SOLUTIONS INNOVANTES EN HABITATION



ORGANISATIONS	PARTICIPANTS	ORGANISATIONS	PARTICIPANTS
Ville de Crabtree	Sylvie Frigon, élue	MRC Montcalm	Patrick Gauthier, directeur urb.
Ville de Crabtree	Barbara Fréchette, coordonnatrice urb.	ORH Montcalm	Jean-Philippe Bisson, directeur
Ville de Joliette	Pierre-Luc Bellerose, maire	Ville de Repentigny	Jennifer Robillard, élue
Ville de Joliette	Muriel Lafarge, élue	Ville de Repentigny	Sofia Benzakour, cheffe de Cabinet
Ville de Joliette	Sylvain Gagnon, directeur urb.	Ville de Repentigny	Alexandre Richard, chargé projet urb.
Ville de Joliette	Maxim Douville, coordonnateur dév.	Ville de Charlemagne	Serge Desjardins, élu
MRC Joliette	Karine Harrisson, directrice admin.	Ville de Charlemagne	Bruno Tardif, directeur urb.
MRC Joliette	Annie Maheu, aménagiste	Municipalité de Sainte-Émérie...	Éric Gélinas, DGA
Municipalité de Saint-Paul	Sandrine Marsolais, directrice urb.	Municipalité de Chertsey	Amélie Grenier, conseillère urb.
Municipalité de Saint-Thomas	André Champagne, maire	Municipalité d'Entrelacs	Bertrand Lévesque, élu
Municipalité de Saint-Thomas	Danielle Lambert, DG	Municipalité d'Entrelacs	Patrick Chalifoux, directeur urb.
Municipalité de Saint-Thomas	Florence Paré, directrice urb.	Municipalité de Saint-Jean-de-Matha	Kim Leblanc, directrice urb.
Office Au coeur de chez nous	Mélanie Gallant, DG	HABEO	Josianne Hébert, chargée projet
Ville de Lavaltrie	Carol Rivest, directeur urb.	HABEO	Maude Cayouette, chargée projet
Municipalité de Lanoraie	Audréane Thibault, coordonnatrice urb.	HABEO	Janeissy Benitez, chargée projet
Ville de Berthierville	Pierre Lahaie, maire	HABEO	Samuel Picard, chargé projet
MRC D'Autray	Jean Hubert, aménagiste	CISSS Lanaudière - DSP	Élyse Brais, coordonnatrice
Ville de Mascouche	Danny Franche, attaché dossiers supra.	CISSS Lanaudière	Stéphen Léger, agent planification
OMHLS (office d'habitation)	Véronique Rioux, responsable dév.	Table des préfets de Lanaudière	Josée Mailhot, conseillère dév
Circonscription de Rousseau	Chantal Grenier, attachée politique	Fédération des OBNL habitation 3 L	Yasmine-Audrey Iounousse, DGA
Ville de Saint-Lin-Laurentides	Amélie Coutu, directrice urb.	Économie social Lanaudière	Marco Boudreault, responsable
Municipalité de Saint-Calixte	Lucie Chagnon, élue	Action-logement Lanaudière	Denis Courtemanche, coordonnateur
Municipalité de Saint-Liguori	Ghislaine Pomerleau, mairesse		



**Marc-Olivier Deschamps, Urb.**

Directeur, division aménagement  
[modeschamps@aedifica.com](mailto:modeschamps@aedifica.com)

**Fi3**

**Julie Favreau, Avocate**

Présidente Fi3  
[jfavreau@fi3.ca](mailto:jfavreau@fi3.ca)



**Audrey Huot, Urb.**

Chargée de projet en urbanisme  
[ahuot@aedifica.com](mailto:ahuot@aedifica.com)

**Fi3**

**Camille Sauvageau**

Conseillère en immobilier  
[csauvageau@fi3.ca](mailto:csauvageau@fi3.ca)

**Fi3**

**Hicham Medadha**

Conseiller analyste en immobilier  
[hmedadha@fi3.ca](mailto:hmedadha@fi3.ca)