



Stratégie territoriale de l'abordabilité permanente du logement dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais

Vers une sortie de crise de l'habitation et de l'abordabilité

Adoptée le : 18 mai 2023
Résolution : 23-05-136

Rédaction : **Stefan Reyburn**
Cartographie : **François Simard**
Mise en page : **Mélanie Bureau**
Révision linguistique : **Charlène Gauthier**

© 2023 Municipalité régionale de comté des Collines-de-l'Outaouais

Dernière mise à jour : le 18 mai 2023

À moins d'avis contraire, la reproduction totale ou partielle de ce document est permise sans l'autorisation de l'auteur, la MRC des Collines-de-l'Outaouais, à condition d'en citer la source. Proposition de citation : « MRC des Collines-de-l'Outaouais, *Stratégie territoriale de l'abordabilité permanente du logement dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais : vers une sortie de crise de l'habitation et de l'abordabilité*, Chelsea, Québec, mai 2023 »

REMERCIEMENTS

La MRC des Collines-de-l'Outaouais reconnaît le soutien et la confiance que nous a accordés le conseil des maires dans la réalisation de cette initiative. La réussite de cette stratégie dépend avant tout de l'engagement de nos municipalités et de l'investissement dans sa mise en œuvre au cours des années à venir. Cette stratégie a vu le jour grâce à un financement obtenu de la Conférence des préfets de l'Outaouais dans le cadre du Fonds québécois d'initiatives sociales. Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation appuie la poursuite de sa mise en œuvre grâce à un soutien provenant du Fonds régions ruralité, volet 1.

La MRC souhaite souligner la contribution des personnes et organisations consultées : certains membres de la commission Aménagement et milieux de vie de la Table de développement social des Collines-de-l'Outaouais ainsi que des professionnels de l'Office d'habitation de l'Outaouais et de la Direction de santé publique du CISSS de l'Outaouais. Vos rétroactions nous ont aidés à peaufiner l'analyse et à apporter des ajustements judicieux à la stratégie. Nous tenons finalement à exprimer notre gratitude envers l'équipe en développement du territoire de la MRC qui a partagé son expertise inspirante et ses idées stimulantes pour nous aiguiller dans l'élaboration de la stratégie.

MOT DU PRÉFET

Je suis très heureux de vous présenter la stratégie territoriale de la MRC des Collines-de-l'Outaouais. Avec ce document, nous lançons un appel à la mobilisation du milieu municipal, des acteurs de l'habitation et des citoyens afin d'apporter des réponses concrètes face aux conséquences préoccupantes de la crise du logement que nous vivons présentement. Si sa mise en œuvre se réalise dans un contexte marqué par l'urgence de faire face à ces défis, cette stratégie s'inscrit également dans une perspective de développement du territoire à plus long terme.

La réalisation des actions proposées dépend en grande partie de la collaboration. L'adhésion à la stratégie repose sur des liens solides construits et établis avec nos partenaires. Leur engagement ferme dans sa réalisation est sans contredit la pierre angulaire de sa réussite.

Les solutions constructives que nous envisageons ici pour contribuer à l'abordabilité permanente du logement offrent de multiples avantages pour le bien-être et la qualité de vie de l'ensemble de la population. Le logement est un besoin essentiel et un droit fondamental servant de levier de prévention de la pauvreté et de réduction de l'exclusion et des inégalités socioéconomiques. Il sert aussi de levier de développement social, de compétitivité et de croissance économique qui demeure une de nos priorités absolues.

C'est avec beaucoup d'enthousiasme que la MRC publie ce document de référence incontournable pour la planification et la prise de décision. Il s'agit également d'un coffre à outils adaptable à la réalité de chacune de nos municipalités.

Nos efforts et investissements pour résoudre ensemble le problème d'abordabilité du logement généreront des retombées durables et conséquentes qui bénéficieront aux collectivités de tout notre territoire et aux générations à venir.

A handwritten signature in blue ink that reads "Marc Carrière".

Marc Carrière

Préfet, MRC des Collines-de-l'Outaouais

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| MOT DU PRÉFET | ii |
| 1. MISE EN CONTEXTE ET FINALITÉ DE LA STRATÉGIE..... | 1 |
| 2. PORTRAIT DE LA SITUATION ACTUELLE DE L'ENVIRONNEMENT IMMOBILIER..... | 2 |
| 3. PRINCIPAUX ENJEUX DE L'ENVIRONNEMENT IMMOBILIER DE LA MRC..... | 3 |
| 4. VISION DE L'ABORDABILITÉ PERMANENTE DU LOGEMENT | 5 |
| 5. TROIS FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE : APPROVISIONNEMENT, STABILITÉ, SOUTIEN | 6 |
| 6. POUVOIRS MUNICIPAUX EN FAVEUR DE L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT..... | 7 |
| 7. MESURES MUNICIPALES FACILITATRICES POUR RÉTABLIR ET PRÉSERVER L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT | 9 |
| 8. DYNAMIQUE ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE LA MRC..... | 12 |
| 9. L'OFFRE DE SERVICE DE LA MRC EN MATIÈRE D'HABITATION ET D'ABORDABILITÉ | 14 |
| 10. MESURES D'ENSEMBLE ENVISAGEABLES DE L'OFFRE DE SERVICE DE LA MRC..... | 16 |
| 11. PLAN DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE 2023-2026..... | 20 |
| RÉFÉRENCES..... | 22 |
| ANNEXE : cartes des périmètres d'urbanisation de la MRC..... | 25 |

1. MISE EN CONTEXTE ET FINALITÉ DE LA STRATÉGIE

Par cette stratégie, la MRC des Collines-de-l'Outaouais (MRC) exprime sa ferme volonté d'intervenir en apportant des réponses concrètes à la crise de l'habitation et de l'abordabilité que nous traversons. Sous le leadership résolu et continu de la MRC, la démarche d'élaboration de la stratégie s'est déroulée à partir de juin 2022 et a été adoptée par le conseil des maires en mai 2023.

La stratégie de la MRC a pour objectif général de soutenir le processus de planification et de prise de décision dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'habitation en plaçant la question de l'abordabilité permanente du logement au cœur de notre programme politique. Pour l'atteindre, la MRC entend agir en priorité sur les trois axes suivants : 1) accompagner les entreprises et soutenir les municipalités dans la production de logement abordable, social ou communautaire, 2) mobiliser et susciter l'engagement des forces vives du territoire dans la mise en œuvre de mesures favorisant l'abordabilité permanente du logement, 3) contribuer à la réalisation de projets résidentiels qui comprennent une composante d'abordabilité ou hors marché.

La finalité de la stratégie à laquelle souscrivent les municipalités est de pouvoir :

- Disposer d'orientations claires qui répondent aux enjeux de la crise de l'habitation et de l'abordabilité et qui s'appuient sur le principe du partenariat entre le milieu municipal, les acteurs de l'habitation et les citoyens.
- Mettre en œuvre des mesures en vue d'adapter l'offre résidentielle et répondre aux besoins évolutifs des ménages en réduisant le caractère inabordable des logements disponibles.

Pour atteindre cette finalité, la MRC vise à corriger certaines limites et failles actuelles du système de logement que révèle la crise. Elle agit sur les facteurs qui pèsent sur l'abordabilité du logement en soutenant notamment l'offre de choix résidentiels autres que ceux du marché privé spéculatif de croissance continue de bénéfiques sur l'investissement.

La stratégie cible en particulier, mais pas exclusivement, les entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire en vue de freiner la tendance de l'érosion du parc de logement accessible financièrement et de qualité dans le territoire. La MRC vient ainsi renforcer le filet de sécurité des ménages les plus vulnérables qui y élisent ou qui y éliront domicile. Elle déploie des efforts en ce sens dans son champ de compétence de sorte à protéger le droit fondamental de se loger convenablement dans les municipalités de son territoire.

Cette stratégie s'inscrit dans le prolongement du rapport de l'enquête sur le logement et l'habitation réalisée par la Table de développement social des Collines-de-l'Outaouais (TDSCO). Elle tient compte de l'analyse des données statistiques, des résultats du sondage et des consultations, ainsi que des trois principaux enjeux soulevés : 1) l'uniformité de l'offre résidentielle, 2) l'inabordable du logement, 3) l'état général des logements. La TDSCO et ses partenaires ont organisé en 2021 le Forum sur le logement et l'habitation dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais. Les participants recommandaient la création d'un poste à la MRC en vue d'élaborer une stratégie permettant d'élargir la portée des engagements pris en faveur de l'abordabilité du logement. Pour y donner suite, la MRC, avec l'appui unanime des municipalités, a obtenu un premier soutien de la Conférence des préfets de l'Outaouais (CPO) en 2022 du Fonds québécois d'initiatives sociales (FQIS) en lien avec son plan d'action pour la solidarité et l'inclusion sociale. L'abordabilité du logement compte parmi les domaines prioritaires d'intervention régionaux établis par la CPO. Un nouveau poste dédié au dossier logement et habitation est ainsi créé au sein de l'équipe en développement du territoire de la MRC. Puis, pour conserver ce poste jusqu'en 2026, un financement récurrent est octroyé à la MRC par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) dans le cadre du Fonds régions ruralité (FRR), volet 1.

