

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LES MOULINS

Séance ordinaire du conseil de la Municipalité régionale de comté Les Moulins tenue en la salle de réunion de la MRC Les Moulins située au 710, boulevard des Seigneurs à Terrebonne le _____, sous la présidence de monsieur Mathieu Traversy, préfet.

Sont présents lors de l'adoption du projet de règlement : _____

PROJET DE RÈGLEMENT # 97-33R-22 Projet de règlement modifiant le règlement n° 97-33R relatif au schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins afin d'y intégrer l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) intitulée : « planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages »

CONSIDÉRANT QUE le règlement 97 adoptant le schéma d'aménagement révisé de remplacement - version 2 de la MRC Les Moulins est entré en vigueur le 18 décembre 2002;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la MRC Les Moulins a adopté le règlement numéro 97-33R relatif au schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins et que celui-ci est en vigueur depuis le 10 octobre 2013;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la MRC Les Moulins peut modifier son schéma d'aménagement révisé et son document complémentaire en suivant les dispositions prévues aux articles 48 à 53.12 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU);

CONSIDÉRANT la correspondance datée du 2 avril 2024 en provenance de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation au sujet de l'adoption de l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) intitulée : « *Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages* » par le Conseil des ministres;

CONSIDÉRANT QUE par cette correspondance, la MRC est dans l'obligation d'adopter un règlement modifiant son Schéma d'aménagement révisé de remplacement version 2 (SARR2) dans les six mois qui suivent la notification de l'avis de la ministre, soit au plus tard le 2 octobre 2024, le tout en vertu de l'article 53.12 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1);

CONSIDÉRANT la correspondance du datée du 31 juillet 2024 en provenance de la directrice régionale de Lanaudière du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation autorisant la MRC à bénéficier d'un délai supplémentaire afin de lui permettre d'adopter le règlement 97-33R-22 au plus tard le 3 avril 2025;

CONSIDÉRANT que les données plus récentes concernant les projections des ménages de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) ont été publiées le 19 décembre 2024 et que nous n'avons donc pas eu le temps de les intégrer dans nos analyses (dans les délais imposés par la ministre pour l'adoption du présent projet de règlement);

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par _____, appuyé par _____, et résolu unanimement:

QUE le projet de règlement soit et est adopté et qu'il soit STATUÉ ET DÉCRÉTÉ par ce règlement ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule du présent projet de règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2

Le présent projet de règlement peut être cité sous le titre « **Projet de règlement modifiant le règlement n° 97-33R relatif au schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins afin d'y intégrer l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) intitulée : « planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages ».**

ARTICLE 3

Au chapitre 1 du document complémentaire (« dispositions interprétatives ») :

- Ajouter, après le terme « ABATTAGE D'ARBRE OU COUPE D'ARBRE », la définition du terme « **ABORDABILITÉ** » qui se lit comme suit : « Il s'agit de la proportion du revenu total du ménage dépensée pour payer les frais de logement. Il traduit le rapport des frais de logement au revenu et l'abordabilité du logement.

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

- Ajouter, après le terme « BÂTIMENT PRINCIPAL », la définition du terme « **BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT** » qui se lit comme suit : « C'est un indicateur qui désigne si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer une part importante¹ de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement).

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

- Ajouter, après le terme « ESPÈCE EXOTIQUE ENVAHISSANTE », la définition du terme « **ÉTAT DU LOGEMENT** » qui se lit comme suit : « C'est un indicateur qui fait référence aux besoins de réparation du logement. Cette notion ne comprend pas les rénovations désirées ni les ajouts.

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

- Ajouter, après le terme « EXPLOITATION AGRICOLE PORCINE », la définition du terme « **FAMILLE DE RECENSEMENT** » qui se lit comme suit : « Un couple marié et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints; un couple en union libre et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints; ou un parent dans une famille monoparentale, peu importe son état matrimonial, habitant avec au moins un enfant dans le même logement et cet ou ces enfants. Tous les membres d'une famille de recensement particulière habitent le même logement. Les enfants peuvent être des

¹ Généralement 30% ou plus, mais ce chiffre peut varier dans le temps ou d'une source à l'autre (ex. à l'article 145.35.7 du projet de loi no. 596 (2023), « un logement [est considéré comme] abordable [...] s'il est disponible à un prix d'au moins 20% inférieur au prix évalué à la valeur du marché »).

enfants biologiques ou adoptés, peu importe leur âge ou leur état matrimonial, du moment qu'ils habitent dans le logement sans leur propre conjoint marié, conjoint de fait ou enfant. Les petits-enfants habitant avec leurs grands-parents, alors qu'aucun des parents n'est présent, constituent également une famille de recensement.

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

- Ajouter, après le terme « MAISON D'HABITATION », la définition du terme « **MÉNAGES ÉPROUVANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENT** » qui se lit comme suit : « Ménages qui occupent un logement qui ne répond pas à une ou à plusieurs normes en matière de qualité, de taille et d'abordabilité, et qui sont incapables d'acquitter le loyer médian d'un autre logement local répondant à toutes les normes sans dépenser 30 %² et plus de leur revenu avant impôt.

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

- Ajouter, après le terme « MÉNAGES ÉPROUVANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENT » (issu du présent règlement), la définition du terme « **MÉNAGE PRIVÉ** » qui se lit comme suit : « Ce terme s'applique à une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Les ménages sont divisés en deux sous-univers selon qu'ils occupent un logement collectif (ménage collectif) ou un logement privé (ménage privé). Un logement collectif comprend des installations ou services communs aux personnes qui s'y logent, comme les maisons de retraite, les maisons à chambre, les pensions, les motels, etc.

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

- Ajouter, après le terme « MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ », la définition du terme « **NORME D'ABORDABILITÉ** » qui se lit comme suit : « Un logement abordable coûte en

² Généralement 30% ou plus, mais ce chiffre peut varier dans le temps ou d'une source à l'autre (ex. à l'article 145.35.7 du projet de loi no. 596 (2023), « un logement [est considéré comme] abordable [...] s'il est disponible à un prix d'au moins 20% inférieur au prix évalué à la valeur du marché »).

général moins de 30 %³ du revenu du ménage avant impôt. Les frais de logement comprennent ce qui suit :

- Dans le cas des ménages locataires, loyer et paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux;
- Dans le cas des ménages propriétaires, paiements hypothécaires (principal et intérêts), impôt foncier, frais de copropriété et paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux.

Le revenu des ménages est le revenu total déclaré par les gens de 15 ans et plus qui font partie du ménage.

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

- Ajouter, après le terme « NORME D'ABORDABILITÉ » (issu du présent règlement), la définition du terme « **NORME DE QUALITÉ** » qui se lit comme suit : « Un logement de qualité convenable est celui dont ses occupants disent qu'il n'exige pas de réparations majeures, de plomberie, d'installations électriques, de charpentes des murs, des planchers ou des plafonds, etc.

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

- Ajouter, après le terme « NORME DE QUALITÉ » (issu du présent règlement), la définition du terme « **NORME DE TAILLE** » qui se lit comme suit : « Un logement est de taille convenable s'il compte assez de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage occupant selon les prescriptions de la Norme nationale d'occupation (NNO). D'après cette norme (SCHL, 1994), le nombre de chambres sera suffisant s'il y en a une pour chaque couple d'adultes, chaque personne seule de 18 ans et plus et chaque garçon ou fille de plus dans la famille, sauf s'il s'agit d'un frère et d'une sœur de moins de 5 ans, auquel cas ils seront censés partager une chambre. Toutefois, un ménage d'une personne peut occuper un studio (sans chambre à coucher).

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

³ Généralement 30% ou plus, mais ce chiffre peut varier dans le temps ou d'une source à l'autre (ex. à l'article 145.35.7 du projet de loi no. 596 (2023), « un logement [est considéré comme] abordable [...] s'il est disponible à un prix d'au moins 20% inférieur au prix évalué à la valeur du marché »).

- Ajouter, après le terme « REMBLAI », la définition du terme « **RÉPARATIONS MAJEURES REQUISES** » qui se lit comme suit : « Comprend les logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.

« Rapport des frais de logement au revenu » désigne la proportion du revenu total moyen du ménage qui est dépensée pour couvrir les frais de logement. La catégorie « 30 % ou plus du revenu du ménage est consacré aux frais de logement » comprend les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu mensuel total moyen aux frais de logement.

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

- Ajouter, après le terme « SYSTÈME SYLVOPASTORAL », la définition du terme « **TAILLE CONVENABLE DU LOGEMENT (OU SURPEUPEMENT)** » qui se lit comme suit : « Est un indicateur qui traduit le nombre suffisant de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. La « taille convenable du logement » indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Un ménage est considéré comme vivant dans des locaux de taille convenable si le logement compte suffisamment de chambres à coucher, comme prescrit par la NNO. La taille convenable du logement et la Norme nationale d'occupation (NNO) sur laquelle elle se fonde ont été élaborées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'issue de consultations auprès d'organismes provinciaux de l'habitation. La catégorie « logement de taille non convenable » comprend les ménages pour lesquels le nombre requis de chambres à coucher selon la NNO dépasse le nombre déclaré de chambres à coucher dans le logement.

À noter que la présente définition s'applique au thème 6 du SARR2. »;

ARTICLE 4

Ajout du thème 6 intitulée « THÈME 6 : LA PLANIFICATION DES MILIEUX DE VIE ASSURANT L'ACCÈS À DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, ACCESSIBLES ET ABORDABLES POUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES » et qui se lit comme suit :

« THÈME 6 : LA PLANIFICATION DES MILIEUX DE VIE ASSURANT L'ACCÈS À DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, ACCESSIBLES ET ABORDABLES POUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES »

6.1 GRANDE ORIENTATION 12

PLANIFIER DES MILIEUX DE VIE ASSURANT L'ACCÈS À DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, ACCESSIBLES ET ABORDABLES POUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES

Par cette grande orientation, la MRC entend évaluer les enjeux et les besoins en matière d'habitation en vue du développement d'une offre résidentielle variée répondant aux besoins des ménages. Dans cet esprit, la MRC prévoit un indicateur stratégique ainsi que des cibles globales et spécifiques à l'égard de la présente orientation (voir la section 5 du chapitre 2 du document complémentaire : « section 5 : Indicateur stratégique et cibles globales et spécifiques concernant la planification des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages »).

6.2 CONTEXTE D'APPLICATION ET PROBLÉMATIQUE

Nonobstant les autres dispositions du schéma (y incluant tout portrait qui pourrait contenir des données différentes, voire contradictoires), les articles du présent thème 6, ainsi que ceux de la section 5 du chapitre 2 du document complémentaire, s'appliquent.

