



ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

DOCUMENT

D'ACCOMPAGNEMENT

DIAGNOSTIC, BESOINS ET MOYENS EN MATIÈRE D'HABITATION

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 : [Québec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation](https://quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation)

ISBN : 978-2-555-02906-4 (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

AVANT-PROPOS	4
CONTEXTE	5
PRÉCISIONS	6
Projections démographiques et horizon de planification	6
Contenu du diagnostic	6
Caractéristiques des ménages et des logements	6
Écart entre les besoins des ménages et l'offre en habitation	8
Évaluation des besoins projetés en logements	9
EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE	11
Prévoir des moyens pour contribuer au développement de l'offre en habitation	11
OUTILS ET SOURCES DE DONNÉES	13
RÉFÉRENCES	18
ANNEXE 1 - PROPOSITION MÉTHODOLOGIQUE	19
Méthodologie d'évaluation pour répondre aux besoins des ménages en logements	19
A. Besoins en logements privés	21
B. Besoins en logements collectifs non institutionnels	28
ANNEXE 2 - PROPENSION À L'HABITATION DES MÉNAGES PRIVÉS	30
Démarche	30
Démarche proposée - Exemple de projection de la propension à l'habitation	32

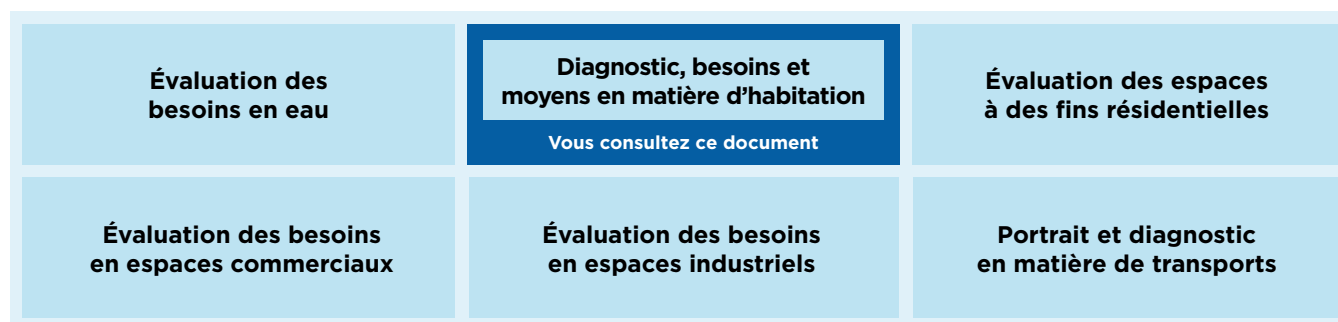
AVANT-PROPOS

La planification de l'urbanisation vise à organiser et à structurer le développement du territoire dans le but d'offrir des milieux de vie de qualité à la population. Cette gestion de l'urbanisation requiert la prise en compte, par les organismes municipaux, d'un ensemble de considérations comme l'habitation, les transports, la rentabilisation des infrastructures et le dynamisme des collectivités.

Afin de soutenir les organismes municipaux, neuf documents d'accompagnement sont disponibles pour approfondir chacune de ces considérations. Complémentaires les uns des autres, ils sont traités de manière thématique. Ces documents peuvent servir aux municipalités régionales de comté (MRC) dans le contexte de la révision de leur schéma d'aménagement et de développement, notamment pour donner suite aux objectifs et aux attentes des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) 4 et 6.

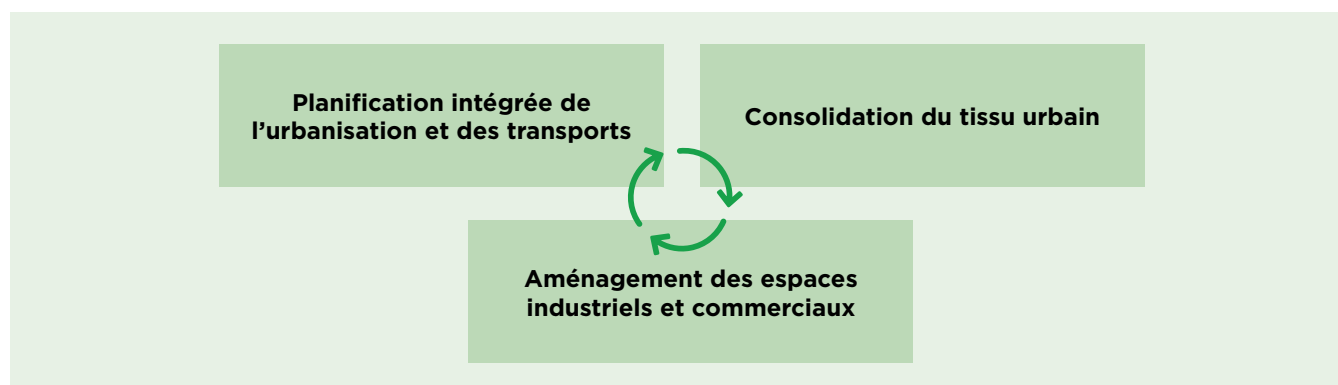
Les six documents suivants fournissent, dans un **premier temps**, des méthodologies et des exemples pour réaliser des **portraits** et des **diagnostics**.

Documents sur les portraits et diagnostics



Dans un **deuxième temps**, trois autres documents soutiennent l'exercice de **planification** des milieux urbanisés – incluant notamment les espaces résidentiels, industriels et commerciaux, les équipements collectifs et les transports – en tenant compte de l'ensemble des contraintes, des opportunités et des constats révélés dans les portraits et les diagnostics, et ce, de manière transversale.

Documents sur la planification





Orientation concernée	4
Attentes concernées	4.1.1 - 4.2.1

Ce document d'accompagnement a été préparé pour soutenir les organismes municipaux, notamment les municipalités régionales de comté (MRC¹) et les communautés métropolitaines, dans leurs responsabilités en aménagement du territoire. Il s'adresse principalement aux professionnelles et professionnels de l'aménagement du territoire. Son utilisation est facultative.

Il a été validé par un comité de lecture regroupant des représentantes et représentants de l'Association des aménagistes régionaux du Québec, de la Fédération québécoise des municipalités et de l'Union des municipalités du Québec.

Il peut être utilisé par les MRC pour réviser leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) en tenant compte des attentes de l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) numéro 4.

CONTEXTE

Dans un contexte de transformation des milieux de vie, la planification de la fonction résidentielle représente un enjeu central. Elle ne se limite pas à la localisation des unités d'habitation, mais englobe une réflexion stratégique sur la manière dont le logement s'inscrit sur le territoire, répond aux besoins de la population et contribue à la qualité de vie collective.

Un diagnostic rigoureux sur l'habitation permet de cerner les dynamiques résidentielles, les besoins démographiques ainsi que les enjeux sociaux, économiques et environnementaux liés à l'habitation. Il constitue une base essentielle pour orienter les décisions et la planification de l'aménagement du territoire.

Ce document d'accompagnement propose une démarche pour réaliser le diagnostic en habitation prévu à l'attente 4.1.1 des OGAT, des méthodologies pour évaluer les besoins en logements ainsi que des moyens favorisant le développement d'une offre variée en habitation, en plus d'identifier les sources de données disponibles. Les propositions méthodologiques et les exemples qu'il contient doivent être interprétés comme des suggestions plutôt que comme du contenu devant obligatoirement être intégré dans le SAD. La MRC peut s'en inspirer, les ajuster et les compléter en fonction de ses particularités territoriales et de la disponibilité des données à l'échelle de son territoire.

1. Le terme «MRC» désigne également dans ce document les villes et les agglomérations exerçant certaines compétences de MRC.

PRÉCISIONS

Projections démographiques et horizon de planification

Les projections démographiques constituent l'une des composantes servant à évaluer les besoins en logements. Celles-ci doivent être interprétées comme la projection d'un futur possible si les tendances récentes se maintiennent. En effet, des conjonctures socioéconomiques imprévues peuvent modifier des variables déterminantes concernant les projections démographiques. Conséquemment, afin d'assurer une planification du territoire qui répond aux objectifs recherchés, il peut être opportun de réévaluer les besoins des ménages lorsque les tendances démographiques récentes changent significativement par rapport au dernier exercice d'évaluation des besoins. De plus, pour ne pas contribuer à une rareté de l'offre en habitation, la planification devrait permettre l'accueil de la croissance anticipée des ménages pour les 20 prochaines années (horizon de planification). Le suivi de la croissance et des espaces disponibles s'avère alors judicieux.

Contenu du diagnostic

Caractéristiques des ménages et des logements

Pour réaliser le diagnostic prévu à l'attente 4.1.1, un portrait est établi à partir de données pertinentes en matière d'habitation, dont les caractéristiques des ménages et l'offre actuelle en habitation. L'évolution des tendances récentes permet de présenter des enjeux actuels ou appréhendés pour l'horizon de planification. Le diagnostic peut prendre la forme d'un texte, de tableaux ou de cartes.

