

# SALABERRY-DE-VALLEYFIELD



**44 676**  
habitants



D'ici **2041**, la population totale s'accroîtra de **14 %**



Et celle âgée de 65 ans et plus de **39 %**



**20 075**  
ménages privés



D'ici **2041**, le nombre de ménages s'accroîtra de **14 %**

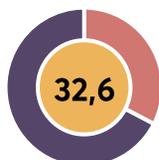
## Conditions démographiques et socioéconomiques

% de familles avec enfants<sup>1</sup>



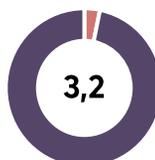
MRC = 36,1 %  
Qc = 38,8 %

% de familles monoparentales<sup>2</sup>



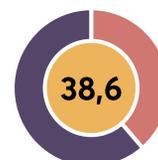
MRC = 29,7 %  
Qc = 24,6 %

% de personnes immigrantes<sup>3</sup>



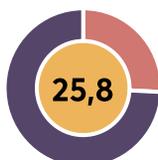
MRC = 3,0 %  
Qc = 14,6 %

% de ménages d'une personne



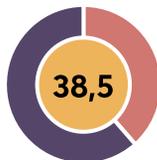
MRC = 35,9 %  
Qc = 35,1 %

% de personnes âgées de 65 ans et +



MRC = 23,7 %  
Qc = 20,6 %

% de personnes âgées de 75 ans et + vivant seules



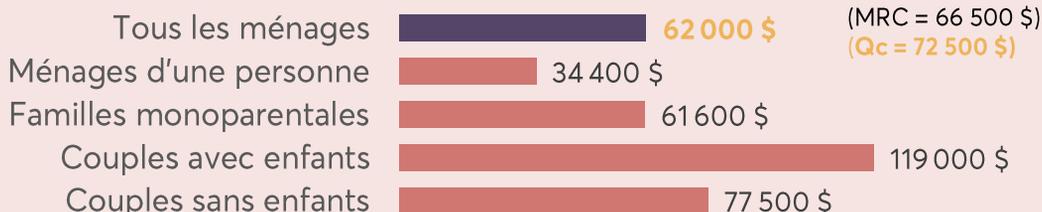
MRC = 37,1 %  
Qc = 36,3 %

% de la population en situation de pauvreté<sup>4</sup>



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

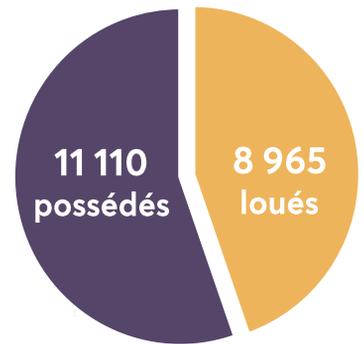
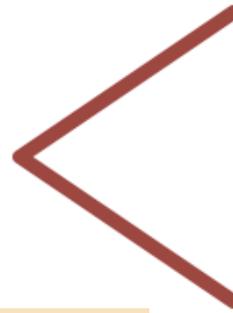
### Revenu médian<sup>5</sup> des ménages



# SALABERRY-DE-VALLEYFIELD



20 075  
logements  
privés occupés



## Conditions de logement



44,7 % de ménages **locataires**

MRC = 40,5 %  
Qc = 40,0 %



46,4 % de **vieux logements**<sup>6</sup> locatifs

MRC = 45,1 %  
Qc = 42,8 %



3,1 % de logements locatifs de **taille non convenable**<sup>7</sup>

MRC = 2,9 %  
Qc = 6,7 %



7,2 % de logements locatifs nécessitant des **réparations majeures**<sup>8</sup>

MRC = 7,1 %  
Qc = 7,2 %



9,5 % de ménages locataires ayant des **besoins impérieux**<sup>9</sup>

MRC = 10,1 %  
Qc = 11,9 %

## Frais de logement mensuels médians<sup>11</sup>



**Locataires 730 \$**

MRC = 745 \$ / Qc = 810 \$

**Propriétaires 1 030 \$**

MRC = 1 060 \$ / Qc = 1 070 \$

## Logement inabordable<sup>10</sup>



**Locataires  
25,5 %**

MRC = 24,3 %  
Qc = 25,2 %



**Propriétaires  
10,0 %**

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

- % élevée de ménages locataires dont 2 300 vivent dans un logement inabordable
- % importante de vieux logements locatifs
- Projection du besoin en logements à combler d'ici 2041 ≈ 2 900
- 1600 appartements locatifs mis en chantier dans les 5 dernières années
  - ✓ Pour qui sont-ils abordables?
  - ✓ Pour quelle taille de ménages?

