

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 25-01

Règlement amendant le Schéma d'aménagement et de développement 2005 afin d'assurer sa conformité à l'Orientation gouvernementale en matière d'aménagement du territoire (OGAT) récemment adoptée et intitulée : « *Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages* »

ATTENDU QUE la MRC de Thérèse-De Blainville est soumise à l'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE le conseil de la MRC de Thérèse-De Blainville a adopté le Règlement numéro 01-03.3 édictant son Schéma d'aménagement et de développement (SAD), lequel est entré en vigueur le 14 mars 2005;

ATTENDU QUE le conseil de la MRC peut modifier son Schéma d'aménagement et de développement (SAD) conformément à l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE la MRC a reçu en date du 2 avril 2024 une demande du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) afin de modifier son Schéma d'aménagement et de développement (SAD) pour assurer sa conformité à l'Orientation gouvernementale en matière d'aménagement du territoire (OGAT) récemment adoptée et intitulée : « *Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages* »;

ATTENDU QUE la MRC avait six (6) mois pour se conformer, soit au plus tard le 2 octobre 2024 pour adopter son règlement modifiant le SAD ;

ATTENDU QUE la MRC a adopté les résolutions N° 2024-04-78 et N° 2024-12-282 pour demander que soit accordé un délai totalisant 6 mois de plus pour se conformer, soit le 2 avril 2025;

ATTENDU QUE la MRC a obtenu en date du 23 décembre 2024, une lettre de la ministre fixant la date de délai d'adoption au 2 avril 2025;

ATTENDU QUE la MRC a effectué une caractérisation des ménages et des logements, ainsi qu'un diagnostic et a établi des cibles liées à l'indicateur stratégique demandée à l'orientation gouvernementale (nombre de logements et typologie des logements pour les 4, 8 et 12 prochaines années (2028, 2032 et 2036) ;

ATTENDU les échanges avec le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) sur la compréhension du cadre normatif sur les normes minimales de lotissement tiré des OGAT publiées viennent préciser les OGAT ultérieurement en vigueur;

ATTENDU QUE les dispositions de la modification proposées au présent Règlement sont basées sur les nouvelles orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire, lesquelles sont entrées en vigueur le 1^{er} décembre 2024;

ATTENDU QU'un avis de motion du Projet de règlement a été dûment donné à une séance tenue le 26 février 2025 ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sera tenue conformément à la loi;

EN CONSÉQUENCE,

**LE PRÉSENT PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 25-01 DE LA MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE
ORDONNE CE QUI SUIT :**

ARTICLE 1 Le préambule ci-dessus énoncé fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 La section 2.2. Intitulée « POPULATION » est remplacée par la section 2.2 suivante
« Caractéristiques de la population des ménages et des logements »;

2.2 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS

2.2.1 Caractérisation de la population

La présente section examine l'évolution de la population à l'échelle régionale. Tout d'abord, il sera question de l'importance démographique de chacune des villes au sein de la MRC. Ensuite, des données relatives aux ménages et à l'âge de la population feront partie du portrait démographique de la MRC lesquelles seront également comparées avec les données pour différents territoires dont le Grand Montréal.

Finalement, l'analyse établira les projections de la population et des ménages sur un horizon allant jusqu'à 2041, tant pour la MRC que pour ses villes constituantes et établira des comparaisons intermunicipales, et avec d'autres territoires (MRC, Grand Montréal, Couronne Nord, la Province, etc.)

Le tableau 1 montre l'évolution de la population pour chacune des municipalités de la MRC. Il est à observer que la population de la MRC a augmenté de plus de 56% en trente ans, soit de 1991 à 2021, atteignant 163 632 personnes en 2021. Bien que le bilan démographique des municipalités soit positif pour chacune d'entre elles durant la même période, il n'en demeure pas moins qu'il est très variable et nécessite que l'on s'y attarde.

TABLEAU 1

ÉVOLUTION DE LA POPULATION - MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET VILLES CONSTITUANTES - 1991 À 2021

Villes /Année	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021	Taux de variation (1991-2021)
Blainville	22 679	29 603	36 029	46 493	53 510	56 863	59 819	163,70%
Boisbriand	21 124	25 227	26 729	26 483	26 816	26 884	28 308	34,0%
Bois-des-Filion	6 337	7 124	7 712	8 383	9 485	9 636	10 159	60,3%
Lorraine	8 410	8 876	9 476	9 613	9 479	9 352	9 502	12,9%
Rosemère	11 198	12 025	13 391	14 173	14 294	13 958	14 090	25,8%
Sainte-Anne-des-Plaines	10 787	12 908	12 908	13 001	14 535	14 421	15 221	35,9%
Sainte-Thérèse	24 158	23 477	24 269	25 224	26 025	25 989	26 533	9,8%
Total MRC	104 693	119 240	130 514	143 370	154 144	157 103	163 632	56,3%

Source : Statistique Canada

Le cas de la ville de Blainville est particulièrement impressionnant; de 1991 à 2021, sa population a plus que doublé (163,8%) pour s'établir à 59 819 habitants en 2021. Blainville a vu sa population augmenter pratiquement trois fois plus rapidement que celle de la MRC. Le dynamisme de cette municipalité est indéniable, mais cela ne doit pas occulter la croissance démographique très respectable des autres municipalités.

La ville de Bois-des-Filion demeure la seule ville au sein de la MRC à avoir vu sa croissance démographique s'effectuer au même rythme que la moyenne de la MRC (60,3%). Toutes les autres municipalités ont eu une croissance démographique moins importante que celle de l'ensemble de la MRC (entre 9% et 41%).

C'est pourquoi il est important d'insister sur la situation de Blainville qui a pour effet de biaiser quelque peu les données en ce qui concerne l'évolution de la population des municipalités en lien avec la MRC. En effet, le tableau 1 montre, plus ou moins à tort, que les municipalités de Boisbriand, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse ont eu une croissance démographique plus lente que l'ensemble de la MRC. Il serait plus juste d'énoncer que l'évolution de la population de ces municipalités, entre 1991 et 2021, est croissante, mais moins forte que celle de Bois-des-Filion et beaucoup moins forte que celle de Blainville.

TABLEAU 1.1

TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION (PÉRIODES QUINQUENNALES DE 1991 À 2021) –
MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET VILLES CONSTITUANTES

Villes /Tx variation par année	1991-1996	1996-2011	2001-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2021
Blainville	30,5%	21,7%	29,0%	15,1%	6,3%	5,2%
Boisbriand	19,4%	6,0%	-0,9%	1,3%	0,3%	5,3%
Bois-des-Filion	12,4%	8,3%	8,7%	13,1%	1,6%	5,4%
Lorraine	5,5%	6,8%	1,4%	-1,4%	-1,3%	1,6%
Rosemère	7,4%	11,4%	5,8%	0,9%	-2,4%	0,9%
Sainte-Anne-des-Plaines	19,7%	0,0%	0,7%	11,8%	-0,8%	5,5%
Sainte-Thérèse	-2,8%	3,4%	3,9%	3,2%	-0,1%	2,1%
Total MRC	13,9%	9,5%	9,9%	7,5%	1,9%	4,2%

Source : Statistique Canada

Ensuite, on constate en analysant la croissance démographique de chaque municipalité sur des périodes de cinq ans que la population de Blainville a toujours été en augmentation parfois plus fortement selon les périodes. De 2016 à 2021, la croissance au sein de la ville de Blainville a ralenti toutefois, celle des villes de Boisbriand, Bois-des-Filion et de Sainte-Anne-des-Plaines, a connu des taux plus élevés que les périodes précédentes, soit des taux respectifs de 5,3% (Boisbriand), 5,4% (Bois-des-Filion), 5,5% (Sainte-Anne-des-Plaines) et de 5,2% pour la ville de Blainville.

Boisbriand a eu un niveau de croissance très important de 1991 à 1996 (19,4%) pour ensuite diminuer fortement atteignant un bilan négatif entre 2001 et 2006 (-1 %), mais positif entre 2006 et 2011 (1,3%) et de 2016 à 2021 (5,3%). Bois-des-Filion a vu l'accroissement de sa population demeurer relativement important et stable au fil des ans (entre 8,3% et 5,4%). Lorraine, pour sa part, a vu son bilan démographique diminuer au fil des ans pour s'établir de façon faiblement négative entre 2006 et 2011 (-1,4%) et entre 2011 et 2016 (-1,3%), cependant de 2016 à 2021 le taux est revenu positif pour s'établir à 1,6% pour une croissance de 13% en trente ans. Tout comme Lorraine, la croissance de Rosemère a diminué au fil des années (de 11,4% à 0,9%), elle a même connu un bilan négatif de 2011 à 2016 (-2,4%). Sainte-Anne-des-Plaines a eu une évolution très variable au cours des années; d'un taux de croissance élevé entre 1991 et 1996 (19,7%), il est passé à un niveau pratiquement nul de 1996 à 2006 (0% et 0,7%), pour reprendre en force de 2006 à 2011 (11,8%), être négatif de 2011 à 2016 (-0,8%) pour terminer avec une croissance de 5,5% de 2016 à 2021. Finalement, Sainte-Thérèse a également connu une évolution démographique en dents de scie en passant d'un bilan démographique négatif entre 1991 et 1996 (-2,8%) à un bilan démographique positif et stable pour les périodes de 1996 à 2001, 2001 à 2006 et de 2006 à 2016 pour une moyenne d'environ 3,4%. Cette évolution s'est avérée faiblement négative pour la période de 2011 à 2016 (-0,1%) et à repris de l'élan de 2016 à 2021 (2,1%).

TABLEAU 1.2

ÉVOLUTION DE LA POPULATION – COMPARAISON MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET D'AUTRES TERRITOIRES – 1991 À 2021

Territoire /Année	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021	Taux de variation (1991-2021)
MRC -Nbr	104 693	119 240	130 514	143 370	154 144	157 103	163 632	56.3%
Couronne Nord - Nbr	369 298	417 856	444 649	493 971	550 065	578 466	615 339	66.6%
Grand Montréal - Nbr	3 157 353	3 265 090	3 358 459	3 532 554	3 709 045	3 857 893	4 029 482	27.6%
Québec - Nbr	7 067 396	7 246 897	7 396 456	7 631 966	8 005 090	8 164 361	8 501 833	20.3%
Territoires /Tx variation par période de 5 ans	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2021		
MRC	13.9%	9.5%	9.9%	7.5%	1.9%	4.2%		
Couronne Nord	13.1%	6.4%	11.1%	11.4%	5.2%	6.4%		
Grand Montréal	3.4%	2.9%	5.2%	5.0%	4.0%	4.4%		
Québec	2.5%	2.1%	3.2%	4.9%	2.0%	4.1%		

Source : Statistique Canada et Observatoire du Grand Montréal

Le territoire de la MRC, à l'instar de la Couronne Nord, a connu une croissance marquée de 1991 à 2016, dépassant largement les taux de croissance du territoire du Grand Montréal ainsi que celui de l'ensemble du Québec. De 2011 à 2016 la croissance de la MRC a été plus timide (1,9%) et était largement en dessous de celle de la Couronne Nord (5,2%) et du Grand Montréal (4%), mais semblable à l'ensemble de la province (2%). Entre 2016 et 2021 le taux de croissance de la MRC (4,2%) s'approche de celui du Grand Montréal (4,4 %) cependant la croissance est moins élevée que sur le territoire de la Couronne Nord (6,4%).

TABLEAU 1.2.1

POPULATION – LISTE DES CINQ MRC LES PLUS POPULEUSES* - DÉCRET DE LA POPULATION 2024¹

Rang	MRC	Population (Nbr.habitant)	Région administrative
1	Roussillon	192 386	Montérégie
2	Les Moulins	177 722	Lanaudière
3	Vaudreuil-Soulanges	167 848	Montérégie
4	Thérèse-De Blainville	167 653	Laurentides
5	Rivière-du-Nord	145 217	Laurentides

Thérèse-De Blainville est l'une des principales MRC du Québec en matière de population. Les données du décret ministériel de 2024 indiquent qu'elle arrive au quatrième rang des MRC les plus peuplées avec 167 653 habitants.

Source: Décret de la population publié dans la Gazette officielle décembre 2023

* Cela exclut les 14 villes MRC et les agglomérations, donc, 4^e rang sur 87 MRC

Bien que ces données excluent les villes ayant un statut de MRC ainsi que les agglomérations, elles démontrent tout de même l'importance de la MRC en nombre de population. Il est à constater que du 1^{er} au 4^e rang, ces MRC sont incluses, en totalité ou en partie, à l'intérieur de la CMM. La MRC de La Rivière-du-Nord quant à elle est limitrophe au territoire de la CMM.

En résumé, les municipalités de la MRC ont toutes un bilan démographique positif pour les trente dernières années soit de 1991 à 2021. Certaines ont eu des périodes de croissance plus importante que d'autres, mais dans l'ensemble de la MRC, le taux de croissance demeure positif et la MRC de Thérèse-De Blainville est l'une des plus peuplées.

TABLEAU 1.3

POIDS RELATIF DE LA POPULATION DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC – 1991 À 2021

Villes /Année	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021
Blainville	21.7%	24.8%	27.6%	32.4%	34.7%	36.2%	36.6%
Boisbriand	20.2%	21.2%	20.5%	18.5%	17.4%	17.1%	17.3%
Bois-des-Filion	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	6.2%	6.1%	6.2%
Lorraine	8.0%	7.4%	7.3%	6.7%	6.1%	6.0%	5.8%
Rosemère	10.7%	10.1%	10.3%	9.9%	9.3%	8.9%	8.6%
Sainte-Anne-des-Plaines	10.3%	10.8%	9.9%	9.1%	9.4%	9.2%	9.3%
Sainte-Thérèse	23.1%	19.7%	18.6%	17.6%	16.9%	16.5%	16.2%
MRC	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Statistique Canada

On constate qu'en 1991, trois municipalités étaient à un niveau relativement semblable au sein de la MRC, soient Blainville, Boisbriand et Sainte-Thérèse, qui, chacune, représentait environ le 1/5 de la population de la MRC. Par la suite, il est à observer l'explosion démographique de Blainville par rapport aux autres municipalités, avec un poids relatif de 36,6% en 2021. Le poids relatif des autres villes du territoire a diminué dans les dernières trente années.

En résumé, Blainville, Boisbriand et Sainte-Thérèse demeurent les trois villes les plus peuplées de la MRC, mais Blainville s'est imposée comme la grande municipalité de la MRC au fil du temps. Les autres municipalités sont demeurées relativement stables en ce qui concerne leur poids relatif au sein de la MRC.

¹Décret de la population publié dans la Gazette officielle le 20 décembre 2023 numéro 1836-2023. <https://www.quebec.ca/gouvernement/gestion-municipale/organisation-municipale/decret-population>

TABLEAU 1.4

RÉPARTITION DE LA POPULATION DE LA MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE SELON L'ÂGE – 1996 À 2021

Groupe d'âge/ Année	1996	2001	2006	2011	2016	2021
Moins de 15 ans	24%	24%	22%	19%	17%	17%
15 à 24 ans	13%	13%	13%	15%	14%	12%
25 à 44 ans	37%	33%	29%	25%	24%	24%
45 à 64 ans	20%	23%	27%	30%	31%	29%
65 ans et +	6%	7%	9%	11%	14%	17%

Source : Statistique Canada

En examinant la répartition de l'âge de la population de la MRC de 1996 à 2021, un vieillissement graduel de la population est constaté. Notamment la population des 65 ans et + qui est en constante croissance, tandis que la population de moins de 15 ans décroît lentement. Cela permet au groupe suivant, les 15 à 24 ans, de demeurer stable à 13% de 1996 à 2021 et même d'augmenter à 15% en 2011, ce qui représente une force importante de renouvellement de la population pour la MRC. Malgré l'augmentation du poids des 45 ans et plus, causée par le vieillissement général de la population, le poids des 24 ans et moins demeure important et relativement stable au sein de la MRC.

TABLEAU 1.5

RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON L'ÂGE EN 2021 ET L'ÂGE MÉDIAN DE LA POPULATION DE 2001 À 2021 – COMPARAISON AVEC LES AUTRES TERRITOIRES

2021	Moins de 15 ans	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et +
MRC	17%	12%	24%	29%	17%
Grand Montréal	17%	11%	28%	26%	18%
Québec	16%	11%	26%	27%	20%
Âge médian/ année	2001	2006	2011	2016	2021
MRC	35,2	37,5	39,2	41,2	42,4
Grand Montréal	37,9	39,3	39,7	40,2	40,8
Québec	34,2	38,8	41,9	42,5	43,2

Source : Statistique Canada

En 2021, on retrouve une similitude de la répartition de la population par groupe d'âge de la MRC avec le Grand Montréal ainsi que l'ensemble du Québec. Toutefois la population des 65 ans et plus de la MRC est légèrement plus faible que celle du Grand Montréal et cela est plus marqué en comparaison avec l'ensemble du Québec. Aussi, la part des 45 à 64 ans est un peu plus élevée pour la MRC que celles du Grand Montréal et de l'ensemble du Québec. Aussi, l'âge médian de la MRC, qui de 2001 à 2011 était plus bas que celui du Grand Montréal, est depuis 2016 plus élevé. L'âge médian de la MRC demeure toutefois plus bas que celui de l'ensemble du Québec.

En résumé, comme partout ailleurs, la MRC de Thérèse-De Blainville aura à subir les effets du vieillissement de sa population. Toutefois, l'âge médian de la MRC a toujours été inférieur à celui de l'ensemble du Québec.

2.2.2 Caractérisation des ménages

Pour cette partie il est important de bien distinguer ce que signifie un ménage et une famille. Selon la définition de Statistique Canada, le « Ménage » réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'a pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement collectif ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule. Les membres du ménage qui sont temporairement absents le jour de référence sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel.

Pour ce qui est de la Famille de recensement, il est défini comme suit : « couple marié (avec ou sans enfant du couple et/ou de l'un des ou l'autre des conjoints), couple vivant en union libre (avec ou sans enfant du couple et/ou de l'un des ou l'autre des partenaires) ou parent seul, peu importe son état matrimonial, demeurant avec au moins un enfant dans le même logement.

2.2.2.1 Nombre de ménages

TABLEAU 2

ÉVOLUTION DU NOMBRE DES MÉNAGES PAR MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC – 1991 À 2021

Villes/Année	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021	Variation (1991-2021)	Taux de variation (1991-2021)
Blainville	7 595	10 105	12 285	16 090	18 735	20 600	22 425	14 830	195.3%
Boisbriand	7 120	8 620	9 270	9 575	9 940	10 290	11 425	4 305	60.5%
Bois-des-Filion	2 180	2 540	2 810	3 235	3 885	4 020	4 260	2 080	95.4%
Lorraine	2 520	2 745	3 005	3 215	3 260	3 325	3 395	875	34.7%
Rosemère	3 660	4 020	4 495	4 875	5 080	5 100	5 250	1 590	43.4%
Sainte-Anne-des-Plaines	3 330	4 010	4 140	4 515	5 015	5 260	5 880	2 550	76.6%
Sainte-Thérèse	9 435	9 800	10 530	11 745	12 145	12 170	12 685	3 250	34.4%
MRC	35 840	41 840	46 535	53 250	58 060	60 765	65 320	29 480	82.3%

Source : Statistique Canada

Les informations présentées au tableau 2 indiquent, pour chacune des municipalités, le nombre de ménages et leur évolution au sein de la MRC durant la période de 1991 à 2021. La MRC a connu, pendant cette période, une augmentation de ses ménages de 82,3% (+ 29 480 ménages) pour se chiffrer à 65 320 en 2021.

TABLEAU 2.1

TAUX DE VARIATION DES MÉNAGES DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC

(PÉRIODES QUINQUENNALES DE 1991 À 2021)

Villes/Tx variation par période quinquennale	1991 - 1996	1996 - 2001	2001 - 2006	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021
Blainville	33,0%	21,6%	31,0%	16,4%	10,0%	8,9%
Boisbriand	21,1%	7,5%	3,3%	3,8%	3,5%	11,0%
Bois-des-Filion	16,5%	10,6%	15,1%	20,1%	3,5%	6,0%
Lorraine	8,9%	9,5%	7,0%	1,4%	2,0%	2,1%
Rosemère	9,8%	11,8%	8,5%	4,2%	0,4%	2,9%
Sainte-Anne-des-Plaines	20,4%	3,2%	9,1%	11,1%	4,9%	11,8%
Sainte-Thérèse	3,9%	7,4%	11,5%	3,4%	0,2%	4,2%
MRC	16,7%	11,2%	14,4%	9,0%	4,7%	7,5%

Source : Statistique Canada

Malgré une croissance des ménages, on ne peut observer une constante au sein de la MRC puisqu'elle varie d'une période à l'autre et cela diffère considérablement d'une ville à l'autre.

TABLEAU 2.2

POIDS RELATIF DES MÉNAGES DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC DE 1991 À 2021

Villes /Année	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021
Blainville	21.7%	24.8%	27.6%	32.4%	34.7%	36.2%	36.6%
Boisbriand	20.2%	21.2%	20.5%	18.5%	17.4%	17.1%	17.3%
Bois-des-Filion	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	6.2%	6.1%	6.2%
Lorraine	8.0%	7.4%	7.3%	6.7%	6.1%	6.0%	5.8%
Rosemère	10.7%	10.1%	10.3%	9.9%	9.3%	8.9%	8.6%
Sainte-Anne-des-Plaines	10.3%	10.8%	9.9%	9.1%	9.4%	9.2%	9.3%
Sainte-Thérèse	23.1%	19.7%	18.6%	17.6%	16.9%	16.5%	16.2%
MRC	100%						

Source : Statistique Canada

En 2021, c'est à Blainville où l'on comptait le plus grand nombre de ménages, soit **22 425** ménages, ce qui correspond à **36,6%** de l'ensemble des ménages de la MRC. Ces données sont cohérentes avec celles concernant la population.

De façon générale, toutes les municipalités de la MRC ont vu leur nombre de ménages augmenter de 1991 à 2021. Cette augmentation s'est faite de façon constante, mais à des niveaux d'intensité variables, qui est comparable à ceux évoqués précédemment concernant l'évolution de la population.

Évidemment, l'évolution la plus importante s'est produite à Blainville avec une augmentation du nombre de ménages de **195,3%** en 2021 par rapport à l'année 1991. En ce qui concerne les autres municipalités, l'évolution du nombre de ménages est variable, mais toujours importante par rapport à l'année 1991 (**de 35% à 95%**).

En comparaison avec la Grande région de Montréal, bien que les données des années 1991 et 1996 ne soient pas disponibles, une croissance du nombre de ménages a été beaucoup plus marquée, toutes proportions gardées, pour la MRC (**40,4%**) que pour la Grande région de Montréal (**24%**). Cette croissance plus marquée est également à constater en comparaison avec l'ensemble du Québec (**25,9%**), toutefois le territoire de la Couronne Nord a connu une croissance encore plus grande que celui de la MRC (**52,9%**). En effet, de 2001 à 2011 le nombre des ménages de la MRC a augmenté de près du quart (**24,76%**); soit une évolution de **11 520** ménages en 10 ans. Pour la même période, la CMM a connu une augmentation de près de **13%** soit, **175 215** ménages.

TABLEAU 2.3

MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE – ÉVOLUTION DU NOMBRE DES MÉNAGES - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES – 1991 À 2021

Territoires /Année	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021	Variation (1991-2021)	Taux de variation (1991-2021)	Taux de variation (2001-2021)
MRC	35 840	41 840	46 535	53 250	58 060	60 765	65 320	29 480	82.3%	40.4%
CN	nd	nd	159 630	185 780	210 965	225 485	243 995	nd	nd	52.9%
RMR	nd	nd	1 389 290	1 483 340	1 564 505	1 625 410	1 722 340	nd	nd	24.0%
Québec	2 634 300	2 822 030	2 978 115	3 189 345	3 395 345	3 531 665	3 749 035	1 114 735	42.3%	25.9%
Villes /Tx variation par période de 5 ans	1991 - 1996	1996 - 2001	2001 - 2006	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021				
MRC - Tx variation	16.7%	11.2%	14.4%	9.0%	4.7%	7.5%				
CN - Tx variation	nd	nd	16.4%	13.6%	6.9%	8.2%				
RMR - Tx variation	nd	nd	6.8%	5.5%	3.9%	6.0%				
Québec -Tx variation	7.1%	5.5%	7.1%	6.5%	4.0%	6.2%				

Source : Statistique Canada

En résumé, tout comme la question de l'évolution de la population, le développement important de Blainville a pour effet de porter quelque peu ombrage au développement des autres municipalités de la MRC. En vérité, toutes les municipalités de la MRC ont connu une augmentation constante et marquée de leur nombre de ménages. Cette augmentation a seulement été moins fulgurante que celle de Blainville.

2.2.2.2 Taille des ménages

TABLEAU 2.4

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC DE 1991 À 2021

Villes et territoires	Nombre de personne par ménage						
	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021
Blainville	3	2,9	2,9	2,9	2,8	2,7	2,6
Boisbriand	3	2,9	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5
Bois-des-Filion	2,9	2,8	2,7	2,6	2,4	2,4	2,4
Lorraine	3,3	3,2	3,2	3,2	2,9	2,8	2,8
Rosemère	3	3	2,9	2,9	2,8	2,7	2,7
Sainte-Anne-des-Plaines	3,2	3	3	2,8	2,7	2,6	2,5
Sainte-Thérèse	2,5	2,4	2,3	2,1	2	2	2
MRC	2,9	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5
Grand Montréal	n.d.	n.d.	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3
Québec	2,6	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3	2,2

Source : Statistique Canada

Les ménages de la MRC comportent un plus grand nombre de personnes avec une moyenne de **2,5** personnes par ménage en 2021 pour la MRC comparativement à des moyennes respectives pour le Grand Montréal et l'ensemble du Québec de **2,3** et de **2,2** personnes par ménage. En effet, les ménages comportant une seule personne représentent un peu plus du quart (**27,2%**) de ceux de la MRC. Tandis qu'au niveau du Grand Montréal et de l'ensemble du Québec (**34,5%**), ils représentent plus du tiers (**34,5%** et **35,1%**).

2.2.2.3 Composition des ménages

Une tendance générale pour l'ensemble de la MRC se dégage à la lecture du tableau **2.5** La première est que les ménages sont en majorité composés de 2 personnes, suivi des ménages composés d'une personne. Cette généralité s'applique à toutes les municipalités sauf pour Sainte-Thérèse où les ménages sont composés en majorité d'une personne, suivi des ménages composés de deux personnes ainsi que de Lorraine où les ménages sont composés en majorité de deux personnes comme la majorité des autres villes, cependant ce sont les ménages composés de quatre personnes qui arrivent au deuxième rang suivi des ménages composés de deux personnes.

TABLEAU 2.5

COMPOSITION DES MÉNAGES (TAILLE) DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES EN 2021

Villes et territoires	Nombre de personne par ménage					Taille des ménages	Total des ménages
	1 Personne	2 Personnes	3 Personnes	4 Personnes	5 Personnes ou+		
Blainville	4 855	7 615	3 745	4 160	2 050	2,6	22 425
Boisbriand	3 255	3 930	1 790	1 520	935	2,5	11 430
Bois-des-Filion	1 295	1 435	650	580	300	2,4	4 260
Lorraine	450	1 265	610	745	325	2,8	3 395
Rosemère	1 000	1 900	860	960	530	2,7	5 250
Sainte-Anne-des-Plaines	1 545	2 070	955	840	470	2,5	5 880
Sainte-Thérèse	5 375	4 540	1 345	975	455	2,0	12 690
MRC	17 775	22 755	9 955	9 780	5 065	2,5	65 330
	27,2%	34,8%	15,2%	15,0%	7,8%		100%
Grand Montréal	594 270	545 350	242 215	220 995	119 525	2,3	1 722 355
	34,5%	31,7%	14,1%	12,8%	6,9%		100%
Québec	1 317 505	1 295 730	480 135	427 605	228 060	2,2	3 749 035
	35,1%	34,6%	12,8%	11,4%	6,1%		100%

Source : Statistique Canada

On constate depuis 2001, à l'instar du Grand Montréal et de l'ensemble du Québec, que les ménages composés d'une et de deux personnes sont en croissance sur le territoire de la MRC au détriment des ménages composés de 3, 4 et de 5 personnes et plus. Bien que l'écart se soit amenuisé, avec le Grand Montréal et l'ensemble du Québec, le territoire de la MRC compte davantage de ménages composés de 3, 4 et de 5 personnes et plus.

TABLEAU 2.6

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES (TAILLE) - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES DE 2001 À 2021

Territoire	Taille des ménages	2001		2006		2011		2016		2021	
		Nbre.	Prop.	Nbre.	Prop.	Nbre.	Prop.	Nbre.	Prop.	Nbre.	Prop.
MRC DE TDB	1 Personne	8 225	17,7%	8 680	16,3%	12 955	22,3%	14 830	24,4%	17 775	27,2%
	2 Personnes	14 500	31,1%	23 255	43,7%	19 465	33,5%	20 775	34,2%	22 755	34,8%
	3 Personnes	9 545	20,5%	23 795	44,7%	10 320	17,8%	10 275	16,9%	9 950	15,2%
	4 Personnes	9 985	21,4%	16 625	31,2%	10 530	18,1%	10 040	16,5%	9 775	15,0%
	5 Personnes ou+	4 300	9,2%	13 545	25,4%	4 785	8,2%	4 840	8,0%	5 065	7,8%
	Total	46 555,0	100%	53 245	100%	58 055	100%	60 760	100%	65 315	100%
	Taille moyenne des ménages		2,8		2,7		2,6		2,5		2,5
Grand Montréal	1 Personne	429 470	30,9%	469 830	31,7%	510 865	32,7%	538 975	33,2%	594 270	34,5%
	2 Personnes	439 760	31,7%	478 195	32,2%	500 360	32,0%	514 935	31,7%	545 350	31,7%
	3 Personnes	225 115	16,2%	233 820	15,8%	238 485	15,2%	241 995	14,9%	242 215	14,1%
	4 Personnes	197 710	14,2%	202 615	13,7%	209 705	13,4%	218 095	13,4%	220 995	12,8%
	5 Personnes ou+	97 270	7,0%	98 785	6,7%	105 055	6,7%	111 420	6,9%	119 525	6,9%
	Total	1 389 327,8	100%	1 483 245	100%	1 564 490	100%	1 625 420	100%	1 722 355	100%
	Taille moyenne des ménages		2,4		2,3		2,3		2,3		2,3
Québec	1 Personne	880 765	29,6%	980 340	30,7%	1 094 410	32,2%	1 175 230	33,3%	1 317 505	35,1%
	2 Personnes	981 660	33,0%	1 098 470	34,4%	1 181 240	34,8%	1 227 765	34,8%	1 295 730	34,6%
	3 Personnes	486 465	16,3%	494 970	15,5%	496 140	14,6%	489 460	13,9%	480 135	12,8%
	4 Personnes	427 695	14,4%	419 200	13,1%	421 080	12,4%	426 250	12,1%	427 605	11,4%
	5 Personnes ou+	201 525	6,8%	196 365	6,2%	202 475	6,0%	212 980	6,0%	228 060	6,1%
	Total	2 978 110	100%	3 189 345	100%	3 395 345	100%	3 531 665	100%	3 749 035	100%
	Taille moyenne des ménages		2,4		2,3		2,3		2,3		2,2

Source : Statistique Canada

2.2.2.4 Âge du principal soutien du ménage et type de ménage selon le nombre de soutien

TABLEAU 2.7

TYPE DE MÉNAGE SELON LE NOMBRE DE SOUTIEN ET ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN DU MÉNAGE - COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DE LA PROVINCE EN 2021

Type de ménages/ territoire	MRC		Québec	
	Nombre	%	Nombre	%
Ménage avec un soutien	32 245	49,4%	2 097 670	56,0%
Ménage avec deux soutiens	31 600	48,4%	1 561 495	41,7%
Ménage avec trois soutiens ou plus	1 475	2,3%	89 875	2,4%
Total	65 320	100%	3 749 040	100%
Âge du principal soutien/territoire	MRC		Québec	
	Nombre	%	Nombre	%
15 à 24 ans	1 195	1,8%	117 525	3,1%
25 à 34 ans	8 285	12,7%	525 540	14,0%
35 à 44 ans	11 090	17,0%	647 165	17,3%
45 à 54 ans	13 480	20,6%	628 630	16,8%
55 à 64 ans	14 545	22,3%	760 395	20,3%
65 à 74 ans	10 030	15,4%	629 965	16,8%
75 à 84 ans	5 515	8,4%	336 170	9,0%
85 ans et plus	1 175	1,8%	103 640	2,8%

Source : Statistique Canada

Pour la MRC, les parts des ménages dont le nombre de soutiens est d'un ou de deux personnes sont très semblables pour des taux de 49% et 48%. Pour l'ensemble du Québec, le taux du nombre de ménages soutenu par un soutien seulement est plus élevé avec un taux de 56%. Concernant l'âge du principal soutien, on peut remarquer que les parts du principal soutien pour l'ensemble de la MRC dont les groupes d'âge sont de 15 à 24 ans et de 25 à 35 ans sont moins importantes que pour l'ensemble du Québec. Pour le territoire de la MRC, l'âge du principal soutien se trouve majoritairement dans les groupes d'âge de 45 à 54 ans (20,6%) et de 55 à 64 ans (22,3%).

2.2.2.5 Revenu des ménages

TABLEAU 2.8

REVENU TOTAL MÉDIAN AVANT IMPÔT DES MÉNAGES PAR MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC POUR 2005, 2010, 2015 ET 2020

Villes /années	2005	2010	2015	2020	Variation 2005-2020	Tx de variation 2005-2020
Blainville	75 770 \$	80 882 \$	91 360 \$	105 000 \$	29 230 \$	38.6%
Boisbriand	62 890 \$	68 251 \$	74 762 \$	87 000 \$	24 110 \$	38.3%
Bois-des-Filion	58 567 \$	61 122 \$	68 693 \$	83 000 \$	24 433 \$	41.7%
Lorraine	93 038 \$	100 257 \$	112 179 \$	129 000 \$	35 962 \$	38.7%
Rosemère	88 648 \$	88 582 \$	103 211 \$	120 000 \$	31 352 \$	35.4%
Sainte-Anne-des-Plaines	56 122 \$	58 949 \$	69 150 \$	80 000 \$	23 878 \$	42.5%
Sainte-Thérèse	45 102 \$	46 594 \$	54 016 \$	65 000 \$	19 898 \$	44.1%

Source : Statistique Canada

Ce sont dans les villes de Lorraine, Rosemère et Blainville où le revenu total médian avant impôt des ménages sont les plus élevés avec des revenus médians respectifs pour 2020 de 129 000 \$, 120 000 \$ et de 105 000 \$. C'est la ville de Sainte-Thérèse dont le revenu médian des ménages est le plus bas s'établissant en 2020 à 65 000 \$. Pour les autres municipalités, ce revenu médian se situe en 2020 entre 80 000 \$ et 87 000 \$. De 2005 à 2020, ce sont les villes de Lorraine, Rosemère et Blainville qui ont connu la plus grande variation en chiffre absolu, toutefois en pourcentage c'est à la ville de Sainte-Thérèse où le taux de croissance est le plus élevé (44,1%).

TABLEAU 2.9

REVENU TOTAL MÉDIAN AVANT IMPÔT DES MÉNAGES, COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES - 2015 ET 2020

Villes /années	2015	2020	Variation 2015-2020	Tx de variation 2015-2020
MRC Thérèse-De Blainville	77 568 \$	91 000 \$	13 432 \$	14.8%
Grand Montréal	61 835 \$	76 000 \$	14 165 \$	18.6%
Québec	59 822 \$	72 500 \$	12 678 \$	17.5%

Source : Statistique Canada

Pour l'ensemble de la MRC, le taux de croissance en 5 ans s'établit à 14,8% comparativement à 18,6% pour le Grand Montréal et de 17,5% pour l'ensemble du Québec soit des taux relativement plus élevés que pour la MRC (3,8% et 2,7%). Il est à constater que le revenu médian de la MRC en 2020 (91 000 \$) est beaucoup plus élevé que ceux du Grand Montréal (76 000 \$) et de l'ensemble du Québec (72 500 \$).

TABLEAU 2.10

REVENU TOTAL MÉDIAN DES FAMILLES APRÈS IMPÔT SELON LE TYPE DE FAMILLE - COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DU QUÉBEC- 2011, 2015 ET 2021

Type de famille/ Année	MRC						Québec						
	2011	Tx de variation 2011-2016	2016	Tx de variation 2016-2021	2021	Tx de variation 2011-2021	2011	Tx de variation 2011-2016	2016	Tx de variation 2016-2021	2021	Tx de variation 2011-2021	
Couple	Total	67 747 \$	5,1%	92 192 \$	9,3%	100 720 \$	14,8%	74 410 \$	6,5%	79 213 \$	13,9%	90 190 \$	21,2%
	Sans enfant	68 399 \$	4,9%	71 764 \$	9,5%	78 600 \$	14,9%	61 305 \$	5,6%	64 753 \$	11,0%	71 900 \$	17,3%
	1 enfant	94 818 \$	8,7%	103 021 \$	8,8%	112 060 \$	18,2%	83 251 \$	8,0%	89 910 \$	15,0%	103 400 \$	24,2%
	2 enfants	111 451 \$	7,3%	119 610 \$	10,2%	131 850 \$	18,3%	95 237 \$	9,2%	104 008 \$	15,2%	119 820 \$	25,8%
	3 enfants et +	107 188 \$	6,4%	114 080 \$	10,3%	125 780 \$	17,3%	91 789 \$	8,4%	99 532 \$	17,9%	117 370 \$	27,9%
Monoparentale	Total	49 517 \$	10,8%	54 868 \$	12,4%	61 670 \$	24,5%	43 984 \$	10,9%	48 757 \$	15,5%	56 300 \$	28,0%
	1 enfant	47 024 \$	10,5%	51 949 \$	11,8%	58 060 \$	23,5%	42 784 \$	9,3%	46 771 \$	13,6%	53 140 \$	24,2%
	2 enfants	52 965 \$	12,0%	59 344 \$	11,0%	65 900 \$	24,4%	46 885 \$	12,1%	52 575 \$	15,6%	60 800 \$	29,7%
	3 enfants et +	54 852 \$	7,7%	59 059 \$	14,3%	67 490 \$	23,0%	44 252 \$	16,5%	51 554 \$	21,7%	62 760 \$	41,8%

Source : Statistique Canada

Comme pour l'ensemble du Québec, sur le territoire de la MRC, le salaire médian après impôt des familles en couple est plus élevé que celui des familles monoparentales puisque pour ces familles le revenu dépend d'une personne alors qu'en couple il peut en être autrement. Aussi, on remarque tant pour le territoire de la MRC que l'ensemble du Québec

que plus les familles comptent d'enfants, plus les revenus médians après impôt sont élevés à l'exception des familles en couple de 3 enfants et plus.

Deux choses distinguent le territoire de la MRC à l'ensemble du territoire québécois. L'une est que le salaire médian, tout type de famille confondu, est nettement plus élevé sur le territoire de la MRC. La deuxième est que le taux de variations pour l'ensemble du territoire québécois augmente plus les familles comptent d'enfants, alors que pour le territoire de la MRC, les familles de type en couple et monoparentale de 3 enfants et plus ont des taux de variations moins élevés que ces types de familles de deux enfants et plus.

TABLEAU 2.11

TAUX ET TYPE DES FAMILLES À FAIBLE REVENU² - COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DU QUÉBEC - 2011, 2016, ET 2021

Territoire /années	% Famille à faible revenu /		Type de famille à faible revenu		
	MRC	Québec		MRC	Québec
2011	6.5%	10.3%	En couple	53.7%	58.9%
			Monoparentale	46.3%	41.1%
2016	5.4%	8.9%	En couple	53.9%	58.5%
			Monoparentale	46.1%	41.5%
2021	5.1%	7.6%	En couple	58.2%	58.9%
			Monoparentale	41.8%	41.1%

Les parts des familles à faible revenu sur le territoire de la MRC en 2011, 2016 et 2021 sont plus faibles que celles de l'ensemble du Québec. En effet, en 2021 le taux de la MRC s'établit à 5,1% tandis qu'il est de 7,6% pour l'ensemble du Québec.

Source : Statistique Canada

TABLEAU 2.12

COMPOSITION DES FAMILLES À FAIBLE REVENU POUR LA MRC - 2021

Type de famille à faible revenu		MRC	Québec
Total	Avec enfant	38%	40%
	Sans enfant	62%	60%
En couple	Sans enfant	64%	68%
	1 enfant	14%	14%
	2 enfants	12%	11%
	3 enfants et +	9%	8%
Monoparentale	1 enfant	55%	58%
	2 enfants	32%	28%
	3 enfants et +	13%	14%

En 2021, la composition des familles à faible revenu sur le territoire de la MRC est semblable à celui de l'ensemble du Québec où un peu plus de 60% des familles à faible revenu comptent au moins un enfant. Les familles monoparentales à faible revenu composées de deux enfants sont en nombre légèrement plus élevé sur le territoire de la MRC (32%) que pour l'ensemble du Québec (28%).

Source : Statistique Canada

TABLEAU 2.13

MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE – REVENU MÉDIAN APRÈS IMPÔT DES FAMILLES À FAIBLE REVENU - COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DU QUÉBEC – 2011, 2016 ET 2021

Territoire/année	2011	2016	2021
MRC	23 343	25 091	29 260
Québec	22 307	23 928	29 720

En 2011 et 2016, le revenu médian après impôt des familles à faible revenu pour le territoire de la MRC était plus élevé que celui de l'ensemble du Québec. En 2021, ce revenu médian était plus élevé pour l'ensemble du Québec que sur le territoire de la MRC.

Source : Statistique Canada

² Selon les données de l'ISQ, une famille est considérée comme à faible revenu, lors d'une année, si son revenu après impôt ajusté selon sa taille est inférieur au seuil qui correspond à la moitié de la médiane du revenu familial après impôt ajusté de l'ensemble des personnes (de tous âges) du Québec durant la même année. L'ajustement a pour but de rendre comparables les revenus des familles de tailles différentes.

2.2.2.6 Défavorisation matérielle et sociale

Indice de défavorisation matérielle (IDMS)

L'indice a été mis sur pied par l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ). Il facilite la surveillance des inégalités sociales de santé à l'échelle canadienne et à l'échelle québécoise. Bien qu'il ait été démontré que l'indice de défavorisation sous-estime les véritables inégalités de santé (Pampalon, Hamel, Gamache, 2009), il demeure la meilleure alternative en l'absence d'information socio-économique individuelle.

L'IDMS comprend deux dimensions.

1. La dimension matérielle reflète la privation de biens et de commodités de la vie courante des personnes résidant dans un territoire et ayant comme conséquence un manque de ressources matérielles (évaluée par l'éducation, l'emploi et le revenu).
2. La dimension sociale renvoie à la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté (évaluée par le fait de vivre seul, d'être monoparental et d'être séparé, divorcé ou veuf). L'IDMS regroupe ainsi six indicateurs qui ont été choisis pour leur relation avec l'état de santé et l'une ou l'autre des deux formes de défavorisation.³

Toutes les AD⁴ du Québec sont comparées les unes aux autres et l'ensemble de la province constitue le territoire de référence. C'est peut-être la version la plus pratique.

L'IDMS choisi pour le présent document est celui dit : combiné (matérielle et sociales) des MRC et de leurs municipalités données basées sur des comparaisons avec le Québec est représenté en répartissant la proportion par quintile allant du niveau le plus favorisé (t1) au plus défavorisé (t5). Suivant :

T1 - AD matériellement et socialement très favorisée

T2 - AD avec tendance à la favorisation

T3 - AD favorisée sur une dimension, mais défavorisée sur l'autre

T4 - AD avec tendance à la défavorisation

T5 - AD matériellement et socialement très défavorisée

Vide - Données non disponibles

Ainsi, pour une MRC ou une municipalité donnée, on ne présente pas la part de sa population qui est défavorisée, mais plutôt la part de sa population qui vit dans une aire de diffusion défavorisée (AD). Cette mesure indirecte approxime adéquatement le degré de défavorisation, même si certaines personnes ont un profil différent de la moyenne des résidents de l'AD.

TABLEAU 2.14

MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE – PART DE LA POPULATION QUI VIT DANS UNE AIRE DE DIFFUSION ALLANT DE MATÉRIELLEMENT ET SOCIALEMENT TRÈS FAVORISÉE À TRÈS DÉFAVORISÉE

Quintile	T1	T2	T3	T4	T5	(vide)
Blainville	47.5%	22.9%	12.3%	6.1%	3.3%	7.9%
Boisbriand	18.4%	19.5%	29.6%	21.4%	11.1%	0.0%
Bois-des-Filion	5.0%	26.4%	16.4%	35.9%	12.9%	3.4%
Lorraine	93.9%	6.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Rosemère	66.7%	29.5%	0.0%	3.8%	0.0%	0.0%
Sainte-Anne-des-Plaines	2.3%	31.6%	20.4%	19.8%	15.4%	10.6%
Sainte-Thérèse	22.8%	0.0%	8.9%	28.4%	27.9%	12.0%
MRC	36.0%	19.2%	14.0%	14.9%	9.9%	6.0%

Selon les données présentées au tableau, il est à constater que les IDMS sont variables d'une ville à l'autre sur le territoire. Bien que ces données doivent être analysées avec plus de précisions, elles sont utiles pour soutenir les exercices de planification des ressources dans le réseau de la santé et des services.

Source : CMM données de L'ISPQ (2021)

³ Site de l'INSPQ consulté novembre 2024 <https://www.inspq.qc.ca/defavorisation/indice-de-defavorisation-materielle-et-sociale>

⁴ Numéro de l'aire de diffusion de Statistique Canada 2021

2.2.3 Projections de population et des ménages (2.2.3 Projections de population et des ménages au SAD)

Les projections de population et des ménages sont basés sur les perspectives démographiques les plus récentes disponibles, réalisées par l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ). L'ISQ a diffusé de nouvelles données pour le Québec et les régions en octobre 2024 basées sur les dernières tendances démographiques et celles des MRC et des villes ont été diffusées en décembre 2024.

Comme mentionné par l'ISQ : « Ces perspectives ne doivent pas être interprétées comme étant la prévision d'un futur attendu, mais bien comme la projection d'un futur possible si les tendances récentes se maintiennent » la MRC a utilisé les données du scénario de référence « scénario basé si les hypothèses issues de la tendance récente et du contexte actuel se réalisaient » qui prennent en compte des tendances de l'immigration (revue à la hausse), la fécondité (revue à la baisse) et également en matière de migrations entre les régions et de régionalisation de l'immigration (favorise la croissance des régions du sud du Québec, à l'exception de Montréal et Laval).