De façon non limitative, les variables suivantes peuvent être utilisées pour établir le portrait, en fonction de leur disponibilité et des particularités territoriales :

A. Caractérisation des ménages :

- Nombre de ménages;
- Taille des ménages;
- Composition des ménages (personnes seules, couples, ménages avec enfants, etc.);
- Mode d'occupation des ménages (locataires et propriétaires);
- Âge du principal soutien du ménage;
- Revenu des ménages;
- Nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement :
 - ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu total avant impôt aux frais de logement,
 - ménages vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures,
 - ménages vivant dans un logement de taille non convenable selon la Norme nationale d'occupation²;
- Défavorisation matérielle et sociale.

2. [Norme nationale d'occupation](#) (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2022).

B. Caractérisation du parc de logements :

- Taille du parc de logements en fonction :
 - du type de construction³,
 - du mode d'occupation des ménages (locataires et propriétaires),
 - de la taille des logements (nombre de chambres),
 - de l'année de construction;
- Évolution récente du nombre de logements par catégorie, en tenant compte :
 - des mises en chantier,
 - des démolitions et autres pertes de logements;
- Taux d'inoccupation⁴ des logements locatifs, en fonction :
 - de la taille des logements;
- Prix du marché (propriétaires et locataires) en fonction :
 - de la taille des logements (nombre de chambres),
 - du type de construction,
 - de l'occupation des logements (vacants ou occupés) ou des logements nouvellement construits;
- Valeurs foncières;
- Offre de logements subventionnés et en coopérative d'habitation;
- Offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques (personnes en situation d'itinérance, personnes âgées, étudiantes et étudiants, travailleuses et travailleurs agricoles, navetteuses et navetteurs aériens (*fly-in fly-out*), personnes en situation de handicap, etc.)⁵;
- Nombre et caractéristiques des résidences secondaires et des hébergements touristiques⁶;

3. Maisons unifamiliales, maisons jumelées ou en rangée et immeubles de deux logements et plus.

4. Cette donnée est susceptible d'être disponible seulement pour les municipalités situées à l'intérieur des régions métropolitaines de recensement ou des agglomérations de recensement ou qui comptent 10 000 habitants et plus.

5. Ce type de données peut être fourni par les organismes et les acteurs du milieu. Par exemple, l'information relative aux navetteuses et navetteurs aériens, aux logements qui leur sont destinés ainsi qu'aux prévisions d'embauche de ce type de travailleuses et travailleurs pourrait être demandée aux grands employeurs. De plus, certaines catégories de la population peuvent être concernées par les données du recensement de Statistique Canada, dont les navetteuses et navetteurs aériens, soit les navetteuses et navetteurs dont le lieu de domicile est très éloigné du lieu de travail, ainsi que les ménages collectifs (logements collectifs). Les logements collectifs incluent notamment les campements de travailleuses et travailleurs, les résidences étudiantes, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes et les résidences pour personnes âgées.

6. La Corporation de l'industrie touristique du Québec peut fournir, sur demande, la liste des établissements d'hébergement touristique pour un territoire donné. Cette demande doit être conforme à la *Loi sur l'hébergement touristique* et à son règlement afférent.

- Densité résidentielle, y compris la densité moyenne nette par type de construction⁷;
- Parts relatives des unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (PU).

Enjeux particuliers

Les données disponibles peuvent également être croisées pour faire ressortir des enjeux particuliers. Par exemple, la MRC pourrait dresser un portrait de la localisation des logements pour certaines populations, en fonction de l'accessibilité aux services de transport en commun et aux activités de proximité. De plus, la consultation d'organismes présents sur le territoire peut permettre la prise en compte d'enjeux auxquels font face certains ménages, par exemple :

- les délais d'attente pour l'accès aux logements subventionnés;
- l'itinérance;
- le manque de logements destinés à des populations spécifiques (ex. : personnes âgées, victimes de violence conjugale, personnes à mobilité réduite, nouvelles arrivantes et nouveaux arrivants, étudiantes et étudiants).

Écart entre les besoins des ménages et l'offre en habitation

L'écart entre les besoins des ménages et l'offre en habitation doit être évalué afin d'identifier des moyens appropriés pour maintenir ou augmenter l'offre de logements. Pour éviter un déficit de logements, le nombre de logements devrait être plus élevé que le nombre de ménages et le taux d'inoccupation devrait être équilibré (voir la section A.1.2 de l'annexe 1). Le fait d'avoir une offre de logements qui excède le nombre de ménages est un facteur susceptible, entre autres, d'équilibrer le marché de l'habitation et de stabiliser le coût des loyers.

Pour estimer cet écart, diverses données peuvent être utilisées, lesquelles comprennent, sans s'y limiter⁸ :

- la taille des logements et la taille des ménages;
- le ratio moyen d'habitations par ménage privé d'une période de référence⁹;
- le taux d'inoccupation;
- la propension à l'habitation par groupe d'âge¹⁰.

Sur cette base, les types de constructions et la taille des logements pour lesquels la demande est plus marquée peuvent être identifiés, de même que le nombre de logements nécessaires pour répondre à cette demande. Cette analyse permet l'identification des cibles en matière d'habitation.

7. Mesurer la densité résidentielle, y compris la densité moyenne nette par type de construction, pourra orienter la MRC dans l'identification des seuils de densité appropriés en fonction de ses espaces disponibles, de ses objectifs d'aménagement ainsi que des cibles qu'elle aura définies pour l'indicateur stratégique visant la variation du nombre et des parts de logement par type de construction résidentielle. Voir la fiche méthodologique sur cet indicateur ainsi que le document d'accompagnement *Consolidation du tissu urbain*, qui fournit des informations complémentaires (tous deux sont accessibles [en ligne](#) dans l'orientation 4).

8. Voir les annexes pour plus de détails.

9. À l'échelle du Québec, le ratio moyen d'habitations par ménage entre 2014 et 2019 s'élevait à 1,123, contre 1,104 en 2023.

10. La propension à l'habitation renvoie à la probabilité qu'un ménage choisisse un type de logement en fonction de l'âge du principal soutien du ménage ou d'autres caractéristiques sociodémographiques. Voir l'annexe 2 pour plus de précisions.

Outil d'évaluation des besoins en matière de logement

L'Université de la Colombie-Britannique a développé un outil d'évaluation des besoins en matière de logement ([Housing Assessment Resource Tools \[HART\]](#)). Basé sur les données de recensement de Statistique Canada, cet outil présente et croise des données relatives aux besoins impérieux en matière de logement et aux coûts des logements abordables par catégorie de revenu, à la taille du ménage, au mode d'occupation du ménage et aux populations présentant des besoins spécifiques. L'outil permet d'extraire des tableaux de données pour les divisions de recensement¹¹ et les subdivisions de recensement¹².

Évaluation des besoins projetés en logements

Afin d'orienter sa planification territoriale et conformément à l'attente 4.2.1¹³, la MRC évalue les besoins en logements en émettant des hypothèses quant aux caractéristiques que présenteront les ménages (nombre, âge, composition, etc.) dans 20 ans. Pour ce faire, elle se base sur des données neutres, récentes et reconnues par le gouvernement. À cet égard, les scénarios de projection des ménages privés de l'Institut de la statistique du Québec à l'échelle de la MRC¹⁴ offrent une base solide et rigoureuse. Leur utilisation permet d'évaluer adéquatement les besoins en logements.

Un nombre de logements excédentaires peut être additionné au nombre de logements requis pour combler les besoins des ménages privés projetés, et ce, pour diverses raisons : maintenir un taux d'inoccupation équilibré ou maintenir un ratio d'habitations par ménage privé ou de mises en chantier par nouveau ménage équilibré.

Les besoins en logements collectifs non institutionnels, dont les résidences pour personnes âgées, les résidences étudiantes, les pensions et les maisons de chambres, peuvent également être considérés dans les projections.

11. Les divisions de recensement correspondent généralement au territoire des MRC.

12. Les subdivisions de recensement correspondent généralement au territoire des municipalités locales.

13. À noter que l'attente 4.2.1 est modulée en fonction de la [typologie des MRC](#). Il est recommandé à la MRC de se référer au [document d'OGAT](#) qui la concerne pour consulter la formulation précise et complète de cette attente.

14. Les résultats des projections présentent une part d'incertitude, qui peut varier selon l'indicateur et qui s'accroît en fonction de l'horizon temporel et du niveau de désagrégation géographique. L'incertitude à l'échelle des municipalités est donc plus grande que celle à l'échelle de la MRC. De plus, cette incertitude est plus élevée pour les municipalités de petite taille.

Des méthodologies d'évaluation des besoins projetés en logements sont proposées aux annexes 1 et 2.

