

Portrait de l'habitation

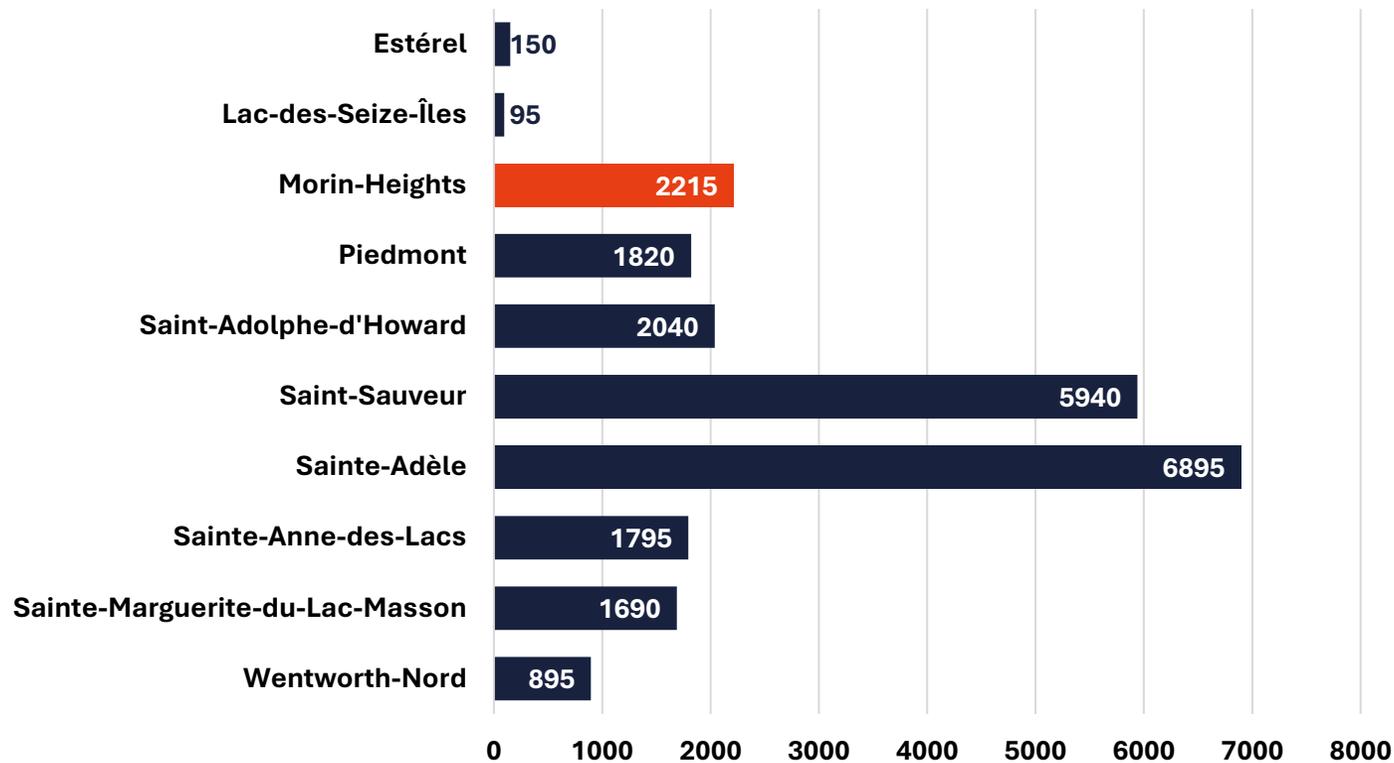
Morin-Heights

Janvier 2025

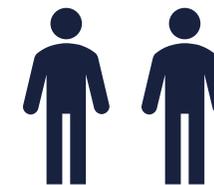
Les ménages

Le nombre de ménages à Morin-Heights

Nombre de ménages par municipalité, 2021



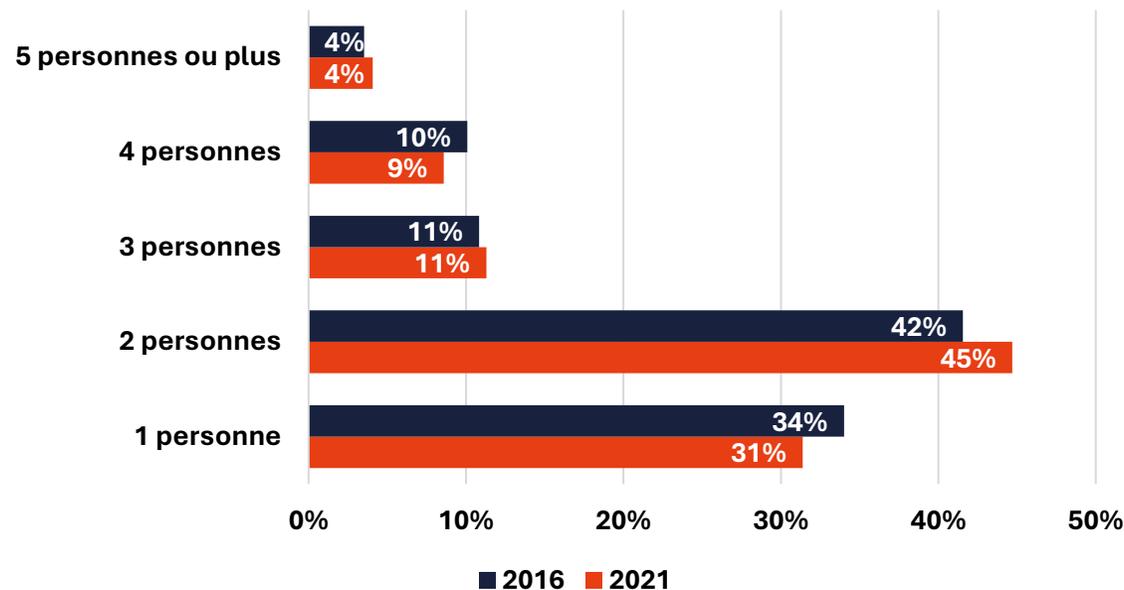
Taille moyenne des ménages à Morin-Heights, 2021



