



Politique d'habitation

VILLE DE SAINTE-ADELE - 2025

Table des matières

03	Mot de la mairesse
05	Pourquoi une politique d’habitation ?
06	La démarche
07	Portrait des ménages à Sainte-Adèle
10	Portrait du logement à Sainte-Adèle
14	L’estimation des besoins en habitation
15	Les besoins prioritaires en habitation
	Les petits ménages
	Les locataires
	Les premiers acheteurs
23	L’engagement de Sainte-Adèle en habitation
24	Plan d’action en habitation
	Orientation 1 – Planifier les terrains stratégiques et les zones prioritaires
	Orientation 2 – Développer des stratégies pour favoriser la création de logements communautaires et abordables
	Orientation 3 – Mettre en place des leviers réglementaires pour encourager la construction de logements qui répondent aux besoins prioritaires
	Récapitulatif des 9 actions prioritaires
32	Références

Mot de la mairesse

L'habitation est au cœur des préoccupations des Adéloises et des Adélois depuis plusieurs années. D'ailleurs, une réflexion avait déjà été amorcée au printemps 2023, lors d'un colloque qui avait rassemblé les principaux acteurs locaux en habitation. Les constats et idées qui ont émané de cette rencontre ont ainsi mis la table à une démarche concrète, soit l'élaboration d'une politique d'habitation.

C'est donc avec une grande fierté et un engagement profond envers notre communauté que je vous présente notre nouvelle politique d'habitation, qui vise à améliorer et diversifier l'offre de logements pour la population actuelle et pour ceux et celles désirant s'établir dans notre magnifique ville.

Notre objectif est clair : être proactifs en habitation, proposer des solutions adaptées et abordables, et encourager un développement résidentiel harmonieux, tout en préservant notre précieuse nature et la qualité de nos milieux de vie. Cette politique d'habitation constitue un outil concret vers un avenir où chacun trouvera un chez-soi qui répond à ses besoins.

Nous tenons à remercier les personnes qui ont contribué à cette démarche collaborative; notre politique d'habitation est le fruit d'un travail commun et le cumul des réflexions de tous et chacun.

Michèle LALONDE

Mairesse





Pourquoi une politique d'habitation ?

La Ville de Sainte-Adèle souhaite se doter d'une politique d'habitation afin de répondre aux besoins immédiats en matière d'habitation sur son territoire.

Comme ailleurs dans la Municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut (MRC PDH), Sainte-Adèle a assisté dans les dernières années à plusieurs transformations dans son offre et dans la demande pour des logements. Cela s'est traduit, entre autres, en une hausse rapide des prix de vente et des loyers en raison d'une offre limitée en logements ainsi que d'une diminution du taux d'inoccupation des logements locatifs, le tout intensifié par une croissance de la population. Les coûts liés à la construction de nouvelles unités de logement ainsi que la complexité des projets ont également grandement augmenté dans les dernières années.

La politique d'habitation de Sainte-Adèle s'aligne avec le positionnement régional de la MRC des Pays-d'en-Haut en matière d'habitation. Constituant un pôle locatif dans la MRC, avec Saint-Sauveur et Piedmont, et ayant une localisation stratégique dans la région des Laurentides, Sainte-Adèle prévoit assurer un leadership en matière d'habitation. Cette politique représente un geste concret de la part de Sainte-Adèle dans ses efforts pour offrir une diversité de logements répondant

aux besoins de ses habitants, mais aussi de celles et ceux souhaitant établir domicile dans la Ville. Elle présente également l'engagement de Sainte-Adèle à favoriser le développement et la diversification de l'offre en logements sur son territoire tout en assurant la conservation des milieux naturels ainsi que de la qualité de vie des résidents.

Aussi, dans les dernières décennies au Québec, peu d'attention a été portée aux besoins des ménages dans la construction de nouveaux logements, à savoir pour qui les nouveaux logements étaient destinés. La politique d'habitation de Sainte-Adèle vise donc à identifier les besoins prioritaires en habitation, soit les ménages pour qui les nouveaux logements devraient être réalisés en premier lieu.

Ce document comprend le portrait des ménages et du logement à Sainte-Adèle, les besoins spécifiques en habitation, l'engagement de la Ville pour les années à venir ainsi qu'un plan d'action concret et réaliste.

La démarche

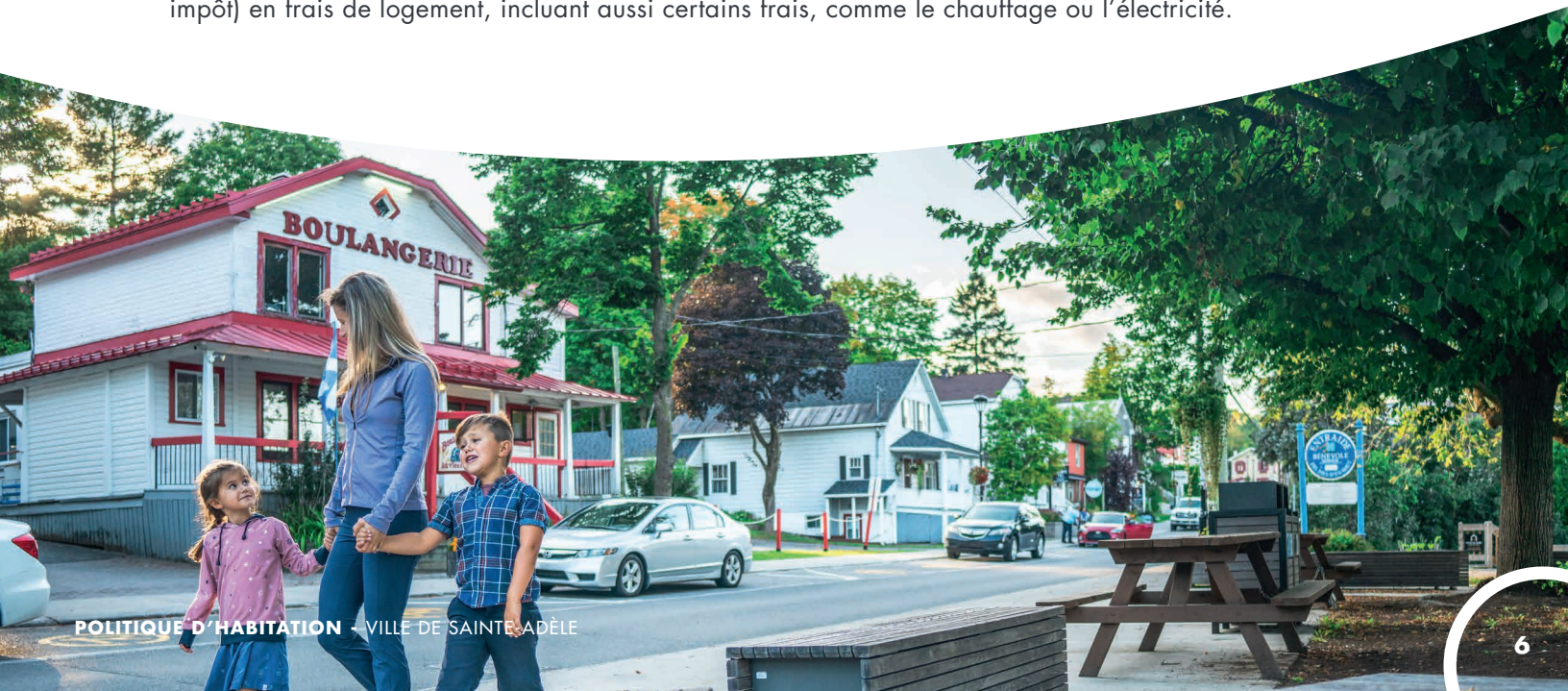
La politique d'habitation et son plan d'action, élaborés sur une période de six mois depuis janvier 2025, résultent d'un travail collaboratif entre la Ville de Sainte-Adèle, les acteurs locaux en habitation et la MRC des Pays-d'en-Haut.