2.2.3.1 Projections de la population

TABLEAU 3

PROJECTION DE LA POPULATION PAR MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC – 2021 À 2041

Villes /Année	2021	2026	2031	2036	2041	Variation et tx de variation (2021 à 2041)		Proportion par ville 2041
Blainville	59 819	63 474	66 996	69 972	72 180	12 361	20.7%	37.8%
Boisbriand	28 308	30 142	31 584	32 930	34 202	5 894	20.8%	17.9%
Bois-des-Filion	10 159	10 920	11 420	11 878	12 314	2 155	21.2%	6.4%
Lorraine	9 502	9 923	10 277	10 628	10 958	1 456	15.3%	5.7%
Rosemère	14 090	14 306	14 469	14 607	14 718	628	4.5%	7.7%
Sainte-Anne-des-Plaines	15 221	16 179	16 756	17 282	17 753	2 532	16.6%	9.3%
Sainte-Thérèse	26 533	27 458	28 116	28 604	28 845	2 312	8.7%	15.1%
Total	163 632	172 402	179 618	185 901	190 970	27 338	16.7%	100.0%

Source : Institut de la statistique du Québec 2024

Le tableau 3 donne le portrait de la projection de la population de chacune des villes de la MRC ainsi que le taux de variations sur 20 ans. Selon les projections prévues, la population de la MRC continuera de croître de façon stable jusqu'en 2041 pour s'établir à 190 970 habitants, soit une augmentation de 27 338 habitants (2021-2041). Ainsi, l'ensemble des municipalités de la MRC verra leur population respective augmenter jusqu'en 2041. Certaines municipalités, comme Blainville, verront leur population augmenter de façon importante (hausse de 12 361 personnes de 2021 à 2041). D'ailleurs, selon les données de l'ISQ, c'est la Ville de Blainville qui accueillerait la majorité de la croissance de la population avec une part de 38% de la population de la MRC en 2041, suivi de la ville de Boisbriand (17,9%) et de Sainte-Thérèse (15,1%).

TABLEAU 3.1

TAUX DE VARIATION PAR MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC – (PÉRIODE QUINQUENNALE 2021 À 2041)

Villes /Année	2021-2026	2026-2031	2031-2036	2036-2041
Blainville	6.1%	5.5%	4.4%	3.2%
Boisbriand	6.5%	4.8%	4.3%	3.9%
Bois-des-Filion	7.5%	4.6%	4.0%	3.7%
Lorraine	4.4%	3.6%	3.4%	3.1%
Rosemère	1.5%	1.1%	1.0%	0.8%
Sainte-Anne-des-Plaines	6.3%	3.6%	3.1%	2.7%
Sainte-Thérèse	3.5%	2.4%	1.7%	0.8%
Total	5.4%	4.2%	3.5%	2.7%

Source : Institut de la statistique du Québec 2024

La croissance de la population prévue s'effectuera de façon plus marquée dans les premières années. Selon l'ISQ, le taux de croissance s'estompera progressivement au fil des ans. Il est prévu entre 2036 et 2041 une croissance nulle pour la ville de Sainte-Thérèse et très faible pour la ville de Rosemère.

TABLEAU 3.2

PROJECTION DE LA POPULATION ET TAUX DE VARIATION – COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES DE 2021 À 2041

Territoire/année	2021	2026	2031	2036	2041	Variation (2021-2041)	Taux de variation
MRC	163 632	172 402	179 618	185 901	190 970	27 338	16.7%
Québec	8 604 495	9 054 531	9 243 006	9 446 764	9 622 063	1 017 568	11.8%
Territoire/année	2026-2031	2031-2036	2036-2041				
MRC	4.2%	3.5%	2.7%				
RMR	4.4%	4.4%	4.0%				
Québec	2.1%	2.2%	1.9%				

Source : Institut de la statistique du Québec 2024

En comparaison avec l'ensemble du Québec, la population totale de la MRC devrait augmenter plus rapidement de 2021 à 2041 (augmentation de 16,7% MRC et de 11,8% QC). Cela démontre l'attractivité du territoire de la MRC. Toutefois, cette croissance devrait être moindre que celle de la région métropolitaine de recensement de Montréal.

TABLEAU 3.3

RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON L'ÂGE SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC ET ÂGE MOYEN DE LA POPULATION EN COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES (PROJECTION 2021 à 2051)

Groupe d'âge/ Année	2021	2026	3031	3036	2041	2046	2051
Moins de 15 ans	17%	17%	16%	16%	16%	16%	16%
15 à 24 ans	12%	12%	12%	12%	12%	11%	11%
25 à 44 ans	24%	24%	23%	23%	23%	23%	23%
45 à 64 ans	29%	26%	25%	24%	25%	24%	24%
65 ans et +	17%	20%	22%	23%	24%	24%	24%
Âge moyen							
Territoire / Année	2021	2026	2031	2036	2041	2046	2051
MRC	41.2	42.1	42.9	43.5	43.9	44.1	44.1
RMR	41.2	41.7	42.6	43.1	43.5	43.7	43.8
Québec	42.8	43.2	43.9	44.4	44.6	44.7	44.7

Source : Institut de la statistique du Québec 2024

Selon les données de l'ISQ, la part de la population âgée de 65 ans et plus représentera près du quart de la population de la MRC à partir de 2041 passant de 17% en 2021 à 24% en 2041, 2046 et 2051 au profit de la population âgée de 45 à 64 ans, qui elle, passerait de 29% en 2021 à 24% en 2051. Les autres groupes d'âge, c'est à dire les moins de 15 ans, les 15 à 24 ans et les 25 à 44 ans resteraient quant à eux stables. Ce qui peut démontrer que le territoire est attractif pour les familles. En ce qui concerne l'âge moyen prévu de la population, celui-ci s'établirait à 44,1 ans pour le territoire de la MRC en 2051. Cette moyenne d'âge qui serait inférieure à celle de l'ensemble du Québec (44,7 ans), mais légèrement supérieure à celle de la région métropolitaine de recensement de Montréal (43,8 ans).

2.2.3.2 Projections ménages

TABLEAU 4

PROJECTION DES MÉNAGES PAR MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC – 2021 À 2041

Villes /Année	2021	2026	2031	2036	2041	Variation (2021-2041)	Taux de variation	Proportion par ville 2041
Blainville	22 425	24 490	26 313	27 790	28 772	6 347	28.3%	37.2%
Boisbriand	11 425	12 180	12 731	13 220	13 649	2 224	19.5%	17.6%
Bois-des-Filion	4 260	4 543	4 738	4 950	5 162	902	21.2%	6.7%
Lorraine	3 395	3 511	3 594	3 694	3 812	417	12.3%	4.9%
Rosemère	5 250	5 380	5 452	5 512	5 555	305	5.8%	7.2%
Sainte-Anne-des-Plaines	5 880	6 320	6 571	6 810	7 030	1 150	19.6%	9.1%
Sainte-Thérèse	12 685	13 029	13 157	13 317	13 434	749	5.9%	17.4%
Total	65 320	69 453	72 556	75 293	77 414	12 094	18.5%	100.0%

Source : Institut de la statistique du Québec 2024

À l'instar de la population totale, le nombre de ménages devrait augmenter de façon constante jusqu'en 2041 pour l'ensemble de la MRC. Entre 2021 et 2041, cette augmentation correspondrait à **12 094** nouveaux ménages pour une croissance de **17,4%**. Tout comme la croissance projetée de la population, la croissance projetée des ménages est plus marquée pour la ville de Blainville qui devrait accueillir plus du tiers de la population soit une part de **37,2%** des ménages du territoire en 2041. Le taux de croissance des ménages est variable d'une ville à l'autre allant de **5,8%** pour la ville de Lorraine à **28,3%** pour la ville de Blainville.

Cette croissance des ménages prévue est plus marquée dans la première période quinquennale de 2021 à 2026 et diminue au fil des périodes quinquennales.

TABLEAU 4.1

Taux de variation par municipalité au sein de la MRC (période quinquennale 2021 à 2041)

Villes /Année	2021-2026	2026-2031	2031-2036	2036-2041
Blainville	9.2%	7.4%	5.6%	3.5%
Boisbriand	6.6%	4.5%	3.8%	3.2%
Bois-des-Filion	6.6%	4.3%	4.5%	4.3%
Lorraine	3.4%	2.4%	2.8%	3.2%
Rosemère	2.5%	1.3%	1.1%	0.8%
Sainte-Anne-des-Plaines	7.5%	4.0%	3.6%	3.2%
Sainte-Thérèse	2.7%	1.0%	1.2%	0.9%
Total	6.3%	4.5%	3.8%	2.8%

Source : Institut de la statistique du Québec 2024

Le taux de croissance des ménages de la MRC serait de **17,1%** entre 2021 et 2041, en comparaison de la région métropolitaine de recensement de Montréal verrait le taux de ses ménages croître de **12,2%**, soit **4,9 points** de pourcentage sous le taux de croissance prévu de la MRC. En ce qui concerne l'ensemble du Québec, sa croissance serait de **13,3%**, soit **3,8 points** de pourcentage sous le taux de croissance prévu de la MRC. Cela, malgré que les taux de croissance prévus pour la première période quinquennale (2021 à 2026) soient plus élevés, pour la région métropolitaine de recensement de Montréal (**6,1%**) et l'ensemble du Québec (**5,9%**) que pour celui de la MRC (**5,1%**).

TABLEAU 4.2

PROJECTION DES MÉNAGES ET TAUX DE VARIATION - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES (2021 À 2041)

Territoires /Année	2021-2026	2026-2031	2031-2036	2036-2041	Taux de variation
MRC	5.1%	4.5%	3.8%	2.8%	17.1%
RMR	6.1%	1.7%	2.2%	1.7%	12.2%
Québec	5.9%	2.4%	2.5%	1.9%	13.3%

Source : Institut de la statistique du Québec 2024

TABLEAU 4.3

PROJECTION DES MÉNAGES ET LEUR PART SELON LE GROUPE D'ÂGE DE LA PERSONNE -RÉFÉRENCE (PÉRIODE QUINQUENNALE DE 2021 À 2041)

Groupe d'âge /Année	2021		2026		2031		2036		2041		2046		2051	
15 à 24	1 286	2%	1 299	2%	1 415	2%	1 443	2%	1 430	2%	1 427	2%	1 461	2%
25 à 34	8 584	13%	8 739	13%	8 498	12%	8 944	12%	9 584	12%	9 636	12%	9 480	12%
35 à 44	11 479	17%	12 049	17%	12 858	18%	12 935	17%	12 473	16%	13 074	17%	13 886	17%
45 à 54	13 689	21%	13 441	19%	13 721	19%	14 138	19%	14 973	19%	14 902	19%	14 350	18%
55 à 64	14 666	22%	13 783	20%	12 648	17%	12 757	17%	13 109	17%	13 459	17%	14 195	18%
65 à 74	9 831	15%	11 741	17%	13 100	18%	12 464	17%	11 582	15%	11 863	15%	12 271	15%
75 à 84	5 246	8%	6 760	10%	8 047	11%	9 717	13%	10 738	14%	10 204	13%	9 642	12%
85 et +	1 303	2%	1 643	2%	2 272	3%	2 894	4%	3 524	5%	4 311	5%	4 709	6%

Source : Institut de la statistique du Québec 2024

De 2021 à 2041, la part des ménages ayant comme personne de référence une personne du groupe d'âge des 15 à 24 ans resterait à 2%. Pour les groupes d'âge suivants, c'est-à-dire les 25 à 34 ans, 35 à 44 ans, les 45 à 54 ans et les 65 à 74 ans les parts seraient relativement stables. On prévoit cependant que 6% des ménages auront comme personne de référence une personne du groupe d'âge de 85 ans et + comparativement à 2% en 2021. Aussi, la portion de ménages dont la personne de référence fait partie du groupe d'âge des 75 à 84 ans passerait de 8% à 12% de 2021 à 2041. Ceci laisse présager un vieillissement de la population pour le territoire de la MRC.

TABLEAU 4.4

PROJECTION DES PARTS DES MÉNAGES SELON LE GROUPE D'ÂGE DE LA PERSONNE - RÉFÉRENCE/REPÈRE (PÉRIODE QUINQUENNALE DE 2021 À 2041) COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

Année	Territoires	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85+
2021	MRC	0.1%	1.8%	5.7%	7.3%	8.1%	9.3%	10.1%	10.6%	11.6%	10.6%	8.2%	6.7%	5.2%	2.8%	2.0%
	RMR	0.3%	3.0%	7.1%	8.6%	9.1%	9.7%	9.1%	9.0%	9.7%	9.3%	7.7%	6.6%	4.9%	3.1%	2.9%
	QC	0.3%	3.0%	6.7%	7.9%	8.4%	9.0%	8.3%	8.4%	9.9%	10.2%	8.9%	7.5%	5.5%	3.2%	2.8%
2026	MRC	0.1%	1.8%	5.2%	7.4%	8.3%	9.1%	9.8%	9.6%	9.5%	10.4%	9.6%	7.3%	5.9%	3.8%	2.4%
	RMR	0.3%	3.0%	6.7%	9.0%	9.2%	9.3%	9.5%	8.6%	8.3%	8.7%	8.3%	6.8%	5.5%	3.6%	3.1%
	QC	0.3%	3.0%	6.3%	8.3%	8.5%	8.7%	8.9%	8.0%	8.0%	9.3%	9.4%	8.0%	6.3%	4.0%	3.1%
2031	MRC	0.1%	1.8%	5.0%	6.7%	8.5%	9.2%	9.4%	9.5%	8.8%	8.7%	9.4%	8.6%	6.6%	4.5%	3.1%
	RMR	0.3%	3.1%	6.2%	8.0%	9.3%	9.3%	9.1%	9.2%	8.1%	7.7%	8.1%	7.6%	6.0%	4.3%	3.7%
	QC	0.3%	3.3%	6.0%	7.4%	8.7%	8.7%	8.6%	8.7%	7.7%	7.7%	8.8%	8.7%	6.9%	4.8%	3.8%
2036	MRC	0.1%	1.8%	5.4%	6.5%	7.7%	9.5%	9.6%	9.2%	8.8%	8.1%	8.0%	8.5%	7.8%	5.1%	3.8%
	RMR	0.3%	3.1%	6.7%	7.7%	8.4%	9.4%	9.2%	8.8%	8.6%	7.5%	7.1%	7.4%	6.7%	4.7%	4.4%
	QC	0.3%	3.3%	6.5%	7.2%	7.8%	8.9%	8.7%	8.4%	8.4%	7.5%	7.3%	8.2%	7.7%	5.3%	4.6%
2041	MRC	0.1%	1.7%	5.3%	7.0%	7.5%	8.6%	9.9%	9.4%	8.6%	8.3%	7.6%	7.4%	7.8%	6.1%	4.6%
	RMR	0.3%	2.9%	6.7%	8.2%	8.2%	8.6%	9.4%	8.9%	8.3%	8.1%	7.0%	6.6%	6.6%	5.3%	5.0%
	QC	0.3%	3.1%	6.6%	7.8%	7.7%	8.1%	8.9%	8.5%	8.2%	8.2%	7.2%	6.9%	7.3%	5.9%	5.3%

Source : Source : Institut de la statistique du Québec 2024

Malgré une augmentation chez les groupes d'âges des 75 ans et plus comme personne repère au sein du territoire de la MRC, ce taux est moins élevé que ceux sur les territoires de la région métropolitaine de recensement de Montréal et de l'ensemble du Québec

2.2.4 Caractérisation du parc de logements

Cette partie présente les principales caractéristiques du parc de logements des municipalités au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville. Elle s'appuie sur des données récentes tout en traçant leur évolution dans le temps. Des comparaisons ont également été effectuées avec d'autres territoires.

Certaines variables exposées dans cette partie présentent des données pour les aires TOD et les secteurs HORS TOD. Ces données proviennent de Statistique Canada et sont transmises par la CMM. Par ailleurs, certaines anomalies ont été relevées dans ces données. Ceci pourrait s'expliquer par l'arrondissement aléatoire à 0 ou 5 pratiqué par Statistique Canada.⁵ À préciser, qu'en terme de proportion, les données présentées pour ces secteurs représentent bien les tendances en matière de logement. Cependant, la comptabilisation des données (TOD, HORS TOD), de manière séparée fait en sorte qu'elles diffèrent légèrement de celles générales.

Les aires TOD sur le territoire de la MRC sont les suivantes :

- TOD Blainville (gare train);
- TOD Boisbriand (gare train projetée);
- TOD Bois-des-Filion (raboutement d'autobus projeté);
- TOD Rosemère (gare train);
- TOD Sainte-Thérèse (gare train).

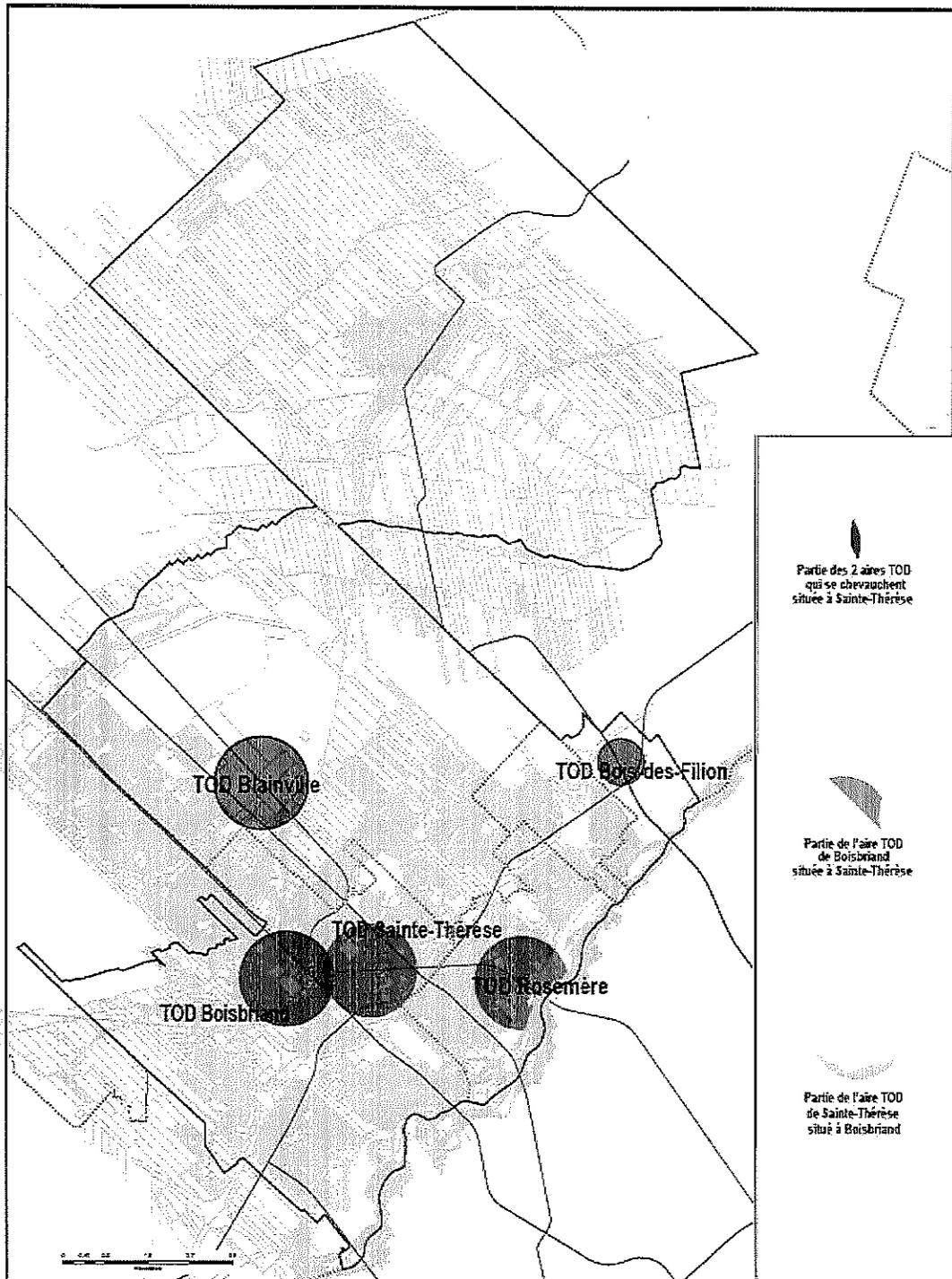
Par ailleurs, en raison du chevauchement des deux aires TOD autour de la gare de Sainte-Thérèse et celle de Boisbriand et que leurs délimitations dépassent les limites administratives des deux villes, il a été décidé de présenter les données pour ces deux aires TOD, mais aussi les données pour toutes les parties du territoire des deux villes respectives et qui sont incluses dans des aires TOD.

Le tout tel qu'illustré sur la carte intitulée : Délimitations des aires TOD autour des gares de train (existantes et projetées) et de raboutement d'autobus (projeté) ainsi que les parties des aires qui dépassent les limites administratives de Boisbriand et Sainte-Thérèse.

⁵ CMM 2024

CARTE 0.1

DÉLIMITATIONS DES AIRES TOD AUTOUR DES GARES DE TRAIN (EXISTANTES ET PROJETÉES) ET DE RABATTEMENT D'AUTOBUS (PROJETÉ) AINSI QUE LES PARTIES DES AIRES QUI DÉPASSENT LES LIMITES ADMINISTRATIVES DE BOISBRIAND ET SAINTE-THÉRÈSE.



2.2.4.1 Taille du parc de logements en fonction

a) Typologies résidentielles

Les typologies résidentielles fixées par le gouvernement dans les documents d'accompagnement sont :

- Les maisons unifamiliales détachées;
- Les maisons jumelées ou en rangée;
- Les logements dans un immeuble en comportant deux et plus.

Il est à préciser qu'un regroupement de certaines catégories de typologies établies par Statistique Canada a été effectué afin de se conformer aux catégories résidentielles fixées par le MAMH dans les documents d'accompagnement, comme suit :

- La typologie « Les maisons unifamiliales détachées » représente la catégorie *Maisons individuelles non attenantes*;
- La catégorie « Les maisons jumelées ou en rangée » regroupe les deux catégories *Maisons jumelées* et *Maisons en rangée*;

- La catégorie « Logement dans un immeuble en comportant deux et plus » englobe les catégories : Appartement ou plain-pied dans un duplex, Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus et Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages.

Le tableau 5 fait état de l'évolution du type de logements par municipalité de 2011 à 2021 à partir des données de Statistique Canada. Les données de 2011 sont celles déjà à notre SAD révisé. Les données de 2024, quant à elles, proviennent des rôles d'évaluation respectifs des Villes de la MRC de Thérèse-De Blainville. Ainsi, il est difficile de les comparer avec celles de Statistique Canada, étant donné leur discordance. Également, pour les données de 2011 à 2021, le nombre total des logements est celui donné par Statistique Canada et inclut les typologies *Maisons mobiles* et *Autre maison individuelle attenante*, la raison pour laquelle ce total n'est pas égal forcément à l'addition des nombres de logements des trois typologies *Maison unifamiliale détachée; Maison jumelée ou en rangée et logement dans un immeuble en comportant deux et plus*.

Les données sont présentées en terme absolu ainsi qu'en part.

À préciser que les villes de Blainville, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse, pour leurs statistiques 2024, ont fait part que leurs parcs de logements respectifs comptent également des maisons de chambres. Leur nombre s'établit respectivement à 385, 64 et 418 chambres selon les statistiques transmises en 2024. Ces chiffres ne sont pas inclus dans le tableau 5. Ci-après.

TABEAU 5
ÉVOLUTION DE LA TYPOLOGIE RÉSIDENIELLE PAR MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC –
2011 À 2021/2024

Ville	Année	Nombre total des logements	Maison unifamiliale détachée	Maison jumelée+en rangée	Logement dans un immeuble en comportant deux et plus			
Blainville	2011	18 735	13 565	72,4%	1 230	6,6%	3 805	20,3%
	2016	20 600	13 975	67,8%	1 420	6,9%	5 100	24,8%
	2021	22 425	14 405	64,2%	1 460	6,5%	6 465	28,8%
	2024	24 310	14 049	57,8%	3 373	13,9%	6 888	28,3%
Boisbriand	2011	9 940	5 225	52,6%	1 260	12,7%	3 455	34,8%
	2016	10 290	5 235	50,9%	1 340	13,0%	3 705	36,0%
	2021	11 425	5 355	46,9%	1 405	12,3%	4 650	40,7%
	2024	12 335	5 215	42,3%	2 411	19,5%	4 709	38,2%
Bois-des-Filion	2011	3 880	2 100	54,1%	530	13,7%	1 245	32,1%
	2016	4 020	2 085	52,0%	535	13,3%	1 395	34,7%
	2021	4 255	2 150	50,5%	535	12,6%	1 565	36,8%
	2024	4 518	1 926	42,6%	624	13,8%	1 968	43,6%
Lorraine	2011	3 265	2 950	90,4%	245	7,5%	80	2,5%
	2016	3 325	2 965	89,2%	230	6,9%	130	3,9%
	2021	3 395	2 990	88,1%	235	6,9%	165	4,9%
	2024	3 439	3 227	93,8%	182	5,3%	30	0,9%
Rosemère	2011	5 080	4 200	82,7%	270	5,3%	615	12,1%
	2016	5 095	4 200	82,4%	260	5,1%	635	12,5%
	2021	5 250	4 220	80,4%	265	5,0%	755	14,4%
	2024	5 498	4 396	80,0%	378	6,9%	734	13,4%
Sainte-Anne-des-Plaines	2011	5 015	3 530	70,4%	335	6,7%	1 155	23,0%
	2016	4 115	2 670	64,9%	270	6,6%	1 150	27,9%
	2021	5 880	3 730	63,4%	360	6,1%	1 775	30,2%
	2024	6 233	3 659	58,7%	320	5,1%	2 254	36,2%
Sainte-Thérèse	2011	12 140	3 660	30,1%	660	5,4%	7 830	64,5%
	2016	12 170	3 575	29,4%	625	5,1%	7 930	65,2%
	2021	12 685	3 600	28,4%	585	4,6%	8 470	66,8%
	2024	14 465	3 588	24,8%	511	3,5%	10 366	71,7%
MRC Thérèse-De Blainville	2011	58 055	35 225	60,7%	4 405	7,6%	17 665	30,4%
	2016	60 760	35 555	58,5%	4 745	7,8%	20 285	33,4%
	2021	65 320	36 450	55,8%	4 835	7,4%	23 855	36,5%
	2024	70 798	36 060	50,9%	7 799	11,0%	26 949	38,1%

Source : Statistique Canada et Rôle d'évaluation des villes (2024)

Un effort soutenu de densification est à constater pour chacune des villes de la MRC. Bien que ces municipalités se trouvent en périphérie de la communauté métropolitaine de Montréal (Couronne Nord) et qu'en conséquence, elles se soient développées selon des caractéristiques propres à ces types de municipalités depuis les années 60, une nette tendance vers la densification résidentielle est observable. En effet, la part de logement de type maison unifamiliale a

diminué de 2011 à 2021, voire jusqu'à 2024 pour la majorité des municipalités de la MRC, à l'exception de la Ville de Lorraine qui, en 2024 aurait connu une légère hausse du nombre et de la portion des maisons unifamiliales.⁶

Autre signe de densification; de 2011 à 2021, toutes les municipalités de la MRC ont observé une augmentation de la part des logements dans des immeubles en comportant deux et plus sur leurs territoires.

En 2021, c'est à la ville de Sainte-Thérèse que se trouve la plus grande part des logements dans un immeuble en comportant deux et plus (66,8%), suivie de la Ville de Boisbriand (40,7%) pour une moyenne de l'ensemble de la MRC de 36,5%, ce qui représente plus du tiers des habitations totales. Cette part représente un symbole fort de cette densification pour l'ensemble du territoire de la MRC à l'exception de la Ville de Lorraine. Celle-ci est de nature presque exclusivement résidentielle dont la typologie « maison unifamiliale » est dominante à près de 90%. En termes de variation, entre 2011 et 2021, la ville de Blainville a enregistré une hausse importante des logements dans un immeuble en comportant deux et plus, leur part est passée de 20,3% à 28,8% de l'ensemble des logements sur le territoire de la ville.

Par ailleurs, il est important de mentionner que selon les données émanant des rôles d'évaluation respectifs des villes, les efforts de densification des villes de la MRC sont apparents, la part des logements dans un immeuble en comportant deux et plus représente 38,1%, une hausse de 7,7% par rapport à 2011.

Le tableau 5.1 illustre la comparaison de l'évolution des typologies résidentielles de 2011 à 2021, au niveau de la MRC, la Couronne Nord, le Grand Montréal et l'ensemble de la province du Québec. Les données proviennent à la fois de Statistique Canada et l'observatoire du Grand Montréal. À souligner que les données pour les maisons jumelées 2016 pour la Couronne Nord ne sont pas disponibles sur le site de l'Observatoire du Grand Montréal.⁷

En 2021, la part des maisons individuelles à la MRC de Thérèse-De Blainville (55,8%) est relativement comparable à celle de la Couronne Nord (58,6%). Cette part est supérieure à celle observée pour le Grand Montréal et l'ensemble de la province (44,6%). Cependant, les efforts de densification de la MRC de Thérèse-De Blainville sont observables. En termes de variation, entre 2011 et 2021, la part des maisons individuelles est passée de 60,7% à 55,8%. Elle est passée respectivement de 63,3% à 58,6% à la Couronne Nord, et seulement de 31,9 à 30,4% dans le Grand Montréal et de 46% à 44,6% pour la province du Québec. Pour ce qui est des logements dans un immeuble en comportant deux et plus, la MRC de Thérèse-De Blainville a connu une augmentation considérable de ces logements durant cette période, passant de 30,4% à 36,5%. Cette variation est plus élevée que celles enregistrées par la Couronne Nord (28,6% à 33,2%), le Grand Montréal (59,2% à 60,8%) et la province du Québec (45,3% à 46,4%).

TABLEAU 5.1

ÉVOLUTION DES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES DE 2011 À 2021

Territoire	Année	Nombre total des logements	Maison unifamiliale détachée	Maison jumelée+ en rangée	Logement dans un immeuble en comportant deux et plus			
MRC Thérèse-De Blainville	2011	58 055	35 225	60,7%	4 405	7,6%	17 665	30,4%
	2016	60 760	35 555	58,5%	4 745	7,8%	20 285	33,4%
	2021	65 320	36 450	55,8%	4 835	7,4%	23 855	36,5%
Couronne Nord	2011	210 960	133 535	63,3%	15 520	7,4%	60 440	28,6%
	2016	225 482	137 955	61,2%	ND	7,6%	68 985	30,6%
	2021	244 011	142 935	58,6%	18 545	7,6%	81 110	33,2%
Grand Montréal	2011	1 564 500	499 480	31,9%	129 750	8,3%	926 305	59,2%
	2016	1 625 410	509 255	31,3%	137 155	8,4%	969 925	59,7%
	2021	1 722 350	522 765	30,4%	143 065	8,3%	1 047 385	60,8%
Québec	2011	3 395 345	1 560 405	46,0%	257 475	7,6%	1 538 820	45,3%
	2016	3 531 660	1 602 680	45,4%	281 595	8,0%	1 607 950	45,5%
	2021	3 749 035	1 672 095	44,6%	299 700	8,0%	1 738 190	46,4%

Source : Statistique Canada et Observatoire du Grand Montréal

Les tableaux 5.2, 5.3 et 5.4 présentent la part des logements selon les typologies résidentielles, respectivement dans les aires TOD et HORS TOD au sein des villes de la MRC de Thérèse-De Blainville en 2021.

En 2021, la part des logements dans les aires TOD de la MRC s'établit à 18,5%. C'est à la ville de Sainte-Thérèse (parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse) où l'on compte plus de logements dans les aires TOD en nombre absolu et en pourcentage. Leur part représente 38,2% de l'ensemble du parc de logements de Sainte-Thérèse. Cette

⁶ Limite méthodologique : Comme les données de 2024 proviennent des rôles d'évaluation des villes et non pas de Statistique Canada, une discordance est remarquée de l'évolution du nombre de logements selon les typologies (Différence entre méthodologies et la date des mises à jour des données).

⁷ Les données pour les maisons jumelées pour la Couronne Nord, année 2016 ne sont pas disponibles. Par conséquent, il est impossible d'avoir le nombre pour la typologie « Maison jumelée et en rangée ».

proportion est de **25,3%** à Rosemère, **20,6%** à Boisbriand (parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse) et **14,2%** à Blainville. Cependant, la part des logements dans l'aire TOD à Bois-des-Filion est très timide. Elle ne représente que **3,5%** de l'ensemble des logements de la ville de Bois-des-Filion.

En termes de typologies résidentielles, la part des logements dans un immeuble en comportant deux logements et plus dans les aires TOD de la MRC, correspond à **62,7%** de l'ensemble des logements dans les aires TOD. Les maisons unifamiliales détachées n'y représentent que **32%**.

TABLEAU 5.2

PART DES LOGEMENTS AU SEIN DES VILLES DE LA MRC SELON LES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES DANS LES AIRES TOD EN 2021

Territoire	Part(%) des logements dans aires TOD	Maison unifamiliale détachée (TOD)	Maison jumelée+en rangée (TOD)	Logement dans un immeuble en comportant deux et plus (TOD)
Blainville	14,3%	41,2%	5,9%	52,9%
Boisbriand (Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse)	20,6%	17,8%	13,0%	69,2%
Bois-des-Filion	3,5%	86,7%	0,0%	13,3%
Rosemère	25,3%	84,5%	1,5%	14,0%
Sainte-Thérèse (Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse)	38,2%	16,5%	2,6%	81,0%
Total MRC	18,5%	32,0%	5,3%	62,7%

Source : Données transmises par la CMM

Tel qu'illustré au tableau **5.3**, il est à remarquer une forte proportion des logements dans un immeuble en comportant deux et plus dans l'aire TOD de la gare de Sainte-Thérèse (**79,6%**), l'aire TOD de la gare projetée de Boisbriand (**73,2%**) et dans celle de la gare de Blainville (**52,9%**). Cependant cette typologie ne représente que **14%** dans l'aire TOD de la gare de Rosemère et **13,3%** dans celle de la station autobus de Bois-des-Filion.

TABLEAU 5.3

PART DES LOGEMENTS SELON LES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES DANS LES AIRES TOD (AUTOUR DES STATIONS DE TC) AU SEIN DES VILLES DE LA MRC EN 2021

Territoire	Part(%) des logements dans aires TOD	Maison unifamiliale détachée (TOD)	Maison jumelée+en rangée (TOD)	Logement dans un immeuble en comportant deux et plus (TOD)
Blainville	14,3%	41,2%	5,9%	52,9%
Boisbriand	26,7%	18,0%	8,8%	73,2%
Bois-des-Filion	3,5%	86,7%	0,0%	13,3%
Rosemère	25,3%	84,5%	1,5%	14,0%
Sainte-Thérèse	33,7%	16,2%	4,2%	79,6%

Source : Données transmises par la CMM

Cependant, les secteurs HORS TOD de la MRC se démarquent, à l'exception de Sainte-Thérèse, par une forte part de maisons unifamiliales détachées. À l'échelle de la MRC, la part des maisons unifamiliales détachées dans les secteurs HORS TOD, représente **61,1%** de l'ensemble des logements dans ces secteurs.

TABLEAU 5.4

PART DES LOGEMENTS SELON LES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES DANS LES AIRES HORS TOD AU SEIN DES VILLES DE LA MRC EN 2021

Territoire	Part (%) des logements dans secteurs (HORS TOD)	Maison unifamiliale détachée (HORS TOD)	Maison jumelée+en rangée (HORS TOD)	Logement dans un immeuble en comportant deux et plus (HORS TOD)
Blainville	85,7%	68,3%	6,7%	24,9%
Boisbriand	79,4%	55,6%	11,9%	32,5%
Bois-des-Filion	96,5%	49,4%	13,1%	37,5%
Lorraine	100,0%	88,1%	6,9%	5,0%
Rosemère	74,7%	79,3%	6,3%	14,5%
Sainte-Anne-des-Plaines	100,0%	59,4%	6,1%	34,5%
Sainte-Thérèse	61,8%	35,8%	5,9%	58,3%
Total MRC	81,5%	61,1%	7,9%	31,1%

Source : Données transmises par la CMM

En comparaison avec les MRC de la Couronne Nord et le Grand Montréal, la part des logements dans les aires TOD à la MRC de Thérèse-De Blainville est inférieure à celle enregistrée pour les aires TOD de l'ensemble du Grand Montréal où cette part s'établit à **36,5%**. Cependant, la MRC se démarque dans la Couronne Nord, puisque la part des logements à l'intérieur des aires TOD est la plus élevée parmi toutes les MRC de la Couronne Nord et l'ensemble du territoire de cette dernière. Cette part est de **18,5%** pour la MRC de Thérèse-De Blainville, comparativement à **10,4%** pour l'ensemble de la Couronne Nord. Elle est respectivement de **13,7%** pour la MRC de Deux-Montagnes, **10,1%** pour la Ville de Mirabel, **7,6%** pour la MRC Les Moulins et **6,4%** pour la MRC de L'Assomption. Ceci témoigne des efforts de densification de la MRC autour des points de transport en commun structurants.

TABLEAU 5.5

PART DES LOGEMENTS DANS LES AIRES TOD ET HORS TOD- COMPARAISON MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET D'AUTRES TERRITOIRES

Territoire	Part (%) des logements dans aires TOD	Part (%) des logements dans secteurs HORS TOD
MRC Deux -Montagnes	13,7%	86,3%
MRC L'Assomption	6,4%	93,6%
MRC Les Moulins	7,8%	92,2%
Ville de Mirabel	10,1%	89,9%
MRC Thérèse-De Blainville	18,5%	81,5%
Couronne Nord	10,4%	89,6%
Grand Montréal	36,5%	63,5%

Source : Données transmises par la CMM

Le tableau 5.6 qui suit fait la synthèse de ces comparaisons ainsi, au Québec, de 2001 à 2021, le nombre de ménages a augmenté de **25,9%** alors que la variation de la population est de **17,3%**. Pour le Grand Montréal, le nombre de ménages a augmenté également plus rapidement que la population, mais de façon beaucoup moins prononcée. En ce qui concerne la MRC, le nombre de ménages a augmenté plus rapidement que la population, d'une façon relativement comparable à celle de la Couronne Nord, mais beaucoup plus prononcée par rapport au Grand Montréal et l'ensemble de la province. Ceci signifie que la taille des ménages de la MRC a diminué quelque peu au cours des dernières années, mais de façon plus importante que la moyenne métropolitaine et québécoise. Pour la période de 2011 à 2021, l'écart entre la croissance de la population et les ménages est beaucoup moins grand pour le territoire de la Couronne Nord que le Grand Montréal par rapport à la MRC. Par ailleurs, et comme illustré au tableau 2.4 (Évolution du nombre de personnes par ménage - municipalités au sein de la MRC de 1991 à 2021), en 2021, la taille moyenne des ménages est plus élevée à la MRC avec une moyenne de **2,5** personnes par ménage comparativement à des moyennes respectives pour le Grand Montréal et l'ensemble du Québec de **2,3** et de **2,2** personnes par ménage.

TABLEAU 5.6

COMPARAISON ENTRE LA MRC, LA COURONNE NORD, LE GRAND MONTRÉAL ET LE QUÉBEC
POPULATION ET MÉNAGES DE 2001 À 2021

Territoire/Année	Population totale			Variation		Nbre de ménages			Variation	
	2001	2011	2021	2001-2021	2011-2021	2001	2011	2021	2001-2021	2011-2021
MRC de Thérèse-De Blainville	130 514	154 144	163 632	25,4%	6,2%	46 535	58 060	65 320	40,7%	12,5%
Couronne Nord	444 649	550 065	615 339	38,4%	11,9%	159 630	210 965	243 995	52,9%	15,7%
Grand Montréal	3 358 459	3 709 045	4 029 482	20,0%	8,6%	1 389 290	1 564 505	1 722 340	24,0%	10,1%
Québec	7 246 897	8 005 090	8 501 833	17,3%	6,2%	2 978 115	3 395 345	3 749 035	25,9%	10,4%

Source : Statistique Canada et Observatoire du Grand Montréal

Ainsi, il est à supposer que ces tendances auront nécessairement un impact sur la demande résidentielle et plus particulièrement sur le type d'habitation offert. Les ménages ont tendance à diminuer en taille, et ce, pour l'ensemble du Québec. Il est probable que cela a affecté la typologie des habitations en réduisant l'offre et la demande en maisons individuelles puisqu'il est possible que la rentabilité des projets ait été affectée. Ces suppositions demeurent tributaires d'une logique de marché qui est particulièrement ardue à définir. En ce qui concerne la MRC de Thérèse-De Blainville, il est à supposer que la même logique s'est appliquée.

b) Mode d'occupation (propriétaire et locataire)

Les tableaux ci-après présentent le mode d'occupation des logements au sein des villes de la MRC et une comparaison avec d'autres territoires.

À préciser que les données du nombre total pour la province dans les tableaux 5.8 et 5.9, inclut également les logements fournis par le gouvernement local, la Première Nation ou la bande indienne.

Le tableau 5.7 ci-après illustre le mode d'occupation des logements au sein des villes de la MRC de Thérèse-De Blainville en 2021.

Pour l'ensemble de la MRC, le mode d'occupation dominant des logements est celui de propriétaire pour un taux de 70,2%. Ce mode d'occupation, est particulièrement élevé pour la ville de Lorraine où il est quasi-exclusif avec un taux de 97,8%. Pour les municipalités de la MRC, ce mode est dominant à l'exception de la ville de Sainte-Thérèse où ce mode d'occupation représente que 46,5% du mode d'occupation alors que celui des locataires s'établit à 53,5%.

TABLEAU 5.7

MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE DE LA MRC EN 2021

Territoire	Propriétaire		Locataire	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)
Blainville	17 430	77,7%	4 995	22,3%
Boisbriand	7 370	64,5%	4 060	35,5%
Bois-des-Filion	3 195	75,0%	1 065	25,0%
Lorraine	3 315	97,8%	75	2,2%
Rosemère	4 630	88,2%	620	11,8%
Sainte-Anne-des-Plaines	4 015	68,3%	1 865	31,7%
Sainte-Thérèse	5 905	46,5%	6 785	53,5%
Total MRC	45 850	70,2%	19 470	29,8%

Source : Statistique Canada 2021

En comparaison, le taux de 70,2% de propriétaires observé à la MRC en 2021 est comparable à celui de l'ensemble de la Couronne Nord (73,1%). Cependant, il est supérieur de 10 points de pourcentage à la moyenne québécoise qui s'établit à 59,9%, et de 16 points de pourcentage à la moyenne du Grand Montréal qui affiche un taux de 53,9%.

FIGURE 1 - MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DANS LA MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE - 2021

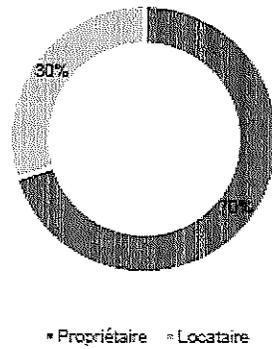


TABLEAU 5.8

MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES - 2021

Territoire	Propriétaire		Locataire	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)
MRC Thérèse-De Blainville	45 850	70,2%	19 470	29,8%
Couronne Nord	178 260	73,1%	65 750	26,9%
Grand Montréal	928 760	53,9%	793 595	46,1%
Québec	2 245 600	59,9%	1 497 005	39,9%

Source : Statistique Canada et Observatoire du Grand Montréal

Le tableau 5.9 présente l'évolution du mode d'occupation des logements au sein des villes de la MRC de 2011 à 2021. Il illustre également une comparaison entre la MRC, la Couronne Nord, le Grand Montréal et l'ensemble de la province du Québec.

De 2011 à 2021, le mode d'occupation dominant à la MRC de Thérèse-De Blainville est celui de « propriétaire » bien qu'il soit en légère diminution, il est passé de 74,2% à 70,2% en 10 ans. Toutes les villes de la MRC ont observé une diminution du taux de mode d'occupation « propriétaire » durant cette période. À préciser que c'est à la ville de Blainville que l'on constate la diminution la plus importante du taux de propriétaires passant de 84,1% à 77,7%. Cela coïncide avec la hausse importante de la typologie résidentielle « Logements dans un immeuble en comportant deux et plus » sur le territoire de cette ville durant cette même période.

En comparaison avec d'autres territoires, l'évolution du ratio « propriétaire/locataire » à la MRC de Thérèse-De Blainville est relativement comparable à celui enregistré par la Couronne Nord. Cependant, elle est plus prononcée que celles observées au Grand Montréal et l'ensemble du Québec.

TABLEAU 5.9

ÉVOLUTION DU MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ENTRE 2011 ET 2021 - MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

Territoire/Année	2011				2016				2021			
	Propriétaire		Locataire		Propriétaire		Locataire		Propriétaire		Locataire	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)
Blainville	15 735	84,1%	2 980	15,9%	16 680	81,0%	3 925	19,0%	17 430	77,7%	4 995	22,3%
Boisbriand	6 800	68,5%	3 130	31,5%	7 015	68,2%	3 275	31,8%	7 370	64,5%	4 060	35,5%
Bois-des-Filion	2 975	76,6%	910	23,4%	3 005	74,8%	1 010	25,2%	3 195	75,0%	1 065	25,0%
Lorraine	3 195	97,9%	70	2,1%	3 200	96,1%	130	3,9%	3 315	97,8%	75	2,2%
Rosemère	4 595	90,5%	480	9,5%	4 485	87,9%	615	12,1%	4 630	88,2%	620	11,8%
Sainte-Anne-des-Plaines	3 875	77,7%	1 110	22,3%	3 945	74,9%	1 320	25,1%	4 018	68,3%	1 865	31,7%
Sainte-Thérèse	5 840	48,1%	6 305	51,9%	5 920	48,6%	6 255	51,4%	5 905	46,5%	6 785	53,5%
MRC Thérèse-De Blainville	43 020	74,2%	14 985	25,8%	44 245	72,8%	16 520	27,2%	45 850	70,2%	19 470	29,8%
Couronne Nord	161 755	76,7%	49 215	23,3%	170 445	75,6%	55 040	24,4%	177 780	73,0%	65 720	27,0%
Grand Montréal	856 270	54,7%	708 290	45,3%	896 545	55,2%	728 860	44,8%	927 815	53,9%	793 555	46,1%
Québec	2 056 665	61,1%	1 308 465	38,9%	2 163 740	61,3%	1 362 015	38,6%	2 245 600	59,9%	1 497 005	39,9%

Source : Statistique Canada et Observatoire du Grand Montréal

Les deux tableaux 5.10 et 5.11 présentent les modes d'occupation des logements dans les aires TOD et HORS TOD au sein des municipalités de la MRC de Thérèse-De Blainville. Comme pour l'ensemble du territoire de la MRC, le mode d'occupation dominant des logements est celui de propriétaire. Par ailleurs, il est plus élevé dans les secteurs HORS TOD. Pour l'ensemble de la MRC, ce taux s'élève à 74,2% dans les aires HORS TOD alors qu'il est de 53%

dans les aires TOD. Pour ce qui est des municipalités, ce mode d'occupation reste le dominant dans les aires TOD de Rosemère avec un taux de 86,8%, Bois-des-Filion 81,2% et Blainville dont cette part est de 72,9%.

Cependant, les cas des villes de Sainte-Thérèse et Boisbriand sont particuliers, malgré le mode d'occupation des logements dominant dans ces villes soit celui de la propriété pour l'ensemble de leurs territoires respectifs, pour les logements situés dans les aires TOD, le mode d'occupation propriétaire ne représente que 33,8% à la ville de Sainte-Thérèse (parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse) et 44% à la ville de Boisbriand (parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse).