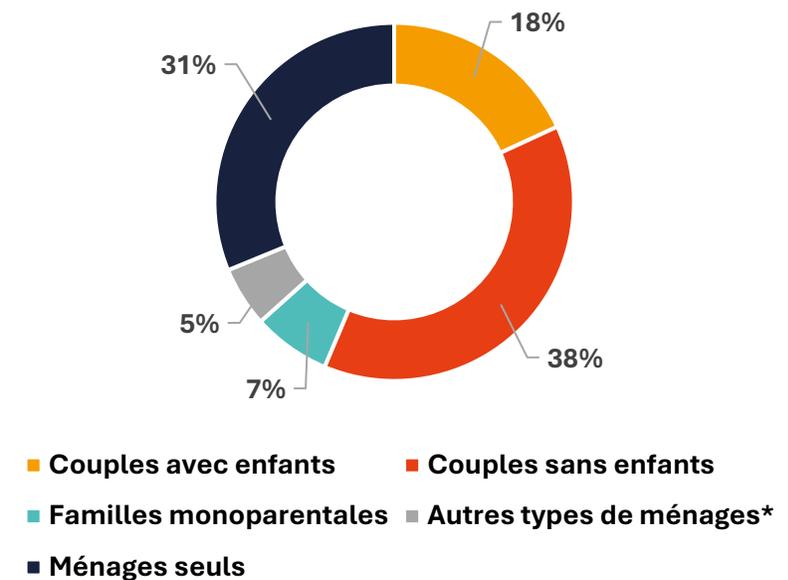
2,1

La taille et les types de ménages à Morin-Heights

Composition des ménages, 2021



Types de ménages, 2021

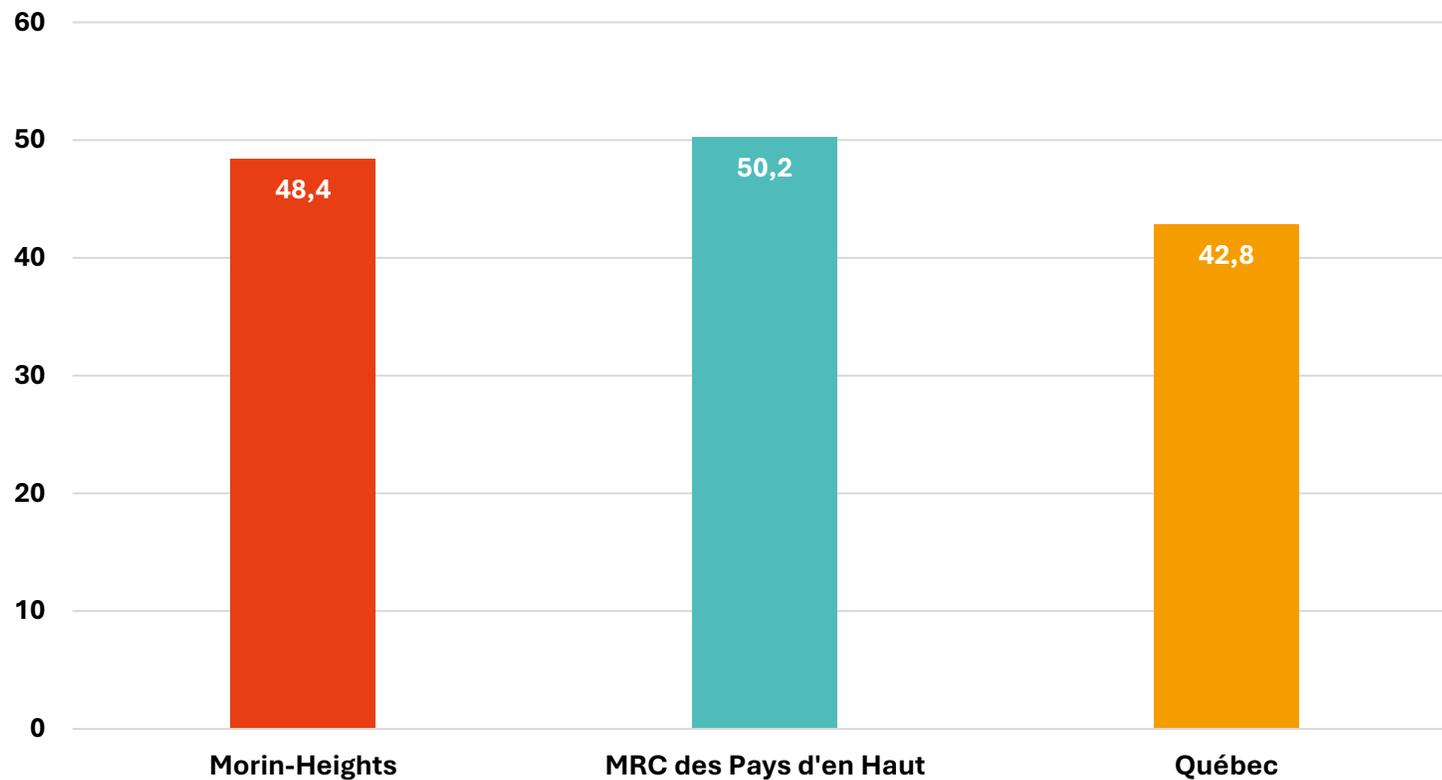


*Les autres types de ménages représentent les ménages multigénérationnels, ceux comptant plusieurs familles de recensement, ceux comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles et ceux sans famille de recensement composés de 2 personnes ou plus

Source : Statistique Canada, 2022

L'âge des ménages

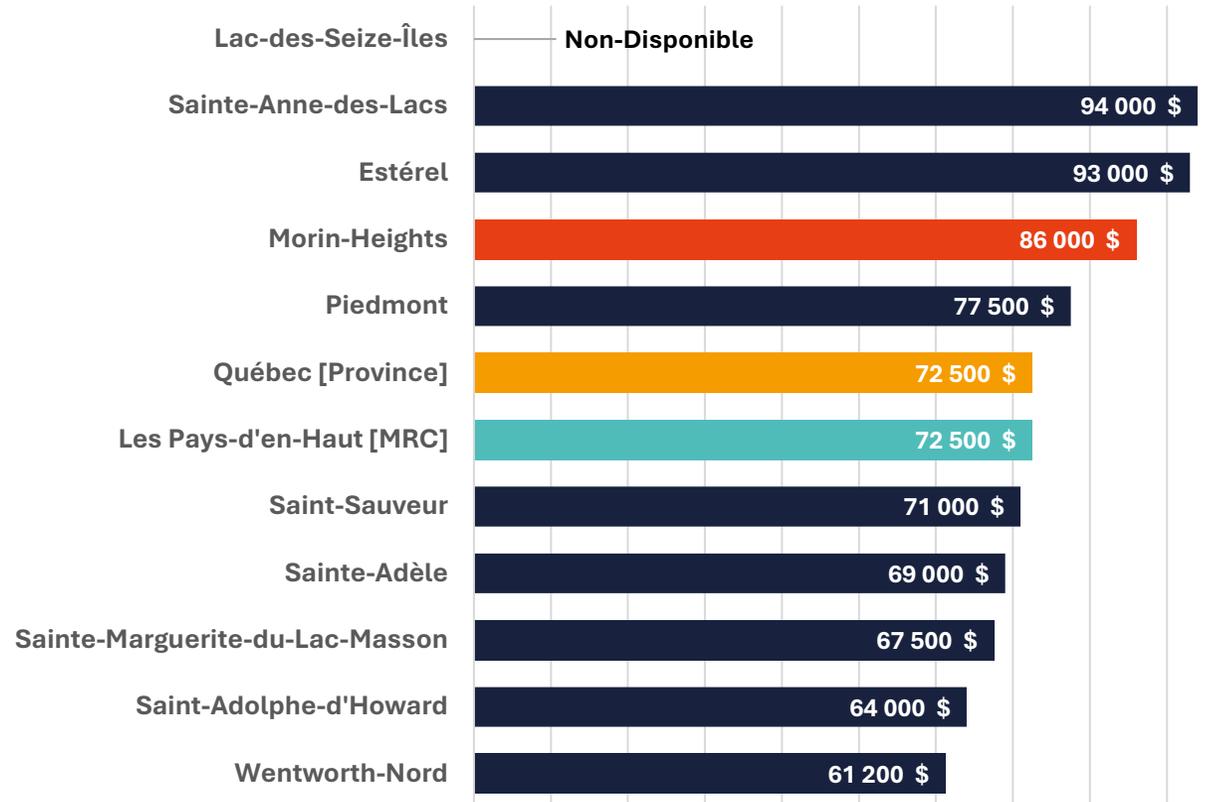
Âge moyen des ménages, 2021



Les ménages à Morin-Heights étaient légèrement plus jeunes que ceux dans la MRC.

Le revenu des ménages

Revenu médian des ménages avant impôts, 2021



Le revenu médian des ménages de Morin-Heights était supérieur à ceux de la MRC et de la province en 2021.

La croissance projetée des ménages 2021-2041

Municipalité	Variation (n)	Variation (%)
Estérel	-1	-1%
Lac-des-Seize-Îles	-1	-1%
Morin-Heights	615	27%
Piedmont	336	18%
Saint-Adolphe-d'Howard	46	2%
Sainte-Adèle	1 680	24%
Sainte-Anne-des-Lacs	326	18%
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	769	46%
Saint-Sauveur	1 138	19%
Wentworth-Nord	139	15%
Total MRC	5 047	21%

Les ménages – Constats

- 76% des ménages sont de petite taille, composés de 1 ou de 2 personnes en 2021 ;
- Il y a eu une croissance des ménages de 2 personnes entre 2016 et 2021 tandis qu'il y a eu un léger recul des ménages seuls pendant la même période ;
- Les couples sans enfants composaient une part importante des ménages à Morin-Heights (38%) en 2021 ;
- Le revenu médian des ménages à Morin-Heights (86 000\$) était supérieur à celui des ménages dans la MRC (72 500 \$) en 2021 ;
- Selon l'ISQ, Morin-Heights sera la deuxième municipalité de la MRC connaissant la plus grande croissance démographique après Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, avec une variation projetée des ménages de 27%.