Scénarios de projection de l'Institut de la statistique du Québec

Les perspectives démographiques de l'Institut présentent trois scénarios de projection basés sur différentes hypothèses concernant l'évolution de la fécondité, de la mortalité et des différents types de migration, sur la base de l'analyse des tendances récentes et des avis de spécialistes des milieux universitaire et gouvernemental :

1. **Scénario de référence** : rassemble les hypothèses issues de la tendance moyenne des dernières années et des orientations gouvernementales à court terme (ex. : baisse attendue de l'immigration temporaire);
2. **Scénario de croissance forte** : regroupe les hypothèses plus favorables à la croissance démographique;
3. **Scénario de croissance faible** : réunit les hypothèses qui sont moins favorables à la croissance démographique.

Le scénario de référence est généralement le plus approprié pour l'évaluation des besoins projetés en logements. Toutefois, certains contextes peuvent justifier l'utilisation d'un scénario de croissance forte ou faible. Par exemple, un scénario de croissance forte ou faible pourrait être considéré lorsqu'une conjoncture particulière modifie substantiellement les tendances démographiques et que celles-ci ne sont pas encore prises en compte dans les plus récentes projections démographiques disponibles au moment de la révision ou de la modification du SAD. Un scénario de croissance forte pourrait être considéré en prévision, par exemple, de l'accueil d'un projet industriel majeur pouvant avoir un effet significatif sur la croissance démographique du territoire.

Attention

Les données démographiques de l'Institut disponibles à l'échelle des MRC incluent l'ensemble des municipalités du territoire et des réserves autochtones. Considérant que le SAD n'est pas applicable aux territoires des réserves autochtones, il est recommandé de soustraire des projections démographiques à l'échelle d'une MRC la projection prévue pour la réserve, disponible dans les projections à l'échelle des municipalités. Ce retrait permet d'obtenir une évaluation des besoins en logements plus représentative.

EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE

Prévoir des moyens pour contribuer au développement de l'offre en habitation

Plusieurs moyens peuvent permettre de répondre aux enjeux soulevés dans le diagnostic et favoriser le développement d'une offre en habitation variée répondant aux besoins des ménages.

À titre d'exemple, voici des moyens pouvant être inclus dans un SAD :

- Prévoir suffisamment d'espaces disponibles dans les PU (en superficies vacantes et sous-utilisées et selon les seuils de densité) pour accueillir le développement à des fins résidentielles et ainsi répondre aux besoins futurs en matière de logement (augmentation des logements);
- Prévoir les grandes affectations du territoire à l'intérieur des PU afin de favoriser la mixité en intégrant des usages résidentiels dans les zones commerciales;
- Inscrire dans le document complémentaire l'exigence d'adopter un règlement relatif au zonage incitatif¹⁵ qui intègre des dispositions favorisant l'inclusion de logements pour des clientèles diverses (familles, étudiantes et étudiants, personnes âgées), dont des logements sociaux et abordables;
- Au sein des PU desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout, exiger des municipalités¹⁶ qu'elles permettent la construction et l'aménagement d'unités d'habitation accessoires (UHA)¹⁷ par subdivision ou agrandissement d'un bâtiment principal et par l'ajout d'une UHA détachée du bâtiment principal;
- Inscrire dans le document complémentaire l'exigence d'adopter un [règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble](#) pour les secteurs à consolider et à développer afin d'intégrer des critères qui favorisent des typologies variées d'habitations, répondant ainsi à des clientèles diverses (familles, étudiantes et étudiants, personnes âgées), ainsi que la requalification des bâtiments existants pour des usages résidentiels;
- Inscrire dans le document complémentaire, pour certaines grandes affectations du territoire situées dans le PU du principal pôle de la MRC ou pour l'ensemble des PU, lorsqu'ils sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout, l'exigence d'autoriser dans les règlements de zonage un minimum de deux ou trois unités d'habitation par lot résidentiel, y compris pour les lots déjà construits;
- Prohiber les exigences minimales relatives au nombre de cases de stationnement pour les usages résidentiels situés en secteurs urbains;
- À l'intérieur de certaines affectations résidentielles, prévoir des exigences envers les municipalités afin qu'elles régissent ou restreignent le changement d'un usage résidentiel en un usage d'hébergement touristique.

15. *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), art. 145.35.1 à 145.35.4.

16. Par cette exigence, la MRC assure la pérennité des dispositions législatives émanant de la [Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation](#) (art. 94), sanctionnée le 21 février 2024 et autorisant de plein droit et à certaines conditions les logements accessoires attachés à une résidence principale en plus de les élargir aux logements accessoires détachés.

17. Terme défini au [glossaire des OGAT](#).

En plus des moyens déterminés, des actions peuvent être identifiées dans le plan d'action du SAD afin de favoriser leur mise en œuvre. Les actions pourraient notamment viser à :

- adopter une politique en matière d'habitation;
- constituer un fonds de développement du logement social¹⁸;
- constituer une réserve foncière, notamment par l'entremise du droit de préemption;
- adopter des programmes d'aide pour favoriser l'accroissement et le maintien de l'offre en habitation, plus particulièrement en ce qui concerne les logements abordables, sociaux et étudiants¹⁹;
- appuyer les municipalités dans l'élaboration d'outils locaux pour répondre aux enjeux en matière de logement (ex. : [règlement relatif à la conversion d'immeubles locatifs](#), taxe sur la valeur foncière à l'égard des logements vacants²⁰, [règlement sur l'occupation et l'entretien des immeubles](#), règlement sur le logement abordable, social ou familial²¹, etc.);
- créer un comité consultatif en aménagement du territoire pour appuyer les municipalités qui ne détiennent pas de comité consultatif d'urbanisme²²;
- diffuser de l'information et soutenir les municipalités locales pour la conception de projets résidentiels qui ont pour objectif de favoriser la construction de logements abordables de qualité, l'intégration harmonieuse dans les milieux de vie existants et l'adoption de pratiques innovantes et respectueuses de l'environnement²³;
- accompagner les municipalités dans l'élaboration d'un cadre réglementaire favorable à la densification, à l'abordabilité et à l'écoconstruction;
- soutenir l'adaptation de logements aux besoins des personnes âgées ou avec des limitations fonctionnelles par l'accompagnement des projets;
- réaliser un inventaire des immeubles municipaux sous-utilisés ou excédentaires pouvant potentiellement accueillir un projet de logements subventionnés.

18. *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, art. 56.1.

19. *Loi sur les compétences municipales*, art. 84.1, 84.2, 84.4 et 101.

20. *Loi sur les cités et villes*, art. 500.5.1, et *Code municipal du Québec*, art. 1000.5.1.

21. LAU, art. 145.30.1 à 145.30.3.

22. LAU, art. 148.0.0.1.

23. [Pour une architecture humaine, durable et créative](#) (Ministère de la Culture et des Communications, 2022).

OUTILS ET SOURCES DE DONNÉES

Cette section regroupe de façon non exhaustive diverses sources de données statistiques relatives aux ménages et au parc de logements. Les tableaux ci-dessous présentent des sources potentielles de données pour caractériser le parc de logements et les ménages. Certaines données sont disponibles uniquement sur demande. Ainsi, il est recommandé de contacter les organismes concernés qui pourraient détenir des données supplémentaires.

À titre d'exemple, la Société d'habitation du Québec recueille des données sur de nombreux sujets liés à l'habitation, comme ses programmes, le parc de logements sociaux, les ménages et le marché de l'habitation au Québec. Ces données proviennent majoritairement de sources internes, mais aussi de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de l'Institut de la statistique du Québec et de Statistique Canada.

- Données sur les programmes : statistiques@shq.gouv.qc.ca
- Statistiques externes : demande.statistique.externe@shq.gouv.qc.ca

Tableau 1 : Sources de données pour caractériser le parc de logements

Variables	Source
• Nombre d'unités d'évaluation • Valeur imposable moyenne uniformisée par type d'immeuble résidentiel	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Valeur foncière, régions administratives et MRC</i> , 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/valeur-fonciere-regions-administratives-et-mrc].
• Valeur des permis de bâtir selon le type de construction	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, régions administratives et MRC</i> , 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/valeur-des-permis-de-batir-selon-le-type-de-construction-regions-administratives-et-mrc].
• Mises en chantier* • Taux d'inoccupation* • Taux de disponibilité* • Loyer moyen* • Loyer médian* *Seules les municipalités situées à l'intérieur des régions métropolitaines de recensement ou des agglomérations de recensement ou qui ont 10 000 habitants et plus sont susceptibles d'avoir des données.	SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. <i>Portail de l'information sur le marché de l'habitation</i> . [www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/24/2/Québec].

