

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -



60 707
habitants¹



Entre 2024 et 2041, la population totale devrait s'accroître de 11 %²



Et celle âgée de 65 ans et plus de 13 %²



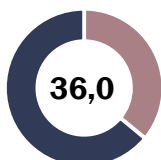
26 870
ménages privés³



Entre 2021 et 2041, le nombre de ménages devrait s'accroître de 16 %²

Conditions démographiques et socioéconomiques

% de familles avec enfants⁴



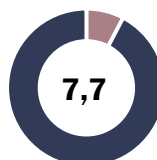
MRC = 38,1 %
Qc = 38,8 %

% de familles monoparentales⁵



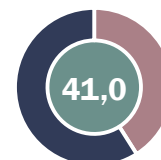
MRC = 26,2 %
Qc = 24,6 %

% de personnes immigrantes⁶



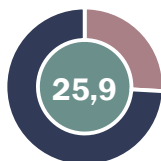
MRC = 5,6 %
Qc = 14,6 %

% de ménages d'une personne



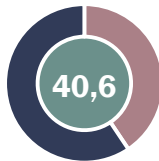
MRC = 36,2 %
Qc = 35,1 %

% de personnes âgées de 65 ans et +¹



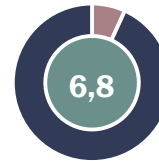
MRC = 22,6 %
Qc = 21,1 %

% de personnes âgées de 75 ans et + vivant seules⁷



MRC = 38,1 %
Qc = 36,3 %

% de la population en situation de pauvreté⁸



MRC = 5,3 %
Qc = 6,4 %

Revenu médian⁹ des ménages

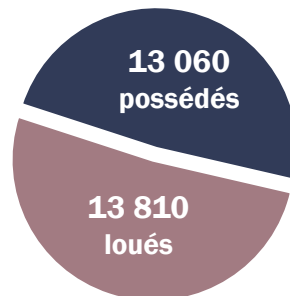
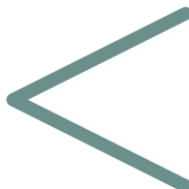
Tous les ménages	61 200 \$	(MRC = 67 500 \$)
Ménages d'une personne	35 200 \$	(Qc = 72 500 \$)
Familles monoparentales	64 000 \$	
Couples avec enfants	122 000 \$	
Couples sans enfants	79 000 \$	

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -



26 870
logements
privés occupés



Conditions de logement



51,4

% de ménages **locataires**

MRC = 42,0 %
Qc = 39,9 %



41,4

% de **vieux logements**¹⁰ locatifs

MRC = 40,9 %
Qc = 42,8 %



4,3

% de logements locatifs de **taille non convenable**¹¹

MRC = 4,2 %
Qc = 6,7 %



5,1

% de logements locatifs nécessitant des **réparations majeures**¹²

MRC = 5,0 %
Qc = 7,2 %



11,4

% de ménages locataires ayant des **besoins impérieux**¹³

MRC = 10,3 %
Qc = 11,9 %



Frais de logement¹⁵
mensuels médians¹⁶

Locataires 730 \$

MRC = 973 \$ / Qc = 810 \$

Propriétaires 970\$

MRC = 1 000 \$ / Qc = 1 070 \$

14 % des
ménages
locataires sont en
situation de
pauvreté⁸

Logement
inabordable¹⁴



Locataires
23,7 %

MRC = 21,7 %
Qc = 25,2 %



Propriétaires
8,2 %

MRC = 8,1 %
Qc = 10,0 %

- Forte proportion de:
 - ✓ Familles monoparentales
 - ✓ Ménages d'une personne
 - ✓ Personnes âgées de 65 ans et plus
 - ✓ Personnes âgées vivant seules
- Plus de la moitié des ménages sont locataires et plus de 3 000 d'entre eux vivent dans un logement inhabitable
- Projection du besoin en logements à combler entre 2021 et 2041 ≈ 4 300

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Ménages locataires en précarité financière

23,7%

des ménages locataires vivent dans un **logement inabordable**¹⁴, soit **3 250 ménages**