2. PORTRAIT DE LA SITUATION ACTUELLE DE L'ENVIRONNEMENT IMMOBILIER

Sans aides financières ni interventions gouvernementales, l'environnement immobilier actuel de la MRC est peu favorable à la production de logement abordable, social ou communautaire, à une diversité typologique de l'offre résidentielle, voire à la densification du cadre bâti. Le contexte de crise de l'habitation et de l'abordabilité, exacerbé par la pandémie, est marqué par une hausse rapide des loyers, des coûts des terrains disponibles, de la valeur marchande des logements neufs et existants vendus, sans oublier la forte poussée des taux d'intérêt hypothécaires apparue à l'automne 2022. Une accalmie relative est attendue, notamment en raison des conséquences du taux directeur plus élevé et donc du resserrement des conditions financières d'emprunt à laquelle s'ajoute la récession économique. Une correction peut donc être espérée au cours des prochaines années qui rendra inévitable un certain rajustement « naturel » des loyers ou du coût associé à l'accession à la propriété.

Bien que le renchérissement puisse être un catalyseur d'affaires prospères qui permet un gain pour les propriétaires de logement locatif et les propriétaires qui vendent, la hausse des prix d'acquisition ou de location comporte néanmoins des répercussions négatives pour l'ensemble de la population. La progression de la valeur des immeubles (terrains, bâtiments) inscrits au rôle

L'abordabilité signifie que des options de logement accessible financièrement et de qualité (salubre, sécuritaire et ne nécessitant pas de réparations majeures) répondent aux besoins évolutifs des ménages. L'abordabilité contribue au renforcement de la cohésion sociale comme vecteur d'un développement territorial plus intégré, durable et solidaire. Elle contribue également à établir des conditions qui favorisent l'attraction, l'intégration et la rétention des ménages, peu importe le statut, la taille ou la composition, qui aspirent à s'installer ou à demeurer encore sur le territoire.

d'évaluation foncière contribue à l'augmentation de leur fardeau fiscal. Le maintien à domicile, notamment des ménages à revenu faible ou modeste, est ainsi menacé, car ceux-ci ne peuvent pas facilement absorber l'effet sur leurs taxes foncières. La progression de la valeur se traduit donc par une hausse des coûts des immeubles qui dépendent en partie du rôle d'évaluation. Cette hausse vient à son tour justifier une partie de l'augmentation des pourcentages applicables pour le calcul des loyers que doit établir chaque année le Tribunal administratif du logement.

Étant donné la situation actuelle de l'environnement immobilier, de plus en plus de ménages consacrent une part grandissante de leurs revenus aux frais de logement, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Ils peinent aussi à acquérir un logement convenable pour répondre aux besoins sur les plans, par exemple, de la localisation, de la taille, de l'accessibilité physique et de l'offre des services de soutien. Ces ménages à la recherche d'un toit font face à un marché privé déséquilibré, car nettement favorable aux vendeurs et locataires en raison notamment de la rareté de l'offre résidentielle qui leur convient. Le prix d'acquisition ou de location repose en partie sur la composition des logements disponibles sur le marché privé. Celui-ci comprend présentement un volume plus important de logements de grande superficie et dispendieux, au lieu de logements disposant de plus petits espaces habitables, mais de taille variée et de frais moins considérables.

Le nombre d'inscriptions sur le marché privé et de logements disponibles pour louer est insuffisant comparativement à la demande depuis plus de trois années consécutives, ce qui a entraîné une augmentation notable du prix d'acquisition ou de location. De plus, la pénurie de l'approvisionnement résidentiel n'est plus un phénomène conjoncturel ou cyclique, mais structurel en raison de l'inflation donnant lieu à une hausse sans précédent des coûts de main-d'œuvre et de matériaux de construction en particulier.

Les pressions inflationnistes plus fortes exercées sur le marché privé peuvent écarter les ménages locataires de la possibilité d'accéder à la propriété et obliger des propriétaires actuels, faute de moyens, à vendre et devenir locataires. Il en résulte une montée de la demande et une rareté de l'offre qui prend de l'ampleur. Les pressions donnent lieu également à une augmentation des loyers exigés par les propriétaires de logements locatifs. Bien qu'il s'agisse d'une situation souhaitée par les propriétaires qui vendent ou louent en vue d'en tirer des bénéfices plus élevés, cet environnement immobilier entretient une compétition entre les ménages à la recherche d'un toit qui suscite de la surchauffe et de la surenchère et qui, par conséquent, pèse lourdement sur l'abordabilité du logement.

3. PRINCIPAUX ENJEUX DE L'ENVIRONNEMENT IMMOBILIER DE LA MRC

- Comment réagir face au boom immobilier que la MRC connaît et qui s'accompagne de valeurs foncières sans cesse en hausse, autant pour les terrains que les logements neufs et existants, tout en assurant la cohérence avec les orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé ?
- Par quels moyens rétablir et préserver l'abordabilité du logement afin de pouvoir compter sur un environnement immobilier diversifié, sûr et attrayant pour l'ensemble des ménages, peu importe leur capacité financière, tout en respectant la volonté de la MRC de conserver les espaces naturels et de respecter la capacité d'accueil des milieux ?

Pour la MRC, « revenu faible » signifie que le ménage se situe sous le seuil de 60 % du revenu médian du secteur et « revenu modeste » signifie que le ménage se situe entre 60 % et 80 % du revenu médian.

L'environnement immobilier actuel de la MRC se distingue par un manque de logement disponible pour l'achat ou la location. Il se distingue aussi par une faible diversité des modes d'occupation et de la typologie des logements. Cette pénurie et ce caractère homogène du parc de logements contribuent à l'augmentation des prix qui pose, par conséquent, une limite à l'accès par les ménages à la recherche d'un toit, notamment les ménages à revenu faible ou modeste.

L'offre résidentielle insuffisante de l'environnement immobilier par rapport à la demande constitue un facteur d'inégalité et d'exclusion des types de ménage les moins fortunés. Ce problème d'accès touche en particulier la main-d'œuvre locale de plusieurs secteurs d'activité économique névralgiques du territoire. Étant donné les salaires et la saisonnalité de leur emploi, ces ménages peinent à trouver un logement accessible financièrement et de qualité à proximité de leur lieu de travail.

Une autre conséquence de la faiblesse de l'offre de logement et de sa diversité est sur la mobilité résidentielle, en particulier celle des ménages à revenu faible ou modeste. La mobilité résidentielle restreinte est une des causes de l'immobilité involontaire ou imposée. Le ménage est incapable de quitter un logement, bien que celui-ci ne convienne pas en raison notamment des frais, de la taille, de l'insécurité ou de l'insalubrité. À l'inverse, le ménage est incapable d'emménager dans un logement souhaité ou dans un milieu de vie de son choix afin de quitter un logement inadéquat ou de pouvoir se rapprocher de son lieu de travail ou d'études, des services, des infrastructures de transport ou encore de sa parenté. L'environnement immobilier les empêche d'y élire domicile et les contraint à un maintien involontaire à l'extérieur du territoire, malgré leur souhait de s'y installer.

Par ailleurs, l'environnement immobilier pousse une part des ménages du territoire à devoir le quitter. Il les contraint à un déplacement involontaire afin de se réinstaller dans un logement situé ailleurs que dans la MRC. Ces logements sont plus accessibles financièrement, en nombre suffisant et correspondent mieux au mode d'occupation et à la typologie recherchés.

L'environnement immobilier actuel est de plus en plus fragilisé par des indices de prix de logement non appariés au revenu médian des ménages. Ce découplage signifie que l'évolution entre le coût d'accès (propriétaire ou locataire) à un logement et la capacité financière du ménage de payer les mensualités ne suit pas une même tendance. D'ailleurs, les frais de logement correspondent au taux d'effort par rapport à la capacité financière du ménage. Ils comprennent entre autres son prix d'acquisition, les paiements de l'hypothèque ou du loyer et les autres dépenses liées au logement comme le chauffage, l'électricité, les taxes foncières et scolaires, les coûts d'entretien et les frais de copropriété.

L'abordabilité et la mobilité résidentielle

L'abordabilité agit sur les déterminants de la mobilité résidentielle de sorte que les conditions de l'environnement immobilier soient favorables à la diversification de l'offre résidentielle qui tient compte des différentes étapes de l'évolution du cycle de vie du ménage. Le cycle de vie s'inscrit dans un système dynamique composé d'événements familiaux, de sélection des établissements scolaires ou de changement d'emploi, de niveau de revenu, de perte d'autonomie, etc. Ce système dynamique gouverne les choix résidentiels des ménages. La mobilité résidentielle renvoie aussi au processus d'adéquation entre la taille du ménage et celle du logement, la capacité financière et les frais de logement, mais aussi au statut d'occupation (propriétaire ou locataire), l'accessibilité physique, la proximité aux services et la qualité du logement et du voisinage recherché.

Le taux d'effort correspond au pourcentage du revenu brut du ménage nécessaire pour assumer tous les frais de logement. Au Québec, le seuil de l'abordabilité est le même que pour le reste du Canada et correspond généralement à un taux d'effort de 30 %. Cependant, ce seuil est plutôt de l'ordre de 25 % au Québec pour les ménages de logements sociaux de type HLM (habitation à loyer modique) et ceux qui bénéficient du PSL (Programme de supplément au loyer).

Avec la hausse des loyers et des taux d'intérêt hypothécaires ainsi que des dépenses relatives aux services publics, l'écart entre les frais de logement et le niveau abordable s'est creusé au cours des dernières années. Par conséquent, l'accessibilité au logement s'est détériorée et le niveau global d'abordabilité s'est dégradé. L'impact touche de manière disproportionnée les ménages à revenu faible ou modeste qui souhaitent changer de domicile, qui sont contraints de se délocaliser, ou qui subissent des augmentations substantielles de frais de logement sans que leurs revenus suivent.