Les logements

Le parc de logements à Morin-Heights

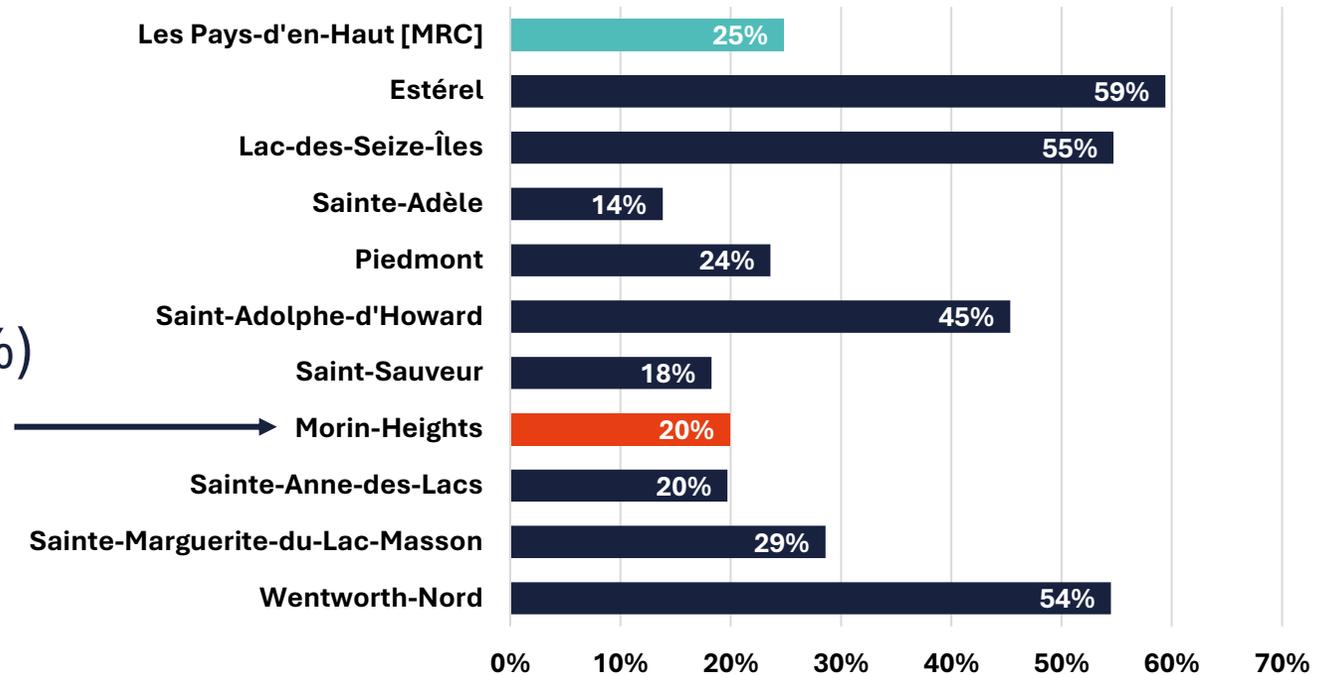
À Morin-Heights, il y a :

2 762 logements privés au total

2 211 résidences permanentes (80%)