Selon le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH, 2024)⁴, les plus récentes données de l'Enquête sur les logements locatifs (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023) confirment que, sous l'effet d'une forte demande, l'offre de logements demeure à des niveaux bas dans de nombreuses municipalités au Québec, notamment en ce qui concerne les logements à un coût abordable. Le territoire des différentes régions métropolitaines de recensement, y compris celui de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), est particulièrement touché par cette pénurie de logements.

Dans un tel contexte, l'adoption rapide d'une orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en matière d'habitation, en amont de l'adoption du corpus complet de nouvelles OGAT, contribue à l'effort déployé par le gouvernement pour la mise en œuvre de solutions concrètes à la pénurie de logements. En d'autres termes, l'OGAT « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » contribue à accélérer la réflexion régionale sur les besoins en matière d'habitation et, à terme, la mise en œuvre de moyens, dans le SARR2 de la MRC Les Moulins pour répondre aux besoins grandissants en la matière.

6.3 DIAGNOSTIC EN MATIÈRE D'HABITATION : ENJEUX ET BESOINS

Outre la nécessité de broser un portrait intelligible des enjeux et des besoins en matière d'habitation sur le territoire de la MRC, ce diagnostic sert, entre autres, à guider l'élaboration de certaines cibles globales et spécifiques applicables à la section 5 du chapitre 2 du document complémentaire.

⁴ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024). *Orientation en matière en aménagement du territoire – Document d'orientation en habitation : Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages*. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/TXT_OGAT_orientation_habitation.pdf

6.3.1 DÉFINITIONS

Voir le chapitre 1 du document complémentaire (« dispositions interprétative ») pour consulter la définition des termes suivants :

- Abordabilité
- Besoins impérieux en matière de logement
- État du logement
- Famille de recensement
- Ménages éprouvant des besoins impérieux en logement
- Ménage privé
- Norme d'abordabilité
- Norme de qualité
- Norme de taille
- Réparations majeures requises
- Taille convenable du logement (ou surpeuplement)

6.3.2 LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ACTUELS ET FUTURS

6.3.2.1 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES

6.3.2.1.1 Portrait socio-démographique de la population et des ménages

Projections de l'évolution du nombre de la population et pyramide des âges :

La population de la MRC Les Moulins a connu une croissance importante depuis 2001, passant de 112 394 à 172 249 habitants. Ceci a été particulièrement important entre 2001 et 2011, avec un taux de croissance de près de 35%.

Selon l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ), le nombre de la population continuera de croître durant les deux prochaines décennies, notamment grâce à un solde migratoire positif (2024). En effet, la population de la MRC Les Moulins connaîtra une hausse de 11,4% à l'horizon de 2041 et une hausse de 8,9 % dans un horizon de 12 ans pour atteindre un total de plus de 200 000 habitants en 2041 (voir le [tableau 6-1](#) et la [figure 6-1](#)).

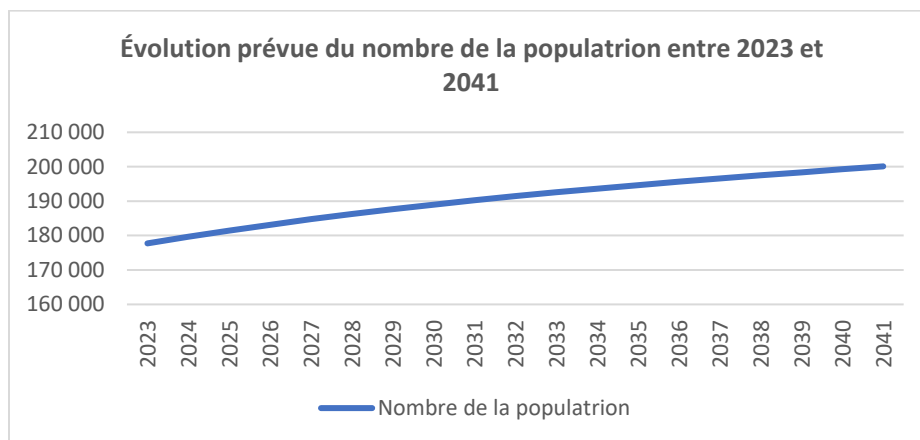
Tableau 6-1 : Prévisions de l'évolution du nombre de la population de la MRC Les Moulins de 2024 à 2041

Année	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Nombre de la population	179 627	181 435	183 140	184 747	186 258	187 674	189 001	190 254	191 433	192 550	193 615	194 634	195 612	196 558	197 480	198 377	199 251	200 101

Source : [ISQ, 2022⁵](#)

⁵ Institut de la statistique du Québec. (2024). *Entrants, sortants, solde migratoire interne et taux correspondants, MRC du Québec (classées par régions administratives), 2001-2002 à 2022-2023*. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-interne-municipalites-regionales-de-comte-mrc/tableau/entrants->

Figure 6-1 : Prévisions de l'évolution du nombre de la population de la MRC Les Moulins de 2024 à 2041

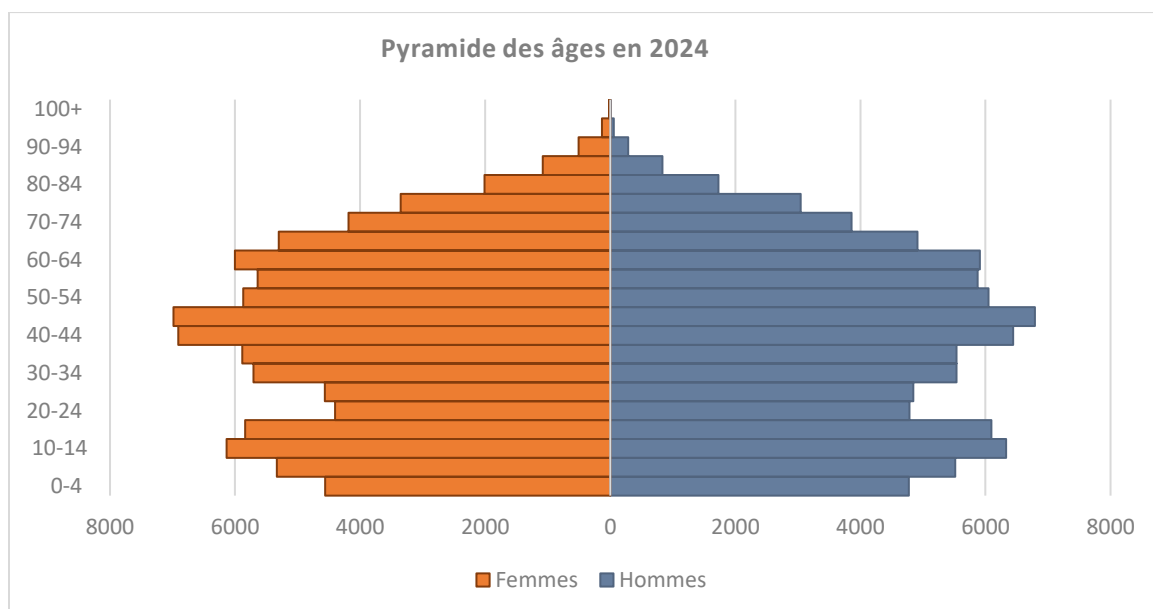


Source : ISQ, 2022

L'analyse de la pyramide des âges à la MRC Les Moulins ([figure 6-2](#) et [tableau 6-2](#)) montre une présence importante de résidents âgés entre 40 et 54 ans. Comme une part importante de cette tranche de la population risque de demeurer active encore 12 ans, on estime qu'elle comptera encore sur ses revenus d'emploi pour se loger.

[sortants-solde-migratoire-interne-et-taux-correspondants-mrc-du-quebec-classees-par-regions-administratives#tri_annee=73&tri_tertr=14](#)

Figure 6-2 : Pyramide des âges de la population de la MRC Les Moulins en 2024



Source : ISQ, 2024⁶

Tableau 6-2 : Nombre de la population selon le genre et la catégorie d'âge à la MRC Les Moulins (ISQ, 2024)

Genre	Groupes d'âges			
	0-19	20-64	65+	85+
Hommes	22 715	51 768	14 731	1 182
Femmes	21 862	51 964	16 587	1 734
Total	44 577	103 732	31 318	2 916

Source : ISQ, 2024

Projection du nombre de ménages :

Les projections statistiques montrent que le nombre de ménages sera en hausse sur le territoire de la MRC Les Moulins dans un horizon de 12 et 16 ans à partir de 2024. Pour la période 2024-2040, un taux de croissance de 13,5 est attendu (tel qu'illustré au [tableau 6-3](#) et à la [figure 6-3](#)). D'ici 2040, la MRC comprendrait près de 80 000 ménages. À l'échelle du territoire des villes constituantes, on constate d'ailleurs que celle de Mascouche connaîtrait, pour la même période, un taux de croissance plus important que celui de Terrebonne. Les besoins en logements

⁶ Institut de la statistique du Québec. (2024). *Population et structure par âge et genre – Municipalités régionales de comté (MRC)*. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/population-et-structure-par-age-et-sexe-municipalites-regionales-de-comte-mrc>

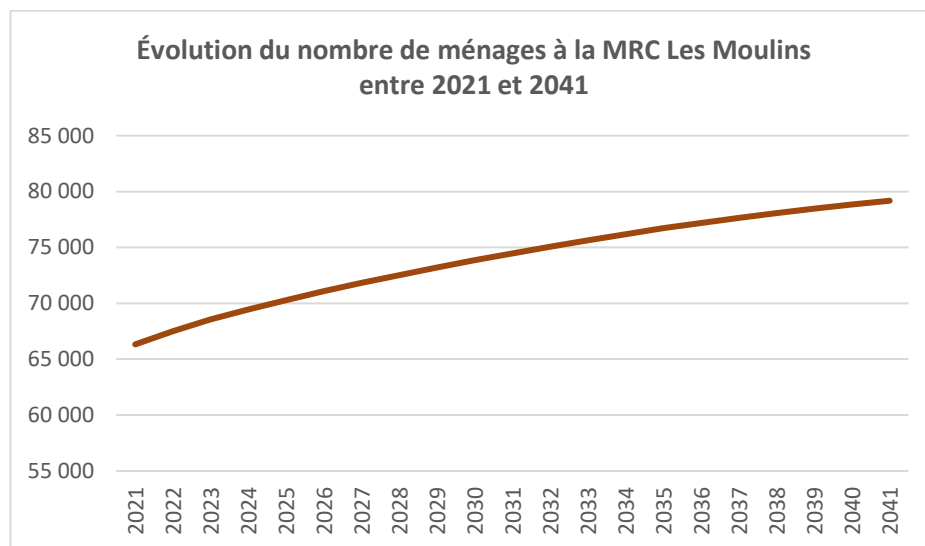
pourraient donc proportionnellement s'accroître davantage sur le territoire de la Ville de Mascouche.