Un marché privé équilibré signifie, de manière générale, que le ratio d'inscriptions en vigueur et des ventes (habitations neuves et revendues) se situe entre 8 et 10, et que le taux d'occupation des logements locatifs se situe à plus de 3 % pour chacune des catégories de taille de logement.

Même si l'on prévoit une baisse relative du coût d'accès dans un proche avenir comparativement au sommet du printemps 2022, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par une amélioration de l'abordabilité étant donné les taux d'intérêt élevés, la rareté de l'offre et l'amplification de la demande. Autant pour les propriétaires que les locataires, les taux d'intérêt annulent en grande partie l'effet favorable de la baisse des prix, même si le marché privé devait s'équilibrer.

4. VISION DE L'ABORDABILITÉ PERMANENTE DU LOGEMENT

La MRC reconnaît que la mise en œuvre de cette stratégie relève d'une responsabilité partagée entre elle, les municipalités et l'écosystème entrepreneurial de l'habitation, et également une diversité de citoyens mobilisés. Ces organisations et personnes sont appelées à rétablir et à préserver l'abordabilité du logement en unissant leurs forces et en consolidant leurs efforts. La MRC privilégie donc des actions concertées. Les actions doivent être menées en priorité à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, mais peuvent s'étendre sur le territoire délimité par un zonage résidentiel ou qui autorise un usage mixte résidentiel du sol.

La MRC est d'avis que le marché privé, seul, n'arrivera pas à produire des options de logement accessible financièrement pour suffire à la demande et répondre aux besoins évolutifs des ménages. Elle entend donc appuyer davantage la réalisation de projets résidentiels qui comprennent une composante d'abordabilité ou hors marché pour mieux loger les ménages à revenu faible ou modeste sur son territoire.

Par ailleurs, toute démarche visant la création et le maintien des conditions favorables à l'abordabilité permanente du logement repose sur des données et informations portant sur l'environnement immobilier et sur les besoins des ménages à revenu faible ou modeste de son territoire. Les données et informations les plus détaillées proviennent notamment des entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire qui disposent d'une connaissance fine sur l'état des conditions de l'habitation et au sujet de la clientèle desservie et de leurs besoins. Pour éclairer les choix et établir les priorités, les données et informations obtenues par la MRC sont partagées le plus largement possible avec l'ensemble des acteurs concernés.

La stratégie s'appuie sur deux approches complémentaires : une approche par type de clientèle et une approche par production du logement. Le recours à de telles approches offre à la MRC la possibilité d'aborder globalement les conditions de l'environnement immobilier :

- Approche par type de clientèle : les ménages (statut, taille et composition, taux d'effort et capacité financière, caractéristiques propres aux personnes qui composent les ménages, contraintes à la mobilité résidentielle) ;
- Approche par production du logement : les municipalités (recette fiscale, évaluation foncière, cadre réglementaire d'urbanisme, politique d'habitation, programme de soutien, don, subvention, allocation, prêt) et les entreprises (conditions du marché de vente ou de location, investissement, financement, construction, viabilité d'exploitation, rentabilité financière, rendement d'investissement, période d'amortissement des immobilisations et de prêt hypothécaire, taxes foncières, coûts de permis de construction, redevances au développement).

Vision élargie de l'abordabilité du logement

La MRC soutient que, peu importe leur capacité financière, tous les ménages qui souhaitent changer de domicile ou qui en sont contraints sont en mesure de trouver une option de logement qui leur convient sans devoir se soumettre à la concurrence entre acquéreurs (propriétaire ou locataire) qui se livrent à la surenchère immobilière ou s'ajouter aux listes d'attente pour accéder à un logement hors marché ou du marché privé. Cette vision de l'abordabilité du logement s'inscrit directement dans les engagements pris par la MRC dans son schéma d'aménagement et de développement révisé.

5. TROIS FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE : APPROVISIONNEMENT, STABILITÉ, SOUTIEN

L'approvisionnement fait référence au nombre de logements disponibles hors marché et sur le marché privé de la revente ou de la relocation auxquels s'ajoutent les mises en chantier de logements (neufs, rénovés afin d'empêcher la démolition ou l'abandon ou convertis et adaptés à usage résidentiel). L'enjeu est que la majorité des logements produits par le marché privé cible peu les ménages à revenu faible ou modique qui peuvent faire l'objet de discrimination ou d'exclusion, étant donné le niveau de revenu, mais aussi le statut, la taille ou la composition, et qui, par conséquent, ne génèrent pas une demande effective.

La stabilité renvoie à la protection des ménages propriétaires (ex. : contre la vente forcée) et locataires (ex. : contre l'éviction). Elle peut prendre plusieurs formes comme le plafond des loyers ou des taxes foncières, le plafond des augmentations annuelles des loyers ou des taxes foncières (indexé en fonction de l'IPC ou du seuil de l'abordabilité), la cession de droits sur un terrain ou un immeuble existant par bail emphytéotique, ou l'offre de loyers réglementés sous le prix courant du marché privé.

Le soutien se définit selon le bénéficiaire de l'aide financière. Une allocation peut être accordée directement aux ménages, généralement par l'entremise d'un transfert au propriétaire afin de limiter les frais de logement à un taux d'effort sous le seuil de l'abordabilité (par exemple, le PSL – Programme de supplément au loyer). Une aide financière sous forme de prêt ou de subvention peut aussi être accordée aux promoteurs de projets résidentiels. Il existe au Québec une gamme de programmes de financement gouvernemental ou de sources privées ciblant les entreprises et municipalités, pour appuyer la planification, la faisabilité, la construction et la gestion de projets résidentiels qui doivent garantir pendant une période donnée l'abordabilité des logements produits.

Chacun des trois fondements doit trouver sa propre raison d'être et s'imposer comme une priorité afin d'assurer une juste redistribution des ressources à la collectivité. Un accent mis sur l'approvisionnement est une recette pour une concentration de préjudices et de bénéfices diffus. Par conséquent, une compensation ou des mesures de mitigation pour les ménages qui subissent les préjudices leur sont fournies à l'aide de mesures de stabilité ou de soutien. Il est donc peu probable de sortir de la crise de l'habitation et de l'abordabilité en augmentant l'approvisionnement uniquement. Un accent mis sur la stabilité est synonyme de s'engager dans un état d'esprit de rareté, car il est impossible d'atteindre tous les ménages. Redistribuer des fonds, peu importe le type de soutien, comme moyen de sortir d'une pénurie de l'approvisionnement résidentiel comporte des limites budgétaires inhérentes.

6. POUVOIRS MUNICIPAUX EN FAVEUR DE L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

Bien que cette situation soit appelée à évoluer, le milieu municipal ne produit pas directement de logement. Il est surtout responsable de l'encadrement réglementaire de leur production. Il dispose de plusieurs outils et leviers pour soutenir la création et le maintien des conditions favorables à l'abordabilité permanente du logement.

Tous les paliers de gouvernement, en commençant par les niveaux local et supra local (territorial), interviennent pour établir un cadre réglementaire qui s'appuie sur des lois habilitantes imposées sur l'ensemble du territoire. Ces règles ne devraient pas aller à l'encontre ou renier l'avenir du développement, car il n'existe pas un mode de développement sans croissance à moyen ou long terme. L'immuabilité (le souhait de ne pas changer) est synonyme d'inabordabilité et de stagnation. La stratégie de la MRC s'inscrit plutôt dans une perspective de développement social et de croissance économique pour freiner et, à terme, surmonter les répercussions négatives de l'immuabilité sur le territoire.

Pour rendre l'environnement immobilier plus favorable à l'abordabilité, le milieu municipal est appelé à réaliser des actions au profit des entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire. Il contribue ainsi à favoriser l'optimisation des investissements dans l'approvisionnement pour accroître et diversifier l'offre résidentielle et produire des options de logement accessible financièrement afin de répondre aux besoins évolutifs des ménages, en priorité ceux qui habitent déjà le territoire ou qui souhaitent y vivre.

Une voie judicieuse à explorer est les formes juridiques alternatives et hors marché. Pour mettre des logements à l'abri de la plus-value spéculative, il existe plusieurs formes juridiques, dont la fiducie d'utilité sociale (FUS), le bail emphytéotique, la coopérative, le cohabitat, la capitalisation partagée et la location viagère. De nombreux pouvoirs accordés à la MRC et aux municipalités et différents outils et leviers à leur disposition peuvent être mis à contribution : réserve foncière, expropriation, droit de préemption (droit de premier refus), redevances au développement, taxe foncière dédiée ou fonds dédié à la création et au maintien de l'abordabilité du logement, acquisition directe ou don d'immeubles d'intérêt (terrains et/ou bâtiments), réglementation sur les modes d'occupation et la typologie des logements, taxe de stationnement et limite sur le nombre d'espaces de stationnement permis, etc.

Divers règlements d'urbanisme sont également concevables et viennent en appui à l'abordabilité du logement : zonage, lotissement (ouverture de nouvelles rues, marges de recul, mitoyenneté, superficies habitables), seuil et prime de densité et de hauteur, autorisation de densifier un lot par, entre autres, la construction d'une UHA (unité d'habitation accessoire), inclusion d'une proportion de logements réservés aux ménages à revenu faible ou modeste dans des projets résidentiels multilogements (quatre logements ou plus) d'initiative privée, normes d'accessibilité universelle et d'adaptabilité des logements, normes de conception (accès, luminosité, ventilation, verdissement, espace extérieur, gestion des eaux pluviales, potables et usées, performance énergétique), normes d'occupation, d'entretien et de salubrité, etc.