Variables	Source
- Indicateurs de logement (qualité, taille, abordabilité, besoins impérieux) - Situation de pauvreté des personnes d'après la mesure du panier de consommation	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau de bord municipal de la qualité de vie</i> . [https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/71-607-x/71-607-x2023025-fra.htm].
- Taille de la population - Nombre de ménages - Logements privés occupés par des résidents habituels - Densité de population	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0002-01 Chiffres de population et des logements : Canada et subdivisions de recensement (municipalités)</i> . doi : 10.25318/9810000201-fra .
Résidences privées pour aînés	MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX. <i>Registre des résidences privées pour aînés</i> . [http://k10.pub.msss.rtss.qc.ca/K10accueil.asp].
Établissements d'hébergement touristique enregistrés	MINISTÈRE DU TOURISME. <i>Vérifier l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique</i> . [https://www.quebec.ca/tourisme-et-loisirs/hebergement-touristique/repertoire].
Logements collectifs (données disponibles sur demande pour 16 ou 30 catégories de logements collectifs – des frais peuvent être exigés)	STATISTIQUE CANADA (infostats@statcan.gc.ca).
- Nombre de ventes résidentielles - Nombre d'inscriptions résidentielles en vigueur - Nouvelles inscriptions résidentielles - Prix médian des ventes résidentielles - Délais de vente	ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES COURTIERES IMMOBILIERES DU QUÉBEC. <i>Baromètre résidentiel, 2025</i> . [https://apciq.ca/marche-immobilier].
- Nombre de ventes résidentielles* - Nombre d'inscriptions résidentielles en vigueur* - Nombre de nouvelles inscriptions résidentielles* - Prix médian des ventes résidentielles* *Les données sont aussi disponibles par catégorie de propriétés (unifamiliale, copropriété, plex de deux à cinq logements).	CENTRIS.CA. <i>Statistiques immobilières</i> . [centris.ca].

Variables	Source
- Mode d'occupation du ménage - Indicateurs de logement (qualité, taille, abordabilité, besoins impérieux)	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0259-01 Indicateurs de logement selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.</i> doi : 10.25318/9810025901-fra .
Frais de logement selon le mode d'occupation	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0254-01 Frais de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires et subdivisions de recensement affiliées aux Premières Nations ou bandes indiennes.</i> doi : 10.25318/9810025401-fra .
Valeur du logement selon le type de construction résidentielle	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0257-01 Valeur (estimée par le propriétaire) du logement selon le type de construction résidentielle : Canada, provinces et territoires et subdivisions de recensement ayant une population de 5 000 habitants ou plus.</i> doi : 10.25318/9810025701-fra .
Type de construction résidentielle selon le mode d'occupation	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0240-01 Type de construction résidentielle selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.</i> doi : 10.25318/9810024001-fra .
État du logement selon le mode d'occupation	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0233-01 État du logement selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.</i> doi : 10.25318/9810023301-fra .
- Nombre d'unités résidentielles - Types de constructions résidentielles - Nombre d'étages - Année de construction	MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION. <i>Rôles d'évaluation foncière du Québec.</i> [https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec].

Tableau 2 : Sources de données pour caractériser les ménages

Variables	Source
• Projections de population	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Projections de population – MRC (municipalités régionales de comté)</i> , 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-mrc-municipalites-regionales-de-comte].
• Projections de ménages	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Projections de ménages – MRC (municipalités régionales de comté)</i> , 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-mrc-municipalites-regionales-de-comte].
• Population selon l'âge et le sexe • Âge moyen et médian	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Population et structure par âge et genre – Municipalités régionales de comté (MRC)</i> , 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/population-et-structure-par-age-et-sexe-municipalites-regionales-de-comte-mrc].
• Nombre de familles à faible revenu, selon le type de famille • Nombre de personnes dans les familles à faible revenu, selon le type de famille • Revenu médian après impôt des familles à faible revenu, selon le type de famille • Taux de faible revenu, selon le type de famille	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Mesure du faible revenu par région administrative et par MRC</i> , 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/mesure-du-faible-revenu-par-region-administrative-et-par-mrc].
• Revenu médian des familles après impôt	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Revenu médian après impôt des familles par région administrative et par MRC</i> , 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/revenu-median-apres-impot-des-familles-par-region-administrative-et-par-mrc].

Variables	Source
• Âge du principal soutien du ménage • Type de ménage • Nombre de ménages privés • Qualité des logements : réparations majeures requises • Taille des logements : logement de taille non convenable • Abordabilité : 30 % ou plus du revenu du ménage consacré aux frais de logement • Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement • Mode d'occupation du ménage	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0243-01 Indicateurs de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné et le type de ménage incluant la structure de la famille de recensement hors réserve : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.</i> doi : 10.25318/9810024301-fra.
• Rapport des frais de logement au revenu selon le mode d'occupation	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0255-01 Rapport des frais de logement au revenu selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.</i> doi : 10.25318/9810025501-fra.
• Indicateurs de logement (qualité, taille, abordabilité, besoins impérieux) • Situation de pauvreté des personnes d'après la mesure du panier de consommation • Plus haut niveau de scolarité • Langue maternelle	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau de bord municipal de la qualité de vie.</i> [https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/71-607-x/71-607-x2023025-fra.htm].
• Revenu d'emploi par tranche de revenu	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0475-01 Revenu d'emploi par tranche de revenu selon la catégorie du lieu de travail : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.</i> doi : 10.25318/9810047501-fra.
• Revenu des ménages, selon les caractéristiques du logement et du ménage	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0060-01 Des statistiques sur le revenu des ménages, selon les caractéristiques du logement et du ménage : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.</i> doi : 10.25318/9810006001-fra.

Variables	Source
Indice de défavorisation matérielle et sociale	INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC. <i>Indice de défavorisation matérielle et sociale</i> . [https://www.inspq.qc.ca/defavorisation/indice-de-defavorisation-materielle-et-sociale].
Nombre de logements subventionnés par certains programmes de la Société d'habitation du Québec en fonction de l'étape d'avancement du projet	SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. <i>Tableau de bord de la Société d'habitation du Québec</i> . [Microsoft Power BI].

RÉFÉRENCES

- [Outil d'évaluation des besoins en matière de logement](#) (Université de la Colombie-Britannique, 2025).
- [Stratégie québécoise en habitation](#) (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et Société d'habitation du Québec, 2024).



ANNEXE 1 – PROPOSITION MÉTHODOLOGIQUE

Cette annexe propose une méthodologie permettant d'évaluer les besoins en logements.

Les exemples explicitent comment estimer les besoins en matière d'habitation, soit l'une des composantes obligatoires du diagnostic. La MRC peut s'inspirer des exemples présentés, les modifier ou proposer d'autres approches méthodologiques tenant compte de ses particularités territoriales et des données disponibles à l'échelle de son territoire.

Territoires en décroissance

Les approches méthodologiques proposées dans ce document s'adressent plus particulièrement aux MRC en croissance démographique. Une MRC rencontrant des défis liés à la décroissance de plusieurs de ses municipalités peut néanmoins faire une évaluation de certains besoins en habitation afin de répondre aux enjeux particuliers présents sur son territoire. Elle peut aussi déterminer les besoins en logements à l'échelle de chacune des municipalités pour lesquelles une croissance démographique est prévue.

Méthodologie d'évaluation pour répondre aux besoins des ménages en logements

La méthodologie définit les besoins des ménages en logements pour les 20 prochaines années comme étant la somme entre les projections des éléments suivants :

A. Besoins en logements privés

Ces besoins sont divisés en deux composantes, soit :

- les besoins en logements à des fins résidentielles pour des résidences principales;
- les besoins en logements pour d'autres fins que celle de résidence principale.

L'évaluation des besoins en logements privés s'effectue par les trois étapes suivantes :

1. **Évaluer** l'écart entre les besoins actuels des ménages (la demande) et l'offre du parc de logements;
2. **Déterminer** les besoins en logements des ménages privés pour les 20 prochaines années;
3. **Déterminer** des besoins en logements excédentaires par rapport à la croissance anticipée du nombre de ménages privés (étape facultative).

B. Besoins en logements collectifs non institutionnels (étape facultative)

Ces besoins visent les ménages vivant en logement collectif (ex. : résidence pour personnes âgées, résidence étudiante, pension et maison de chambres).

La figure 1 présente des approches pour déterminer un type de besoin précis en logements, et une même approche peut être utilisée à diverses fins. Par exemple, l'utilisation d'un ratio d'habitations par ménage privé est présentée pour deux finalités distinctes et à chacune des sections suivantes : «Évaluer l'écart entre les besoins actuels des ménages (la demande) et l'offre du parc de logements» (étape A.1), puis «Déterminer des besoins en logements excédentaires par rapport à la croissance anticipée du nombre de ménages privés» (étape A.3).