TABLEAU 5.10

MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DANS LES AIRES TOD DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC EN 2021

Territoire	Logements dans aires TOD (Villes)		Logements dans aires TOD autour des points de TC structurants	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
Blainville	72,9%	27,1%	72,9%	27,1%
Boisbriand	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse		39,4%	60,6%
	44,0%	56,0%		
Bois-des-Filion	81,2%	18,8%	81,2%	18,8%
Rosemère	86,8%	13,2%	86,8%	13,2%
Sainte-Thérèse	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse		35,4%	64,6%
	33,8%	66,2%		
Total MRC	53,0%	47,0%		

Source : Données transmises par la CMM

TABLEAU 5.11

MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DANS LES AIRES HORS TOD DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC EN 2021

Territoire	Part(%) des logements dans secteurs HORS TOD	
	Propriétaire	Locataire
Blainville	78,8%	21,2%
Boisbriand	70,2%	29,8%
Bois-des-Filion	74,6%	25,4%
Lorraine	97,8%	2,2%
Rosemère	88,6%	11,4%
Sainte-Anne-des-Plaines	66,4%	33,6%
Sainte-Thérèse	54,4%	45,6%
Total MRC	74,2%	25,8%

Source : Données transmises par la CMM

En comparaison avec la Couronne Nord et le Grand Montréal, tel qu'affiché au tableau 5.12 suivant, le taux de propriété dans les aires TOD de la MRC de Thérèse-De Blainville (53%) est plus élevé à celui dans les aires TOD du Grand Montréal (38,4%). Néanmoins, il demeure moins élevé que le taux de propriété dans les aires TOD pour l'ensemble du territoire de la Couronne Nord qui est estimé à 59,9%.

TABLEAU 5.12

MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DANS LES AIRES TOD ET HORS TOD - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES - 2021

Territoire	Aire TOD		Secteur HORS TOD	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
MRC de Thérèse-De Blainville	53,0%	47,0%	74,2%	25,8%
Couronne Nord	59,9%	40,1%	74,4%	25,6%
Grand Montréal	38,4%	61,6%	62,1%	37,9%

Source : Données transmises par la CMM

c) Taille des logements

Le tableau 5.13 ci-après illustre l'évolution de la taille des logements au sein des villes de la MRC de Thérèse-De Blainville de 2016 à 2021.

La part de la taille des logements est restée relativement stable pour l'ensemble de la MRC entre 2016 et 2021 avec moins de 10% de logements comptant qu'une seule chambre, un peu plus du quart comptant 2 chambres et plus, près du deux tiers comptant 3 chambres et plus, soit **63,9%** en 2016 et **62,2%** en 2021.

Les villes de Sainte-Thérèse et de Bois-des-Filion sont les seules dont la part de la taille des logements de 3 chambres et plus est inférieure à **60%** soit des taux respectifs en 2021 de **39%** et de **56,8%**. De plus, la ville de Sainte-Thérèse est la seule dont la part des logements comptant qu'une seule chambre est plus de **10%** avec un taux de **17,6%** en 2021. C'est à Lorraine que la part de logements, dont la taille des logements de 3 chambres et plus est la plus élevée avec un taux de **87,6 %** en 2021, suivi des villes de Rosemère (**79,5%**) et de Blainville (**69,5%**).

TABLEAU 5.13

TAILLES DES LOGEMENTS PAR MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC EN 2016 ET 2021

Ville	Taille de logement	2016		2021	
Blainville	Nombre total des logements	20 600	100%	22 425	100%
	Aucune chambre à coucher	20	0,1%	30	0,1%
	1 Chambre à coucher	1 265	6,1%	1 670	7,4%
	2 Chambres à coucher	4 445	21,6%	5 140	22,9%
	3 Chambres à coucher et +	14 865	72,2%	15 590	69,5%
Boisbriand	Nombre total des logements	10 290	100%	11 425	100%
	Aucune chambre à coucher	20	0,2%	35	0,3%
	1 Chambre à coucher	665	6,5%	1 040	9,1%
	2 Chambres à coucher	3 105	30,2%	3 460	30,3%
	3 Chambres à coucher et +	6 500	63,2%	6 885	60,3%
Bois-des-Filion	Nombre total des logements	4 020	100%	4 255	100%
	Aucune chambre à coucher	0	0,0%	0	0,0%
	1 Chambre à coucher	320	8,0%	390	9,2%
	2 Chambres à coucher	1 490	37,1%	1 445	34,0%
	3 Chambres à coucher et +	2 210	55,0%	2 415	56,8%
Lorraine	Nombre total des logements	3 325	100%	3 395	100%
	Aucune chambre à coucher	0	0,0%	0	0,0%
	1 Chambre à coucher	55	1,7%	25	0,7%
	2 Chambres à coucher	350	10,5%	390	11,5%
	3 Chambres à coucher et +	2 925	88,0%	2 975	87,6%
Rosemère	Nombre total des logements	5 100	100%	5 250	100%
	Aucune chambre à coucher	10	0,2%	0	0,0%
	1 Chambre à coucher	360	7,1%	245	4,7%
	2 Chambres à coucher	715	14,0%	835	15,9%
	3 Chambres à coucher et +	4 050	79,4%	4 175	79,5%
Sainte-Anne-des-Plaines	Nombre total des logements	5 265	100%	5 880	100%
	Aucune chambre à coucher	0	0,0%	10	0,2%
	1 Chambre à coucher	310	5,9%	530	9,0%
	2 Chambres à coucher	1 570	29,8%	1 735	29,5%
	3 Chambres et +	3 380	64,2%	3 605	61,3%
Sainte-Thérèse	Nombre total des logements	12 170	100%	12 685	100%
	Aucune chambre à coucher	30	0,2%	50	0,4%
	1 Chambre à coucher	2 015	16,6%	2 235	17,6%
	2 Chambres à coucher	5 200	42,7%	5 445	42,9%
	3 Chambres à coucher et +	4 920	40,4%	4 950	39,0%
Thérèse-De Blainville	Nombre total des logements	60 760	100%	65 320	100%
	Aucune chambre à coucher	85	0,1%	125	0,2%
	1 Chambre à coucher	4 985	8,2%	6 135	9,4%
	2 Chambres à coucher	16 880	27,8%	18 450	28,2%
	3 Chambres à coucher et +	38 815	63,9%	40 610	62,2%

Source : Statistique Canada

En comparaison avec l'ensemble de la province du Québec, tel qu'illustré au tableau 5.13, la part de la taille des logements de 3 chambres et plus est supérieure sur le territoire de la MRC que pour l'ensemble du Québec. La part des logements comptant qu'une seule chambre est quant à elle moins élevée pour la MRC que pour l'ensemble du Québec pour des taux respectifs en 2021 de 9,4% et de 16,6%.

L'évolution des parts de la taille des logements entre 2016 et 2021 est restée relativement semblable pour la MRC de Thérèse-De Blainville ainsi que pour l'ensemble de la province. Ainsi, la part des logements de 3 chambres à coucher et plus est restée nettement plus élevée pour le territoire de la MRC.

TABLEAU 5.14 :

TAILLE DES LOGEMENTS COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DU QUÉBEC EN 2016 ET 2021

Territoire	Taille des logements	2016		2021	
MRC de Thérèse-De Blainville	Nombre total des logements	60 760	100%	65 320	100%
	Aucune chambre à coucher	85	0,1%	125	0,2%
	1 Chambre à coucher	4 985	8,2%	6 135	9,4%
	2 Chambres à coucher	16 880	27,8%	18 450	28,2%
	3 Chambres à coucher et +	38 815	63,9%	40 610	62,2%
Québec	Nombre total des logements	3 531 665	100%	3 749 035	100%
	Aucune chambre à coucher	23 725	0,7%	32 025	0,9%
	1 Chambre à coucher	573 370	16,2%	623 295	16,6%
	2 Chambres à coucher	1 100 310	31,2%	1 173 600	31,3%
	3 Chambres à coucher et +	1 834 255	51,9%	1 920 110	51,2%

Source : Statistique Canada

Le tableau 5.15 qui suit illustre la taille des logements à la MRC de Thérèse-De Blainville en comparaison de la taille des ménages pour l'année 2021. Il s'agit d'un bon indicateur pour déterminer si les logements sont de taille convenable. Le tableau présente également une comparaison avec l'ensemble du Québec. La taille moyenne des ménages à la MRC est de 2,5 alors qu'elle est de 2,2 pour l'ensemble du Québec. Tant pour la MRC que pour le Québec, la taille moyenne des ménages augmente avec l'augmentation de la taille des logements. Cependant, la taille des ménages est la même pour les deux territoires en ce qui concerne les logements ne comportant aucune chambre à coucher et ceux d'une seule chambre pour une moyenne de 1,3 personne par ménage.

De plus, la part de logements comptant 4 chambres à coucher et plus est plus élevée pour la MRC (27,9%) que celle de l'ensemble du Québec (19,5%). La taille moyenne des ménages pour ce type de logement est également plus élevée pour la MRC avec une moyenne de 3,4 personnes par ménage comparativement à l'ensemble du Québec dont la moyenne est de 3,2 personnes par ménage. Ceci permet d'affirmer que le territoire de la MRC est attractif pour les familles.

Dans l'ensemble, la taille moyenne des ménages versus la taille des logements est comparable entre la MRC de Thérèse-De Blainville et l'ensemble de la province avec quelques légères différences.

TABLEAU 5.15

TAILLE DES LOGEMENTS EN COMPARAISON AVEC LA TAILLE DES MÉNAGES POUR LE TERRITOIRE DE LA MRC ET DE L'ENSEMBLE DU QUÉBEC EN 2021

Territoire	Taille des logements	Nbre de logements	(%)	Nbre de personnes dans les ménages	Taille moyenne des ménages
MRC Thérèse-De Blainville	Aucune chambre à coucher	125	0,2%	160	1,3
	1 Chambre à coucher	6 135	9,4%	7 670	1,3
	2 Chambres à coucher	18 450	28,2%	32 120	1,7
	3 Chambres à coucher	22 375	34,3%	58 700	2,6
	4 Chambres à coucher et +	18 235	27,9%	61 600	3,4
	Total - Nombre de chambres à coucher	65 320	100,0%	160 200	2,5
Québec	Aucune chambre à coucher	32 025	0,9%	37 760	1,2
	1 Chambre à coucher	623 295	16,6%	787 000	1,3
	2 Chambres à coucher	1 173 600	31,3%	2 128 000	1,8
	3 Chambres à coucher	1 189 785	31,7%	3 004 000	2,5
	4 Chambres à coucher et +	730 325	19,5%	2 352 000	3,2
	Total - Nombre de chambres à coucher	3 749 035	100,0%	8 310 000	2,2

Source : Statistique Canada

Le tableau 5.16 ci-après illustre une comparaison de la taille des logements selon le nombre de pièces dans les aires TOD et HORS TOD. Pour la MRC de Thérèse-De Blainville, le nombre moyen de pièces par logement dans les résidences situées dans les aires HORS TOD est plus élevé que celui des habitations dans les aires TOD, ce qui signifie que les logements situés dans les aires HORS TOD sont de taille plus grande. Ceci serait justifié par les seuils de densité exigés, fixés au Schéma d'aménagement et de développement ainsi qu'à la réglementation d'urbanisme des villes (Règlement de zonage), notamment pour les aires TOD qui sont de 40 lgs/ha. Ceci aurait un impact sur les typologies résidentielles qui s'y trouvent. Environ deux tiers du parc de logements dans les aires TOD sont composés

de logements dans un immeuble en comportant deux logements et plus alors que les aires HORS TOD contiennent environ 61% de maisons unifamiliales.

Sur le territoire de la MRC, les villes de Bois-des-Filion et Rosemère se distinguent par le nombre de pièces par logement dans leurs aires TOD dont le nombre moyen de pièces par logement s'établit à 7,9. Les villes de Blainville et Boisbriand affichent respectivement une moyenne de 5,7 et 4,9 pièces par logement. C'est à l'intérieur de l'aire TOD de Sainte-Thérèse qu'on trouve une moyenne de pièces par logement plus petite (4,5 pièces). Également, pour les parties situées dans les aires TOD de Boisbriand et Sainte Thérèse au sein de la ville de Sainte-Thérèse, la taille moyenne des pièces est de 4,6 pièces. Dans les secteurs HORS TOD, les villes de Lorraine et Rosemère comptent les moyennes de pièces par logement les plus grandes de la MRC avec des moyennes respectives de 8,5 et 8,1 pièces par logement. Elles sont suivies des villes de Blainville (7,3), Boisbriand (6,5), Sainte-Anne-des-Plaines (6,2) et Bois-des-Filion (6). À l'extérieur des aires TOD, comme à l'intérieur des aires TOD, c'est à Sainte-Thérèse que l'on compte des logements avec le moins grand nombre de pièces pour une moyenne de 5,8 pièces.

En comparaison avec la Couronne Nord et l'ensemble du Grand Montréal, le nombre moyen de pièces dans les logements situés dans les aires TOD (5,3) est plus élevé à la MRC que dans l'ensemble du Grand Montréal (4,6). Cependant, il est légèrement moins élevé que celui observé pour la Couronne Nord (5,7). Ceci signifie que ce nombre moyen de pièces dans les logements dans les aires TOD est plus grand à la MRC comparativement au Grand Montréal, mais il est moins important que le nombre moyen de pièces dans les logements dans les aires TOD de la Couronne Nord. Dans les secteurs HORS TOD, le nombre moyen de pièces des logements à la MRC de Thérèse-De Blainville (6,9) est plus élevé que celui du nombre moyen de pièces des logements de la Couronne Nord (6,5) et l'ensemble du Grand Montréal (5,9).

TABLEAU 5.16

NOMBRE MOYEN DE PIÈCES PAR LOGEMENT DANS AIRES TOD ET HORS TOD DES VILLES AU SEIN DE LA MRC ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES EN 2021

Territoire	Aires TOD Ville	Aires TOD autour des points de TC structurants	Secteurs HORS TOD
Blainville	5,7	5,7	7,3
Boisbriand	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse	4,9	6,5
	4,9		
Bois-des-Filion	7,8	7,8	6
Lorraine	/	/	8,5
Rosemère	7,9	7,9	8,1
Sainte-Anne-des-Plaines	/	/	6,2
Sainte-Thérèse	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse	4,5	5,8
	4,6		
MRC Thérèse-De Blainville	5,3	/	6,9
Couronne Nord	5,7	/	6,5
Grand Montréal	4,6	/	5,9

Source : Données transmises par la CMM

2.2.4.2 Période de construction des logements

Le tableau 5.17 illustre le nombre et la part des logements selon les périodes de construction. Il est à constater que le parc immobilier résidentiel du territoire de Thérèse-De Blainville est composé de constructions relativement récentes. Seulement 8,2% du parc de logement est construit avant 1960.

C'est la ville de Sainte-Thérèse qui compte le plus grand nombre de logements construits avant 1960. Environ **50%** de son parc immobilier résidentiel a été construit avant les années 80 ce qui représente en nombre absolu **6 280** logements. Les villes de Lorraine et Rosemère possèdent également des parcs de logements moins récents par rapport aux autres villes de la MRC. La part des logements construits avant 1980 s'établit respectivement à **55,4%** et **42,5%**. Par ailleurs, les parcs de logements des villes de Blainville, Bois-des-Filion, Sainte-Anne-des-Plaines et Boisbriand sont plus récents. La part des logements construits après 1991 s'élève respectivement à **66,9%**, **50,2%**, **44,0%** et **41,6%**.

TABLEAU 5.17

LOGEMENTS PRIVÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION - MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC

Territoire	Total	Avant 1960	1961 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2005	2006 à 2010	2011 à 2015	2016 à 2021
Blainville	22 425	720 (3,2%)	3 495 (15,6)	3 210 (14,3%)	4 870 (21,7%)	3 365 (15%)	2 780 (12,4%)	2 090 (9,3%)	1 895 (8,5%)
Boisbriand	11 425	555 (4,9%)	3 515 (30,8%)	2 615 (22,9%)	2 360 (20,7%)	410 (3,6%)	440 (3,9%)	390(3,4%)	1 140 (10%)
Bois-des-Filion	4 260	570 (13,4%)	935 (21,9%)	605 (14,2%)	650(15,3%)	395 (9,3%)	645 (15,1%)	180 (4,2%)	270 (6,3%)
Lorraine	3 390	65(1,9%)	1 815 (53,5%)	610 (18%)	495 (14,8%)	175 (5,16%)	40 (1,2%)	105 (3,1%)	85 (2,5%)
Rosemère	5 250	1 060 (20,2%)	1 170(22,3%)	1 295 (24,7%)	925 (17,6%)	360 (6,9%)	130 (2,5%)	105 (2,0%)	200 (3,8%)
Sainte-Anne-des-Plaines	5 880	435 (7,4%)	1 615 (27,5%)	1 225 (20,8%)	915 (15,6%)	330 (5,6%)	445 (7,6%)	385(6,6%)	515 (8,8%)
Sainte-Thérèse	12 690	1 975 (15,6%)	4 305 (33,9%)	2 360 (18,6%)	1 390 (11,0%)	790 (6,2%)	690 (5,4%)	500 (3,9%)	685 (5,53%)
Total MRC	65 315	5 380 (8,2%)	16 845(25,8%)	11 925 (18,3%)	11 620 (17,8%)	5 825 (8,9%)	5 170 (7,9%)	3 765 (5,8%)	4 795 (7,3%)

Source : Statistique Canada

Les données du recensement de 2021 démontrent que sur le territoire de la MRC seulement **8,2%** de l'ensemble des immeubles ont été construits avant 1961, comparativement à l'ensemble du territoire de la région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR) et l'ensemble du Québec où près du quart des immeubles fut construit avant 1961. De plus, près de **80%** des logements de la MRC de Thérèse-De Blainville ont été construits entre les années 1960 et 2010. Cette situation est comparable dans l'ensemble des municipalités de la MRC et relativement comparable avec l'ensemble de la Couronne Nord où 77% des logements ont été construits durant cette même période. Elle se différencie de celle de la RMR où 65% des logements ont été construits au cours de cette période.

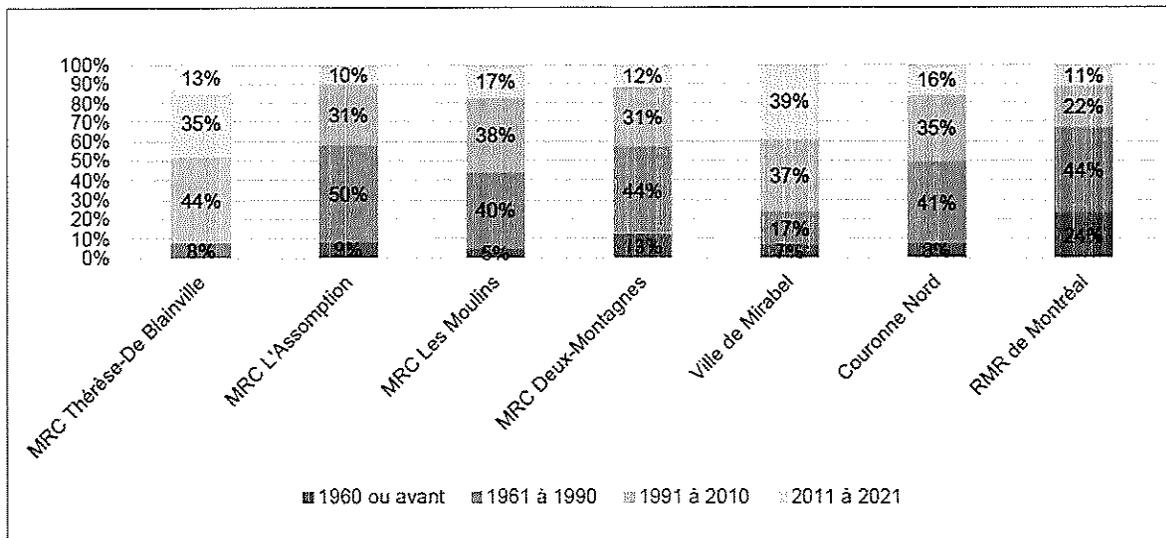
TABLEAU 5.18

LOGEMENTS PRIVÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION – COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

Territoire	Total des logements	Avant 1960	1961 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2005	2006 à 2010	2011 à 2015	2016 à 2021
MRC de Thérèse-De Blainville	65 315	5 380 (8,2%)	16 845 (25,8%)	11 925 (18,25%)	11 620 (17,8%)	5 825 (8,9%)	5 170 (7,9%)	3 765 (5,8%)	4 795 (7,3%)
Couronne Nord	ND	8%	23,60%	42 505 (17,4%)	36 490 (15,0%)	48 140 (19,7%)		18 630 (7,6%)	20 120 (8,2%)
RMR de Montréal	1 835 705	433 760 (23,6%)	548 570 (29,9%)	250 010 (13,6%)	183 395 (10,0%)	103 700 (5,6%)	111 520 (6,1%)	98 275 (5,4%)	106 475 (5,8%)
Québec	3 749 035	879 375 (23,5%)	1 114 695 (29,7%)	509 125 (13,6%)	385 320 (10,3%)	198 590 (5,3%)	231 935 (6,2%)	212 285 (5,7%)	217 715 (5,8%)

Source : Statistique Canada, Observatoire du Grand Montréal et Vision urbanistique-MRC de Thérèse-De Blainville - BC2

FIGURE 2 - PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS, 2021



Source : Vision urbanistique-MRC de Thérèse-De Blainville -BC2

Pour ce qui est du territoire de la Couronne Nord, il existe aussi des disparités entre les MRC. Dans la MRC Les Moulins et à Mirabel, la part des logements construits au cours de la période de 2011 à 2021 est plus importante. Elle s'établit, respectivement, à 17% et 39%. Toutefois, pour la période de 1991 à 2010, la part des constructions pour les différents territoires de la Couronne Nord est semblable allant de 31% à 38% pour une moyenne de 35% qui est également la part de la MRC.

2.2.4.3 Évolution récente du nombre de logements par catégorie, en tenant compte

a) Mises en chantier résidentielles

« Logement mis en chantier » : Logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.⁸

À titre indicatif, le tableau 5.19 et la figure 3 présentent l'évolution des mises en chantier résidentielles pour la période de 2002 à 2024 au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville. Ces données constituent des indicateurs significatifs de l'évolution du parc résidentiel de la MRC.

Le nombre de mises en chantier résidentielles varie annuellement. Durant les vingt dernières années, les mises en chantier ont atteint des sommets en 2006, 2015 et 2018 avec des nombres respectifs de 1 618, 1 289 et 1 267. Les années de 2022 et 2023 ont toutefois fait l'objet d'une diminution du nombre de mises en chantier, soient 497 et 347. Cette baisse peut s'expliquer par la hausse des coûts de construction et de financement, ce qui selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a entraîné une forte diminution du nombre total de mises en chantier d'habitations depuis 2020. Elle serait également attribuable à la crise sanitaire de la COVID-19. Par ailleurs, une certaine hausse est observée pour l'année 2024 avec un total de 795 mises en chantier résidentielles.

Le tableau 5.19 indique également la moyenne annuelle des mises en chantier par ville. Les données illustrent que c'est à Blainville qu'il y a le plus de mises en chantier résidentielles depuis les années 2000. La ville de Blainville reçoit 49,1% de toutes les nouvelles constructions réalisées sur le territoire de la MRC. Les villes de Sainte-Thérèse et Boisbriand ont reçu également une part considérable des mises en chantier durant cette période, représentant respectivement 16,2% et 13,4% de l'ensemble des mises en chantier résidentielles à la MRC. Considérant le peu d'espace vacant disponible au développement depuis les dernières années, notamment à Sainte-Thérèse, Rosemère, Bois-des-Filion et Lorraine, on peut estimer que le processus de redéveloppement est bel et bien engagé sur le territoire de la MRC depuis les dernières années.

Avec une moyenne annuelle de 970 unités construites entre 2002 et 2024, la MRC a connu une croissance soutenue depuis les 20 dernières années. Cette croissance a été particulièrement marquée de 2000 à 2010; tendance généralisée à l'ensemble de la Couronne Nord. Cependant, le nombre des mises en chantier résidentielles a connu une baisse depuis quelques années.

⁸ CMM, Observatoire du Grand Montréal. <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

TABLEAU 5.19

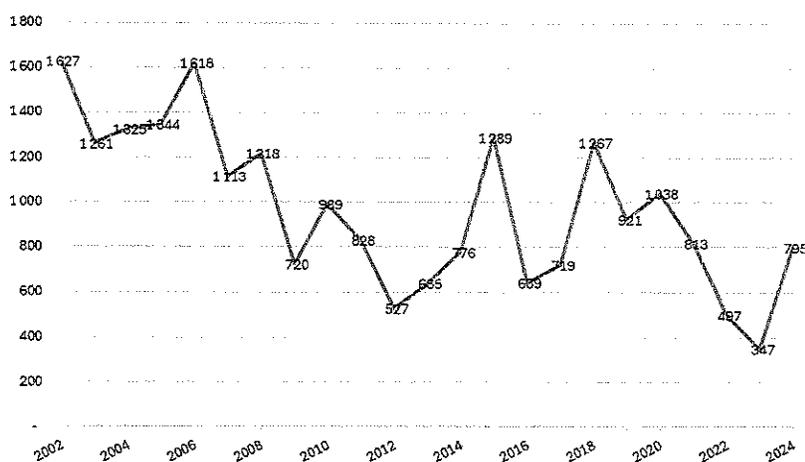
ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES PAR MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC DE 2002 À 2024

Territoire	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	Moyenne annuelle	Répartition
Blainville	784	704	884	615	643	691	646	447	536	542	333	320	406	772	189	347	493	342	253	346	151	124	376	10 944	475,8	49,1%
Boisbriand	91	20	23	74	4	24	248	54	152	51	25	91	97	48	315	189	312	248	292	122	184	84	234	2 990	130,0	13,4%
Bois-des-Filion	109	75	125	138	234	140	135	56	49	19	33	74	20	15	21	18	105	64	106	26	26	24	41	1 653	71,9	7,4%
Lorraine	101	34	11	11	7	12	11	7	12	7	6	10	103	3	2	3	9	8	2	6	3	2	1	371	16,1	1,7%
Rosemère	149	86	29	18	28	22	18	46	15	5	10	16	16	19	41	21	60	82	33	30	36	31	47	860	37,4	3,9%
Sainte-Anne-des-Plaines	91	83	82	95	137	55	55	65	169	39	32	112	69	53	56	117	132	111	136	63	73	19	37	1 661	81,6	8,4%
Sainte-Thérèse	302	257	171	393	565	169	107	45	56	165	88	12	65	379	15	24	156	66	216	220	14	63	59	3 607	156,8	16,2%
MRC Thérèse-De Blainville	1 627	1 261	1 325	1 344	1 616	1 113	1 218	720	989	828	527	635	776	1 289	639	719	1 267	921	1 038	813	497	347	795	22 306	969,8	100%

Source : Observatoire du Grand Montréal/CMM et 2024 Société canadienne d'hypothèques et de logement

La **figure 3** ci-après illustre les fluctuations du nombre des mises en chantier résidentielles au sein de la MRC, mettant en évidence les pics de croissance cités plus haut.

FIGURE 3- ÉVOLUTION DU NOMBRE DES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES AU SEIN DE LA MRC DE 2002 À 2024



Source : Observatoire du Grand Montréal/CMM et 2024 Société canadienne d'hypothèques et de logement

À titre comparatif le tableau 5.20 illustre les mises en chantier pour la MRC de Thérèse-De Blainville, la Couronne Nord et le Grand Montréal en 2002 et 2022 ainsi que par période quinquennale (2006, 2011, 2016 et 2021). La MRC de Thérèse-De Blainville a accueilli en 2002, 32,1% de la part des mises en chantier de la Couronne Nord, alors qu'en 2022 cette portion n'est que de 11,8%. La part des mises en chantier de la MRC dans le Grand Montréal a également diminué en 20 ans passant de 8,2% en 2002 à 2,2% en 2022. Ainsi on peut constater, depuis quelques années, une baisse de la part des mises en chantier de la MRC à l'intérieur de la Couronne Nord ainsi que du Grand Montréal.

TABLEAU 5.20

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES- COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES
2002-2022

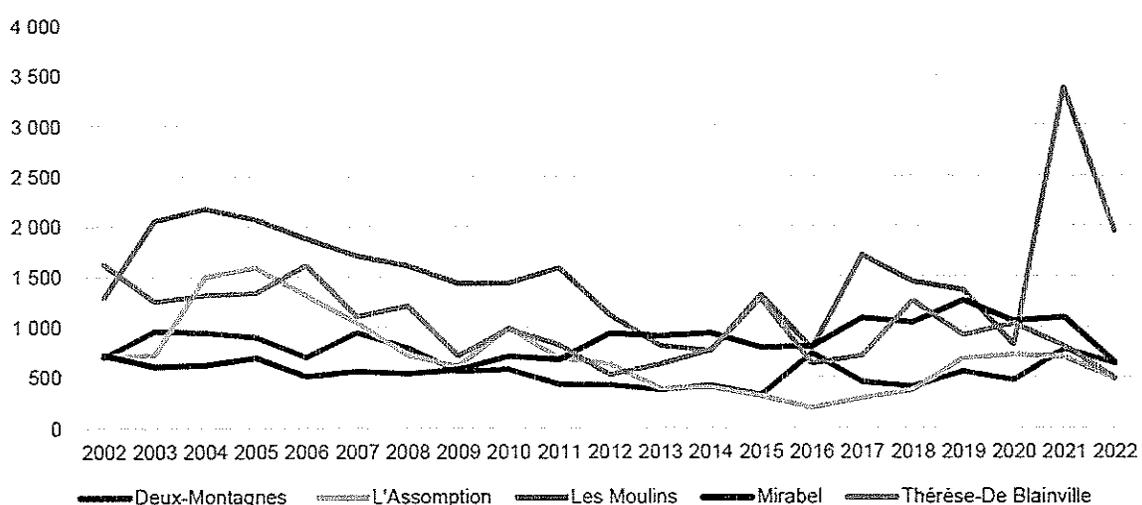
Année	2002	2006	2011	2016	2021	2022
MRC de Thérèse-De Blainville	1 627	1 618	828	639	813	497
Couronne Nord	5 065	6 039	4 229	3 185	6 786	4 220
Grand Montréal	19 868	21 755	21 742	16 833	30 204	22 140
Part des mises en chantier résidentielles de la MRC dans la Couronne Nord	32,1%	26,8%	19,6%	20,1%	12,0%	11,8%
Part des mises en chantier résidentielles de la MRC dans le Grand Montréal	8,2%	7,4%	3,8%	3,8%	2,7%	2,2%

Source: Observatoire du Grand Montréal/CMM

Une analyse similaire peut être effectuée spécifiquement pour la Couronne Nord. Les **figures 4 et 5** présentent les données de mises en chantier résidentielles, mais cette fois, spécifiquement pour les différentes MRC qui composent la Couronne Nord. L'analyse des résultats permet de constater qu'au cours de la période 2002 à 2022, un total de **99 200 unités** de logement ont été mises en chantier dans l'ensemble de la Couronne Nord. De ce nombre, et au deuxième rang, la **MRC de Thérèse-De Blainville** a une part de marché de **21,7%** derrière la MRC Les Moulins qui accueille **33%** de l'ensemble de ces mises en chantier.

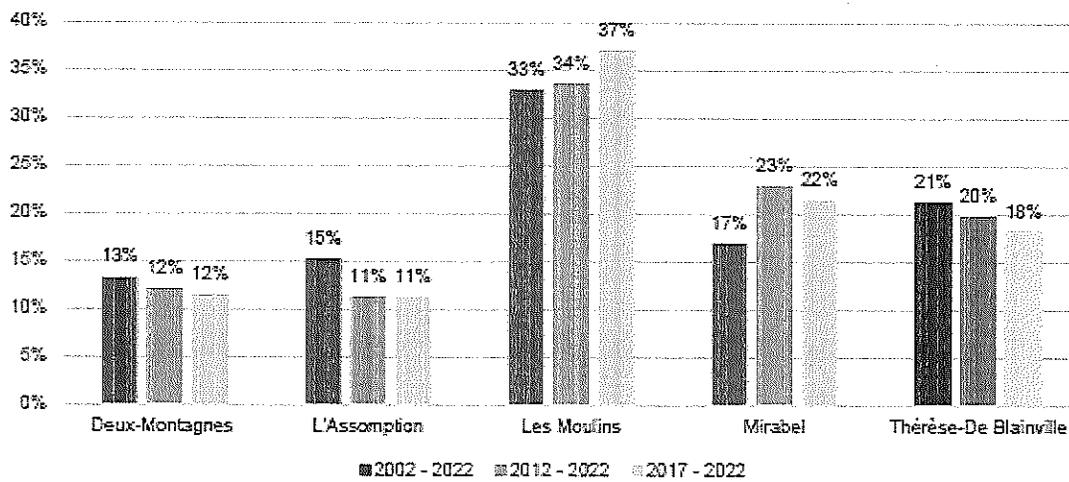
À préciser que les parts de marché de la MRC de Thérèse-De Blainville ont légèrement diminué au cours des dernières années, atteignant **18%** pour la période 2017-2022.

FIGURE 4- ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER PAR MRC DANS LA COURONNE NORD - 2002-2022



Source : Vision urbanistique-MRC de Thérèse-De Blainville-BC2

**FIGURE 5 - ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER PAR MRC DANS LA COURONNE NORD –
2002-2022, 2012-2022 ET 2017-2022**



Source : Vision urbanistique-MRC de Thérèse-De Blainville -BC2

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES PAR TYPOLOGIE

Les données présentées ci-dessous sont recueillies du site de l'Observatoire du Grand Montréal et les tableaux transmis par la CMM. La typologie « **Appartement** » réfère au logement qui n'appartient pas aux catégories des maisons individuelles et de logements jumelés ou en bande. Elle englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée (Observatoire du Grand Montréal)⁹. Cette catégorisation semble plus au moins compatible avec la catégorie « Logement dans immeuble comportant deux et plus » établie dans le guide d'accompagnement du gouvernement.

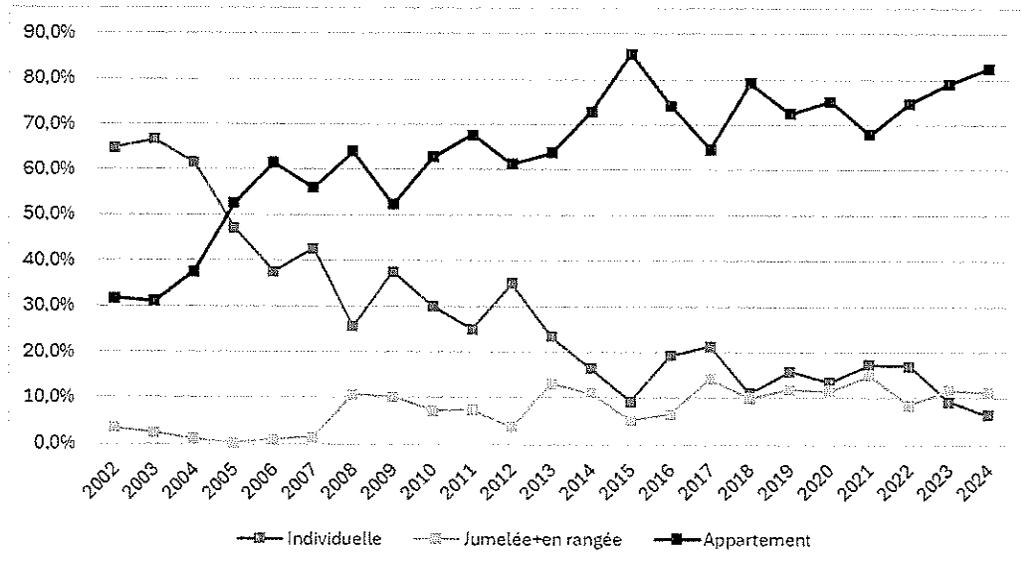
Les tableaux 5.21 et 5.22 ci-après présentent l'évolution (en nombre absolu et en pourcentage) des mises en chantier résidentielles par typologie des constructions sur le territoire des municipalités au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville de 2002 à 2024.

À l'exception de la ville de Lorraine, la part des mises en chantier pour les **Maisons individuelles** a connu une baisse à travers toutes les municipalités de la MRC avec quelques fluctuations.

Cependant, les mises en chantier pour la typologie **Appartement** ont augmenté de façon variable d'une année à l'autre. Cette tendance est généralisée pour les municipalités de la MRC sauf à Lorraine où la part des mises en chantier pour cette typologie de logements est nulle depuis plusieurs années.

⁹ CMM, 2022. Observatoire du Grand Montréal. <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

FIGURE 6- ÉVOLUTION DES PARTS DES MISES EN CHANTIER PAR TYPOLOGIE AU SEIN DE LA MRC 2002-2024



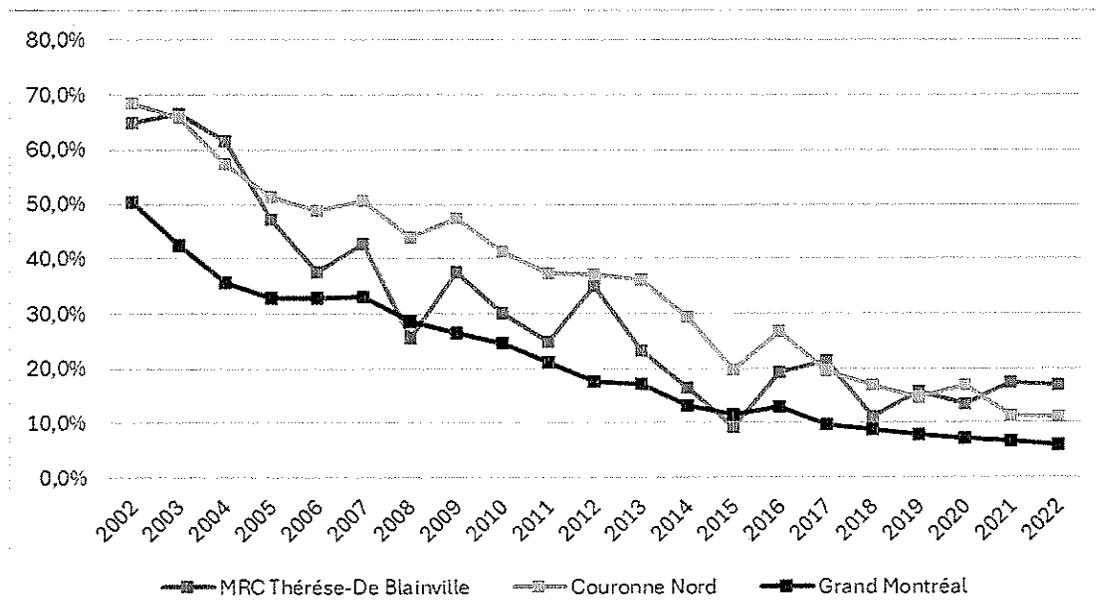
Source : Observatoire du Grand Montréal, données transmises par la CMM et 2024 Société canadienne d'hypothèques et de logement

Au cours des dernières années, les parcs résidentiels se sont densifiés sur tout le territoire métropolitain. Les **figures 7 et 8** suivantes présentent une comparaison de l'évolution du poids relatif des unités de logement de types respectivement **Maisons individuelles** et **Appartement** au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville, la Couronne Nord et le Grand Montréal.

La part des mises en chantier des logements de type de **Maisons individuelles** a connu une forte baisse de 2002 à 2022 pour la MRC de Thérèse-De Blainville, la Couronne Nord et le Grand Montréal. Leur portion passe de **64,8%** à **16,9%** à la MRC de Thérèse-De Blainville, de **68,3%** à **11,1%** au niveau de la Couronne Nord et de **50,3%** à **6%** pour l'ensemble du Grand Montréal.

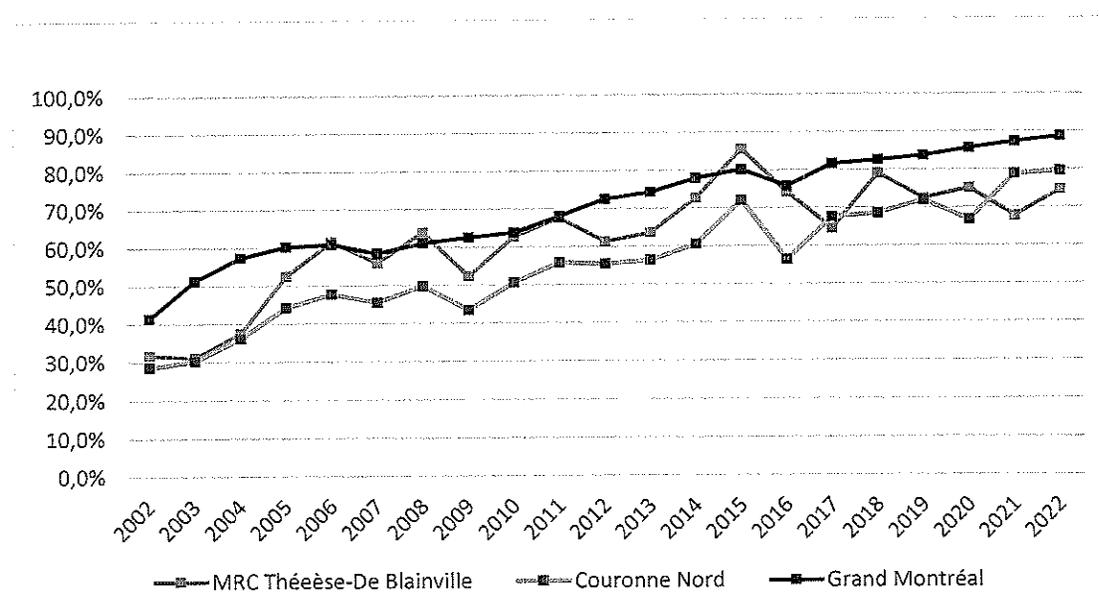
Cependant, la part relative de logements de type **Appartement** a connu une croissance notable depuis le début des années 2000 dans les différents territoires considérés. Entre 2002 et 2022, leur part est passée de **31,7%** à **74,6%** pour la MRC de Thérèse-De Blainville, de **28,5** à **79,6%**, à la Couronne Nord et de **41,5%** à **88,7%** pour l'ensemble du Grand Montréal. Il est à préciser également, que contrairement au Grand Montréal qui a connu une croissance plus au moins constante, la MRC de Thérèse-De Blainville et la Couronne Nord ont observé une progression ponctuée par des sommets de croissance de cette typologie de logement, notamment en 2015 avec des taux qui s'établissaient respectivement à **85,6%** pour la MRC et **70,2%** pour la Couronne Nord.

FIGURE 7- ÉVOLUTION DES PARTS DES MISES EN CHANTIER DES MAISONS INDIVIDUELLES - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2002-2022



Source : Observatoire du Grand Montréal

FIGURE 8- ÉVOLUTION DES PARTS DES MISES EN CHANTIER DES LOGEMENTS DE TYPE APPARTEMENTS COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2002-2022



Source : Observatoire du Grand Montréal

Cette évolution des constructions vers de plus fortes densités peut s'expliquer par différentes tendances comme :¹⁰

- Le vieillissement et la réduction de la taille des ménages;
- La diminution des espaces disponibles pour le développement résidentiel et l'augmentation du prix foncier;
- La mise en place d'outils règlementaires favorisant une densification du territoire et qui visent à développer des milieux de vie complets, la protection des milieux naturels et agricoles et les déplacements durables;
- La présence accrue de grands investisseurs sur le marché de l'immobilier résidentiel, qui favorise le développement des projets de plus grande envergure, offrant un meilleur rendement financier.

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER EN FONCTION DU MODE D'OCCUPATION

Les deux tableaux 5.23 et 5.24 ci-dessous illustrent la répartition des mises en chantier résidentielles selon le mode d'occupation au sein des municipalités de la MRC de 2016 à 2023 en nombre absolu et en pourcentages. Les données utilisées sont compilées par la CMM.

En 2023, à l'échelle de la MRC, le logement locatif est le type de logement le plus construit avec 62,2 % des nouveaux logements, devant le logement en copropriété dont la part s'établit à 16,7% et la propriété absolue qui représente 21,0%. Entre 2016 à 2023, cette tendance a connu des fluctuations, mais ce type de logements est resté le dominant sauf en 2017 où le type de logement dominant est celui de la propriété absolue, représentant 38%, suivi des logements de type copropriété avec une part de 31,3% et enfin le logement locatif avec 30,7% de l'ensemble des mises en chantier.

Pour la même année (2023), au niveau des villes, les mises en chantier pour le logement locatif sont dominantes dans les villes de Blainville (63,7%), Bois-des-Filion (58,3%), Rosemère (77,4%), Sainte-Anne-des-Plaines (94,7%) et représente la totalité des mises en chantier à Sainte-Thérèse (100%). Cependant, les mises en chantier pour cette typologie ne représentent que 21,4% des mises en chantier résidentielles à Boisbriand et sont nulles à Lorraine. En 2023, la typologie la plus construite à Boisbriand et celle de la copropriété avec une part de 50,0% et la propriété absolue à Lorraine avec 100% des mises en chantier résidentielles.