La démarche a comporté plusieurs étapes de consultation et de travail collaboratif. Diverses activités ont été menées, comme l'analyse des forces, faiblesses, opportunités et menaces en habitation, un survol de la réglementation d'urbanisme en vigueur et la tenue d'un atelier réunissant les parties prenantes en habitation, c'est-à-dire le milieu communautaire et les promoteurs locaux. Des séances de travail ont également été organisées avec les services municipaux afin de valider le contenu de la politique d'habitation et la faisabilité des actions mises de l'avant.

Cette approche collaborative a permis de cerner les enjeux réels auxquels font face les ménages à Sainte-Adèle en matière de logement, mais également les acteurs en habitation lorsqu'ils souhaitent réaliser des projets résidentiels dans la Ville. Elle a aussi mis en lumière diverses opportunités qui permettraient de favoriser la création de logements communautaires et abordables sur le territoire de la ville. Finalement, elle a aussi permis d'orienter les actions en habitation que la Ville s'engage à réaliser dans les prochaines années, telles que présentées dans le plan d'action à la fin de ce document.

Définitions du logement communautaire et du logement abordable à Sainte-Adèle

- Logement communautaire : C'est un logement généralement possédé et administré par un organisme communautaire issu de la collectivité (OBNL et COOP). Il permet à un ménage à plus faible revenu ou avec des besoins particuliers (ex. : jeune en situation d'instabilité résidentielle, etc.) d'accéder à une habitation qui correspond à sa capacité de payer.
- Logement abordable : C'est un logement où l'occupant ne consacre pas plus de 30% de son revenu brut (avant impôt) en frais de logement, incluant aussi certains frais, comme le chauffage ou l'électricité.





Portrait des ménages à Sainte-Adèle



14 010

personnes*



6 895

ménages privés

2,0

taille moyenne des ménages privés

*Donnée de 2021. En 2025, la population se chiffrait à 15 027 personnes.

Des ménages plus jeunes que dans la MRC PDH

48,4 ans

Âge moyen à Sainte-Adèle

50,2 ans

Âge moyen dans la MRC PDH

13%



des ménages étaient âgés de 75 ans et plus en 2021, tandis qu'en 2041, l'ISQ anticipe qu'ils représenteront 25% des ménages de Sainte-Adèle

Une forte proportion de petits ménages

78% des ménages étaient composés de 1 ou de 2 personnes, soit une proportion plus élevée qu'en 2016 (76%)

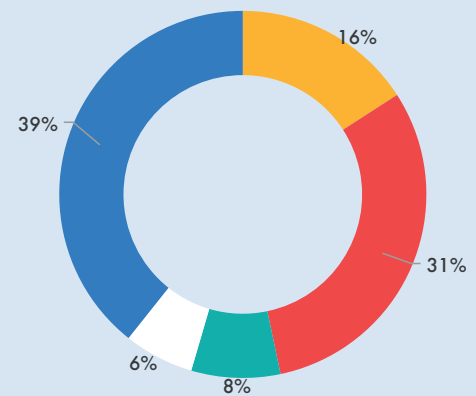


Plus du tiers des familles monoparentales de toute la MRC des Pays-d'en-Haut habitaient à Sainte-Adèle

16% des ménages étaient des couples avec enfants



Plusieurs ménages seuls ou en couple sans enfants



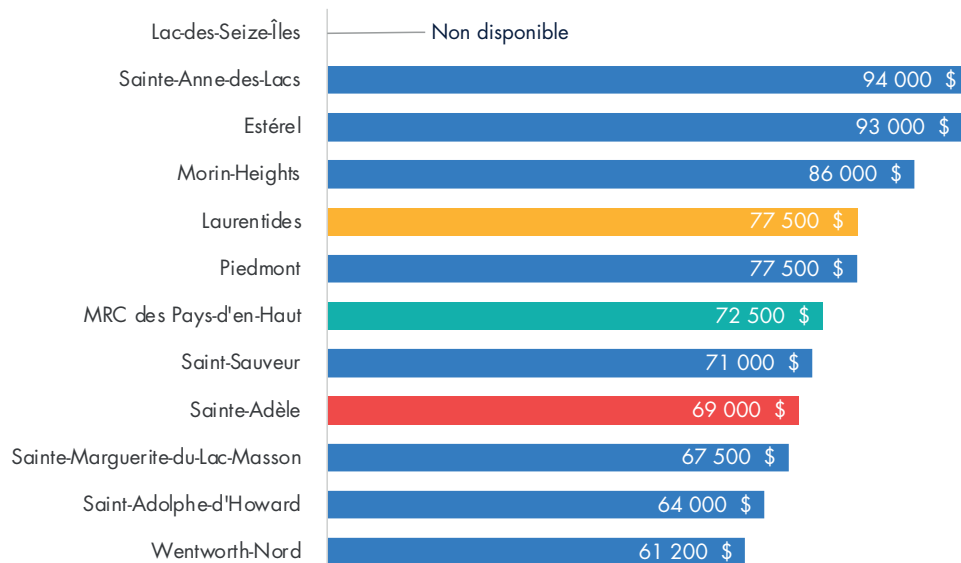
Couples avec enfants	1 095
Couples sans enfants	2 125
Familles monoparentales	540
Autres types de ménages*	425
Ménages d'une personne	2 710

*Les autres types de ménages représentent les ménages multigénérationnels, ceux comptant plusieurs familles de recensement, ceux comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles et ceux sans famille de recensement composés de 2 personnes ou plus.

Sources : ISQ, 2025; Statistique Canada, 2022

Des revenus médians avant impôts légèrement inférieurs à la MRC PDH

Revenu médian des ménages avant impôts, 2021



Les ménages d'une personne à Sainte-Adèle comptaient l'un des revenus médians les plus faibles dans la MRC, avec **37 600\$**.

Source: Statistique Canada (2022)

Une croissance démographique projetée en hausse



33%

Part de la croissance démographique de Sainte-Adèle dans la MRC des Pays-d'en-Haut d'ici 2041 (1 680 nouveaux ménages sur 5 050 nouveaux ménages).

Une forte croissance des 75 ans et plus est anticipée



59%

Part de la croissance des ménages de 75 ans d'ici 2041 anticipée par l'ISQ (990 ménages sur 1 680).

7%

Part de la croissance des 55 à 74 ans d'ici 2041 anticipée par l'ISQ (114 ménages sur 1 680).

24%

Part de la croissance des 35 à 54 ans d'ici 2041 anticipée par l'ISQ (398 ménages sur 1 680).

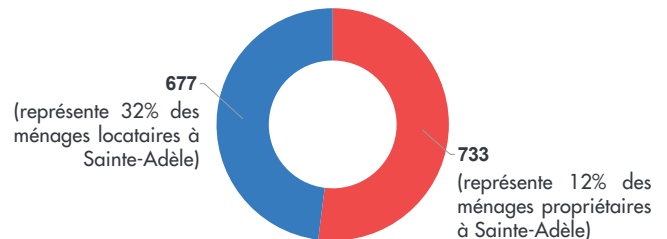
10%

Part de la croissance des 15 à 34 ans d'ici 2041 anticipée par l'ISQ (178 ménages sur 1 680).

Source : ISQ, 2025

Les ménages qui consacrent plus de 30% de leurs revenus en frais de logement

- **1 410 ménages** : Consacraient plus de 30% de leurs revenus en frais de logement en 2021 (représente 20% des ménages à Sainte-Adèle).