Tableau 6-3 : Évolution du nombre de ménages à la MRC Les Moulins et ses villes entre 2024 et 2041

Territoire	Nombre de ménages par année (n)					Taux de croissance (%)
	2024	2028	2032	2036	2040	2024-2040
Terrebonne	48 365	50 332	51 949	53 289	54 311	12,3
Mascouche	21 084	22 191	23 111	23 900	24 521	16,3
MRC Les Moulins	69 449	72 523	75 060	77 189	78 832	13,5

Source : ISQ, 2022

Figure 6-3 : Courbe montrant l'évolution du nombre de ménages à la MRC Les Moulins entre 2024 et 2041



Source : ISQ, 2022

Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne référence :

L'analyse des projections du nombre de ménages selon les catégories d'âges (**tableau 6-4**) montre dans un premier temps une dominance des ménages âgés de 30 à 69 ans avec un maximum chez les 45 à 49 ans en 2024. Il s'agit principalement d'une population active et en âge de stabilité professionnelle et personnelle.

Les ménages les plus faiblement représentés constituent les 15 à 19 ans et les 20 à 24 ans. Les premiers sont principalement mineurs et résident avec leur famille de recensement, ce qui explique leur faible présence en tant que ménage sur le territoire. Quant aux seconds, ils constituent une tranche de la population souvent étudiante qui est sujette à la mobilité ou à la migration régionale. Ce paramètre est à considérer puisque l'arrivée de nouveaux projets, notamment le pôle universitaire de la Croisée Urbaine (UQTR) dans le secteur de Lachenaie à Terrebonne, auront un

impact sur ces projections. Bien que le projet prévoit la construction de résidences universitaires pour les étudiants, son attractivité régionale impactera vraisemblablement la rétention des ménages âgés entre 20-24 ans et pourrait même en attirer d'autres.

En ce qui concerne les projections du nombre de ménages entre 2024 et 2040 (**tableau 6-4**), une légère hausse sera constatée dans la majorité des groupes d'âges. Cependant, deux tendances futures se distinguent et reflètent les tendances actuelles:

- Les ménages âgés entre 35 à 44 ans connaîtront une faible baisse du fait de la faible présence actuelle des 19 – 24 ans;
- Une hausse importante marquera la population âgée de 70 ans. Cette hausse va plus que doubler chez les 80 ans et plus. Ceci est relié à la forte présence actuelle des ménages âgés de 30 à 69 ans qui alimenteront progressivement cette tranche de la population durant les prochaines années.

Ainsi, une importante tendance au vieillissement de la population marquera le territoire d'ici 12 et 16 ans, ce qui pourrait générer des besoins accrus en termes de logements adaptés pour les aînés, tels que des logements pour personnes âgées et des logements multigénérationnels ainsi que tout ce que cela implique en besoins de services de proximité et d'aménagements universels.

Tableau 6-4 : Projection du nombre de ménages selon les catégories d'âges entre 2024 et 2041

Année	Total	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85+
2024	69 449	66	1 005	3 565	5 562	5 918	7 193	7 650	6 738	6 622	7 003	6 164	4 885	3 836	2 040	1 202
2028	72 523	70	1 119	3 349	5 275	6 496	6 709	7 664	7 416	6 402	6 650	6 790	5 799	4 349	2 817	1 618
2032	75 060	68	1 246	3 527	4 877	6 360	7 126	7 177	7 647	6 950	6 215	6 729	6 488	5 093	3 293	2 264
2036	77 189	66	1 244	3 992	4 924	5 836	7 254	7 353	7 251	7 399	6 513	6 158	6 644	5 847	3 826	2 882
2040	78 832	69	1 190	4 053	5 553	5 718	6 698	7 723	7 203	7 159	7 056	6 284	6 012	6 163	4 479	3 472

Source : [ISQ, 2021](#)

Composition des ménages :

La MRC Les Moulins compte une majorité de ménages composés d'une seule famille de recensement (68%). Plus spécifiquement, ces ménages se composent en majorité de couples avec enfants (46%) et sans enfants (39%), suivis par les familles monoparentales (15%).

Parallèlement, près du quart des ménages de la MRC sont composés de personnes vivant seules (24%). Des enjeux de vulnérabilité matérielle et sociale peuvent affecter ce type de ménage impliquant des difficultés pour se loger. Il est également à noter que les besoins en matière d'espace diffèrent beaucoup avec les ménages composés d'une famille.

En très faible proportion, les ménages multigénérationnels et les ménages composés de plusieurs familles de recensement viennent à égalité caractériser les ménages de la MRC Les Moulins. Il pourrait s'agir par exemple d'une cohabitation entre une famille de recensement et un grand parent. Ce type de ménage est souvent plus fréquent chez la population immigrante qui représente 12,6% de la population moulinoise⁷ (ex. regroupement familial).

⁷ Statistique Canada. (2023). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Pour finir, à raison d'environ 2% des ménages sans famille de recensement et à moins de 1% des ménages composés d'une famille de recensement avec personnes additionnelles sont les types de ménages les moins représentés sur le territoire en 2024.

Tableau 6-5 : Nombre et proportion de ménages selon leur composition en 2021

Type de famille	Nombre	%
Ménages familiaux comptant un couple	37 700	57,8
▪ Couple avec enfants	20 550	31,5
▪ Couple sans enfants	17 150	26,3
Ménages familiaux monoparentaux	6 640	10,2
Ménages multigénérationnels	1 625	2,5
Ménages comptant plusieurs familles de recensement	280	0,4
Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles	1 775	2,7
Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus	1 595	2,4
Ménages composés d'une seule personne	15 605	23,9

Source : [Statistique Canada, 2023](#)

Taille des ménages privés et nombre de personnes par type de ménage :

Le nombre moyen de personnes par ménage privé sur le territoire de la MRC Les Moulins en 2021 est estimé à 2,6 personnes par ménage (voir le [tableau 6-6](#)). Parallèlement, la taille moyenne des familles de recensement est de 3 à la MRC Les Moulins, ce qui pourrait refléter la dominance des ménages composés de couples avec enfants⁸.

Tableau 6-6 : Nombre et taux de ménages selon le nombre de personnes qui le composent à la MRC Les Moulins⁹

Nombre de personnes par ménage	Nombre de ménages (n)	Taux de ménages (%)
1 personne	15 605	23,9
2 personnes	22 140	33,9
3 personnes	10 645	16,3
4 personnes	10 760	16,5
5 personnes ou plus	6 075	9,3

⁸ Statistique Canada. (2023). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

⁹ Statistique Canada. (2023). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

6.3.2.1.2 Situation socio-économique des ménages

Âge du principal soutien du ménage :

Selon les statistiques, la majorité des soutiens de ménages sont âgés entre 35 et 64 ans. Ce résultat reflète à la fois la population active, mais aussi le fait que la population de cette tranche d'âge soit la plus présente sur le territoire. Le taux d'accès à la propriété est assez élevé pour les ménages de cette tranche d'âge, 5 fois plus élevé que le taux de locataires (voir le [tableau 6-7](#) et la [figure 6-4](#)).

La proportion de ménages propriétaires par rapport aux locataires tend à diminuer avec l'âge à partir de 65 ans. Cela correspond d'une part à la diminution progressive de l'autonomie des personnes âgées et à la difficulté progressive d'entretenir une propriété avec le temps. D'autre part, certaines personnes âgées ne sont pas le principal soutien de ménage et tendent à vivre dans des ménages multigénérationnels. Avec la tendance au vieillissement de la population, le nombre de principaux soutiens de ménage augmentera pour cette catégorie d'âge.

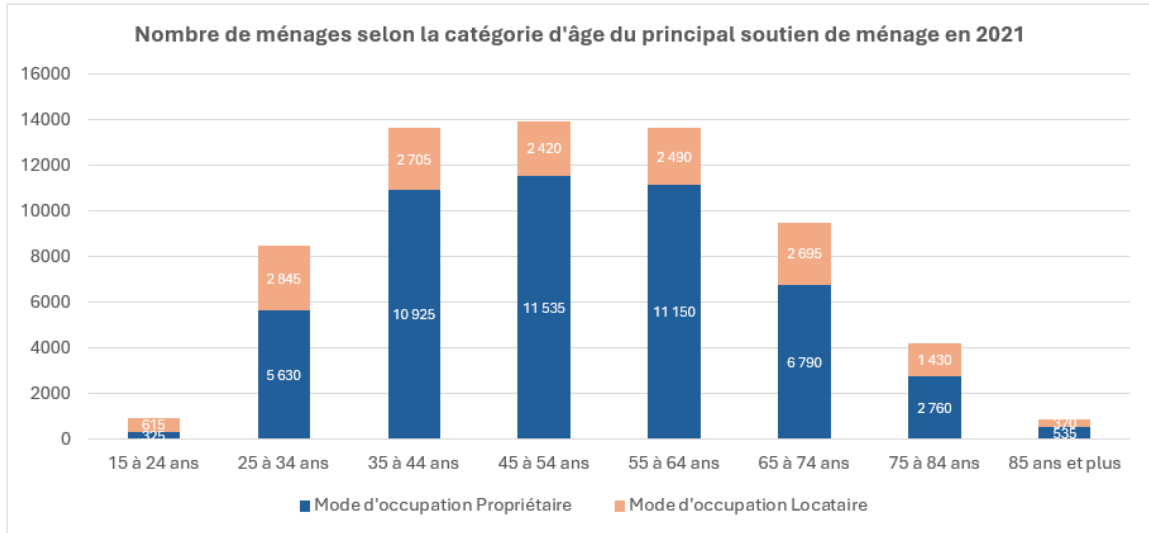
Étant donné la forte proportion de propriétaires parmi la population âgée entre 35 et 65 ans, les aînés seront davantage portés à vouloir rester dans leur propriété. Cependant, la perte progressive d'autonomie pourra inciter cette population à intégrer des résidences pour aînés ou des logements locatifs adaptés près des équipements et services, ce qui pourrait rendre ces logements disponibles pour d'autres types de ménages.