**13 % des locataires sont en situation de pauvreté<sup>4</sup>**

# SALABERRY-DE-VALLEYFIELD



## Les conditions de logement des personnes en **situation de pauvreté**

Personnes...	En situation de pauvreté (%)	Pas en situation de pauvreté (%)
Vivant seules	50,6	20,2
Locataires	79,8	33,9
Vivant dans un logement de taille non convenable	7,4	3,7
Vivant dans un vieux logement	53,7	38,5
Vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures	16,6	6,1
Vivant dans un ménage dont le taux d'effort au logement est $\geq 30\%$	63,9	8,0
Vivant dans un logement inacceptable <sup>12</sup>	73,3	17,0
Ayant des besoins impérieux en matière de logement	49,9	0,1

Note : Sur demande, ces données peuvent être ventilées par genre et par âge.

des personnes en situation de **pauvreté** ont des **besoins impérieux** en matière de logement

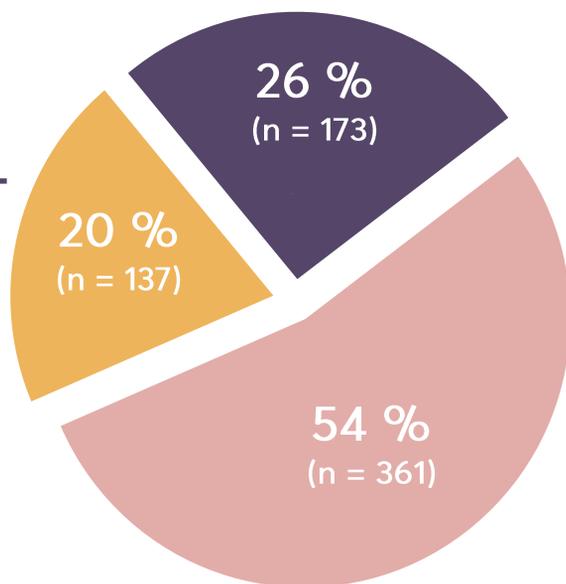
➔ **38 %** des personnes en situation de **pauvreté** sont âgées entre **50 et 64 ans**

# SALABERRY-DE-VALLEYFIELD



## 671 logements sociaux et communautaires

- Offices d'habitation
- Coopératives
- OSBL



## Taux de pénétration

(Nombre de logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages)