- Ménages locataires
- Ménages propriétaires

Des ménages locataires à faibles revenus

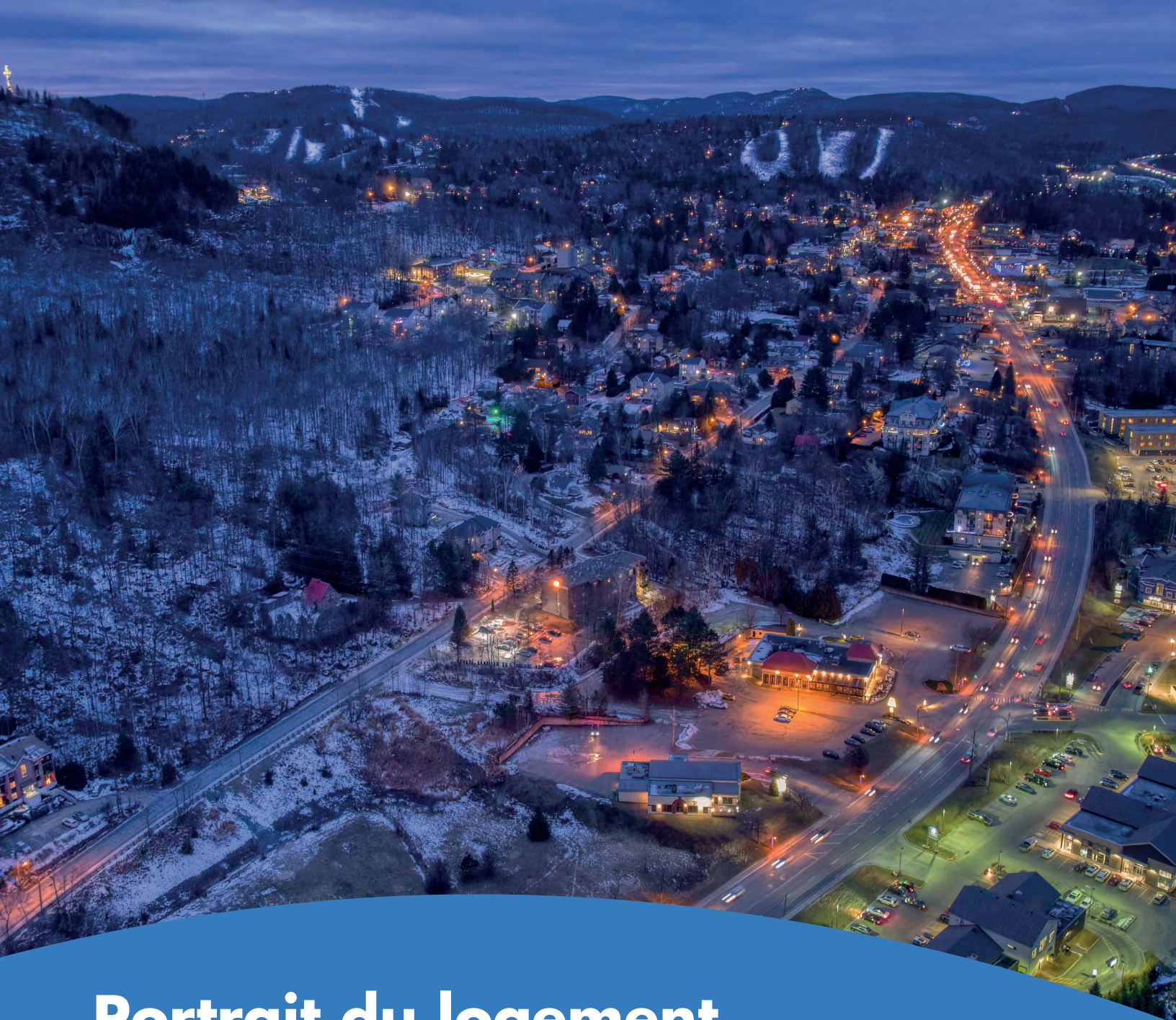
- **40% des ménages locataires** avaient un revenu inférieur à 34 250\$ et devraient habiter un logement ayant un loyer mensuel de moins de 856\$ afin que celui-ci soit considéré comme étant abordable.
- **27% des ménages locataires** avaient un revenu modéré (34 251\$ à 54 800\$) et devraient habiter un logement ayant un loyer mensuel entre 856\$ et 1 370\$ afin que celui-ci soit considéré comme étant abordable.

De nombreux ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement*

- **270 ménages** avaient des besoins impérieux en matière de logement en 2021 (4% des ménages de Sainte-Adèle). De ce nombre, environ près de 75% étaient locataires.

*Définition des besoins impérieux en logement : Selon Statistique Canada, un ménage a des besoins impérieux s'il réside dans un logement qui ne respecte pas l'une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) ou si le revenu du ménage est insuffisant pour se permettre de louer un autre logement acceptable dans sa communauté. Un logement est de qualité s'il ne nécessite pas de réparations majeures, de taille convenable s'il y a suffisamment de chambres à coucher selon la Norme nationale d'occupation et est abordable si le ménage ne dépense pas plus de 30% de son revenu avant impôt pour s'y loger.

Sources : HART, 2025; Statistique Canada, 2022



Portrait du logement à Sainte-Adèle

6 896



logements privés occupés
par des résidents permanents

69%

des ménages étaient
propriétaires en 2021

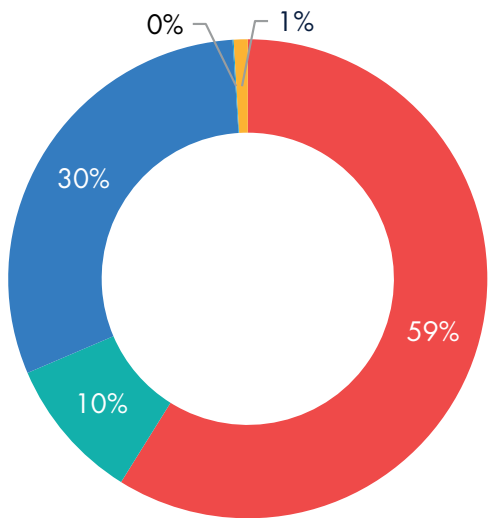


31%

des ménages étaient locataires en
2021, faisant de Sainte-Adèle un
pôle locatif dans la MRC PDH, avec Saint-Sauveur
et Piedmont

Une proportion significative d'appartements

Types de logements à Sainte-Adèle, 2021



- Maison individuelle non attenante
- Maison jumelée et en rangée
- Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages
- Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus (0%)
- Autres logements

Une plus faible proportion de petits logements à Sainte-Adèle

- Plus de la moitié des logements étaient de grande taille en 2021 (**2 520** logements de 3 chambres et **1 120** logements de 4 chambres ou plus).
- Moins de logements étaient de petite taille en 2021 (**15** studios, **970** logements de 1 chambre et **2 260** logements de 2 chambres).

Source : Statistique Canada, 2022

La majorité des permis délivrés étaient pour des maisons unifamiliales

- Au total, **965 permis de construction ont été délivrés entre 2015 et 2024**, pour une moyenne annuelle de 88 permis.
- De ce nombre, **808 permis** étaient pour des maisons unifamiliales, contre **157 permis** pour des logements bifamiliaux, trifamiliaux et multifamiliaux.

Une augmentation rapide et constante du prix des propriétés

- **96%** : augmentation du prix médian des maisons unifamiliales entre 2019 et 2024 (249 450\$ à 489 000\$).
- **86%** : augmentation du prix médian des condos entre 2019 et 2024 (175 000\$ à 325 000\$).
- **114%** : augmentation du prix médian des plex de 2 à 5 logements entre 2019 et 2024 (230 000\$ à 492 500\$).