Tableau 6-7 : Répartition du nombre de ménages selon la catégorie d'âge du principal soutien de ménage et le mode d'occupation

Âge	Occupation		
	Total	Propriétaire	Locataire
Total	65 230	49 650	15 575
15 à 24 ans	945	325	615
25 à 34 ans	8 475	5 630	2 845
35 à 44 ans	13 625	10 925	2 705
45 à 54 ans	13 955	11 535	2 420
55 à 64 ans	13 640	11 150	2 490
65 à 74 ans	9 490	6 790	2 695
75 à 84 ans	4 190	2 760	1 430
85 ans et plus	910	535	370

Source : [Statistique Canada, 2023](#)

Figure 6-4 : Répartition du nombre de ménages selon l'âge du principal soutien de ménage et le type d'occupation résidentielle en 2021



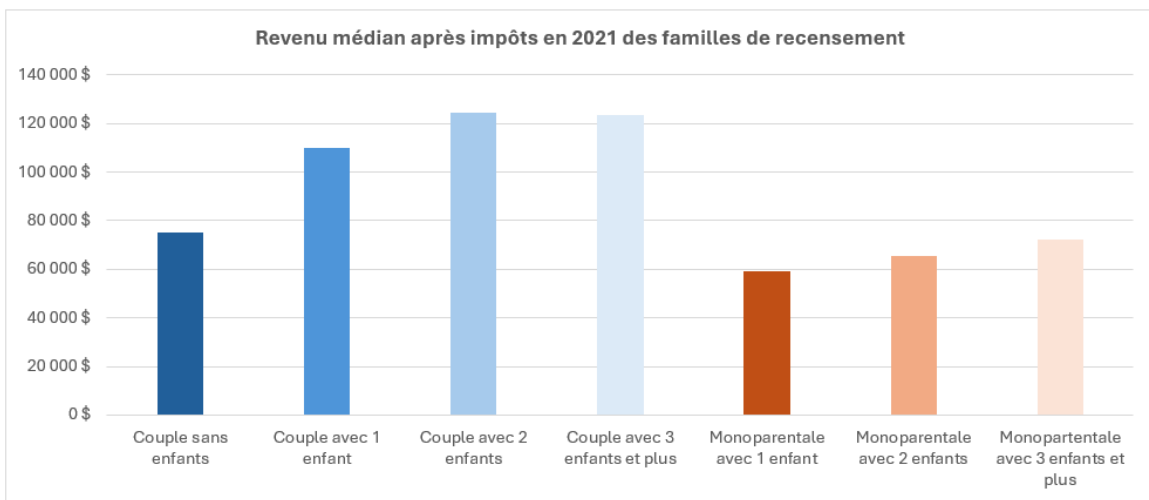
Source : [Statistique Canada, 2023](#)

Revenu médian après impôts :

L'analyse des données relatives au revenu médian après impôts (voir la [figure 6-5](#)) peut nous éclairer sur la capacité financière des ménages à accéder au logement. À l'échelle du territoire de la MRC Les Moulins, cette analyse révèle un écart considérable entre les familles composées de couples avec enfants, les couples sans enfants et les familles monoparentales.

Un revenu médian plus faible est constaté chez les familles monoparentales. Ces familles, dont le revenu annuel moyen dépasse à peine les 60 000\$, affichent une moindre capacité financière qui pourrait affecter leur capacité à se loger.

Figure 6-5 : Revenu médian après impôts des familles recensement en 2021



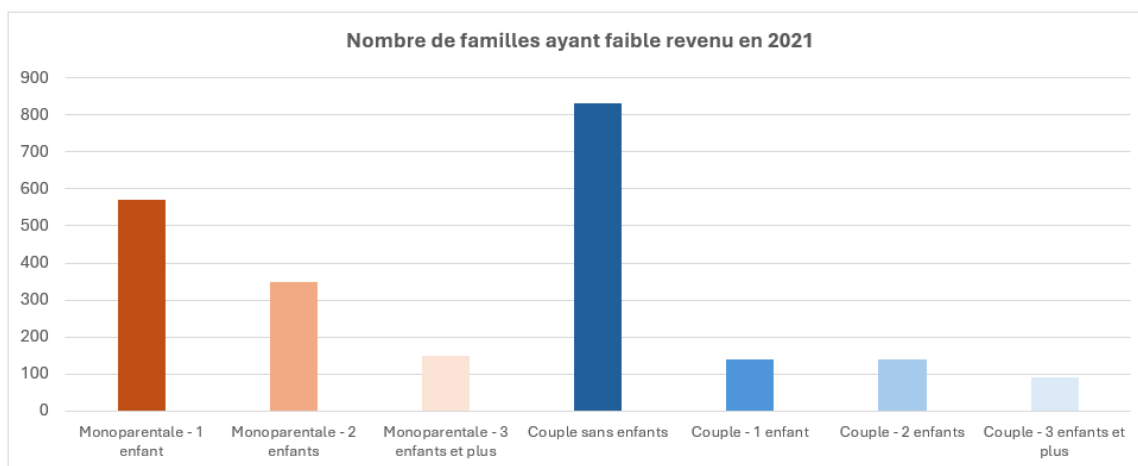
Source : [ISQ, 2024](#)

Faible revenu et défavorisation matérielle et sociale :

Nombre de familles à faible revenu, selon le type de famille :

La MRC Les Moulins comptait sur son territoire près de 2 270 familles ayant un faible revenu en 2021 (ISQ, 2024). Les types de familles ayant le plus grand nombre de ménages à faible revenu sont les couples sans enfants, suivis respectivement des familles monoparentales à un enfant et à deux enfants (voir la [figure 6-6](#)). Ce résultat s'explique, entre autres, par le fait que les couples sans enfants constituent le type de famille ayant le plus grand nombre de ménages comparativement aux autres types de famille.

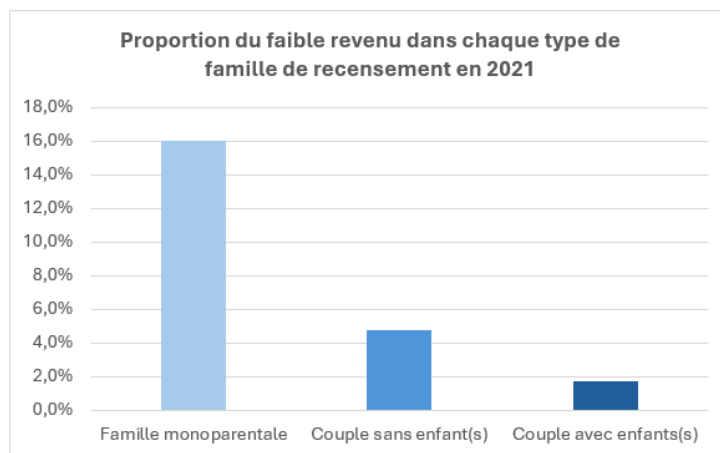
Figure 6-6 : Répartition des familles ayant un faible revenu selon leur type en 2021



Source : [ISQ, 2024](#)

Cependant, malgré le fait que les familles monoparentales soient les moins représentées parmi les familles de recensement, elles affichent une proportion plus importante de précarité financière (voir la [figure 6-7](#)). Il est à noter que la monoparentalité représente l'un des principaux indicateurs considérés dans la détermination de la défavorisation sociale et matérielle par l'Institut national de santé publique (INSPQ) (2021).

Figure 6-7 : Proportion du faible revenu dans chaque type de famille de recensement en 2021



Source : Statistique Canada, 2021; ISQ, 2024

Faible revenu par catégorie d'âge et de genre :

L'analyse des données relatives au nombre et à la fréquence du faible revenu parmi les grandes catégories d'âges et de genres révèle la grande vulnérabilité des personnes âgées et des femmes (tableaux 6-8 et 6-9). En effet, malgré un nombre supérieur du faible revenu chez la catégorie d'âge de 18 à 64 ans due à la forte présence de cette tranche dans la population, la fréquence du faible revenu chez cette catégorie est la plus faible sur le territoire. En opposition, ce sont les aînés qui affichent une fréquence plus importante du faible revenu (13%), particulièrement chez les femmes (16,2%). Cette tendance à la vulnérabilité sociale et matérielle risque de s'accroître durant les prochaines années.

Le faible revenu chez la catégorie des 0-17 ans est relative à celle de leur famille de recensement.

Tableau 6-8 : Nombre de personnes au faible revenu selon les catégories d'âge et le genre en 2020

Situation en faible revenu fondé sur la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-ApI)	Total	Hommes	Femmes
0 à 17 ans	1 965	995	965
18 à 64 ans	4 545	2 110	2 430
65 ans et plus	3 150	1 100	2 050
Total	9 660	4 210	5 450

Source : Statistique Canada, 2021

Tableau 6-9 : Fréquence du faible revenu selon les catégories d'âge et le genre en 2020

Fréquence du faible revenu fondée sur la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-ApI) (%)	Total	Hommes	Femmes
0 à 17 ans (%)	4,8	4,8	4,9
18 à 64 ans (%)	4,4	4,2	4,6
65 ans et plus (%)	13	9,6	16,2

Source : [Statistique Canada, 2021](#)

6.3.2.1.3 Caractéristiques du logement et des ménages

Mode d'occupation :

Tel que spécifié au [tableau 6-10](#), la MRC Les Moulins se compose majoritairement de ménages propriétaires à raison de 76,1%, ce qui est largement supérieur à la moyenne provinciale de 59,9%. Le reste des ménages sont locataires (23,9%) et aucun ménage de la MRC Les Moulins n'occupe de logement fourni par le gouvernement local, une Première Nation ou la bande indienne (Statistique Canada, 2021). Bien qu'être propriétaire représente un avantage comparativement à la location en ce qui a trait à l'accès au logement, il peut représenter un véritable enjeu financier dans le contexte d'inflation que subissent les ménages en 2024, particulièrement pour les propriétaires avec hypothèque.