Le milieu municipal et les autres paliers gouvernementaux mettent en place des mesures de stabilité pour réduire le risque d'inabordabilité qui guette notamment les ménages à revenu faible ou modeste. Ils encouragent l'octroi de subventions ou d'allocations pour protéger les ménages les plus vulnérables comme compensation devant l'augmentation des frais de logement. Finalement, ils offrent leur appui aux entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire par l'entremise de fonds en nature et sous forme d'aide financière afin de pouvoir mener à bien leurs projets résidentiels et d'assurer la rentabilité financière et la viabilité d'exploitation.

Le marché privé ne parvient pas à lui seul à accroître ou à diversifier l'offre résidentielle et produire un parc de logement accessible financièrement et de qualité

- Quels sont les principaux effets de la hausse des frais de logement ?
 - Part importante et croissance des dépenses consacrées au logement (endettement)
 - Qualité inégale de l'offre résidentielle
 - Instabilité résidentielle et sans-abrisme
 - Difficultés d'accès pour les ménages à revenu faible ou modeste, ou ayant des besoins particuliers
- Pourquoi le logement est-il moins abordable ?
 - Baisse de l'investissement public dans la production de logement abordable, social ou communautaire
 - Contraintes dans l'offre limitant la production de logement
 - Augmentation et évolution de la demande de logement
- Comment rendre le logement plus abordable ?
 - Investir davantage dans le logement abordable, social ou communautaire
 - Mieux cibler les aides publiques au logement
 - Rendre le marché privé (notamment le secteur locatif) plus abordable

Le marché privé ne parvient pas à lui seul à offrir des conditions favorables à la mobilité résidentielle

- En quoi la mobilité résidentielle est-elle importante ?
 - Favorise le fonctionnement du marché du travail
 - Mieux faire coïncider les offres et les demandes d'emploi
 - Accès à de meilleures perspectives d'éducation
 - Accès à des emplacements et logements mieux adaptés aux besoins évolutifs des ménages
 - Répercussions positives sur le bien-être et la qualité de vie des ménages
- Pourquoi la mobilité résidentielle est-elle importante ?
 - Changer de domicile reflète le désir de pouvoir accéder à un logement convenable (prix, coûts, taille et qualité), changer de statut d'occupation, bénéficier d'un logement neuf ou nouveau, s'installer dans un quartier plus agréable ou qui répond mieux aux aspirations du ménage
- Comment accroître la mobilité résidentielle ?
 - Effets des politiques sur les décisions et des possibilités de changer de lieu de résidence
 - Règles d'occupation du sol et d'urbanisme
 - Investissement dans le logement social ou communautaire et aide financière au logement abordable
 - Élargissement de l'offre résidentielle et de l'accès à un logement convenable

7. MESURES MUNICIPALES FACILITATRICES POUR RÉTABLIR ET PRÉSERVER L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

Pour répondre à la crise de l'habitation et de l'abordabilité, la MRC propose un ensemble de mesures municipales à mettre en œuvre ayant un impact sur l'environnement immobilier. La MRC s'engage à encourager les municipalités à s'en prémunir en veillant à ce que les entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire ainsi que les ménages à revenu faible ou modeste puissent en bénéficier le plus possible. L'utilisation des mesures municipales facilitatrices implique notamment la révision de certains règlements et la mise en place d'outils et de leviers servant à soutenir la création et le maintien des conditions favorables à l'abordabilité permanente du logement.

Les mesures municipales facilitatrices sont classées en cinq catégories définies selon le principe des vases communicants : la réglementation d'urbanisme, la fiscalité municipale, le régime foncier municipal, le financement municipal, et la gouvernance municipale.

Règlementation d'urbanisme

- Adoption d'un règlement d'inclusion d'une proportion de logements réservés aux ménages à revenu faible ou modeste dans des ensembles résidentiels multilogements (quatre logements ou plus) d'initiative privée avec possibilité de compensation financière ou de cession de terrains (en conformité avec l'article 145.30.1 et les suivants de la LAU)
- Assouplissement aux règlements de zonage et normes de lotissement pour se donner une marge excédentaire de développement pour stimuler et accélérer les mises en chantier, notamment les ensembles résidentiels multilogements (quatre logements ou plus) (en conformité avec les normes minimales déterminées dans le schéma d'aménagement et de développement révisé et dont certaines sont encadrées par le MELCCFP)
- Construction de plein droit de logement accessoire en cohérence avec le schéma d'aménagement et de développement révisé : logis supplémentaire, maison bigénérationnelle, UHA (unité d'habitation accessoire) attachée ou détachée, sur un lot déjà occupé par une résidence (en conformité avec l'article 113 de la LAU)
- Augmentation de la densité résidentielle des zones de développement permises dans les périmètres d'urbanisation au-delà des projections de croissance de la population pour accroître et diversifier l'offre résidentielle, réduire la rareté des terrains, contrer la spéculation et consolider le territoire urbanisé
- Prime de densité au-delà des limites permises accordée de plein droit aux projets de logement abordable, social ou communautaire, ou en vue d'exiger auprès de promoteurs de projets résidentiels des services, terrains ou équipements au bénéfice de la collectivité
- Élimination des exigences minimales en matière de stationnement pour des projets résidentiels dans les périmètres d'urbanisation afin de maximiser l'utilisation de l'espace et réduire les coûts environnementaux et de production du logement

Fiscalité municipale

- Imposition de redevances au développement (droits compensatoires) sur les mises en chantier aux projets résidentiels du marché privé, qui s'ajoutent au permis de construction et autres charges (ex. : frais de parcs), et indexées en fonction de l'éloignement d'un périmètre d'urbanisation (en conformité avec l'article 145.21 et les suivants de la LAU)
- Imposition d'une charge aux projets résidentiels du marché privé qui n'optimisent pas les infrastructures, équipements et installations existantes
- Exonération (ou réduction) des redevances au développement et du coût du permis de construction et autres charges, ou versements modulés et échelonnés dans le temps pour les projets de logement abordable, social ou communautaire
- Exonération (ou réduction) des droits sur les mutations immobilières pour des projets de logement abordable, social ou communautaire
- Octroi d'une aide financière sous la forme d'un crédit de taxes foncières et d'un taux de taxation différencié aux projets de logement abordable, social ou communautaire
- Taxe sur les logements inoccupés ou sous-occupés et les terrains lotis non construits imposée sur la valeur foncière et non sur la valeur du bâtiment
- Subvention ou prêt à la réalisation de logements abordables pour premiers ou nouveaux acheteurs (réduction du fardeau hypothécaire)
- Gel (ou aplatissement selon l'IPC ou le seuil de l'abordabilité) des loyers et des taxes foncières et de leur taux d'augmentation annuelle
- Taxe sur la revente rapide (moins d'un an après l'acquisition) pour réduire l'effet de la spéculation
- Taxe de stationnement de surface

Régime foncier municipal

- Création d'une réserve immobilière dans les périmètres d'urbanisation composée de terrains réservés à l'accueil de projets de logement abordable, social ou communautaire
- Utilisation du droit de préemption au profit de la collectivité et à des fins de projets de logement abordable, social ou communautaire
- Vente, don ou bail emphytéotique longue durée de terrains ou d'immeubles existants à prix réduit et réservés à l'accueil de projets de logement abordable, social ou communautaire
- Soutien à la création de formes juridiques alternatives et hors marché pour dissocier le terrain du bâti en retirant celui-ci du marché spéculatif et versement d'une redevance foncière seulement par le propriétaire du terrain (telle qu'une fiducie foncière)

Financement municipal

- Création d'un fonds d'investissement ou d'un programme d'aide financière ciblé (acquisition, rénovation, conversion, formes juridiques alternatives et hors marché) pour soutenir des projets de logement abordable, social ou communautaire (une partie du fonds provient des redevances au développement)
- Octroi d'une allocation aux ménages à revenu faible ou modeste (tel que le PSL - Programme de supplément au loyer) qui habitent un logement abordable, social ou communautaire existant, en construction ou planifié
- Octroi d'une allocation (financière, terrain, travaux d'infrastructure, etc.) pour soutenir la réalisation de projet de logement abordable, social ou communautaire
- Acquisition d'immeubles résidentiels ou non résidentiels existants en vue de les rénover ou convertir et de les ajouter au parc de logement abordable, social ou communautaire
- Contribution directe à des projets résidentiels qui comprennent une composante d'abordabilité ou hors marché reposant sur un modèle de construction, de rénovation ou de conversion innovant, à coût réduit et à faible empreinte écologique

Gouvernance municipale

- Assouplissement des procédures administratives qui encadrent la production de logement, en respectant les délais prescrits par la LAU, afin d'éviter les dépassements de coûts et d'échéance, notamment par la simplification et l'optimisation de la démarche réglementaire à suivre pour réaliser des projets résidentiels qui comprennent une composante d'abordabilité ou hors marché
- Allègement (ou exemption) du processus d'approbation référendaire des projets de logement abordable, social ou communautaire pour contrer l'effet de levée de boucliers motivée par le sentiment « pas dans ma cour » (en conformité avec l'article 123.1 de la LAU)
- Renforcement de l'acceptabilité, voire la désirabilité, du logement abordable, social ou communautaire auprès de la population pour faire prévaloir l'intérêt commun sur l'intérêt particulier
- Adoption par règlement d'un programme municipal propre de soutien et d'aide complémentaire à des projets de logement abordable, social ou communautaire
- Engagement à titre de municipalité mandataire dans l'administration et la coordination, en tout ou en partie, d'un programme de financement gouvernemental ou de sources privées
- Appui fourni aux promoteurs de projets résidentiels qui présentent une demande dans le cadre d'un programme de financement gouvernemental ou de sources privées afin de réaliser des projets de logement abordable, social ou communautaire

8. DYNAMIQUE ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE LA MRC

Les secteurs sud et centraux du territoire de la MRC se distinguent nettement des autres parties par une périurbanisation diffuse de faible densité et d'habitations non attenantes (résidences unifamiliales isolées) occupant un lot d'une superficie d'environ un demi-hectare. Une concentration de logements se situe autour des noyaux villageois, les principaux axes routiers et plans d'eau et dans les zones voisines du territoire de la ville de Gatineau. L'affectation du reste du territoire, qui comprend le parc de la Gatineau, est majoritairement agricole, agroforestière, récréotouristique ou de villégiature.