¹⁰ CMM, 2022. Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal. Dans *Métropolitains* #10. (p.62): https://observatoire.cmm.gc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

TABLEAU 5.23

RÉPARTITION DES MISES EN CHANTIER AU SEIN DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC, SELON LE MODE D'OCCUPATION - 2016-2023

Territoire	Type d'occupation	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Blainville	Propriétaire abosolu	96	119	98	103	85	110	53	29
	Copropriété	42	117	226	96	52	0	0	16
	Locatif	51	111	169	143	116	236	98	79
	Coopératif	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	189	347	493	342	253	346	151	124
Boisbriand	Propriétaire abosolu	21	78	75	48	34	58	19	24
	Copropriété	30	43	145	0	38	0	0	42
	Locatif	264	68	92	200	220	24	175	18
	Coopératif	0	0	0	0	0	40	0	0
	Total	315	189	312	248	292	122	194	84
Bois-des-Filion	Propriétaire abosolu	14	11	34	42	62	20	23	10
	Copropriété	4	7	0	6	0	0	0	0
	Locatif	3	0	71	16	44	6	3	14
	Coopératif	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	21	18	105	64	106	26	26	24
Lorraine	Propriétaire abosolu	2	3	9	8	2	6	3	2
	Copropriété	0	0	0	0	0	0	0	0
	Locatif	0	0	0	0	0	0	0	0
	Coopératif	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	2	3	9	8	2	6	3	2
Rosemère	Propriétaire abosolu	9	21	18	12	16	30	12	7
	Copropriété	0	0	21	32	16	0	0	0
	Locatif	32	0	21	38	1	0	24	24
	Coopératif	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	41	21	60	82	33	30	36	31
Sainte-Anne-des-Plaines	Propriétaire abosolu	12	23	31	26	49	20	20	1
	Copropriété	12	58	0	18	0	0	0	0
	Locatif	32	36	101	67	87	43	53	18
	Coopératif	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	56	117	132	111	136	63	73	19
Sainte-Thérèse	Propriétaire abosolu	1	18	4	10	28	18	0	0
	Copropriété	0	0	4	0	0	0	8	0
	Locatif	14	6	148	56	188	202	6	63
	Coopératif	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	15	24	156	66	216	220	14	63
Total MRC	Propriétaire abosolu	155	273	269	249	276	262	130	73
	Copropriété	88	225	396	152	106	0	8	58
	Locatif	396	221	602	520	656	511	359	216
	Coopératif	0	0	0	0	0	40	0	0
	Total	639	719	1267	921	1038	813	497	347

Source : Données transmises par la CMM

TABLEAU 5.24

RÉPARTITION DES MISES EN CHANTIER AU SEIN DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC, SELON LE MODE D'OCCUPATION - 2016-2023

Territoire	Type d'occupation	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Blainville	Propriétaire abosolu	50,8%	34,3%	19,9%	30,1%	33,6%	31,8%	35,1%	23,4%
	Copropriété	22,2%	33,7%	45,8%	28,1%	20,6%	0,0%	0,0%	12,9%
	Locatif	27,0%	32,0%	34,3%	41,8%	45,8%	68,2%	64,9%	63,7%
	Coopératif	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Boisbriand	Propriétaire abosolu	6,7%	41,3%	24,0%	19,4%	11,6%	47,5%	9,8%	28,6%
	Copropriété	9,5%	22,8%	46,5%	0,0%	13,0%	0,0%	0,0%	50,0%
	Locatif	83,8%	36,0%	29,5%	80,6%	75,3%	19,7%	90,2%	21,4%
	Coopératif	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	32,8%	0,0%	0,0%
Bois-des-Filion	Propriétaire abosolu	66,7%	61,1%	32,4%	65,6%	58,5%	76,9%	88,5%	41,7%
	Copropriété	19,0%	38,9%	0,0%	9,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Locatif	14,3%	0,0%	67,6%	25,0%	41,5%	23,1%	11,5%	58,3%
	Coopératif	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lorraine	Propriétaire abosolu	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Copropriété	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Locatif	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Coopératif	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rosemère	Propriétaire abosolu	22,0%	100,0%	30,0%	14,6%	48,5%	100,0%	33,3%	22,6%
	Copropriété	0,0%	0,0%	35,0%	39,0%	48,5%	0,0%	0,0%	0,0%
	Locatif	78,0%	0,0%	35,0%	46,3%	3,0%	0,0%	66,7%	77,4%
	Coopératif	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Sainte-Anne-des-Plaines	Propriétaire abosolu	21,4%	19,7%	23,5%	23,4%	36,0%	31,7%	27,4%	5,3%
	Copropriété	21,4%	49,6%	0,0%	16,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Locatif	57,1%	30,8%	76,5%	60,4%	64,0%	68,3%	72,6%	94,7%
	Coopératif	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Sainte Thérèse	Propriétaire abosolu	6,67%	75,0%	2,6%	15,2%	13,0%	8,2%	0,0%	0,0%
	Copropriété	0,00%	0,0%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	57,1%	0,0%
	Locatif	93,33%	25,0%	94,9%	84,8%	87,0%	91,8%	42,9%	100,0%
	Coopératif	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total MRC	Propriétaire abosolu	24,3%	38,0%	21,2%	27,0%	26,6%	32,2%	26,2%	21,0%
	Copropriété	13,8%	31,3%	31,3%	16,5%	10,2%	0,0%	1,6%	16,7%
	Locatif	62,0%	30,7%	47,5%	56,5%	63,2%	62,9%	72,2%	62,2%
	Coopératif	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,9%	0,0%	0,0%

Source : Données transmises par la CMM

Le tableau 5.25 illustre la comparaison des parts des mises en chantier selon le mode d'occupation à la MRC de Thérèse-De Blainville, la Couronne Nord, le Grand Montréal et la RMR de Montréal. Les données de 2023 ne sont pas disponibles pour les territoires de la Couronne Nord et le Grand Montréal.

À préciser que pour la Couronne Nord et le Grand Montréal, les données des deux modes d'occupation *Locatif et Coopératif* sont regroupées dans une même catégorie (Locatif et Coopératif). Pour des fins d'harmonisation, cette catégorisation a été également appliquée pour la MRC de Thérèse-De Blainville et la RMR de Montréal.

En comparaison, et à l'instar de la MRC de Thérèse-De Blainville, pour les autres territoires le type de logement le plus construit de 2016 à 2022 est celui des logements locatifs et coopératifs. En 2022, la part des mises en chantier pour les logements locatifs et coopératifs s'établit respectivement à **72,2%** (MRC de Thérèse-De Blainville), **72,8%** (Couronne Nord), **61,6%** (Grand Montréal) et **61,2%** (RMR de Montréal). Par ailleurs, les mises en chantier pour les logements dont le mode d'occupation est celui de la propriété absolue sont restées relativement stables à la MRC. Cependant, ce taux a connu une nette baisse à travers les autres territoires.

TABLEAU 5.25

RÉPARATION DES MISES EN CHANTIER SELON LE MODE D'OCCUPATION, COMPARAISON AVEC LA RMR DE MONTRÉAL 2016-2023

Territoires	Type d'occupation	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
MRC Thérèse-De Blainville	Propriétaire abosolu	24,3%	38,0%	21,2%	27,0%	26,6%	32,2%	26,2%	21,0%
	Copropriété	13,8%	31,3%	31,3%	16,5%	10,2%	0,0%	1,6%	16,7%
	Locatif et coopératif	62,0%	30,7%	47,5%	56,5%	63,2%	67,8%	72,2%	62,2%
Couronne Nord	Propriétaire abosolu	40,4%	32,4%	31,7%	28,1%	34,1%	21,3%	20,5%	nd
	Copropriété	29,8%	28,3%	19,1%	13,9%	8,8%	5,1%	6,6%	nd
	Locatif et coopératif	29,8%	39,3%	49,2%	58,0%	57,1%	73,6%	72,8%	nd
Grand Montréal	Propriétaire abosolu	22,1%	17,3%	17,1%	16,1%	14,7%	12,7%	11,3%	nd
	Copropriété	39,6%	41,2%	37,8%	31,7%	27,1%	23,7%	27,6%	nd
	Locatif et coopératif	38,3%	41,5%	45,1%	52,2%	58,2%	63,6%	61,6%	nd
RMR	Propriétaire abosolu	23,3%	18,7%	18,6%	17,7%	16,6%	15,7%	13,1%	10,5%
	Copropriété	37,9%	38,2%	35,5%	29,6%	24,9%	22,4%	25,7%	25,2%
	Locatif et coopératif	38,8%	43,0%	45,9%	52,7%	58,5%	61,9%	61,2%	64,3%

Source : Observatoire du Grand Montréal et données transmises par la CMM

b) Des démolitions et autres pertes de logements

Les données présentées dans les tableaux 5.25 et 5.26 ci-après sont compilées par la CMM. Elles illustrent respectivement les démolitions de logements par typologie et les fusions (conversions) durant la période allant de 2018 à 2023. À préciser que les données concernant la MRC de Thérèse-De Blainville sont calculées à partir de la somme des données des villes de la MRC. Les typologies considérées sont : logements simples, logements semi-détachés, logements en rangée, logements d'immeubles, appartements et chalets.

Il est à mentionner que la MRC de Thérèse-De Blainville n'a enregistré aucun permis de démolition pour la typologie *Chalet* durant cette période.

Selon la précision communiquée par la CMM, la correspondance des appellations pour les types de logements est la suivante :

- *Simple* réfère à la typologie *Maison individuelle détachée*;
- *Semi-détaché* réfère à la typologie *Maison jumelée*;
- *Appartement* réfère à la typologie *Logements dans un immeuble en comportant deux et plus*.

Le tableau 5.26 ci-après illustre les démolitions de logements selon le type de constructions résidentielles au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville. De 2018 à 2023, la MRC a enregistré un nombre de 384 logements démolis. Le nombre de permis de démolition de logements a connu des fluctuations durant cette période avec des sommets en 2019 et 2021 s'établissant respectivement à 79 et 72 permis de démolition. De plus, c'est à la ville de Sainte-Thérèse où l'on dénombre le plus grand nombre de démolitions, soit 101 logements, ce qui correspond à 26,3% de l'ensemble des permis de démolition sur le territoire de la MRC. Elle est suivie de la ville Bois-des-Filion qui a enregistré 93 démolitions soit une part de 24,2% et Rosemère avec 67 démolitions correspondant à 17,4%. Pour les villes de Blainville, Boisbriand et Sainte-Anne-des-Plaines, cette portion varie de 7,6% à 11,7%. Lorraine est la ville qui a connu le moins de démolitions avec seulement 6 logements démolis pour une part de 1,6%.

Pour ce qui est des typologies résidentielles, ce sont les maisons individuelles détachées qui sont plus concernées par les démolitions. Le nombre de permis de démolition délivrés pour des maisons individuelles détachées entre 2018 et 2023 pour toutes les municipalités au sein de la MRC est estimé à 279 maisons ce qui représente une part de 72,2% des démolitions totales. Cette tendance est généralisée au niveau de toutes les villes de la MRC à l'exception de la ville de Sainte-Thérèse où la plus grande partie des démolitions de logements porte sur des logements d'immeubles appartements. Ceci peut être expliqué par les typologies résidentielles qui s'y trouvent.

Bien que les statistiques présentées ci-dessus brossent un portrait de la perte des logements suite à la démolition il est difficile de connaître le nombre exact de logements construits à la suite des démolitions.

TABLEAU 5.26

DÉMOLITIONS DE LOGEMENTS DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC - 2018-2023

Territoire	Type de bâtiment	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2023	(%)	Part des démolitions par rapport au total MRC
Blainville	Logements simples	3	7	7	5	5	12	39	90,7%	11,2%
	Logements semi-détachés + en rangée	0	1	1	0	0	0	2	4,7%	
	Logements d'immeuble appartement	0	2	0	0	0	0	2	4,7%	
	Démolition, total	3	10	8	5	5	12	43	100,0%	
Boisbriand	Logements simples	6	5	5	3	16	9	44	87,8%	11,7%
	Logements semi-détachés + en rangée	0	0	0	0	1	0	1	2,2%	
	Logements d'immeuble appartement	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
	Démolition, total	6	5	5	3	17	9	45	100%	
Bois-des-Filion	Logements simples	20	12	10	24	13	7	86	92,5%	24,2%
	Logements semi-détachés + en rangée	0	0	0	0	5	0	5	5,4%	
	Logements d'immeuble appartement	0	0	0	2	0	0	2	2,2%	
	Démolition, total	20	12	10	26	18	7	93	100%	
Lorraine	Logements simples	1	1	0	1	1	2	6	100,0%	1,6%
	Logements semi-détachés + en rangée	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
	Logements d'immeuble appartement	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
	Démolition, total	1	1	0	1	1	2	6	100%	
Rosemère	Logements simples	15	16	16	7	7	5	66	98,5%	17,4%
	Logements semi-détachés + en rangée	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
	Logements d'immeuble appartement	1	0	0	0	0	0	1	1,5%	
	Démolition, total	16	16	16	7	7	5	67	100%	
Sainte-Anne-des-Plaines	Logements simples	6	7	1	4	4	0	22	75,9%	7,6%
	Logements semi-détachés + en rangée	0	0	0	0	1	0	1	3,4%	
	Logements d'immeuble appartement	0	0	0	6	0	0	6	20,7%	
	Démolition, total	6	7	1	10	5	0	29	100%	
Sainte-Thérèse	Logements simples	5	2	7	2	0	0	16	15,8%	26,3%
	Logements semi-détachés + en rangée	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
	Logements d'immeuble appartement	2	26	12	18	9	18	85	84,2%	
	Démolition, total	7	28	19	20	9	18	101	100%	
Total MRC	Logements simples	56	50	46	46	46	35	279	72,7%	100,0%
	Logements semi-détachés + en rangée	0	1	1	0	7	0	9	2,3%	
	Logements d'immeuble appartement	3	28	12	26	9	18	96	25,0%	
	Démolition, total	59	79	59	72	62	53	384	100%	

Source : Données transmises par la CMM

La part des permis de démolition délivrés par les municipalités de la MRC représente respectivement 27,4% de ceux de la Couronne Nord et 5,7% des permis au sein du Grand Montréal.

Pour la même période de 2018 à 2023, et en comparant, il est observé qu'à l'instar de la MRC, sur le territoire de la Couronne Nord et celui du Grand Montréal, la typologie résidentielle faisant plus objet de permis de démolition est celle de maisons individuelles. La part des permis de démolition pour ce type de logement représente respectivement à 72,1% pour la Couronne Nord et 71% pour le Grand Montréal, ce qui est comparable à la MRC de Thérèse-De Blainville avec un taux de 72,7%.

TABLEAU 5.27

DÉMOLITIONS DE LOGEMENTS COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES - 2018-2023

Territoire	Type de bâtiment	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2023	(%)
MRC Thérèse-De Blainville	Logements simples	56	50	46	46	46	35	279	72,7%
	Logements semi-détachés + en rangée	0	1	1	0	7	0	9	2,3%
	Logements d'immeuble appartement	3	28	12	26	9	18	96	25,0%
	Chalets	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Démolition, total	59	79	59	72	62	53	384	100%
Couronne Nord	Logements simples	207	166	179	153	156	149	1 010	72,1%
	Logements semi-détachés + en rangée	3	3	2	2	7	1	18	1,3%
	Logements d'immeuble appartement	31	118	49	99	32	44	373	26,6%
	Chalets	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Démolition, total	241	287	230	254	195	194	1 401	100,0%
Grand Montréal	Logements simples	845	926	948	913	611	549	4 792	71,0%
	Logements semi-détachés + en rangée	10	15	23	12	20	12	92	1,4%
	Logements d'immeuble appartement	203	553	264	376	172	285	1 853	27,5%
	Chalets	2	1	0	3	2	5	13	0,2%
	Démolition, total	1 060	1 495	1 235	1 304	805	851	6 750	100,0%

Source : Données transmises par la CMM

Les fusions représentent aussi un bon indicateur pour estimer les pertes en logements. Au tableau 5.27 figurent les fusions de logements selon deux grandes catégories (fusion d'un logement unifamilial en un usage non résidentiel et fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, logement unifamilial ou un bâtiment non résidentiel). Les données pour la ville de Lorraine ne figurent pas dans le tableau, car selon la CMM, il n'y a pas de logements supprimés par fusion dans la ville de Lorraine pour la période de 2018 à 2023.

Les données illustrées dans le tableau suivant montrent qu'entre 2018 et 2023, la MRC a enregistré un total de 33 logements fusionnés. Leur nombre des fusions a connu une variation durant cette période avec un sommet de 9 logements en 2020.

C'est la ville de Blainville qui a enregistré le plus grand nombre de fusions avec 19 logements correspondant à 57,6% du total des fusions au niveau de la MRC. Pour les autres villes, la part des fusions sur les territoires respectifs varie de 6,1 à 15,2% de la totalité des fusions à la MRC.

Sur 33 fusions à la MRC, 32 sont des fusions d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, logement unifamilial ou un bâtiment non résidentiel. Plus précisément, 26 sont des fusions d'un logement multifamilial en un logement unifamilial et 6 fusions en logement multifamilial représentant respectivement 78,8% et 18,2% de la totalité des fusions. Cette tendance est généralisée sur le territoire de la MRC sauf à Sainte-Anne-des-Plaines où la seule fusion relevée est celle d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel et plus particulièrement, en un bâtiment commercial.

TABLEAU 5.28

FUSION DE LOGEMENTS, MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC - 2018-2023

Ville/Territoire	Fusion selon le type de bâtiment	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2023	(%)	Part des fusions par rapport au total MRC
Blainville	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	57,6%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	1	6	5	4	1	2	19	100,0%	
	Fusion, total	1	6	5	4	1	2	19	100,0%	
Boisbriand	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	6,1%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	0	0	1	0	1	0	2	100,0%	
	Fusion, total	0	0	1	0	1	0	2	100,0%	
Bois-des-Filion	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	15,2%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	0	0	2	3	0	0	5	100,0%	
	Fusion, total	0	0	2	3	0	0	5	100,0%	
Rosemère	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	6,1%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	0	0	0	0	0	2	2	100,0%	
	Fusion, total	0	0	0	0	0	2	2	100,0%	
Sainte-Anne-des-Plaines	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	0	0	1	0	0	0	1	100,0%	3,0%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
	Fusion, total	0	0	1	0	0	0	1	100,0%	
Sainte-Thérèse	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	12,1%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	0	0	0	0	0	4	4	100,0%	
	Fusion, total	0	0	0	0	0	4	4	100,0%	
Total MRC	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	0	0	1	0	0	0	1	3,0%	100,0%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	1	6	8	7	2	8	32	97,0%	
	Fusion, total	1	6	9	7	2	8	33	100,0%	

Source : Données transmises par la CMM

Les fusions au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville représentent 28,7% des fusions de la Couronne Nord et 1,2% de celles de l'ensemble du Grand Montréal

À titre comparatif, au niveau de la Couronne Nord ainsi que pour l'ensemble du Grand Montréal et à l'instar de la MRC de Thérèse-De Blainville, les portions les plus élevées en matière de fusions selon le type de bâtiments sont celles des logements multifamiliaux. Elles correspondent respectivement à 95,7% pour la Couronne Nord et 98,2% pour le Grand Montréal.

TABLEAU 5.29

FUSION DE LOGEMENTS, COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES - 2018-2023

Territoire	Fusion selon le type de bâtiment	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2023	Parts des fusions (%)
MRC de Thérèse-De Blainville	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	0	0	1	0	0	0	1	3,0%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	1	6	8	7	2	8	32	97,0%
	Fusion, total	1	6	9	7	2	8	33	100,0%
Couronne Nord	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	0	1	2	2	0	0	5	4,3%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	19	21	19	17	15	19	110	95,7%
	Fusion, total	19	22	21	19	15	19	115	100,0%
Grand Montréal	Fusion d'un logement unifamilial en un bâtiment non résidentiel	8	6	22	5	4	3	48	1,8%
	Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, unifamilial ou en bâtiment non résidentiel	442	604	529	385	283	415	2 658	98,2%
	Fusion, total	450	610	551	390	287	418	2 706	100,0%

Source : Données transmises par la CMM

c) Ajout de logements

Les données illustrées dans les tableaux [5.31](#) et [5.32](#) suivants sont compilées par la CMM. Elles présentent la part des logements ajoutés au sein des municipalités de la MRC par typologie résidentielle et selon le type de travaux qui sont effectués, et ce, pour la période allant de 2018 à 2023. À préciser que les données concernant la MRC de Thérèse-De Blainville sont calculées à partir de la somme des données des villes constituantes. Les typologies considérées sont : **Logement unifamilial, logement double, logement en rangée et appartement.**

Selon la précision communiquée par la CMM, la correspondance des appellations pour les types des logements est la suivante :

- *Unifamilial* réfère à la typologie *Maison individuelle détachée, maison mobile et Chalet;*
- *Double* réfère à la typologie *Maison jumelée;*
- *Appartement* réfère à la typologie *Logements dans un immeuble en comportant deux et plus.*

Les types de travaux (structure) sont les nouvelles constructions et les transformations. Ces dernières portent précisément sur la transformation de logement unifamilial en multifamilial, de logement multifamilial en multifamilial et transformation de bâtiment non résidentiel en bâtiment résidentiel.

Entre 2018 et 2023, la MRC a vu **5 602** logements s'ajouter à son parc immobilier résidentiel. À noter que ces ajouts de logements ont connu des pics en 2018 avec **1 314** logements et en 2020 avec **1 254** logements. Sur la totalité des logements créés, **5 402** sont de nouvelles constructions ce qui correspond à **96,4%** des logements ajoutés. Seulement **200** logements sont créés à partir des transformations représentant ainsi **3,6%** des ajouts de logements. Une tendance généralisée à travers l'ensemble des municipalités de la MRC.

C'est à la ville de Blainville où l'on compte le plus grand nombre de logements ajoutés avec un total de **2 052** logements pour une part de **36,6%** de l'ensemble des logements créés à la MRC. Au deuxième rang, la ville de Boisbriand a enregistré **1 383** logements ajoutés représentant **24,7%**. La part des logements créés à Bois-des-Filion, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse varie de **7,1%** à **12,4%** de l'ensemble des logements ajoutés. Pour la ville de Lorraine, seulement **47** logements ont été créés durant cette période ce qui représente **0,8%** des nouveaux logements à la MRC.

TABLEAU 5.30

PART DES LOGEMENTS AJOUTÉS SELON LE TYPE DE TRAVAUX MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET VILLES CONSTITUANTES 2018-2023

Territoire	Type de structure	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2023	(%) selon type de structure	Part de nouveaux logements par rapport au total de la MRC
Blainville	Nouvelle construction	423	355	469	166	240	335	1 988	96,9%	36,6%
	Transformation	9	13	7	14	6	15	64	3,1%	
	Logement unifamilial en multifamilial	8	11	4	12	6	13	54		
	Logement multifamilial en multifamilial	1	2	3	2	0	2	10		
	Bâtiment non résidentiel en résidentiel	0	0	0	0	0	0	0		
Total		432	368	476	180	246	350	2 052	100%	
Boisbriand	Nouvelle construction	289	158	266	272	89	237	1 311	94,8%	24,7%
	Transformation	58	8	1	5	0	0	72	5,2%	
	Logement unifamilial en multifamilial	5	1	0	1	0	0	7		
	Logement multifamilial en multifamilial	53	7	1	4	0	0	65		
	Bâtiment non résidentiel en résidentiel	0	0	0	0	0	0	0		
Total		347	166	267	277	89	237	1 383	100,0%	
Bois-des-Filion	Nouvelle construction	96	71	109	148	15	28	467	99,2%	8,4%
	Transformation	0	3	1	0	0	0	4	0,8%	
	Logement unifamilial en multifamilial	0	3	1	0	0	0	4		
	Logement multifamilial en multifamilial	0	0	0	0	0	0	0		
	Bâtiment non résidentiel en résidentiel	0	0	0	0	0	0	0		
Total		96	74	110	148	15	28	471	100,0%	
Lorraine	Nouvelle construction	12	7	3	5	3	5	35	74,5%	0,8%
	Transformation	1	0	2	3	2	4	12	25,5%	
	Logement unifamilial en multifamilial	1	0	2	1	2	4	10		
	Logement multifamilial en multifamilial	0	0	0	2	0	0	2		
	Bâtiment non résidentiel en résidentiel	0	0	0	0	0	0	0		
Total		13	7	5	8	5	9	47	100,0%	
Rosemère	Nouvelle construction	128	49	71	27	38	71	384	97,2%	7,1%
	Transformation	0	1	1	3	4	2	11	2,8%	
	Logement unifamilial en multifamilial	0	1	1	3	3	2	10		
	Logement multifamilial en multifamilial	0	0	0	0	1	0	1		
	Bâtiment non résidentiel en résidentiel	0	0	0	0	0	0	0		
Total		128	50	72	30	42	73	395	100,0%	
Sainte-Anne-des-Plaines	Nouvelle construction	145	99	137	59	64	24	528	94,8%	9,9%
	Transformation	1	8	5	5	3	7	29	5,2%	
	Logement unifamilial en multifamilial	1	7	5	5	3	7	28		
	Logement multifamilial en multifamilial	0	0	0	0	0	0	0		
	Bâtiment non résidentiel en résidentiel	0	1	0	0	0	0	1		
Total		146	107	142	64	67	31	557	100,0%	
Sainte-Thérèse	Nouvelle construction	151	181	182	79	20	76	689	98,9%	12,4%
	Transformation	1	2	0	0	0	5	8	1,1%	
	Logement unifamilial en multifamilial	1	2	0	0	0	3	6		
	Logement multifamilial en multifamilial	0	0	0	0	0	0	0		
	Bâtiment non résidentiel en résidentiel	0	0	0	0	0	2	2		
Total		152	183	182	79	20	81	697	100,0%	
Total MRC	Nouvelle construction	1 244	920	1 237	756	469	776	5 402	96,4%	100,0%
	Transformation	70	35	17	30	15	33	200	3,6%	
	Logement unifamilial en multifamilial	16	25	13	22	14	29	119		
	Logement multifamilial en multifamilial	54	9	4	8	1	2	78		
	Bâtiment non résidentiel en résidentiel	0	1	0	0	0	2	3		
Total		1 314	955	1 254	786	484	809	5 602	100,0%	

Source : Données transmises par la CMM

Les logements créés à la MRC entre 2018 et 2023 représentent 20,1% des logements créés à la Couronne Nord et 3,7% de ceux ajoutés dans l'ensemble du Grand Montréal. Comme observé à la MRC, entre 2018 et 2023, la plus grande partie des logements créés à la Couronne Nord et au Grand Montréal dans son ensemble sont de nouvelles constructions et non des logements ajoutés à des constructions existantes. Leur taux est respectivement de 97% pour la Couronne Nord et de 90,6% pour le Grand Montréal.

TABLEAU 5.31

PART DES LOGEMENTS AJOUTÉS SELON LE TYPE DE TRAVAUX- COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2018-2023

Territoire	Type de structure	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2023	(%) selon type de structure
MRC de Thérèse-De-Blainville	Nouvelle construction	1 244	920	1 237	756	469	776	5 402	96,4%
	Transformation	70	35	17	30	15	33	200	3,6%
	Total	1 314	955	1 254	786	484	809	5 602	100,0%
Couronne Nord	Nouvelle construction	4 545	4 442	6 338	6 143	2 626	2 886	26 980	97,0%
	Transformation	152	186	120	120	101	152	831	3,0%
	Total	4 697	4 628	6 458	6 263	2 727	3 038	27 811	100,0%
Grand Montréal	Nouvelle construction	29 328	22 670	25 986	25 074	18 258	14 042	135 358	90,6%
	Transformation	2 562	3 155	2 093	3 372	1 521	1 360	14 063	9,4%
	Total	31 890	25 825	28 079	28 446	19 779	15 402	149 421	100,0%

Source : Données transmises par la CMM

En termes de typologies résidentielles, sur les **5 602** logements créés à la MRC entre 2018 et 2023, **4 442** sont des appartements ce qui représente une part de **79,3%** de la totalité des nouveaux logements. Une tendance généralisée à travers toutes les municipalités de la MRC sauf à Lorraine, où **66%** des logements ajoutés sont des habitations unifamiliales. Ceci témoigne des efforts de la MRC et les villes constituantes en matière de densification résidentielle.

TABLEAU 5.32

PART DES LOGEMENTS AJOUTÉS SELON LES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES - MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET VILLES CONSTITUANTES 2018-2023

Territoire	Type de logement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2023	Part(%) des nouveaux logements selon typologies
Blainville	Unifamilial	63	68	66	59	33	17	306	14,9%
	Double+en rangée	20	0	5	18	10	5	58	2,8%
	Appartement	349	300	405	103	203	328	1 688	82,3%
	Total	432	368	476	180	246	350	2 052	100,0%
Boisbriand	Unifamilial	15	18	32	14	13	24	116	8,4%
	Double+en rangée	71	38	19	55	0	0	183	13,2%
	Appartement	261	110	216	208	76	213	1 084	78,4%
	Total	347	166	267	277	89	237	1 383	100,0%
Bois-des-Filion	Unifamilial	8	14	14	10	11	4	61	13,0%
	Double+en rangée	8	23	37	2	0	2	72	15,3%
	Appartement	80	37	59	136	4	22	338	71,8%
	Total	96	74	110	148	15	28	471	100,0%
Lorraine	Unifamilial	8	7	3	5	3	5	31	66,0%
	Double+en rangée	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Appartement	5	0	2	3	2	4	16	34,0%
	Total	13	7	5	8	5	9	47	100,0%
Rosemère	Unifamilial	15	15	17	17	14	7	85	21,5%
	Double+en rangée	4	0	2	10	0	0	16	4,1%
	Appartement	109	35	53	3	28	66	294	74,4%
	Total	128	50	72	30	42	73	395	100,0%
Sainte-Anne-des-Plaines	Unifamilial	15	10	29	15	19	6	94	16,9%
	Double+en rangée	18	33	24	0	0	0	75	13,5%
	Appartement	113	64	89	49	48	25	388	69,7%
	Total	146	107	142	64	67	31	557	100,0%
Sainte-Thérèse	Unifamilial	4	1	1	0	0	1	7	1,0%
	Double+en rangée	0	8	34	8	6	0	56	8,0%
	Appartement	148	174	147	71	14	80	634	91,0%
	Total	152	183	182	79	20	81	697	100,0%
Total MRC	Unifamilial	128	133	162	120	93	64	700	12,5%
	Double+en rangée	121	102	121	93	16	7	460	8,2%
	Appartement	1 065	720	971	573	375	738	4 442	79,3%
	Total	1 314	955	1 254	786	484	809	5 602	100,0%

Source : Données transmises par la CMM

À titre comparatif, au niveau de la Couronne Nord ainsi que pour l'ensemble du Grand Montréal, en ce qui concerne les logements ajoutés, la MRC de Thérèse-De Blainville compte les parts les plus élevées de la typologie résidentielle dite : « appartements ». Elles correspondent respectivement à **77,2%** pour la Couronne Nord et **87,1%** pour le Grand Montréal. Cependant, en nombre absolu entre 2022 et 2023, le nombre de logements de type appartements a diminué dans le Grand Montréal passant de **17 042** à **14 172** logements. En revanche, la MRC de Thérèse-De Blainville ainsi que la Couronne Nord ont connu une augmentation du nombre de ces logements. De fait, il a presque doublé à la MRC passant de **375** à **738** et est passé de **1976** à **2 712** pour la Couronne Nord.

TABLEAU 5.33

PART DES LOGEMENTS AJOUTÉS SELON LES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2018-2023

Territoire	Type de logement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018-2023	Part(%) des nouveaux logements selon typologies
MRC de Thérèse-De Blainville	Unifamilial	128	133	162	120	93	64	700	12,5%
	Double-en rangée	121	102	121	93	16	7	460	8,2%
	Appartement	1065	720	971	573	375	738	4442	79,3%
	Total	1314	955	1254	786	484	809	5602	100,0%
Couronne Nord	Unifamilial	668	626	670	694	400	246	3 304	11,9%
	Double-en rangée	734	628	668	580	351	80	3041	10,9%
	Appartement	3 295	3 374	5 120	4 989	1 976	2 712	21 466	77,2%
	Total	4 697	4 628	6 458	6 263	2 727	3 038	27 811	100,0%
Grand Montréal	Unifamilial	2 114	1 899	1 898	2 003	1 429	873	10 216	6,8%
	Double-en rangée	2 125	1 985	1 634	1 696	1 308	357	9 105	6,1%
	Appartement	27 651	21 941	24 547	24 747	17 042	14 172	130 100	87,1%
	Total	31 890	25 825	28 079	28 446	19 779	15 402	149 421	100,0%

Source : Données transmises par la CMM

En conclusion, entre 2018 et 2023 la MRC de Thérèse-De Blainville a enregistré une perte de 417 logements avec 384 démolitions et 33 fusions. Cependant, 5 602 logements se sont ajoutés au parc de logements avec 5 402 nouvelles constructions et 200 transformations, ce qui correspond à un gain total de 5 181 logements.

2.2.4.4 Taux d'inoccupation des logements locatifs, en fonction

Les données sur les taux d'inoccupation présentées dans les tableaux ci-après proviennent de l'enquête sur les logements locatifs de la société canadienne d'hypothèques et de logement. Elles sont traitées et transmises par la CMM. Des comparaisons ont été effectuées sur le site des indicateurs vitaux du Grand Montréal.

L'inoccupation des logements locatifs est un premier indicateur de la disponibilité de l'offre sur le territoire. Il est admis par les grandes institutions en matière de logement (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Société québécoise d'habitation) qu'un taux d'inoccupation de 3 % environ permet de maintenir de saines conditions de marché, avec une moindre pression sur les prix (Vision urbanistique). Un faible taux d'inoccupation tend à mettre une pression à la hausse sur le coût des loyers (CMM,2022).¹¹

Il est difficile de tracer une évolution du taux d'inoccupation de logements locatifs au niveau des villes de la MRC de Thérèse-De Blainville, car les données sont incomplètes. *Cet indicateur est mesuré à partir de l'enquête sur les logements locatifs réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.*¹² Les immeubles considérés sont les immeubles à appartements et les ensembles de maisons en rangée qui contiennent au moins trois logements locatifs, ce qui exclut les duplex, les triplex avec un propriétaire occupant et les maisons louées. Seuls, les appartements ont été retenus¹³. Les variables ayant servi à construire cet indicateur sont : ¹⁴

- Appartement locatif;
- Appartement vacant (logement qui n'est pas occupé au moment de l'enquête et qui est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement).

Le tableau 5.34 suivant illustre les variations du taux d'inoccupation des logements locatifs au niveau des municipalités au sein de la MRC. Il est difficile de tracer cette évolution pour les villes en raison du manque de données. Cependant, pour l'ensemble de la MRC, le taux d'inoccupation durant les dix dernières années, est sous le seuil d'équilibre (3%) ce qui peut mettre de la pression sur les prix des loyers des logements. Ce taux a connu des variations durant cette période avec une diminution continue. De 2017 à 2021, il a été divisé par 11 passant de 2,2% à 0,2%. En 2023, le taux d'inoccupation a connu une légère augmentation pour s'établir à 0,6%.

¹¹ CMM, 2022. Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal. Dans *Métropolitains #10* https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

¹² CMM, 2024. Taux d'inoccupation des logements locatifs. Dans Indicateurs vitaux du Grand Montréal. <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/taux-d-inoccupation-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

¹³ CMM, 2024. Taux d'inoccupation des logements locatifs. Dans Indicateurs vitaux du Grand Montréal <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/taux-d-inoccupation-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

¹⁴ CMM, 2024. Taux d'inoccupation des logements locatifs. Dans Indicateurs vitaux du Grand Montréal <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/taux-d-inoccupation-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

TABLEAU 5.34

TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS DES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC 2013-2023

Territoire/Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Blainville	nd	nd	nd	nd	nd	0,1	0,6%	nd	0,5%	nd	0,3%
Boisbriand	1,3%	nd	3,5%	nd	nd	nd	nd	1,9%	0,3%	0,4%	nd
Bois-des-Filion	nd	nd	nd	nd	0,3%	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Lorraine	nd	nd	nd	nd	2,9%	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Rosemère	nd	0,0%	nd	nd							
Sainte-Anne-des-Plaines	nd	0,7%	nd	nd	nd	0,7%	nd	nd	0,2%	nd	nd
Sainte-Thérèse	nd	1,9%	1,3%	1,9%	1,2%	0,3%	0,5%	0,2%	0,3%	0,5%	0,5%
Total MRC	1,5%	1,6%	2,0%	1,6%	2,2%	0,7%	1,1%	0,6%	0,2%	nd	0,6%

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

En comparaison avec d'autres territoires, comme illustré au tableau 5.34, le taux d'inoccupation à la MRC est l'un des taux les plus faibles de la Couronne Nord. En 2023, ce taux s'établissant à 0,6% pour le territoire de la MRC, est comparable à celui de la MRC Les Moulins, mais il est le moins élevé comparativement à ceux d'autres MRC de la Couronne Nord. Ceci démontre une fois de plus l'attractivité du territoire pour les ménages.

Pour l'ensemble du Grand Montréal, la situation est différente. Malgré les fluctuations du taux d'inoccupation, la disponibilité du logement locatif est plus élevée que celui de la MRC avec des sommets dépassant le seuil d'équilibre, pour des taux respectifs de 3,4% en 2014, 4% en 2015 et 3,9% en 2016.

En 2020 et 2021, le taux d'inoccupation des logements locatifs a augmenté comparativement à 2019. Il est passé de 1,5% à 2,7% puis 3,1% en 2021. Cette hausse est attribuable au contexte pandémique, qui a fortement affecté la demande de logements locatifs dans la ville de Montréal, et en particulier au centre-ville de la métropole. La fermeture des frontières et des campus universitaires a fait chuter la demande en logements locatifs auprès des travailleurs temporaires et des étudiants, notamment des étudiants étrangers. De plus, la fermeture des frontières a également fait décliner la demande de logements destinés à une clientèle touristique (Airbnb, VRBO, etc.)¹⁵

TABLEAU 5.35

TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS- COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2013-2023

Territoire	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
MRC L'Assomption (partie de la CMM)	1,4%	1,5%	3,7%	4,2%	3,7%	1,4%	0,5%	1,4%	nd	1,0%	0,9%
MRC Deux-Montagnes (partie de la CMM)	1,6%	1,8%	3,9%	nd	nd	1,2%	nd	0,4%	0,4%	0,6%	nd
MRC Les Moulins	1,1%	2,0%	1,3%	1,9%	1,6%	0,7%	0,4%	0,4%	0,1%	0,4%	0,6%
Ville de Mirabel	nd	nd	4,4%	nd	0,3%	0,1%	0,4%	0,5%	0,1%	nd	0,7%
MRC Thérèse-De-Blainville	1,5%	1,6%	2,0%	1,6%	2,2%	0,7%	1,1%	0,6%	0,2%	nd	0,6%
Couronne Nord	1,4%	1,7%	2,7%	2,6%	2,2%	0,9%	0,8%	0,6%	0,4%	1,0%	0,9%
Grand Montréal	2,8%	3,4%	4,0%	3,9%	2,8%	1,8%	1,5%	2,7%	3,1%	2,0%	1,5%

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

a) Taux d'inoccupation et taille des logements

Le tableau 5.36 illustre le taux d'inoccupation des logements locatifs selon la taille des logements, plus précisément selon le nombre de chambres au niveau des municipalités au sein de la MRC. La figure 9 trace également cette évolution pour l'ensemble du territoire de la MRC.

Entre 2013 et 2023, pour l'ensemble de la MRC, les logements de type (Studios) disponibles se font très rares, leur taux d'inoccupation est très bas, voire nul. Une situation qui pourrait être expliquée par la rareté de logements de petite taille sur le territoire de la MRC et probablement une forte demande par les étudiants sur ce type de logements en raison de la présence du Collège Lionel Groulx à Sainte-Thérèse. Il serait également tributaire à la diminution de la taille des ménages au sein de la MRC durant les 20 dernières années. En 2021, la part des ménages composés d'une (1) seule personne représente 27,2% du nombre total des ménages à la MRC marquant une augmentation de 37,2% entre 2011 et 2021.

Le taux d'inoccupation des logements d'une ou de deux chambres a connu plusieurs variations pour s'établir respectivement à 1,7% (une chambre) et 0,6% (deux chambres) en 2023. Pour ce qui est des logements locatifs de

¹⁵ CMM, 2022. Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal. Dans *Métropolitains #10* (P.87) https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

plus grande taille (trois chambres et plus), catégorie qui répond mieux aux besoins des ménages plus grands, leur taux d'inoccupation demeure parmi les plus faibles durant la période de 2013 à 2023 malgré quelques fluctuations. Le taux d'inoccupation pour cette catégorie de logement est presque nul depuis 2021 où il s'établissait à seulement à 0,1%. Ceci pourrait constituer un frein pour attirer de jeunes familles avec enfants sur le territoire de la MRC.

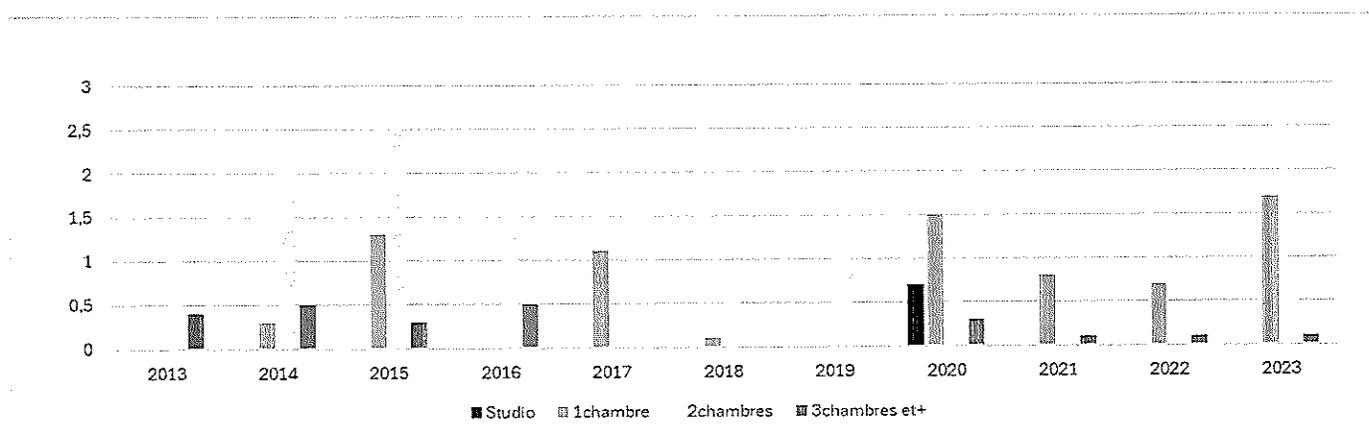
TABLEAU 5.36

TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS (NOMBRE DE CHAMBRES) -MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC- 2013-2023

Territoire	Taille du logement	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Blainville	Studio	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	1 Chambre	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0,0%	0,0%	0,00%	nd
	2 Chambres	nd	nd	nd	nd	nd	0,1%	nd	nd	0,7%	nd	0,2%
	3 Chambres et plus	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Boisbriand	Studio	nd	nd	nd	0,0%	nd	nd	nd	nd	0,0%	0,0%	0,0%
	1 Chambre	2,4%	nd	nd	1,1%	nd	0,6%	nd	4,4%	1,1%	0,6%	2,8%
	2 Chambres	nd	nd	4,4%	nd	0,6%	nd	nd	nd	0,2%	0,3%	nd
	3 Chambres et plus	nd	nd	nd	0,7%	nd	nd	nd	0,7%	nd	0,3%	0,3%
Bois-des-Frères	Studio	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	1 Chambre	nd	nd	0,0%	0,0%	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	2 Chambres	0,6%	nd	nd	nd	0,3%	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	3 Chambres et plus	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Lorraine	Studio	nd	nd	nd	nd	0,8%	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	1 Chambre	nd	nd	nd	nd	3,1%	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	2 Chambres	nd	nd	nd	nd	2,8%	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	3 Chambres et plus	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Rosemère	Studio	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	1 Chambre	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0,0%	nd	nd
	2 Chambres	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0,6%	0,0%	nd	nd
	3 Chambres et plus	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0,0%	0,0%	nd	nd
Sainte-Anne-des-Plaines	Studio	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	1 Chambre	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0,0%	0,0%	nd	nd	nd
	2 Chambres	nd	nd	nd	nd	nd	0,6%	nd	nd	0,1%	nd	nd
	3 Chambres et plus	0,0%	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Sainte-Thérèse	Studio	0%	nd	0,0%	nd	nd	0,0%	0,00%	0,0%	nd	0,00%	0,0%
	1 Chambre	nd	0,4%	1,5%	nd	0,4%	nd	nd	0,2%	0,5%	1,10%	1,2%
	2 Chambres	nd	2,6%	1,4%	nd	1,1%	0,4%	nd	0,2%	0,2%	0,60%	0,7%
	3 Chambres et plus	nd	nd	nd	0,50%	nd	0,5%	nd	0,1%	0,2%	0,10%	0,3%
Total MRC	Studio	0,0%	nd	nd	nd	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	nd
	1 Chambre	nd	0,3%	1,3%	nd	1,1%	0,1%	nd	1,5%	0,8%	0,7%	1,7%
	2 Chambres	1,4%	2,1%	2,5%	1,8%	nd	0,9%	1,1%	0,7%	0,3%	nd	0,6%
	3 Chambres et plus	0,4%	0,5%	0,3%	0,5%	nd	nd	nd	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

FIGURE 9- TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS (NOMBRE DE CHAMBRES) - AU SEIN DE LA MRC- 2013-2023



Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

Le tableau 5.37 ci-après, présente une comparaison du taux d'inoccupation des logements locatifs selon leurs tailles au niveau de la MRC de Thérèse-De Blainville, la Couronne Nord et le Grand Montréal pour les années de 2013 à 2023.

Depuis quelques années, le taux d'inoccupation pour les logements de type **Studio** est nul à la MRC. Une situation relativement similaire est observée pour la Couronne Nord qui enregistre des taux d'inoccupation très bas, voire nuls pour ce type de logements. Cependant, cette situation est totalement différente pour l'ensemble du Grand Montréal où ce taux a connu une augmentation affichant un pic en 2021 avec 6,6%. Ceci pourrait être justifié par le contexte pandémique qui aurait fait chuter la demande des logements de petite taille à Montréal et Laval (étudiants étrangers, travailleurs temporaires, entre autres).

Pour les logements de 3 chambres et plus, leur taux d'inoccupation demeure parmi les plus faibles de la MRC. Cette situation est comparable pour la Couronne Nord. En 2021 ce taux s'établit à seulement 0,1% pour les deux territoires. Par ailleurs, pour l'ensemble du Grand Montréal, le taux d'inoccupation de ce type de logement s'élève à 2,3%

TABLEAU 5.37

TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2013-2023

Territoire	Taille du logement	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
MRC Thérèse-De Blainville	Studio	0,0%	nd	nd	nd	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	nd
	1 Chambre	nd	0,3%	1,3%	nd	1,1%	0,1%	nd	1,5%	0,8%	0,7%	1,7%
	2 Chambres	1,4%	2,1%	2,5%	1,8%	nd	0,9%	1,1%	0,7%	0,3%	nd	0,6%
	3 Chambres et plus	0,4%	0,5%	0,3%	0,5%	nd	nd	nd	0,3%	0,4%	0,1%	0,1%
Couronne Nord	Studio	4,0%	1,0%	nd	2,1%	2,4%	1,1%	0,5%	0,4%	0,0%	nd	0,2%
	1 Chambre	1,8%	1,2%	2,5%	2,3%	2,0%	0,7%	1,2%	1,5%	0,4%	0,9%	1,2%
	2 Chambres	1,2%	1,9%	2,5%	3,2%	2,3%	1,1%	0,8%	0,7%	0,6%	1,0%	1,2%
	3 Chambres et plus	1,3%	1,2%	2,9%	0,7%	1,9%	0,6%	0,6%	0,2%	0,4%	nd	0,4%
Grand Montréal	Studio	3,8%	4,1%	6,1%	5,9%	3,6%	3,1%	3,2%	4,9%	6,6%	2,8%	2,1%
	1 Chambre	3,1%	4,2%	4,5%	4,5%	3,3%	2,1%	1,6%	3,1%	4,1%	1,9%	1,2%
	2 Chambres	2,5%	3,0%	3,5%	3,4%	2,4%	1,9%	1,4%	2,1%	2,2%	2,1%	1,8%
	3 Chambres et plus	2,3%	2,5%	3,0%	3,2%	2,4%	0,8%	0,7%	2,7%	2,3%	nd	nd

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

b) Taux d'inoccupation selon le loyer des logements

Ci-après un tableau qui présente une comparaison des taux d'inoccupation des logements par tercile de loyer à la MRC de Thérèse-De Blainville, la Couronne Nord et le Grand Montréal de 2013 à 2023. À préciser que ces données récupérées à partir du site « Indicateurs vitaux du Grand Montréal » sont incomplètes.

Chaque année, les logements ont été regroupés en trois classes égales, divisées en fonction de leur loyer. La première classe regroupe le tiers des logements avec les plus faibles loyers. En 2023, le loyer des logements à faible loyer était inférieur à 852 \$, celui des logements à loyer intermédiaire se situait entre 852 et 1150 \$ et celui à loyer supérieur était supérieur à 1150 \$.¹⁶

Il est difficile de tracer l'évolution du taux d'inoccupation à la MRC selon le tercile de loyer en raison du manque de données pour certaines années. Par ailleurs, les logements à loyer faible (coût faible) pouvant convenir aux ménages à faible revenu se font rares à la MRC. Leur taux d'inoccupation se situe bien au deçà du seuil d'équilibre. Il est comparable à celui enregistré pour la Couronne Nord, mais un peu plus bas que celui de l'ensemble du Grand Montréal. De 2020 à 2022, ce taux est passé respectivement de 0,7% à 0,1% à la MRC, de 0,7% à 0,3% à la Couronne Nord et de 1,5% à 0,9% au Grand Montréal.