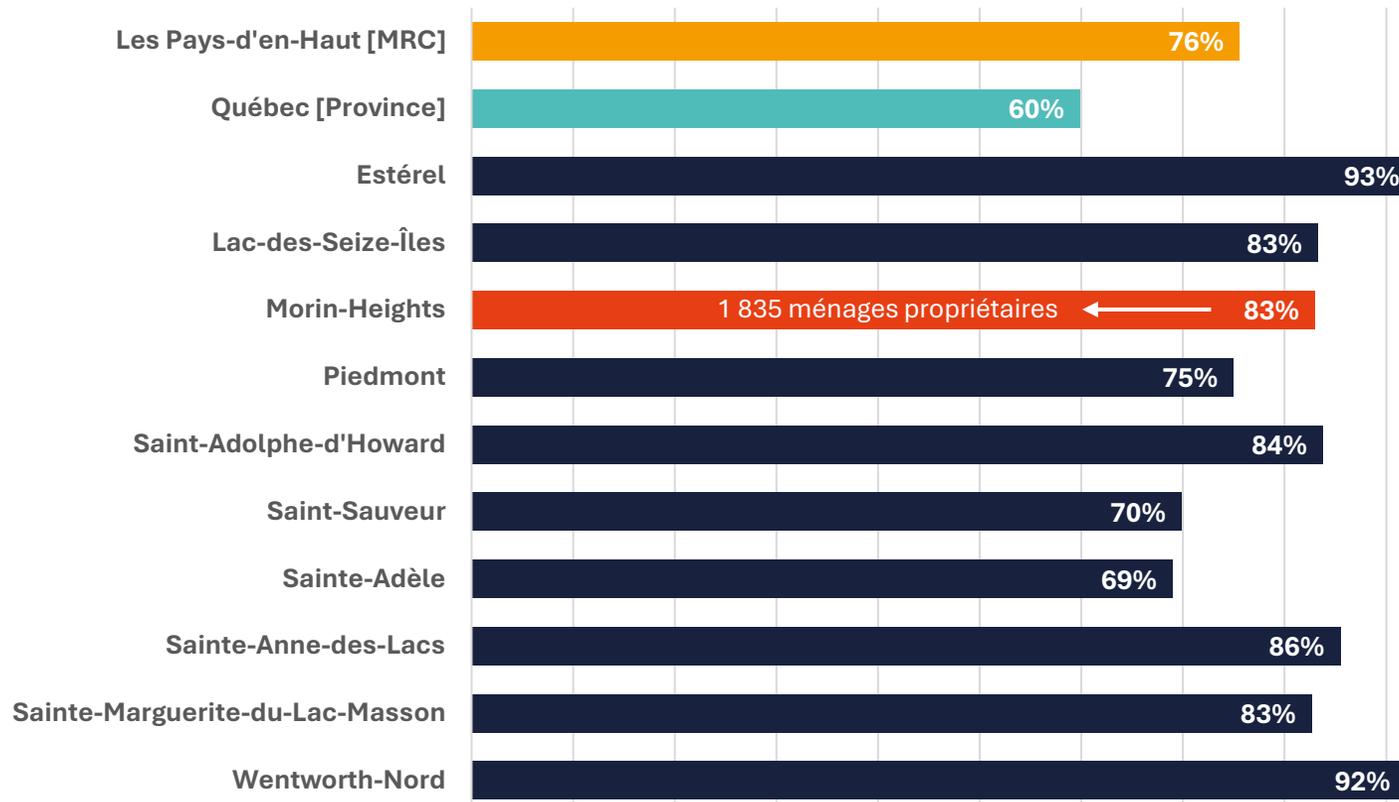
551 résidences non permanentes

Résidences non permanentes par municipalités dans la MRC, 2021



Le mode d'occupation des logements

Proportion des logements en propriété, 2021

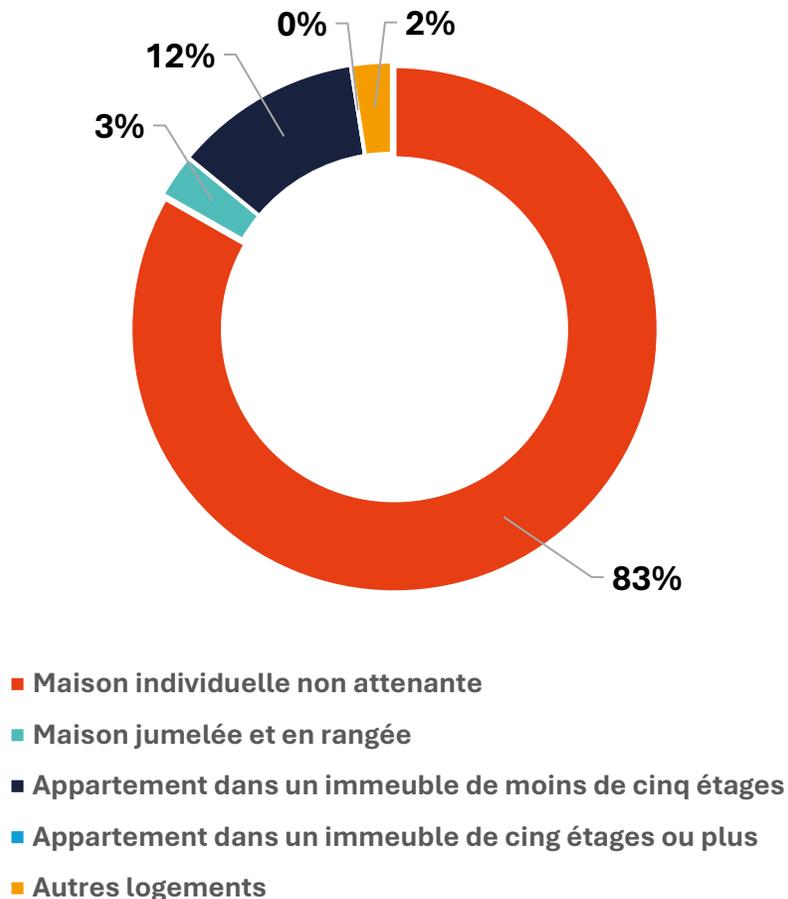


Morin-Heights possédait un taux de propriété supérieur à la MRC.

Il y avait somme toute peu de ménages locataires en comparaison avec d'autres villes comme Sainte-Adèle, Saint-Sauveur et Piedmont.