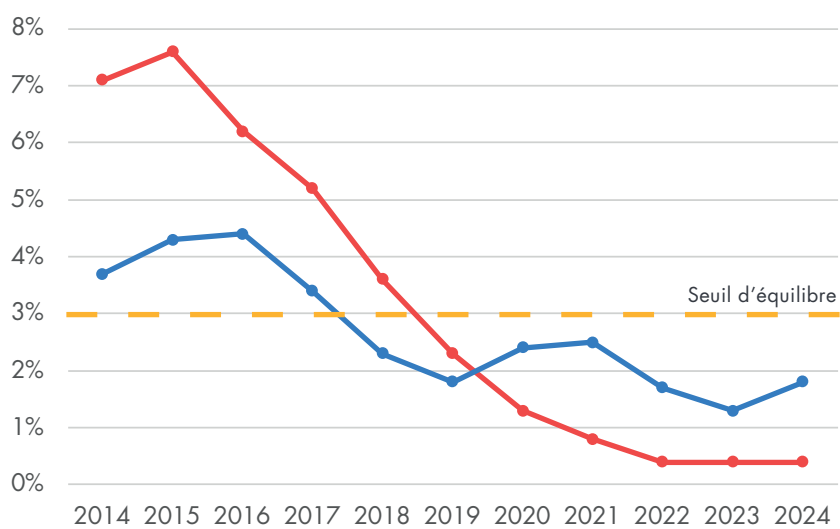
Des loyers également très élevés

- Selon une revue des logements disponibles à louer à Sainte-Adèle réalisée en janvier 2025 sur diverses plateformes de location, seulement une vingtaine de logements étaient disponibles.

Chambres à coucher	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Loyer moyen observé	1 301 \$	1 780 \$	2 163 \$

Sources : JFLV, 2025; JLR Solutions immobilières, 2025; Sainte-Adèle, 2025

Un taux d'inoccupation en stagnation depuis 2022



Taux d'inoccupation total, 2014 à 2024, Sainte-Adèle

- Le taux d'inoccupation a été en constante baisse depuis 2015 et a stagné à **0,4 %** depuis 2022.
- En 2019, le taux est passé sous la barre du seuil d'équilibre, témoignant d'un manque de logements disponibles pour la location.

● Québec
● Sainte-Adèle

Une offre en logements communautaires relativement limitée

— Il y a **189** logements communautaires à Sainte-Adèle, représentant **2,4%** du parc résidentiel de la ville :

40
unités dans les Habitations
du Mont-du-Rocher

30 unités pour les personnes aux
prises avec des problèmes de santé
mentale dans l'OBNL Sous le toit de
l'Échelon

40 unités de
logement dans
un bâtiment de
l'OBNL Inter-Loge

79
unités de logement
en HLM

Sources : Sainte-Adèle, 2025; SCHL, 2025

Le taux d'inoccupation à Sainte-Adèle

Ce taux représente la part de logements locatifs disponibles à louer sur l'ensemble des logements locatifs à Sainte-Adèle. Il est généralement reconnu que le seuil d'équilibre se situe à 3%. En dessous de ce seuil, il y a généralement un manque de logements locatifs disponibles à la location. Cela peut favoriser l'augmentation des prix des loyers, puisque les locataires sont davantage en concurrence les uns contre les autres pour un nombre de logements limité.





L'estimation des besoins en habitation

La Stratégie québécoise en habitation² adoptée en 2024 estime qu'il sera nécessaire de construire au moins 560 000 nouvelles unités de logement d'ici 2034 afin de rééquilibrer le marché de l'habitation dans la province.

Selon cette Stratégie, accélérer la construction de logements répondant aux besoins et à la capacité de payer des ménages québécois contribuera à l'abordabilité sur le long terme. Cela créera selon le Gouvernement un effet de cascade par la libération de logements et contribuera à l'abordabilité au long terme.

Afin d'estimer les besoins en logements de Sainte-Adèle, une analyse de la part de la croissance démographique de la ville par rapport à la province a été réalisée pour la période 2024-2034. Cette part a ensuite été appliquée à l'objectif de 560 000 nouvelles unités de logement du gouvernement du Québec d'ici 2034.

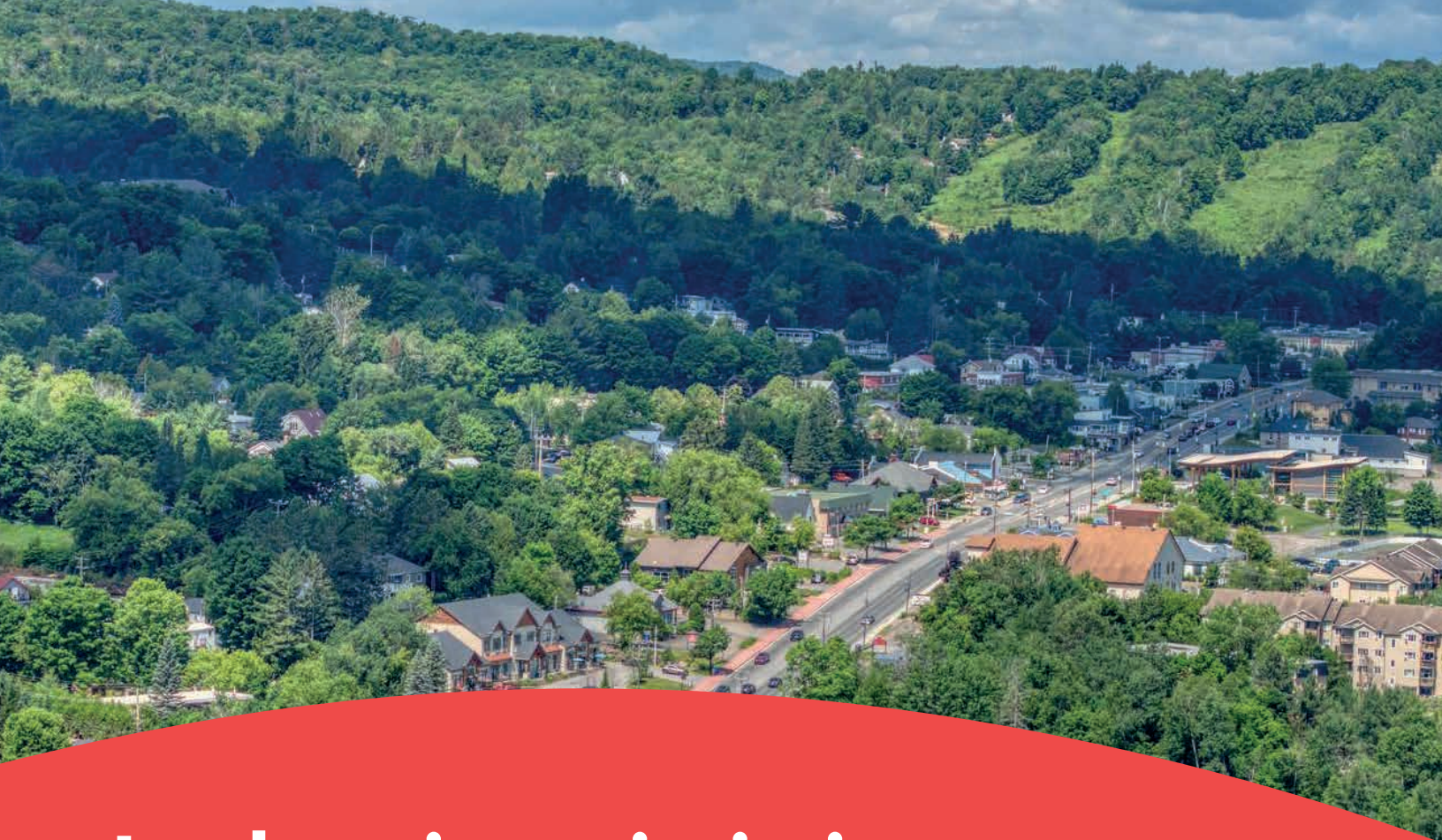
Ainsi, dans le cas de Sainte-Adèle, l'ISQ anticipe, dans son scénario de référence, que la ville accueillera environ **0,5%** de la croissance démographique de l'ensemble de la province du Québec entre 2024 et 2034³.

En appliquant ce taux à l'objectif de la Stratégie québécoise en habitation, Sainte-Adèle devrait favoriser la construction d'environ **2 800** nouvelles unités de logement d'ici 2034, soit environ **280** nouvelles unités par année, pour répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logement.