Également, pour le territoire de la MRC, la rareté des logements s'étend même aux logements à loyer élevé (coût élevé). De fait, leur taux d'inoccupation est passé de 1,1% en 2020 à 0,4% en 2022.

La situation est cependant particulière pour les logements à loyer intermédiaire (coût intermédiaire), leur taux d'inoccupation a connu une forte augmentation à la MRC de 2020 à 2022 passant de 0,1% à 3,8%. Ce taux est plus élevé que celui observé pour la Couronne Nord (1,5%), et celui qu'a connu le Grand Montréal (1,2%).

TABLEAU 5.38

TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SELON LE TERCIL DE LOYERS - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2013-2023

Territoire	Tercile de Loyer	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
MRC Thérèse-De Blainville	Loyer faible	nd	0,1%	nd	nd	nd	0,2%	0,3%	0,7%	0,2%	0,1%	0,4%
	Loyer moyen	0,8%	3,2%	2,8%	1,40%	nd	1,3%	nd	0,1%	0,1%	3,8%	nd
	Loyer élevé	nd	0,4%	0,7%	nd	nd	0,6%	nd	1,1%	0,4%	0,4%	0,6%
Couronne Nord	Loyer faible	1,6%	0,4%	2,9%	2,0%	1,1%	0,9%	0,4%	0,7%	nd	0,3%	nd
	Loyer moyen	1,0%	2,6%	3,2%	3,0%	2,3%	1,2%	0,4%	0,3%	0,0%	1,5%	0,6%
	Loyer élevé	nd	1,5%	2,7%	2,5%	3,3%	0,5%	nd	1,0%	0,2%	1,1%	1,0%
Grand Montréal	Loyer faible	3,0%	4,4%	4,3%	4,6%	3,6%	2,3%	1,7%	1,5%	2,8%	0,9%	0,7%
	Loyer moyen	2,3%	3,5%	4,3%	3,9%	2,3%	1,5%	1,1%	1,4%	2,3%	1,2%	1,6%
	Loyer élevé	3,3%	3,5%	4,3%	4,2%	3,1%	1,7%	1,7%	4,9%	3,8%	3,6%	2,3%

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

¹⁶ CMM, 2024. Taux d'inoccupation des logements locatifs. Dans Indicateurs vitaux du Grand Montréal <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/taux-d-inoccupation-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

2.2.4.5 Prix du marché (propriétaire et locataire) en fonction

Selon l'information fournie par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) le prix du marché signifie le prix pour la vente et pour la location.¹⁷ Pour ce faire, les données sur le loyer moyen ont été compilées à partir du site de la SCHL. De plus, les données sur le prix des logements neufs publiés par la SCHL et transmises par la CMM ont été prises. À préciser que les données sur le prix des logements neufs sont incomplètes et portent uniquement sur les maisons individuelles et jumelées.

a) Prix selon la taille des logements (nombre de chambres)

Les tableaux **5.39** et **5.40** suivants illustrent l'évolution du loyer moyen des logements d'initiative privée au sein des municipalités de la MRC et une comparaison avec d'autres territoires.

À préciser que les données pour la ville de Lorraine ne sont pas disponibles puisque l'enquête SCHL sur le marché locatif porte sur des centres urbains de 10 000 habitants et plus¹⁸. Les données pour la ville de Bois-des-Filion ne sont pas fournies pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.¹⁹ Elles sont également partielles pour Rosemère pour les mêmes raisons.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer (c'est-à-dire que les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer). Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire. Les loyers moyens fournis dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique.²⁰

Loyer moyen – Loyer moyen dans les immeubles neufs et existants. Il s'agit d'une moyenne pondérée des loyers de tous les logements, qu'ils soient vacants ou occupés.²¹

Les données portent sur le **marché locatif primaire** qui est défini par la SCHL comme suit :

Le marché locatif primaire se compose des logements locatifs compris dans des immeubles d'initiative privée qui ont été construits expressément pour le marché locatif et qui comptent au moins trois unités, que ce soit des appartements ou des maisons en rangée. Il s'agit des logements visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de la SCHL.²²

La SCHL mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles locatifs d'initiative privée qui comptent au moins 3 logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins 3 mois sont inclus. Les logements ou les immeubles de logements sociaux et abordables ne sont pas inclus dans l'Enquête.²³

Les données pour le **marché locatif secondaire** ne sont pas disponibles. **Le marché locatif secondaire** est constitué de tous les logements occupés par des locataires qui ne font pas partie du marché locatif primaire, notamment les appartements loués dans des immeubles de moins de trois unités, les copropriétés, les maisons en rangée en propriété absolue et les logements subventionnés.²⁴

Entre 2020 et 2023, le loyer moyen des appartements d'initiative privée a connu une augmentation à travers toutes les municipalités de la MRC pour lesquelles les données sont disponibles. Pour l'ensemble de la MRC, le taux de variation

¹⁷ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, direction régionale de Laval et des Laurentides (2024).

¹⁸ SCHL (2024). Méthode de l'enquête sur les logements locatifs <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/methodes-denquete/methode-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>

¹⁹ SCHL (2024). Portail de l'information sur le marché de l'habitation. www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2473030/4/Bois-des-Filion (V)

²⁰ SCHL (2024) Portail de l'information sur le marché de l'habitation. www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2473030/4/Bois-des-Filion (V)

²¹ SCHL (2024) Portail de l'information sur le marché de l'habitation. www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2473030/4/Bois-des-Filion (V)

²² SCHL (2016) Un profil des logements construits expressément pour le marché locatif du Canada.

https://epndscrmsa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research/tr_purpose-built_rental_housing_fr_may10.pdf

²³ SCHL (2024) Méthode de l'enquête sur les logements locatifs. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/methodes-denquete/methode-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>

²⁴ SCHL (2016) Un profil des logements construits expressément pour le marché locatif du Canada.

https://epndscrmsa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research/tr_purpose-built_rental_housing_fr_may10.pdf

est de 27,1%. À l'échelle des villes, pour cette même période, il est difficile d'effectuer une comparaison étant donné que les données sont incomplètes. Cependant, en 2021, c'est à la ville de Rosemère que l'on observe le loyer moyen le plus élevé parmi les municipalités de la MRC. Il était de 1 226 \$ en 2020 et s'établit à 1 409 \$ en 2021 enregistrant une hausse de 14,9% en un an seulement. Par ailleurs, c'est à Sainte-Thérèse qu'on enregistre le loyer moyen le plus faible au sein des villes de la MRC. Il est passé de 887 \$ à 893 \$ avec une légère hausse de 0,7%. Cette variation est de 4,5% à Blainville, 10,5% à Boisbriand et 6,3% à Sainte-Anne-des-Plaines. Pour l'ensemble de la MRC, la variation de loyer moyen des logements entre 2020 et 2021 a connu une augmentation de 6,4%. Cette hausse importante de loyer moyen serait attribuable au faible taux d'inoccupation des logements à la MRC qui est seulement de 0,2% en 2021.

TABLEAU 5.39

ÉVOLUTION DU LOYER MOYEN (\$) DES APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE - MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC- 2020-2023

Territoire/Année	2020	2021	2022	2023	Variation 2020-2021	Variation 2020-2023
Blainville	1 145	1 196	1 574	**	4,5%	/
Boisbriand	914	1 010	1 197	1 105	10,5%	20,9%
Bois-des-Filion	**	**	**	**	/	/
Lorraine	/	/	/	/	/	/
Rosemère	1 226	1 409	**	**	14,9%	/
Sainte-Anne-des-Plaines	900	957	1 024	1 158	6,3%	28,7%
Sainte-Thérèse	887	893	998	1 036	0,7%	16,8%
Total MRC	958	1 019	1 172	1 218	6,4%	27,1%

Source : Observatoire du Grand Montréal et Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le Tableau 5.40 illustre une comparaison du loyer moyen des appartements d'initiative privée à la MRC de Thérèse-De Blainville, la Couronne Nord, le Grand Montréal et la province du Québec. Ainsi, le loyer moyen des logements d'initiative privée à la MRC de Thérèse-De Blainville est plus élevé par rapport au loyer moyen des logements affiché pour la Couronne Nord, le Grand Montréal et l'ensemble du Québec. En 2022, le loyer moyen des logements s'établit à 1 172 \$ à la MRC alors qu'il est de 1 084 \$ pour le territoire de la Couronne Nord, 1 002 \$ pour le Grand Montréal et 952 \$ pour l'ensemble de la province. En termes d'évolution, la MRC de Thérèse-De Blainville a enregistré une hausse importante de loyer moyen des logements entre 2019 et 2022 marquant une augmentation de 32%. Cette variation est plus importante que celle enregistrée par la Couronne Nord qui est de 27,5% et considérablement plus élevée par rapport à l'augmentation connue pour le grand Montréal (18,6%) et l'ensemble de la province (19%).

TABLEAU 5.40

ÉVOLUTION DU LOYER MOYEN (\$) DES APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE - MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC- 2019-2022

Territoire/Année	2019	2020	2021	2022	Variation 2019-2022
MRC de Thérèse-De Blainville	888	958	1 019	1 172	32,0%
Couronne Nord	850	922	960	1 084	27,5%
Grand Montréal	845	897	918	1 002	18,6%
Québec	800	844	873	952	19,0%

Source : Observatoire du Grand Montréal et Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le tableau 5.40 suivant présente l'évolution du loyer moyen des appartements d'initiative privée selon la taille des logements (nombre de chambres) de 2018 à 2023. Les données sont incomplètes pour les villes de la MRC. Le tableau illustre une comparaison entre le territoire de la MRC, et ceux de la région métropolitaine de recensement de Montréal

(RMR) et l'ensemble de la province du Québec. Les données pour le Grand Montréal (CMM) et la Couronne Nord ne sont pas disponibles pour toute cette période.

La MRC a enregistré la plus forte hausse du taux de croissance des loyers parmi les territoires de référence. Entre 2018 et 2023, le loyer moyen des logements a connu une augmentation de **51,9%**. Elle est de **34,9%** pour la RMR de Montréal et **34,5%** pour le Québec.

À la MRC, ce sont les appartements de deux chambres qui ont enregistré les plus fortes hausses de loyers moyens avec une augmentation de **58,2 %** de 2018 à 2023. Le loyer moyen des appartements a atteint **1 229 \$** en 2023 alors qu'il était de **777 \$** en 2018. La RMR de Montréal et l'ensemble de la province ont connu une même tendance, cependant l'augmentation de loyer moyen affichée pour les appartements de deux chambres à la MRC est considérablement plus élevée que celle constatée pour les autres territoires.

TABLEAU 5.41

ÉVOLUTION DU LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS- MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES- 2018-2023

Territoire	Taille du logement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variation 2018-2023
MRC Thérèse-De Blainville	Studios	563 \$	669 \$	690 \$	627 \$	767 \$	753 \$	33,7%
	1 Chambre	766 \$	769 \$	822 \$	900 \$	1 018 \$	1 063 \$	38,8%
	2 Chambres	777 \$	852 \$	923 \$	997 \$	1 167 \$	1 229 \$	58,2%
	3 Chambres et +	885 \$	1 020 \$	1 110 \$	1 183 \$	1 330 \$	1 283 \$	45,0%
	Total	802 \$	888 \$	958 \$	1 019 \$	1 172 \$	1 218 \$	51,9%
RMR	Studios	641 \$	655 \$	703 \$	712 \$	785 \$	809 \$	26,2%
	1 Chambre	720 \$	754 \$	810 \$	821 \$	912 \$	960 \$	33,3%
	2 Chambres	809 \$	855 \$	903 \$	932 \$	1 022 \$	1 096 \$	35,5%
	3 Chambres et +	1 007 \$	1 070 \$	1 112 \$	1 144 \$	1 230 \$	1 323 \$	31,4%
	Total	796 \$	841 \$	891 \$	913 \$	998 \$	1 074 \$	34,9%
Québec	Studios	607 \$	626 \$	666 \$	676 \$	747 \$	771 \$	27,0%
	1 Chambre	686 \$	716 \$	764 \$	783 \$	864 \$	914 \$	33,2%
	2 Chambres	775 \$	815 \$	856 \$	892 \$	973 \$	1 042 \$	34,5%
	3 Chambres et +	928 \$	982 \$	1 026 \$	1 061 \$	1 148 \$	1 234 \$	33,0%
	Total	760 \$	800 \$	844 \$	873 \$	952 \$	1 022 \$	34,5%

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

b) Prix selon le type de construction

Les deux tableaux ci-après illustrent le nombre d'unités de logement écoulées respectivement pour les typologies de maisons individuelles et des maisons jumelées de 2010 à 2023. Ils présentent également le prix médian et le prix moyen de ces logements. Ces données proviennent de la SCHL (relevé des logements écoulés sur le marché) et compilées et transmises par la CMM. Le relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.²⁵

À mentionner que les données qui portent sur les prix médian et moyen sont incomplètes d'où la difficulté de tracer une évolution dans le temps.

Définition du logement écoulé : Un logement écoulé est un logement qui a été vendu et achevé. Dans le cas d'une vente, l'écoulement correspond habituellement à la signature par un acheteur admissible d'un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable.²⁶

Tel qu'illustré ci-après (Tableaux **5.42** et **5.43**), les données sur le prix médian et le prix moyen pour les maisons individuelles et jumelées ne sont pas disponibles pour toutes les villes de la MRC. Pour ce qui est du nombre et la part des maisons individuelles écoulées, entre 2010 et 2023, on a enregistré **1 361** maisons individuelles écoulées à la MRC ce qui représente **4,6%** des maisons individuelles écoulées sur l'ensemble du territoire de la RMR. Par ailleurs, une diminution du nombre des maisons individuelles écoulées depuis **2010** est constatée. Les deux dernières années répertoriées (2022 et 2023) ont toutefois fait l'objet d'une diminution importante du nombre de

²⁵ SCHL (2024). Méthodes d'enquête – logements écoulés, mises en chantier et achevements. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/methodes-denquete/methodes-denquete--logements-ecoules-mises-en-chantier-et-achevements>

²⁶ Société canadienne d'hypothèques et de logement (2023). Méthodes d'enquête – logements écoulés, mises en chantier et achevements. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/methodes-denquete/methodes-denquete--logements-ecoules-mises-en-chantier-et-achevements>

maisons individuelles écoulées soit seulement **29** et **18** maisons. Les données illustrent également que c'est à Blainville qu'il y a plus de maisons individuelles écoulées depuis 2010 avec une part de **72,2%** du total de la MRC. Cette part n'est que de **0,7%** à Sainte-Thérèse et varie **3,6%** à **7,3%** pour les autres municipalités de la MRC.

D'une façon générale, pour les années où des données sur le prix médian et moyen sont disponibles pour certaines des villes de la MRC, ces prix se situent aux dessus de ceux de l'ensemble de la RMR de Montréal notamment pour les villes de Blainville, Boisbriand, Lorraine et Rosemère. Cependant, ces prix pour les villes de Bois-des-Filion et Sainte-Anne-des-Plaines sont en deçà de ceux de l'ensemble de la RMR de Montréal.

TABLEAU 5.42

PRIX MOYEN ET MÉDIAN DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC- 2010-2023 (\$)

Territoire	Nbre Unité/prix (\$)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total Unité	Part(%)
Blainville	Unités	167	141	132	100	72	64	63	66	69	17	26	42	12	11	982	72,2%
	Prix médian(\$)	365 000	370 000	410 000	382 500	480 000	472 500	570 000	**	520 000	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	389 088	404 006	434 786	437 142	532 189	578 391	570 718	559 851	591 981	**	717 833	824 789	**	**		
Boisbriand	Unités	20	11	3	2	0	2	3	2	10	14	13	18	1	1	100	7,3%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	364 101	**	**	**	**	**	**	**	**	**	509 239	600 592	684 121	**		
Bois-des-Filion	Unités	1	0	0	2	0	2	3	4	7	7	13	13	14	1	67	4,9%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	430 087	552 889	546 103		
Lorraine	Unités	7	9	8	4	8	0	4	1	2	1	1	1	1	2	49	3,6%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	797 315	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Rosemère	Unités	13	9	2	9	4	2	5	3	2	2	1	6	1	1	60	4,4%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	433 829	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Sainte-Anne-des-Plaines	Unités	18	17	2	6	3	1	2	5	8	1	9	20	0	2	94	6,9%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	195 526	282 500	**	**	**	**	**	**	286 500	**	**	**	426 158	**		
Sainte-Thérèse	Unités	0	0	0	2	4	0	1	1	0	0	1	0	0	0	9	0,7%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Total MRC	Unités	226	187	147	125	91	71	81	82	98	42	64	100	29	18	1381	100%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Total RMR	Unités	4912	3744	3368	2542	2310	2040	1741	1738	1589	1199	1272	1496	981	424	29356	
	Prix médian(\$)	315 000	325 000	365 000	365 000	380 000	400 000	405 000	400 000	420 000	450 000	475 000	555 000	765 000	820 000		
	Prix moyen(\$)	343 513	362 243	407 065	411 623	423 421	447 659	454 374	452 964	472 318	543 293	516 721	602 973	791 464	870 358		

Source : Données transmises par la CMM

Pour les maisons jumelées, la MRC a enregistré **389** maisons écoulées depuis 2010 tout en marquant des pics respectifs en 2011 (**45 maisons**), 2014 (**43 maisons**) et 2020 (**79 maisons**). Les ventes des maisons jumelées à la MRC représentent **3,4%** de la totalité des logements jumelés écoulés sur l'ensemble du territoire de la RMR de Montréal durant la période allant de 2010 à 2023.

Au niveau des villes de la MRC, encore une fois, c'est à Blainville qu'on dénombre plus de maisons jumelées écoulées depuis 2010, soit **182** maisons, ce qui correspond à **46,8%** du total de la MRC. Bois-des-Filion a enregistré également une part considérable des maisons jumelées écoulées depuis 2010, soit **34,7%** du total de la MRC. Pour les autres villes de la MRC, leurs parts respectives varient de **1,0%** à **9,3%**.

TABLEAU 5.43

PRIX MOYEN ET MÉDIAN DES LOGEMENTS JUMELÉS ÉCOULÉS MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC- 2010-2023 (\$)

Territoire	Nbre Unité/prix(\$)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total unité	Part(%)
Blainville	Unités	24	45	19	3	41	32	10	1	0	2	1	1	3	0	182	46,6%
	Prix médian(\$)	**	235 000	**	**	285 000	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	250 853	**	**	279 622	304 724	**	**	**	**	**	**	**	**		
Boisbriand	Unités	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	11	13	3,3%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Bois-des-Fillon	Unités	0	0	4	4	0	2	3	6	13	14	55	21	9	4	135	34,7%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	279 941	310 384	359 523	**	**	**		
Lorraine	Unités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Rosemère	Unités	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	5	3	7	1	19	4,9%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Sainte-Anne-des-Plaines	Unités	0	0	0	0	2	2	4	0	0	3	18	7	0	0	36	9,3%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	289 659	**	**	**		
Sainte-Thérèse	Unités	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	4	1,0%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Total MRC	Unités	24	45	23	7	43	40	19	7	15	20	79	32	19	16	385	100,0%
	Prix médian(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
	Prix moyen(\$)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Total RMR	Unités	1097	1238	1104	772	744	702	795	808	842	730	821	743	636	314	11 341	
	Prix médian(\$)	250 000	270 000	277 500	290 000	280 000	287 500	300 000	315 000	330 000	375 000	380 000	435 000	550 000	600 000		
	Prix moyen(\$)	258 968	274 634	296 047	315 148	305 953	317 087	324 065	334 906	351 480	392 500	404 335	455 972	570 526	596 927		

Source : Données transmises par la CMM

En se comparant avec la région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR), bien que les données soient incomplètes, le prix médian et moyen au sein des villes de la MRC des maisons jumelées écoulées entre 2010 et 2023 est en deçà de ceux enregistrés pour l'ensemble de la RMR.

c) Prix selon l'occupation des logements (vacants ou occupés) ou des logements nouvellement construits

Le tableau suivant illustre l'évolution des loyers moyens (coût moyen) des logements selon l'occupation (occupé ou inoccupé) au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville tout en établissant une comparaison avec les territoires de la Couronne Nord, le Grand Montréal et RMR. Les données pour les villes de la MRC sont incomplètes.

Loyer moyen des logements occupés – Loyer moyen, dans les immeubles neufs et existants, des logements qui n'ont pas été déclarés comme étant vacants par les répondants.

Loyer moyen des logements vacants – Loyer moyen, dans les immeubles neufs et existants, des logements qui ont été déclarés comme étant vacants par les répondants. On parle aussi de loyer « demandé », c'est-à-dire le loyer que le propriétaire ou le gestionnaire de l'immeuble demande pour le logement vacant.²⁷

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il est prêt à accueillir de nouveaux locataires immédiatement. Un logement est prêt à accueillir de nouveaux locataires immédiatement si un nouveau bail n'a pas été signé ou que le logement n'est pas en cours de rénovations majeures.²⁸

Définition de « Logement inoccupé » : Un logement est considéré comme inoccupé si, au moment de l'enquête, il est physiquement inoccupé. Des logements pourraient être inoccupés pour un certain nombre de raisons, notamment des retards administratifs lorsque les locataires changent, des logements en réparation ou en rénovation ou lorsqu'ils sont inoccupés physiquement et prêts à être occupés.²⁹

De manière générale entre 2020 et 2023, bien que les données ne soient pas complètes, les prix du loyer moyen des logements occupés sont inférieurs à celui des logements inoccupés pour les territoires de la MRC, la Couronne Nord, le Grand Montréal et la RMR de Montréal. Aussi (pour les années où les données sont disponibles), le prix du loyer

²⁷ SCHL(2024) Méthode de l'enquête sur les logements locatifs. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/methodes-denquete/methode-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs#:~:text=Logement%20vacant%20%3A%20Un%20logement%20est,accueillir%20de%20nouveaux%20locataires%20imm%C3%A9diatement>

²⁸ SCHL(2024) Méthode de l'enquête sur les logements locatifs. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/methodes-denquete/methode-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs#:~:text=Logement%20vacant%20%3A%20Un%20logement%20est,accueillir%20de%20nouveaux%20locataires%20imm%C3%A9diatement>

²⁹ CMM () Observatoire du Grand Montréal. <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

moyen des logements à la MRC est plus élevé que celui affiché pour les autres territoires. Cela se constate tant pour les logements occupés qu'inoccupés. Cependant, pour la MRC en 2023, le prix moyen des logements inoccupés est inférieur à celui des logements occupés. Également, en se comparant avec la RMR de Montréal, le prix moyen des logements inoccupés pour la MRC de 1 200 \$ est inférieur à celui de la RMR de Montréal qui s'établit 1 299 \$.

TABLEAU 5.44

ÉVOLUTION DU LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE SELON L'OCCUPATION DES LOGEMENTS- MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES - 2020-2023

Territoire	Occupation des logements	2020	2021	2022	2023
MRC Thérèse-De Blainville	Logement occupé	955	1 018	1 174	1 218
	logement inoccupé	**	1 231	**	1 200
Couronne Nord	Logement occupé	920	961	1 083	nd
	logement inoccupé	1 097	nd	1 203	nd
Grand Montréal	Logement occupé	889	915	996	nd
	logement inoccupé	1 198	1 004	1 268	nd
RMR	Logement occupé	844	910	992	1 071
	logement inoccupé	1 192	1 001	1 272	1 299

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

2.2.4.6 Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement

Besoins impérieux en matière de logement indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de **qualité, d'abordabilité ou de taille** du logement, et s'il devrait consacrer **30 % ou plus de son revenu total avant impôt** pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement).³⁰

Un logement qui est de qualité convenable, de taille convenable et abordable est considéré comme acceptable.³¹

Seuls les ménages privés, non agricoles, hors réserve et propriétaires ou locataires qui ont un revenu positif et dont le rapport des frais de logement au revenu est inférieur à 100 % sont pris en considération dans l'évaluation des « besoins impérieux en matière de logement ». Les ménages non familiaux dont au moins l'un des soutiens est âgé de 15 à 29 ans et est aux études ne sont pas considérés comme ayant des « besoins impérieux en matière de logement », peu importe leur situation de logement. On estime que les études sont une étape de transition et, par conséquent, que les faibles revenus gagnés par les ménages composés d'étudiants sont une situation temporaire.³²

Pour évaluer si un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement, il faut procéder en deux étapes.

1. Déterminer si le ménage occupe un **logement acceptable**;
2. **Si le ménage occupe un logement inacceptable**, déterminer si son revenu avant impôt est suffisant pour payer un logement acceptable dans sa localité.³³

Les ménages habitant un logement non conforme aux normes n'éprouvent pas tous des besoins impérieux en matière de logement.

Si un ménage occupe un logement inacceptable, mais qu'il est en mesure de se procurer, sur le marché local, un logement conforme aux normes en y consacrant moins de 30% de son revenu avant impôt, ce ménage n'a pas de besoins impérieux en matière de logement. Il éprouvera de tels besoins seulement si les logements acceptables dans sa localité coûtent au moins 30% de son revenu avant impôt. Dans les collectivités où il est possible d'estimer les loyers du marché, le coût d'un logement acceptable pour un ménage donné est calculé au moyen du loyer médian des logements locatifs ayant suffisamment de chambres pour ce ménage. Ailleurs,

³⁰ Statistiques Canada (2021). Besoins impérieux en matière de logement. https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DEC&ld=1230313

³¹ Statistiques Canada (2024). Besoins en matière de logement. Consulté sur; <https://www160.statcan.gc.ca/prosperity-prosperite/housing-logement-fra.htm>

³² Statistiques Canada (2021). Besoins impérieux en matière de logement. https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DEC&ld=1230313

³³ SCHL (2024). Besoins impérieux en matière de logement (indicateurs et données sur le logement fondés sur les données du recensement et de l'ENM). <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology#:~:text=On%20dit%20d'un%20m%C3%A9nage,de%20son%20revenu%20avant%20imp%C3%B4t.>

il est déterminé selon une estimation des frais mensuels de possession d'un logement neuf ayant le nombre de chambres requis.³⁴

a) Ménages consacrant plus de 30% de leur revenu total avant impôt aux frais de logement

Un logement est **abordable** si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30% de son revenu avant impôt. Pour les locataires, les frais de logement englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas. Pour les propriétaires, ils englobent les versements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier et les charges de copropriété, ainsi que les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas.³⁵

À préciser que les données du nombre total pour la province dans les tableaux 5.48 et 5.49, inclut également les logements fournis par le gouvernement local, la Première Nation ou la bande indienne.

En 2021, à la MRC de Thérèse-De Blainville, la part des ménages qui consacrent plus de 30% de leur revenu brut pour se loger s'établit à 15,1% enregistrant une légère baisse par rapport à 2016 où elle était de 17,4%. Cette part se situe légèrement en deçà de celle enregistrée pour l'ensemble de la province (16,1%).

En comparant les villes de la MRC, en 2021, c'est à la ville de Sainte-Thérèse et Boisbriand qu'on observe les parts les plus élevées des ménages consacrant plus de 30% de leur revenu pour le logement. Ces parts s'élèvent respectivement à 20,4% et 16,6%. Cependant, c'est à la ville de Lorraine que le taux d'effort est le moins élevé. Seulement 7,8% des ménages consacrent 30% et plus de leur revenu brut pour le logement. Pour les villes de Blainville, Bois-des-Filion, Rosemère et Sainte-Anne-des-Plaines, ce taux varie de 11,8% à 14,9%.

Les ménages locataires sont trois fois plus vulnérables au coût du logement. De fait, en 2021, à l'échelle de la MRC, la part des ménages locataires pour lesquels le taux d'effort excède 30% de leur revenu brut est de 28%, alors qu'elle est de 9,6% parmi les ménages propriétaires. Cette tendance est observée pour l'ensemble des municipalités de la MRC. Cependant, ce taux a connu de légères baisses par rapport à 2016, pour la MRC, il était de 32,1% pour les locataires et 12% pour les ménages propriétaires.

TABLEAU 5.45

MÉNAGES CONSACRANT PLUS DE 30% DE LEUR REVENU TOTAL AVANT IMPÔT AUX FRAIS DE LOGEMENT- MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC, 2016 ET 2021

Année	2016						2021					
	Total		Propriétaire		Locataire		Total		Propriétaire		Locataire	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)
Blainville	3 160	15,4%	1 670	11,2%	1 290	32,9%	2 970	13,3%	1 600	9,2%	1 370	27,5%
Boisbriand	1 675	16,3%	770	11,0%	905	27,6%	1 895	16,6%	720	9,8%	1 175	29,1%
Bois-des-Filion	820	20,4%	465	15,5%	355	35,1%	635	14,9%	355	11,1%	280	26,3%
Lorraine	355	10,5%	305	9,5%	50	38,5%	265	7,8%	250	7,6%	15	20,0%
Rosemère	635	12,4%	440	9,8%	195	32,0%	615	11,8%	435	9,4%	180	29,0%
Sainte-Anne-des-Plaines	855	16,3%	510	13,0%	345	26,2%	870	14,9%	340	8,5%	530	28,4%
Sainte-Thérèse	3 090	25,4%	940	15,9%	2 150	34,4%	2 580	20,4%	705	12,0%	1 875	27,7%
Total MRC	10 590	17,4%	5 300	12,0%	5 290	32,1%	9 845	15,1%	4 410	9,6%	5 435	28,0%
Québec	733 350	21,0%	275 975	12,9%	457 375	33,7%	595 690	16,1%	222 075	10,0%	373 615	25,2%

Source : Statistique Canada

En se comparant avec d'autres territoires, la part des ménages locataires qui consacrent plus de 30% leur revenu brut pour se loger dans la MRC de Thérèse-De Blainville qui est de 28% est légèrement plus élevée à celle enregistrée

³⁴ SCHL (2024). Besoins impérieux en matière de logement (indicateurs et données sur le logement fondés sur les données du recensement et de l'ENM). <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology#:~:text=On%20dit%20d'un%20m%C3%A9nage,de%20son%20revenu%20avant%20imp%C3%B4t>

³⁵ Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2024. Besoins impérieux en matière de logement (indicateurs et données sur le logement fondés sur les données du recensement et de l'ENM). Consulté sur : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology>

pour la Couronne Nord (26,3%) et l'ensemble de la province (25,2%). Elle est comparable à celle observée pour le Grand Montréal qui affiche un taux de 27,7%.

TABLEAU 5.46

MÉNAGES CONSACRANT PLUS DE 30% DE LEUR REVENU TOTAL AVANT IMPÔT AUX FRAIS DE LOGEMENT- COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES - 2016 ET 2021

Année	2016				2021			
	Propriétaire		Locataire		Propriétaire		Locataire	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)
MRC de Thérèse-De Blainville	5 300	12,0%	5 290	32,1%	4 410	9,6%	5 435	28,0%
Couronne Nord	20 660	12,2%	18 215	33,1%	16 430	9,20%	17 290	26,3%
Grand Montréal	139 755	15,6%	261 285	35,9%	119 785	12,90%	219 455	27,7%
Québec	275 975	12,9%	457 375	33,7%	222 075	10,0%	373 615	25,2%

Source : Statistique Canada et Observatoire du Grand Montréal

b) Ménages vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures

« Réparation majeure » réfère au fait qu'un logement pourrait avoir besoin de réparations majeures d'après le jugement du propriétaire. Les réparations majeures sont des réparations de plomberie défectueuse ou de câblage électrique, réparations structurales aux murs, planchers ou plafonds, etc.³⁶

Un logement est de **qualité convenable** si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures. Par réparations majeures, on entend notamment les travaux visant à réparer la plomberie ou le câblage électrique, ou les travaux structurels visant à réparer les murs, le plancher ou le plafond.³⁷

À l'échelle de la MRC, en 2021, 4,3% des ménages vivent dans des logements nécessitant des réparations majeures. Par ailleurs, une légère diminution de ce taux par rapport à 2016 où il était de 4,6%, c'est à la ville de Sainte-Thérèse qu'on observe le taux plus élevé de logements qui ont besoin des réparations majeures s'établissant à 5,5% en 2021. Ceci pourrait être expliqué par l'âge du parc de logements dans cette ville où environ la moitié des logements est construite avant 1980.

C'est dans le marché locatif qu'on enregistre un taux plus élevé de logements nécessitant des réparations majeures. Il s'établit à 5,2% en 2021 pour la MRC enregistrant une diminution par rapport à 2016 (6,1%). Pour les logements habités par leurs propriétaires, la part des logements qui nécessitent des réparations majeures est seulement de 3,8% en 2021. Une tendance généralisée pour toutes les municipalités à l'exception des villes de Lorraine et Bois-des-Filion. Ce taux est nul à Lorraine en raison de la faible portion des ménages locataires qui y résident.

TABLEAU 5.47

MÉNAGES VIVANT DANS DES LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC 2016 ET 2021

Année	2016						2021					
	Total		Propriétaire		Locataire		Total		Propriétaire		Locataire	
	Nbre	(%)										
Blainville	695	3,4%	535	3,2%	160	4,1%	715	3,19%	545	3,13%	170	3,4%
Boisbriand	610	6,0%	330	4,7%	280	8,5%	500	4,42%	260	3,5%	240	5,9%
Bois-des-Filion	175	4,5%	130	4,5%	45	4,5%	205	4,93%	165	5,2%	40	3,8%
Lorraine	180	4,8%	180	5,0%	0	0,0%	145	4,4%	145	4,37%	0	0,0%
Rosemère	245	4,8%	220	4,9%	25	4,1%	255	4,9%	215	4,6%	40	5,6%
Sainte-Anne-des-Plaines	250	4,8%	165	4,2%	85	6,5%	250	4,3%	145	3,6%	105	5,6%
Sainte-Thérèse	660	5,5%	265	4,5%	395	6,3%	700	5,5%	290	4,9%	410	6,0%
Total MRC	2 805	4,6%	1 805	4,1%	1 000	6,1%	2 780	4,3%	1 765	3,8%	1 015	5,2%

Source : Statistique Canada

³⁶ CMM (2022), Observatoire du Grand Montréal. Grand Montréal en statistiques. <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

³⁷ Société canadienne de l'hypothèque et de logement, 2024. Besoins impérieux en matière de logement (indicateurs et données sur le logement fondés sur les données du recensement et de l'ENM).

Consulté sur : <https://www03.cmhcl.gc.ca/hmpip-pimh/fr/TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology>

À titre comparatif, au tableau 5.48 pour l'ensemble des logements privés, la part des logements qui ont besoin des réparations majeures pour la MRC de Thérèse-De Blainville est comparable à celle enregistrée pour le territoire de la Couronne Nord. Elles sont respectivement de 4,6% et 4,3 % en 2016 et 4,3% et 4,1% en 2021. Cependant, cette part est moins élevée à la MRC de Thérèse-De Blainville que pour l'ensemble du Grand Montréal et la province du Québec où ce taux s'élève respectivement à 6,8% et 6,3% en 2021.

TABLEAU 5.48

MÉNAGES VIVANT DANS DES LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2016 ET 2021

Année	2016				2021			
	Total		Locataire		Total		Locataire	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)
MRC de Thérèse-De Blainville	2 805	4,6%	1 000	6,1%	2 780	4,3%	1 015	5,2%
Couronne Nord	9 665	4,3%	2 790	5,1%	9 985	4,1%	3 205	4,9%
Grand Montréal	106 505	6,6%	58 330	8,0%	116 855	6,8%	64 760	8,2%
Québec	227 040	6,4%	98 415	7,2%	236 110	6,3%	108 490	7,2%

Source : Statistique Canada et Observatoire du Grand Montréal

Ces données démontrent que les logements sur le territoire de la MRC de Thérèse-De Blainville et la Couronne Nord sont relativement en bon état par rapport au Grand Montréal et l'ensemble de la province.

c) Ménages vivant dans un logement de taille non convenable selon la Norme nationale d'occupation

Un logement est de **taille convenable** si le nombre de chambres suffit pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, d'après les exigences de la **Norme nationale d'occupation (NNO)**, conçue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des représentants provinciaux et territoriaux. (Statistique Canada)

Selon la Norme, un logement est de taille convenable s'il répond aux critères suivants : (Statistique Canada)

- Un maximum de deux personnes par chambre.
- Les membres du ménage qui vivent en couple (qu'ils soient mariés ou conjoints de fait), peu importe leur âge, partagent la même chambre.
- Les parents seuls, peu importe leur âge, ont une chambre distincte de celle de leurs enfants.
- Les membres du ménage âgés de 18 ans ou plus ont une chambre distincte, à l'exception de ceux qui vivent en couple (qu'ils soient mariés ou conjoints de fait).
- Les membres du ménage âgés de moins de 18 ans et du même sexe peuvent partager la même chambre, à l'exception des parents monoparentaux et des couples (qu'ils soient mariés ou conjoints de fait).
- Les membres du ménage âgés de moins de 5 ans et de sexe opposé peuvent partager la même chambre, si cela peut réduire le nombre de chambres requises. Cette situation se produit uniquement dans les ménages qui comptent un nombre impair de personnes de moins de 18 ans de sexe masculin ou un nombre impair de personnes de moins de 18 ans de sexe féminin et dont au moins une personne de sexe féminin et une personne de sexe masculin ont moins de 5 ans.
- Une exception à ce qui précède est un ménage composé d'une personne vivant seule qui peut vivre dans un studio sans chambre distincte.³⁸

Le tableau 5.49 présente le nombre et la part des ménages dans des logements qui sont de taille non convenable au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville ainsi qu'une comparaison avec l'ensemble de la province du Québec. En

³⁸ Statistique Canada (2017). Taille convenable du logement. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage029-fra.cfm>

2021, sur le territoire de la MRC environ **1 660** logements sont jugés de taille non convenable ce qui correspond à **2,5%** des constructions résidentielles. Ce taux est légèrement plus élevé par rapport à celui enregistré en 2016 qui était de **2,3%**.

C'est parmi les logements occupés par des locataires que l'on constate plus de logements de taille non convenable. En 2021, la MRC compte **855** logements locatifs de taille non convenable, représentant un taux **4,4%**. Cette part est de **1,8%** parmi les logements occupés par les propriétaires.

C'est à Boisbriand, Bois-des-Filion et Sainte-Anne-des-Plaines que l'on compte les parts les plus élevées de logements de taille non convenable. Elles représentent respectivement **3,4%**, **3,2%** et **3,1%** de leurs parcs de logements. Ce taux n'est que **1,4%** pour la ville de Rosemère et varie de **2,1%** à **2,4%** pour les autres villes de la MRC (Blainville, Lorraine et Sainte-Thérèse). En comparant la MRC de Thérèse-De Blainville à l'ensemble de la province, la part des logements de taille non convenable à la MRC (**2,5%**) est en deçà de celle observée pour l'ensemble de la province (**3,8%**).

TABLEAU 5.49

NOMBRE ET PART DE LOGEMENTS DE TAILLE NON CONVENABLE AU SEIN DE LA MRC, 2016 ET 2021

Année	2016						2021					
	Total		Propriétaire		Locataire		Total		Propriétaire		Locataire	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)
Blainville	375	1,8%	185	1,1%	190	4,8%	500	2,2%	265	1,5%	235	4,7%
Boisbriand	400	3,9%	150	2,1%	250	7,6%	390	3,4%	200	2,7%	190	4,7%
Bois-des-Filion	90	2,2%	40	1,3%	50	5,0%	135	3,2%	75	2,3%	60	5,6%
Lorraine	20	0,6%	20	0,6%	0	0,0%	70	2,1%	70	2,1%	0	0,0%
Rosemère	85	1,7%	65	1,4%	20	3,3%	75	1,4%	55	1,2%	20	3,2%
Sainte-Anne-des-Plaines	135	2,6%	55	1,4%	80	6,1%	180	3,1%	80	2,0%	100	5,4%
Sainte-Thérèse	270	2,3%	65	1,1%	205	3,3%	310	2,4%	60	1,0%	250	3,7%
Total MRC	1 385	2,3%	585	1,3%	800	4,8%	1 660	2,5%	805	1,8%	855	4,4%
Québec	132 755	3,8%	38 760	1,8%	92 635	6,8%	142 775	3,8%	41 625	1,9%	99 840	6,7%

Source : Statistique Canada

d) **Besoin impérieux**

Le tableau **5.50** présente les besoins impérieux au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville en 2016 et 2021. En 2021, dans la MRC de Thérèse-De Blainville, on dénombre **3 450** ménages ayant des besoins impérieux en matière de logements représentant **5,3%** du nombre des ménages privés. Cette part a connu une diminution par rapport à 2016, où elle était de **6,7%**.

En comparant les ménages locataires et propriétaires, un écart considérable entre la part des ménages locataires ayant des besoins impérieux et celle des propriétaires ayant des besoins impérieux est constaté. De fait, pour l'ensemble de la MRC, en 2021, cette part s'établit à **1,8%** pour les propriétaires et **13,8%** pour les locataires. Seule exception pour la ville de Lorraine où la quasi-totalité des ménages est de mode d'occupation « propriétaires ».

Aussi, la ville ayant la part la plus élevée des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement est la ville de Sainte-Thérèse avec un taux **9,9%** totalisant **1 250** ménages. Ceci pourrait être expliqué par l'âge des constructions résidentielles et la part des ménages locataires pour lesquels le taux d'effort excède 30% de leur revenu brut et qui est la plus élevée parmi les villes de la MRC.

TABLEAU 5.50

BESOINS IMPÉRIEUX SELON LE MODE D'OCCUPATION AU SEIN DE LA MRC - 2016 ET 2021

Année	2016						2021					
	Total		Propriétaire		Locataire		Total		Propriétaire		Locataire	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Blainville	935	4,6%	340	2,1%	595	15,7%	700	3,1%	235	1,4%	465	9,5%
Boisbriand	685	6,7%	155	2,2%	530	16,5%	680	6,0%	150	2,0%	530	13,4%
Bois-des-Filion	230	5,8%	75	2,5%	155	15,9%	240	5,8%	75	2,4%	165	15,8%
Lorraine	85	3,1%	85	2,7%	0	0,0%	30	1,1%	30	0,9%	0	0,0%
Rosemère	120	2,5%	50	1,1%	70	12,0%	150	2,9%	75	1,6%	75	12,5%
Sainte-Anne-des-Plaines	330	6,4%	125	3,2%	205	15,8%	405	7,0%	70	1,8%	335	18,3%
Sainte-Thérèse	1590	13,4%	200	3,4%	1 390	22,9%	1 250	9,9%	170	2,9%	1 080	16,1%
Total MRC	3 995	6,7%	1 025	2,3%	2 970	18,5%	3 450	5,3%	805	1,8%	2 645	13,8%
Québec	305 585	9,0%	61 465	2,9%	244 120	18,8%	218 270	6,0%	45 275	2,1%	173 000	11,9%

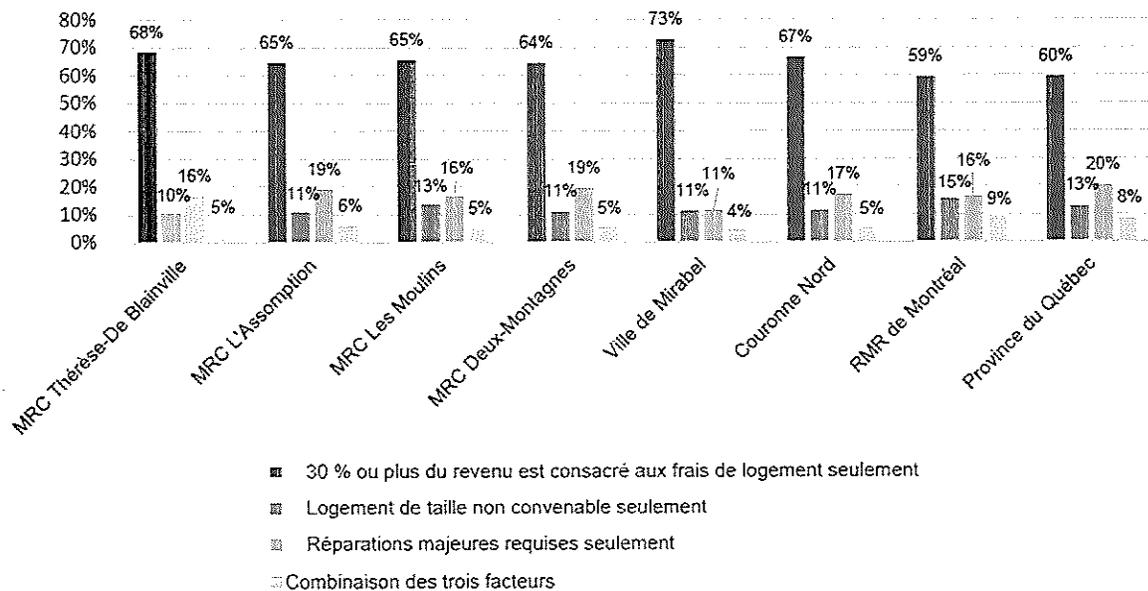
Source : Statistique Canada

En 2021, à la MRC de Thérèse-De Blainville, la part des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement est plus faible (5,3%) que celle affichée pour l'ensemble de la province (6%).

Tel qu'illustré dans la **figure 10** ci-bas, la situation varie davantage d'une région à l'autre lorsque les facteurs des besoins impérieux en matière de logement sont analysés. Dans la MRC de Thérèse-De Blainville, l'effort financier que réalisent les ménages pour se loger (les ménages consacrent 30% et plus de leur revenu aux frais de logement) explique plus des deux tiers des besoins impérieux en matière de logement (68%). Ce taux est supérieur de 9 points de pourcentage à celui de la RMR de Montréal et de 8 points de pourcentage à celui du Québec.

Également, dans la Couronne Nord, les besoins impérieux en matière de logement sont, comme dans la MRC, surtout expliqués par la variable liée à l'effort financier des ménages pour se loger. De fait, à Mirabel, 73% des besoins impérieux en matière de logement sont imputables à cette variable.

FIGURE 10- FACTEURS DES BESOINS IMPÉRIEUX, COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES, 2021



Source : Vision urbanistique-MRC de Thérèse-De Blainville -BC2

Les tableaux suivants précisent la part des ménages ayant des besoins impérieux dans les aires TOD de la MRC. Il est également illustré les besoins impérieux dans les secteurs HORS TOD au niveau des municipalités au sein de la MRC.

En 2021, à l'échelle de la MRC, sur l'ensemble des ménages résidant dans les aires TOD au sein des villes de la MRC, seulement 8,4% ont des besoins impérieux en matière de logement. Cette part est relativement semblable pour les aires TOD Couronne Nord et l'ensemble du Grand Montréal qui s'établit respectivement à 7,1% et 9,4%.

À l'échelle des municipalités, c'est à la ville de Sainte-Thérèse que l'on compte plus de ménages présentant des besoins impérieux en matière de logement dans les aires TOD (parties aires TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse). Leur proportion représente 13,6% de l'ensemble des ménages vivant dans ces aires TOD. Cette part n'est que de 2,2% à l'aire TOD à la ville de Rosemère et s'établit respectivement à 4,1% et 7,4% pour les aires TOD à Blainville et Boisbriand (parties aires TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse). Elle est nulle pour l'aire TOD de la ville de Bois-des-Filion.