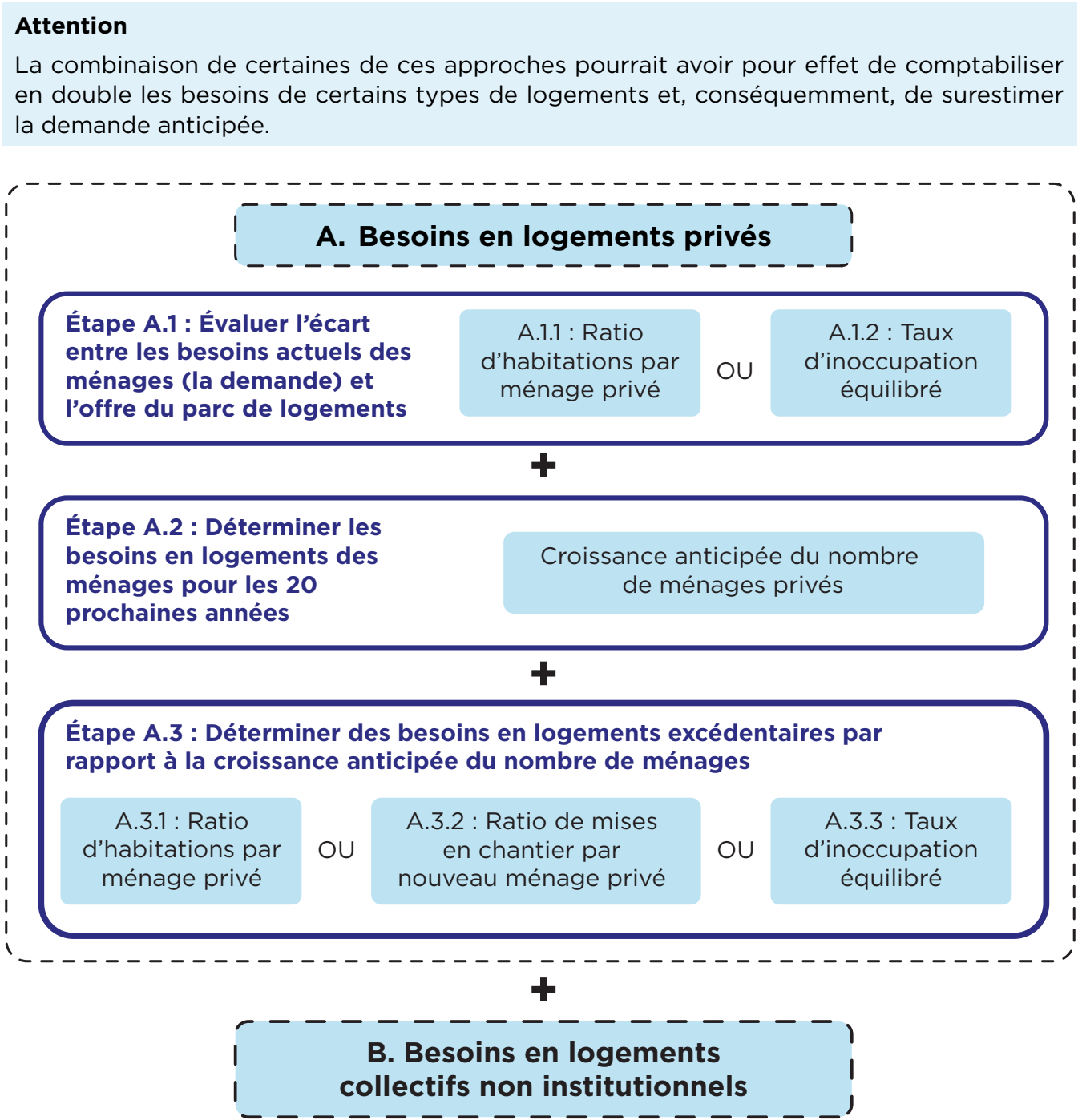


Figure 1 : Proposition de cheminement méthodologique pour déterminer les besoins en logements pour les 20 prochaines années à l'échelle d'une MRC

A. Besoins en logements privés

Étape A.1 : Évaluer l'écart entre les besoins actuels des ménages (la demande) et l'offre du parc de logements

La présente démarche permet aux MRC qui présentent un déficit de logements d'évaluer l'écart entre les besoins actuels des ménages et l'offre du parc de logements en considérant tous les types de logements privés, sans distinction des besoins spécifiques en ce qui a trait au prix, à la tenure, à la taille ou au type de construction. Comme présenté précédemment, il est possible de planifier un nombre de logements supérieur au nombre de ménages privés résidant présentement sur son territoire afin de compenser un manque d'unités disponibles dans le parc de logements. Pour ce faire, l'une ou l'autre des approches suivantes peut être utilisée :

- Prise en compte d'un ratio d'habitations par ménage privé (A.1.1);
- Prise en compte d'un taux d'inoccupation équilibré des logements locatifs (A.1.2).

A.1.1 : Prise en compte d'un ratio d'habitations par ménage privé

Un déficit de logements peut être identifié à partir du ratio actuel d'habitations par ménage privé et du ratio équilibré fixé par la MRC. Ce ratio est un rapport entre le nombre total d'habitations et le nombre total de ménages privés. Plus le ratio est élevé, plus le nombre d'habitations dépasse le nombre de ménages privés. Tous les types de logements privés sont comptabilisés par ce ratio, notamment les logements inoccupés, les résidences principales, les résidences de tourisme (lorsque non catégorisées comme un usage commercial) et les résidences secondaires, telles que les chalets et les pied-à-terre, tous modes de tenure confondus.

Pour appliquer cette approche, un ratio équilibré d'habitation par ménage doit être déterminé. La Stratégie québécoise en habitation détermine qu'un ratio équilibré correspond à 1,123 habitation par ménage pour l'ensemble du Québec. Ce ratio pourrait toutefois ne pas être adapté pour représenter les particularités d'un territoire. Par exemple, un ratio d'équilibre pourrait être plus élevé pour un territoire avec une forte présence de villégiateurs ou plus faible pour un pôle urbain dynamique. Pour identifier un ratio équilibré, la MRC a intérêt à se baser sur une période de référence antérieure durant laquelle, idéalement, l'état du marché de l'habitation semblait équilibré, soit une période où l'évolution des prix était stable et où le territoire ne semblait pas connaître de pénurie d'habitations.

Stratégie québécoise en habitation

À titre d'exemple, la [Stratégie québécoise en habitation](#) estime que le nombre de mises en chantier nécessaires pour répondre aux besoins des ménages est d'environ 560 000 d'ici 2034. Cette estimation prend en compte la croissance démographique anticipée et le déficit de logements à résorber. Ce déficit à combler correspond au nombre de logements à construire pour que le ratio d'habitations par ménage passe de 1,104 (en 2023) à 1,123 (en 2034).

Ce ratio de 1,123 a été établi à partir d'une période de référence couvrant de 2014 à 2019. Durant cette période, le marché locatif était considéré comme équilibré, car le taux d'inoccupation moyen était supérieur à 3 % et la progression du coût moyen du loyer était de 2,1 %.

Les deux étapes ci-dessous peuvent être réalisées afin de calculer le ratio moyen pour une période de référence et ainsi de déterminer un ratio équilibré d'habitations par ménage :

1. **Calculer** pour chaque année de la période de référence le ratio d'habitations par ménage en divisant le nombre de logements par le nombre de ménages;
2. **Faire la moyenne** des ratios obtenus pour la période de référence en calculant leur somme, puis en la divisant par le nombre d'années de référence.

$$\textbf{Ratio d'habitations par ménage pour une année} = \frac{\text{Nbre de logements}}{\text{Nbre de ménages}}$$

$$\textbf{Ratio moyen d'habitations par ménage} = \frac{\text{Somme des ratios}}{\text{Nbre d'années}}$$

Une fois le ratio équilibré d'habitations par ménage déterminé, la taille du parc de logements requis pour atteindre ce ratio est estimé. Ce ratio est multiplié par le nombre total de ménages privés sur son territoire. Ensuite, l'écart entre la taille du parc de logements actuel et la taille du parc de logements requis pour atteindre ce ratio équilibré d'habitations par ménage est calculé.

$$\textbf{Déficit de logements} = (M_{\text{actuel}} \times R_{\text{éq}}) - L_{\text{actuel}}$$

Où :

- M_{actuel} : nombre de ménages actuellement sur le territoire
- $R_{\text{éq}}$: ratio moyen équilibré d'habitations par ménage
- L_{actuel} : nombre de logements actuellement sur le territoire

Exemple :

La MRC compte sur son territoire 40 000 ménages et 42 000 logements. Elle observe actuellement un ratio moyen d'habitations par ménage de 1,05 et souhaite ramener ce ratio à 1,123, soit la moyenne observée entre 2014 et 2019, période durant laquelle le marché de l'habitation était considéré comme équilibré. L'écart entre les besoins actuels des ménages et l'offre du parc de logements représenterait un déficit de 2 920 logements. Elle ajoutera ultérieurement ce nombre de logements au nombre de ménages qu'elle prévoit accueillir au cours des 20 prochaines années conformément aux données de l'Institut de la statistique du Québec.

$$\textbf{Déficit de logements} = (40\,000 \times 1,123) - 42\,000 = 2\,920 \text{ logements}$$

A.1.2 : Prise en compte d'un taux d'inoccupation équilibré des logements locatifs

Taux d'inoccupation équilibré

Dans la littérature scientifique ou dans la pratique, il n'existe pas de consensus généralisable à tous les milieux sur un taux d'inoccupation à atteindre pour être en situation « d'équilibre du marché ». Selon les références et le contexte d'application, les seuils varient et sont généralement utilisés pour orienter la planification locale. Malgré l'utilisation répandue du seuil de 3 %, ce dernier pourrait ne pas convenir à tous les milieux.