33

Qc = 43<sup>13</sup>

## Population desservie



70 %  
Aînés



23 %  
Familles



3 %  
Personnes  
seules

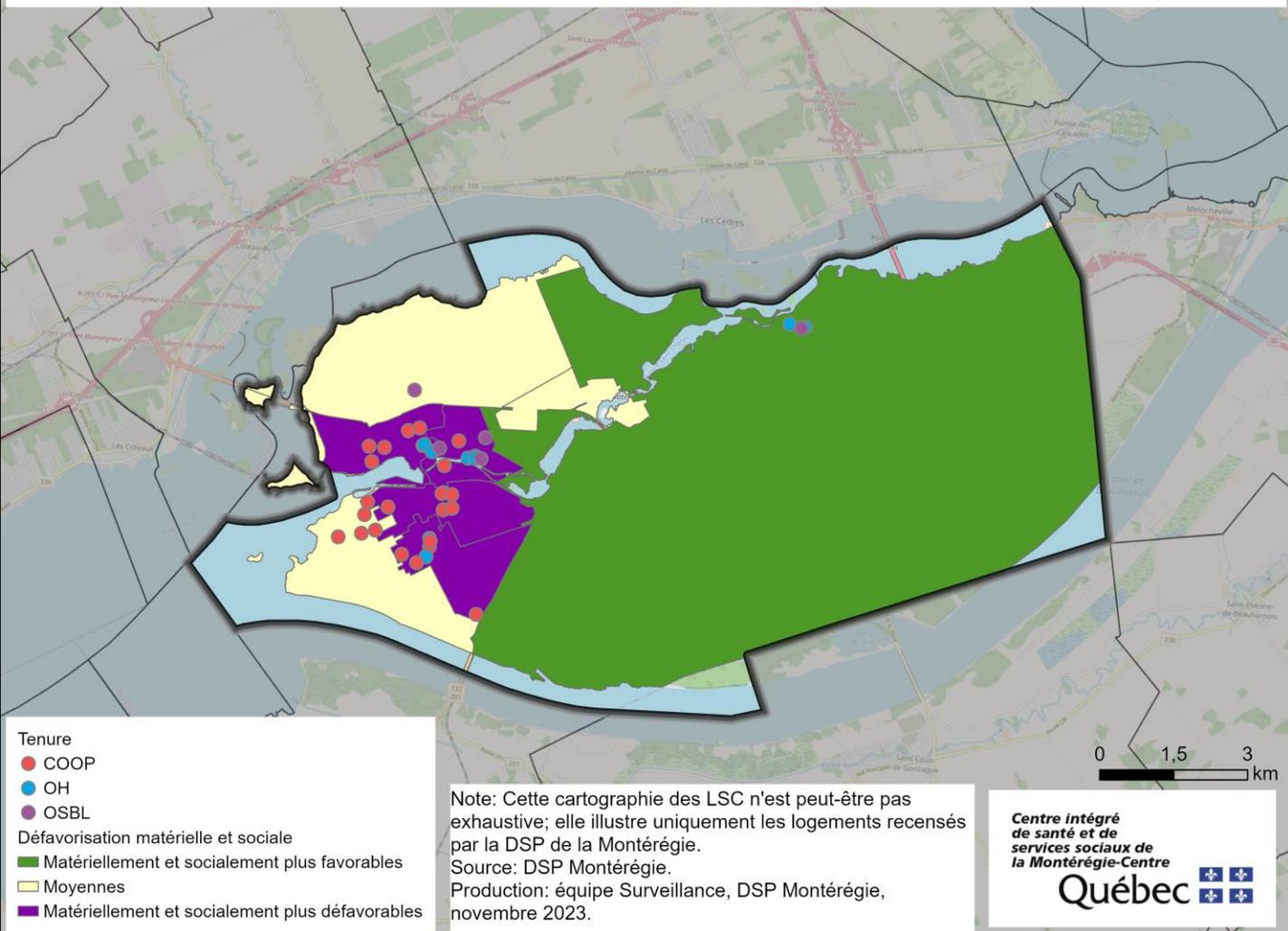


4 %  
Mixte

- Taux de pénétration du logement social et communautaire en deçà de la moyenne provinciale
- Près de ¾ des logements sont destinés aux personnes âgées
- Quels sont les besoins?
  - ✓ Développer du logement pour tous les types de ménages à faibles revenus
  - ✓ Possible attention aux personnes âgées de 50 ans et plus

# SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

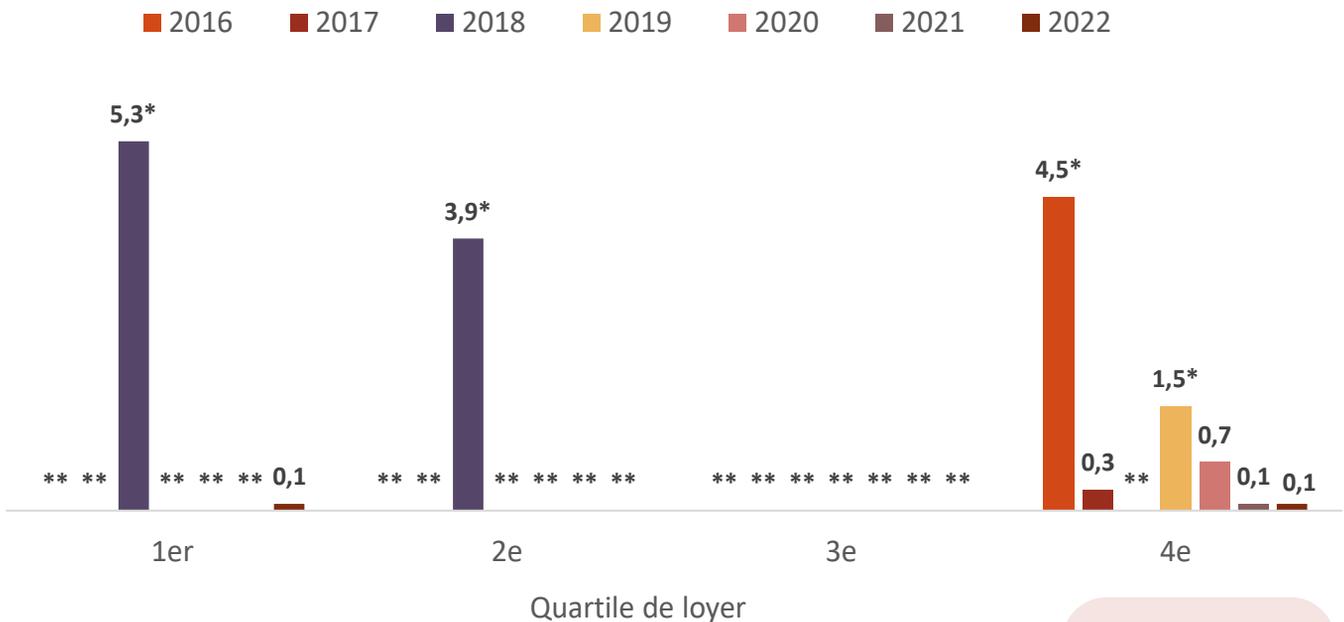
## Localisation des logements sociaux et communautaires par tenure et indice de défavorisation matérielle et sociale, Salaberry-de-Valleyfield



- La DSP de la Montérégie a recensé le parc du logement social et communautaire sur le territoire montérégien. Couplé à d'autres indicateurs (dans cet exemple-ci, l'indice de défavorisation matérielle et sociale) et dépendamment des objectifs poursuivis, cet outil cartographique permet de soutenir la décision en matière de développement d'unités ou de bonification de services en matière de logement

## Taux d'inoccupation des logements locatifs privés

Par quartile de loyer, 2016 à 2022



\* Donnée à utiliser avec précaution.

