



ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

FICHE

MÉTHODOLOGIQUE

**INDICATEUR STRATÉGIQUE :
LA PART DES NOUVEAUX
LOGEMENTS LOCALISÉS À
L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES
D'URBANISATION**



Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : [Quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation](https://quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation).

ISBN 978-2-555-01319-3 (PDF)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2025.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2025



TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE	4
Définition de l'indicateur	4
ORIENTATION, OBJECTIF ET ATTENTE CONCERNÉS	6
SOURCES DE DONNÉES	6
MÉTHODOLOGIE	8
Indicateur	8
Cibles	8
LIMITES	10
RÉFÉRENCES	10
ANNEXE 1- CALCUL DE L'INDICATEUR STRATÉGIQUE À L'AIDE D'UN SIG : LA PART DES NOUVEAUX LOGEMENTS LOCALISÉS À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION	11
Données en entrée	11
Procédure	13



CONTEXTE

Cette fiche méthodologique vise à soutenir les municipalités régionales de comté (MRC) dans le monitoring de l'indicateur stratégique portant sur la part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation (PU) et la définition des cibles qui y sont associées. Elle présente les données requises et la méthodologie à utiliser pour suivre cet indicateur. La fiche méthodologique apporte également des précisions relatives à la définition des cibles, de façon à soutenir les MRC dans cet exercice. Enfin, elle identifie les limites liées à l'indicateur.

Le gouvernement s'attend des MRC qu'elles utilisent la méthodologie présentée dans cette fiche dans le but de constituer une base commune de connaissances pour cet indicateur stratégique.

Définition de l'indicateur

Cet indicateur mesure la part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU de la MRC.

Il tient compte seulement des gains, soit par la construction, la subdivision ou le changement d'un usage, du nombre de logements localisés dans les bâtiments principaux, dont l'usage prédominant est résidentiel ou commercial. Il ne tient pas compte des logements situés dans les bâtiments publics ou institutionnels et des logements complémentaires à d'autres usages prédominants¹.

Le suivi de cet indicateur et des cibles qui y sont associées vise à permettre aux MRC de mesurer la portée des actions qu'elles mettront en place afin d'orienter la croissance résidentielle au sein des secteurs déjà urbanisés et ceux prévus à des fins d'expansion des fonctions résidentielles et urbaines², selon les particularités territoriales.

1. La MRC peut également utiliser les données relatives aux logements localisés dans les immeubles avec une utilisation prédominante « maison de retraite » et « agriculture » si elle dispose de ces données. Voir le tableau 1 à cet effet.

2. Pour plus d'information, la MRC peut consulter le document d'accompagnement [Consolidation du tissu urbain](#) (orientation 4).

Termes et expressions définis dans le glossaire des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT)

Espaces sous-utilisés : espace ou bâtiment qui n'est pas exploité à son plein potentiel et qui présente un potentiel de requalification ou de redéveloppement. Il peut s'agir d'un lot vacant, d'une friche urbaine, d'un stationnement de surface, d'une parcelle dont l'usage actuel n'est plus adéquat, d'une parcelle occupée seulement sur une petite superficie, etc. Les parcs, les espaces verts, les milieux naturels, les immeubles patrimoniaux ainsi que les terres agricoles ne constituent pas des espaces sous-utilisés.

Espaces vacants : toutes les superficies non construites, excluant les parcs, les espaces verts et les milieux naturels à conserver ou à mettre en valeur, adjacentes ou non à une rue publique, qu'elles soient disponibles ou non à la vente et qui ne sont affectées par aucune contrainte naturelle ou anthropique identifiée dans le schéma d'aménagement et de développement (SAD) et pour lesquelles des mesures encadrant l'occupation du sol sont prévues. Chaque portion d'un terrain pouvant être subdivisé en raison de sa superficie importante est considérée comme un lot vacant.

Fonction résidentielle (usage résidentiel) : usage ou immeuble destiné à l'habitation, qu'il soit permanent ou secondaire (habitation saisonnière, chalet, etc.).