Tableau 6-10 : Nombre et proportion des ménages selon leur mode d'occupation résidentielle

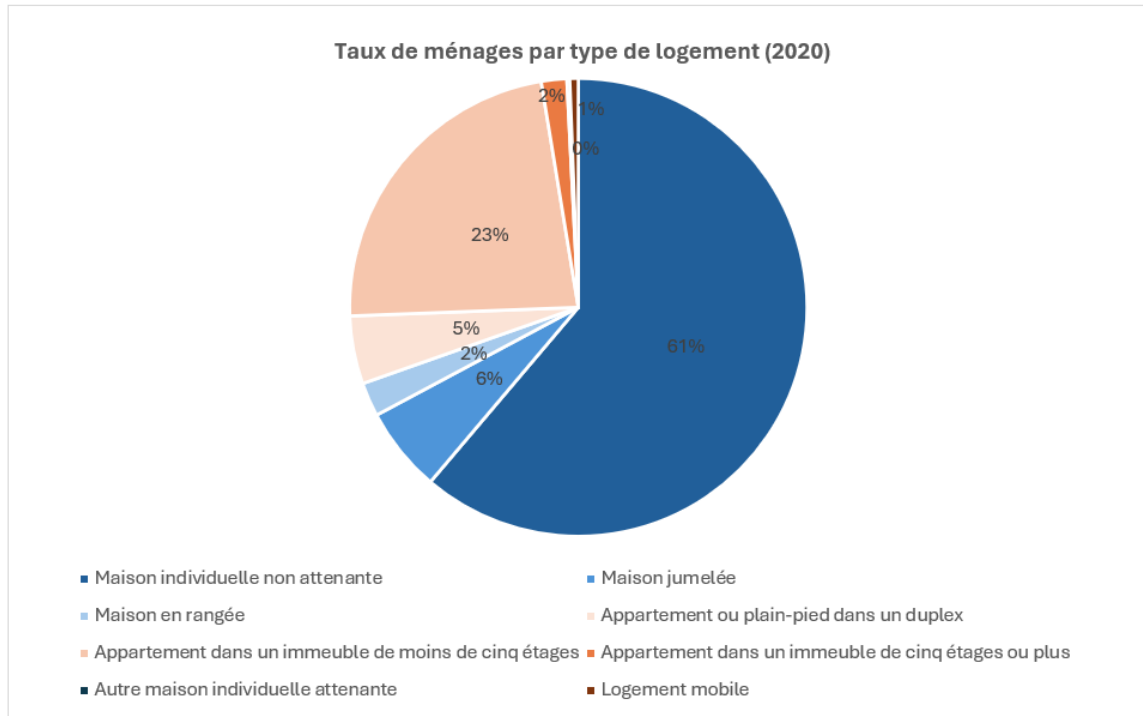
Mode d'occupation	Nombre	Pourcentage
Total - Ménages privés selon le mode	65 225	100
Propriétaire	49 650	76,1
Locataire	15 575	23,9
Logement fourni par le gouvernement local, la Première Nation ou la bande indienne	0	0

Source : [Statistique Canada, 2021](#)

Typologies résidentielles :

La majorité (soit plus de 60%) des ménages de la MRC les moulins réside dans un logement unifamilial détaché (voir la [figure 6-9](#)). Très répandue sur le territoire moulinois, cette typologie de logement a connu un développement important entre les années 70 et 2010. Cette catégorie est suivie par les ménages résidents un immeuble de moins de 5 étages, à raison de 23%. Depuis quelques années, ce type de logement est de plus en plus présent sur le territoire de la MRC Les Moulins. Les efforts de densification prévue dans les affectations *multifonctionnelle*, *multifonctionnelle TOD* et *urbaine* (depuis l'entrée en vigueur du PMAD de 2013) ont fort probablement contribué à l'essor de ce type de développement.

Figure 6-9 : Taux de type de ménages par typologie de logement en 2020



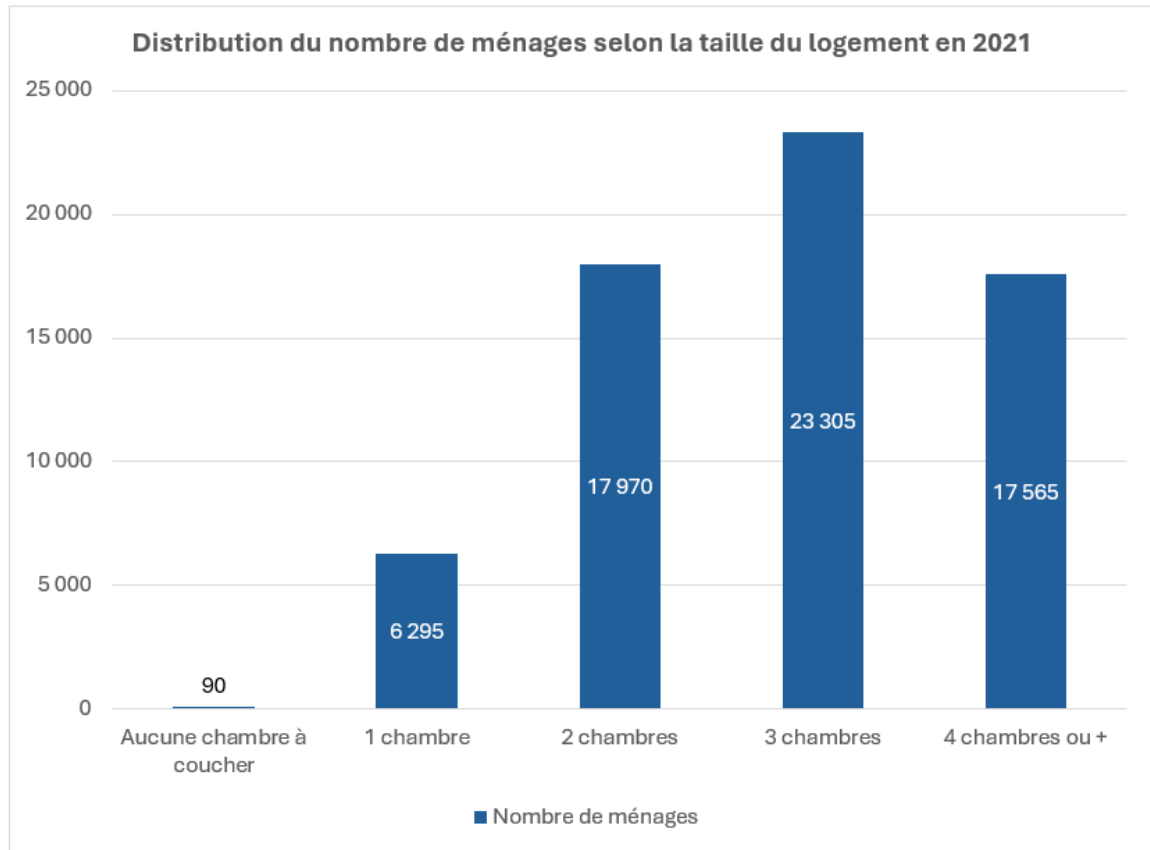
Source : [Statistique Canada, 2021](#)

Nombre de ménages selon la taille du logement :

Comme la taille moyenne des ménages moulinois est de 2,3 personnes, il peut être rassurant de constater que la vaste majorité des logements comporte au moins 2 chambres à coucher ou plus (voir la [figure 6-10](#)).

Néanmoins, bien que la taille des logements ne soit pas pour l'instant l'enjeu majeur sur le territoire de la MRC, celui-ci pourra rapidement prendre de l'importance face au vieillissement de la population (logements multigénérationnels), à la hausse du nombre d'étudiants et aux futurs besoins des familles avec enfants qui seront davantage portées à vivre dans des milieux denses et des logements de type condo et/ou appartement.

Figure 6-10 : Répartition du nombre de ménages selon la taille du logement en 2021



Source : [MRC Les Moulins](#)

6.3.3 LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS, NOTAMMENT LES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

6.3.3.1 Le parc de logements

Nombre de logements et d'unités d'évaluation en 2024 :

La MRC Les Moulins compte en 2024 près de 55 376 unités d'évaluation résidentielles ([tableau 6-11](#)). Le parc de logements de la MRC est constitué d'une vaste proportion de résidences unifamiliales (75%), suivies des copropriétés¹⁰ (14,5%) et des immeubles de 2 à 5 logements

¹⁰ La catégorie copropriété comprend uniquement les copropriétés divisées. La copropriété divisée d'un immeuble existe lorsque plusieurs personnes ont, ensemble et concurremment, le droit de propriété d'un bien et que ce droit se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes (article 1010 CcQ, al 3, dans le Manuel d'évaluation foncière du Québec, 2022). La copropriété divisée d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration de copropriété, en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes (article 1038 CcQ, dans le Manuel d'évaluation foncière du Québec, 2022).

(8,4%). Les autres typologies résidentielles¹¹ restent assez marginales avec des taux inférieurs à 1% de l'ensemble du parc de logements.

L'analyse des données a également révélé la diminution du nombre de maisons mobiles et roulottes (-56%) en 2020, année correspondant au début de la pandémie de COVID-19, ainsi que la diminution progressive (entre 2019 et 2024) des chalets et maisons de villégiature (-24%) ([tableau 6-11](#)).

Tableau 6-11 : Nombre d'unités d'évaluation à la MRC Les Moulins

Type de logement	2019	2020	2021	2022	2023	2024	% en 2024	Hausse 2019-2024
Résidence unifamiliale (détachée, jumelée et en rangée) ⁶	40 223	40 958	41 125	41 329	41 453	41 507	74,95%	3,19%
Copropriété ⁷	7 150	7 423	7 555	7 796	7 933	8 045	14,53%	12,52%
Immeuble de 2 à 5 logements	4163	4290	4434	4503	4583	4 628	8,36%	11,17%
Immeuble de 6 logements et plus	403	418	427	439	455	468	0,85%	16,13%
Chalet et maison de villégiature	66	61	57	57	51	50	0,09%	-24,24%
Habitation en commun	38	32	35	39	46	46	0,08%	21,05%
Maison mobile et roulotte	1 107	529	502	493	487	480	0,87%	-56,64%
Autres immeubles résidentiels ⁸	162	154	153	153	154	152	0,27%	-6,17%
Total	53 312	53 865	54 288	54 809	55 162	55 376	100,00%	3,87%

Source : [ISQ, 2024](#)

Comme l'indicateur stratégique de la grande orientation 12 (voir la section 5 du chapitre 2 du document complémentaire) est basé sur des données plus précises et issues du rôle d'évaluation des villes constituantes, il va de soi qu'il puisse y exister une certaine incohérence entre les données du [tableau 6-11](#) et celles dudit indicateur stratégique (d'autant plus que ces données ne sont pas exactement basées sur la même typologie de logements).

Résidence pour personnes âgées :

La MRC Les Moulins compte 20 résidences pour personnes âgées sur son territoire, à savoir 9 à Mascouche et 11 à Terrebonne ([tableau 6-12](#)). Au total, 2 421 unités locatives sont mises à la disposition de la population sur le territoire. En revanche, comme la MRC fait face à un important vieillissement de sa population, les besoins en matière de logement adapté et inséré dans un milieu caractérisé par la proximité des biens et services vont continuer de croître dans les prochaines années.

¹¹ Autres immeubles résidentiels : Comprend les résidences provisoires, les pourvoiries, les camps forestiers, les parcs de roulottes et de maisons mobiles, les hôtels et motels résidentiels ainsi que les espaces détenus en copropriété divisée (stationnements).