Les types de logements

Types de logements à Morin-Heights, 2021

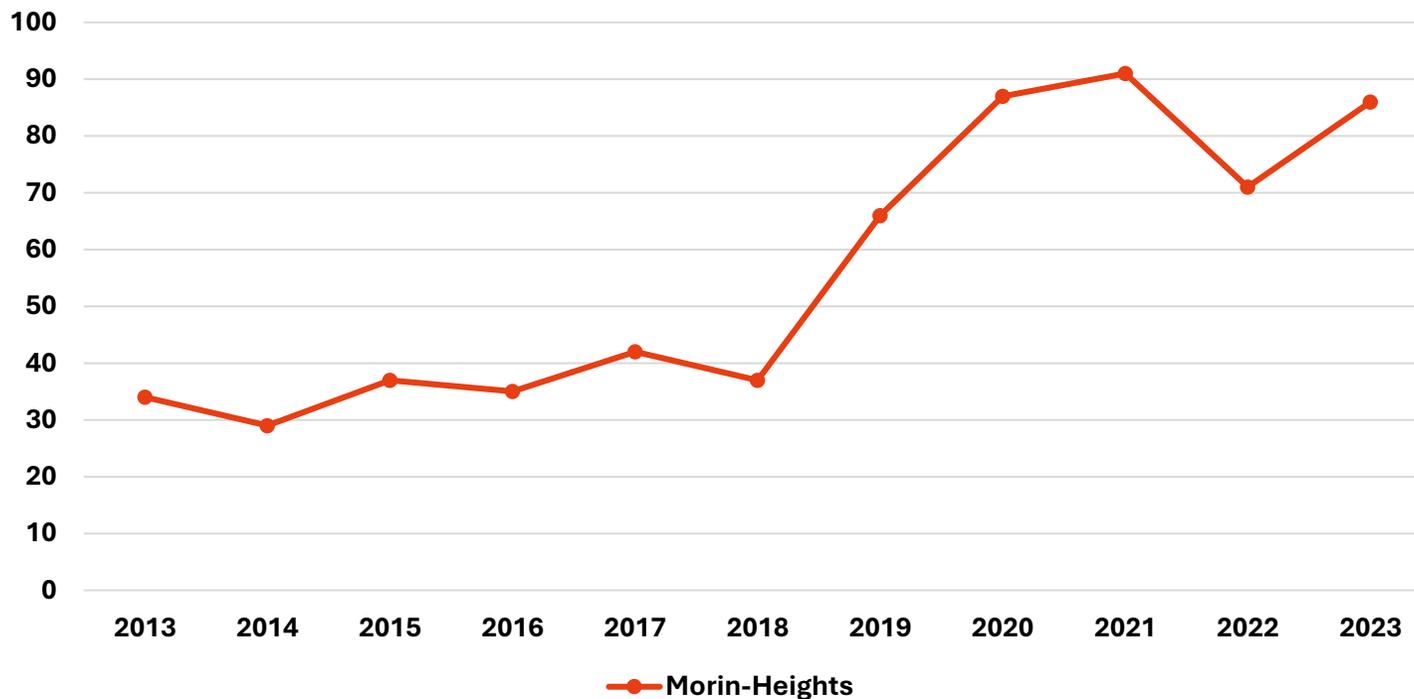


La maison unifamiliale isolée représentait le type de logement dominant à Morin-Heights (83%) en 2021.

Bien que 12% des logements soient des condos ou des appartements dans un immeuble de moins de 5 étages, le parc immobilier est plutôt homogène.

Les mises en chantier

Nouvelles unités de logement, 2013 à 2023, Morin-Heights



Depuis 2018, Morin-Heights connaît une augmentation marquée de mises en chantier.

La moyenne annuelle de nouveaux logements était de 36 de 2013 à 2017 tandis qu'elle était de 80 de 2018 à 2023.

L'accès à la propriété

594 500 \$ → Prix médian de vente d'une **maison unifamiliale** à Morin-Heights (2 derniers semestres)

490 000 \$ → Prix médian de vente d'un **condo** à Morin-Heights (2 derniers semestres)

680 500 \$ → Prix médian de vente d'un **plex de 2 à 5 logements** à Morin-Heights (2 derniers semestres)

500 000 \$ → Prix médian de vente d'une **maison unifamiliale** dans la MRC des Pays d'en Haut au premier semestre de 2024

L'accès à la propriété

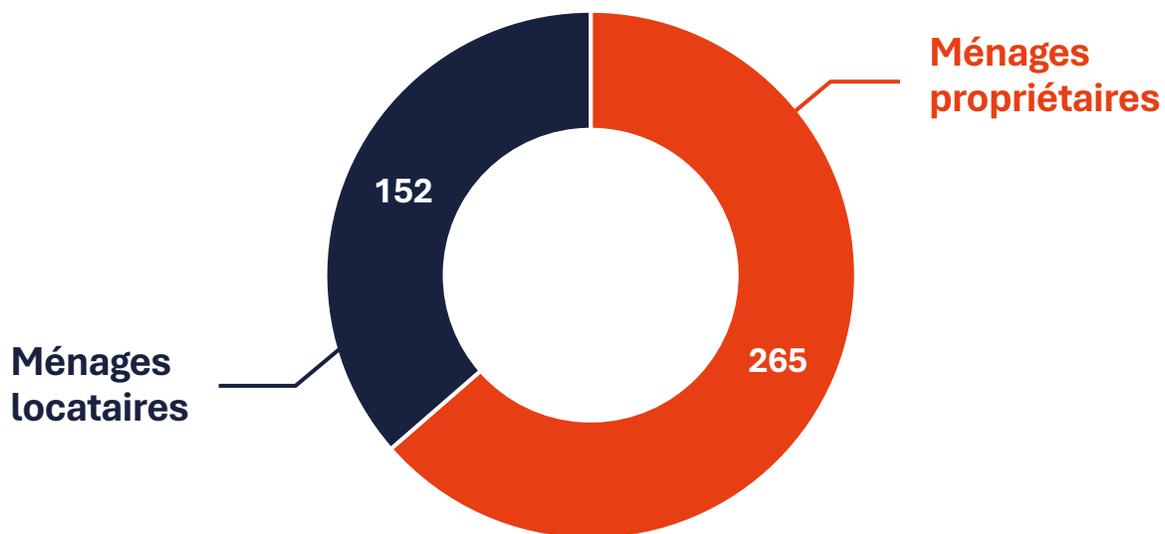


594 500 \$ → Prix médian de vente d'une **maison unifamiliale** à Morin-Heights (2 derniers semestres)