De plus, l'utilisation du taux d'inoccupation peut amalgamer certaines données et, de ce fait, tronquer ou diluer certaines réalités. Par exemple, un territoire pourrait à la fois connaître un taux d'inoccupation de 15 % pour des appartements de 3 pièces et moins et avoir un taux d'inoccupation de 0,5 % pour des appartements de plus de 3 pièces.

Si une MRC souhaite utiliser un taux d'inoccupation pour orienter sa planification, le taux de référence mériterait d'être défini en fonction de ses particularités territoriales. Il est recommandé à la MRC d'évaluer les taux passés observés dans ses municipalités locales pour déterminer le ou les taux d'inoccupation équilibrés.

L'écart entre les besoins actuels des ménages (la demande) et l'offre du parc de logements peut être calculé en utilisant le taux d'inoccupation des logements locatifs. Le déficit de logements correspond au nombre de logements inoccupés nécessaire pour que le taux d'inoccupation actuel atteigne un taux d'inoccupation équilibré²⁴.

Les données relatives au taux d'inoccupation peuvent être tirées de l'Enquête sur les logements locatifs provenant de la SCHL. Il est à noter que ces données ne mesurent que l'inoccupation des logements locatifs dans les immeubles de trois logements et plus et seulement pour certaines municipalités²⁵. Cette approche basée sur les données de la SCHL pourrait donc être appliquée lorsque le parc de logements locatifs d'une MRC ou de ses principaux pôles constitue la majorité des logements sur le territoire.

24. Les besoins estimés se référant aux taux d'inoccupation (ou au nombre de logements inoccupés) ne peuvent pas être combinés aux calculs des ratios moyens d'habitations par ménage ou des ratios moyens de mises en chantier par nouveau ménage. Une telle addition aurait pour effet de calculer en double les besoins relatifs au nombre de logements devant être inoccupés pour atteindre un taux d'inoccupation équilibré.

25. L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL n'est effectuée que dans les centres urbains de 10 000 habitants ou plus, soit dans les régions métropolitaines de recensement, les agglomérations de recensement et les municipalités de plus de 10 000 de population.

$$\text{Parc de logements à l'équilibre} = \left(\frac{M_L}{1 - T_{\text{éq}}} \right)$$

$$\text{Facteur de déficit} = \left(\frac{T_{\text{éq}} - T_{\text{actuel}}}{1 - T_{\text{éq}}} \right)$$

$$\text{Déficit actuel de logements} = \left(\frac{M_L}{1 - T_{\text{éq}}} \right) \times \left(\frac{T_{\text{éq}} - T_{\text{actuel}}}{1 - T_{\text{éq}}} \right)$$

Où :

- M_L : nombre de ménages locataires
- $T_{\text{éq}}$: taux d'inoccupation équilibré
- T_{actuel} : taux d'inoccupation actuel

Exemple :

La MRC enregistre un taux d'inoccupation de 0,5% pour son territoire. La MRC souhaite un taux d'inoccupation équilibré à 3%. Le parc de logements locatifs est composé de 5 000 unités. Elle calcule ainsi un déficit de 133 logements pour atteindre un taux d'inoccupation de 3%. Elle ajoutera ultérieurement ce nombre de logements au nombre de ménages qu'elle prévoit accueillir au cours des 20 prochaines années conformément aux données de l'Institut de la statistique du Québec.

$$\text{Déficit actuel de logements} = \left(\frac{5\,000}{1 - 0,03} \right) \times \left(\frac{0,03 - 0,005}{1 - 0,03} \right) = 133 \text{ logements}$$

En plus d'estimer le nombre de logements à construire pour atteindre un tel taux d'inoccupation équilibré et ainsi répondre aux besoins actuels des ménages en matière de logement, la MRC pourrait envisager d'appliquer ce taux d'équilibre aux projections démographiques afin de maintenir dans le temps un taux d'inoccupation équilibré. L'approche appliquée dans ce contexte est présentée à l'étape A.3. « Déterminer les besoins en logements excédentaires par rapport à la croissance anticipée du nombre de ménages ».

Étape A.2 : Déterminer les besoins en logements des ménages pour les 20 prochaines années

Les besoins projetés doivent être estimés en se basant sur la croissance anticipée des ménages pour l'horizon de planification du SAD, soit pour les 20 prochaines années.

Exemple :

Le scénario de référence des projections de l'Institut de la statistique du Québec prévoit que le nombre de ménages passera de 10 000 à 12 000 entre 2027 et 2047 pour le territoire de la MRC. Celle-ci constate donc une croissance anticipée de 2 000 ménages pour les 20 prochaines années.

Étape A.3 : Déterminer des besoins en logements excédentaires par rapport à la croissance anticipée du nombre de ménages

Il est possible de prévoir un nombre de logements excédant la croissance anticipée des ménages afin de prendre en compte une part de nouveaux logements destinés pour d'autres fins que celle de résidence principale (ex. : logement inoccupé, résidence secondaire ou touristique).

Cet excédent peut être identifié de différentes façons :

- Prise en compte d'un ratio d'habitations par ménage privé (A.3.1);
- Prise en compte d'un ratio de mises en chantier par nouveau ménage (A.3.2);
- Prise en compte d'un taux d'inoccupation équilibré des logements locatifs (A.3.3).

A.3.1 : Prise en compte d'un ratio d'habitations par ménage privé

Comme cela a été présenté à l'étape A.1.1, la croissance anticipée du nombre de ménages pour les 20 prochaines années peut être multipliée par un ratio moyen d'habitations par ménage pour une période de référence²⁶.

$$\textbf{Ratio d'habitations par ménage pour une année} = \frac{N^{bre} \text{ de logements}}{N^{bre} \text{ de ménages}}$$

$$\textbf{Ratio moyen d'habitations par ménage} = \frac{\text{Somme des ratios}}{N^{bre} \text{ d'années}}$$

26. Les données sur le nombre de logements et de ménages peuvent être obtenues respectivement à partir des sommaires des rôles d'évaluation foncière et du recensement de la population de Statistique Canada.

Exemple :

Le ratio moyen d'habitations par ménage entre 2017 et 2019, période durant laquelle le marché de l'habitation était considéré comme stable et où le taux d'inoccupation était équilibré, est calculé. Selon les données du rôle d'évaluation foncière, la MRC comptait 11 760 logements en 2017, 11 800 en 2018 et 12 080 en 2019. Le nombre de ménages privés était de 9 800 en 2017, de 9 900 en 2018 et de 10 000 en 2019. Le ratio moyen de logements par ménage entre 2017 et 2019 est donc de 1,2.

$$\textbf{Ratio d'habitations par ménage pour une année} = \frac{11\,760 + 11\,800 + 12\,080}{9\,800 + 9\,900 + 10\,000} = 1,2$$

Ce ratio est ensuite multiplié par la croissance anticipée du nombre de ménages privés pour les 20 prochaines années afin de déterminer le nombre de nouveaux logements à planifier pour répondre aux besoins en logements de tout type. La MRC anticipe une croissance de 2 000 ménages. Elle prévoit ainsi un besoin pour 2 400 logements, soit 400 logements excédentaires par rapport à la croissance des ménages.

$$\textbf{Besoin résidentiel} = 1,2 \times 2\,000 = 2\,400 \text{ logements}$$

A.3.2 : Prise en compte d'un ratio de mises en chantier par nouveau ménage privé

Un ratio moyen de mises en chantier par nouveau ménage privé souhaité peut être estimé pour maintenir un équilibre avec une offre qui répond aux besoins pour tout type de logement, dont des logements vacants, des résidences secondaires et certaines résidences de tourisme. La croissance anticipée du nombre de ménages pour les 20 prochaines années peut ensuite être multipliée par ce ratio moyen de mises en chantier par nouveau ménage.

Il est recommandé ici de ne considérer dans les mises en chantier que les logements achevés. Un décalage peut exister entre l'année de mise en chantier et l'année d'achèvement d'un logement. De plus, le nombre de logements réellement achevés peut différer du nombre de logements initialement mis en chantier.

Le nombre de mises en chantier tient compte des pertes (sinistres, changements de vocation, démolitions, fusions d'unités [ex. : duplex transformé en résidence unifamiliale], etc.) et des ajouts générés par les subdivisions, les agrandissements et les modifications de bâtiment ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements, les changements de vocation, etc.