² Gouvernement du Québec, 2024

³ ISQ, 2025

Sur la base de cette estimation, Sainte-Adèle se donne comme objectif de favoriser la construction de 250 à 300 nouvelles unités de logement par année entre 2024 et 2034, dont 10% à 25% devront être abordables ou communautaires, afin de faire sa part dans l'atteinte de l'objectif de la Stratégie québécoise en habitation. Sainte-Adèle souhaite également promouvoir, dans ces nouvelles unités, l'inclusion de logements qui répondront aux besoins prioritaires en habitation.



Les besoins prioritaires en habitation

La Ville de Sainte-Adèle identifie, dans sa politique habitation, trois besoins prioritaires en habitation. Ces besoins, qui se reflètent également à l'échelle de la MRC des Pays-d'en-Haut, représentent les types de ménages pour qui Sainte-Adèle devrait prendre des actions. Ces besoins prioritaires sont :



Les petits ménages



Les locataires



Les premiers acheteurs

Le portrait des ménages et du logement de Sainte-Adèle révèle que ces trois types de ménages rencontrent des défis au regard de l'offre en logement actuelle dans la ville. En effet, le marché immobilier n'est pas toujours adapté ni abordable pour ces ménages, où plusieurs peinent à se loger convenablement. C'est pourquoi Sainte-Adèle, dans sa volonté d'être un acteur de premier plan en habitation dans la MRC, s'engage à mettre en œuvre une série d'actions concrètes afin de développer une offre résidentielle répondant aux besoins de tous, notamment ceux des besoins prioritaires en habitation.



Les petits ménages



Les petits ménages regroupent plusieurs catégories de ménages :

- Les ménages seuls
- Les aînés (seuls ou en couple)
- Les jeunes couples sans enfants
- Les familles monoparentales
- Les travailleurs saisonniers

La tendance aux petits ménages se poursuit à Sainte-Adèle, où 78% (5 375 ménages) étaient composés d’une ou de deux personnes en 2021⁴ contre 76% en 2016⁵.

Bien que la majorité des ménages étaient de petite taille en 2021², il y avait seulement **3 245** petits logements composés de studio, d’une et de deux chambres à coucher. Il y a donc une disparité importante entre le nombre de petits ménages et le nombre de petits logements.

Faisant habituellement partie de cette catégorie, les ménages composés de personnes de 75 ans et plus, généralement constitués d’une ou de deux personnes, représentaient **13%** des ménages à Sainte-Adèle en 2021⁶. L’ISQ⁴ projette qu’ils représenteront **59%** de la croissance démographique totale à Sainte-Adèle d’ici 2041.

Favoriser le développement de l’offre en plus petits logements pourrait permettre de répondre aux besoins d’une diversité de ménages présents sur le territoire. Pour ces ménages, la maison unifamiliale isolée est

susceptible d’être inadaptée à leurs besoins, en étant trop grande, en nécessitant trop d’entretien ou encore en étant trop dispendieuse.

Une offre élargie en petits logements, comme des appartements, des condos (en copropriété et locatifs), des maisons de plus petite taille (ex : jumelées/en rangée) ou des petits plex (duplex, triplex), permettrait de mieux répondre à la diversité des besoins et aux capacités financières des petits ménages. En général, plus un logement est petit, plus son prix d’achat ou son loyer est bas.

Cela signifie qu’en plus de favoriser l’abordabilité, cette variété pourrait contribuer à la mixité sociale, au maintien des aînés dans leur milieu de vie et à l’attraction d’une main-d’œuvre essentielle au dynamisme économique local.

Un outil⁷ de projections démographiques largement utilisé au Canada anticipe que les **ménages composés de 1 et de 2 personnes représenteront 87 % de la croissance démographique** à Sainte-Adèle entre 2021 et 2031. Les ménages composés de 3 personnes et plus représenteront plutôt **13 % de la croissance**.

Taille du ménage	Ménages (2021)	Ménages (2031)	Variation (2021-2031)	
1 personne	2665	3369	54 %	87%
2 personnes	2710	3146	33 %	
3 personnes	725	778	4 %	13%
4 personnes	545	614	5 %	
5+ personnes	240	289	4 %	
Total	6885	8196	100 %	

⁴ Statistique Canada, 2022
⁵ Statistique Canada, 2017
⁶ ISQ, 2025
⁷ HART, 2025



Les locataires



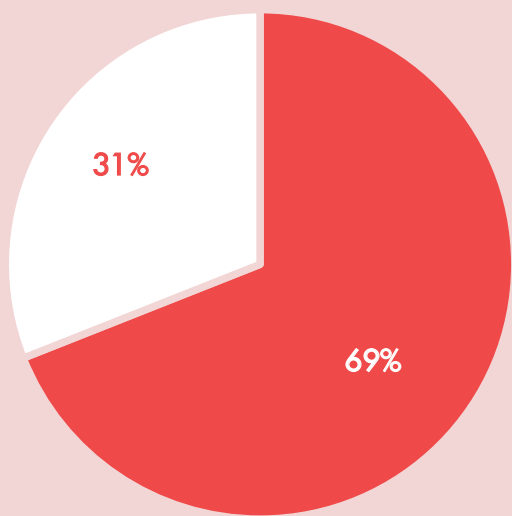
En 2021⁸, il y avait 2 140 locataires à Sainte-Adèle, soit 31% des ménages. Parmi eux, environ le tiers (677) consacrait plus de 30% de leur revenu en frais de logement et 200 avaient des besoins impérieux en matière de logement. À titre de comparaison, il y avait 189 logements communautaires dans la ville en date de janvier 2025⁹.

Cela dit, 40% des ménages locataires avaient un revenu inférieur à 34 250\$ et devraient habiter un logement ayant un loyer mensuel de moins de 856\$, tandis que 27% avaient un revenu modéré (34 251\$ à 54 800\$) et devraient habiter un logement ayant un loyer mensuel entre 856\$ et 1 370\$ afin que ceux-ci soient considérés comme étant abordables¹⁰.

Or, la disponibilité des logements locatifs est faible sur le territoire, où le taux d’inoccupation se situe à 0,4% depuis 2022¹¹. De plus, l’augmentation du prix des propriétés contraint plusieurs ménages à demeurer locataires, augmentant la pression sur le marché locatif. Il y a donc une rareté de logements à louer à Sainte-Adèle, tandis que les logements disponibles à la location sont de plus en plus dispendieux.

Une offre en logements locatifs limitée peut contraindre les ménages à habiter dans un logement inadapté à leurs besoins, ou encore augmenter la précarité de certains ménages, qui sont plus à risque de perdre leur logement. Il est donc important de prendre en considération les besoins des locataires à faibles revenus et les locataires ayant des besoins impérieux en logement, notamment par la création de logements communautaires et abordables.

Le mode d'occupation des ménages à Sainte-Adèle, 2021



● Locataires ● Propriétaires

En 2021, à Sainte-Adèle, 31% des ménages étaient locataires. Or, parmi l’objectif de 250 à 300 nouvelles unités de logement par année entre 2024 et 2034, Sainte-Adèle souhaite qu’une proportion significative de ces nouvelles unités soit locative.

Plus encore, la Ville souhaite qu’une part importante de ces nouveaux logements locatifs soient abordables ou communautaires afin qu’ils répondent aux besoins des ménages locataires de Sainte-Adèle en difficulté, tel qu’ils ont été présentés précédemment.

⁸ Statistique Canada, 2022

⁹ Sainte-Adèle, 2025

¹⁰ HART, 2025

¹¹ SCHL, 2025



Les premiers acheteurs



Le prix de vente des maisons unifamiliales à Sainte-Adèle a augmenté de 96% entre 2019 et 2024, passant de 249 450\$ à 489 000\$. Pour acquérir une propriété à ce prix, un revenu annuel avant impôt d'environ 125 000\$ est nécessaire. Si les couples avec enfants, comme les jeunes familles, surpassent généralement ce seuil (revenu médian de 146 300\$ au Québec en 2022¹²), l'accès à la propriété demeure plus difficile pour les couples sans enfants (revenu médian de 88 000\$ au Québec en 2022).

