



ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

FICHE

MÉTHODOLOGIQUE

INDICATEUR STRATÉGIQUE : LA VARIATION DU NOMBRE ET DES PARTS DE LOGEMENTS, PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

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 : www.quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation.

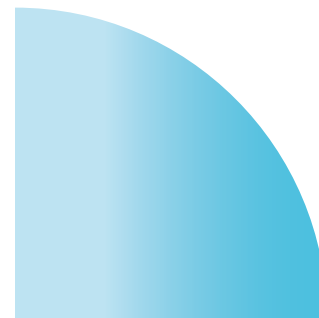
ISBN 978-2-550-97228-0 (PDF)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024.

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, 2024

CONTEXTE



Cette fiche méthodologique vise à soutenir les municipalités régionales de comté (MRC) dans le monitoring de l'indicateur stratégique portant sur la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle et la définition des cibles qui y sont associées. Elle présente les données requises et la méthodologie à utiliser pour suivre cet indicateur. La fiche méthodologique apporte également des précisions relatives à la définition des cibles, de façon à soutenir les MRC dans cet exercice. Enfin, elle identifie les limites liées à l'indicateur.

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

Définition de l'indicateur

Cet indicateur mesure la variation du nombre d'unités et des parts de logements en fonction du type de construction résidentielle, peu importe le mode d'occupation (locataire ou propriétaire).

Il tient compte des gains et des pertes de tous les logements du parc résidentiel, soit par la construction, la subdivision, la fusion, la démolition ou le changement d'un usage.

Le suivi de cet indicateur et des cibles qui y sont associées vise à permettre aux MRC de mesurer la portée des actions qu'elles mettront en place afin d'assurer une offre résidentielle variée répondant aux besoins des ménages et d'optimiser l'utilisation du sol en veillant aux objectifs de consolidation et de densification du tissu urbain en fonction des particularités territoriales.

Orientation et objectif concernés

Orientation	Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages
Objectif	Évaluer les enjeux et les besoins en matière d'habitation en vue du développement d'une offre résidentielle variée répondant aux besoins des ménages

Indicateur

La MRC doit :

- Intégrer dans son schéma d'aménagement et de développement (SAD) l'indicateur stratégique suivant : la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle;
- Définir des cibles pour cet indicateur.

SOURCES DE DONNÉES

L'indicateur stratégique portant sur la variation du nombre et des parts de logement, par type de construction résidentielle, s'appuie sur deux sources de données relatives aux logements¹ issues des rôles d'évaluation foncière. Elles sont présentées au tableau 1. Si la MRC ne dispose pas de ces données, elle pourra s'adresser aux municipalités locales concernées ou consulter le portail de données ouvertes du gouvernement du Québec².

Tableau 1 : Sources de données à utiliser pour calculer l'indicateur

Données	Sources	Organismes responsables	Fréquence de mise à jour	Précisions
Nombre de logements	Rôle d'évaluation foncière	Municipalité/ MRC	En continu/ annuelle ³	Ces informations sont disponibles à partir des données liées aux « caractéristiques du bâtiment principal », plus spécifiquement les données relatives au « nombre de logements ».
Types de construction résidentielle	Rôle d'évaluation foncière	Municipalité/ MRC	En continu/ annuelle	Ces informations sont disponibles à partir des données liées aux « caractéristiques du bâtiment principal », plus spécifiquement les données relatives au « lien physique » du bâtiment principal.

1. En fonction des logements localisés dans des immeubles avec une utilisation prédominante « résidentielle » et « commerciale », soit les codes 1 000 et ceux entre 5 000 à 5 999 des codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) contenus dans le rôle d'évaluation foncière.

2. Gouvernement du Québec, 2023 [Rôles d'évaluation foncière du Québec - Jeu de données - Données Québec \(donneesquebec.ca\)](https://donneesquebec.ca).

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

MÉTHODOLOGIE

Indicateur

Les constructions résidentielles visées par cet indicateur sont les types de logements suivants :

- Maisons individuelles détachées;
- Maisons jumelées ou en rangée;
- Logements dans un immeuble en comportant deux et plus.

Afin de suivre l'indicateur stratégique portant sur la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle, la MRC effectue, comme le présente le tableau 2, une comptabilisation des données relatives au lien physique du bâtiment principal⁴ en fonction des types de construction résidentielle visés. La MRC comptabilise, pour la période à couvrir⁵, le nombre de nouveaux logements ajoutés ou retirés du parc résidentiel. Elle comptabilise ensuite le résultat en fonction des trois types de construction résidentielle visés.