Parmi les ménages résidants dans ces aires à la MRC, 8% des ménages vivent dans des logements non abordables. Cette part est comparable avec celle observée pour les aires TOD de la Couronne Nord (7%) et du Grand Montréal (8,7%).

C'est dans les parties TOD situées à la ville de Sainte-Thérèse (parties aires TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse). Qu'on dénombre plus de ménages dans des logements inabordables avec une part de 12,7%.

L'état et la taille des logements dans les aires TOD de la MRC seraient considérés satisfaisants. Seulement 0,2% des logements sont jugés de taille non convenable et 0,4% nécessitent des réparations majeures. À l'exception de Sainte-Thérèse, la totalité des logements situés dans les aires TOD des villes de la MRC est jugée de taille convenable et de bonne qualité.

TABLEAU 5.51

BESOINS IMPÉRIEUX DANS LES AIRES TOD AU SEIN DES VILLES DE LA MRC ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

Territoire	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	Non abordable	Taille non convenable	Nécessitent des réparations majeures
Blainville	4,1%	3,8%	0,0%	0,0%
Boisbriand	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse			
	7,4%	7,4%	0,0%	0,0%
Bois-des-Filion	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rosemère	2,2%	1,5%	0,0%	0,0%
Sainte-Thérèse	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse			
	13,6%	12,7%	0,4%	0,9%
MRC Thérèse-De Blainville	8,4%	8,0%	0,2%	0,4%
Couronne Nord	7,1%	7,0%	0,2%	0,3%
Grand Montréal	9,4%	8,7%	0,8%	1,2%

Source : Données transmises par la CMM

Comme les deux aires TOD autour des gares de Sainte-Thérèse et Boisbriand se chevauchent et dépassent les limites administratives, il est observé une légère différence entre les données dans les aires TOD autour des gares de Sainte-Thérèse et Boisbriand et celles affichées dans toutes les parties du territoire dans les aires TOD des deux villes. Cependant, les tendances demeurent les mêmes.

C'est dans l'aire TOD autour de la gare de train de Sainte-Thérèse que l'on compte plus de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logements. Leur part est de **13,8%**. La part des ménages ayant des besoins impérieux dans l'aire TOD de la gare de Boisbriand s'établit à **8,5%**.

TABLEAU 5.52

BESOINS DANS LES AIRES TOD AUTOUR DES POINTS DE TRANSPORT TC STRUCTURANTS DE LA MRC

	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	Non abordable	Taille non convenable	Nécessitent des réparations majeures
TOD Blainville (Train)	4,1%	3,8%	0,0%	0,0%
TOD Boisbriand (Train)	8,5%	8,3%	0,0%	0,0%
TOD Bois-des-Filion (Autobus)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOD Rosemère (Train)	2,2%	1,5%	0,0%	0,0%
TOD Sainte-Thérèse (Train)	13,8%	12,6%	0,5%	0,8%

Source : Données transmises par la CMM

Le tableau [5.53](#) présente les besoins impérieux en matière de logement dans les secteurs HORS TOD des municipalités au sein de la MRC. Sur l'ensemble des ménages dans les secteurs HORS TOD de la MRC, **4,6%** éprouvent des besoins impérieux en matière de logement. Cette part est comparable avec celle observée pour les secteurs HORS TOD de la Couronne Nord qui s'établit à **4,8%**. Cependant, elle est moins élevée que celle affichée pour l'ensemble des secteurs HORS TOD du Grand Montréal qui est de **6,8%**.

Pour ce qui est des municipalités de la MRC, ce sont les secteurs HORS TOD des villes de Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse qui comptent plus de ménages avec des besoins impérieux en matière de logement.

À l'instar des aires TOD, la plus grande partie des besoins impérieux dans les secteurs HORS TOD est imputable à l'effort financier des ménages pour le logement. 4,5% des ménages vivants dans les secteurs HORS TOD de la MRC occupent des logements inabordables. La taille et la qualité des logements dans ces secteurs sont jugées satisfaisantes. Seulement 0,1% des ménages vivent dans des logements considérés de taille non convenable et 0,3% des ménages dans des logements nécessitant des réparations majeures. Ces tendances sont généralisées pour les secteurs HORS TOD de la Couronne Nord et du Grand Montréal.

TABLEAU 5.53

BESOINS IMPÉRIEUX DANS LES AIRES HORS TOD DES VILLES DE LA MRC ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

Territoire	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	Non abordable	Taille non convenable	Nécessitent des réparations majeures
Blainville	2,9%	2,7%	0,0%	0,1%
Boisbriand	5,5%	5,4%	0,0%	0,5%
Bois-des-Filion	5,6%	5,5%	0,0%	0,4%
Lorraine	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%
Rosemère	2,9%	2,9%	0,0%	0,4%
Sainte-Anne-des-Plaines	7,5%	7,5%	0,4%	0,3%
Sainte-Thérèse	7,5%	7,2%	0,0%	0,3%
MRC Thérèse-De Blainville	4,6%	4,5%	0,1%	0,3%
Couronne Nord	4,8%	4,6%	0,1%	0,3%
Grand Montréal	6,8%	6,5%	0,4%	0,6%

Source : Données transmises par la CMM

2.2.4.7 Valeurs foncières

Les données sur la valeur illustrée ici proviennent de Statistique Canada

Valeur (estimé par le propriétaire) désigne le montant en dollars que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait ses biens.

Dans le contexte des logements, valeur du logement entier, dont celle du terrain et de toute autre construction, comme un garage, sur la propriété. Si le logement qu'occupe le ménage est situé dans un immeuble qui en contient plusieurs ou qui contient aussi bien des locaux commerciaux que des logements résidentiels, lesquels appartiennent tous au ménage, il faut estimer uniquement la valeur marchande du logement qu'habite le ménage.³⁹

Le prix de l'immobilier résidentiel varie d'un secteur à l'autre de la région, en fonction, notamment, des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques des logements. Ainsi, la taille et la qualité d'un logement auront un impact sur la valeur que lui accordera un ménage, tout comme les aménités qui caractérisent le milieu ou la municipalité (services offerts, qualité du cadre bâti et de l'environnement naturel, sécurité urbaine, accessibilité à certaines infrastructures publiques, aux commerces, aux lieux culturels, etc.).⁴⁰

Le tableau 5.54 présente l'évolution de la valeur moyenne des logements au niveau des villes de la MRC de Thérèse-De Blainville de 2006 à 2021 par période quinquennale (2006, 2011, 2016 et 2021).

De la lecture des données, une variation importante de la valeur moyenne des logements durant cette période est observée. Pour l'ensemble de la MRC de Thérèse-De Blainville, la valeur moyenne des logements est passée de 224 108 \$ à 450 800 \$ enregistrant une variation de 101,2%.

Pour cette même période, les variations de la valeur moyenne les plus importantes sont observées dans les villes de Rosemère et Boisbriand présentant respectivement un taux de variation de 113,2% et 104,7%. La ville de Sainte-Anne-

³⁹ Statistique Canada, 2024. Valeur (estimée par le propriétaire) du logement selon le type de construction résidentielle <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810025701>

⁴⁰ CMM, 2022. Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal. Dans *Métropolitains #10* (p.62).. Consulté sur : https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

des-Plaines a affiché la variation la plus faible de la valeur moyenne de logement avec un taux de **88,8%**. Pour les autres villes de la MRC, cette variation est comprise entre **90,7%** et **102,2%**.

En 2021, la valeur moyenne des logements s'établit à **450 800 \$** à la MRC de Thérèse-De Blainville. La valeur moyenne la plus élevée parmi les villes de la MRC est à Rosemère avec une valeur **598 000 \$**. Elle est suivie de la ville de Lorraine qui affiche une valeur moyenne de **551 500 \$**. C'est la ville de Sainte-Anne-des-Plaines qui affiche la valeur moyenne la plus basse au niveau de la MRC de Thérèse-De Blainville avec une valeur de **305 600 \$**. Pour les villes de Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion et Sainte-Thérèse, la valeur moyenne des logements varie de **340 400 \$** à **488 800 \$**.

TABLEAU 5.54

ÉVOLUTION DE LA VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS, MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC ENTRE 2006 ET 2021

Ville/Année	2006	2011	2016	2021	Variation entre 2006 et 2021
Blainville	240 999,00 \$	325 114,00 \$	363 925,00 \$	488 800,00 \$	102,8%
Boisbriand	203 957,00 \$	265 771,00 \$	306 079,00 \$	417 600,00 \$	104,7%
Bois-des-Filion	168 770,00 \$	244 155,00 \$	248 715,00 \$	340 400,00 \$	101,7%
Lorraine	285 205,00 \$	345 735,00 \$	403 818,00 \$	551 500,00 \$	93,4%
Rosemère	280 513,00 \$	380 543,00 \$	446 824,00 \$	598 000,00 \$	113,2%
Sainte-Anne-des-Plaines	161 899,00 \$	201 353,00 \$	231 407,00 \$	305 600,00 \$	88,8%
Sainte-Thérèse	192 096,00 \$	250 738,00 \$	294 053,00 \$	366 400,00 \$	90,7%
MRC	224 108,00 \$	296 345,00 \$	337 073,00 \$	450 800,00 \$	101,2%

Source : Statistique Canada

À titre comparatif, parmi toutes les MRC de la Couronne Nord en 2021, la MRC de Thérèse-De Blainville affichait la valeur moyenne des logements la plus élevée. Cette valeur de **450 800 \$** est également plus élevée que la valeur moyenne pour l'ensemble de la province qui est de **376 800 \$**, néanmoins, elle est en deçà de celle du Grand Montréal qui est de **512 400 \$**.

En comparant avec d'autres MRC de la Couronne Sud, il est constaté que la valeur moyenne des logements à la MRC de Thérèse-De Blainville en 2021 est comparable à celle à la MRC de Vaudreuil-Soulanges qui est de **452 400 \$**, mais est plus élevée que celle affichée par la MRC de Roussillon (**424 800 \$**).

En termes de variation, entre 2006 et 2021, les MRC de la Couronne Nord ont connu des variations comparables à celle de la MRC de Thérèse-De Blainville allant de **99,9%** à **106,7%** à l'exception de la ville de Mirabel, laquelle a observé une variation plus importante. De fait, la valeur moyenne des logements à Mirabel a connu une variation de **121,1%** durant cette même période. Pour ce qui est des MRC de la Couronne Sud, la variation de la valeur moyenne des logements à la MRC de Thérèse-De Blainville est comparable à celle affichée par la MRC de Vaudreuil-Soulanges (**103,9%**), mais elle est inférieure à la variation qu'a connue la MRC de Roussillon qui est de **121,9%**.

TABLEAU 5.55

ÉVOLUTION DE LA VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES ENTRE 2006 ET 2021

Territoire/Année	2006	2011	2016	2021	Variation entre 2006 et 2021
MRC L'Assomption	176 415,00 \$	nd	272 358,00 \$	353 600,00 \$	100,4%
MRC Deux-Montagnes	176 883,00 \$	238 312,00 \$	266 522,00 \$	353 600,00 \$	99,9%
MRC Les Moulins	181 706,00 \$	247 711,00 \$	284 480,00 \$	375 600,00 \$	106,7%
Ville de Mirabel	187 080,00 \$	255 589,00 \$	293 834,00 \$	413 600,00 \$	121,1%
MRC Thérèse-De Blainville	224 108,00 \$	296 345,00 \$	337 073,00 \$	450 800,00 \$	101,2%
MRC Roussillon	191 445,00 \$	260 952,00 \$	299 132,00 \$	424 800,00 \$	121,9%
MRC Vaudreuil-Soulanges	221 916,00 \$	286 506,00 \$	325 153,00 \$	452 400,00 \$	103,9%
Couronne Nord	192 029,00 \$	257 263,00 \$	293 679,00 \$	348 000,00 \$	81,2%
Grand Montréal	247 009,00 \$	324 289,00 \$	366 974,00 \$	512 000,00 \$	107,3%
Province du Québec	182 399,00 \$	249 427,00 \$	290 484,00 \$	376 800,00 \$	106,6%

Source : Statistique Canada, Observatoire du Grand Montréal et données transmises par la CMM

Tel qu'illustré dans le tableau 5.55, la valeur médiane des logements à la MRC est passée de 250 796 \$ à 400 000 \$ de 2011 à 2021 avec une variation de 59,5%. C'est la ville de Lorraine qui affiche la variation de la valeur médiane des logements la plus importante parmi les municipalités de la MRC avec un taux de 66,1%. Cependant, c'est à Bois-des-Filion et à Sainte-Thérèse que l'on observe les variations de la valeur médiane des logements les plus basses à la MRC s'établissant respectivement à 43,1% et 45,1%. Les autres municipalités de la MRC ont observé des variations allant de 52,5% à 58,1%. En valeur absolue, comme pour la valeur moyenne des logements, ce sont les villes de Rosemère et Lorraine qui affichent les valeurs médianes les plus élevées de la MRC en 2011, 2016 et 2021. En 2021, la valeur médiane des logements s'établit respectivement à 552 000 \$ à Rosemère et 500 000 \$ à Lorraine.

TABLEAU 5.56

ÉVOLUTION DE LA VALEUR MÉDIANE DES LOGEMENTS – MUNICIPALITÉ AU SEIN DE LA MRC 2011 ET 2021

Territoire/Année	2011	2016	2021	Variation (2011-2021)
Blainville	275 466,00 \$	310 056,00 \$	420 000,00 \$	52,5%
Boisbriand	250 251,00 \$	286 423,00 \$	400 000,00 \$	59,8%
Bois-des-Filion	219 353,00 \$	230 270,00 \$	314 000,00 \$	43,1%
Lorraine	300 976,00 \$	349 669,00 \$	500 000,00 \$	66,1%
Rosemère	349 078,00 \$	400 648,00 \$	552 000,00 \$	58,1%
Sainte-Anne-des-Plaines	195 058,00 \$	219 214,00 \$	300 000,00 \$	53,8%
Sainte-Thérèse	239 767,00 \$	263 777,00 \$	348 000,00 \$	45,1%
Total MRC	250 796,00 \$	299 492,00 \$	400 000,00 \$	59,5%

Source : Statistique Canada et Observatoire du Grand Montréal

En comparant avec d'autres territoires, tel que présenté au tableau 5.56 ci-après, il est observé que la valeur médiane des logements à la MRC qui est de **400 000 \$** est comparable à celles des MRC de Roussillon (**400 000 \$**), Vaudreuil-Soulanges (**400 000 \$**) et la ville de Mirabel (**400 000 \$**). Néanmoins, cette valeur est plus élevée que la valeur médiane des logements enregistrés pour les MRC Les Moulins (**348 000 \$**), Deux-Montagnes (**340 000 \$**) également pour le territoire de la Couronne Nord (**348 000 \$**) et l'ensemble de la province (**300 000 \$**).

En termes de variation, entre 2011 et 2021, la MRC a enregistré un taux de variation de la valeur médiane des logements de **59,9%**. Une variation semblable est observée à la ville de Mirabel (**60,1%**) et la MRC de Vaudreuil-Soulanges (**59,8%**). Cependant, cette variation est plus élevée que celles qu'ont connu les MRC de Deux-Montagnes (**51,5%**) et Les Moulins (**51,2%**) et voire l'ensemble de la province qui affiche un taux de variation de **39,8%** durant cette période.

TABLEAU 5.57

**ÉVOLUTION DE LA VALEUR MÉDIANE DES LOGEMENTS –
COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2011 ET 2021**

Territoire/Année	2011	2016	2021	Variation (2011-2021)
MRC Deux-Montagnes	224 365,00 \$	250 343,00 \$	340 000,00 \$	51,5%
MRC Les Moulins	230 107,00 \$	259 375,00 \$	348 000,00 \$	51,2%
Ville de Mirabel	249 898,00 \$	278 738,00 \$	400 000,00 \$	60,1%
MRC Thérèse-De Blainville	250 796,00 \$	299 492,00 \$	400 000,00 \$	59,5%
MRC Roussillon	240 214,00 \$	269 605,00 \$	400 000,00 \$	66,5%
MRC Vaudreuil-Soulanges	250 375,00 \$	289 219,00 \$	400 000,00 \$	59,8%
Couronne Nord	nd	260 064,00 \$	348 000,00 \$	/
Grand Montréal	nd	300 794,00 \$	416 000,00 \$	/
Province du Québec	214 537,00 \$	250 302,00 \$	300 000,00 \$	39,8%

Source : Statistique Canada et Observatoire du Grand Montréal

Le tableau 5.58 ci-après illustre une comparaison des valeurs moyennes et médianes des logements dans les aires TOD et HORS TOD au sein des municipalités de la MRC en 2021.

Pour toutes les municipalités de la MRC, les valeurs moyennes des logements situés dans les aires TOD sont moins élevées à celles dans les secteurs HORS TOD. La valeur moyenne dans les aires TOD MRC est plus basse que celle enregistrée dans les secteurs HORS TOD, elles sont respectivement de **387 600 \$** et **460 800 \$**. Cependant, le cas de Bois-des-Filion est particulier. La valeur moyenne des logements dans l'aire TOD à Bois-des-Filion (**580 000 \$**) est plus élevée par rapport à la valeur moyenne des logements dans le secteur HORS TOD (**330 000 \$**). Ces différences pourraient être expliquées par les typologies résidentielles de type unifamiliale qui se retrouvent en grand nombre dans l'aire TOD à Bois-des-Filion et dont les valeurs foncières sont généralement plus élevées que celles des autres typologies.

En comparant les villes de la MRC entre elles, bien que les valeurs moyennes et médianes les plus élevées sont relevées à Rosemère et Lorraine pour l'ensemble des logements, c'est à l'aire TOD à Bois-des-Filion que l'on enregistre les valeurs moyenne et médiane des logements les plus élevées parmi toutes les aires TOD de la MRC. La valeur moyenne et médiane des logements dans cette aire atteint **580 000 \$**. Pour les secteurs HORS TOD, c'est à Rosemère et Lorraine que l'on observe les valeurs moyennes des logements les plus élevées. Elles sont respectivement de **609 500 \$** et **551 500 \$**.

TABLEAU 5.58

VALEUR MOYENNE ET MÉDIANE DES LOGEMENTS –

MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC AIRES TOD ET HORS TOD EN 2021

Territoire	TOD (Ville)		HORS TOD	
	Valeur médiane des logements propriétaires (\$)	Valeur moyenne des logements propriétaires (\$)	Valeur médiane des logements propriétaires (\$)	Valeur moyenne des logements propriétaires (\$)
Blainville	340 000,00 \$	346 400,00 \$	448 000,00 \$	510 800,00 \$
Boisbriand	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse		400 000,00 \$	410 000,00 \$
	400 000,00 \$	402 000,00 \$		
Bois-des-Filion	580 000,00 \$	580 000,00 \$	300 000,00 \$	330 000,00 \$
Lorraine	/	/	500 000,00 \$	551 500,00 \$
Rosemère	500 000,00 \$	564 000,00 \$	576 000,00 \$	609 500,00 \$
Sainte-Anne-des-Plaines	/	/	280 000,00 \$	286 800,00 \$
Sainte-Thérèse	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse		380 000,00 \$	392 800,00 \$
	274 000,00 \$	297 200,00 \$		
MRC Thérèse-De Blainville	348 000,00 \$	387 600,00 \$	400 000,00 \$	460 800,00 \$

Source : Données transmises par la CMM

À titre comparatif, la valeur moyenne des logements dans les aires TOD de la MRC de Thérèse-De-Blainville qui est de **387 600 \$** est comparable avec celles enregistrées pour les aires TOD de la MRC Les Moulins (**387 600 \$**), la MRC de Vaudreuil-Soulanges (**398 400 \$**) et même l'ensemble de la Couronne Nord (**372 000 \$**). Par ailleurs, elle est plus élevée que celles affichées dans les aires TOD de la MRC Deux-Montagnes (**351 600 \$**) et la MRC L'Assomption (**300 400 \$**). Cependant, cette valeur est un peu moindre que celle relevée dans les aires TOD de Mirabel (**413 000 \$**). Également, la valeur moyenne des logements dans les aires TOD de la MRC est grandement en deçà de celle de l'ensemble des aires TOD du Grand Montréal (**608 000 \$**). Cela pourrait s'expliquer par une valeur de marché des logements beaucoup plus grande sur l'île de Montréal et des villes contiguës à l'île de Montréal.

TABLEAU 5.59

VALEUR MOYENNE ET MÉDIANE DES LOGEMENTS - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES-AIRES TOD ET HORS TOD EN 2021

Territoire	Aire TOD		HORS TOD	
	Valeur médiane des logements propriétaires (\$)	Valeur moyenne des logements propriétaires (\$)	Valeur médiane des logements propriétaires (\$)	Valeur moyenne des logements propriétaires (\$)
MRC Deux-Montagnes	300 000,00 \$	351 600,00 \$	340 000,00 \$	350 800,00 \$
MRC L'Assomption	280 000,00 \$	300 400,00 \$	348 000,00 \$	357 200,00 \$
MRC Les Moulins	348 000,00 \$	387 600,00 \$	348 000,00 \$	376 000,00 \$
Ville de Mirabel	400 000,00 \$	413 000,00 \$	400 000,00 \$	418 000,00 \$
MRC Thérèse-De Blainville	348 000,00 \$	387 600,00 \$	400 000,00 \$	460 800,00 \$
MRC Roussillon	388 000,00 \$	404 000,00 \$	396 000,00 \$	426 800,00 \$
MRC Vaudreuil-Soulanges	352 000,00 \$	398 400,00 \$	448 000,00 \$	488 800,00 \$
Couronne Nord	348 000,00 \$	372 000,00 \$	348 000,00 \$	392 000,00 \$
Grand Montréal	500 000,00 \$	608 000,00 \$	400 000,00 \$	480 400,00 \$

Source : Données transmises par la CMM

VALEUR DES LOGEMENTS SELON LES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES

Les tableaux [5.60](#) et [5.61](#) ci-après illustrent respectivement la répartition des logements selon les typologies résidentielles en fonction de quatre tranches de la valeur des logements. Les tranches sont moins de **399 999 \$**, de **400 000 \$ à 999 999 \$**, de **1 000 000 \$** et plus **1 500 000 \$**. Les données sont recueillies à partir du site de Statistique Canada (recensement 2021) et présentées en nombre absolu et en pourcentage.

De la lecture des tableaux, il est à constater qu'à l'échelle de la MRC, selon le recensement de Statistiques Canada de 2021, la moitié des logements ont une valeur de 400 000 \$ à 999 999 \$ et la part des logements dont la valeur est moins de 399 999 \$, s'établit à 46,6%. La portion des logements dont la valeur dépasse 1 000 000 \$ est estimée seulement à 3,4%. Pour l'ensemble de la province, 63,8% des logements ont une valeur de moins de 399 999 \$.

En termes de typologies, 57,9% des maisons individuelles détachées ont une valeur de 400 000 \$ à 999 999 \$ à la MRC. Cette part atteint 80% à Rosemère et 70,9% à Lorraine.

TABLEAU 5.60

VALEUR E DES LOGEMENTS SELON LES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES- MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES - 2021 (NOMBRE ABSOLU)

Territoire	Valeur (estimée par le propriétaire) du logement	Total des typologies	Maison Individuelle détachée	Maison en rangée+ Jumelée	Logement dans un immeuble en comportant deux et plus
Blainville	Moins de 399 999 \$	6 940	4 495	880	1 565
	400 000\$ à 999 999\$	9 495	8 465	300	730
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	685	650	20	15
	1 500 000 \$ ou plus	175	175	0	0
	TOTAL	17 295	13 785	1 200	2 310
Boisbriand	Moins de 399 999 \$	3 495	2 025	935	535
	400 000\$ à 999 999\$	3 720	3 030	285	405
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	80	80	0	0
	1 500 000 \$ ou plus	40	30	0	10
	TOTAL	7 335	5 165	1 220	950
Bois-des-Filion	Moins de 399 999 \$	2 255	1 245	430	580
	400 000\$ à 999 999\$	855	790	30	35
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	0	0	0	0
	1 500 000 \$ ou plus	0	0	0	0
	TOTAL	3 110	2 035	460	615
Lorraine	Moins de 399 999 \$	885	640	195	50
	400 000\$ à 999 999\$	2 195	2 085	25	85
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	185	185	0	0
	1 500 000 \$ ou plus	45	45	0	0
	TOTAL	3 310	2 955	220	135
Rosemère	Moins de 399 999 \$	755	520	90	145
	400 000\$ à 999 999\$	3 520	3 285	100	135
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	210	210	0	0
	1 500 000 \$ ou plus	90	90	0	0
	TOTAL	4 575	4 105	190	280
Sainte-Anne-des-Plaines	Moins de 399 999 \$	3 275	2 710	255	310
	400 000\$ à 999 999\$	645	585	30	30
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	10	10	0	0
	1 500 000 \$ ou plus	0	0	0	0
	TOTAL	3 930	3 305	285	340
Sainte-Thérèse	Moins de 399 999 \$	3 565	1 480	345	1 740
	400 000\$ à 999 999\$	2 275	1 890	60	325
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	20	20	0	0
	1 500 000 \$ ou plus	0	0	0	0
	TOTAL	5 860	3 390	405	2 065
Total MRC	Moins de 399 999 \$	21 170	13 115	3 130	4 925
	400 000\$ à 999 999\$	22 705	20 130	830	1 745
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	1 190	1 155	20	15
	1 500 000 \$ ou plus	350	340	0	10
	TOTAL	45 415	34 740	3 980	6 695
Québec	Moins de 399 999 \$	1 402 825	997 650	154 660	250 515
	400 000\$ à 999 999\$	728 695	487 465	68 895	172 335
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	45 815	25 680	6 185	13 950
	1 500 000 \$ ou plus	22 335	13 805	4 315	4 215
	TOTAL	2 199 670	1 524 600	234 055	441 015

Source : Statistique Canada

TABLEAU 5.61

VALEUR E DES LOGEMENTS SELON LES TYPOLOGIES- MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES - 2021 (POURCENTAGE)

Territoire	Valeur (estimée par le propriétaire) du logement	Total des typologies	Maison Individuelle détachée	Maison en rangée+ Jumelée	Logement dans un immeuble en comportant deux et plus
Blainville	Moins de 399 999 \$	40,1%	32,6%	73,3%	67,7%
	400 000\$ à 999 999\$	54,9%	61,4%	25,0%	31,6%
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	391,4%	4,7%	1,7%	0,6%
	1 500 000 \$ ou plus	1,0%	1,3%	0,0%	0,0%
Boisbriand	Moins de 399 999 \$	47,6%	39,2%	76,6%	56,3%
	400 000\$ à 999 999\$	50,7%	58,7%	23,4%	42,6%
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	1,1%	1,5%	0,0%	0,0%
	1 500 000 \$ ou plus	0,5%	0,6%	0,0%	1,1%
Bois-des-Filion	Moins de 399 999 \$	72,5%	61,2%	93,5%	94,3%
	400 000\$ à 999 999\$	27,5%	38,8%	6,5%	5,7%
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	1 500 000 \$ ou plus	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lorraine	Moins de 399 999 \$	26,7%	21,7%	88,6%	37,0%
	400 000\$ à 999 999\$	66,3%	70,6%	11,4%	63,0%
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	5,6%	6,3%	0,0%	0,0%
	1 500 000 \$ ou plus	1,4%	1,5%	0,0%	0,0%
Rosemère	Moins de 399 999 \$	16,5%	12,7%	47,4%	51,8%
	400 000\$ à 999 999\$	76,9%	80,0%	52,6%	48,2%
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	4,6%	5,1%	0,0%	0,0%
	1 500 000 \$ ou plus	2,0%	2,2%	0,0%	0,0%
Sainte-Anne-des-Plaines	Moins de 399 999 \$	83,3%	82,0%	89,5%	91,2%
	400 000\$ à 999 999\$	16,4%	17,7%	10,5%	8,8%
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
	1 500 000 \$ ou plus	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Sainte-Thérèse	Moins de 399 999 \$	60,8%	43,7%	85,2%	84,3%
	400 000\$ à 999 999\$	38,8%	55,8%	14,8%	15,7%
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	0,3%	0,6%	0,0%	0,0%
	1 500 000 \$ ou plus	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total MRC	Moins de 399 999 \$	46,6%	37,8%	78,6%	73,6%
	400 000\$ à 999 999\$	50,0%	57,9%	20,9%	26,1%
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	2,6%	3,3%	0,5%	0,2%
	1 500 000 \$ ou plus	0,8%	1,0%	0,0%	0,1%
Québec	Moins de 399 999 \$	63,8%	65,4%	66,1%	56,8%
	400 000\$ à 999 999\$	33,1%	32,0%	29,4%	39,1%
	1 000 000 \$ à 1 499 999 \$	2,1%	1,7%	2,6%	3,2%
	1 500 000 \$ ou plus	1,0%	0,9%	1,8%	1,0%

Source : Statistique Canada

2.2.4.8 Offre de logements subventionnés

Le présent segment illustre l'offre de logement social et abordable sur le territoire de la MRC et des comparaisons avec d'autres territoires. Selon les sources mentionnées dans les documents de la CMM, les données présentées dans les tableaux qui suivent proviennent de la Société d'habitation du Québec (SHQ), la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Ville de Montréal, 2022, traitées et transmises par la CMM. Également des vérifications sur le site Indicateurs vitaux du Grand Montréal ont été effectuées.

Les tableaux présentent le nombre et la part des logements sociaux et abordables selon les types de programmes pour le logement social et abordable de 2001 à 2021.

Les programmes de logements sociaux et abordables concernés sont *Accès logis*, *HLM public*, *LAQ* et la catégorie *Autre*. Pour cette dernière catégorie, la catégorie « Autre » inclut les logements qui sont gérés par des coopératives et OBNL d'habitation, qui relèvent d'anciens programmes, d'HLM privés et autochtones, et de l'initiative de création rapide de logements (ICRL), ou qui sont réalisés hors des programmes gouvernementaux.⁴¹

⁴¹ Courriel de la CMM DU 13/12/2024

Les logements subventionnés : permettent à des ménages à faible revenu de payer un loyer correspondant à 25% de leurs revenus. Il y a deux types : les habitations à loyer modique (HLM) et les logements du Programme de supplément au loyer. Ces derniers peuvent faire partie du marché locatif privé ou appartenir à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif (OSBL).⁴²

Les habitations loyers modiques (HLM) : Le programme de logement sans but lucratif, communément appelé «Programme HLM », s'adresse à des ménages à faible revenu qui sont sélectionnés en fonction de leur condition socio-économique. Il permet aux locataires de payer un loyer correspondant à 25% de leur revenu.

Programme de supplément au loyer (PSL) : Le Programme Supplément au loyer permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements du secteur privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif et de payer un loyer qui correspond à 25% de leur revenu.

Programme Accès Logis : Le Programme Accès Logis Québec favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. L'aide financière accordée par l'entremise de ce programme prend la forme d'une subvention de la Société d'habitation du Québec (SHQ) correspondant à la moitié des coûts admissibles. Dans le cas de certains projets, le financement est partagé avec la société canadienne d'hypothèques et de logement. La contribution minimale exigée du milieu varie de 5 à 15%. De plus, la SHQ garantit le prêt hypothécaire que l'organisme promoteur contracte auprès d'une institution financière agréée pour compléter le financement; il s'agit d'un emprunt sur 35 ans. Le programme **Accès Logis** Québec permet à des offices d'habitation (OH), à des coopératives d'habitation (COOP), à des organismes sans but lucratif (OSBL) ainsi qu'à des sociétés acheteuses sans but lucratif de créer et d'offrir en location des logements de qualité et abordables.⁴³

Programme d'habitation abordable Québec LAQ : Ce programme appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Il s'inscrit directement dans la mission de la Société d'habitation du Québec, soit de répondre aux besoins en habitation par une approche intégrée et durable.⁴⁴

Logement social et abordable : Cet indicateur suit la part des logements sociaux et abordables (LSA) sur l'ensemble des logements locatifs du Grand Montréal. Les LSA sont des logements locatifs hors marchés dont l'attribution et le loyer ne sont pas entièrement dictés par l'offre et la demande. Ils visent les ménages à revenu faible ou modeste ainsi que les personnes ayant des besoins particuliers en habitation (CMM,2024).⁴⁵

Une part de LSA plus élevée contribue à lutter contre la pauvreté, à réduire les inégalités sociales de santé et à prévenir l'itinérance, en plus de favoriser le développement de milieux de vie inclusifs. Il est important de faciliter l'intégration de ces logements à proximité des commerces, des services et des réseaux de transport collectif (CMM,2024).⁴⁶

On constate que la part des LSA a diminué au cours de la dernière décennie, malgré des besoins importants et une crise du logement qui accentue les problèmes d'abordabilité du logement. (CMM,2024).⁴⁷

On dénombrait un peu plus de 79 000 LSA en 2021 dans le Grand Montréal, soit 9,6% de l'ensemble des logements locatifs du territoire. Cette part se situait à 8,3% en 2001, puis à 9,8% en 2011.⁴⁸

Entre 2001 et 2011, le parc de LSA s'est agrandi de 13 500 unités et d'environ 8 000 unités entre 2011 et 2021. Ce ralentissement sur le plan de l'offre, combiné à l'accélération du rythme de construction des logements locatifs au cours de la même période, a ainsi favorisé une tendance à la baisse pour cet indicateur.⁴⁹

⁴² Société d'habitation du Québec (2024). Logement subventionné. <https://www.habitation.gouv.qc.ca/en-vedette/besoin-dun-logement-on-est-la-pour-vous-aider/logement-subventionne>

⁴³ SHQ (2024) Accès Logis Québec : <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis-quebec#:~:text=Le%20programme%20Acc%C3%A8sLogis%20Ou%C3%A9bec%20permet,logements%20de%20qualit%C3%A9%20et%20abordables.>

⁴⁴ SHAQ (2024) ; Programme d'habitation abordable Québec : <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-dhabitation-abordable-quebec>

⁴⁵ CMM (2024). Part des logements sociaux et abordables dans l'ensemble des logements locatifs. Dans indicateurs vitaux du Grand Montréal. <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/part-des-logements-sociaux-et-abordables-dans-lensemble-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

⁴⁶ CMM (2024). Part des logements sociaux et abordables dans l'ensemble des logements locatifs. Dans indicateurs vitaux du Grand Montréal <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/part-des-logements-sociaux-et-abordables-dans-lensemble-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

⁴⁷ CMM (2024). Part des logements sociaux et abordables dans l'ensemble des logements locatifs. Dans indicateurs vitaux du Grand Montréal <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/part-des-logements-sociaux-et-abordables-dans-lensemble-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

⁴⁸ CMM (2024). Part des logements sociaux et abordables dans l'ensemble des logements locatifs. Dans indicateurs vitaux du Grand Montréal <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/part-des-logements-sociaux-et-abordables-dans-lensemble-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

⁴⁹ CMM (2024). Part des logements sociaux et abordables dans l'ensemble des logements locatifs. Dans indicateurs vitaux du Grand Montréal <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/part-des-logements-sociaux-et-abordables-dans-lensemble-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

L'offre actuelle de LSA est insuffisante pour répondre aux besoins de la population à revenu faible ou modeste du Grand Montréal, alors que plus de 27% des ménages locataires du Grand Montréal éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement.⁵⁰

Le tableau 5.62 ci-après indique le nombre des logements sociaux et abordables au sein des municipalités de la MRC de 2001 à 2021. Il illustre également la part de ces logements (sociaux et abordable) dans l'ensemble des logements locatifs. À l'échelle de la MRC, le nombre des logements sociaux abordables a connu une augmentation en nombre absolu passant de 683 logements à 2001 à 942 en 2021. Cependant la part des logements sociaux et abordables dans l'ensemble des logements locatifs a diminué durant cette même période. Elle représentait 5,2% en 2001 et s'établit à 4,8% en 2021. Cette tendance a été observée pour toutes les villes de la MRC qui comptent dans leurs parcs de logements locatifs des logements sociaux et abordables. À titre comparatif, c'est à la ville de Sainte-Thérèse que l'on observe le plus grand nombre de logements sociaux et abordables avec 345 logements ce qui correspond à 36,6% de la totalité des logements LSA de la MRC. En termes de part, c'est la ville de Rosemère qui affiche parmi les villes de la MRC, la part la plus élevée des LSA dans leurs parcs de logements locatifs respectifs. Environ 17,7% des logements locatifs à Rosemère sont des LSA. Pour les autres villes, cette part varie de 1,9% à 7,6%. À préciser que la ville de Lorraine ne compte pas de logements subventionnés sur son territoire.

TABLEAU 5.62

**PART DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS-
MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC DE 2001 À 2021**

Territoire	2001		2011		2021	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)
Blainville	97	4,6%	129	4,2%	219	4,3%
Boisbriand	41	2,5%	85	2,3%	85	1,9%
Bois-des-Filion	72	6,3%	72	9,2%	79	7,6%
Lorraine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Rosemère	80	16,0%	110	22,4%	110	17,7%
Sainte-Anne-des-Plaines	86	8,3%	104	9,3%	104	5,4%
Sainte-Thérèse	307	5,4%	345	5,3%	345	5,0%
Total MRC	683	5,2%	845	5,5%	942	4,8%

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

En comparant avec d'autres territoires, la MRC de Thérèse-De Blainville compte en nombre absolu le plus grand nombre des LSA parmi toutes les MRC de la Couronne Nord en 2021. Aussi, entre 2001 et 2021, toutes les MRC de la Couronne Nord ont vu le nombre des LSA augmenter sur leurs territoires, à l'exception de la Ville de Mirabel où le nombre des LSA qui est de 125 logements est resté inchangé de 2001 à 2021. La part des LSA parmi les logements locatifs à la MRC (4,8%) est comparable avec la portion des LSA pour l'ensemble de la Couronne Nord qui affiche également une portion de 4,8%. Par ailleurs, cette part est plus élevée par rapport à la portion des LSA dans la MRC Les Moulins (4%) et la ville de Mirabel (1,5%). Cependant, cette part se trouve en deçà des parts de LSA dans les parcs de logements locatifs des MRC Deux-Montagnes et L'Assomption qui elles affichent des parts respectives de 8% et 5,8%. Elle est également moins élevée de la part des LSA dans l'ensemble du Grand Montréal qui est de 9,6%.

⁵⁰ CMM (2024). Part des logements sociaux et abordables dans l'ensemble des logements locatifs. Dans indicateurs vitaux du Grand Montréal <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/part-des-logements-sociaux-et-abordables-dans-lensemble-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-graphique-indicateur08>

TABLEAU 5.63

PART DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES DE 2001 À 2021

Territoire	2001		2011		2021	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)
Deux-Montagnes (partie CMM)	712	9,0%	972	8,7%	816	8,0%
L'Assomption (Partie CMM)	319	3,8%	593	5,4%	715	5,8%
Les Moulins	466	5,8%	549	5,2%	622	4,0%
Mirabel	125	5,1%	125	2,8%	125	1,5%
Thérèse-De Blainville	683	5,2%	845	5,5%	942	4,8%
Couronne Nord	2 305	5,8%	2 904	5,8%	3 220	4,8%
Grand Montréal	57 745	8,3%	71 219	9,8%	79 277	9,6%

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

Les données présentées dans le tableau ci-après indiquent le nombre et la part des LSA sur l'ensemble des logements locatifs selon le type de programme au niveau des municipalités au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville. Comme mentionné plus haut, les programmes dont il est question sont **Accès logis**, **HLM public**, **LAQ** et la catégorie **Autre** qui inclut les logements qui sont gérés par des coopératives et OBNL d'habitation, qui relèvent d'anciens programmes, de HLM privés et autochtones, et de l'initiative de création rapide de logements (ICRL), ou qui sont réalisés hors des programmes gouvernementaux. Par ailleurs, les villes de la MRC de Thérèse-De Blainville ne comptent pas parmi leurs logements locatifs des logements du programme Logement abordable Québec (**LAQ**).

Pour l'ensemble de la MRC en 2021, la plus grande part des LSA sont ceux du programme HLM public en nombre de 408 logements ce qui correspond à 2,1% des logements locatifs au sein de la MRC. La part des LSA du programme Accès Logis s'établit à 1,6% alors que celles des autres programmes à 1,2%. À l'instar de la MRC, les villes de Boisbriand, Rosemère et Sainte-Thérèse, comptent plus de logements du programme HLM publics parmi leurs LSA. Néanmoins, pour les villes de Blainville, Bois-des-Filion et Sainte-Anne-des-Plaines, les parts les plus élevées des LSA dans leurs parcs locatifs sont issues du Programme Accès Logis. Le tableau indique également que la totalité des logements du programme HLM public sont construits avant 2001.

TABLEAU 5.64

PART DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS SELON LE TYPE DU PROGRAMME - MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC DE 2001 À 2021

Territoire	Année	Accès logis		HLM Public		Autres		Total	
		Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)
Blainville	2001	0	0,0%	91	4,3%	6	0,3%	97	4,6%
	2011	32	1,1%	91	3,0%	6	0,2%	129	4,2%
	2021	122	2,4%	91	1,8%	6	0,1%	219	4,3%
Boisbriand	2001	0	0,0%	48	1,6%	24	0,8%	72	2,5%
	2011	0	0,0%	48	1,5%	24	0,8%	72	2,3%
	2021	7	0,2%	48	1,1%	24	0,6%	79	1,9%
Bois-des-Filion	2001	0	0,0%	41	6,3%	0	0,0%	41	6,3%
	2011	44	4,8%	41	4,4%	0	0,0%	85	9,2%
	2021	44	4,0%	41	3,7%	0	0,0%	85	7,6%
Lorraine	2001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
	2011	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
	2021	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Rosemère	2001	0	0,0%	50	10,0%	30	6,0%	80	16,0%
	2011	30	6,1%	50	10,2%	30	6,1%	110	22,4%
	2021	30	4,8%	50	8,1%	30	4,8%	110	17,7%
Saint-Anne-des-Plaines	2001	46	4,5%	20	1,9%	20	1,9%	86	8,3%
	2011	64	5,7%	20	1,8%	20	1,8%	104	9,3%
	2021	64	3,3%	20	1,0%	20	1,0%	104	5,4%
Sainte-Thérèse	2001	0	0,0%	158	2,8%	149	2,6%	307	5,4%
	2011	38	0,6%	158	2,4%	149	2,3%	345	5,3%
	2021	38	0,6%	158	2,3%	149	2,2%	345	5,0%
Total MRC	2001	46	0,4%	408	3,1%	229	1,8%	683	5,2%
	2011	208	1,4%	408	2,7%	229	1,5%	845	5,5%
	2021	305	1,6%	408	2,1%	229	1,2%	942	4,8%

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

À titre comparatif, et à l'instar de la MRC de Thérèse-De Blainville, les plus importantes parts des LSA dans la MRC Les Moulins et la ville de Mirabel sont des logements du programme HLM public avec des parts respectives de **2,3%** et **1,2%**. Par ailleurs, pour les MRC Deux-Montagnes, L'Assomption et l'ensemble de la Couronne Nord, la plus grande part des LSA est issue des logements des autres programmes, c'est-à-dire des logements qui sont gérés par des coopératives et OBNL d'habitation, qui relèvent d'anciens programmes, de HLM privés et autochtones, et de l'initiative de création rapide de logements (ICRL), ou qui sont réalisés hors des programmes gouvernementaux. Pour le Grand Montréal, la plus grande part des LSA parmi les logements locatifs se retrouve dans le programme LAQ avec une part de **9,8%**.

TABEAU 5.65

PART DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS SELON LE TYPE DU PROGRAMME- COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES DE 2001 À 2021

Territoire	Année	Accès logis	HLM Public	LAQ	Autres	Total
MRC Deux-Montagnes (Partie CMM)	2001	0,0%	3,8%	/	5,2%	9,0%
	2011	0,9%	3,3%	/	4,5%	8,7%
	2021	1,0%	3,0%	/	4,0%	8,0%
MRC Les Moulins	2001	0,0%	4,5%	0,4%	0,9%	5,8%
	2011	0,8%	3,5%	0,3%	0,7%	5,2%
	2021	1,0%	2,3%	0,2%	0,4%	4,0%
MRC L'Assomption (Partie CMM)	2001	0,0%	1,2%	/	2,5%	3,8%
	2011	0,0%	1,0%	/	2,0%	5,4%
	2021	0,0%	0,9%	/	1,8%	5,8%
Ville de Mirabel	2001	/	4,1%	/	1,0%	5,1%
	2011	/	2,3%	/	0,6%	2,8%
	2021	/	1,2%	/	0,3%	1,5%
MRC Thérèse-De Blainville	2001	0,4%	3,1%	/	1,8%	5,2%
	2011	1,4%	2,7%	/	1,5%	5,5%
	2021	1,6%	2,1%	/	1,2%	4,8%
Couronne Nord	2001	0,1%	3,2%	0,1%	2,4%	5,8%
	2011	1,3%	2,6%	0,1%	1,9%	5,8%
	2021	1,5%	1,9%	0,0%	1,4%	4,8%
Grand Montréal	2001	0,2%	3,9%	0,1%	4,0%	8,3%
	2011	1,5%	3,8%	10,1%	3,9%	9,8%
	2021	2,1%	3,3%	9,8%	3,7%	9,6%

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

Le nombre de logements réalisés grâce au programme Accès Logis a ralenti de 2011 à 2021, notamment en raison du financement insuffisant et de subventions non indexées.⁵¹

En conclusion, l'offre actuelle de LSA est insuffisante pour répondre aux besoins de la population à revenu faible ou modeste du Grand Montréal, alors que plus de **27%** des ménages locataires du Grand Montréal éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement.⁵²

Les tableaux **5.66** et **5.67** suivants indiquent la part (en nombre absolu et en pourcentage) des logements subventionnés et logements non subventionnés dans le parc de logements locatifs dans les aires TOD et les secteurs HORS TOD. Ce sont des données du recensement de 2021. Elles résultent d'une compilation que Statistique Canada a faite pour la CMM.⁵³

À préciser qu'en 2021, le nombre total des logements subventionnés pour la MRC est de **1 080 logements**, alors que le nombre des logements sociaux et abordables s'établit à **942 logements**. Cette différence pourrait s'expliquer par le nombre des logements bénéficiant du programme PSL (qui peut être accordé à des ménages vivants dans des

⁵¹ CMM (2024) Part des logements sociaux et abordables dans l'ensemble des logements locatifs. Dans *indicateurs vitaux du Grand Montréal*. <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/part-des-logements-sociaux-et-abordables-dans-lensemble-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-carte-indicateur08>

⁵² CMM (2024) Part des logements sociaux et abordables dans l'ensemble des logements locatifs. Dans *indicateurs vitaux du Grand Montréal*. <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/part-des-logements-sociaux-et-abordables-dans-lensemble-des-logements-locatifs/#analyse-complementaire-carte-indicateur08>

⁵³ CMM, 2024.

logements du secteur subventionné, privé ou autres.) et qui ne sont pas inclus dans les logements sociaux et abordables. En 2021, la MRC compte 188 logements avec le programme PSL.⁵⁴

En 2021, à la MRC, la part des logements subventionnés dans les aires TOD correspond à 6,1% des logements locatifs au niveau de ces aires. Au niveau des municipalités, en termes de proportion, c'est la ville de Rosemère qui affiche la part la plus importante de logements subventionnés avec 11,4% des logements locatifs dans son aire TOD. Cependant, c'est à Sainte-Thérèse où se trouve le plus grand nombre de logements subventionnés parmi les logements locatifs dans les aires TOD.