Fonction urbaine (usage urbain) : toute activité socioéconomique, tant publique que privée, qui contribue au dynamisme d'un milieu de vie. Elle inclut particulièrement les équipements collectifs, les activités de nature commerciale et les services, ainsi que les industries légères qui n'exercent aucune nuisance sur le milieu. Elle exclut la fonction résidentielle.

Périmètre d'urbanisation (PU) : périmètre qui délimite les secteurs déjà urbanisés et ceux prévus à des fins d'expansion future des fonctions résidentielles et urbaines, peu importe qu'il s'agisse de villes ou de villages. Il correspond donc à une concentration de constructions aménagées de façon continue avec ou sans égard aux limites de quartiers ou de municipalités. Un PU regroupe une diversité de fonctions résidentielles et urbaines ainsi que des équipements et des infrastructures de soutien et de desserte de celles-ci.

Regroupement significatif : secteur où se trouvent des fonctions résidentielles ou mixtes à l'extérieur des PU où les lots vacants sont inférieurs en nombre aux lots occupés. Les regroupements significatifs incluent notamment les secteurs résidentiels de villégiature, les anciens noyaux villageois, les îlots déstructurés identifiés au SAD ainsi que les ensembles récréotouristiques.

ORIENTATION, OBJECTIF ET ATTENTE CONCERNÉS

Orientation	4. Consolider les milieux de vie existants et planifier les transports de façon intégrée afin de favoriser la mobilité durable, de répondre aux besoins en habitation et d'assurer la protection des milieux naturels et agricoles
Objectif	4.2. Optimiser l'utilisation du sol et les investissements publics en orientant la croissance vers les milieux urbanisés
Attente	4.2.1. Planifier et structurer l'urbanisation en fonction des caractéristiques des différents milieux

Indicateur
La MRC doit :
• Intégrer dans son schéma d'aménagement et de développement (SAD) l'indicateur stratégique suivant : La part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU. • Déterminer des cibles pour cet indicateur.

SOURCES DE DONNÉES

Cet indicateur stratégique s'appuie sur deux types de données : le nombre de logements et les PU. Elles sont présentées au tableau 1. Si la MRC ne dispose pas de ces données en totalité ou en partie, elle pourra s'adresser aux municipalités locales concernées ou consulter le portail de données ouvertes du gouvernement du Québec³.

3. Gouvernement du Québec, [Rôles d'évaluation foncière du Québec – Jeu de données – Données Québec \(donneesquebec.ca\)](#), 2023.

Tableau 1 : Données à utiliser pour calculer l'indicateur

Données	Sources ⁴	Organismes responsables	Fréquence de mise à jour	Précisions
Nombre de logements	Rôle d'évaluation foncière	Municipalité/ MRC	En continu/ annuelle ⁵	Ces informations sont disponibles à partir des données liées aux « caractéristiques du bâtiment principal », plus spécifiquement les données relatives au « nombre de logements ». Utiliser uniquement les données relatives aux logements localisés dans les immeubles avec une utilisation prédominante « résidentielle » et « commerciale », soit les codes 1000, 1010, 1211, 1702 et ceux entre 5000 et 5999 des codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) contenus dans le rôle d'évaluation foncière⁶. La MRC peut également utiliser les données relatives aux logements localisés dans les immeubles avec une utilisation prédominante « maison de retraite » et « agriculture », soit les codes 1543, 1549 et ceux entre 8120 et 8199, lorsqu'elle dispose de données précises à cet effet. Lorsqu'il y a plusieurs bâtiments résidentiels sur un même lot (ex. : parc de maisons mobiles), la MRC doit considérer l'ensemble des unités d'évaluation afin de comptabiliser le nombre total de logements.
PU	SAD	MRC	Lors de la modification ou de la révision du SAD	Pour les municipalités dotées d'un PU, utiliser la donnée géométrique des PU. Pour les municipalités sans PU, utiliser la donnée relative au regroupement significatif déterminé comme principal secteur de développement, le cas échéant.