Tableau 2 : Étapes à suivre afin de comptabiliser les types de construction résidentielle visés par l'indicateur stratégique

Types de construction résidentielle visés par l'indicateur stratégique	Lien physique du bâtiment principal inscrit au rôle d'évaluation foncière	Étapes à suivre afin de comptabiliser les données pour chaque type de construction résidentielle
Maisons individuelles détachées	Bâtiment détaché	Comptabiliser le nombre de logements lorsque celui-ci est égal à 1
Maisons jumelées ou en rangée	• Bâtiment jumelé • Bâtiment en rangée 1 côté • Bâtiment en rangée plus de 1 côté	Comptabiliser le nombre de logements lorsque celui-ci est égal à 1
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	Bâtiment intégré ⁶	Comptabiliser le nombre de logements lorsque celui-ci est égal à 1
	Bâtiment détaché	Comptabiliser le nombre de logements lorsque celui-ci est égal ou supérieur à 2

4. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2021 [Le rôle d'évaluation foncière et son contenu \(gouv.qc.ca\)](https://www.gouv.qc.ca/le-role-d-evaluation-fonciere-et-son-contenu).

5. En fonction des années couvertes par l'horizon temporel des cibles associées à l'indicateur stratégique.

6. Correspond à une unité d'évaluation constituée d'une portion légalement délimitée dans un bâtiment où s'intègrent plusieurs parties ainsi délimitées. Il s'agit d'appartements, de studios ou de lofts détenus en copropriété divise et superposés dans des complexes d'habitation (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2021 [Le rôle d'évaluation foncière et son contenu \(gouv.qc.ca\)](https://www.gouv.qc.ca/le-role-d-evaluation-fonciere-et-son-contenu)).

Cibles

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

- Les cibles sont liées au contenu des orientations et elles concourent à l’atteinte de l’objectif contenu dans l’OGAT;
- Le choix des cibles est basé sur un diagnostic en matière d’habitation décrivant les enjeux et les besoins;
- Un horizon temporel est déterminé pour chaque cible. Pour cet indicateur stratégique, la MRC établit minimalement les cibles à atteindre après 4, 8 et 12 ans;
- Des cibles quantitatives (ex. : nombre d’unités, parts) sont déterminées pour cet indicateur stratégique.

L’indicateur stratégique portant sur la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle, s’appuie sur quatre cibles. À cet effet, la MRC définit pour les horizons établis :

- Une cible globale pour le nombre total de nouveaux logements;
- Trois cibles spécifiques pour les trois types de construction résidentielle visés. Ces cibles sont calculées en pourcentage sur le nombre total de nouveaux logements, incluant les pertes de tout logement du parc résidentiel.

Afin de définir ces cibles, la MRC se base sur son diagnostic en matière d’habitation (caractérisation des ménages, caractérisation du parc de logements et évaluation de l’écart entre les besoins des ménages et l’offre résidentielle)⁷. La MRC devrait également tenir compte des seuils de densité existants.



7. Ministère des Affaires municipales et de l’Habitation, 2024 [Réalisation d’un diagnostic en matière d’habitation](#).

LIMITES

Les données utilisées pour suivre cet indicateur s'appuient sur les données relatives aux logements, selon les codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) contenus dans le rôle d'évaluation foncière, et tiennent compte seulement du bâtiment principal, excluant ainsi les maisons mobiles, les roulotte et les logements accessoires. De plus, ces données ne permettent pas de distinguer le mode d'occupation (locataire ou propriétaire) des nouveaux logements ni d'isoler les résidences secondaires et les logements utilisés pour la location touristique à court terme. Néanmoins, en fonction des CUBF, les données relatives aux logements et au lien physique tirées du rôle d'évaluation foncière permettent d'écarter les établissements d'hébergement, les chalets et les maisons de villégiature.

Statistique Canada produit également des données sur les types de constructions résidentielles pouvant être utilisées pour calculer cet indicateur. Ces données sont toutefois mises à jour sur une base quinquennale, en fonction du Recensement de la population. Par conséquent, les MRC sont invitées à utiliser les données inscrites au rôle d'évaluation foncière afin d'éviter un chevauchement inadéquat entre l'horizon temporel quadriennal des cibles et la publication quinquennale des données de Statistique Canada.

RÉFÉRENCES

- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2021 [Le rôle d'évaluation foncière et son contenu \(gouv.qc.ca\)](https://gouv.qc.ca)
- Gouvernement du Québec, 2023 [Rôles d'évaluation foncière du Québec – Jeu de données – Données Québec \(donneesquebec.ca\)](https://donneesquebec.ca)
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024 [Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation.](#)