TABLEAU 5.66

PART DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LES AIRES TOD- MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC 2021

Territoire	TOD (Ville)		TOD autour des points de TC structurants	
	Logement subventionné	Logement non subventionné	Logement subventionné	Logement non subventionné
Blainville	2,3%	97,7%	2,3%	97,7%
Boisbriand	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse		6,4%	93,6%
	8,9%	91,1%		
Bois-des-Filion	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
Lorraine	/		/	/
Rosemère	11,4%	88,6%	11,4%	88,6%
Sainte-Anne-des-Plaines	/	/	/	/
Sainte-Thérèse	Parties TOD de Boisbriand et Sainte-Thérèse		6,7%	93,3%
	5,8%	94,2%		
Total MRC	6,1%	93,9%		

Source : Données transmises par la CMM

Pour les secteurs HORS TOD, à l'échelle de la MRC, la proportion des logements subventionnés représente 5,2% du parc de logements locatifs. En pourcentage, c'est la ville de Rosemère qui enregistre la part la plus importante des logements subventionnés comparativement aux secteurs HORS TOD des autres municipalités de la MRC. Toutefois, c'est à la ville de Blainville où se trouve le plus grand nombre de logements subventionnés dans son secteur HORS TOD.

TABLEAU 5.67

PART DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LES SECTEURS HORS TOD - MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC 2021

Territoire	HORS TOD	
	Logement subventionné	Logement non subventionné
	(%)	(%)
Blainville	6,4%	93,6%
Boisbriand	3,8%	96,2%
Bois-des-Filion	6,2%	93,8%
Lorraine	0,0%	100,0%
Rosemère	13,5%	86,5%
Sainte-Anne-des-Plaines	4,8%	95,2%
Sainte-Thérèse	3,8%	96,2%
Total MRC	5,2%	94,8%

Source : Données transmises par la CMM

⁵⁴ Données transmises par la SHQ.

En comparant avec d'autres territoires, parmi les logements locatifs dans les aires TOD de la MRC de Thérèse-De Blainville, la part des logements subventionnés est de 6,1%. Cette part est supérieure à la part des logements subventionnés dans les aires TOD des MRC Les Moulins, L'Assomption et la ville de Mirabel et même à celle de la Couronne Nord qui, cette dernière affiche une part de logements subventionnés dans ses aires TOD de 5,3% (parmi les logements locatifs). Cependant, cette part à la MRC se trouve en deçà de celle affichée par la MRC Deux-Montagnes (7,7%) et l'ensemble du Grand Montréal (8,1%).

TABLEAU 5.68

PART DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LES AIRES TOD MRC ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2021

Territoire	TOD	
	Logement subventionné	Logement non subventionné
MRC Deux-Montagnes	7,7%	92,3%
MRC L'Assomption	0,0%	100,0%
MRC Les Moulins	2,8%	97,2%
Ville de Mirabel	2,6%	97,4%
MRC Thérèse-De Blainville	6,1%	93,9%
Couronne Nord	5,3%	94,7%
Grand Montréal	8,1%	91,9%

Source : Données transmises par la CMM

Dans les secteurs HORS TOD, la part des logements subventionnés dans le parc de logements locatifs de la MRC (5,2%) est comparable avec celle enregistrée pour les MRC L'Assomption (5,7%), Les Moulins (5%) et l'ensemble de la Couronne Nord (5,4%). Par ailleurs, elle est plus élevée par rapport à la part des logements subventionnés parmi les logements locatifs dans les secteurs HORS TOD de la ville de Mirabel qui est seulement de 2,9%. Cependant, la part des logements subventionnés dans les secteurs HORS TOD de la MRC est inférieure à celle dans les secteurs HORS TOD de la MRC Deux-Montagnes qui affiche un taux de 8,1% et l'ensemble du Grand Montréal qui atteint 7,7%.

TABLEAU 5.69

PART DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LES SECTEURS HORS TOD - MRC ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2021

Territoire	HORS TOD	
	Logement subventionné	Logement non subventionné
MRC Deux-Montagnes	8,1%	91,9%
MRC L'Assomption	5,7%	94,3%
MRC Les Moulins	5,0%	95,0%
Ville de Mirabel	2,9%	97,1%
MRC Thérèse-De Blainville	5,2%	94,8%
Couronne Nord	5,4%	94,6%
Grand Montréal	7,7%	92,3%

Source : Données transmises par la CMM

2.2.4.9 Offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques (itinérants, aînés, étudiants, travailleurs agricoles, les navetteurs aéroportés (fly-in fly-out), personnes en situation de handicap, etc.)

a) Logements pour étudiants

La MRC de Thérèse-De Blainville se distingue par la présence d'un collège d'enseignement général et professionnel sur son territoire et est situé plus précisément à Sainte-Thérèse. Ayant vu le jour en 1967, ce CÉGEP d'envergure accueille quelque **6 000 étudiantes et étudiants** et offre **26 programmes préuniversitaires et techniques** et de la formation continue. C'est une institution d'enseignement supérieur porteuse d'une longue tradition de qualité et d'engagement social et elle continue d'écrire l'histoire au cœur du village de Sainte-Thérèse, dans les Laurentides.⁵⁵

Le Collège Lionel-Groulx met à la disposition de ses étudiants deux types de résidences. Les chambres en résidences traditionnelles et les chambres en appartement. Elles sont meublées, chauffées, éclairées et incluent le WIFI. Elles peuvent accueillir jusqu'à **279 personnes**. Elles sont situées sur le terrain du Collège, à environ trois minutes de marche. Des places de stationnement sont également disponibles pour les résidents qui ont une voiture.⁵⁶

Le tableau **5.70** ci-après présente l'évolution du nombre de logements offerts dans les résidences du CÉGEP entre 2020-2025.

Les chambres en résidences traditionnelles sont composées respectivement de L'Escale, résidence pour fille offrant **87 chambres** et Le foyer, résidence pour garçons avec **17 chambres**.⁵⁷ Pour les chambres en appartement, on compte **56 appartements** pour filles ou garçons pouvant accueillir **175 locataires**. Chaque appartement, entièrement meublé, compte trois ou quatre chambres, une salle de bain, une salle de séjour ainsi qu'une cuisine équipée d'une cuisinière et d'un réfrigérateur.⁵⁸

Selon les données illustrées, le nombre de logements offerts dans ces résidences est resté sensiblement le même entre 2020 et 2025.

À préciser que les informations consignées pour les années 2020-2021 et 2021-2022 sont particulières en raison du contexte pandémique. Le nombre de locataires, de demandes et de places offertes était restreint. Aussi, durant l'année scolaire 2023/2024, comme les blocs sanitaires de la résidence L'Escale étaient en rénovation, le CÉGEP a élaboré une entente avec le propriétaire d'une maison située en face du Collège et aménagée en chambres individuelles pour les étudiants. Cela a permis de maintenir une certaine offre de service. Cette offre provisoire figure dans le tableau ci-bas.⁵⁹

TABLEAU 5.70

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS OFFERTS AU COLLÈGE LIONEL-GROULX 2020-2025

Résidence/Année	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
L'Escale	51/87	75/87	84	0 session automne	84
Le Foyer	12/17	17/17	17	17	17
Chambres en appartement	167/175	171/175	175	175	175
Maison Lalande (Location externe)	N/A	N/A	N/A	6	N/A
Total Réel	279	279	276	198 à l'automne 223 à l'hiver	276
Total Covid	230	263	N/A	N/A	N/A

Source : Collège Lionel-Groulx

Le tableau ci-après présente des données concernant l'évolution du nombre de demandes versus le nombre de logements offerts. Il précise également le nombre d'étudiants sur la liste d'attente pour avoir accès à un logement étudiant au Collège Lionel-Groulx. Une augmentation des demandes d'accès à un logement étudiant est constatée passant de **266 demandes** (automne 2021) à **395** (automne 2024) enregistrant une variation **48,5%**. Le nombre de demandes pour la session d'hiver a également augmenté de **76,7%** entre 2022 et 2024.

Pour ce qui est de la liste d'attente, le nombre d'étudiants sur cette liste varie d'une année à l'autre. Pour l'année 2024/2025 ce nombre s'établit à **32**. À préciser que dans certains cas, entre le moment de la demande et la confirmation

⁵⁵ Fédération des CÉGEPs. <https://www.cegepsquebec.ca/nos-cegeps/repertoire-des-cegeps/college-lionel-groulx/>

⁵⁶ Collège Lionel Groulx. <https://clg.qc.ca/milieu-de-vie/residences/>

⁵⁷ Collège Lionel Groulx. <https://clg.qc.ca/milieu-de-vie/residences/>

⁵⁸ Collège Lionel-Groulx. <https://clg.qc.ca/milieu-de-vie/residences/>

⁵⁹ Courriel de réponse Mme Martine Guay. Collège Lionel-Groulx

de résidence disponible, la communauté étudiante choisit parmi une des options de leurs recherches de logement et opte pour un autre logement que les résidences du Collège.⁶⁰

TABLEAU 5.71

ÉVOLUTION DU NOMBRE DES DEMANDES D'ACCÈS AUX LOGEMENTS ÉTUDIANTS AU COLLÈGE LIONEL-GROULX 2020-2025

Année	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Nbre de demandes d'accès	informations non disponibles	266 à l'automne 43 à l'hiver	374 à l'automne 64 à l'hiver	395 à l'automne 76 à l'hiver	395 à l'automne
Nbre de logements offerts	230	263	276	198 à l'automne 223 à l'hiver	276
Nbre d'étudiants sur la liste d'attente	0	13	5	0	32

Source : Collège Lionel-Groulx

Le coût des loyers des logements pourrait avec d'autres facteurs avoir un impact sur le projet d'étude d'un étudiant. Tel que déclaré par Mme Catherine Bibeau-Lorrain, présidente de l'Union étudiante du Québec (UEQ) « Si une personne n'est pas capable de trouver un logement proche de son lieu d'étude ou si ce logement est trop cher, cela peut avoir un impact sur la poursuite de son projet d'étude, mais aussi sur son niveau de vie ».⁶¹

Le coût de loyer des logements étudiants au Collège Lionel-Groulx a connu une augmentation, et ce pour dans toutes les résidences entre 2020 et 2024 enregistrant respectivement une variation de **26,4%** à la résidence L'Escale, **6,8%** à la résidence Le Foyer et **9%** pour les chambres en appartement.

TABLEAU 5.72

ÉVOLUTION DU LOYER DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS OFFERTS AU COLLÈGE LIONEL-GROULX 2020-2025

Résidence/Année	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	Variation (2020-2025)
L'Escale	280 \$	281,40 \$	285 \$	335 \$	354 \$	26,43%
Le Foyer	310\$ à 320\$	310\$ à 320\$	310\$ à 320\$	319 à 329\$	331 à 342\$	6,80%
Chambres en appartement	285\$ à 310\$	286,43\$ à 311,55\$	290\$ à 316\$	298 à 329\$	310 à 338\$	9%
Maison Lalande (Location externe temporaire)	N/A	N/A	N/A	500\$ à 510\$	N/A	N/A

Source : Collège Lionel-Groulx

À titre comparatif, le coût du loyer des logements étudiants offerts par le Collège Lionel-Groulx varie entre **310 \$ à 354 \$** est semblable à celui des logements étudiants au Collège de Saint-Jérôme dont les coûts se situent entre **341 \$ à 351 \$**. Cependant, il est moins élevé que celui des logements étudiants au Collège Montmorency à Laval qui lui s'établit entre **500 \$ et 775 \$**.

⁶⁰ Courriel de Mme Martine Guay (19/11/2023). Collège Lionel-Groulx

⁶¹ Larsimont.P (2023) Les étudiants captifs de la crise de Logement. Dans *Le Devoir* <https://www.ledevoir.com/societe/800663/etudiants-captifs-crise>

TABLEAU 5.73

LOYER DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS -COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

CÉGEP Lionel-Groulx (Sainte-Thérèse)		CÉGEP Saint-Jérôme (Saint-Jérôme)		CÉGEP Montmorency (Laval)	
L'Escale	354 \$	chambre dans un appartement de 3 chambres	351 \$	Chambre semi-privée	500 \$
Le Foyer	331 à 342\$	chambre dans un appartement de 6 chambres	341 \$	Chambre à deux lits	600 \$
Chambres en appartement	310 à 338\$	/	/	Chambre privée	775 \$

Source : Sites web des CÉGEPs (Lionel-Groulx, Saint-Jérôme et Montmorency).

Taille et état des logements :

Selon les informations communiquées par la directrice du soutien à la communication au Collège Lionel Groulx, tous les logements sont jugés de taille suffisante. Cependant, en termes de qualité, toutes les résidences nécessitent des réparations.⁶²

Projections

En matière de projection et besoins futurs, l'offre en logements étudiants au CÉGEP devrait être sensiblement la même qu'actuellement. Néanmoins, la réalisation de nouvelles résidences serait nécessaire étant donné la vétusté des installations actuelles. Aussi, d'autres besoins justifieraient la réalisation de nouvelles installations, cependant, il serait difficile d'augmenter la capacité, en raison de facteurs hors du contrôle du CÉGEP, comme le financement et les terrains à proximité disponibles, mais aussi la réglementation en vigueur au niveau des investissements dans le secteur public et en enseignement supérieur.⁶³ De plus, le CÉGEP ne possède pas de données sur les besoins projetés pour le logement étudiant.

b) Logements pour travailleurs agricoles

Afin de brosser un portrait de l'hébergement offert aux travailleurs agricoles temporaires sur le territoire de la MRC, il a été effectué des demandes auprès:

- Des villes sur lesquelles se trouvent des terres agricoles à savoir, Sainte-Anne-des-Plaines, Blainville et Boisbriand;
- De l'union des producteurs agricoles (UPA) (laquelle nous a référée à l'organisme **La ferme**);
- De l'organisme **La ferme** qui est un OBNL fondé en 1989 et dont le rôle est de soutenir les employeurs et les travailleurs agricoles, notamment dans le recrutement et l'accueil de travailleurs étrangers temporaires, mais aussi la formation.⁶⁴

Il est difficile d'avoir des statistiques précises sur l'hébergement destiné aux travailleurs agricoles temporaires sur le territoire de la MRC de Thérèse-De Blainville. Par ailleurs, les informations recueillies auprès de l'organisme **La Ferme**, qui couvre environ 80% des demandes sur le territoire de notre MRC, l'organisme a révélé ce qui suit :

On retrouve à l'échelle de la MRC de Thérèse-De Blainville en 2024, 28 employeurs agricoles embauchant 393 travailleurs agricoles temporaires qui sont répartis comme suit :

- Blainville : 31 travailleurs;
- Boisbriand : 17 travailleurs;

⁶² Collège Lionel-Groulx

⁶³ Collège Lionel-Groulx

⁶⁴ La Ferme (2024). <https://www.fermequebec.ca/entreprise-producteur-agricole/#offre>

- Sainte-Anne-des-Plaines : **345 travailleurs.**

Selon les informations, le territoire de la ville de Sainte-Anne-des-Plaines compte **87,8%** du total de travailleurs agricoles temporaires embauchés à la MRC de Thérèse-De Blainville. Ceci est tributaire à la portion des terres agricoles s'y trouvant et qui occupe **92%** de l'ensemble du territoire de la ville de Sainte-Anne-des-Plaines.

Le nombre de travailleurs agricoles a connu une légère augmentation depuis 2019. Pour l'ensemble de la MRC, ce nombre est passé de **317 à 393** travailleurs, enregistrant une augmentation de **24%**.

Pour ce qui du logement destiné aux travailleurs agricoles temporaires, les employeurs ont la responsabilité de fournir des logements adéquats pour les travailleurs étrangers temporaires.

Selon les exigences du gouvernement fédéral, « *Les employeurs doivent fournir aux travailleurs étrangers temporaires (TET) un logement adéquat, convenable et abordable tel que défini par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le logement peut être sur la ferme (par exemple, un dortoir) ou hors site (par exemple, un établissement commercial). Les employeurs doivent s'assurer que le taux d'occupation pour chacun des logements n'excède pas le taux d'occupation maximal permis. Ils doivent également s'assurer qu'un nombre suffisant de places d'hébergement sera mis à la disposition de tous les TET par logement approuvé à compter de la date d'arrivée jusqu'à la date de départ* ». ⁶⁵

Pour ce qui est de l'offre en logement pour travailleurs agricoles, il n'y a pas de données exactes à cet effet. Par ailleurs, selon les informations obtenues de l'organisme **La Ferme**, d'une façon générale, environ **70%** de ces logements sont situés à même les fermes agricoles. Le reste des logements sont à l'extérieur des fermes sous forme de location.

Les frais de logement sont généralement assumés par les employeurs agricoles dépendamment des programmes. Un maximum de **30 \$/semaine** pourrait être exigé aux travailleurs agricoles temporaires.

Concernant l'état des logements destinés aux travailleurs agricoles sur le territoire de la MRC, selon les inspections effectuées pour respecter les normes gouvernementales, il semble que ces logements se trouvent généralement dans un état acceptable et nécessiteraient des entretiens de routine. Cependant, il serait difficile de prévoir des agrandissements étant donné que la grande majorité des logements sont aménagés dans de vieilles constructions.

En termes de **projection**, il est difficile de déterminer le besoin en matière de logement, car les modalités et exigences de la réglementation provinciale pourraient avoir un impact sur les besoins futurs (nombre et conditions des logements).

D'une façon générale, les représentants de l'organisme **La Ferme** ont soulevé certains enjeux en lien avec l'offre en logement pour les travailleurs agricoles temporaires notamment :

- Le surpeuplement des logements;
- La rigidité de la réglementation régissant la réalisation de logements pour les travailleurs agricoles temporaires et les délais de délivrance des permis et autorisations requis;
- Le financement de la réalisation de logements.

c) Aînés

Afin de brosser un portrait de logement offert aux personnes âgées sur le territoire de la MRC, des données émanant respectivement des villes constituantes de la MRC ainsi que des services de la direction de la santé publique ont été compilées.

Il est pertinent de donner certaines définitions en lien avec les ressources d'hébergement pour les aînés.

CHSLD : Un CHSLD est un acronyme pour **Centre d'Hébergement et de Soins de Longue Durée**. Ce type d'hébergement accueille une clientèle ayant une perte d'autonomie de modérée à sévère physique ou cognitive. Il s'agit d'une résidence où les **soins de santé et les soins à la vie quotidienne (AVQ) sont prioritaires**.⁶⁶ Le CHSLD s'adresse principalement aux personnes âgées en perte d'autonomie qui ont besoin de soins divers et d'encadrement plus poussé. Par exemple, un aîné qui n'est plus en mesure de marcher, de faire ses transferts, de se nourrir seul ou qui est incontinant pourra recevoir les soins adéquats dans un CHSLD.⁶⁷

⁶⁵ Gouvernement du Canada (2024) : Embaucher un travailleur étranger temporaire dans le cadre du volet agricole : Exigence. <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/services/travailleurs-etrangers/agricoles/agricoles/exigence.html>

⁶⁶ Association des conseillers en hébergement du Québec pour Aînés (ACHQ) (2024). La différence entre un CHSLD et une résidence pour personnes âgées. Consulté sur : <https://accesresidences.com/difference-chslid-residence-privee/>

⁶⁷ Association des conseillers en hébergement du Québec pour Aînés (ACHQ) (2024). La différence entre un CHSLD et une résidence pour personnes âgées. Consulté sur : <https://accesresidences.com/difference-chslid-residence-privee/>

RPA : Les résidences privées pour aînés (RPA) sont offertes à toutes personnes âgées de plus de 55 ans, sauf indication contraire. Les résidences privées pour aînés (RPA) offrent de nombreux avantages, dont la possibilité d'avoir **une vie sociale plus riche, l'accès à des soins divers et à un grand nombre de services**.⁶⁸

RI : Les Ressources Intermédiaires (RI) sont des milieux de vie de qualité gérés par des gens dévoués qui offrent des services adaptés aux personnes confiées par le réseau de la santé et des services sociaux⁶⁹. Les personnes accueillies sont des adultes vulnérables en raison :

- d'une perte d'autonomie liée au vieillissement;
- d'une déficience intellectuelle;
- d'un problème de santé mentale ou de toxicomanie;
- d'un handicap physique.

MDAA : Le projet des Maisons des aînés et alternatives est un nouveau modèle d'hébergement. Le concept est centré et adapté sur la personne et ses besoins, permettant ainsi aux résidents de se sentir comme à la maison. Une approche qui prône le **respect du rythme de vie où l'unicité du résident est reconnue. L'inclusion, la participation sociale de même que le maintien des capacités y sont favorisés. La dimension humaine sera au cœur des relations entre les résidents, leurs proches, le personnel et la communauté.**⁷⁰

En raison de quelques discordances entre les données transmises par les villes et celles communiquées par la Direction de la santé publique, il a été décidé de présenter ci-après les données provenant de la direction de la santé publique. Ces données sont plus détaillées et plus à jour (la dernière mise à jour date de novembre 2024).

Le Tableau 5.74 ci-après illustre le nombre d'installations (CHSLD, RPA et RI) et leurs capacités au niveau des villes au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville.

À l'échelle de la MRC, on dénombre **29 installations** offrant de l'hébergement pour les aînés totalisant **4 496 places**.

De ce nombre, **1 963 places** sont regroupées dans les **9 installations** sises à Blainville représentant **43,7%** de l'ensemble des places dans ces installations. La ville de Sainte-Thérèse compte également **9 installations** avec **1 704 places** correspondant à **37,9%** du total des places offertes à la MRC. Les villes de Boisbriand, Bois-des-Filion et Rosemère comptent chacune **3 installations** regroupant respectivement **277, 326 et 172 places** représentant des parts respectives de **6,2%, 7,3% et 3,8%**. La ville de Sainte-Anne-des-Plaines compte **2 installations** avec **54 places** ce qui correspond à **1,2%** du nombre total des places répertoriées.

À préciser que la Ville de Lorraine ne compte aucune installation de ce genre sur son territoire.

Par ailleurs et selon des données transmises par les villes, on compte **2 autres installations** à Sainte-Anne-des-Plaines totalisant **68 places** et **1 autre installation** avec **65 places** à Sainte-Thérèse. Ces installations ne sont pas répertoriées dans les données de la Direction de la santé publique.

⁶⁸ Association des conseillers en hébergement du Québec pour Aînés (ACHQ) (2024). La différence entre un CHSLD et une résidence pour personnes âgées. Consulté sur : <https://accesresidences.com/difference-chsld-residence-privee/>

⁶⁹ Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec (2024). Définition. <https://www.arhq.com/les-ressources-intermediaires/definition/>

⁷⁰ Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Mauricie et du Centre du Québec. Maison des aînés et alternative. <https://ciussmcq.ca/soins-et-services/soins-et-services-offerts/hebergement/maisons-des-aines-et-alternatives/#:-:text=Objectif%20d'une%20maison%20des,r%C3%A9sidents%20avant%20des%20besoins%20similaires.>

TABLEAU 5.74

NOMBRE ET PART DES INSTALLATIONS ET PLACES DANS LES RESSOURCES D'HÉBERGEMENT POUR AÎNÉS - MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE 2024

Ville/Territoire	Nbre d'installation	Nbre de place	(%)
Blainville	9	1 963	43,7%
Boisbriand	3	277	6,2%
Bois-des-Filion	3	326	7,3%
Lorraine	0	0	0,0%
Rosemère	3	172	3,8%
Sainte-Anne-des-Plaines	2	54	1,2%
Sainte-Thérèse	9	1 704	37,9%
Total MRC	29	4 496	100,0%

Source : Données transmises par la direction de la santé publique

Le Tableau 5.75 suivant précise le nombre de places par type d'installation selon les données transmises par la direction de la santé publique. Les **29 installations** répertoriées sur le territoire de la MRC sont réparties comme suit :

- 21 Résidences privées pour aînés (RPA) avec 3508 places;
- 5 Centres d'Hébergement et de Soins de Longue Durée (CHSLD) avec 651 places;
- 2 Ressources Intermédiaires (RI) avec 265 places;
- 1 Maison des aînés et alternative (MDAA) avec 72 places.

Au niveau des villes, les installations sont réparties comme suit :

- Blainville : 5 RPA, 2 CHSLD, 1 RI et 1 MDAA;
- Boisbriand : 3 RPA;
- Bois-des-Filion : 2 RPA et 1 RI;
- Rosemère : 2 RPA et 1 CHSLD;
- Sainte-Anne-des-Plaines : 2 RPA;
- Sainte-Thérèse : 7 RPA et 2 CHSLD.

TABLEAU 5.75

NOMBRE ET PART DES RESSOURCES D'HÉBERGEMENT POUR AÎNÉS SELON LES TYPOLOGIES- MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE-2024.

Ville/Territoire	RPA		CHSLD		RI		MDAA		Total
	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	Nbre	(%)	
Blainville	5	23,8%	2	40,0%	1	50,0%	1	100,0%	9
Boisbriand	3	14,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3
Bois-des-Filion	2	9,5%	0	0,0%	1	50,0%	0	0,0%	3
Lorraine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Rosemère	2	9,5%	1	20,0%	0	0,0%	0	0,0%	3
Sainte-Anne-des-Plaines	2	9,5%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2
Sainte-Thérèse	7	33,3%	2	40,0%	0	0,0%	0	0,0%	9
Total MRC	21	100,0%	5	100,0%	2	100,0%	1	100,0%	29

Source : Données transmises par la direction de la santé publique

Avec 1 620 places dans les RPA à Blainville, cela représente 46,2% des places au niveau de la MRC, suivie de Sainte-Thérèse avec 1 414 places ce qui correspond à 40,3% des places RPA. Pour les CHSLD, c'est à Sainte-Thérèse que l'on compte le plus de places avec 290 représentant 44,5% de l'ensemble des places dans les CHSLD au niveau de la MRC. Les villes de Blainville et Rosemère comptent respectivement 207 et 154 places ce qui représente 31,8% et 23,7% des places. Les villes de Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine et Sainte-Anne-des-Plaines n'ont pas de CHSLD sur leurs territoires respectifs. Quant aux ressources intermédiaires, 201 places sont dénombrées à Bois-des-Filion et 64 places à Blainville. Les Maisons des aînés et alternatives qui sont un nouveau modèle d'hébergement sont seulement présentes à Blainville avec une (1) installation comptant 72 places.

TABLEAU 5.76

NOMBRE ET PART DES PLACES DANS LES RESSOURCES D'HÉBERGEMENT POUR AÎNÉS-
MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE-2024

Territoire	RPA		CHSLD		RI		MDAA		Total
	Nbre place	(%)	Nbre place	(%)	Nbre place	(%)	Nbre place	(%)	
Blainville	1 620	46,2%	207	31,8%	64	24,2%	72	100,0%	1 963
Boisbriand	277	7,9%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	277
Bois-des-Filion	125	3,6%	0	0,0%	201	75,8%	0	0,0%	326
Lorraine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Rosemère	18	0,5%	154	23,7%	0	0,0%	0	0,0%	172
Sainte-Anne-des-Plaine	54	1,5%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	54
Sainte-Thérèse	1 414	40,3%	290	44,5%	0	0,0%	0	0,0%	1 704
Total MRC (Nbre)	3 508		651		265		72		4 496
Part (%) selon le type d'installation	78%		14,5%		5,9%		1,6%		100%

Source : Données transmises par la direction de la santé publique

d) Personnes en situation de handicap

Afin de tracer le portrait de logements destinés pour les personnes en situation de handicap, les données du programme d'adaptation de domicile transmises par la SHQ à la MRC ont été compilées.

Le Programme d'adaptation de domicile (PAD) de la Société d'habitation du Québec (SHQ) s'adresse aux personnes handicapées, c'est-à-dire aux personnes ayant une déficience entraînant une incapacité significative et persistante et qui sont sujettes à rencontrer des obstacles dans l'accomplissement d'activités courantes. Il a pour objectif de permettre à la personne handicapée d'entrer dans son domicile et d'en sortir, d'accéder aux pièces essentielles (chambre de la personne handicapée, salle de bain, cuisine, salle à manger et salon) de celui-ci et de réaliser ses activités de la vie quotidienne de façon sécuritaire afin de favoriser son maintien à domicile. Ce programme soutient financièrement les propriétaires d'un domicile occupé par une personne handicapée pour la réalisation de travaux d'adaptation.⁷¹

Les tableaux ci-après illustrent le nombre de dossiers déposés à la MRC durant les dix dernières années. Ils précisent à cet effet, le nombre de dossiers reçus, le nombre des demandes pour lesquelles l'aide financière a été versée, les demandes annulées ainsi que les montants versés dans le cadre de ce programme.

La MRC de Thérèse-De Blainville a reçu un total de 271 demandes entre 2015 et 2024, 35,4% des demandes portent sur des logements situés à Blainville. Le nombre des demandes fluctue d'une année à l'autre, par ailleurs, la MRC a reçu 44 demandes en 2019. En 2021, la MRC n'a reçu que 15 demandes. Cela pourrait être expliqué par le contexte pandémique.

TABLEAU 5.77

ÉVOLUTION DU NOMBRE DES DEMANDES REÇUES DANS LE CADRE DU PROGRAMME PAD AU SEIN DE
LA MRC 2015-2024

Territoire/Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	(%)
Blainville	7	12	8	8	11	8	6	7	18	11	96	35,4%
Boisbriand	2	2	1	10	5	6	3	1	1	7	38	14,0%
Bois-des-Filion	0	2	0	1	3	1	1	1	0	1	10	3,7%
Lorraine	0	3	1	1	6	3	1	3	3	3	24	8,9%
Rosemère	4	3	3	1	2	0	0	1	2	0	16	5,9%
Sainte-Anne-des-Plaines	5	2	2	7	7	2	3	3	2	5	38	14,0%
Sainte-Thérèse	7	3	4	6	10	3	1	5	6	4	49	18,1%
Total MRC	25	27	19	34	44	23	15	21	32	31	271	100,0%

Source : Société d'habitation du Québec, compilation par MRC TDB

Sur le nombre total des demandes reçues, 168 représentant 68% des demandes reçues ont été complétées jusqu'à l'obtention de la subvention. Cependant 103 demandes ont été annulées ce qui correspond à 38% du total des demandes. Les motifs d'annulation peuvent être multiples (déménagement du demandeur dans un autre logement ou

⁷¹ Société d'habitation du Québec, 2024. Programme d'adaptation de domicile.
<https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-dadaptation-de-domicile>

dans une installation d'hébergement pour aînés, décès du demandeur, abandon en raison des coûts élevés des travaux ou autres raisons non-mentionnées).

TABLEAU 5.78

ÉVOLUTION DU NOMBRE DES DEMANDES COMPLÉTÉES DANS LE CADRE DU PROGRAMME PAD AU SEIN DE LA MRC 2015-2024

Territoire/Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	(%)
Blainville	6	8	6	8	4	6	2	6	10	6	62	36,9%
Boisbriand	1	1	1	5	3	5	0	0	1	3	20	11,9%
Bois-des-Filion	0	1	0	1	2	1	0	0	0	1	6	3,6%
Lorraine	0	3	1	0	5	1	0	1	2	1	14	8,3%
Rosemère	2	1	3	1	2	0	0	1	1	0	11	6,5%
Sainte-Anne-des-Plaines	4	1	2	5	4	2	2	2	1	3	26	15,5%
Sainte-Thérèse	5	3	1	3	7	2	1	1	2	4	29	17,3%
Total MRC	18	18	14	23	27	17	5	11	17	18	168	100,0%

Source : Société d'habitation du Québec, compilation par MRC TDB

TABLEAU 5.79

ÉVOLUTION DU NOMBRE DES DEMANDES ANNULÉES DANS LE CADRE DU PROGRAMME PAD AU SEIN DE LA MRC 2015-2024

Territoire/Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	(%)
Blainville	1	4	2	0	7	2	4	1	8	5	34	33,0%
Boisbriand	1	1	0	5	2	1	3	1	0	4	18	17,5%
Bois-des-Filion	0	1	0	0	1	0	1	1	0	0	4	3,9%
Lorraine	0	0	0	1	1	2	1	2	1	2	10	9,7%
Rosemère	2	2	0	0	0	0	0	0	1	0	5	4,9%
Sainte-Anne-des-Plaines	1	1	0	2	3	0	1	1	1	2	12	11,7%
Sainte-Thérèse	2	0	3	3	3	1	0	4	4	0	20	19,4%
Total MRC	7	9	5	11	17	6	10	10	15	13	103	100,0%

Source : Société d'habitation du Québec, compilation par MRC TDB

De 2015 à 2024, un montant de 2 809 658 \$ a été versé dans le cadre du programme PAD au niveau de la MRC de Thérèse-De Blainville. La ville de Blainville a reçu 43,8% du montant total ce qui correspond à 1 229 788 \$.

TABLEAU 5.80

MONTANTS VERSÉS DANS LE CADRE DU PROGRAMME PAD AU SEIN DE LA MRC 2015-2024

Territoire	Total montant versé	(%)
Blainville	1 229 788,00 \$	43,8%
Boisbriand	298 889,00 \$	10,6%
Bois-des-Filion	111 609,00 \$	4,0%
Lorraine	199 180,00 \$	7,1%
Rosemère	168 036,00 \$	6,0%
Sainte-Anne-des-Plaines	392 803,00 \$	14,0%
Sainte-Thérèse	409 353,00 \$	14,6%
Total MRC	2 809 658,00 \$	100,0%

Source : Société d'habitation du Québec, compilation par MRC TDB

Afin de bien illustrer le portrait des logements destiné aux personnes en situation de handicap, des données transmises par le centre intégré de santé et des services sociaux des Laurentides à l'intérieur d'un tableau intitulé « Portrait des places déficiences physiques et santé mentale » ont été transposées au tableau 5.81 ci-après. Il indique le nombre de ces installations ainsi que le nombre de places fournies et occupées qui s'y trouvent à travers les municipalités au sein de la MRC en 2015 et en 2024. À préciser que les données de 2015 datent du 1^{er} avril et celles de 2024 du 31 mars.

En 2015, on compte **33 installations** sur le territoire de la MRC regroupant **103 places** dont **94** sont occupées. Le nombre d'installations a diminué entre 2015 et 2024 passant de **32** à **22**. Cependant, le nombre de places dans ces installations a augmenté pour s'établir à **127 places** dont **121** sont occupées.

C'est à la ville de Blainville que l'on compte le plus d'installations de ce genre sur le territoire de la MRC. En 2024, 6 installations abritant **50 places** sont répertoriées à Blainville.

TABLEAU 5.81

NOMBRE DES INSTALLATIONS ET PLACES DÉFICIENCE PHYSIQUE ET SANTÉ MENTALE- MUNICIPALITÉS AU SEIN DE LA MRC 2015 ET 2024

Territoire	2015			2024		
	Nbre d'installation	Nbre de place reconnue	Nbre de place occupée	Nbre d'installation	Nbre de place reconnue	Nbre de place occupée
Blainville	13	32	27	6	50	49
Boisbriand	2	8	8	3	19	19
Bois-des-Filion	4	17	17	4	20	20
Lorraine	2	12	12	0	0	0
Rosemère	2	5	4	2	5	5
Sainte-Anne-des-Plaines	4	12	11	3	15	13
Sainte-Thérèse	6	17	15	4	18	15
Total MRC	33	103	94	22	127	121

Source : Données transmises par la direction de la santé publique

e) Itinérants

L'itinérance est définie comme « un processus de désaffiliation sociale et une situation de rupture sociale qui se manifestent par la difficulté pour une personne d'avoir un domicile stable, sécuritaire, adéquat et salubre en raison de la faible disponibilité des logements ou de son incapacité à s'y maintenir et, à la fois, par la difficulté de maintenir des rapports fonctionnels, stables et sécuritaires dans la communauté.⁷²

À préciser qu'il est difficile de tracer le portrait de logements destinés pour les itinérants sur le territoire de la MRC de Thérèse-De Blainville. Le seul organisme offrant de l'hébergement pour les itinérants à la MRC est le Resto Pop Thérèse-De Blainville. C'est un organisme qui offre des services d'accueil, d'intervention et d'accompagnement tant pour améliorer les conditions de vie pour une clientèle vivant de multi-problématiques que pour prévenir et contrer l'itinérance. Plusieurs ressources sont offertes, telles que des repas gratuits, un **hébergement provisoire**, des produits d'hygiène, l'accès à des cartes d'identité, des titres de transport, etc.⁷³.

Selon les données communiquées par l'organisme Resto Pop Thérèse-De Blainville, entre 2018 et 2022, le nombre d'itinérants a connu une augmentation de **109%** dans la région des Laurentides⁷⁴. Ce taux est le plus élevé parmi ceux des autres régions administratives du Grand Montréal voire, plus élevé que celui de l'ensemble du Grand Montréal qui correspond à **40%**. Il est également au-delà du taux d'augmentation de la province du Québec qui s'établit à **44%**⁷⁵. Sur le territoire de la MRC, une recrudescence du nombre d'itinérants durant ces dernières années a été observée. Cependant, la MRC ne dispose pas de statistiques précises à cet effet.

En plus des différents services d'intervention sociale offerts aux populations précaires, l'organisme dispose également d'une Halte-chaleur offrant 3 lits depuis l'hiver 2021 à 2024 pour les personnes en situation d'itinérance. Ce service est offert seulement en automne et en hiver. L'organisme prévoit également ajouter **4 lits** en hébergement d'urgence à partir de novembre 2024 et **5 chambres** à partir du printemps 2025.

En termes de projection, aucune donnée n'est disponible sur l'évolution du nombre de demandes en matière de logements pour itinérants dans les années à venir pour le territoire de la MRC.

⁷²Ministère de la Santé et des Services sociaux (2014). *Ensemble pour éviter la rue et en sortir — Politique nationale de lutte à l'itinérance* <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-000174/>

⁷³ Resto POP. Services. <https://restopop.org/services/>

⁷⁴ Courriel de réponse Resto Pop

⁷⁵CMM (2024) Nombre de personnes en situation d'itinérance visible. Dans *Indicateurs vitaux du Grand Montréal*. <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/developpement-social/nombre-de-personnes-en-situation-ditinérance-visible/#analyse-complémentaire-graphique-indicateur30-graph2>

2.2.4.10 Nombre et caractéristiques des résidences secondaires et d'hébergements touristiques

Les tableaux suivants font état de la situation de l'hébergement touristique sur le territoire de la MRC de Thérèse-De Blainville. Les données proviennent à la fois de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) et de Tourisme Laurentides.

Le tableau 5.82 ci-bas illustre la part des établissements de résidences et d'hébergement touristique au niveau des municipalités au sein de la MRC. La situation des données est arrêtée au mois d'octobre 2024. Sur l'ensemble du territoire de la MRC, on compte 23 établissements de résidences et d'hébergement touristique totalisant 410 unités. Sur ce nombre, 11 établissements sont des établissements de résidence principale avec 11 unités et 12 établissements d'hébergement touristique dit général regroupant 399 unités. À préciser que selon les statistiques disponibles, les villes de Bois-des-Filion et Lorraine ne comptent aucun établissement d'hébergement touristique général et la ville de Sainte-Thérèse ne compte pas d'établissements de résidence principale.

C'est à Blainville que l'on compte plus d'établissements et d'unités d'hébergement. La ville de Blainville détient 5 établissements d'hébergement touristique dont 3 sont des établissements d'hébergement touristique général. Le nombre de ces unités d'hébergement s'établit à 235 unités représentant 57,3% de l'ensemble des unités enregistrées pour la MRC.

TABLEAU 5.82

PART DES ÉTABLISSEMENTS DE RÉSIDENCES ET D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUES AU SEIN DE LA MRC 2024

Territoire	Établissement de résidence principale	Nombre d'unité	Établissement d'hébergement touristique général	Nombre d'unité	Total établissement		Total unité	
					Nbre	(%)	Nbre	(%)
Blainville	2	2	3	233	5	21,7%	235	57,3%
Boisbriand	2	2	1	75	3	13,0%	77	18,8%
Bois-des-Filion	1	1	/	/	1	4,3%	1	0,2%
Lorraine	4	4	/	/	4	17,4%	4	1,0%
Rosemère	1	1	2	63	3	13,0%	64	15,6%
Sainte-Anne-des-Plaines	1	1	3	10	4	17,4%	11	2,7%
Sainte-Thérèse	/	/	3	18	3	13,0%	18	4,4%
Total MRC	11	11	12	399	23	100,0%	410	100,0%

Source : Données transmises par la Corporation de l'industrie touristique du Québec

Le tableau 5.83 illustre plus précisément la part des établissements d'hébergement touristique général selon le genre d'établissement. À la MRC, on observe trois genres d'établissements d'hébergement touristique général. Il s'agit des :

- Établissements hôteliers;
- Résidences de tourisme;
- Établissement d'enseignement.

À la MRC, on dénombre un total de 12 établissements de cette catégorie, 6 établissements hôteliers, 5 résidences de tourisme et 1 établissement d'enseignement. Ils sont répartis comme suit :

- La ville de Blainville dispose 3 établissements hôteliers, le Grand hôtel Times Blainville-Mirabel, avec 125 unités dont 6 sont des suites, Hôtel Days INN Blainville avec 87 unités et le Motel boisé avec 21 unités;
- La ville de Boisbriand compte 1 établissement hôtelier, MICROTEL Inn & Suites – Boisbriand avec 75 unités;
- La ville de Rosemère compte 1 établissement hôtelier, Hôtel Le Rivage totalisant 61 unités dont 16 sont des suites, et une résidence de tourisme, La maison d'Enclos avec 1 unité;
- La ville de Sainte-Anne-des-Plaines détient 1 établissement hôtelier, SAROTIDE avec 2 unités, et deux résidences de tourisme totalisant 8 unités;
- La ville de Sainte-Thérèse compte 2 résidences de tourisme totalisant 2 unités et 1 établissement d'enseignement, Hébergement collège Lionel Groulx avec 16 unités.

TABLEAU 5.83

PART DES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE GÉNÉRAL SELON LE GENRE D'ÉTABLISSEMENT AU SEIN DE LA MRC 2024

Territoire	Établissement hôtelier	Résidence de tourisme	Établissement d'enseignement	Total
Blainville	3	0	0	3
Boisbriand	1	0	0	1
Bois-des-Filion	0	0	0	0
Lorraine	0	0	0	0
Rosemère	1	1	0	2
Sainte-Anne-des-Plaines	1	2	0	3
Sainte-Thérèse	0	2	1	3
Total MRC	6	5	1	12

Source : Données transmises par la Corporation de l'industrie touristique du Québec

Les données pour les tableaux 5.84 et 5.85 suivants sont recueillies du site du ministère du Tourisme. Elles sont produites à partir de l'enquête sur la fréquentation des établissements d'hébergement menée par l'Institut de la Statistique du Québec.

Prix quotidien moyen ⁷⁶

Prix calculé à partir des revenus bruts de location des unités. Cela exclut les revenus découlant du service aux unités de location, la TPS, la TVQ et la taxe sur l'hébergement.

Il est à remarquer que le prix moyen par unité pour la MRC est relativement élevé comparativement à d'autres MRC de la région des Laurentides à l'exception des MRC des Pays-d'en-Haut et des Laurentides. Ces dernières ayant de nombreux sites récréotouristiques, dont plusieurs centres de ski et de villégiatures, elles sont réputées pour leur attractivité en matière de tourisme.

⁷⁶ Ministère du Tourisme (2024). Banque de données dynamiques- Établissements d'hébergement. <https://www.tourisme.gouv.qc.ca/fileadmin/banque-donnees/hebergement.html>

TABLEAU 5.84

PRIX MOYEN ET REVENU DE L'HÉBERGEMENT - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

Territoire	Année	Établissement	Unités disponibles	Prix moyen par unité	Revenu de l'hébergement	Variation du prix moyen (2020-2023)
MRC Les Pays-d'en-Haut	2020	33	1 244	139,36 \$	27 592 318 \$	31,6%
	2021	33	1 197	160,15 \$	33 957 400 \$	
	2022	30	1 238	182,60 \$	46 545 031 \$	
	2023	31	1 191	183,39 \$	42 997 437 \$	
MRC Antoine-Labelle	2020	28	464	109,89 \$	7 143 453 \$	40,4%
	2021	26	446	111,69 \$	8 789 595 \$	
	2022	28	448	129,18 \$	11 200 070 \$	
	2023	29	453	154,28 \$	13 184 638 \$	
MRC La Rivière-du-Nord	2020	8	348	112,08 \$	6 365 573 \$	30,7%
	2021	8	358	115,09 \$	8 098 591 \$	
	2022	8	355	129,50 \$	10 729 909 \$	
	2023	9	373	146,49 \$	12 106 472 \$	
MRC Thérèse-De Blainville	2020	3	170	122,2	153 236 \$	35,5%
	2021	ND	ND	ND	ND	
	2022	5	303	175,53 \$	4 715 546 \$	
	2023	6	319	165,63 \$	5 050 642 \$	
MRC Deux-Montagnes	2020	4	184	123,56 \$	1 018 540 \$	28,4%
	2021	4	181	124,50 \$	1 157 669 \$	
	2022	5	193	129,61 \$	1 619 339 \$	
	2023	5	192	158,64 \$	2 058 317 \$	
Ville de Mirabel	2020	ND	ND	ND	ND	ND
	2021	ND	ND	ND	ND	
	2022	ND	ND	ND	ND	
	2023	ND	ND	ND	ND	
MRC Argenteuil	2020	6	128	126,21 \$	1 041 644 \$	39,3%
	2021	6	127	127,20 \$	1 538 882 \$	
	2022	7	147	154,58 \$	1 638 273 \$	
	2023	10	205	175,82 \$	2 864 410 \$	
MRC des Laurentides	2020	69	2 535	205,82 \$	70 059 265 \$	32,9%
	2021	67	2 486	229,02 \$	87 138 425 \$	
	2022	67	2 527	253,09 \$	116 475 348 \$	
	2023	73	2 625	273,56 \$	127 048 485 \$	

Source : Institut de la statistique du Québec

Le tableau suivant présente le taux d'occupation des établissements de l'hébergement touristique pour les MRC de la région des Laurentides de 2020 à 2023. Les données pour la ville de Mirabel ne sont pas disponibles. Le taux d'occupation des établissements à la MRC s'établit à **44,9%**, ce taux est comparable à celui enregistré pour la MRC des Laurentides (**48,7%**), mais plus élevé que celui affiché par la MRC d'Argenteuil (**23,8%**). Par ailleurs, il est en deçà des taux d'occupation observés par les autres MRC de la région.

Le taux d'occupation a connu une augmentation à travers toutes les MRC de la région des Laurentides de 2020 à 2023, à l'exception à la MRC d'Argenteuil où ce taux est resté stable. À la MRC de Thérèse-De Blainville, il est passé de **26,8%** en 2020 à **44,9%** en 2023. Cette augmentation pourrait être expliquée par la reprise de secteur touristique après le creux pandémique.