La MRC a déterminé neuf périmètres d'urbanisation répartis aux quatre coins de son territoire qui comprennent des noyaux villageois existants ou des zones multifonctionnelles (résidentielle, commerciale, institutionnelle). Le nombre de périmètres d'urbanisation varie entre un et trois selon la municipalité : Cantley (secteur Cantley), Chelsea (Village de Chelsea, Farmpoint), La Pêche (Wakefield, Sainte-Cécile-de-Masham), Pontiac (Quyon), Val-des-Monts (Perkins, Saint-Pierre, Poltimore). L'Ange-Gardien ne comprend aucun périmètre d'urbanisation à l'heure actuelle.

Les informations présentées dans le tableau suivant servent à explorer le potentiel de chacun des périmètres d'urbanisation d'accueillir des projets résidentiels et d'accroître et diversifier les options de logement accessible financièrement et de qualité qui répondent aux besoins évolutifs des ménages.

Tableau sommaire de l'état de situation dans les neuf périmètres d'urbanisation de la MRC des Collines-de-l'Outaouais

| | PU : périmètre d'urbanisation ha | Résidentiel ha (% du PU) | Vacant ha (% du PU) | Production extraction ha (% du PU) | Nombre d'unités résidentielles | Densité nette résidentielle unités/ha | Quintile valeur terrains \$/m2 |
|-------------------------|--|--------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Cantley | 1 898 | 1 170 (61%) | 435 (23%) | 37 (2%) | 2 049 | 1,8 | < 10 à > 25 |
| Village de Chelsea | 485 | 126 (26%) | 55 (11%) | 49 (10%) | 759 | 6,0 | < 20 à > 160 |
| Farm Point | 107 | 29 (27%) | 34 (32%) | 16 (15%) | 90 | 3,1 | < 10 à > 22 |
| Wakefield | 805 | 163 (20%) | 155 (19%) | 99 (12%) | 487 | 3,0 | < 20 à > 60 |
| Sainte-Cécile-de-Masham | 546 | 257 (47%) | 117 (21%) | 97 (18%) | 588 | 2,3 | < 9 à > 18 |
| Quyon | 367 | 90 (24%) | 115 (37%) | 80 (22%) | 330 | 3,7 | < 3 à > 12 |
| Perkins | 634 | 358 (56%) | 179 (28%) | 0 | 988 | 2,8 | < 9 à > 18 |
| Saint-Pierre | 515 | 179 (35%) | 219 (42%) | 30 (6%) | 317 | 1,8 | < 2 à > 8 |
| Poltimore | 67 | 15 (22%) | 18 (27%) | 13 (19%) | 58 | 3,9 | < 2 à > 8 |
| Total | 5 424 54,3 km2 / 2 079 km2 (2,6% de la MRC) | 2 387 (44%) | 1 327 (24%) | 421 (8%) | 5 666 sur 26 898 (21%) | 2,4 | < 2 à > 160 |

Ensemble, les neuf périmètres d'urbanisation forment une superficie de 5 424 ha ou 54,3 km², qui représente à peine 2,6 % de la superficie totale de la MRC (2 079 km² avec le parc de la Gatineau). Les unités d'évaluation pour lesquelles l'usage du sol principal est la fonction résidentielle constituent 2 387 ha (ou 44 % des terrains compris dans les périmètres d'urbanisation). Les espaces désignés vacants équivalent à 1 327 ha (ou 24 %). À cela s'ajoutent les 421 ha (8 %) d'espaces de production et d'extraction qui recèlent un potentiel d'être convertis à d'autres types d'usage, dont résidentiel. En additionnant les lots vacants à ceux de production et d'extraction, presque le tiers (32 %) de l'espace contenu dans les neuf périmètres d'urbanisation peut potentiellement accueillir des projets résidentiels. D'ailleurs, le nombre d'unités résidentielles totales sises dans les périmètres d'urbanisation était de 5 666 (21 % des 26 898 unités résidentielles existantes) à travers la MRC en 2022. On peut conclure que la concentration spatiale des unités résidentielles dans les périmètres d'urbanisation demeure toujours relativement faible. En effet, la densité nette résidentielle (nombre d'unités

Des projets résidentiels hors marché ne pourront pas facilement s'établir sur l'ensemble des lots disponibles dans les périmètres d'urbanisation, étant donné le coût élevé du terrain. Les municipalités sont donc appelées à intervenir pour rendre des lots accessibles aux promoteurs de projets résidentiels à l'aide de mesures facilitatrices qui contribuent à assurer la rentabilité financière et la viabilité d'exploitation.

résidentielles existantes par hectare d'unités résidentielles totales) n'est qu'en moyenne 2,4 unités par ha (ou environ 1 unité par acre). Finalement, on constate à quel point la valeur des terrains exprimée en dollars par m² varie selon les périmètres d'urbanisation. Les valeurs établies en quintile sont de moins de 2 \$ à plus de 8 \$ par m² à Saint-Pierre et Poltimore, alors qu'à l'autre extrémité, les terrains de Village de Chelsea valent entre moins de 20 \$ et plus de 160 \$ par m².

Le service géomatique de la MRC a conçu quatre cartes pour chacun des périmètres d'urbanisation (accessibles en ligne, lien à l'annexe de ce document) à partir des données du rôle d'évaluation obtenues entre 2020 et 2022. Elles présentent des informations, d'où sont tirées les données du tableau, portant sur l'occupation du sol, la typologie résidentielle, la densité résidentielle nette, et les valeurs des terrains.

Les informations comprises dans ces cartes aident à l'identification des lieux susceptibles de convenir aux ensembles résidentiels multilogements (quatre logements ou plus) ou de lotissements favorables à la production de logement abordable, social ou communautaire. Ces lieux renvoient à des unités définies dans le rôle d'évaluation foncière qui revêtent un caractère propice. Par exemple, l'unité est contigüe ou à proximité d'un secteur résidentiel existant et elle est desservie par les services municipaux et publics comme les rues et le réseau de distribution d'électricité. D'autres caractéristiques favorables sont que l'unité est vacante ou subdivisible, de faible densité, mais visée par une demande d'exemption, de dérogation mineure, de rezonage ou d'une proposition de densification, possède une valeur foncière relativement peu élevée, ou se situe sur un terrain détenu par la municipalité ou une autre instance publique, parapublique ou communautaire.

À deux exemptions près (Quyon, Village Chelsea), aucun des périmètres d'urbanisation n'est desservi à l'heure actuelle par un système d'aqueduc et d'égout. Wakefield, Farmpoint et quelques terrains de Cantley disposent d'un système de traitement des eaux usées seulement. Sans tel service, la superficie minimale d'aménagement d'un logement par lotissement constructible varie généralement entre 0,3 et 0,5 hectare en raison notamment de la capacité des nappes phréatiques et de sa protection des champs d'épuration ou des fosses septiques. Cette norme nuit aux initiatives de densification résidentielle, à quelques exceptions près, comme une UHA (unité d'habitation accessoire) permise sur une propriété existante.

Les périmètres d'urbanisation constituent les zones uniques du territoire pouvant accueillir des ensembles résidentiels multilogements (quatre logements ou plus), malgré l'absence d'un système d'aqueduc et d'égout. Dans son schéma d'aménagement et de développement révisé, la MRC privilégie d'y concentrer la croissance démographique, la densification du milieu bâti, la desserte en infrastructures municipales et publiques et en services et commerces de proximité. D'ailleurs, la plupart des programmes de financement gouvernementaux ou de sources privées exigent que les logements produits se trouvent dans une zone déjà bâtie et à proximité d'un réseau de transport collectif existant afin de respecter notamment les critères relatifs au développement durable et à la réduction de l'empreinte carbone.

9. L'OFFRE DE SERVICE DE LA MRC EN MATIÈRE D'HABITATION ET D'ABORDABILITÉ

L'offre de service de la MRC constitue la principale pierre d'assise de la mise en œuvre de la stratégie et de son suivi. Elle est dirigée vers le soutien aux municipalités. Elle est orientée également vers l'accompagnement de l'écosystème entrepreneurial de l'habitation. Pour la MRC, les entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire représentent une force vive ayant le plus grand potentiel de réussite pour réaliser des projets résidentiels qui reposent sur des concepts innovants assurant l'abordabilité permanente du logement et dont les coûts d'exploitation sont financièrement viables et rentables sans devoir générer un rendement d'investissement. La MRC se positionne comme partenaire avec les municipalités, les entreprises et les citoyens et dont le rôle est notamment d'identifier et de remédier aux difficultés susceptibles de nuire à la réalisation de projets répondant aux enjeux d'abordabilité.