Tableau 6-12 : Résidences pour personnes âgées présentes sur le territoire de la MRC Les Moulins en 2024 et le nombre d'unités locatives

Numéro registre	Nom de la résidence	Nombre d'unités locatives	Ville
7232-1	Chartwell Le Teasdale, résidence pour retraités	532	Terrebonne
7232-2		32	
7517	Maison l'Étincelle Lachenaie	48	
1671	Manoir de la Rive	70	
1581-1	Pavillon des Mille-Îles	47	
1581-2		10	
7349	Résidence de l'Île-de-Mai inc.	9	
5526	Résidence Des Orchidées	9	
6661	Résidence du Lac	5	
7265-1	Résidence Floréa	325	
7265-2		21	
1670	Résidence Oasis de Terrebonne	62	
7463-1	Vilia Terrebonne	191	
7463-2		35	
1572	Villa Victoire de L'Âge	52	
6391	Domaine Lanaudière	162	Mascouche
5726	Les Jardins du Château	265	
6367	Les résidences Le jour et la nuit - Pavillon Locas	35	
6458	Les résidences Le jour et la nuit - Pavillon Sainte-Marie	20	
7566-1	Résidence 45NORD	374	
7566-2		22	
6452	Résidence Jardin de Roses	9	
7296	Résidence Les Jardins Fleuris Pavillon Pine	8	
7942	Résidence Vivre Mieux	7	
1574-1	Villa de la Châtelaine	31	
1574-2		40	

Source : Ministère de la Santé et des Services sociaux, 2024¹²

¹² Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2017). *Villes de Terrebonne et de Mascouche*. <http://k10.pub.msss.rtss.qc.ca/public/K10FormRecherche.asp?hidPasseParFormulaireRecherche=1&cert=&act=Rechercher&nmResid=&nomMunicipalite=&cdRSS=&cdCLSC=14121&cdRLS=&cdMRC=&refTpResid=&refStForm=&noResReg=&boolLogeRepas=&boolSoin=&boolAssistance=&boolAlimentation=&boolLoisir=&boolSecurite=&nmProprio=&refStRes=F>

Logements sociaux et abordables :

La MRC Les Moulins comptait en 2020 près de 770 logements sociaux et abordables sur territoire. Majoritairement localisés à Terrebonne (**tableau 6-13**), les logements sociaux et abordables ne représentent que 1,2% des logements moulois. Cette proportion est parmi les plus faibles à l'échelle du territoire de la CMM, loin derrière l'agglomération de Montréal (6,6%), de Longueuil (2,9%) et de Laval (2,5%).

Tableau 6-13 : Logements sociaux et abordables présents sur le territoire de la MRC Les Moulins et ses villes constituantes en 2020

Territoire	Programme supplément au loyer (PSL) ¹³	AccèsLogis Québec ¹⁴	LAQ ¹⁵	COOP et OBNL d'anciens programmes	HLM privés et autochtones	HLM publics	Nombre de logements sociaux et abordable	%
Terrebonne	190	156	30	12	10	281	596	1,3
Mascouche	41	0	0	42	6	85	174	0,9
MRC Les Moulins	231	156	30	54	16	366	770	1,2

Source : CMM, 2021¹⁶

En ce qui concerne la taille des logements, on constate que les logements sociaux et abordables destinés aux familles comportent généralement 1 à 3 chambres à coucher (**tableau 6-14**). À contrario, les logements sociaux et abordables adaptés ou destinés aux personnes âgées comprennent généralement une seule chambre à coucher. Ces proportions semblent correspondre à la taille moyenne des ménages selon les situations applicables. À titre d'exemple, les personnes âgées ont tendance à vivre dans un ménage plus petit que celui des jeunes familles.

Tableau 6-14 : Taille des logements sociaux et abordables en fonction du nombre de chambres à coucher (cc) sur le territoire de la MRC Les Moulins

	Familles				Aînés		Adaptés		
	1 cc	2 cc	3 cc	4 cc	1 cc	2 cc	1 cc H	2 cc H	3 cc H
Terrebonne	47	83	71	4	178	31	12	9	N/A
Mascouche	6	16	8	N/A	49	5	1	N/A	1

Source : Office municipal d'habitation de Lanaudière Sud, 2024

¹³ Ce programme permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

¹⁴ Ce programme favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

¹⁵ Ce programme appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

¹⁶ Communauté métropolitaine de Montréal. (2021). *Logements sociaux et abordables*.

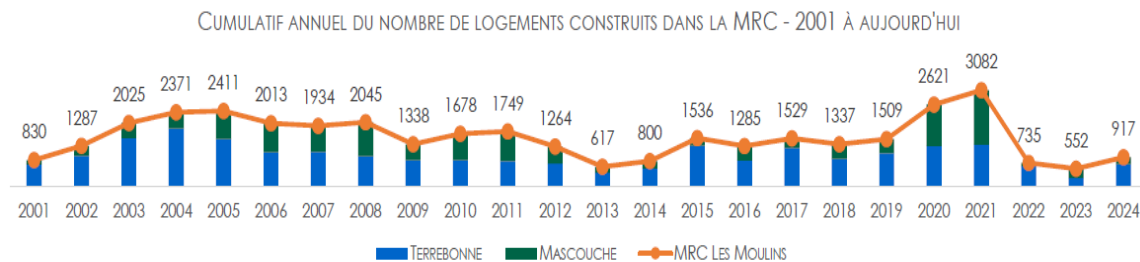
<https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

6.3.3.2 Évolution du parc du logement

Évolution du nombre de constructions résidentielles et de mises en chantier :

La MRC Les Moulins a connu depuis 2001 des variations annuelles importantes de la construction résidentielle (figure 6-11). En effet, les années 2000 ont été marquées par une hausse progressive du nombre de logements construits, particulièrement à Terrebonne, suivie d'une diminution progressive jusqu'en 2013 et d'un léger rebond jusqu'à 2019. De 2020 à 2021, la MRC a connu une de ses plus importantes hausses de construction de logements depuis 22 ans, particulièrement à Mascouche, pour ensuite connaître une baisse historique (entre 2022 et 2023) en raison des enjeux liés à la pandémie de COVID-19, entre autres. On observe néanmoins une certaine hausse au courant de l'année 2024, entre les mois de janvier et d'octobre.

Figure 6-11 : Évolution du nombre de logements construits entre janvier 2001 et octobre 2024 à la MRC Les Moulins



Source : Villes de Terrebonne et de Mascouche

Note : Au moment de compiler les données, l'année en cours n'était pas terminée et il est donc possible que les résultats sous-estiment légèrement le total des nouvelles mises en chantier pour l'année 2024.

En ce qui concerne la période 2023-2024, l'écrasante majorité des mises en chantier touche principalement les immeubles à appartements. En effet, maisons individuelles représentent uniquement 6% des nouvelles mises en chantier en territoire moulinois (tableau 6-15).

Tableau 6-15 : Nombre de mises en chantiers résidentielles selon la typologie résidentielle en 2023 et 2024

Ville	Individuels	Jumelés	En rangée	Appartements	Total
Mascouche	19	0	0	563	582
Terrebonne	33	0	0	226	259
MRC Les Moulins	52	0	0	789	841

Source : SCHL, 2024

Note : Au moment de compiler les données, l'année en cours n'était pas terminée et il est donc possible que les résultats sous-estiment légèrement le total des nouvelles mises en chantier pour l'année 2024.

Comme l'indicateur stratégique de la grande orientation 12 (voir la section 5 du chapitre 2 du document complémentaire) est basé sur des données plus précises et issues du rôle d'évaluation des villes constituantes, il va de soi qu'il puisse y exister une certaine incohérence entre les

données du [tableau 6-15](#) et celles dudit indicateur stratégique (d'autant plus que ces données ne sont pas exactement basées sur la même typologie de logements).

Valeur des permis de construction :

La valeur des permis de construction renseigne sur l'importance de la mise en chantier résidentielle pour chaque année. La MRC Les Moulins a connu une variation importante de la valeur des permis de construction entre 2017 et 2023. En effet, cette valeur a d'abord doublé entre 2019 et 2021, puis chuté vers des valeurs inférieures aux années précédentes entre 2022 et 2023 ([tableau 6-16](#)).

L'analyse de ces données révèle une faible activité de construction résidentielle à partir de l'année 2022, pouvant être relatif à l'impact de l'inflation ayant impacté, entre autres, le secteur immobilier au Canada durant cette même période.

Tableau 6-16 : Valeur des permis de construction résidentielle (\$ CAN) entre 2017 et 2023

Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Valeur des permis résidentiels	272 274	199 307	248 762	469 421	538 233	179 729	205 675

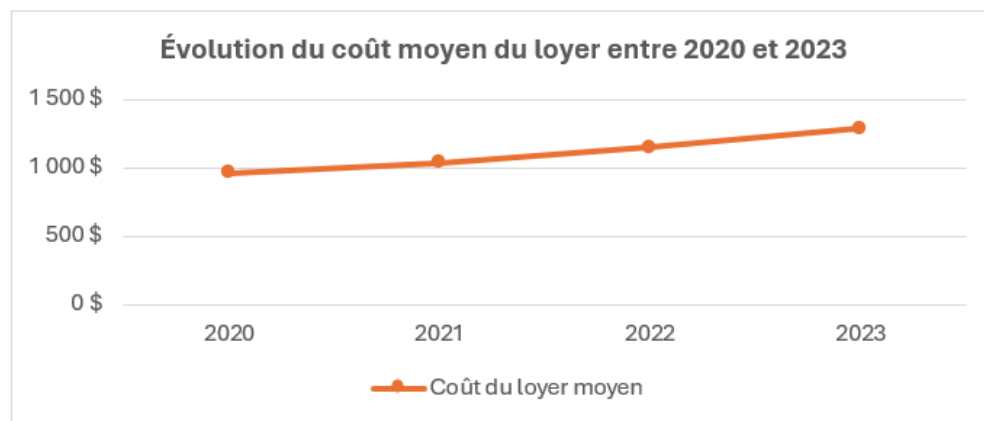
Source : [ISQ, 2023](#)

6.3.3.3 Caractéristiques du parc de logements

Accessibilité financière :

Le coût moyen des loyers des logements de la MRC Les Moulins a connu une augmentation progressive d'environ 30% entre 2020 et 2023 ([figure 6-12](#)). Pour cette même période, le coût moyen de loyers est donc passé de moins de 1 000\$ par mois à plus de 1 250\$ par mois. Plusieurs facteurs peuvent influencer cette hausse du prix, particulièrement l'impact de l'inflation sur le coût de la vie (et qui sévit partout au pays depuis 2022) (Statistique Canada, 2024).

Figure 6-12 : Évolution du coût moyen des loyers entre 2020 et 2023 à la MRC Les Moulins



Source : [SCHL, 2024](#)

Entre 2020 et 2023, la Ville de Mascouche a connu une hausse moyenne des loyers d'appartements d'initiative privée estimée à 46%, avec une hausse importante de 60% des prix des loyers des logements comprenant deux chambres à coucher. Sur le territoire de la Ville de Terrebonne, les loyers d'appartements d'initiative privée ont connu une hausse moyenne de 30%. Cette hausse a été plus importante dans les appartements contenant une et deux chambres que dans les appartements contenant 3 chambres et plus (**tableau 6-17**).