4. Le tableau 3 de l'annexe 1 présente des informations supplémentaires concernant les sources de données à utiliser pour le suivi de cet indicateur.

5. Le rôle d'évaluation foncière est mis à jour minimalement une fois par année et est produit tous les trois ans par l'organisme municipal responsable de l'évaluation.

6. Pour plus d'information, la MRC peut consulter la [liste numérique d'utilisation des biens-fonds](#) (CUBF) et le [document expliquant le rôle d'évaluation foncière et son contenu](#).

MÉTHODOLOGIE

Indicateur

Afin de suivre cet indicateur stratégique, la MRC comptabilise, pour la période visée, la part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU sur son territoire. Les périodes visées correspondent aux années couvertes par l'horizon temporel des cibles associées à l'indicateur stratégique, soit la 1^{re} période (an 1 à an 4), la 2^e période (an 5 à an 8) et la 3^e période (an 9 à an 12). Pour ce faire, la MRC effectue les trois étapes suivantes :

- **Localiser** les nouveaux logements sur le territoire de la MRC. À cette fin, les MRC peuvent utiliser certaines informations contenues dans le rôle d'évaluation foncière (ex. : l'année de construction du bâtiment principal ainsi que la date d'inscription au rôle);
- **Dénombrer** les nouveaux logements à l'intérieur des PU;
- **Calculer** l'indicateur stratégique visé en fonction de la formule présentée à l'équation 1.

Équation 1 : Équation pour calculer l'indicateur

$$\text{Part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU} = \frac{\text{Nombre de nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU}}{\text{Nombre total de nouveaux logements localisés sur le territoire de la MRC}} \times 100$$

Le suivi de cet indicateur peut également s'appuyer sur l'utilisation d'un système d'information géographique (SIG). L'annexe 1 présente les différentes étapes à suivre à cet égard.

Cibles

Comme prévu dans le document d'OGAT, la MRC doit veiller à définir des cibles en respectant les balises suivantes :

- Les cibles sont liées au contenu des orientations et elles concourent à l'atteinte des objectifs et attentes contenus dans tout le document d'OGAT;
- Un horizon temporel est déterminé pour chaque cible. Pour cet indicateur stratégique, la MRC établit minimalement les cibles à atteindre après 4, 8 et 12 ans;
- Des cibles quantitatives (ex. : parts) sont déterminées pour cet indicateur stratégique.

La cible est calculée en pourcentage sur le nombre total de nouveaux logements. À cet effet, pour chacun des horizons temporels établis, la MRC définit une cible pour la part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU.

Afin de définir ces cibles, le document d'OGAT prévoit que la MRC se base sur un portrait de l'existant. Par exemple, ce portrait peut comprendre, pour l'ensemble du territoire de la MRC, les tendances récentes de construction et le pourcentage actuel du nombre de logements localisés à l'intérieur des PU.

La définition des cibles par la MRC peut également s'appuyer sur :

- Les besoins prévisibles en espaces pour les 20 prochaines années pour les fonctions résidentielles⁷;
- La répartition des besoins prévisibles en espaces en fonction de son organisation spatiale et de ses caractéristiques territoriales⁸;
- Les espaces vacants et les espaces sous-utilisés à l'intérieur des PU;
- Les seuils minimaux de densité résidentielle prévus dans le SAD pour optimiser l'utilisation du sol et les investissements publics et consolider le tissu urbain existant.

Exemple de planification en lien avec la définition des cibles associées à l'indicateur stratégique

Au cours des quatre dernières années, 70 % des nouveaux logements de la MRC ont été construits à l'intérieur des PU.

À la lumière des tendances récentes, des besoins prévisibles en espaces et suivant ses objectifs visant la construction de logements et la consolidation du tissu urbain existant, la MRC se fixe une cible visant à localiser 75 % des nouveaux logements dans les PU pour un horizon de 4 ans, 80 % pour un horizon de 8 ans et 85 % pour un horizon de 12 ans, tel qu'illustré dans le tableau 2.