↳ **40 % de ces ménages, soit 1 300 ménages, sont en situation de pauvreté**⁸



75 ménages (6 %) formés d'un couple sans enfants



55 ménages (4 %) formés d'un couple avec enfants



130 ménages (10 %) formés d'une famille monoparentale



995 ménages (77 %) d'une personne

dirigée par une mère : 100

- de genre masculin: 520
- âgée de 65 ans et plus: 175

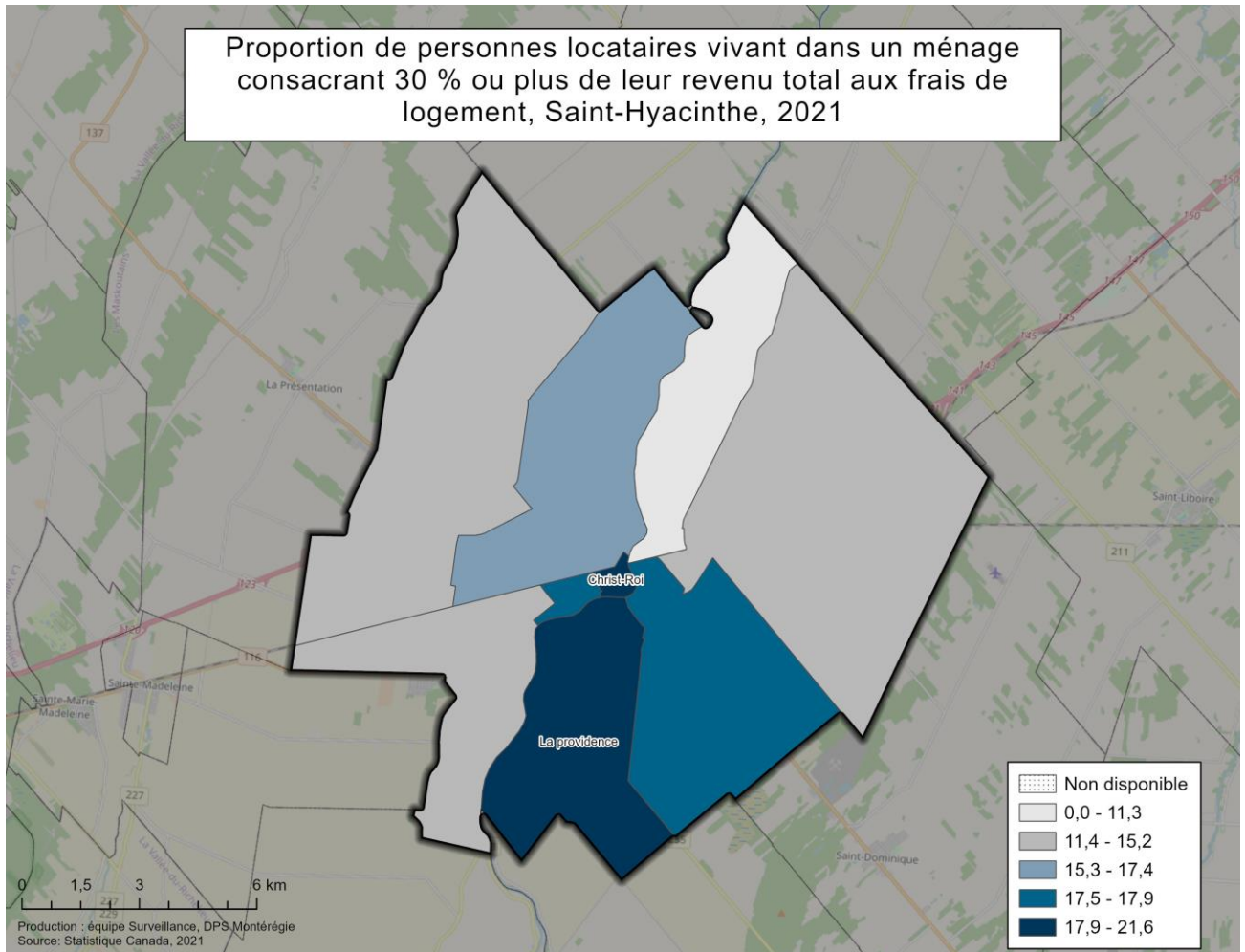


Les hommes âgés de moins de 65 ans vivant seuls sont les plus nombreux, en proportion, à devoir composer avec des enjeux de pauvreté et d'inabordabilité du logement

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Où se localisent les enjeux d'abordabilité sur le territoire?