TABLEAU 5.85

TAUX D'OCCUPATION DANS DES ÉTABLISSEMENTS DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE - COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

Territoire	Année	Nbre Établissement	Nbre unité disponible	Nbre unité occupée	Taux d'occupation
MRC Les Pays-d'en-Haut	2020	33	1 244	576	45,7%
	2021	33	1 197	592	49,5%
	2022	30	1 238	706	57,2%
	2023	31	1 191	649	54,7%
MRC Antoine-Labelle	2020	28	464	185	40,7%
	2021	26	446	215	48,4%
	2022	28	448	239	53,8%
	2023	29	453	235	52,2%
MRC La Rivière-du-Nord	2020	8	348	156	44,7%
	2021	8	358	193	53,9%
	2022	8	355	227	64,1%
	2023	9	373	227	61,1%
MRC Thérèse-De Blainville	2020	3	170	47	26,8%
	2021	ND	ND	ND	ND
	2022	5	303	147	48,4%
	2023	6	319	143	44,9%
MRC Deux-Montagnes	2020	4	184	71	38,1%
	2021	4	181	76	42,0%
	2022	5	193	138	71,1%
	2023	5	192	107	55,9%
Ville de Mirabel	2020	ND	ND	ND	ND
	2021	ND	ND	ND	ND
	2022	ND	ND	ND	ND
	2023	ND	ND	ND	ND
MRC Argenteuil	2020	6	128	30	23,8%
	2021	6	127	40	31,3%
	2022	7	147	35	23,9%
	2023	10	205	49	23,8%
MRC des Laurentides	2020	69	2 535	1 016	40,6%
	2021	67	2 486	1 040	42,0%
	2022	67	2 527	1 275	50,5%
	2023	73	2 625	1 279	48,7%

Source : Institut de la statistique du Québec

2.2.4.11 Parts relatives des unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation

Les tableaux 5.86 ci-après illustrent la part des logements à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation au niveau des villes au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville.

À l'échelle de la MRC, 97,9% des logements se trouvent à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et seulement 2,1% des logements sont situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Pour les villes de Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère et Sainte-Thérèse, l'entièreté des logements est située à l'intérieur de leur périmètre d'urbanisation. Par ailleurs, les villes de Blainville, Boisbriand et Sainte-Anne-des-Plaines, en raison de la présence de la zone agricole sur leurs territoires respectifs, comptent des logements à l'extérieur de leurs périmètres d'urbanisation. La part des logements à l'extérieur des périmètres d'urbanisation s'établit à 12,0% pour la ville de Sainte-Anne-des-Plaines, 4,3% à Boisbriand et 0,9% à Blainville. Ces taux s'expliquent par l'étendue de la zone agricole de ces trois villes. Pour la ville de Sainte-Anne-des-Plaines, 92% du territoire se trouve en zone agricole. Ce taux est de 44% à Boisbriand et 13% à Blainville.⁷⁷

⁷⁷ Plan de développement de la zone agricole de la MRC de Thérèse-De Blainville.

TABLEAU 5.86

PART DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES À L'INTÉRIEUR ET À L'EXTÉRIEUR DES PU - COMPARAISON DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC 2024

Territoire	À l'intérieur des PU		À l'extérieur des PU	
	Nbre	(%)	Nbre	(%)
Blainville	24 475	99,1%	210	0,9%
Boisbriand	11 303	95,7%	505	4,3%
Bois-des-Filion	4 518	100,0%	0	0,0%
Lorraine	3 439	100,0%	0	0,0%
Rosemère	5 490	100,0%	0	0,0%
Sainte-Anne-des-Plaines	5 294	88,0%	732	12,0%
Sainte-Thérèse	14 412	100,0%	0	0,0%
Total MRC	68 931	97,9%	1 447	2,1%

Source : Données transmises par les villes de la MRC (2024)

2.2.5 Besoins des ménages et enjeux particuliers

2.2.5.1 L'accès à la propriété

Un ménage est considéré comme accédant à la propriété si la personne de référence ou la conjointe ou le conjoint (marié(e) ou de fait) avec qui elle habite a fait l'achat d'une propriété pour y vivre au cours des cinq années précédant le moment de l'enquête, et que ni l'une ni l'autre de ces personnes n'était propriétaire de son logement avant l'achat.⁷⁸ À préciser que selon les informations disponibles sur le site de l'Institut de la statistique du Québec, certaines de ces données sont à interpréter avec prudence, et d'autres sont fournies à titre indicatif seulement.

Le tableau suivant présente l'évolution de l'accès à la propriété pour la région administrative des Laurentides et une comparaison avec les régions de Montréal, Laval, Lanaudière et l'ensemble de la province en 2018 et 2021. Les données à l'échelle de la MRC ne sont pas disponibles. Les données sont récupérées du site de l'Institut de la statistique du Québec.

En 2021, la part des ménages accédant à la propriété dans la région des Laurentides est estimée à **9,8%** enregistrant une légère diminution par rapport à 2018 où cette proportion était de **10%**. En comparant, en 2021, il est observé que la portion des ménages accédant à la propriété dans la région des Laurentides est plus élevée que celle affichée par les régions de Montréal (**5,9%**) et de Lanaudière (**7,1%**) et l'ensemble de la province (**6,2%**). Les données pour la région de Laval ne sont pas disponibles pour 2021. Par ailleurs, en 2018, des ménages accédant à la propriété dans la région des Laurentides sont légèrement plus élevés à celle affichée par la région de Laval (**9,7%**).

Il est à préciser que les régions des Laurentides et Montréal et l'ensemble du Québec ont observé une diminution de la part des ménages accédant à la propriété entre 2018 et 2021. Cependant la région de Lanaudière a enregistré une augmentation de cette proportion de **29,1%** durant cette période.

⁷⁸ Institut de la statistique du Québec (2024). Proportion de ménage accédant à la propriété, selon les différents découpages géographiques, Québec, 2018, 2021 et 2022 statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4585

TABLEAU 6

PROPORTION DE MÉNAGES ACCÉDANT À LA PROPRIÉTÉ AU SEIN DE LA RÉGION DES LAURENTIDES ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES 2018 ET 2021

Territoire	2018	2021	Variation (2018-2019)
Lanaudière	5,5%	7,1%	29,1%
Laurentides	10,0%	9,8%	-2,0%
Laval	9,7%	nd	/
Montréal	6,9%	5,9%	-14,5%
Québec	7,8%	7,2%	-7,7%

Source : Institut de la statistique du Québec

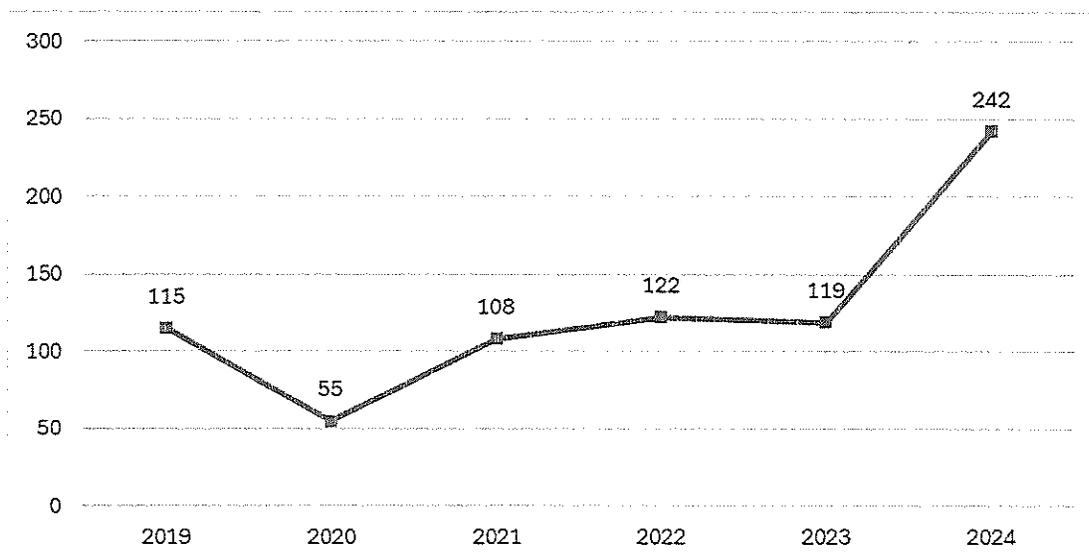
2.2.5.2 Les délais d'attente pour l'accès aux logements subventionnés

L'Office d'habitation de Thérèse-De Blainville et la SHQ ont été sollicités pour les données en matière de logements subventionnés dont : le nombre de demandes en matière de logements sociaux et abordables, le profil des demandeurs ainsi que le nombre de demandes sur les listes d'attente. À préciser que les données illustrées ci-après proviennent de l'Office d'habitation de Thérèse-De Blainville.

La **figure 11** suivante illustre l'évolution du nombre de demandes pour les logements sociaux et abordables au sein de la MRC de Thérèse-De Blainville de 2019 à 2024. Des fluctuations quant au nombre de demandes d'une année à une autre sont observables. L'année de 2024 est particulière, de fait, le nombre des demandes a plus que doublé en seulement un an. Le nombre des demandes est passé de **119 à 242** de 2023 à 2024. Aussi, il est à remarquer que seulement **55** demandes ont été reçues en 2020 marquant une diminution de **52,2%** par rapport au nombre de demandes enregistrées pour l'année 2019. Au nombre de demandes enregistrées, *il y a aussi 10% à ajouter pour les demandes entamées, mais non complétées.*⁷⁹

FIGURE 11-

L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DES DEMANDES SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES AU SEIN DE LA MRC DE 2019 À 2024



Source : Données transmises par l'Office d'habitation de Thérèse-De Blainville.

Pour ce qui est du profil des demandeurs de logements sociaux et abordables sur le territoire de la MRC de Thérèse-De Blainville pour l'année 2024, **80%** des demandes sont effectuées par des personnes seules, **7%** par des couples sans enfants, **9%** des familles monoparentales et **4%** des familles biparentales.

⁷⁹ Office d'habitation de Thérèse-De Blainville

TABLEAU 6.1

PROFIL DES DEMANDEURS DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES SELON LE TYPE DE FAMILLE AU SEIN DE LA MRC EN 2024

Type de famille	Part (%)
Personne seule	80%
Couple sans enfants	7%
Famille monoparentale	9%
Famille biparentale	4%

Source : Données transmises par l'Office d'habitation de Thérèse-De Blainville.

En ce qui concerne l'âge et le sexe du soutien des ménages sollicitant avoir accès aux logements sociaux et abordables, 37% sont du sexe masculin alors que 63% du sexe féminin. Également, 26% des demandes émanent des ménages dont le soutien de famille est âgé de plus de 65 ans et plus.

TABLEAU 6.2

PROFIL DES DEMANDEURS DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES SELON LE SEXE ET L'ÂGE DU SOUTIEN DU MÉNAGE AU SEIN DE LA MRC EN 2024

Âge du soutien du ménage	Masculin	Féminin	Total	Part(%)
Moins de 25 ans		3	3	1,7%
25 à 34 ans	11	11	22	12,2%
35 à 44 ans	12	13	25	13,8%
45 à 54 ans	11	20	31	17,1%
55 à 64 ans	17	36	53	29,3%
65 ans et plus	16	31	47	26,0%
Total (Nbre)	67	114	181	100%
Part (%)	37,0%	63,0%		

Source : Données transmises par l'Office d'habitation de Thérèse-De Blainville

Pour ce qui est des demandes sur les listes d'attente, on dénombrait à l'échelle de la MRC en 2024, 114 familles sur la liste d'attente. Ce nombre a connu une hausse de 14% par rapport à 2023. Sur cette liste, 42 demandes proviennent de personnes âgées. Le nombre de personnes âgées sur ces listes a connu une augmentation de 55,6% par rapport à 2023.

TABLEAU 6.3

PROFIL DES DEMANDEURS SUR LES LISTES D'ATTENTE DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES SELON LE SEXE ET L'ÂGE DU SOUTIEN DU MÉNAGE AU SEIN DE LA MRC EN 2024

Profil des demandeurs	2023	2024	Variation (2023-2024)
Famille	100	114	14,0%
Personne âgée	27	42	55,6%

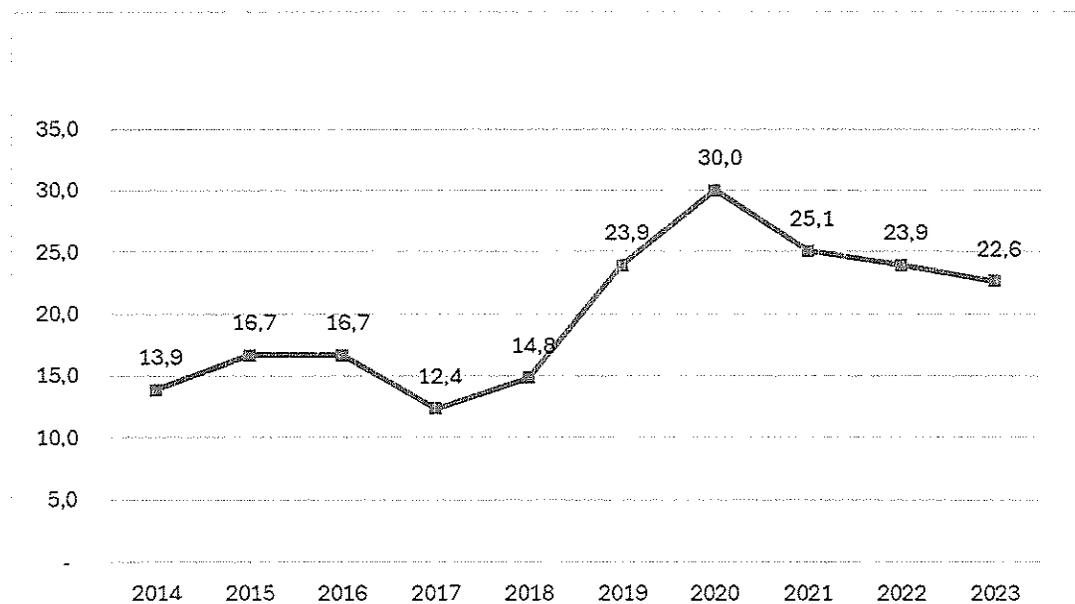
Source : Données transmises par l'Office d'habitation de Thérèse-De Blainville

De l'analyse de ces données, la plus grande majorité des demandes pour les logements sociaux et abordables proviennent des personnes seules, des femmes et des personnes âgées qui sont plus vulnérables à la question du logement.

Le délai approximatif pour avoir accès aux logements subventionnés :

Selon les informations communiquées par les services de la société d'habitation du Québec (SHQ), le délai moyen d'un HLM public ou d'un supplément au loyer régulier dans l'office d'habitation de Thérèse-De Blainville est de **22,6 mois** en 2023 alors qu'il était de **13,9 mois** en 2013. Tel qu'illustré à la **figure 12** ci-après les délais d'attente pour ce type de logement ont connu une forte hausse depuis 2013 avec des fluctuations marquant un pic en 2020 de **30 mois**.

FIGURE 12- ÉVOLUTION DES DÉLAIS D'ATTENTE POUR LES LOGEMENTS HLM PUBLIC OU D'UN SUPPLÉMENT DE LOYER AU SEIN DE LA MRC DE 2014 À 2023



Source : Données transmises par la Société d'habitation du Québec

2.2.5.3 L'itinérance

En termes d'itinérance, la MRC ne possède pas de données, toutefois, selon les données du rapport du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) du Québec intitulé : « *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec*⁸⁰ » et de son annexe « *Résultats supplémentaires pour les Laurentides*⁸¹ ». Rapport réalisé à la suite de l'exercice de dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible du 11 octobre 2022.

Dans le cadre de cet exercice :

« Il a été estimé que **10 000 personnes** étaient en situation d'itinérance visible le soir du 11 octobre 2022 dans 13 régions du Québec, dont **4 690** à Montréal. Ce nombre n'inclut pas les personnes en situation d'itinérance cachée et est inférieur au nombre total de personnes qui connaissent un épisode d'itinérance au cours d'une année. »

Aussi cet exercice a été comparé à celui du 24 avril 2018 et il a été estimé qu'au Québec, le taux d'augmentation de l'itinérance visible était d'une ampleur de **44%**. L'augmentation de cette itinérance visible se constate dans toutes les régions du Québec ».

Différents facteurs contribuent à précariser certaines personnes à risque d'itinérance et l'un de ceux-ci est l'expulsion de leur logement. Selon les **4 524** personnes en situation d'itinérance qui ont consenti à répondre au questionnaire lors de cet exercice, l'expulsion de leur logement soit pour non-paiement de loyer, reprise du logement ou tout autre motif, est la raison principale de la perte de leur dernier logement.

230 personnes en situation d'itinérance ont été interrogées dans les Laurentides sur les raisons de la perte de leur dernier logement et **23,9 %** ont répondu que la cause était l'expulsion; c'est la principale raison évoquée.

⁸⁰ <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2023/23-846-05W.pdf>, 374 pages

⁸¹ https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2023/23-846-03W_Annexe_R15.pdf, 34 pages

TABLEAU 6.4

RAISONS ÉVOQUÉES DE LA PERTE DU DERNIER LOGEMENT DES PERSONNES EN SITUATION D'ITINÉRANCE INTERROGÉES DANS LA RÉGION DES LAURENTIDES

Raisons évoquées de la perte de logement	
Expulsion	23,9%
Conflit avec : conjoint	16,5%
Problème de santé mentale	14,8%
Problème de consommation de substances	14,3%
Revenu insuffisant	13,9%
Conflit avec : propriétaire/concierge/colocataire	12,6%
Mauvais traitements	11,3%
Conflit avec : autre	9,6%
Perte d'emploi	7,8%
Hospitalisation/programme de traitement	6,1%
Incarcération	5,2%
Conditions dangereuses ou insalubres/quartier dangereux	3,9%
Problème de santé physique	3,9%
Victime de discrimination	1,7%
Autre	15,2%

Source : MSSS

Selon le MSSS, « Le rapport met en lumière trois éléments importants pour contextualiser l'augmentation du phénomène au Québec.

1. Pénurie de logements abordables : La Société canadienne d'hypothèques et de logement révèle qu'on observe une diminution du taux d'occupation des appartements locatifs en 2022. La proportion de ces appartements abordables pour les ménages est très faible.
2. COVID-19 : La pandémie de la COVID-19 a eu un impact sur l'augmentation du nombre estimé de personnes en situation d'itinérance. Le dénombrement québécois s'est déroulé en octobre 2022, soit plus de deux ans et demi après l'urgence sanitaire au Québec.
3. Amélioration de la méthodologie : Deux régions de plus ont participé à la démarche (Abitibi-Témiscamingue et Côte-Nord) en 2022 par rapport à 2018, ce qui pourrait expliquer une partie de l'augmentation du nombre estimé de personnes en situation d'itinérance dans les lieux extérieurs. »

Ainsi, la pénurie de logements abordables serait un facteur important de l'augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance.

Aussi, selon les informations obtenues par l'organisme le Resto Pop Thérèse-De Blainville, le taux d'itinérance a augmenté au cours des dernières années, mais l'organisme ne possède pas de statistique à cet effet. Le taux d'occupation très faible sur le territoire de la MRC ainsi que le coût élevé du prix des logements peuvent avoir un effet sur l'augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance.

2.2.6 Écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle (analyse et diagnostic)

2.2.6.1 Analyse et diagnostic

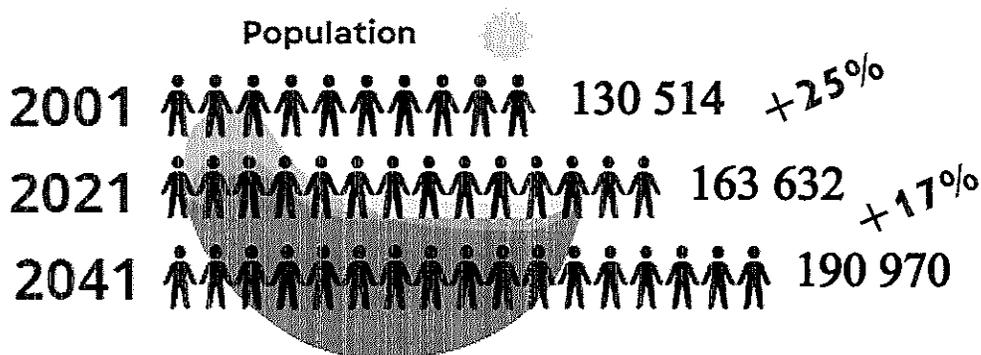
Afin d'effectuer le diagnostic, certaines données concernant les tendances et facteurs qui influencent le développement résidentiel pour le territoire de la MRC sont analysées et mises en exergue.

2.2.6.2 Les données de l'évolution et des projections de l'ISQ (populations et ménages)

a) La population

La population ainsi que les ménages au sein de la MRC continueront leur croissance au fil des 20 prochaines années, mais de manière moins soutenue que les 20 dernières années avec un taux de variation prévu entre 2021 et 2041 de 17%.

FIGURE 13- GRAPHIQUE XX – ÉVOLUTION ET PROJECTION DE LA POPULATION À LA MRC



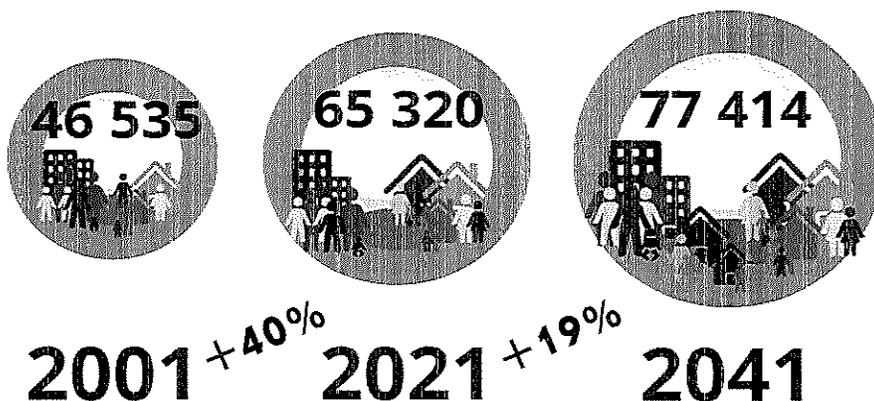
Source : Statistique Canada et

ISQ année référence 2024

b) Ménages

En ce qui concerne les ménages, tout comme la tendance nationale, la croissance est plus élevée que celle de la population. Ainsi, le taux de variation prévu des ménages de 2021 à 2041 est de 19%.

FIGURE 14- ÉVOLUTION ET PROJECTION DES MÉNAGES À LA MRC



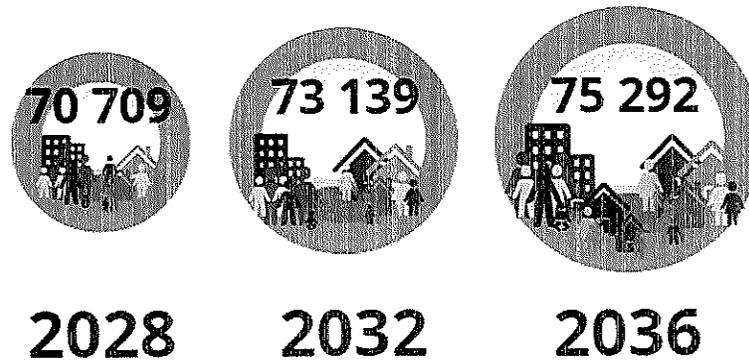
Source : Statistique Canada et ISQ année référence 2024

Comme la MRC doit définir des cibles dans son SAD à l'égard de l'indicateur stratégique pour des horizons de 4, 8 et 12 ans et que la MRC a recueilli les données de 2024 auprès de ses villes constituantes pour, éventuellement se baser

sur un comparable afin de mesurer l'atteinte de ses objectifs, les horizons visés sont 2028, 2032 et 2036. La compilation des projections des ménages a été effectuée pour ces horizons.

c) Projection des ménages pour les horizons visés

FIGURE 15- PROJECTION DES MÉNAGES À LA MRC POUR LES HORIZONS 2028, 2032 ET 2036



Source : ISQ année référence 2024

Afin d'effectuer l'adéquation entre les ménages et les logements il est d'usage, en planification du territoire, de convenir que (1 logement = 1 ménage).

En acceptant cette convention, il est à constater que les projections des ménages ont été sous-estimées en 2024 pour certaines villes alors que pour d'autres cela semble refléter de manière plus juste la tendance sur laquelle sont basées les projections de l'ISQ. (Le nombre de logements à la première colonne du tableau provient des données des rôles d'évaluation des villes).

TABLEAU 7

TAUX DE VARIATION DES MÉNAGES PAR VILLE ET NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2024 ET PROJECTION DES MÉNAGES - PÉRIODE QUADRIENNALE 2024 2028, 2032 ET 2036

Villes	2024 Nbre Logements	2024	2028	2032	2036
Blainville	24 310 (+ 590)	23 720	25 272	26 655	27 790
Boisbriand	12 335 (+383)	11 952	12 422	12 834	13 220
Bois-des-Filion	4 518 (+ 46)	4 472	4 612	4 781	4 950
Lorraine	3 439 (-47)	3 486	3 533	3 611	3 694
Rosemère	5 498 (+146)	5 352	5 400	5 461	5 512
Sainte-Anne-des-Plaines	6 233 (+18)	6 215	6 421	6 619	6 810
Sainte-Thérèse	14 465 (+ 1 474)	12 991	13 049	13 178	13 317
MRC	70 798	68 188	70 709	73 139	75 293

Source: Villes et ISQ année référence 2024

TABLEAU 7.1

Taux de variation des ménages par ville entre le nombre de logements et les projections des ménages par période quadriennale

Villes	Tx variation 2024-2028	Tx variation 2028-2032	Tx variation 2032-2036	Tx variation 2024-2036
Blainville	6.1%	5.2%	4.1%	14.6%
Boisbriand	3.8%	3.2%	2.9%	9.6%
Bois-des-Filion	3.0%	3.5%	3.4%	9.7%
Lorraine	1.3%	2.2%	2.2%	5.6%
Rosemère	0.9%	1.1%	0.9%	2.9%
Sainte-Anne-des-Plaines	3.2%	3.0%	2.8%	8.7%
Sainte-Thérèse	0.4%	1.0%	1.0%	2.4%
MRC	3.6%	3.3%	2.9%	9.4%

Source: ISQ année référence 2024

Entre 2024 et 2036, le taux de variation prévu des ménages pour l'ensemble de la MRC est de 9,4%. Lorsque l'on compare avec le taux de variation des données basées sur le nombre de logements existants en 2024 et les projections des ménages de 2036, ce taux est de 6%.

TABLEAU 7.2

Taux de variation des logements et ménages par ville entre 2024 et 2028 ainsi que de 2024 à 2036

Villes	Tx variation 2024-2028	Tx variation 2024-2036
Blainville	3.8%	12.5%
Boisbriand	0.7%	6.7%
Bois-des-Filion	2.0%	8.7%
Lorraine	2.7%	6.9%
Rosemère	-1.8%	0.3%
Sainte-Anne-des-Plaines	2.9%	8.5%
Sainte-Thérèse	-10.9%	-8.6%
MRC	-0.1%	6.0%

Source: Villes et ISQ année référence 2024

d) Les tendances en matière de logement

Ainsi, les besoins en nouveaux logements pour les prochaines années se situeraient entre 4 495 et 7 100 logements dépendamment si l'on se base pour l'année 2024 sur:

- 1- Des projections des ménages de l'ISQ pour l'ensemble de la MRC, ainsi les besoins en logement prévus pour 2036 sont de 7 105 nouveaux logements.
- 2- Du nombre de logements aux rôles d'évaluation des villes pour l'ensemble de la MRC, les besoins en logements prévus pour 2036 sont de 4 495 nouveaux logements.

Bien que la projection des ménages soit l'une des données sur laquelle se baser pour évaluer les besoins en logements, les constats et tendances des dernières années qui exercent une influence en matière de logement doivent également être pris en compte. D'ailleurs l'ISQ fait mention pour les projections que ; « Ces projections ne doivent pas être interprétées comme étant la prévision d'un futur attendu, mais bien comme la projection d'un futur possible si les tendances récentes se maintiennent. »

e) Les mises en chantier

Sur le territoire de la MRC, les mises en chantier de 2002 à 2024 sont inscrites dans le tableau suivant. La moyenne des mises en chantier par année des 23 dernières années est de **970 logements**.

TABLEAU 7.3

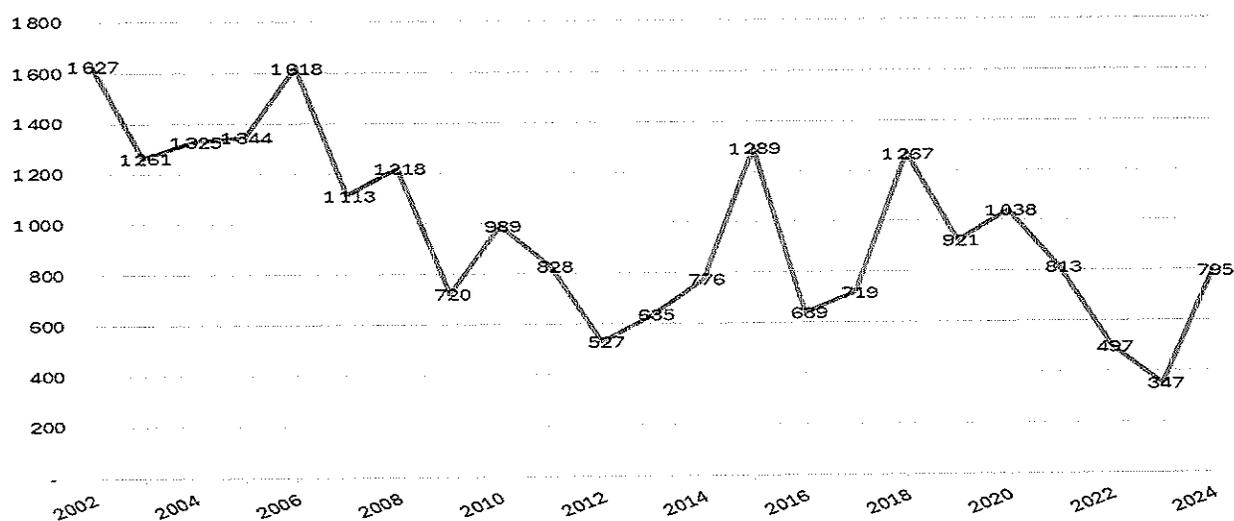
NOMBRES DES MISES EN CHANTIER DES LOGEMENTS AU SEIN DE LA MRC DE 2002 À 2024

Année	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
MRC	1627	1261	1325	1344	1618	1113	1218	720	989	828	527	635	776	1289	685	719	1267	921	1038	813	497	347	795	22306

Source : Observatoire du Grand Montréal/CMM et 2024 Société canadienne d'hypothèques et de logement

Malgré, les fluctuations du nombre des mises en chantier d'une année à l'autre, la **figure 16** illustre une tendance à la baisse des mises en chantier. D'ailleurs, la moyenne des mises en chantier des 4 dernières années (2021 à 2024) est de **613 logements**. C'est **357 logements de moins** en moyenne par année.

FIGURE 16- NOMBRE DES MISES EN CHANTIER PAR ANNÉE DE 2002 À 2024



Source : Observatoire du Grand Montréal/CMM et 2024 Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le tableau **7.4** suivant indique les moyennes annuelles du nombre de ménages prévus (besoins en logements prévus) par périodes quadriennales (2024 à 2028, 2028 à 2032 et 2032 à 2036) sur la base :

- 1- Des projections des ménages de l'ISQ pour l'ensemble de la MRC;
- 2- Du nombre de logements aux rôles d'évaluation des villes pour l'ensemble de la MRC.

Les besoins reflètent la tendance des mises en chantier des dernières années pour le territoire de la MRC avec des moyennes à la baisse.

TABLEAU 7.4

MOYENNES ANNUELLES DU NOMBRE DE MÉNAGES PRÉVUS (BESOINS EN LOGEMENTS PRÉVUS) PAR PÉRIODE QUADRIENNALE (2024 À 2028, 2028 À 2032 ET 2032 À 2036)

MRC	Variation 2024-2028	Variation 2028-2032	Variation 2032-2036
Base ISQ	630	608	539
Base n ^{bre} de logements	-22	608	539

Comme mentionné précédemment la MRC a connu des pertes en matière de logement (démolitions et fusions) pour une moyenne des 6 dernières années de **70 pertes** en logement par année.

f) Les typologies de logement

En termes de typologie de logement sur le territoire de la MRC, la compilation des mises en chantier des dernières années démontre une augmentation des nouvelles constructions de logement multifamiliales et une diminution des maisons individuelles.

TABLEAU 7.5

PROPORTION DES MISES EN CHANTIER DES DERNIÈRES ANNÉES – PAR PÉRIODE ET PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

Proportion des mises en chantier par typologie au sein de la MRC par période			
2002 à 2006	54%	2%	44%
2007 à 2011	32%	7%	61%
2012 à 2016	18%	8%	74%
2017 à 2021	15%	12%	73%
2021 à 2024	13%	12%	75%
2021	17%	15%	68%
2022	17%	8%	75%
2023	9%	12%	79%
2024	6%	11%	82%
2002 à 2024	32%	7%	61%

Source :

Observatoire du Grand Montréal/CMM et 2024 Société canadienne d'hypothèques et de logement

La proportion des mises en chantier des dernières années de 2021 à 2024, par typologie de logements suit la tendance inscrite au tableau suivant :

TABLEAU 7.6

PROPORTION DES MISES EN CHANTIER DES DERNIÈRES ANNÉES -2021 À 2024 PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

		
13%	12%	75%

Au cours des dernières années, la MRC a densifié son territoire en matière de logements. De fait, depuis 2012 près du ¾ des mises en chantier résidentielles sont des constructions de type multilogements. Cela peut s'expliquer par différents facteurs dont :

- L'obligation de densification (PMAD, Schéma d'aménagement et de développement et réglementation municipale);
- La consolidation des périmètres urbains et optimisation des services municipaux (égout, aqueduc, route, gestion des matières résiduelles, etc.);
- Tendances chez les promoteurs (avantages financiers de la construction de type multilogements).

g) Autres facteurs influant et tendances en matière de logements sur le territoire qui ont été précédemment présentés, et ci-après résumés

Les prospectives en développement résidentiel des villes constituantes ont également été prises en compte pour évaluer les mises en chantier anticipées. Bien que plusieurs villes aient une idée des projets à venir sur leur territoire respectif et du nombre de logements potentiels (discussion avec certains promoteurs, terrains vacants et voués au redéveloppement/reconversion, réglementations et planifications municipales), il en demeure que la quasi-totalité de ces développements s'effectuera par des promoteurs immobiliers privés et que les villes n'ont pas de réel pouvoir sur

la concrétisation de ces projets. Autres facteurs d'influence et préoccupations des villes constituantes de la MRC qui n'est pas négligeable sont d'assurer des prestations de services aux citoyens. De fait, un des grands enjeux du territoire de la MRC est que la densification amorcée depuis les dernières années qui se poursuivra aura des impacts importants sur les réseaux et services à la population tant en matière :

- D'infrastructures d'égout et d'aqueduc, mais également de transport routier et en commun;
- Des services à la population tels : garderies, écoles, centres sportifs, bibliothèques, caserne d'incendie, police, entre autres;
- La ressource en eau (qualité et quantité).

i) Âge de la population

TABLEAU 7.7

PROJECTION DE L'ÂGE MOYEN DE LA POPULATION EN 2021, 2031 ET 2041

Âge moyen	2021	2031	2041
MRC	41,2	42,9	43,9
RMR	41,2	42,6	43,5
Québec	42,8	43,9	44,6

L'âge de la population peut influencer les besoins en logement. Ainsi, on constate qu'à l'instar de la province et de la région métropolitaine de recensement de Montréal, la population sur le territoire de la MRC est vieillissante et cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années.

Source : ISQ année référence 2024

TABLEAU 7.8

PROJECTION DE LA POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE EN 2021, 2031 ET 2041

Groupe d'âge	2021	2031	2041
Moins de 15 ans	17%	16%	16%
15 à 24 ans	12%	12%	12%
25 à 44 ans	24%	23%	23%
45 à 64 ans	29%	25%	25%
65 ans et +	17%	22%	24%

Source : ISQ année de référence 2024

À compter de 2041, les 65 ans et plus devraient représenter près du quart de la population totale de la MRC.

ii) Taille des logements et composition des ménages

TABLEAU 7.9

LA TAILLE DES MÉNAGES EN COMPARAISON AVEC LE GRAND MONTRÉAL ET L'ENSEMBLE DU QUÉBEC EN 2001 ET 2021

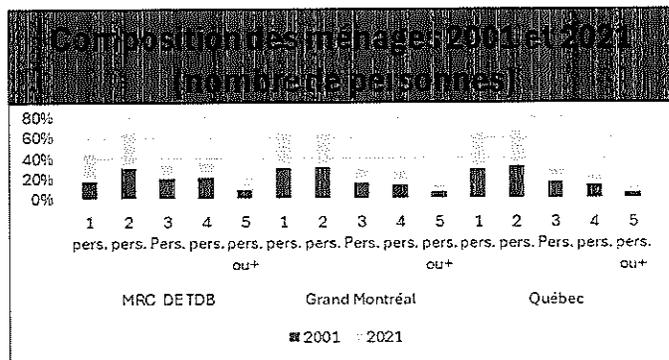
Taille des ménages	2001	2021
MRC de Thérèse-De Blainville	2.8	2.5
Grand Montréal	2.4	2.3
Québec	2.4	2.2

La taille des logements ainsi que le nombre de personnes par ménage tendent à diminuer au fil des ans au sein de la MRC, tout comme le Grand Montréal et l'ensemble de la province. Cependant la taille des ménages pour la MRC est plus élevée.

Source: Statistique Canada

TABLEAU 7.10

LA COMPOSITION DES MÉNAGES EN COMPARAISON AVEC LE GRAND MONTRÉAL ET L'ENSEMBLE DU QUÉBEC EN 2024



À l'instar du Grand Montréal et de l'ensemble du Québec, ce sont les ménages composés de 2 personnes qui sont majoritaires au sein de la MRC, suivi des ménages constitués d'une seule personne. Cependant, les proportions des ménages composés de 3, 4 et de 5 personnes et + sont plus élevées que celles du Grand Montréal et de l'ensemble du Québec.

Source: Statistique Canada

Comme constaté précédemment, la population de la MRC est vieillissante et la taille des ménages se réduit, mais, dans une moins grande mesure que le Grand Montréal et l'ensemble de la province. Ce qui démontre son attractivité pour les familles. Ainsi, les logements de moins grandes tailles sont à prévoir. Toutefois, des logements pouvant accueillir des familles composées de plusieurs personnes (grandes tailles) doivent également être prévus.

iii) Prix des loyers et abordabilité des logements

La MRC a enregistré la plus forte hausse du taux de croissance du prix des loyers en comparaison avec la Couronne Nord, le Grand Montréal et l'ensemble du Québec. Entre 2019 et 2022, ce taux est à 32% pour la MRC comparativement à 18,6% pour le Grand Montréal.

TABLEAU 7.11

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES LOYERS PAR MOIS DE 2019 À 2022 POUR LA MRC ET EN COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

Territoire/Année	2019	2020	2021	2022	Variation 2019-2022
MRC de Thérèse-De Blainville	888	958	1 019	1 172	32,0%
Couronne Nord	850	922	960	1 084	27,5%
Grand Montréal	845	897	918	1 002	18,6%
Québec	800	844	873	952	19,0%

Source : Observatoire du Grand Montréal et Société canadienne d'hypothèques et de logement

Il est à noter que la variable de l'abordabilité est la cause principale des ménages ayant des besoins impérieux (variables : qualité, abordabilité et taille) sur le territoire de la MRC.

iv) Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des logements locatifs au sein de la MRC est très bas en 2023 (0,9%). Un des plus faibles du Grand Montréal. (Rappel qu'un taux d'inoccupation d'environ 3% permet de maintenir de saines conditions de marché. Sur le territoire de la MRC, le taux d'inoccupation des 10 dernières années est inférieur à 3%). La pénurie de logements se fait ainsi ressentir sur le territoire de la MRC.

TABLEAU 7.12

TAUX D'INOCCUPATION DE 2013 À 2023 SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC ET EN COMPARAISON AVEC D'AUTRES TERRITOIRES

Taux d'inoccupation des logements locatifs		
Territoire	2013	2023
MRC L'Assomption (partie de la CMM)	1.4%	0.9%
Deux-Montagnes (partie de la CMM)	1.6%	nd
MRC Les-Moulins	1.1%	0.6%
Ville de Mirabel	nd	0.7%
Total MRC de Thérèse-De Blainville	1.5%	0.6%
Couronne Nord	1.4%	0.9%
Grand Montréal	2.8%	1.5%

Source : Indicateurs vitaux du Grand Montréal et données transmises par la CMM

2.2.7 Constat

La densification est bien amorcée sur le territoire de la MRC. Les nouvelles constructions d'habitation unifamiliale détachée ont diminué au cours des dernières années au profit des constructions de bâtiments multilogements. En ce qui concerne les constructions de bâtiments jumelés et/en rangées, la proportion est restée relativement stable au courant des dernières années.

Pour certaines villes du territoire, il n'existe peu, voire aucun terrain vacant disponible pour la construction résidentielle. De ce fait, la construction de bâtiments de type multilogements sur des terrains déjà construits (obligation de densification à la réglementation d'urbanisme) est chose courante désormais au sein de la MRC. Toutefois, ce type de développement se prête moins pour les secteurs homogènes de plus faible densité. Secteurs où généralement les infrastructures (égout, aqueduc) ont été conçues pour recevoir ce type de construction (capacité limitée des réseaux). L'âge du parc immobilier (relativement jeune pour notre territoire) peut également ralentir le redéveloppement/conversion des terrains.

De plus, il se trouve sur le territoire des secteurs non construits où le développement est planifié et conçu pour recevoir des habitations unifamiliales et/ou jumelées. Certains de ses secteurs situés notamment sur le territoire de la ville de Blainville font l'objet d'un moratoire du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (interdiction d'ouverture de nouvelles rues due à la saturation du réseau d'infrastructure des eaux usées). Ainsi, cela a contribué à la baisse des constructions d'habitations unifamiliale. Comme le réseau d'infrastructure fait l'objet de travaux de réfection, le moratoire sera levé en 2026 et le développement de ces secteurs pourra s'effectuer. Le taux des constructions de maisons unifamiliales devrait légèrement augmenter.

Ainsi, si la tendance se maintient au sein de la MRC et que les prospectives municipales en termes de développement se réalisent, les affirmations suivantes devraient s'avérer en matière de logement, soient :

- Les constructions de maisons unifamiliales détachées seront plus marginales dans les prochaines années toutefois, dans certains secteurs, pour des raisons évoquées plus haut, ce type de construction perdurera;
- Les prévisions au sein des villes en termes de planification et réglementation ainsi que de projets de constructions, généreront une baisse des maisons jumelées/en rangées et une croissance des logements multifamiliale (croissance qui a bel et bien été amorcée au sein de la MRC et devrait se stabiliser);
- La moyenne des mises en chantier se maintiendra aux alentours de 613 logements par année pour les 4 prochaines années et ralentira par la suite;
- Les pertes en logements (démolitions et fusions) devraient se maintenir aux alentours de 70;
- La croissance de la population et des ménages se poursuivra, mais de façon moins soutenue que les années passées;
- Le nombre de personnes par ménage sera moins élevé;
- L'âge moyen de la population sera plus élevé et le vieillissement de la population se fera sentir.

L'atteinte des cibles proposées doit permettre :

- De tenir compte des projections et de la tendance ci-haut mentionnée;
- La construction suffisante de logements afin d'offrir une offre permettant un meilleur équilibre (besoins en matière de logements) concernant :
 - Prix des loyers/abordabilité;

- Le taux d'inoccupation;
- Combler le nombre de ménages prévus en tenant compte des projections de la taille des ménages et de l'âge de la population ainsi que les pertes en logement.

2.2.8 Indicateur stratégique et cibles en matière de logement

2.2.8.1 Indicateur stratégique

La MRC doit pour répondre à l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire « *Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessible et abordables pour l'ensemble des ménages* » et plus précisément à l'indicateur stratégique suivant :

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 :

1. Une cible globale pour le nombre total de nouveaux logements;
2. 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.

Le tableau suivant décrit le nombre de logements global et par typologie inscrits aux rôles d'évaluation des villes constituantes de la MRC en 2024

TABLEAU 8

NOMBRE DE LOGEMENTS GLOBAL ET PAR TYPOLOGIE INSCRITS AUX RÔLES D'ÉVALUATION DES VILLES CONSTITUANTES DE LA MRC EN 2024

Logements 2024		Par typologie		
Données compilées des rôles d'évaluation des villes		Unifamiliale 	Jumelée/ en rangée 	Multifamiliale 
Nombre	70 798*	36 060	7 799	26 949
Proportion %		50,9%	11,0%	38,1%
La proportion des mises en chantier des dernières années par typologie de logements suit une tendance d'environ				
	(2021 à 2024)	13%	12%	75%

Source : Rôle d'évaluation des villes -2024 et Observatoire du Grand Montréal/CMM et 2024 SCHL

2.2.8.2 Cibles de nouveaux logements

Le tableau suivant décrit les cibles globales et par typologie pour les nouveaux logements sur l'ensemble du territoire de la MRC pour des horizons de 4 ans (2024 à 2028), 8 ans (2028 à 2032) et 12 ans (2032 à 2036).

TABLEAU 8.1

CIBLES GLOBALES ET PAR TYPOLOGIE POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS

Horizon	Nombre de nouveaux logements (cibles globales)		Cibles de nouveaux logements		
	Cibles globales Unités	Moyenne par année	Proportion % par typologie (cibles spécifiques)		
			Unifamiliale 	Jumelée/ en rangée 	Multifamiliale 
4 ans (2024 à 2028)	Total 2 750	688 unités	17%	3%	80%
8 ans (2028 à 2032)	+2 250 Total 5 000	563 unités	15%	5%	80%
12 ans (2032 à 2036)	+2 000 Total 7 000	500 unités	12%	5%	83%

Note : Les cibles inscrites sont basées sur les projections de l'ISQ, sur les tendances des dernières années en matière de logement ainsi que sur les perspectives de futurs projets de développement qui dépendent de différentes conjonctures (sociaux-économiques) et de la capacité des infrastructures du territoire. Les cibles tendent également à répondre aux besoins en logement constatés. Elles feront l'objet d'un suivi dans le cadre du monitoring et le cas échéant, seront rectifiées.

ARTICLE 3 L'article 2.3.6 Intitulé « Le réseau touristique » est abrogé;

ARTICLE 4 L'article 2.8.5 Intitulé « Mises en chantier résidentielles » est abrogé;

ARTICLE 5 L'article 2.8.7 Intitulé « Les besoins en nouveaux espaces résidentiels » est abrogé;

ARTICLE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.



ERIC WESTRAM
PRÉFET



KAMAL EL-BATAL
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET
GREFFIER-TRÉSORIER

Avis de motion	:	26 février 2025
Adoption du projet de règlement	:	26 février 2025
Avis public	:	xx mois 2025
Consultation publique	:	21 mars 2025
Adoption du règlement	:	26 mars 2025
Entrée en vigueur	:	xx mois 2025
Avis de publication	:	xx mois 2025

Copie certifiée conforme
Ce 26^e jour de février 2025



Kamal El-Batal, Directeur général et
greffier-trésorier