Tableau 2 : Exemples de cibles

Périodes visées	Cibles définies par la MRC
	Nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU
1 ^{re} période (horizon de 4 ans)	75 %
2 ^e période (horizon de 8 ans)	80 %
3 ^e période (horizon de 12 ans)	85 %

7. Pour plus d'information, la MRC peut consulter le document d'accompagnement [Diagnostic, besoins et moyens en matière d'habitation](#) (orientation 4).

8. Pour plus d'information, la MRC peut consulter le document d'accompagnement [Planification et structuration de l'urbanisation](#) (orientation 4).

LIMITES

Les données utilisées pour suivre cet indicateur s'appuient sur les données relatives aux logements, selon les CUBF contenus dans le rôle d'évaluation foncière, et tiennent compte seulement du bâtiment principal, excluant ainsi les roulottes résidentielles et les logements accessoires. Ces données ne permettent pas de distinguer les résidences secondaires et les logements utilisés pour la location touristique à court terme. Néanmoins, en fonction des CUBF, les données relatives aux logements tirées du rôle d'évaluation foncière permettent d'écarter les établissements d'hébergement, les chalets et les maisons de villégiature.

RÉFÉRENCES

- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, [*Le rôle d'évaluation foncière et son contenu – Document à l'intention des citoyens*](#), 2021.
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, [*Codes d'utilisation des biens-fonds des unités d'évaluation foncière*](#), 2023.
- Gouvernement du Québec, [*Rôles d'évaluation foncière du Québec – Jeu de données – Données Québec \(donneesquebec.ca\)*](#), 2023.
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, [*Consolidation du tissu urbain*](#), 2025 (orientation 4).
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, [*Diagnostic, besoins et moyens en matière d'habitation*](#), 2025 (orientation 4).
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, [*Planification et structuration de l'urbanisation*](#), 2025 (orientation 4).



ANNEXE 1– CALCUL DE L'INDICATEUR STRATÉGIQUE À L'AIDE D'UN SIG : LA PART DES NOUVEAUX LOGEMENTS LOCALISÉS À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

Données en entrée

La méthodologie proposée dans cette annexe s'appuie sur la donnée géométrique du rôle d'évaluation foncière et un de ses sous-produits, ainsi que sur la donnée géométrique du PU. Le tableau 3 présente les données à utiliser pour le calcul de cet indicateur.

Rôle d'évaluation foncière

Cette donnée géométrique comprend, parmi les valeurs attributaires, deux informations à utiliser pour suivre cet indicateur :

- L'utilisation prédominante des unités d'évaluation (CUBF);
- Le nombre de logements.

La donnée « Rôle d'évaluation foncière sur la route » dérivée du rôle d'évaluation foncière présentée au tableau 3 dispose également de ces deux attributs.

Périmètre d'urbanisation

Cette donnée géométrique identifie les unités d'évaluation foncière qui se trouvent à l'intérieur des PU par rapport à toutes les nouvelles unités d'évaluation sur le territoire de la MRC.