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

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

Quartiles des loyers<sup>12</sup> en 2022

1<sup>er</sup> : 680 \$

2<sup>e</sup> : 700 \$

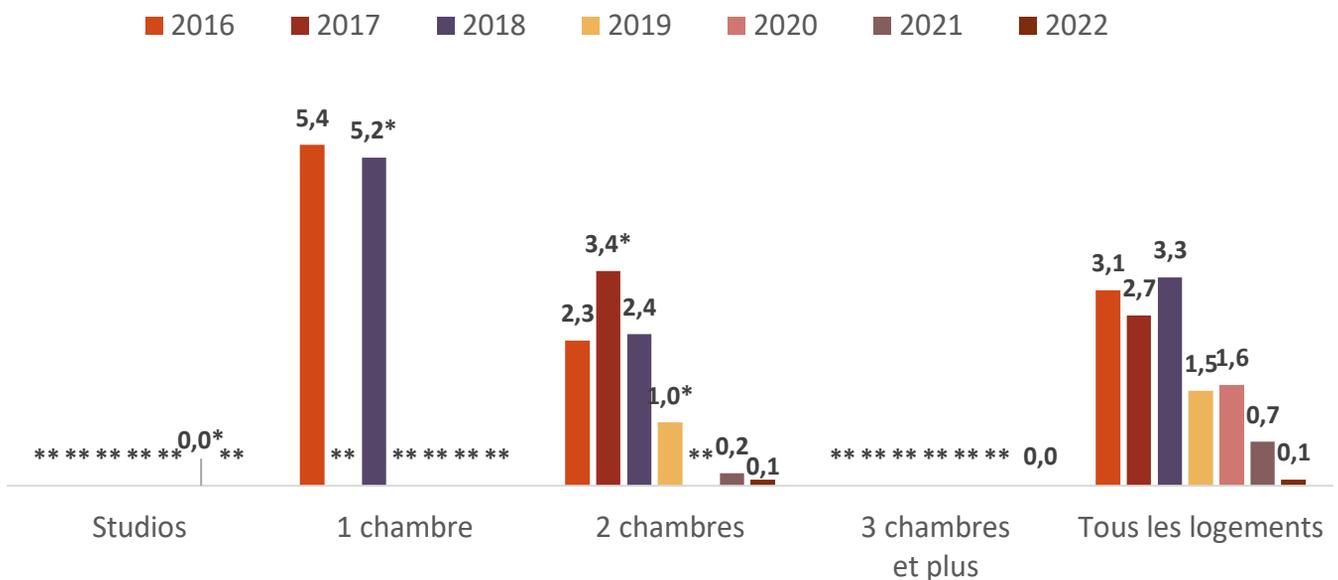
3<sup>e</sup> : 900 \$

4<sup>e</sup> : nd

- Les données du 4<sup>e</sup> quartile de loyer illustrent la chute drastique des taux d'inoccupation depuis 2016
- Les taux sont en deçà du point d'équilibre (3 %) depuis 2017.
- Sur la base des données disponibles, on constate un manque critique de logements dans les 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles

## Taux d'inoccupation des logements locatifs privés

Selon le nombre de chambres, 2016 à 2022



\* Donnée à utiliser avec prudence.

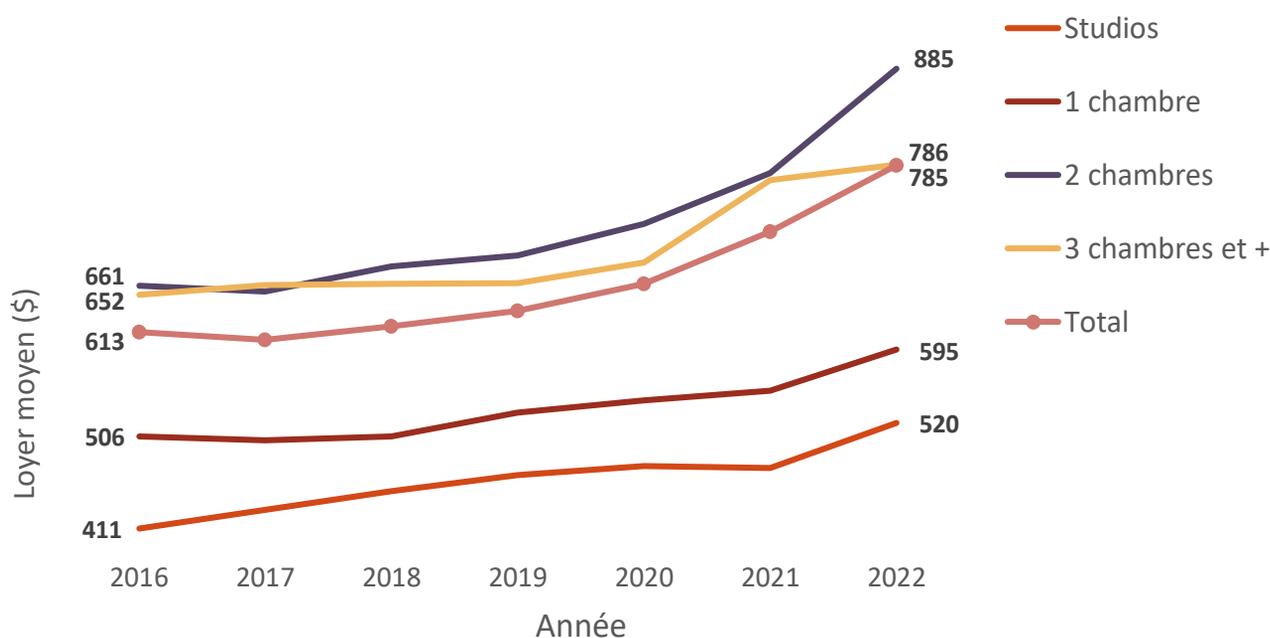
\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- Le taux d'inoccupation des logements de 2 chambres et de l'ensemble des logements est à la baisse
- En 2022, le taux d'inoccupation des logements de 2 chambres, des logements de 3 chambres et plus et de l'ensemble des logements est égal ou inférieur à 0,1 %.
- Il y a assurément une pénurie de logements, notamment de 2 chambres et de 3 chambres et plus.