Cette réalité est d’autant plus préoccupante, puisque l’ISQ¹³ anticipe une croissance de 9% des ménages de 25 à 34 ans à Sainte-Adèle d’ici 2041, qui sont les plus susceptibles d’acheter une première propriété.

Aussi, une part croissante de premiers acheteurs au Canada dépendent désormais d’un soutien financier familial, où 31% d’entre eux en ont bénéficié en 2024, contre seulement 20% en 2015¹⁴. À l’échelle du pays, le montant de cette aide financière a augmenté de 73% entre 2019 et 2024, passant de 65 000\$ à 115 000\$.

Dans ce contexte, favoriser la création d’une diversité de propriétés de plus petite taille pourrait répondre aux besoins des premiers acheteurs, comme les jeunes familles, en étant plus accessibles financièrement tout en offrant une alternative aux petits ménages habitant présentement dans de plus grandes propriétés.

Cela permettrait aussi de libérer de plus grandes maisons existantes, généralement plus abordables que les constructions neuves, ce qui pourrait faciliter l’accès à la propriété pour les jeunes familles et contribuer à réduire la pression exercée sur le marché locatif.

D’autre part, des initiatives d’accès à la propriété abordable existent, comme les coopératives de propriétaires¹⁵. Ces types de projets pourraient contribuer à l’atteinte de l’objectif de 10% à 25% de nouveaux logements communautaires ou abordables entre 2024 et 2034.

Sainte-Adèle souhaite alors répondre aux besoins des premiers acheteurs, comme les jeunes familles, en facilitant l’accès à la propriété.

Groupe d’âge	Besoins en logement	Variation 2021-2041 (n)	Part de la croissance
75 ans et plus	Ménages quittant progressivement le marché de la propriété	990	59%
55 à 74 ans	Ménages principalement sans enfants à la maison	114	7%
35 à 54 ans	Ménages les plus susceptibles d’avoir déjà accédé à la propriété et d’avoir des enfants à la maison	398	24%
25 à 34 ans	Ménages les plus susceptibles d’accéder ou d’être en voie d’accéder à la propriété	155	9%
15 à 24 ans	Ménages principalement locataires	23	1%
Total		1 680	100%

¹²ISQ, 2024

¹³ISQ, 2025

¹⁴CIBC, 2024

¹⁵Pour en savoir davantage sur les coopératives de propriétaires, cliquez [ici](#).





L'engagement de Sainte-Adèle en habitation

La Ville de Sainte-Adèle souhaite développer et diversifier son offre en logements afin de jouer un rôle central en habitation au sein de la MRC des Pays-d'en-Haut.

Pour ce faire, la Ville s'engage à travailler avec les acteurs en habitation sur son territoire afin qu'ils développent plus de logements pour des ménages ayant différents besoins et différents budgets. Sainte-Adèle s'engage également à continuer à soutenir les organismes communautaires locaux impliqués en habitation afin de favoriser la création de projets de logements communautaires et abordables.

Sainte-Adèle souhaite souligner l'importance de considérer l'habitation comme un projet de société. Dans ce sens, le logement devrait être un moyen de répondre aux besoins des ménages, notamment ceux en situation de vulnérabilité, et non simplement un bien d'investissement ou un produit de consommation.

Parmi les principes qui guident cette politique, Sainte-Adèle verra à orienter les nouveaux projets résidentiels autour du plein air et de la proximité à la nature, qui font partie intégrante de son identité et de son attrait.

Les promoteurs qui réalisent des projets à Sainte-Adèle reconnaissent et valorisent déjà l'importance de ce mode de vie recherché par les habitants. La Ville souhaite poursuivre ses efforts dans l'augmentation et la diversification de son offre en logement en accompagnant les acteurs en habitation dans leurs projets, afin que ceux-ci soient compatibles avec ce mode de vie.

Pour répondre aux besoins actuels et futurs de ses habitants, Sainte-Adèle se donne comme objectif de favoriser la création de **250 à 300 nouvelles unités chaque année entre 2024 et 2034, dont 10% à 25% seront abordables ou communautaires**. De ces nouvelles unités, la Ville privilégiera aussi la construction de logements qui répondront aux besoins prioritaires en habitation identifiés dans la présente politique.

Par son engagement en habitation, Sainte-Adèle souhaite offrir à ses habitants actuels et futurs des milieux de vie plus inclusifs, où la qualité de vie, la mixité sociale, l'accès au plein air ainsi qu'à des commerces et services de proximité seront favorisés au travers des différents projets résidentiels.



Plan d'action en habitation

Ayant pour objectif de concrétiser son engagement en habitation, Sainte-Adèle met de l'avant son Plan d'action. Celui-ci propose trois orientations, lesquelles se déclinent en 9 actions prioritaires en habitation que Sainte-Adèle s'engage à réaliser dans les prochaines années.

Orientation

1

Planifier les terrains stratégiques et les zones prioritaires



Afin de développer une offre en logement diversifiée, Sainte-Adèle souhaite planifier le développement de certains terrains stratégiques et de certaines zones prioritaires.

D'une part, plusieurs terrains à Sainte-Adèle présentent un potentiel de développement intéressant. Une planification spécifique de ces terrains sera réalisée afin que les projets projetés puissent répondre aux besoins prioritaires en habitation ou aux besoins des clientèles plus vulnérables.

D'autre part, le plan d'urbanisme stipule que la Ville s'engagera à élaborer quatre programmes particuliers d'urbanisme (PPU) dans certaines zones névralgiques. La planification détaillée de ces zones sera une opportunité pour Sainte-Adèle de favoriser l'intégration de logements communautaires ou abordables dans les projets, mais également de logements répondant aux besoins prioritaires en habitation, soit ceux des petits ménages, des locataires et des premiers acheteurs.

Orientation

1 Les actions

Identifier les terrains stratégiques à (re)développer

Depuis les dernières années, Sainte-Adèle a contribué à la réalisation de plusieurs projets résidentiels, tandis que d'autres sont en cours de planification. Plusieurs sites demeurent cependant sous-utilisés, bien que la capacité des infrastructures y soit suffisante pour accueillir de nouveaux développements. La Ville identifiera ces terrains pour planifier leur (re)développement afin que les nouveaux projets répondent aux besoins prioritaires en habitation, en offrant notamment des unités locatives abordables ou encore destinées aux premiers acheteurs, dont les jeunes familles.