- Les communautés locales (CL) Christ-Roi et La providence sont celles qui affichent les proportions les plus élevées de personnes locataires vivant dans un ménage consacrant 30 % ou plus de son revenu total aux frais de logement

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -



Les conditions de logement des ménages en situation de pauvreté

Ménages...	En situation de pauvreté (%)	Pas en situation de pauvreté (%)
Locataires	84,4	48,2
Vivant dans un logement de taille non convenable	6,4	2,3
Vivant dans un vieux logement	43,4	36,6
Vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures	5,6	4,6
Vivant dans un ménage dont le taux d'effort au logement est $\geq 30\%$	67,6	11,4
Ayant des besoins impérieux en matière de logement	56,7	2,2

des ménages en situation de pauvreté ont des besoins impérieux en matière de logement

Les **2/3** des ménages en situation de pauvreté sont des ménages d'une personne

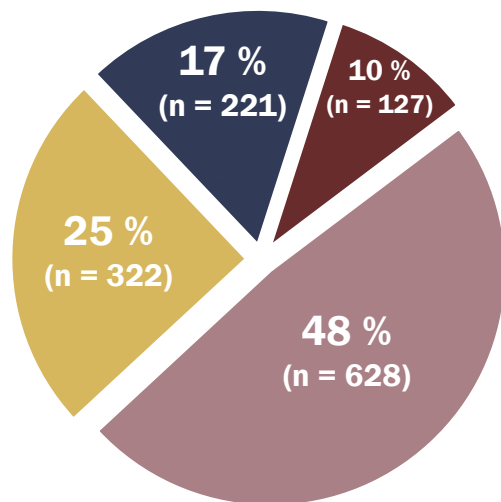
PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -



1 298 logements sociaux et communautaires¹⁷

- Offices d'habitation
- Coopératives
- OSBL
- OSBL-Transitoire



% de ménages locataires vivant dans un LSC

9,4 %

Qc = 10,4¹⁸

- Proportion de ménages locataires vivant dans un logement social et communautaire légèrement inférieure à celle observée au Québec
- Quels sont les besoins?
 - ✓ 1 300 ménages locataires sont en situation de pauvreté
 - ✓ Développer du logement pour **tous** les types de ménage à faibles revenus et/ou à besoins particuliers¹⁹