Pour déterminer les besoins excédentaires à partir d'un ratio de mises en chantier par nouveau ménage privé, il est possible :

- de choisir une période de référence appropriée, soit une période où l'état du marché de l'habitation semblait équilibré et où l'évolution des prix était stable;
- d'identifier, pour cette période de référence :
 - le nombre de nouveaux ménages privés,
 - le nombre de mises en chantier observées (il est important de s'assurer que le nombre de logements perdus, par exemple par démolition ou par fusion de logements, est soustrait du nombre de logements construits durant cette même période)²⁷;
- de calculer, pour la période de référence, le ratio de mises en chantier par nouveau ménage en divisant le nombre de mises en chantier observées par le nombre de nouveaux ménages;
- de multiplier ce ratio par le nombre de nouveaux ménages anticipés pour les 20 prochaines années afin de déterminer le nombre de nouveaux logements à planifier pour répondre aux besoins.

$$\textbf{Ratio moyen de mises en chantier par nouveau ménage} = \frac{\text{N}^{\text{bre}} \text{ de logements mis en chantier}}{\text{N}^{\text{bre}} \text{ de nouveaux ménages}}$$

Exemple :

La MRC calcule le ratio moyen de mises en chantier par nouveau ménage entre 2017 et 2019. Le nombre de nouveaux logements mis en chantier était de 150 en 2017, de 160 en 2018 et de 164 en 2019, alors que le nombre de démolitions était respectivement de 30, de 40 et de 20. Le nombre de ménages était quant à lui de 90 en 2017, de 100 en 2018 et de 130 en 2019.

$$\textbf{Mises en chantier par nouveau ménage} = \frac{(150 - 30) + (160 - 40) + (164 - 20)}{90 + 100 + 130} = 1,2$$

Ce taux est ensuite multiplié par la croissance anticipée du nombre de ménages privés pour les 20 prochaines années afin de déterminer le nombre de nouveaux logements à planifier pour répondre aux besoins en logements de tout type. La MRC anticipe une croissance de 2 000 ménages. Elle prévoit ainsi un besoin pour 2 400 logements, soit 400 logements excédentaires par rapport à la croissance des ménages.

$$\textbf{Besoin résidentiel} = 1,2 \times 2\,000 = 2\,400 \text{ logements}$$

27. La comparaison des années de référence des données des sommaires des rôles d'évaluation foncière permet d'estimer le nombre de nouveaux logements en tenant compte des pertes.

A.3.3 : Prise en compte d'un taux d'inoccupation équilibré des logements locatifs

Comme cela a été présenté à l'étape A.1.2, la MRC peut identifier un taux d'inoccupation équilibré et prévoir un nombre de logements excédentaires par rapport aux projections du nombre de ménages privés afin de maintenir ce taux d'inoccupation équilibré à l'horizon de planification.

$$\text{Besoin résidentiel} = M_p + \left(\frac{M_l}{1 - T_{eq}} \right)$$

Où :

- M_p : nombre de ménages propriétaires anticipés
- M_l : nombre de ménages locataires anticipés
- T_{eq} : taux d'inoccupation équilibré

Exemple :

La MRC prévoit accueillir 2 000 nouveaux ménages à l'horizon 2045. En fonction des tendances des 20 dernières années en matière de mode d'occupation des ménages, la MRC s'attend à ce que 50 % des ménages anticipés soient locataires (1 000 ménages). En fonction d'un taux d'inoccupation équilibré de 3 % et d'une croissance de 1 000 ménages locataires, elle anticipe un besoin de 1 031 logements locatifs en plus des 1 000 logements non locatifs, pour un total de 2 031 logements.

$$\text{Besoin résidentiel total} = 1\,000 + \left(\frac{1\,000}{1 - 0,03} \right) \approx 2\,031 \text{ logements}$$

B. Besoins en logements collectifs non institutionnels

Pour déterminer les besoins en logements collectifs non institutionnels, les étapes suivantes peuvent être réalisées :

1. Calculer, pour chaque groupe d'âge, la part de la population vivant dans un logement collectif, soit le nombre de personnes vivant en ménage collectif divisé par la population;
2. Multiplier, pour chaque groupe d'âge, le nombre projeté de personnes pour les 20 prochaines années par la part de la population vivant dans un logement collectif;
3. Additionner le résultat de l'étape précédente pour l'ensemble des groupes d'âge afin d'estimer la population projetée vivant en logement collectif pour les 20 prochaines années;
4. Soustraire la population vivant en logement collectif observée au début de l'horizon de planification de celle anticipée pour la fin de cette période.

Il est possible d'estimer les besoins en logements collectifs à partir, entre autres, des données présentées dans le tableau 3.

Tableau 3 : Sources de données pertinentes pour estimer les besoins en logements collectifs non institutionnels

Variables	Source
Projections de population* *Données issues du recensement canadien 2021 et disponibles à l'échelle de la province et de ses régions.	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Projections de population – Le Québec</i>, 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-le-quebec].
Population 2024 estimée répartie par MRC selon les groupes d'âge et le genre	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Population et structure par âge et genre – Municipalités régionales de comté (MRC)</i>, 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/population-et-structure-par-age-et-sexe-municipalites-regionales-de-comte-mrc].
Projections de population – population répartie par MRC selon le groupe d'âge et le genre	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Projections de population – MRC (municipalités régionales de comté)</i>, 2025. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-mrc-municipalites-regionales-de-comte].
Personnes vivant en ménage collectif* *Données issues du recensement canadien 2021 et disponibles à l'échelle de la province et de ses régions.	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. <i>Personnes vivant en ménage collectif selon le type de logement, le groupe d'âge et le genre</i>, Québec, 2021. [https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/personnes-menage-collectif-type-logement-groupe-age-genre-quebec#de_an=2021&tri_genre=1].
- Type de logement collectif* - Âge et genre pour la population dans les logements collectifs* *Statistique Canada publie à l'échelle des provinces des données issues du recensement 2021 de la population. À noter que des données personnalisées à l'échelle des subdivisions de recensement peuvent être commandées auprès de Statistique Canada.	STATISTIQUE CANADA. <i>Tableau 98-10-0045-01 Type de logement collectif, âge et genre pour la population dans les logements collectifs : Canada, provinces et territoires</i>, 2021. [https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810004501].

ANNEXE 2 – PROPENSION À L'HABITATION DES MÉNAGES PRIVÉS

Une fois que le diagnostic en habitation est réalisé et que l'évaluation des besoins en logements est amorcée, la MRC dispose d'informations sur les caractéristiques de son parc actuel de logements, sur les ménages actuels et projetés pour les 20 prochaines années ainsi que sur le nombre de logements à prévoir pour répondre aux besoins et combler le déficit de logements, le cas échéant. Il est ensuite possible de raffiner cette évaluation en déterminant quels types de logements prévoir pour accueillir les futurs ménages.

Pour ce faire, la «propension à l'habitation», qui renvoie au type de logement choisi par un ménage en fonction de l'âge du principal soutien du ménage ou d'autres caractéristiques démographiques, peut être utilisée. Cette démarche permet d'estimer la part des ménages locataires et propriétaires, ainsi que les types de constructions attendus à l'horizon de planification, et ce, si la propension à l'habitation des futurs ménages demeure la même que celle observée. Avec cette estimation, les densités moyennes que la MRC observe pour ces types de constructions et les cibles qu'elle aura déterminées pour l'indicateur stratégique «variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle», la MRC peut préciser ses besoins futurs en espaces résidentiels. Elle peut aussi préciser dans son SAD certains moyens pour répondre à ses besoins, notamment en adaptant les affectations ou les formes urbaines en conséquence. Cela lui permet également de déterminer des seuils minimaux de densité pertinents (attente 4.2.2).

Démarche

La donnée à employer provient du recensement canadien et se nomme «âge du principal soutien du ménage selon le mode d'occupation». Cette donnée présente, par groupe d'âge, le nombre de ménages occupant un type de construction résidentielle donné (huit types) ventilé selon le mode de tenure (propriétaire, locataire, logement fourni par le gouvernement local, la Première Nation ou la bande indienne). En cohérence avec les trois types de constructions résidentielles visés par l'indicateur stratégique «variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle», la donnée provenant du recensement pourrait être répartie comme illustré dans le tableau 4.

La démarche comporte quatre étapes :

1. Extraire et traiter les données issues du plus récent recensement;
2. Identifier, à partir du recensement, les taux de propension à l'habitation des ménages en fonction de leurs caractéristiques et selon leur demande en habitation (type de construction ou mode d'occupation);
3. Projeter la demande anticipée en habitation à partir des taux de propension observés en l'appliquant aux projections démographiques;
4. Calculer la distribution des ménages anticipés selon les modes d'occupation et les types de constructions.

Cette évaluation peut être utile aux MRC dans leur exercice de planification, notamment afin de définir des cibles pour l'indicateur stratégique visant la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle prévu dans les OGAT. Pour l'identification de cibles, il est tout de même recommandé de prendre en compte le type de construction actuel et les tendances de mise en chantier des dernières années.