Les principales composantes de l'offre de service que propose la MRC sont présentées sommairement :

Actrice de maillage

La MRC, à titre d'actrice de maillage territorial, identifie avec les municipalités et l'écosystème entrepreneurial de l'habitation des solutions innovantes et adaptées aux besoins évolutifs des ménages. La diversification de l'offre résidentielle contribue à soutenir la création et le maintien d'un environnement immobilier marqué par l'abordabilité des options disponibles. La stratégie cible en particulier les types de logements suivants : logement communautaire, logement social (HLM), logement locatif hors marché ou du marché privé, logement en propriété partagée ou du marché privé.

Collaboration et adhésion

La MRC est rassembleuse et mobilisatrice et contribue activement à établir et à renforcer des liens de collaboration avec le milieu municipal, les acteurs de l'habitation et les citoyens. Elle génère ainsi de la synergie et suscite une adhésion à sa stratégie. La collaboration comprend le partage de données et d'informations entre organisations sur divers sujets relatifs à l'environnement immobilier et aux besoins des ménages à revenu faible ou modeste du territoire.

Définition de l'abordabilité du logement

La MRC établit, en collaboration avec les municipalités, les principes sur lesquels repose la définition de l'abordabilité à l'échelle territoriale. Sont définis ainsi les coûts, seuils et plafonds afin d'uniformiser la définition et d'harmoniser les lignes directrices des politiques et pratiques municipales et l'encadrement réglementaire des projets résidentiels.

Informations sur les programmes de financement et accompagnement

La MRC brosse un tableau à jour des programmes de financement en vigueur en décrivant avec rigueur et objectivité les effets possibles sur l'abordabilité et les obstacles et défis de l'engagement dans un programme dans le but de réaliser un projet résidentiel. Elle oriente ses efforts afin d'accompagner les municipalités et entreprises en vue de maximiser les chances d'obtenir le financement demandé. Elle sert également de courroie de transmission pour les informations pertinentes relatives aux différents programmes auprès du milieu municipal, des acteurs de l'habitation et des citoyens.

Représentation territoriale

La MRC et les municipalités concernées assurent ensemble la représentation territoriale auprès des bailleurs de fonds gouvernementaux ou privés qui investissent dans les projets de logement abordable, social ou communautaire. Elles assurent également la représentation auprès des différents acteurs de l'habitation, notamment ceux avec lesquels des liens de collaboration sont établis.

Conformité à la réglementation, neutralité et cohérence

Les entreprises qui bénéficient de l'offre de service doivent respecter les conditions d'admissibilité, en commençant par la conformité du projet résidentiel proposé aux règlements municipaux et territoriaux en vigueur. D'autres critères d'inclusion restent à déterminer. La MRC garantit sa neutralité par un soutien qui ne doit en principe jamais fournir un avantage concurrentiel, générer des bénéfices additionnels, et donner un accès à des informations privilégiées pour remporter des appels d'offres ou obtenir des contrats. Les services offerts visent à sensibiliser, informer et surtout accompagner des entreprises qui démontrent un intérêt marqué et un engagement concret en faveur de l'abordabilité du logement. Par ailleurs, la MRC s'engage dans des actions en cohérence avec les principes qui guident son schéma d'aménagement et de développement révisé. Celui-ci constitue le cadre normatif à respecter par l'ensemble des acteurs.

Portée de la stratégie sur les priorités régionales

Bien que l'offre de service concerne principalement l'abordabilité du logement, elle porte aussi sur l'ensemble des priorités stratégiques de la MRC que sont, en plus du logement, la main-d'œuvre, les transports et les changements climatiques. Elle s'inscrit donc dans le cadre plus large des enjeux de développement de la MRC en lien avec les quatre priorités. L'offre de service adhère également à l'initiative en cours de « laboratoire en habitation et aménagement durable des milieux de vie en contexte périurbain ». Cette initiative menée par la MRC et les municipalités est soutenue par le Fonds régions et ruralité, volet 3. D'ailleurs, un des deux axes se concentre autour du développement d'une offre d'habitation équitable, accessible et solidaire.

Promotion et mise en œuvre de la stratégie

L'équipe de la MRC responsable de l'offre de service compose le noyau du comité de promotion de la stratégie revendiquant l'abordabilité du logement autant auprès des responsables politiques et administratifs des municipalités que de l'écosystème entrepreneurial de l'habitation. Le comité est désigné comme ambassadeur et garant de sa mise en œuvre, de son suivi et de son évaluation. Il comprend également des représentants des partenaires de la MRC, en particulier les entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire et les citoyens mobilisés.

10. MESURES D'ENSEMBLE ENVISAGEABLES DE L'OFFRE DE SERVICE DE LA MRC

L'engagement de la MRC de soutenir la création et le maintien des conditions favorables à l'abordabilité permanente du logement sur son territoire sous-tend le déploiement de son offre de service. Celle-ci est cohérente avec la vision de la MRC relative au développement territorial et à l'aménagement durable axée sur la consolidation des périmètres d'urbanisation existants et le resserrement du tissu urbain définie dans son schéma d'aménagement et de développement révisé. Cette vision repose sur un modèle de développement favorable à une densification réfléchie, douce et intelligente, ainsi qu'au renversement de la tendance de l'étalement urbain et du mode de transport privilégiant l'usage exclusif de l'automobile. À l'origine de ce modèle de développement est la détermination de mieux protéger les milieux naturels, de production agricole et agroforestière ou de villégiature dans une optique d'adaptation aux changements climatiques et de réduction de l'empreinte carbone.

Les principales mesures d'ensemble que la MRC envisage de prendre sont présentées sommairement :

1. Définir des bases sur lesquelles se fonde la définition de l'abordabilité du logement

Disposer d'une définition commune de l'abordabilité du logement pour l'environnement immobilier des six municipalités est essentiel. Si l'échelle de l'abordabilité diffère par municipalité et selon les périmètres d'urbanisation en fonction de la réalité foncière et de la dynamique de l'environnement immobilier, une définition commune demeure adaptable et modulable en respectant certaines différences. Il est possible de définir une échelle de l'abordabilité déterminée en fonction de barèmes selon les réalités propres à chacune, mais cette définition doit respecter le principe d'équité sans nourrir la concurrence entre elles. La définition commune repose sur des données tirées du rôle d'évaluation sur la valeur des immeubles, et celles portant, entre autres, sur le revenu médian des ménages du secteur, la typologie de l'offre résidentielle et la réglementation d'urbanisme municipal. La méthode, une fois adoptée par les municipalités, est utilisée pour l'ensemble des projets résidentiels qui comprennent une composante d'abordabilité ou hors marché.

2. Veiller à la conformité

Les entreprises accompagnées par la MRC ont l'obligation de se conformer au cadre juridique et réglementaire en vigueur. La MRC a le devoir de s'assurer qu'elles sont assujetties aux dispositions légales municipales et territoriales qui régissent les procédures administratives qui concernent la production de logement.

3. Réduire les dépassements de coûts et d'échéance

La MRC contribue à l'assouplissement de certaines des procédures administratives en aplanissant les obstacles liés à l'approbation qui freinent la production de logement et entraînent des dépassements de coût et d'échéance qui nuisent à l'abordabilité. Elle soutient les municipalités dans leurs propres démarches visant à réformer leur mode de fonctionnement et d'organisation en vue de rendre plus optimal et performant le système de gestion qui concerne l'approbation.

4. Hausser les collaborations avec les acteurs de l'habitation

La MRC poursuit sa collaboration avec les municipalités menant à la consolidation de passerelles entre l'écosystème entrepreneurial de l'habitation et la pratique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. De concert avec les municipalités, elle établit ou renforce des collaborations plus étroites avec les entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire qui agissent sur le territoire afin de mieux coordonner ses efforts avec elles dans la réalisation de projets résidentiels.

5. Déterminer des cibles et seuils minimaux afin d'évaluer les retombées de la stratégie

La MRC détermine des cibles et des seuils minimaux plus contraignants afin de concevoir une base de données à partir des indicateurs de résultat suivants : le nombre de logements produits (neuf, acquis, rénové, converti), le mode d'occupation, la typologie, le profil des ménages qui y habitent, le type de promoteur et de fournisseur ainsi que les bailleurs de fonds, et toute autre information jugée pertinente à recueillir. Les données ainsi obtenues servent à mettre en relief les retombées de la stratégie : mesurer l'atteinte de sa finalité et du degré de réalisation du plan de mise en œuvre, évaluer la portée des mesures municipales utilisées et poser un regard réflexif et critique sur les pratiques de la MRC et de ses partenaires. Les données servent aussi à préparer les rapports de suivi annuels ou bisannuels déposés auprès du conseil des maires. Des modifications à la stratégie peuvent alors être apportées au cours de sa mise en œuvre à la lumière des constats qui se dégagent de l'analyse des données.

6. Organiser et animer un chantier de réflexion

La MRC organise et anime un chantier de réflexion à l'échelle du territoire portant sur l'environnement immobilier et l'abordabilité auquel sont invités les partenaires municipaux et ceux de l'écosystème entrepreneurial de l'habitation, et également une diversité de citoyens mobilisés. Parmi les sujets prioritaires abordés, la création (ou la prise en charge, si elle existe déjà) d'un organisme à but non lucratif en habitation (OBNL-H) détenu et financé par la MRC, mais administré de manière indépendante en vue d'obtenir du financement et réaliser des projets résidentiels qui comprennent une composante d'abordabilité ou hors marché et en assurer la gestion. Un autre sujet important est de mener une évaluation sur la possibilité que la MRC adopte une déclaration de compétence en matière de gestion du logement social à l'égard des municipalités en s'appuyant sur l'article 678.0.2.1 du Code municipal du Québec.