## Évolution du loyer moyen

Selon le nombre de chambres, 2016 à 2022

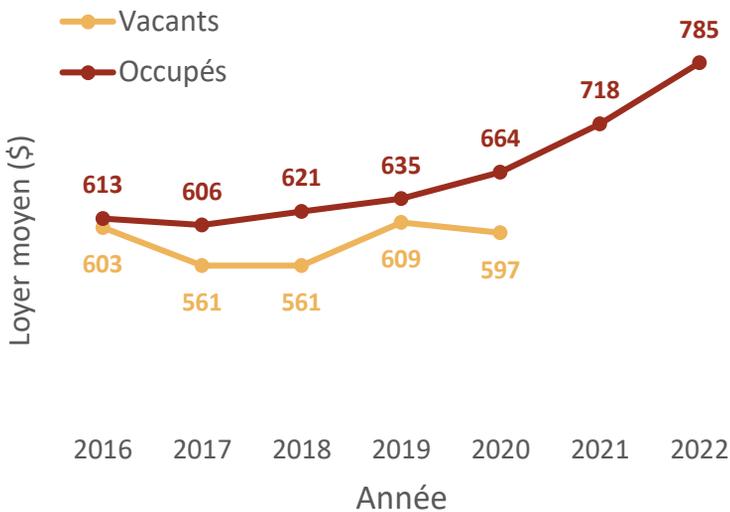


Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- Le loyer total moyen a augmenté de 28 % depuis 2016
- Augmentation plus marquée entre 2021 et 2022 pour les studios et les logements de 1 et 2 chambres
- Près de la moitié des ménages d'une personne n'ont pas le 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: 27 800 \$
  - Revenu médian réel: 34 400\$

## Évolution du loyer moyen

### Logements vacants et occupés, 2016 à 2022

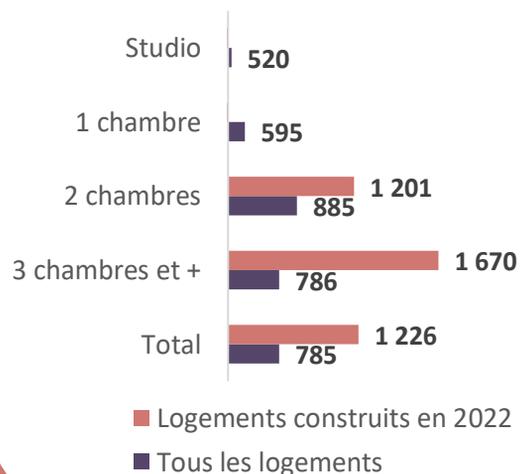


Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- L'évolution du loyer moyen des logements vacants diffère de celle des logements occupés
- L'état des logements en serait-il la cause?
  - ✓ La % de vieux logements locatifs y est plus élevée qu'au Québec

- Le loyer moyen des logements construits en 2022 est près de 450\$ plus élevé que celui de tous les logements
  - ✓ Une différence avoisinant les 900\$ pour les logements de 3 chambres et plus!
- Un encadrement en matière d'abordabilité des nouveaux logements est nécessaire pour répondre aux besoins de tous les types de ménage

### Loyer moyen (\$) des logements selon l'année de construction, 2022



## Notes

---

1. 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.
2. Proportion de familles monoparentales avec enfants de moins de 18 ans.
3. Population née à l'extérieur du Canada (et non citoyens canadiens de naissance).
4. 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.
5. Revenu total (avant impôt) 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.
6. Logements construits avant 1971.
7. Fondée sur la Norme national d'occupation (NNO) développée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Un logement est de «taille insuffisante» 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Logement qui ne répond pas à au moins une des trois normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité).
13. Estimation de Allan Gaudreault, spécialiste en habitation.
14. Bornes supérieures de chaque quartile.

## 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, 2023.
5. SCHL, Mises en chantier et des achèvements, 2022.

## Production

---

Équipe Surveillance, DSP Montérégie, novembre 2023.

équipe

Surveillance