- Un ménage qui achète une propriété à ce prix devra déboursier mensuellement **4 300 \$ en frais de logements**.
- Pour respecter le seuil de 30% des revenus consacrés aux frais de logement, un ménage à Morin-Heights devrait avoir un revenu annuel de **170 000 \$**.
- En considérant les tranches de revenus des ménages, on se rend compte qu'**environ 80% des ménages de Morin-Heights ne peuvent pas se payer une maison à ce prix** sans déboursier plus de 30% de leurs revenus en frais de logement.

Les ménages habitant dans des logements inabordables

Ménages consacrant plus de 30% de leurs revenus aux frais de logements, 2021, Morin-Heights



Au total, 19% des ménages à Morin-Heights consacraient plus de 30% de leurs revenus en frais de logement en 2021.

Selon les modes de tenures, voici les proportions des ménages qui consacraient plus de 30% de leurs revenus en frais de logement :

- 40% des locataires
- 15% des propriétaires

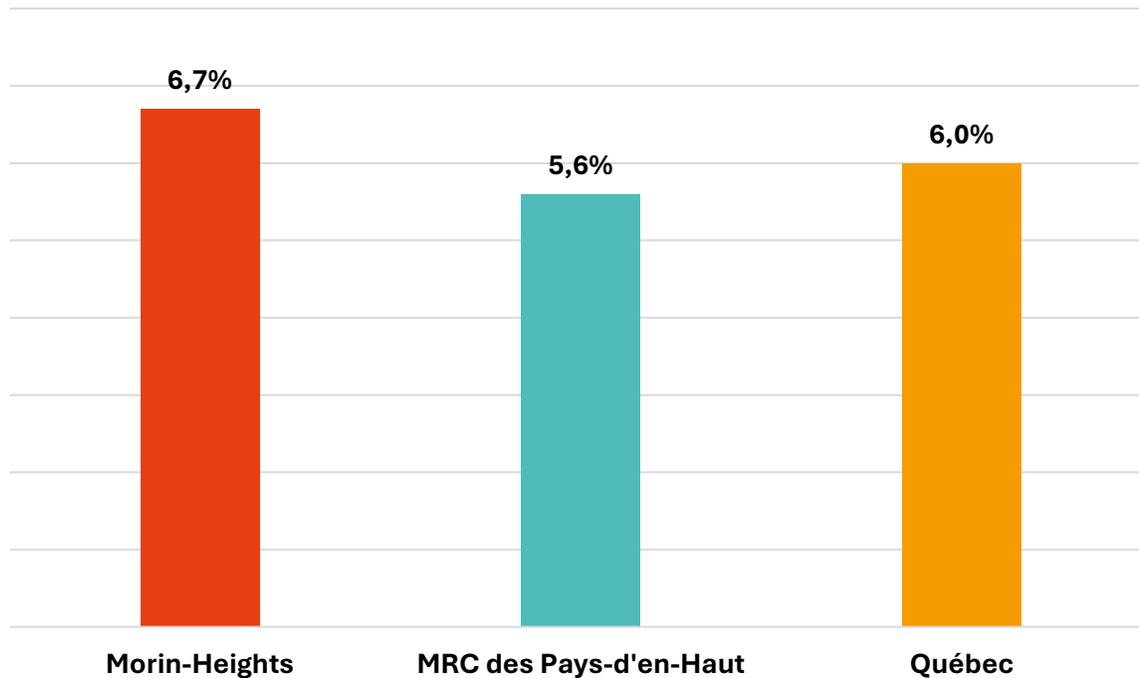
Les besoins impérieux en logement

Selon Statistique Canada, un ménage a des besoins impérieux en logement lorsque ce dernier est considéré comme **inadéquat**, **inadapté** ou **inabordable** et dont le revenu du ménage est insuffisant pour se permettre de louer un autre logement acceptable dans sa communauté et répondant aux critères suivants :

- **Abordable** – Tous les frais de logement totalisent moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage.
- **Adéquat** – Ne nécessite aucune réparation majeure, selon les résidents (réparations majeures liées à la plomberie ou au câblage électrique défectueux, ou les réparations structurelles des murs, des sols ou des plafonds).
- **Adapté** – Dispose de suffisamment de chambres pour la taille et la composition des ménages résidents, conformément aux lignes directrices décrites dans la *Norme nationale d'occupation* (NNO).

Les besoins impérieux en logement

Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, 2021



À Morin-Heights, 145 ménages (6,7 %) avaient des besoins impérieux en matière de logement.

Cette proportion était plus élevée que dans la MRC ainsi qu'à l'échelle de la province.