Population desservie



**33 %
Aînés**



**20 %
Familles**



**14 %
Personnes seules**

BP

**10 %
Besoins particuliers¹⁹**

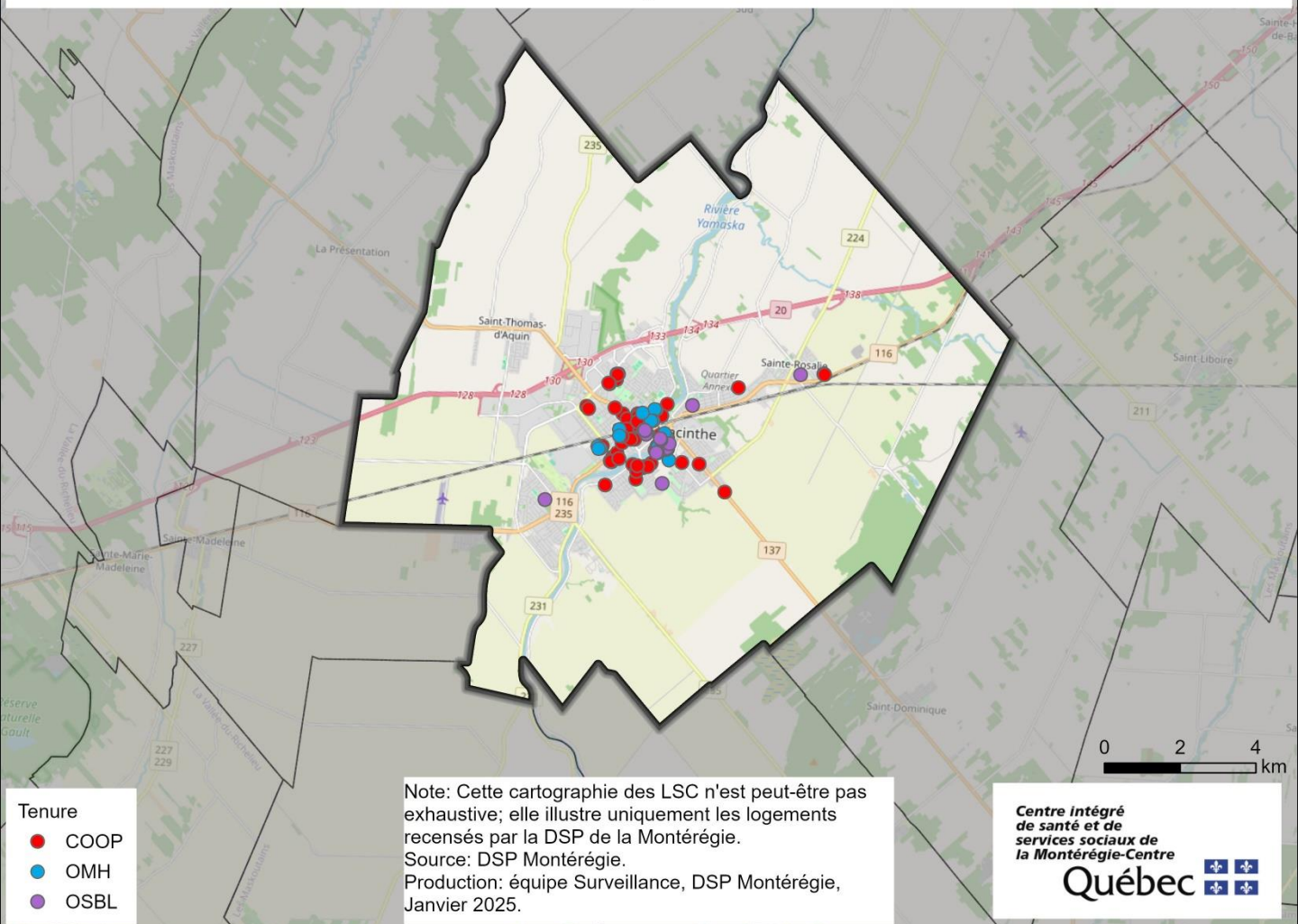
M

**23 %
Mixte²⁰**

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

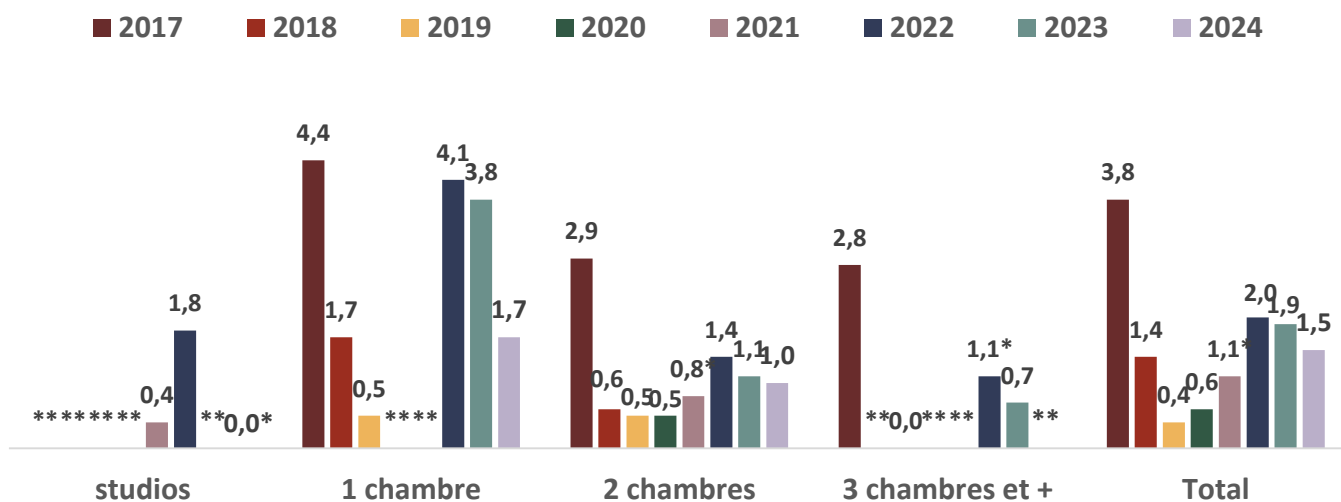
Localisation des logements sociaux et communautaires de type permanent, selon le type de tenure, Saint-Hyacinthe



PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Taux d'inoccupation des logements locatifs privés selon le nombre de chambres, 2017 à 2024



* Donnée à utiliser avec prudence.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

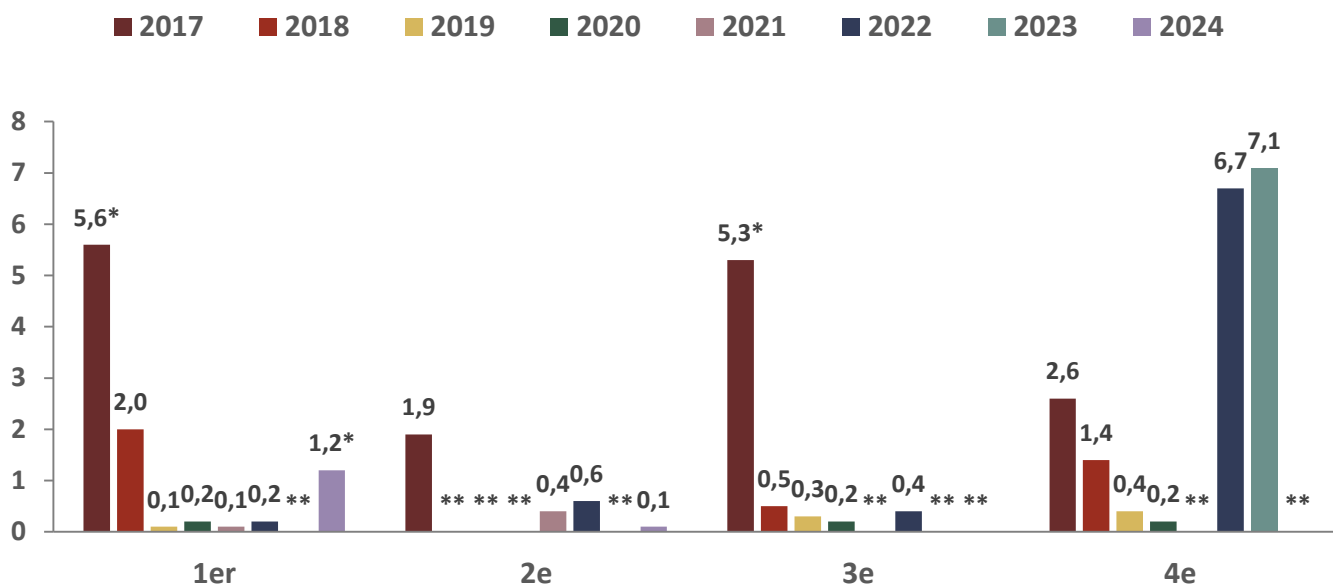
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- À Saint-Hyacinthe, le taux d'inoccupation de l'ensemble des logements locatifs a chuté drastiquement à partir de 2018 pour ensuite fluctuer légèrement jusqu'en 2024
 - ✓ En 2024, il atteint 1,5 %, un taux en deçà du taux d'équilibre (3 %)
- Les données disponibles témoignent d'une pénurie de logements
 - ✓ En 2024, le taux se situe à 1,7 % pour les logements de 1 chambre et à 1,0 % pour les logements de 2 chambres

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Taux d'inoccupation des logements locatifs privés selon le quartile de loyer, 2017 à 2024



* Donnée à utiliser avec prudence.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