7. Sensibiliser sur la valeur ajoutée de l'abordabilité du logement

La MRC prend l'initiative de sensibiliser le milieu municipal, les acteurs de l'habitation et les citoyens à l'idée selon laquelle l'abordabilité du logement constitue un actif durable et un investissement viable (rentable) sur les plans économique, social et environnemental. La MRC soutient également que l'abordabilité du logement est répercutée positivement sur tous les ménages qui vivent dans la MRC ou qui y vivront, qu'ils soient locataires ou propriétaires et les entreprises ou institutions déjà actives sur le territoire ou qui envisagent de s'installer, qu'elles embauchent ou cherchent à recruter une main-d'œuvre locale ou pas.

8. Identifier un créneau de l'abordabilité du logement

La stratégie s'inscrit dans le cadre plus large de la revitalisation des milieux de vie. La double pénurie de la disponibilité de la main-d'œuvre locale qualifiée et de logement accessible financièrement et de qualité est une piste fort intéressante à explorer comme créneau de développement, et il faudra s'y attaquer de front. La possibilité d'offrir aux employés des logements à proximité de leur lieu de travail et des services dans les périmètres d'urbanisation serait pour plusieurs entreprises et institutions un facteur d'attraction, d'intégration et de rétention de la main-d'œuvre, notamment dans les secteurs d'activité économique névralgiques : restauration et hôtellerie, récréotouristique, santé et services sociaux, éducation, entre autres.

9. Assurer la mise à jour de l'état de situation de l'habitation et l'abordabilité

La MRC s'engage à assurer la mise à jour annuelle de l'ensemble des cartes des périmètres d'urbanisation réalisées en collaboration avec son service géomatique. Elle est alors en mesure de poursuivre des analyses à partir des données les plus récentes sur l'occupation du sol, la typologie résidentielle, la densité résidentielle nette, et les valeurs des terrains. Des indicateurs peuvent ensuite être suivis sur une base annuelle en fonction des informations contenues dans les cartes afin d'effectuer un état de situation de l'habitation et de l'abordabilité et d'évaluer les retombées de la stratégie.

11. PLAN DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE 2023-2026

| | Action et activité | Année | Indicateur de réalisation |
|---|---|--------------|--|
| 1 | <p>Diffusion de la stratégie par la MRC auprès de ses partenaires, à la suite de son adoption par le conseil des maires.</p> <p>Diffusion de divers feuillets d'information par la MRC portant sur différents sujets en lien avec l'abordabilité permanente du logement (programmes de financement, pratiques exemplaires, données, analyses, etc.).</p> <p>Organisation par la MRC de représentations (événements médiatiques, rencontres et discussions) pour assurer le rayonnement de la stratégie.</p> | 2023 | <p>Plan de diffusion de la stratégie défini et réalisé</p> <p>Nombre et types de feuillets d'information diffusés</p> <p>Nombre de représentations réalisées par la MRC portant sur la stratégie et nombre et types d'organisations atteintes</p> |
| 2 | <p>Détermination et déploiement de l'offre de services de la MRC en matière d'habitation et d'abordabilité et mises en œuvre des mesures d'ensemble envisageables de l'offre de service de la MRC : soutien aux municipalités et accompagnement de l'écosystème entrepreneurial de l'habitation, notamment les entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire, en vue de produire des logements au bénéfice des ménages à revenu faible ou modeste.</p> | 2023 | <p>Types de composantes de l'offre de service déployées</p> <p>Types de mesures d'ensemble définies dans l'offre de service mises en œuvre</p> <p>Nombre de municipalités soutenues</p> <p>Nombre et types d'entreprises privées, publiques et communautaires accompagnées</p> <p>Nombre et types de participants au chantier de réflexion</p> |
| 3 | <p>Utilisation des mesures municipales facilitatrices qui s'inscrivent dans les cinq domaines d'intervention : i) réglementation d'urbanisme, ii) fiscalité municipale, iii) régime foncier municipal, iv) financement municipal, v) gouvernance municipale, en veillant à ce que les entreprises spécialisées dans la production de logement abordable, social ou communautaire ainsi que les ménages à revenu faible ou modeste puissent en bénéficier le plus possible.</p> | 2023 | <p>Types de domaine d'intervention pour lesquels des mesures municipales facilitatrices sont prises</p> <p>Types de mesures municipales facilitatrices prises, déclinées par municipalité</p> <p>Nombre de logements abordable, social ou communautaire produits selon la typologie et le profil des ménages qui les habitent</p> <p>Nombre et types d'entreprises privées, publiques et communautaires ayant bénéficié d'une mesure municipale facilitatrice, déclinées par municipalité et mesure utilisée</p> <p>Nombre et profil des ménages à revenu faible ou modeste à la recherche d'un toit bénéficiant d'une aide pour se loger convenablement</p> |

| | Action et activité | Année | Indicateur de réalisation |
|----|--|--------------|---|
| 4 | Mise sur pied au sein de la MRC d'un comité de promotion et de mise en œuvre de la stratégie et de son offre de service et conception d'un plaidoyer revendiquant l'abordabilité du logement auprès des responsables politiques et administratifs des municipalités et de l'écosystème entrepreneurial de l'habitation. | 2023 | Nombre et type d'organisations ayant adhéré au comité de promotion et de mise en œuvre Nombre et types d'activités de promotion réalisées |
| 5 | Participation active par la MRC au sous-comité en habitation de la Conférence administrative régionale — Développement social et à la structure régionale de l'habitation de la Concertation pour le développement social de l'Outaouais. | 2023 | Adhésion au sous-comité et à la structure Types de contributions apportées à la réalisation des travaux |
| 6 | Réalisation par la MRC d'une étude sur les documents de planification de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en vigueur dans les municipalités et à la MRC avec un accent sur le logement (zonage, permis, construction, lotissement, périmètre, projection de développement, etc.), et sur l'ensemble des éléments qui peuvent toucher directement ou indirectement le logement (fiscalité, réglementation, service d'incendie, aqueduc et égout, voirie, transport collectif, services de proximité, noyau villageois, etc.) | 2024 | Rapport d'étude déposé auprès du conseil des maires |
| 7 | Modifications apportées au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC pour soutenir la mise en œuvre de la stratégie et en fonction des mesures adoptées | 2024 | Types de modifications au schéma pour soutenir la mise en œuvre de la stratégie en fonction des mesures adoptées |
| 8 | Mise à jour des documents d'urbanisme en conformité avec les modifications apportées au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC. | 2025 | Types de documents d'urbanisme conformes aux modifications apportées au schéma pour soutenir la mise en œuvre de la stratégie Niveau de conformité des municipalités |
| 9 | Création ou prise en charge d'un organisme à but non lucratif en habitation (OBNL-H) détenu et financé par la MRC, mais administré de manière indépendante et déployé sur l'ensemble du territoire dont la mission est de soutenir la réalisation de projets résidentiels visant à mieux loger les ménages à revenu faible ou modeste. | 2026 | Établissement ou prise en charge d'un OBNL-H Nombre et types de projets résidentiels soutenus, mais pas réalisés Nombre et types de projets résidentiels soutenus et réalisés |
| 10 | Adoption d'un règlement relatif à une déclaration de compétence par la MRC en matière de gestion du logement social à l'égard des municipalités. | 2026 | Déclaration adoptée par le conseil des maires |

RÉFÉRENCES

- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, [Prévisions 2021-2022 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec](#), Bulletin de l'habitation, Perspectives, novembre 2021
- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, [Quelle est l'ampleur du déficit de logements au Québec](#), Bulletin de l'habitation, Étude, avril 2022
- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, [La solution à la surchauffe du marché immobilier : s'attaquer au déséquilibre en augmentant l'offre](#), Bulletin de l'habitation, septembre 2021
- Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de santé de Montréal, [Les principales politiques publiques en matière d'abordabilité](#), Le Point sur... l'abordabilité des logements au Québec, numéro 2, mars 2021
- Centre de recherche sociale appliquée, Sandy Torres et l'UQO, [Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socioéconomiques des projets d'habitation AccèsLogis au Québec](#), 2016
- Communauté métropolitaine de Montréal, [Pour une municipalité inclusive : guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial](#), septembre 2020
- Communauté métropolitaine de Montréal, [Pour une municipalité inclusive : modèle de règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial](#), septembre 2020
- Communauté métropolitaine de Montréal, [Répertoire des bonnes pratiques : le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable](#), juin 2012
- Conseil des préfets et des élus, Région des Laurentides, [Dossier habitation et crise du logement : communiqué de presse](#), 29 juin 2022
- Conseil régional de développement social des Laurentides, [Viser la santé et la qualité de vie dans nos milieux : les avantages du logement social, communautaire et abordable](#), février 2018
- Convercité, [Rapport de la Commission de révision des mémoires sur la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau à la Ville de Gatineau](#), mars 2017
- Fédération de l'habitation coopérative du Canada, [La Différence des coopératives : comparaison des loyers entre des coopératives et du marché dans cinq villes canadiennes](#), 2022
- Fondation du Grand Montréal, Logement du grand Montréal, [Signes vitaux du grand Montréal](#), 2022
- G15+, [Pour des collectivités prospères, inclusives et résilientes : vision et mesures proposées par le Chantier sur l'avenir des collectivités et de l'immobilier](#), janvier 2021
- Gaudreault, Allan, [Le logement social et abordable dans la MRC de Bellechasse : état de situation et perspectives de développement](#), Comité logements sociaux et communautaires de Bellechasse, juin 2020
- Gaudreault, Allan, [Document de référence sur le soutien au logement social et abordable](#), Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, avril 2019
- Gaudreault, Allan, [Le logement social et abordable en Montérégie-Ouest : portrait et perspectives de développement 2020-2025](#), avril 2020
- Generation Squeeze, Balanced Supply of Housing Community-University collaboration, [Housing affordability: strategic framework](#), 2023
- Generation Squeeze, Celebrating Stalling Prices for Canadian Homes, [Straddling the Gap: A report series](#), 2022
- Généreux, Laurent, [L'impôt foncier et densité : une relation paradoxale](#), Villes régions monde, 2020
- Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable, [Rapport](#), ministère des Affaires municipales et du Logement, février 2022