Tableau 6-17 : Prix moyens des loyers selon la taille des appartements d'initiative privée à Terrebonne et à Mascouche (2020-2023)

Taille du logement	Mascouche				Terrebonne			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Studios	/	/	/	/	612 \$	560 \$	677 \$	/
1 chambre	736 \$	723 \$	727 \$	820 \$	803 \$	909 \$	1 025 \$	1 129 \$
2 chambres	930 \$	970 \$	1 111 \$	1 500 \$	931 \$	1 065 \$	1 165 \$	1 273 \$
3 chambres +	1 309 \$	1 512 \$	1 763 \$	1 659 \$	1 216 \$	1 309 \$	1 354 \$	1 394 \$
Total	970 \$	983 \$	1 164 \$	1 418 \$	956 \$	1 055 \$	1 145 \$	1 245 \$

Source : [SCHL, 2024](#)

Depuis 2006, le prix moyen des logements a connu une hausse variable à chaque année de recensement. La hausse la plus importante a été enregistrée entre 2006 et 2011, atteignant 36,33%. Ce taux a diminué, entre 2001 et 2016, vers 14,84% et a repris de l'ampleur entre 2016 et 2021, en atteignant ainsi 32% (**tableau 6-18**).

Tableau 6-18 : Évolution du prix moyen des logements à la MRC Les Moulins (2006-2021)

Territoire	Prix (\$)				Hausse (%)		
	2006	2011	2016	2021	2006-2011	2011-2016	2016-2021
Mascouche	176 470	243 823	284 401	368 800	38,17	16,64	29,68
Terrebonne	183 586	249 317	284 515	378 800	35,80	14,12	33,14
MRC Les Moulins	181 706	247 711	284 480	375 600	36,33	14,84	32,03

Source : [CMM, 2022](#)¹⁷

Disponibilité des logements (taux d'inoccupation résidentielle) :

Le taux d'inoccupation des logements locatifs en territoire moulinois est parmi les plus bas des territoires recensés à l'échelle de la CMM. En effet, tandis que le taux moyen d'inoccupation résidentielle est de 2% sur le territoire de la CMM et de 1,1% à l'échelle de l'ensemble du Québec (en 2022), la MRC Les Moulins affiche un taux d'inoccupation global de 0,4% en 2020 (voir le **tableau 6-19**). Ce taux était à son plus bas en 2021, avec 0,1%, et a connu une augmentation atteignant un taux d'inoccupation de 0,7% en 2023.

¹⁷ Communauté métropolitaine de Montréal. (2022). *Observatoire du Grand Montréal : Valeur moyenne du logement*. <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

Tableau 6-19 : Taux d'inoccupation résidentielles à la MRC Les Moulins (2020-2023)

Type de logement	2020	2021	2022	2023
Studios	**	0	0	0
1 chambre	0,2	0,1	0,5	0,3
2 chambres	0,6	0,2	0,4	1,1
3 chambres +	0,1	0,1	0,5	0,1
Total	0,4	0,1	0,4	0,7

Source : SCHL, 2024¹⁸

Selon les données de l'Observatoire du Grand Montréal de la CMM¹⁹, la Ville de Mascouche a connu, entre 2020 et 2023, une hausse de l'occupation des appartements d'initiative privée de deux chambres. Néanmoins, le taux d'inoccupation global a tout de même augmenté entre 2020 et 2023, passant de 0,4 à 0,6. En ce qui concerne la Ville de Terrebonne, on observe en 2023 une hausse du taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée. Cela a été particulièrement le cas des appartements à 2 chambres, dont le taux d'inoccupation est passé de 0,4 en 2022 à 1,1 en 2023. À l'inverse, les appartements à 1 chambre et à 3 chambres ont vu leur taux d'inoccupation baisser, passant de 0,4 à 0,2 pour les premiers et de 0,5 à 0,2 pour les seconds.

État des logements :

Sur le territoire de la MRC Les Moulins, 4,5% des logement locatifs (695 unités) et 3,9% des logements privés (2 530 unités) nécessiteraient des réparations majeures (**tableau 6-20**). En ventilant les données selon les villes constituantes, on voit que la ville de Terrebonne affiche de résultats plus élevés, ce qui est relativement compréhensible compte tenue de la taille de sa population par rapport à celle de Mascouche. Toute chose étant égale par ailleurs, ces résultats sont néanmoins nettement inférieurs à ceux de la CMM ou de l'ensemble du territoire québécois (**tableau 6-20**).

Tableau 6-20 : Nombre et parts de logements nécessitant des réparations majeures

	Terrebonne		Mascouche		MRC Les Moulins		CMM	Ailleurs au Québec
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	%
Locatif	585	5,4	110	2,5	695	4,5	8,2	6,2
Privé	1935	4,3	595	3	2530	3,9	6,8	5,8

Source : CMM, 2021²⁰

En analysant plus spécifiquement l'état des logements des 39 900 ménages moulois, on comprend qu'une minorité des logements (1 670 unités) nécessite des réparations majeures (**tableau 6-21**). En effet, sur les 37 415 logements privés, 1 495 nécessitent des réparations majeures, 9 890 nécessitent des réparations mineures et 26 030 ne requièrent qu'un entretien

¹⁸ Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). (2022). *Portail d'information sur le marché de l'habitation*. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/106027/5/Zone%20%3A%20Mascouche%2FTerrebonne%20etc.%20\(Montr%C3%A9al%20RMR\)%20](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/106027/5/Zone%20%3A%20Mascouche%2FTerrebonne%20etc.%20(Montr%C3%A9al%20RMR)%20)

¹⁹ Communauté métropolitaine de Montréal. (2023). *Observatoire du grand Montréal : Taux d'inoccupation des logements locatifs*. <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

²⁰ Communauté métropolitaine de Montréal. (2021). *Observatoire du grand Montréal : Logements nécessitant des réparations majeures*. <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

normal. En ce qui concerne les logements locatifs, 175 nécessitent des réparations majeures, 445 nécessitent des réparations mineures et 1 855 ne requièrent qu'un entretien normal.

Tableau 6-21 : Nombre de ménages moulinois selon le mode d'occupation et l'état des logements qu'ils occupent en 2021

État du logement	Total	Propriétaire	Locataire
Total	39 900	37 415	2 480
Entretien normal requis	27 890	26 030	1 855
Réparations mineures requises	10 335	9 890	445
Réparations majeures requises	1 670	1 495	175

Source : [Statistique Canada, 2022](#)

6.3.4 L'ÉCART ENTRE LES BESOINS DES MÉNAGES ET L'OFFRE RÉSIDENIELLE

L'évaluation des besoins en logement doit essentiellement tenir compte de l'écart entre les projections de ménages et le nombre de types de logements disponibles actuellement sur le territoire de la MRC Les Moulins. Plusieurs autres facteurs doivent être considérés, notamment l'accès à la propriété, l'adéquation entre l'offre actuelle de logements sociaux et abordables et les ménages à faible revenu, les places dans les résidences pour aînés et la projection du nombre de ménages de 65 et plus, de l'itinérance et des groupes prioritaires.

À l'instar de plusieurs autres territoires, la MRC Les Moulins fait face à un enjeu important d'abordabilité du logement chez les locataires et, dans une certaine mesure, chez les propriétaires. Concernant les ménages des villes de Terrebonne et de Mascouche (respectivement) (voir le [tableau 6-22](#)) :

- près de 9% des demeurent dans un logement non adapté au revenu familial (inabordable);
- plus de 2% habitent doivent consacrer plus de 30% de leur revenu pour un logement dont la qualité et la taille ne convient pas (besoins impérieux en matière de logement);
- plus de 4% demeurent dans un logement dont la taille n'est pas convenable;
- plus de 3% demeurent dans logement dont la qualité est non convenable.

Toute chose étant égale par ailleurs, on constate que ces résultats sont légèrement inférieurs aux moyennes à l'échelle du Canada ([tableau 6-22](#)).

Tableau 6-22 : Répartition des taux de ménages selon les besoins relatifs au logement à l'échelle du Canada et de la MRC Les Moulins

Géographie	Population habitant un logement inhabitable (%)	Besoins impérieux en matière de logement	Taille non convenable	Qualité non convenable
Canada	16,8	7,7	9,7	6,2
Terrebonne	9,1	2,3	5,3	4,7
Mascouche	8,3	2,0	4,3	3,4

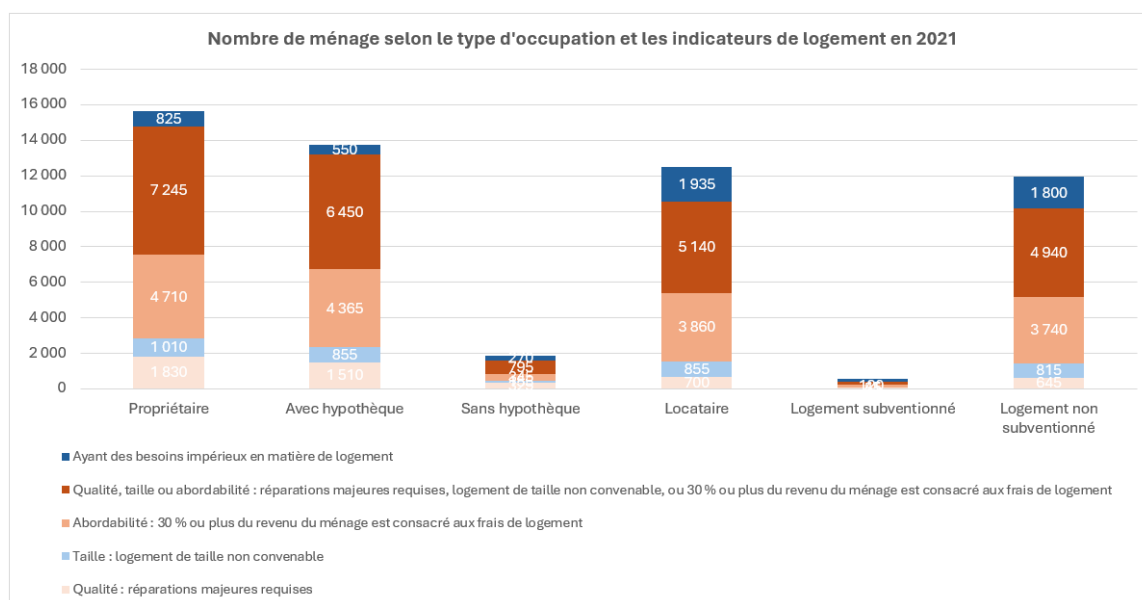
Source : [Statistique Canada, 2021](#)

Plus spécifiquement, les indicateurs de logement recensés en 2021 ont permis d'établir un premier aperçu des catégories d'enjeux de logement auxquels font face les ménages résidents sur le territoire de la MRC Les Moulins. En effet, près de 15 620 ménages propriétaires et 12 490 ménages locataires éprouveraient des besoins impérieux ou pas en matière de logement, relatifs à l'abordabilité, à la qualité ou à la taille de celui-ci (**figure 6-13**). Malgré l'accès à la propriété, les propriétaires éprouvent également des enjeux, en particulier chez les ménages toujours en cours de remboursement d'un prêt hypothécaire.