Quartiles des loyers²¹ en 2024

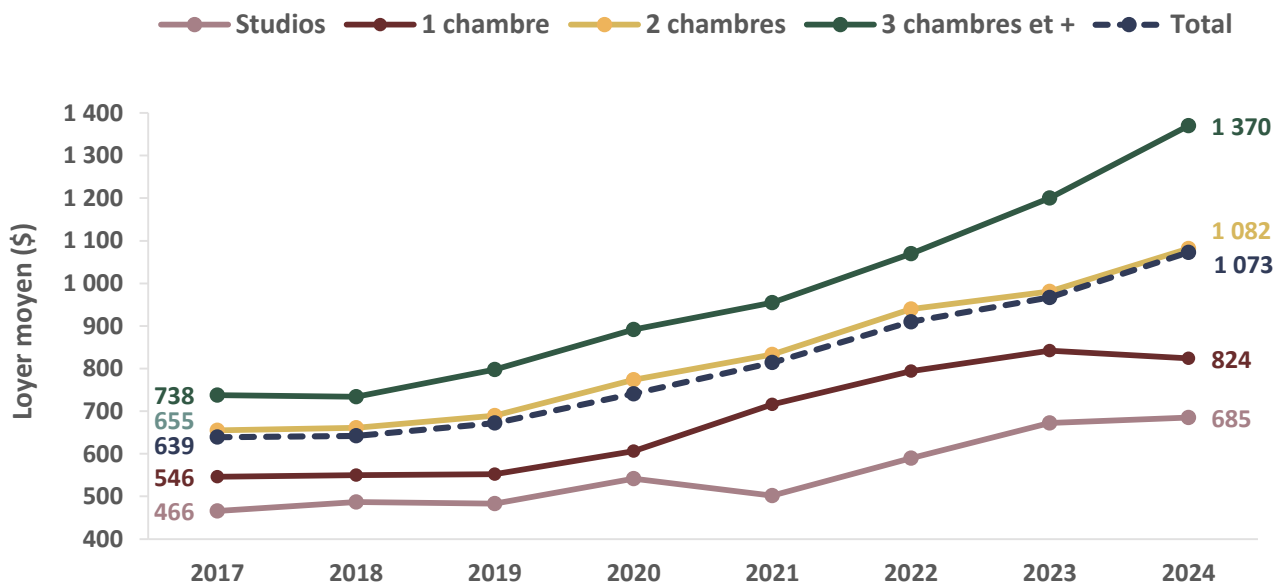
1^{er} : 750 \$ 3^e : 1 414 \$
2^e : 905 \$ 4^e : nd

- Les taux d'inoccupation des logements locatifs privés se situant dans les trois premiers quartiles ont chuté drastiquement au cours des cinq dernières années
 - ✓ Pénurie de logements dans les trois premiers quartiles de loyer
- Le taux d'inoccupation des logements du 4^e quartile de loyer (loyers supérieurs à 1 414 \$) a bondi en 2022
 - ✓ En 2023, le taux d'inoccupation des logements d'une chambre du 4e quartile de loyer a grimpé à 15,6 % pour ensuite chuter à 1,8 % en 2024
 - ✓ Ces fluctuations sont-elles liées aux mises en chantier des dernières années?

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Évolution du loyer moyen des logements locatifs privés selon le nombre de chambres, 2017 à 2024