Institut de développement urbain du Québec, [Projet de politique métropolitaine d'habitation de la communauté métropolitaine de Montréal : un nouveau départ pour relever le défi d'abordabilité](#), août 2022

Institut national de santé publique du Québec, Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé, [Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité](#), Synthèse rapide des connaissances, Gouvernement du Québec, juillet 2021

Institut national de santé publique du Québec, Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé, [Planifier une offre résidentielle saine et accessible](#), Opus, Numéro 10, Gouvernement du Québec, mai 2022

Institut national de santé publique du Québec, [L'action municipale pour créer des environnements favorables à la santé et à la qualité de vie : un cadre d'analyse systémique](#), Gouvernement du Québec, 2022

Kershaw, Paul, [Wealth and the Problem of Housing Inequity across Generations: A Solutions Lab](#), Generation Squeeze Lab, 2021

Le Devoir, [Les angles morts de la crise immobilière](#), Zacharie Goudreault, 29 juin 2022

Le Devoir, [Pour une réforme de l'habitat](#), cahier spécial E, samedi 3 et dimanche 4 septembre 2022

Le Devoir, [Le nouvel outil des villes pour infléchir le marché immobilier](#), Isabelle Porter, 24 octobre 2022

Le Devoir, [La CMM dévoile son plan de match pour s'attaquer à la crise du logement](#), Zacharie Goudreault, 24 novembre 2022

Le Devoir, [Ces villes qui taxent la densité urbaine](#), Zacharie Goudreault, 9 décembre 2022

Le Devoir, [Les grandes sociétés privées à la rescousse du logement abordable](#), Isabelle Porter, 17 décembre 2022

Le Devoir, [Québec veut donner des pouvoirs accrus aux MRC en matière de logement](#), Isabelle Porter, 22 décembre 2022

Le Devoir, [Un retour du balancier difficile, tant pour les propriétaires que pour les locataires](#), Zacharie Goudreault, 30 décembre 2022

Le Devoir, [Des logements abordables éprouvés par la hausse des valeurs foncières](#), Zacharie Goudreault, 25 janvier 2023

Le Devoir, [Le maintien à domicile des aînés menacé par leur fardeau fiscal](#), Zacharie Goudreault, 20 février 2023

Le Droit, [Logement : la crise dans la crise à Gatineau](#), Mathieu Bélanger, 6 janvier 2023

La Presse, [Des frais de 5000 \\$ par porte ? Ce n'est pas assez !](#), Maxime Pedneaud-Jobin, 17 février 2023

La Voix de l'Est, [Une réponse citoyenne à la spéculation immobilière](#), Jérôme Savray, 15 décembre 2022

Marchand, Marie-Anne, [Les fiducies d'utilité sociale : synthèse de connaissances](#), Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS), 2019

Marchand, Marie-Anne, [Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes](#), Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS), 2021

Metro Vancouver, [Regional Affordable Housing Strategy](#), 2016

Mekawy, Hala Saad, [Role of planning mechanisms in affordable housing delivery: Inclusionary zoning](#), *International Journal of Development and Sustainability*, 2–014, vol. 3, no. 9, pp. 1927–1945

Ministère des Affaires municipales et du Logement, [Plus d'habitations, plus de choix : plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario](#), gouvernement de l'Ontario, 2019

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et ministère de la Culture et des Communications, [Mieux habiter et bâtir notre territoire : politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire](#) : vision stratégique, gouvernement du Québec, 2022

- MRC Brome Missisquoi, [Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants](#), 2020
- MRC des Collines-de-l'Outaouais, [Plan stratégique 2020-2025](#), août 2019
- MRC des Collines-de-l'Outaouais, [Schéma d'aménagement et de développement révisé](#), septembre 2019
- MRC de la Côte-de-Gaspé, [Plan d'action en matière d'habitation 2022-2025](#), juillet 2022
- MRC de Haut-Saint-François, [Guide municipal en matière d'habitation](#), février 2022
- Ordre des urbanistes du Québec, [Repenser l'habitation](#), L'Urbanité, printemps/été 2022
- Organisation de coopération et de développement économiques, [Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain](#), Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, Paris, 2020
- Organisation de coopération et de développement économiques, [Construire pour un meilleur avenir : des politiques pour un logement plus abordable](#), Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, Paris, 2021
- Organisation de coopération et de développement économiques, Boîte à outils de l'OCDE pour les politiques publiques du logement, [Rapport de synthèse : Pierre par pierre : bâtir de meilleures politiques du logement](#), Paris, 2021
- Phillips, Shane, *The Affordable City: Strategies for Putting Housing Within Reach (and Keeping it There)*, Island Press, 2020
- Pomeroy, Steve, [Augmenting the National Housing Strategy with an affordable housing acquisition program](#), 2020
- Pomeroy, Steve, [Optimizing Demand and Supply Side Housing Assistance Programmes, A background brief](#), 2016
- Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en l'Outaouais, [Plan d'action régional pour accroître l'accès au logement abordable en Outaouais](#), rapport final, 2015
- Regroupement des tables de concertation et des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut, MRC des Pays d'en-Haut, [Guide d'habitation sociale et abordable des Pays-d'en-Haut](#), 2011
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, [Stratégie nationale sur le logement — Glossaire des termes courants](#), 2023
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, [L'avenir de l'économie et du logement, mise à jour de l'automne 2022](#), L'Observateur du logement, 13 octobre 2022
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, [Pénurie de logements au Canada : estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030](#), Informations sur le marché de l'habitation, juin 2020
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, [Zonage inclusif : pratiques canadiennes et internationales](#), Recherche en action, août 2017
- Société d'habitation du Québec, [Programme d'habitation abordable Québec : cadre normatif 2021-2024](#), 2022
- Société d'habitation du Québec, [Portrait régional de l'habitation 07 région administrative de l'Outaouais](#), 2021
- Table de développement social des Collines-de-l'Outaouais, [Rapport final : enquête sur le logement et l'habitation dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais](#), décembre 2021
- Table de développement social des Collines-de-l'Outaouais, [Bilan du Forum sur le logement et l'habitation dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais](#), décembre 2021
- Table de développement social des Collines-de-l'Outaouais, [Les principales politiques et programmes des différents paliers gouvernementaux en matière d'habitation et logement](#), décembre 2021
- Tsenkova, Sasha (sous la direction), *Cities and Affordable Housing: Planning, Design and Policy Nexus*, Routledge, 2022

- Union des municipalités du Québec, [Logement social et abordable – Des programmes qui nuisent aux résultats](#), déclaration, février 2023
- Union des municipalités du Québec, [Guide pour la mise en œuvre de redevances au développement](#), octobre 2022
- Union des municipalités du Québec, [Dossier spécial 2022 : l'année de l'habitation](#), magazine Urba, mars 2022
- Union des municipalités du Québec, [Déclaration municipale sur l'habitation](#), février 2022
- Urban Land Institute, [Promoting housing affordability: Best practices to deliver intermediate housing at scale](#), 2020
- Ville de Gatineau, [Politique d'habitation 2017-2021](#), juin 2017
- Ville de Rimouski, [Plan de lutte contre la pénurie de logements](#), 2023
- Vivre en ville, [Portes ouvertes : 87 solutions pour l'abordabilité durable](#), L'Index, août 2022
- Vivre en ville, [Il en manque tout court](#), Nos positions, novembre 2022
- Vivre en ville, [La rentabilité ou l'abordabilité : le logement ne peut pas offrir les deux](#), Nos positions, décembre 2022
- Vivre en ville, [L'urgence d'un investissement structurant en logement à but non lucratif](#), Nos positions, décembre 2022
- Vivre en ville, [Nous n'avons pas à dilapider nos efforts en habitation](#), Nos positions, décembre 2022
- Vivre en ville, [Une solution évidente \(et facile\) à la crise de l'habitation : un registre des loyers](#), décembre 2022
- Vivre en ville, [Des milieux de vie pour toute la vie : outils pour guider les municipalités dans l'aménagement d'environnements bâtis favorables à un vieillissement actif](#), 2019
- World Economic Forum, [Making Affordable Housing a Reality in Cities, Insight Report](#), Cities, Urban Development and Urban Services Platform, 2019

ANNEXE : cartes des périmètres d'urbanisation de la MRC

Veillez cliquer sur le titre ci-dessus pour accéder au fichier PDF des cartes hébergé sur Internet.