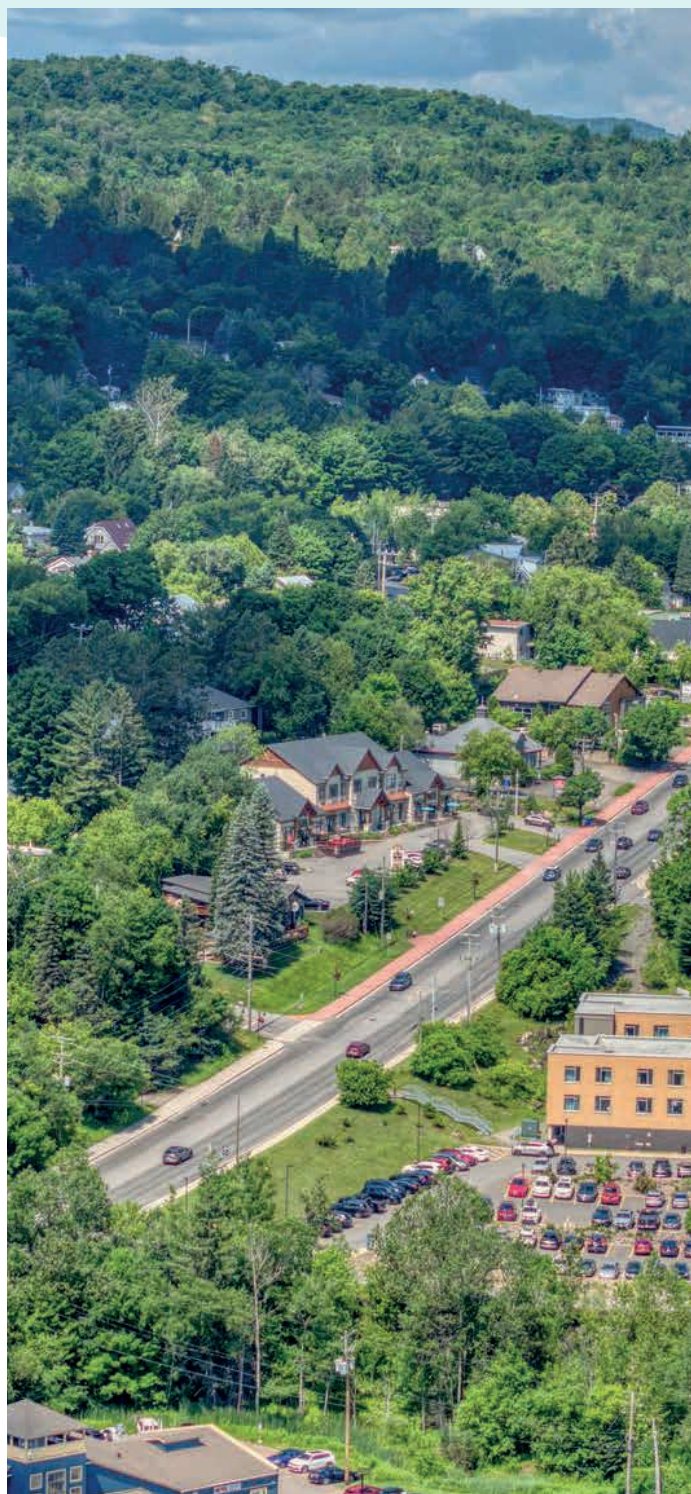
Développer une vision d'avenir axée sur l'habitation

Sainte-Adèle favorisera la réalisation de projets qui respectent son engagement en habitation. Elle veillera également à encourager l'intégration de logements communautaires et abordables, mais aussi de logements répondant aux besoins prioritaires en habitation identifiés dans le présent document, comme des unités pour les premiers acheteurs. Cette vision d'avenir axée sur l'habitation orientera le développement dans certains secteurs stratégiques, comme celui de la rue Lesage. Cela pourrait comprendre l'acquisition de terrains ou la mise en valeur de sites sous-exploités.

Orientation

2

Développer des stratégies pour favoriser la création de logements communautaires et abordables



À Sainte-Adèle, la part importante de ménages consacrant plus de 30% de leurs revenus en frais de logement et le faible taux d'inoccupation indiquent un manque de logements abordables et communautaires.

La Ville possède le parc de logements locatif le plus important parmi les municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut, où 31% des ménages sont locataires. Près des deux tiers de ces ménages locataires (n = 677) consacrent plus de 30% de leurs revenus en frais de logement.

De plus, l'augmentation rapide du prix des propriétés (+96% entre 2019 et 2024) contraint plusieurs ménages à demeurer locataires, augmentant la pression sur le marché locatif. Cela contribue à l'augmentation du prix des loyers, ce qui a comme conséquence de mettre plusieurs ménages dans une situation de vulnérabilité, voire même pour certains de perdre leur logement.

Cette orientation et ses actions, qui visent à favoriser la création de logements communautaires et abordables, ont donc comme objectif de répondre aux besoins des ménages plus vulnérables qui habitent à Sainte-Adèle.

Orientation

2 Les actions

Soutenir le développement d'un projet d'hébergement pour la clientèle des 16 à 35 ans

Sainte-Adèle travaillera sur un projet d'hébergement transitoire pour les personnes âgées de 16 à 35 ans en situation d'instabilité résidentielle en collaboration avec divers organismes, comme l'Accueil Communautaire Jeunesse le Labyrinthe, déjà propriétaire de logements de transition pour les jeunes en difficulté.

Travailler en collaboration avec l'Office d'Habitation (OH) des Laurentides pour augmenter le nombre de logements locatifs privés bénéficiant du programme de supplément au loyer (PSL)

Ce programme donne un supplément au loyer permettant à un ménage locataire de consacrer 25% de son revenu en frais de logement, tout en assurant au propriétaire d'obtenir un loyer au prix du marché. La Ville continuera alors à travailler sur sa stratégie, en partenariat avec l'OH des Laurentides, afin de maximiser le potentiel qu'offre le PSL sur son territoire.

Agir sur le dossier des motels utilisés à des fins de maison de chambre

En raison du nombre croissant de personnes habitant dans des motels sur son territoire, Sainte-Adèle adoptera une stratégie afin d'accompagner les propriétaires de ces immeubles dans leur reconversion en logements abordables. En collaboration avec la MRC des Pays-d'en-Haut, des modifications réglementaires quant aux usages autorisés au schéma d'aménagement et de développement devront être obtenues afin de faciliter ces conversions.

Créer un espace d'échange entre les acteurs en habitation pour favoriser la création de logements communautaires et abordables

Ce travail, qui a été entamé dans le cadre de l'élaboration de la présente politique, permettra aux promoteurs, aux OBNL en habitation et à la Ville d'échanger afin de stimuler la création de logements communautaires et abordables (collaborations, opportunités, programmes, freins réglementaires, etc.). Sainte-Adèle poursuivra ce travail de collaboration au cours des prochaines années, qui permettra aussi de favoriser les partenariats innovants entre les divers acteurs en logement interpellés par l'abordabilité.

Orientation

3

Mettre en place des leviers réglementaires pour encourager la construction de logements qui répondent aux besoins prioritaires



Dans les prochaines années, des mécanismes seront instaurés afin d’assurer que les projets permettent à la Ville de Sainte-Adèle de respecter son engagement en habitation.

Ces leviers permettront alors à la Ville de se doter d’un pouvoir de négociation en habitation avec les acteurs en habitation afin de réaliser des projets qui répondront aux besoins prioritaires en habitation.

Ces leviers réglementaires permettront notamment à Sainte-Adèle d’offrir certains avantages aux promoteurs et aux organismes communautaires en l’échange d’une contrepartie de leur part, comme l’inclusion d’unités de logements communautaires et abordables à même les projets.

Orientation

3

Les actions

Poursuivre l'utilisation du superpouvoir en habitation et du PPCMOI* pour stimuler la création de logements locatifs et abordables

Sainte-Adèle a adopté, à l'automne 2024, une résolution-cadre afin de baliser l'exercice du superpouvoir en habitation, qui permet aux municipalités d'autoriser des projets d'habitation qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur sous certaines conditions. Sainte-Adèle poursuivra l'utilisation du superpouvoir en habitation, qui lui permet d'exiger certaines conditions, comme l'inclusion de logements locatifs abordables. La Ville évaluera aussi la possibilité de modifier son règlement sur les PPCMOI afin d'y intégrer des conditions relatives à l'inclusion de logements abordables et communautaires.

Adopter un règlement sur le zonage incitatif

Sainte-Adèle évaluera la possibilité d'adopter un règlement sur le zonage incitatif, qui représente en quelque sorte une entente gagnant-gagnant entre la ville et les promoteurs. Ce règlement permettra d'offrir aux promoteurs des incitatifs, comme l'autorisation de construire, sur un site, plus d'unités de logement que permis par la réglementation, s'ils s'engagent à respecter certaines conditions, comme l'inclusion d'unités de logement répondant aux besoins prioritaires en habitation (petits ménages, locataires et premiers acheteurs).

