



**ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES
EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

DOCUMENT D'ORIENTATION

EN HABITATION

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

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 978-2-550-97227-3 (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



Les plus récentes données de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre 2023 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, confirment que sous l'effet d'une forte demande, l'offre de logements demeure à des niveaux bas dans de nombreuses municipalités au Québec, notamment en ce qui concerne les logements à un coût abordable. Le territoire des régions métropolitaines de recensement est particulièrement touché par cette pénurie de logements.

Dans ce contexte, l'adoption d'une orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en matière d'habitation, en amont de l'adoption du corpus complet de nouvelles OGAT, contribue à l'effort déployé par le gouvernement pour la mise en œuvre de solutions concrètes à la pénurie de logements.

L'OGAT «Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages» contribue à accélérer la réflexion régionale sur les besoins en matière d'habitation et, à terme, la mise en œuvre de moyens, dans les schémas d'aménagement et de développement (SAD), pour répondre aux besoins grandissants en la matière.

Son adoption amorce ainsi la démarche globale de mise à jour des SAD prévue lors de l'entrée en vigueur du corpus complet des nouvelles OGAT. En effet, la publication de nouvelles OGAT est l'une des mesures stratégiques du plan de mise en œuvre 2023-2027 de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, à l'instar de la mise en place d'un système de monitoring en aménagement du territoire. Ces mesures permettront, à terme, de moderniser le cadre d'aménagement du territoire au Québec.



Territoire d'application

Cette OGAT en matière d'habitation vise les territoires particulièrement confrontés aux enjeux de rareté ou d'abordabilité des logements, notamment où la pression urbaine est plus marquée et où les valeurs foncières sont plus élevées.

Elle s'applique aux 19 municipalités régionales de comté¹ (MRC) comprises, en totalité ou en partie, à l'intérieur du territoire d'une communauté métropolitaine ainsi qu'aux 4 villes exerçant certaines compétences de MRC, comprises dans une région métropolitaine de recensement et situées à l'extérieur d'une communauté métropolitaine (voir l'annexe 1).

Arrimage avec les autres documents d'OGAT

Ce document d'OGAT fait partie du [corpus d'orientations gouvernementales en aménagement du territoire](#). Ces dernières circonscrivent les problématiques auxquelles les municipalités locales et les MRC doivent répondre. La ministre des affaires municipales donne son avis sur la conformité des documents de planification des MRC et des communautés métropolitaines aux orientations gouvernementales en fonction des mécanismes prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

Détermination d'un indicateur et de cibles

La LAU prévoit la définition de cibles en aménagement du territoire qui doivent être intégrées dans les SAD. Cet exercice de monitoring repose sur le suivi d'indicateurs en aménagement du territoire et la définition de cibles pour chacun d'entre eux.

Cette OGAT inclut un indicateur qui fait partie du volet régional du système de monitoring de l'aménagement du territoire québécois, lequel relève des MRC.

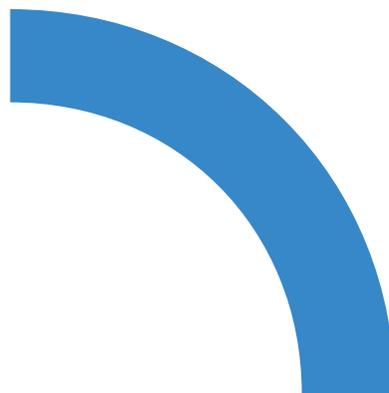
Des outils pour accompagner les MRC dans la mise à jour de leur planification

Des documents d'accompagnement et de référence sont à la disposition des MRC pour la réalisation de leur diagnostic en matière d'habitation, l'intégration de l'indicateur stratégique et la définition de cibles.

1. Dans ce document, le terme «MRC» désigne également les villes et les agglomérations exerçant certaines compétences de MRC.

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

Se loger est un besoin fondamental et un facteur déterminant pour la santé, la sécurité, la qualité de vie et le bien-être des citoyennes et citoyens. Or, les changements démographiques, notamment le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de ménages et l'accueil de travailleuses et travailleurs temporaires constituent des défis et créent des besoins particuliers en matière d'habitation. Les conjonctures économiques contemporaines s'ajoutent et posent d'autres défis, tels que le manque d'entretien du parc de logements existants, le ralentissement des mises en chantier de nouveaux logements et la conversion de logements (privés ou locatifs) pour de l'hébergement court terme qui, conjugués, engendrent une rareté et une hausse des coûts de loyer. Ce contexte nécessite une réponse rapide, planifiée et adaptée en matière d'aménagement du territoire.

À cet effet, la MRC doit :

- Établir un diagnostic en matière d'habitation en décrivant les enjeux et les besoins. Cet exercice doit porter entre autres sur :
 - les caractéristiques des ménages actuels et futurs;
 - les caractéristiques du parc de logements, notamment les logements sociaux et abordables;
 - l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle.

Démarche de monitoring à l'échelle des MRC

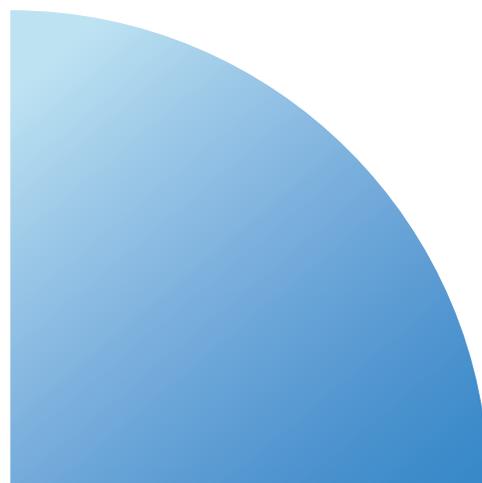
Indicateur stratégique

La MRC doit :

- Intégrer dans son 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.

La MRC devra définir des cibles dans son SAD à l'égard de cet indicateur stratégique. Dans le cadre de l'exercice de définition des cibles, la MRC devra veiller à ce que les éléments suivants soient respectés :

- Les cibles concourent à l'atteinte de l'objectif du document d'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 ans, 8 ans et 12 ans;
- Une cible quantitative (ex. : nombre d'unités, parts, superficies, etc.) est déterminée.



ANNEXE 1

TERRITOIRE VISÉ



MRC ou organismes équivalents qui font partie d'une communauté métropolitaine

Communauté métropolitaine de Montréal

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Agglomération de Longueuil • Agglomération de Montréal • MRC de Beauharnois-Salaberry • MRC de Deux-Montagnes • MRC de L'Assomption | <ul style="list-style-type: none"> • MRC de La Vallée-du-Richelieu • MRC de Marguerite-D'Youville • MRC de Roussillon • MRC de Rouville • MRC de Thérèse-De Blainville | <ul style="list-style-type: none"> • MRC de Vaudreuil-Soulanges • MRC des Moulins • Ville de Laval • Ville de Mirabel |
|---|---|---|

Communauté métropolitaine de Québec

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Agglomération de Québec • MRC de La Côte-de-Beaupré | <ul style="list-style-type: none"> • MRC de L'Île-d'Orléans • Ville de Lévis | <ul style="list-style-type: none"> • MRC de La Jacques-Cartier |
|--|--|---|

Villes exerçant certaines compétences de MRC comprises dans une RMR et situées à l'extérieur d'une communauté métropolitaine

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ville de Gatineau • Ville de Saguenay | <ul style="list-style-type: none"> • Ville de Sherbrooke • Ville de Trois-Rivières | |
|--|--|--|