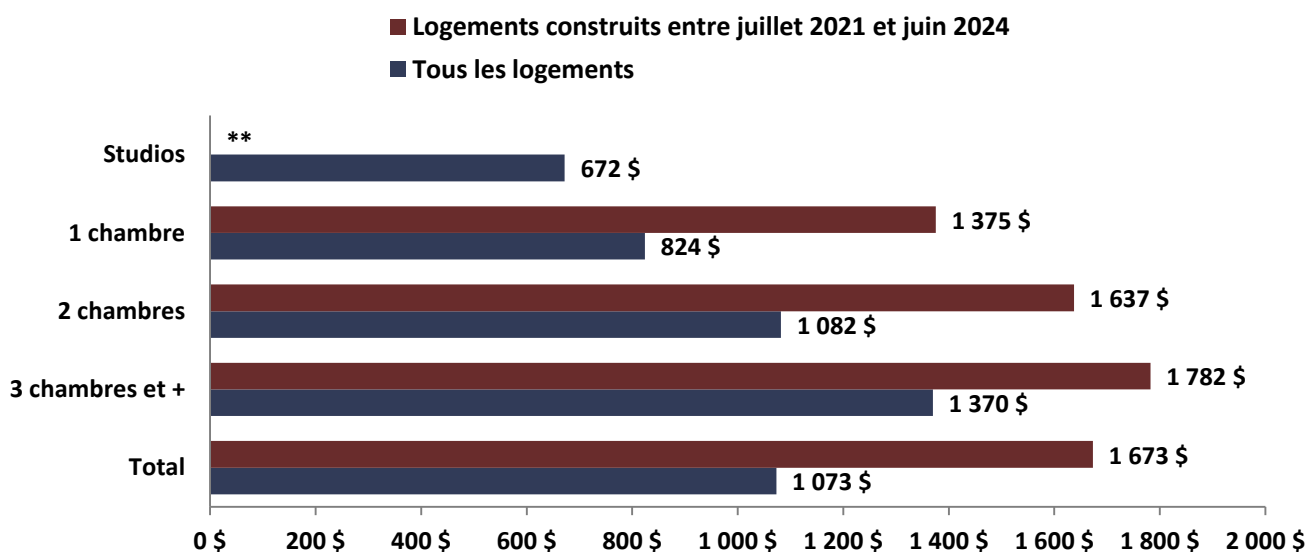
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- Le loyer moyen de l'ensemble des logements locatifs privés a augmenté de 68 % depuis 2017
 - ✓ Cette hausse atteint 86 % pour les logements de 3 chambres et plus
- En 2024, plus de la moitié des ménages d'une personne n'ont pas un revenu suffisant pour vivre dans un logement d'une chambre abordable (selon un taux d'effort au logement de 30 % et des frais mensuels d'électricité de 100 \$)
 - ✓ Revenu minimal théorique : 36 960 \$
 - ✓ Revenu médian réel : 35 200 \$

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Loyer moyen des logements locatifs privés selon l'année de construction, 2024



** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

Nombre de mises en chantier (appartements locatifs ²²)	
2020	405
2021	301
2022	1 074
2023	207
2024	331

- En 2022, 1 074 appartements locatifs ont été mis en chantier
- En 2024, le loyer moyen des logements construits entre juillet 2021 et juin 2024 est 600 \$ plus élevé que celui de l'ensemble des logements
 - ✓ L'écart est encore plus marqué pour les logements de 1 chambre
- Un encadrement en matière d'abordabilité²³ des nouveaux logements est nécessaire pour répondre aux besoins de tous les types de ménages, et ce, selon leur capacité de payer

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Répartition des ménages locataires selon la catégorie de revenu²⁴ et coût théorique d'un logement abordable¹⁴, 2020

Catégorie de revenu	Répartition	Revenu total	Frais de logement mensuels moyens ¹⁵	Coût théorique d'un logement abordable ¹⁴
Très faible revenu	1,7 %	≤ 8 960 \$	592 \$	≤ 224 \$
Faible revenu	20,2 %	8 961 – 22 399 \$	643 \$	225 – 559 \$
Revenu modique	14,1 %	22 400 – 35 839 \$	736 \$	560 – 895 \$
Revenu médian	32,2 %	35 840 – 53 759 \$	776 \$	896 – 1 343 \$
Revenu élevé	31,8 %	≥ 53 760 \$	893 \$	≥ 1 344 \$

- En 2020, plus du cinquième des ménages locataires ont un très faible ou faible revenu (3 010 ménages)
- Pour ces ménages, le coût théorique d'un logement abordable se chiffre à moins de 560 \$
 - ✓ En 2021, les frais de logement mensuels moyens s'élèvent à moins de 643 \$
 - ✓ Considérant que le loyer mensuel moyen a augmenté de 44 % entre 2021 et 2024, on peut se questionner sur le maintien d'un accès à du logement abordable pour les ménages à modiques, faibles et très faibles revenus