Tableau 3 : Données à utiliser pour calculer l'indicateur à l'aide d'un SIG

Données	Sources	Organismes responsables	Fréquence de mise à jour	Précisions
Nombre de logements	Rôle d'évaluation foncière (centroïdes)	Municipalité/ MRC	En continu/ annuelle	La MRC peut utiliser la donnée ponctuelle, qui représente les centroïdes au terrain des unités d'évaluation foncière. Les attributs à retenir pour le calcul sont : • CUBF (codes 1000, 1010, 1211, 1702 et ceux entre 5000 et 5999) • CUBF (codes 1543, 1549 et ceux entre 8120 et 8199), si la MRC dispose de données précises à cet égard • Nombre de logements
Nombre de logements	Rôle d'évaluation foncière sur la route	MAMH	Annuelle	La MRC peut utiliser la donnée ponctuelle qui représente les unités d'évaluation foncière sur la route disponible à partir de l'application Territoires⁹. Les attributs à retenir pour le calcul sont : • CUBF (codes 1000, 1010, 1211, 1702 et ceux entre 5000 et 5999) • CUBF (codes 1543, 1549 et ceux entre 8120 et 8199), si la MRC dispose de données précises à cet égard • Nombre de logements
PU	SAD	MRC	Lors de la modification ou de la révision du SAD	Utiliser la donnée surfacique qui délimite les PU. En vertu de l'attente 4.2.1 du document d'OGAT, la MRC est invitée à déterminer un PU ou un regroupement significatif comme principal secteur de développement dans le cas où aucun PU n'est délimité dans une municipalité locale, en fonction des caractéristiques de son milieu. Pour les municipalités dotées d'un PU, utiliser la donnée géométrique des PU. Pour les municipalités sans PU, utiliser la donnée relative au regroupement significatif déterminé comme principal secteur de développement, le cas échéant. Ces données sont représentées par des polygones fermés qui s'alignent, autant que possible, avec les limites de lots (cadastre), le réseau routier (ligne centre des routes) ou tout autre élément géographique (ex. : hydrographie) ou physique (ex. : voie ferrée).

9. Les utilisateurs doivent s'authentifier à partir du [Portail gouvernemental des affaires municipales et régionales](#) (PGAMR).

Procédure

Indicateur

Étape 1 : Localiser les nouveaux logements sur le territoire de la MRC

Effectuer cette étape avec les deux données du rôle d'évaluation foncière, soit le « Rôle d'évaluation foncière (centroïdes) » et le « Rôle d'évaluation foncière sur la route » afin d'évaluer laquelle de ces données convient au calcul de l'indicateur selon la relation topologique entre les PU et les géométries des unités d'évaluation.

- **Filtrer** la donnée afin de retenir les entités dont l'usage principal de l'immeuble est résidentiel ou commercial. Filtrer selon les attributs suivants :
 - CUBF :
 - > Égal à 1000 (logement);
 - > Égal à 1010 (logements sociaux et abordables);
 - > Égal à 1211 (maison mobile);
 - > Égal à 1702 (parc de maisons mobiles);
 - > Entre 5000 et 5999 (commercial).
 - CUBF facultatifs :
 - > Égal à 1543 (maisons pour personnes retraitées autonomes);
 - > Égal à 1549 (autres maisons pour personnes retraitées);
 - > Entre 8120 et 8199 (agricole).
 - Nb de logement ≥ 1 :
 - > Ce filtre permet de retenir les unités d'évaluation qui ont des logements.

Lorsqu'il y a plusieurs bâtiments résidentiels sur un même lot (ex. : parc de maisons mobiles), la MRC doit considérer l'ensemble des unités d'évaluation afin de comptabiliser le nombre total de logements.

- **Dénombrer** les nouveaux logements sur le territoire de la MRC. Ce nombre correspond au dénominateur dans l'équation 1. À cette fin, les MRC peuvent utiliser certaines informations contenues dans le rôle d'évaluation foncière (ex. : l'année de construction du bâtiment principal ainsi que la date d'inscription au rôle).

Étape 2 : Dénombrer les nouveaux logements à l'intérieur des PU

- **Sélectionner**, par intersection spatiale, les entités correspondant aux nouveaux logements (étape 1) qui se trouvent à l'intérieur du polygone délimitant les PU.
- **Vérifier**, notamment à proximité de la limite des PU, si toutes les entités retenues correspondent en réalité à des unités d'évaluation dont les **logements** sont localisés à l'intérieur de la limite des PU. Retirer de la sélection les unités d'évaluation qui ne répondent pas à ce critère.
- **Faire la somme** du nombre de logements des unités d'évaluation retenus. Le résultat correspond au numérateur de l'équation 1.

Étape 3 : Calculer l'indicateur stratégique visé

- **Appliquer** l'équation 1 :

Équation 1 : Équation pour calculer l'indicateur

$$\text{Part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU} = \frac{\text{Nombre de nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU}}{\text{Nombre total de nouveaux logements localisés sur le territoire de la MRC}} \times 100$$