- **21 % des ménages locataires avaient des besoins impérieux (environ 80)**

L'offre en logement social et abordable*

En termes de logements hors marché, il y a présentement 61 unités de logement social et abordable à Morin-Heights appartenant à deux OBNL d'habitation:

- **31 unités dans Les appartements Glen**
- **30 unités dans les Habitations Morin-Heights**

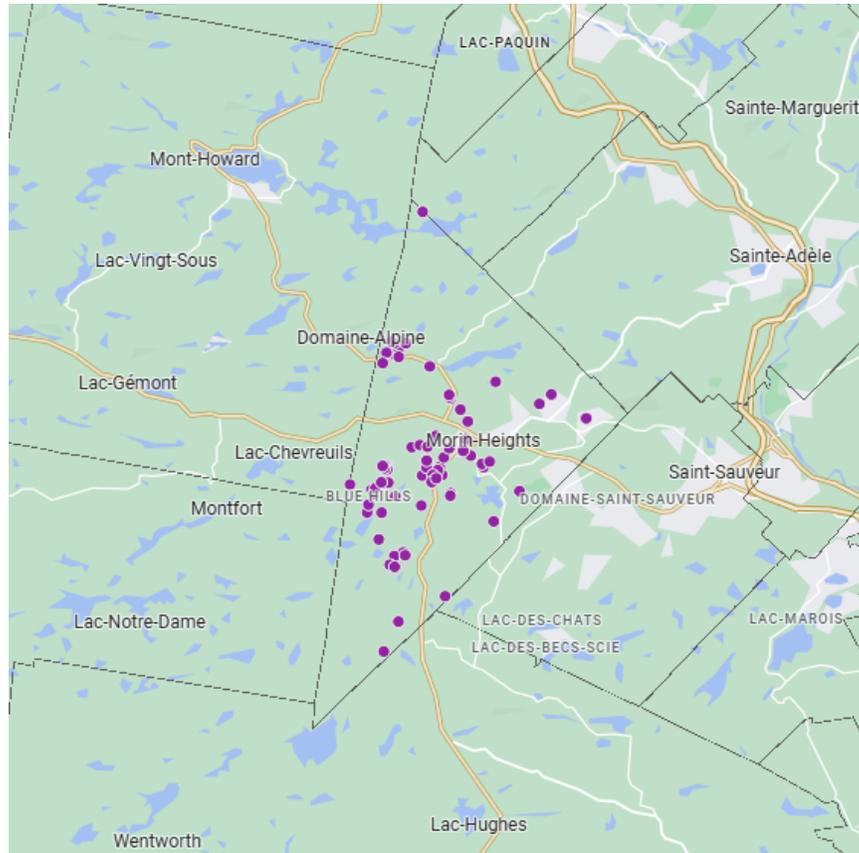
La proportion de l'offre en logement hors marché à Morin-Heights est l'une des plus élevées dans la MRC après Sainte-Adèle et Saint-Sauveur, notamment grâce au nouveau projet de résidences pour aînés réalisé par Habitat Morin-Heights.

Municipalité	Nombre d'unités	Part des LSA sur tous les logements	Part des LSA sur le parc locatif
Saint-Adolphe-d'Howard	20	0,5%	6,1%
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	15	0,6%	5,1%
Saint-Sauveur	92	1,3%	5,2%
Morin-Heights	61	2,2%	16,1%
Sainte-Adèle	189	2,4%	8,8%
Total MRC	377	1,2%	6,6%

*Les logements sociaux font référence aux logements hors-marché où les locataires paient 25% de leurs revenus pour les frais de logement.
Les logements abordables font références aux logements hors-marché où les locataires paient 30% de leurs revenus pour les frais de logement.
Source : CISSS des Laurentides, 2024, traitement par JFLV 2024

La villégiature et la location court-terme

36 affichages actifs sur Airbnb (AirDnA, 2024)



Nombre de résidences en location court terme avec un permis CITQ :

- **27 établissements de résidences de tourisme**
- **2 établissements de résidences principales**

Les logements – Constats

- Morin-Heights possédait l'un des plus faibles taux de résidences non permanentes dans la MRC après Sainte-Adèle et Saint-Sauveur ;
- La moyenne annuelle de nouveaux logements dans les 10 dernières années était de 56 unités ;
- Environ 80% des ménages de Morin-Heights ne peuvent pas se payer une maison au prix médian de 594 500 \$;
- 40% des ménages locataires (152) consacraient plus de 30% de leurs revenus en frais de logements tandis que 6,7% des ménages (145) avaient des besoins impérieux en logement ;
- Morin-Heights est la troisième municipalité dans la MRC possédant le plus d'unités de logement social et abordable après Sainte-Adèle et Saint-Sauveur ;
- Peu de résidences non permanentes sont destinées à la location à court terme dans la Ville (4%).

Sources

- Desjardins. 2024. Calcul des versements hypothécaires. <https://www.desjardins.com/outils/calcul-versements-hypothecaires/index.jsp>
- ISQ. 2022. Démographie et population. <https://statistique.quebec.ca/fr/statistiques/par-themes/demographie-et-population>
- JLR Solutions immobilières. 2024. Radar Immobilier. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- Morin-Heights. 2024. Droits de mutations immobilières. <https://www.morinheights.com/Droits-de-mutation-immobiliere>
- SCHL. 2024. 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))
- 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&DGUIDlist=2021A00052477022,2021A000224,2021A00032477&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=1,4&HEADERlist=0>