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Notes

1. Population au 1^{er} juillet 2024. ISQ, Estimations de population.
2. Perspectives démographiques produites par l'Institut de la statistique du Québec. Ces projections ne doivent pas être interprétées comme des prévisions, ni comme des prédictions. Ainsi, le scénario de référence n'est pas celui d'un futur attendu ni d'un futur souhaité, mais simplement le résultat du prolongement de la tendance récente ou actuelle. Les projections démographiques doivent donc être considérées comme un outil pour planifier et modeler l'avenir, plutôt qu'un portrait statique de la situation future. Il est important de noter que ces projections ne prennent pas en compte les contraintes d'aménagement (ex. : espace disponible, plan d'aménagement), ni les divers paramètres économiques (ex. : implantation prévue d'une usine) qui pourraient favoriser ou non la croissance de la population et des ménages d'une municipalité.
3. Nombre de ménages en 2021. Statistique Canada, Recensement de 2021.
4. Proportion de familles de recensement avec enfants de moins de 18 ans. On définit la famille de recensement comme suit: un couple marié et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints; un couple en union libre et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des partenaires; ou un parent seul, peu importe son état matrimonial, habitant avec ou moins un enfant dans le même logement et cet ou ces enfants.
5. Proportion de familles monoparentales avec enfants de moins de 18 ans.
6. Personnes nées à l'extérieur du Canada (et non citoyens canadiens de naissance).
7. En logement privé.
8. Population en situation de pauvreté selon la mesure du panier de consommation (MPC). Il s'agit d'une mesure fondée sur le coût de biens et de services correspondant à un niveau de vie de base. Le seuil représente, selon des qualités et des quantités déterminées, les coûts de la nourriture, de l'habillement, du transport, du logement et des autres dépenses pour une famille de référence composée de deux adultes et de deux enfants.
9. Revenu total (avant impôt) médian des ménages. Le revenu médian est le revenu qui divise les ménages en deux groupes égaux, tel que la moitié des ménages ont un revenu supérieur et l'autre moitié, un revenu inférieur.
10. Logements construits avant 1971.
11. Fondée sur la Norme national d'occupation (NNO) développée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Un logement est de «taille non convenable» s'il ne comporte pas un nombre suffisant de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage, selon le calcul prescrit par la NNO.
12. Logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.
13. On dit d'un ménage qu'il a des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité.
14. Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement ou, autrement dit, dont le taux d'effort au logement est supérieur ou égal à 30 %. Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Notes

15. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.
16. Valeur des frais de logement mensuels qui divise les ménages en deux groupes égaux, tel que la moitié des ménages ont des frais de logement mensuels supérieurs et l'autre moitié, des frais de logement mensuels inférieurs.
17. Logements permanents et transitoires.
18. ISQ, RQOH, CQCH et Statistique Canada; données compilées par la DSPu de la Montérégie.
19. Personnes ayant des besoins particuliers en habitation : personnes nécessitant des installations particulières ou des services d'assistance personnelle sur place (ex : déficience intellectuelle, incapacité motrice ou visuelle, santé mentale ou trouble envahissant du développement, victime de violence, en difficultés familiales, en situation d'itinérance ou à risque de le devenir...)
20. Plus d'une clientèle desservie.
21. Bornes supérieures de chaque quartile.
22. Incluant les unités autonomes (ayant leur propre entrée, cuisine et salle de bain) dans les RPA.
23. L'abordabilité se définit ainsi: possibilité du ménage d'accéder à un logement de qualité qui répond à ses besoins prioritaires, et dont le coût ne compromet pas la capacité à subvenir aux autres besoins de base, tels que se nourrir, se vêtir, se déplacer et se soigner. Source : Logement et santé, développement d'un cadre conceptuel, INSPQ, mai 2024.
24. Basée sur le revenu total médian des ménages locataires de Saint-Hyacinthe.

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-HYACINTHE -

Sources

1. Statistique Canada, Recensement 2021.
2. Institut de la statistique du Québec, Estimations de population et Projections de population et de ménages.
3. Direction de santé publique de la Montérégie, Compilation des logements sociaux et communautaires.
4. SCHL, Enquête sur les logements locatifs.
5. SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements.

Production

Équipes Surveillance et Municipalités et Communautés en santé (MeC), DSP Montérégie, janvier 2025.



Ce document peut être reproduit ou téléchargé pour une utilisation personnelle ou publique à des fins non commerciales, en mentionnant la source.



**Centre intégré
de santé et de
services sociaux de
la Montérégie-Centre**

Québec 