Du côté des locataires, il existe une forte proportion de ménages éprouvant des enjeux relatifs au logement. En effet, si 31,5% des propriétaires sont concernés, ce sont 80% des ménages locataires qui le sont. Cette forte proportion de besoins relatifs au logement chez les locataires est encore plus présente chez ceux ne bénéficiant d'aucun logement subventionné.

Dans tous les modes d'occupation, l'enjeu le plus préoccupant chez les ménages recensés est relatif à l'abordabilité. En effet, le budget de ces ménages réservé au logement est égal ou supérieur à 30% de leurs revenus (**figure 6-13**). Le poids financier de l'accès au logement, qu'il soit relatif au coût du loyer ou à la hausse du taux d'intérêt du paiement hypothécaire, influence la taille et la qualité de celui-ci. Il limite les capacités financières des propriétaires d'entretenir leur maison et limite les locataires dans leur choix d'un logement plus grand et plus neuf.

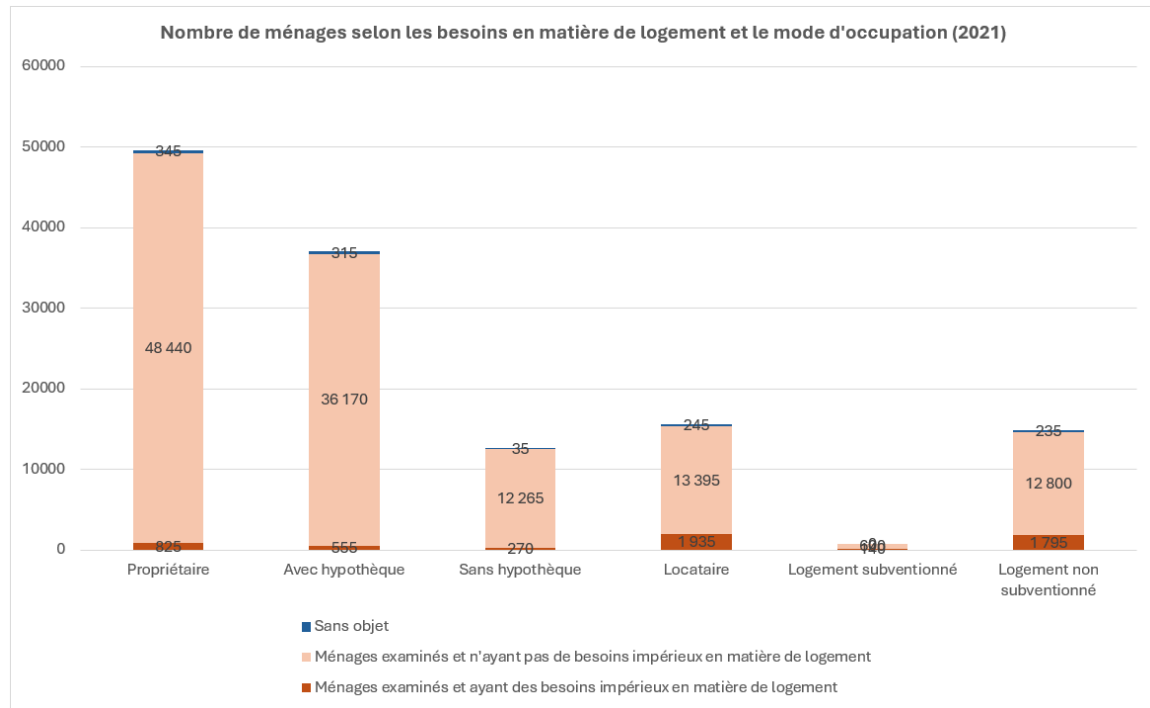
Figure 6-13 : Répartition du nombre de ménages selon le type d'occupation et les indicateurs de logements en 2021



Source : [Statistique Canada, 2021](#)

Pour finir, les besoins impérieux en matière de logement sont très importants chez les ménages locataires (1 935 ménages), plus précisément ceux qui ne bénéficient pas de logement subventionné. Il est à rappeler que les locataires représentent près de 24% du total des ménages de la MRC (**figure 6-14**).

Figure 6-14 : Répartition du nombre de ménages selon les besoins en matière de logement et selon le mode d'occupation (2021)



Source : Statistique Canada, 2021

Il est à noter que les besoins en logement ont beaucoup évolué entre 2021 et 2024. En effet, les enjeux d'inaccessibilité de logement qui se sont dégradés depuis la pandémie et l'inflation ont certainement eu un impact sur les besoins actuels. Étant donné le manque de données récentes, il n'est pas possible d'évaluer pour l'instant de façon assez fidèle à la réalité les besoins impérieux en logement à la MRC Les Moulins ».

ARTICLE 5

Ajout, au chapitre 2 du document complémentaire, de la section 5 intitulée « SECTION 5 : INDICATEUR STRATÉGIQUE ET CIBLES SPÉCIFIQUES ET GLOBALES CONCERNANT LA PLANIFICATION DES MILIEUX DE VIE ASSURANT L'ACCÈS À DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, ACCESSIBLES ET ABORDABLES POUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES » et qui se lit comme suit :

« SECTION 5 : INDICATEUR STRATÉGIQUE ET CIBLES GLOBALES ET SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA PLANIFICATION DES MILIEUX DE VIE ASSURANT L'ACCÈS À DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, ACCESSIBLES ET ABORDABLES POUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES

5.1 INDICATEUR STRATÉGIQUE : LA VARIATION DU NOMBRE ET DES PARTS DE LOGEMENTS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Pour les fins de la présente section, les trois types de construction résidentielle (typologie exigée par le MAMAH) visées par le présent indicateur stratégique se définissent comme suit :

- **MAISON INDIVIDUELLE** Bâtiment détaché inscrit au rôle d'évaluation foncière et comprenant un nombre de logement supérieur ou égal à 1.
- **MAISON JUMELÉE OU EN RANGÉE** Bâtiment jumelé, en rangé 1 côté ou en rangé plus de 1 côté qui comprend un nombre de logement supérieur ou égal à 1.
- **LOGEMENTS DANS UN IMMEUBLE EN COMPRENANT DEUX ET PLUS** Bâtiment intégré²¹ comprenant un nombre de logements est supérieur ou égal à 1 ou bâtiment détaché comprenant un nombre de logement supérieur ou égal à 2.

Les données utilisées pour cet indicateur stratégique (voir le [tableau 2.1](#)) s'appuient sur les données relatives aux logements, selon les codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) contenus dans le rôle d'évaluation foncière des villes de Terrebonne et Mascouche.

Tableau 2.1 : Nombre et parts de logements par type de construction résidentielles (2024)

Total	MRC Moulins	Les Terrebonne	Mascouche
Nombre total de logements	72 076	49 065*	22 968
Maisons individuelles	39 363	27 714	11 649
Maisons jumelées ou en rangée	6 179	4 705	1 474
Logements dans un immeubles comprenant deux logements ou plus	27 044	16 646**	10 398***
<p>Sources : Rôle d'évaluation foncière des villes de Terrebonne et de Mascouche (juillet 2024).</p> <p>Notes :</p> <p>* Bien que le total exact soit de 49 108 logements, la ville de Terrebonne compte 43 dossiers contenant des informations manquantes, ce qui explique que le tableau affiche un résultat de 49 065 logements.</p> <p>** Soit 3 897 bâtiments intégrés et 12 749 bâtiments détachés.</p> <p>*** Le total n'est pas ventilé en fonction des bâtiments intégrés et détachés.</p>			

Il est à noter que ces données tiennent compte uniquement des bâtiments principaux (excluant ainsi les maisons mobiles, les roulotte et les logements accessoires).

²¹ Correspond à une unité d'évaluation constituée d'une portion légalement délimitée dans un bâtiment où s'intègrent plusieurs parties ainsi délimitées. Il s'agit d'appartements, de studios ou de lofts détenus en copropriété divise et superposés dans des complexes d'habitation (ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2021 Le rôle d'évaluation foncière et son contenu (gouv.qc.ca)).

5.1.1 Cibles globales et spécifiques pour le nombre de nouveaux logements

Les cibles globales et spécifiques illustrées dans le [tableau 2.2](#) ont été développée afin de pouvoir mesurer ladite variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle sur des horizons temporel de 4 ans, 8 ans et 12 ans.

Tableau 2.2 : Cibles globales et spécifiques pour le nombre de nouveaux logements sur le territoire de la MRC Les Moulins

Périodes visées	Cibles globales		
Horizon 4 ans (juil. 2024 à juil. 2028)	4 860 nouvelles unités de logement		
Horizon 8 ans (juil. 2024 à juil. 2032)	9 720 nouvelles unités de logement		
Horizon 12 ans (juil. 2024 à juil. 2036)	14 580 nouvelles unités de logement		
Périodes visées	Cibles spécifiques pour les trois types de construction résidentielle visées		
	Maisons individuelles	Maisons jumelées ou en rangée	Logement dans un immeuble en comportant deux ou plus
Horizon 4 ans (juil. 2024 à juil. 2028)	15,4%	11,4%	73,2%
Horizon 8 ans (juil. 2024 à juil. 2032)	9,6%	13,1%	77,3%
Horizon 12 ans (juil. 2024 à juil. 2036)	9,6%	8,9%	81,4%

Sources : Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Mascouche (janvier 2015 et juillet 2024); Rôle d'évaluation de la Ville de Terrebonne villes de Terrebonne (juillet 2024) ; Projections de la Ville de Terrebonne concernant le nombre de logements en fonction du type d'unités de logement (2023-2033); [Tableau 6-3](#) (ISQ, 2022) et [figure 6-3](#) (ISQ, 2022) issus du diagnostic produit dans le cadre du règlement no. 97-33R-22.

Notes :

Comme l'occurrence et l'ampleur des développements immobiliers demeurent extrêmement imprévisibles sur le territoire de la MRC Les Moulins, toutes données issues d'une quelconque forme projection du nombre de construction de nouveaux logements doivent être analysées comme étant approximatives et sujettes à des révisions dans le temps. Ce constat est d'autant plus vrai en ce qui concerne les données ventilées selon la typologie des futurs logements (selon un horizon de 4 ans, 8 ans et 12 ans).

».

ARTICLE 6

Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.

Mathieu Traversy, préfet

Alexandre Bourdeau, directeur général et secrétaire trésorier