Évaluer l'adoption d'un programme d'aide en habitation

Plusieurs programmes d'aide en habitation peuvent être mis en place par les municipalités afin de favoriser l'abordabilité. De tels programmes pourraient permettre à Sainte-Adèle de prévoir des incitatifs financiers, comme des subventions ou des crédits de taxe, aux organismes communautaires ou aux promoteurs réalisant des projets de logements abordables ou communautaires. Sainte-Adèle s'engage à évaluer la mise en place d'un programme d'aide en habitation pouvant contribuer à la réduction des coûts de certains projets résidentiels qui respectent son engagement en habitation.

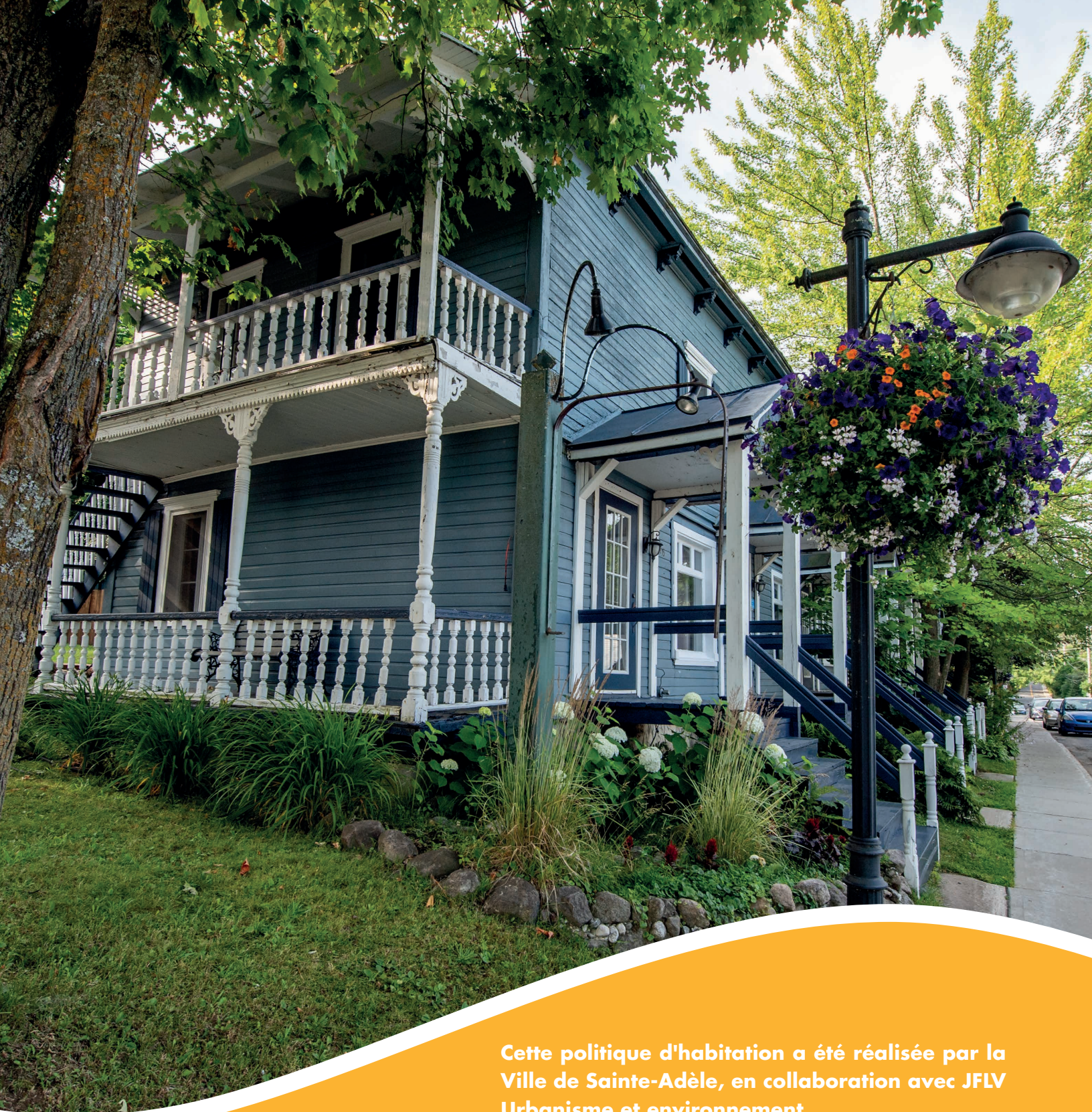
*Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Récapitulatif des 9 actions prioritaires

Orientation 1 Planifier les terrains stratégiques et les zones prioritaires	Identifier les terrains stratégiques à (re)développer
	Développer une vision d'avenir axée sur l'habitation
Orientation 2 Développer des stratégies pour favoriser la création de logements communautaires et abordables	Soutenir le développement d'un projet d'hébergement pour la clientèle des 16 à 35 ans
	Travailler en collaboration avec l'Office d'Habitation (OH) des Laurentides pour augmenter le nombre de logements locatifs privés bénéficiant du programme de supplément au loyer (PSL)
	Agir sur le dossier des motels utilisés à des fins de maison de chambre
	Créer un espace d'échange entre les acteurs en habitation pour favoriser la création de logements communautaires et abordables
Orientation 3 Mettre en place des leviers réglementaires pour encourager la construction de logements qui répondent aux besoins prioritaires	Poursuivre l'utilisation du superpouvoir en habitation et du PPCMOI pour stimuler la création de logements locatifs et abordables
	Adopter un règlement sur le zonage incitatif
	Évaluer l'adoption d'un programme d'aide en habitation

Références

- CIBC. (2024). Gifting for down payments – an update. Economics in focus.
<https://economics.cibccm.com/cds?ID=11e97bc7-dc7b-4024-b25d-479342219db4&TYPE=E>
- Gouvernement du Québec. (2024). Stratégie québécoise en habitation.
https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/habitation/strategie_quebecoise_habitation/TXT_strategie_habitation_complet.pdf
- Housing Assessment Resource Tools (HART). (2025).
<https://hart.ubc.ca/housing-needs-assessment-tool/>
- ISQ. (2024). Revenu médian et revenu moyen des ménages et des particuliers de 16 ans et plus, Québec, 1996-2022. Institut de la statistique du Québec.
<https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/revenu-median-moyen-menages-particuliers-16-plus>
- ISQ. (2025). Démographie et population.
<https://statistique.quebec.ca/fr/statistiques/par-themes/demographie-et-population>
- JLR Solutions foncières. (2024). Radar immobilier.
<https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- Sainte-Adèle. (2025). Données sur les constructions résidentielles 2014-2024.
- SCHL. (2025). Portail de l'information sur le marché de l'habitation.
[https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2477022/4/Sainte-Ad%C3%A8le%20\(V\)%20\(Qu%C3%A9bec\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2477022/4/Sainte-Ad%C3%A8le%20(V)%20(Qu%C3%A9bec))
- SHQ. (2024). Loyers médians du marché (LMM) ajustés (avec services) — Québec 2024 (par mois).
<https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/LMM-2024.pdf>
- Statistique Canada. (2017). Profil du recensement 2016.
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2477022&Geo2=C-D&Code2=2477&SearchText=sainte-adele&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1&type=0>
- Statistique Canada. (2022). Profil du recensement 2021.
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=pays%2Dd%27en%2Dhaut&D-GUIDlist=2021A00052477022,2021A000224,2021A00032477&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=1,4&HEADERlist=0>



Cette politique d'habitation a été réalisée par la Ville de Sainte-Adèle, en collaboration avec JFLV Urbanisme et environnement.

Nous souhaitons remercier le Service de l'urbanisme de Sainte-Adèle, la MRC des Pays-d'en-Haut ainsi que les acteurs locaux en habitation ayant participé à la démarche.

Afin que la politique soit dynamique, les données présentées dans le portrait des ménages et du logement seront mises à jour pour suivre l'évolution des besoins dans le temps.