Tableau 4 : Terminologies de l'indicateur stratégique et du recensement de population concernant les types de constructions résidentielles

Terminologie utilisée par l'indicateur stratégique	Terminologie utilisée au recensement
Maison individuelle détachée	• Maison individuelle non attenante • Logement mobile
Maison jumelée ou en rangée	• Maison en rangée • Maison jumelée • Autre maison individuelle attenante
Logement dans un immeuble en comportant deux et plus	• Appartement ou plain-pied dans un duplex • Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages • Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus

Cette démarche présente toutefois certaines limites. En reprenant les propensions précédemment observées, la MRC risque de perpétuer des déséquilibres du passé sans prendre en compte les objectifs d'aménagement du territoire et les besoins générés par les nouvelles tendances. Les propensions à l'habitation pourraient notamment changer en fonction du revenu des ménages, de l'immigration, du coût de l'essence, de la disponibilité des terrains, de la mise en œuvre d'objectifs d'aménagement, de l'engouement pour certains modes de vie ou encore du financement des infrastructures et des équipements publics. Les données historiques peuvent donc servir d'aide à la planification, mais ne permettent pas de prédire avec certitude les futures propensions à l'habitation des ménages. Il peut donc être opportun d'apprécier les résultats obtenus avec cette méthodologie et de les nuancer, voire de les moduler en fonction, entre autres, de la vision et des objectifs exprimés dans le SAD, de la volonté des parties prenantes en matière d'habitation ainsi que des réalités et des dynamiques territoriales.

Démarche proposée – Exemple de projection de la propension à l’habitation

Étape 1 : Extraire et traiter les données issues du plus récent recensement

Les données du nombre de ménages selon le groupe d’âge du principal soutien financier sont extraites à partir du dernier recensement. Ensuite, elles sont traitées et structurées afin d’être présentées (tableau 5).

Tableau 5 : Nombre de constructions résidentielles en 2021 selon le type de construction et le groupe d’âge de la personne de référence²⁸ du ménage privé

Groupe d’âge de la personne de référence	N ^{bre} total de constructions résidentielles (tout type)	Type de construction résidentielle								
		Maison individuelle détachée			Maison jumelée ou en rangée			Logement dans un immeuble en comportant deux et plus		
		Total	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire
Total	40 255	20 040	18 150	1 890	3 060	2 220	840	17 155	2 990	14 165
15-24	1 360	180	100	80	60	10	50	1 120	75	1 045
25-34	5 430	2 235	1 730	505	380	220	160	2 815	350	2 465
35-44	6 810	3 655	3 300	355	660	490	170	2 495	370	2 125
45-54	6 295	3 620	3 310	310	545	415	130	2 130	400	1 730
55-64	8 325	4 605	4 300	305	650	530	120	3 070	695	2 375
65-74	7 100	3 675	3 445	230	520	380	140	2 905	595	2 310
75-84	3 865	1 680	1 590	90	205	145	60	1 980	375	1 605
85 et +	1 070	390	375	15	40	30	10	640	130	510

28. La personne de référence est la première personne du ménage nommée au questionnaire du recensement canadien, qui est normalement celle qui le remplit.

Étape 2 : Identifier les taux de propension à l'habitation

Pour identifier les propensions à l'habitation de chaque groupe d'âge du principal soutien financier du ménage, le nombre de ménages contenu dans chaque case est divisé par le nombre total de ménages, et ce, pour chaque groupe d'âge (total de chaque ligne).

Tableau 6 : Propension à l'habitation en 2021 (taux de personnes de référence d'un ménage privé en fonction du groupe d'âge et du type de construction résidentielle)

Âge	Maison individuelle détachée			Maison jumelée ou en rangée			Logement dans un immeuble en comportant deux et plus		
	Total	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire
15-24	0,1328	0,0738	0,0590	0,0443	0,0074	0,0369	0,8266	0,0554	0,7712
25-34	0,4147	0,3210	0,0937	0,0705	0,0408	0,0297	0,5223	0,0649	0,4573
35-44	0,5395	0,4871	0,0524	0,0974	0,0723	0,0251	0,3683	0,0546	0,3137
45-54	0,5811	0,5313	0,0498	0,0875	0,0666	0,0209	0,3419	0,0642	0,2777
55-64	0,5599	0,5228	0,0371	0,0790	0,0644	0,0146	0,3733	0,0845	0,2888
65-74	0,5231	0,4904	0,0327	0,0740	0,0541	0,0199	0,4135	0,0847	0,3288
75-84	0,4369	0,4135	0,0234	0,0533	0,0377	0,0156	0,5150	0,0975	0,4174
85 et +	0,3662	0,3521	0,0141	0,0376	0,0282	0,0094	0,6009	0,1221	0,4789

Étape 3 : Projeter la demande anticipée en habitation

Les taux de propension à l'habitation de chaque groupe d'âge identifié à l'étape précédente sont croisés avec les plus récentes projections démographiques provenant de l'Institut de la statistique du Québec. Pour projeter les types de constructions résidentielles et les modes d'occupation des ménages attendus en 2041, les valeurs de propension à l'habitation précédemment identifiées doivent donc être multipliées par le nombre de ménages attendus à la fin de l'horizon projeté pour chacun des groupes d'âge. Dans l'exemple, la MRC s'attend à accueillir 43 876 ménages privés en 2041, soit une croissance de 3 621 ménages entre 2021 et 2041.

Tableau 7 : Projection à l'horizon 2041 des besoins en matière de type de construction et de mode d'occupation

		Maison individuelle détachée			Maison jumelée ou en rangée			Logement dans un immeuble en comportant deux et plus		
Âge	Total (tout type)	Total	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire
Total	43 876	21 301	19 292	2 008	3 209	2 306	903	19 366	3 350	16 015
15-24	1 786	236	131	105	79	13	66	1 470	98	1 372
25-34	6 034	2 484	1 922	561	422	244	178	3 128	389	2 739
35-44	6 177	3 315	2 993	322	599	444	154	2 263	336	1 928
45-54	7 155	4 115	3 762	352	619	472	148	2 421	455	1 966
55-64	7 492	4 144	3 870	274	585	477	108	2 763	625	2 137
65-74	6 615	3 424	3 210	214	484	354	130	2 707	554	2 152
75-84	6 294	2 736	2 589	147	334	236	98	3 224	611	2 613
85 et +	2 323	847	814	33	87	65	22	1 389	282	1 107

Étape 4 : Calculer la distribution des ménages anticipés selon les modes d'occupation et les types de constructions

À partir du nombre de ménages projetés pour les 20 prochaines années et selon le mode d'occupation et le type de construction résidentielle, il est possible de calculer la distribution des parts de croissance des ménages selon leur propension anticipée à l'habitation.

Tableau 8 : Projection à l'horizon 2041 des parts de ménages selon le mode d'occupation et le type de construction résidentielle

		Maison individuelle détachée			Maison jumelée ou en rangée			Logement dans un immeuble en comportant deux et plus		
	Total (tout type)	Total	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire
Année 2021 (pourcentage)	100 %	49,78 %	45,09 %	4,70 %	7,60 %	5,51 %	2,09 %	42,62 %	7,43 %	35,19 %
Année 2041 (pourcentage)	100 %	48,55 %	43,97 %	4,58 %	7,31 %	5,26 %	2,06 %	44,14 %	7,64 %	36,50 %
Différence (2041-2021) (pourcentage)		-1,23 %	-1,12 %	-0,12 %	-0,29 %	-0,26 %	-0,03 %	1,52 %	0,21 %	1,31 %
Année 2021 (nombre)	40 255	20 040	18 150	1 890	3 060	2 220	840	17 155	2 990	14 165
Année 2041 (nombre)	43 876	21 301	19 292	2 008	3 209	2 306	903	19 366	3 350	16 015
Différence (2041-2021) (nombre)	3 621	1 261	1 142	118	149	86	63	2 211	360	1 850
Parts déterminées pour 2041		34,82 %			4,11 %			61,06 %		

Conclusion de l'exemple de projection de la propension à l'habitation

L'exemple révèle que, toutes choses étant égales par ailleurs, si la propension à l'habitation enregistrée en 2021 se maintient, il est possible de tirer les conclusions suivantes :

- La part des logements dans un immeuble en comportant deux et plus dans l'ensemble du parc de logements devrait augmenter d'environ 1,52 point de pourcentage.
- La part des maisons jumelées ou en rangée devrait diminuer de 0,29 point de pourcentage.
- La part des maisons individuelles détachées devrait diminuer de 1,23 point de pourcentage dans l'ensemble du parc de logements.
- Les logements dans un immeuble en comportant deux et plus devraient à cet effet représenter 61,06 % des nouvelles mises en chantier, contre 34,82 % pour les maisons individuelles détachées et 4,11 % pour les maisons jumelées ou en rangée.

