

# PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

## - MCMasterville -



6 136  
habitants<sup>1</sup>



Entre 2024  
et 2041, la  
population  
totale devrait  
s'accroître  
de 3 %<sup>2</sup>



Et celle  
âgée de 65  
ans et plus  
de 23 %<sup>2</sup>



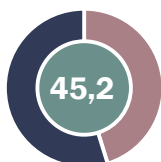
2 405  
ménages privés<sup>3</sup>



Entre 2021 et 2041, le nombre  
de ménages devrait s'accroître  
de 13 %<sup>2</sup>

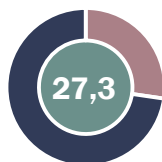
## Conditions démographiques et socioéconomiques

% de familles avec  
enfants<sup>4</sup>



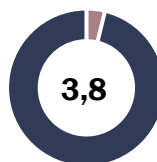
MRC = 43,0 %  
Qc = 38,8 %

% de familles  
monoparentales<sup>5</sup>



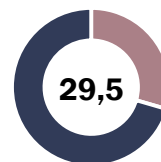
MRC = 20,1 %  
Qc = 24,6 %

% de personnes  
immigrantes<sup>6</sup>



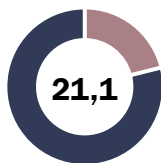
MRC = 6,7 %  
Qc = 14,6 %

% de ménages d'une  
personne



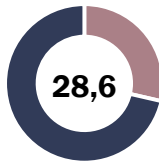
MRC = 25,5 %  
Qc = 35,1 %

% de personnes âgées  
de 65 ans et +<sup>1</sup>



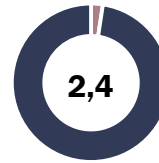
MRC = 18,9 %  
Qc = 21,1 %

% de personnes âgées de 75  
ans et + vivant seules<sup>7</sup>



MRC = 29,5 %  
Qc = 36,3 %

% de la population  
en situation de pauvreté<sup>8</sup>



MRC = 2,8 %  
Qc = 6,4 %

### Revenu médian<sup>9</sup> des ménages

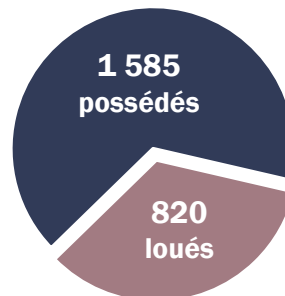
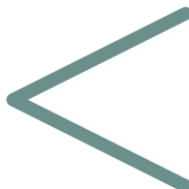
Tous les ménages	86 000 \$	(MRC = 100 000 \$)
Ménages d'une personne	46 400 \$	(Qc = 72 500 \$)
Familles monoparentales	79 000 \$	
Couples avec enfants	136 000 \$	
Couples sans enfants	87 000 \$	

# PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MCMASTERVILLE -



2 405  
logements  
privés occupés



## Conditions de logement



% de ménages **locataires**

MRC = 21,0 %  
Qc = 40,0 %



% de **vieux logements**<sup>10</sup> locatifs

MRC = 24,9 %  
Qc = 42,8 %



% de logements locatifs de **taille non convenable**<sup>11</sup>

MRC = 3,2 %  
Qc = 6,7 %



% de logements locatifs nécessitant des **réparations majeures**<sup>12</sup>

MRC = 5,3 %  
Qc = 7,2 %



% de ménages locataires ayant des **besoins impérieux**<sup>13</sup>

MRC = 10,8 %  
Qc = 11,9 %



**Frais de logement**<sup>15</sup>  
**mensuels médians**<sup>16</sup>

**Locataires 970 \$**

MRC = 910 \$ / Qc = 810 \$

**Propriétaires 1 370 \$**

MRC = 1 350 \$ / Qc = 1 070 \$

**10 %** des  
**ménages**  
**locataires** sont en  
situation de  
**pauvreté**<sup>8</sup>

**Logement**  
**inabordable**<sup>14</sup>



**Locataires**  
**19,5 %**

MRC = 24,5 %  
Qc = 25,2 %



**Propriétaires**  
**9,8 %**

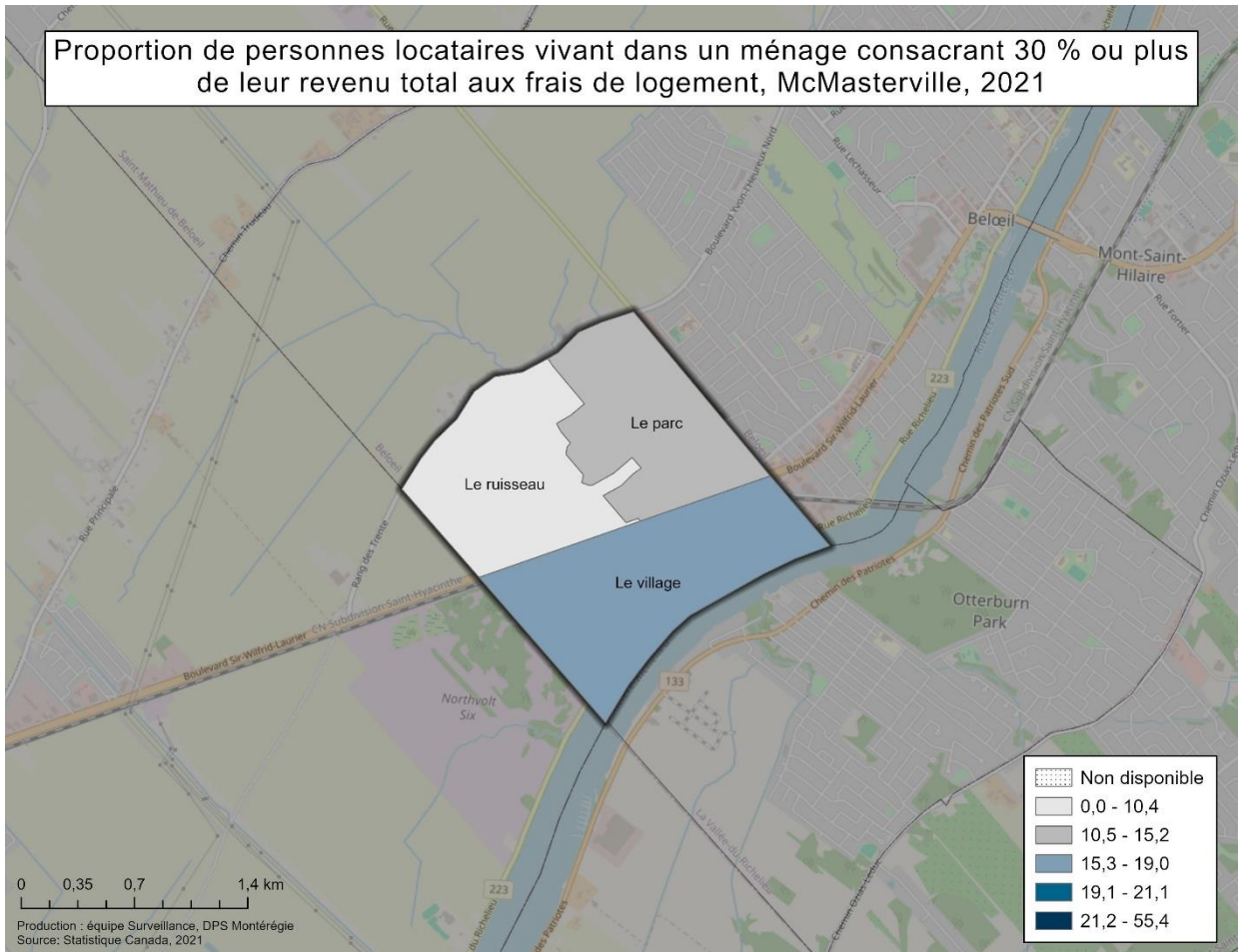
MRC = 8,6 %  
Qc = 10,0 %

- % élevée de familles avec enfants
- % élevée de familles monoparentales
- Frais de logement mensuels médians supérieurs à ceux observés au Québec
- Projection du besoin en logements à combler entre 2021 et 2041 ≈ 310

# PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

## - McMASTERVILLE -

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



- La communauté locale (CL) Le village est celle qui affiche la proportion la plus élevée de personnes locataires vivant dans un ménage consacrant 30 % ou plus de son revenu total aux frais de logement

# PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

## - McMASTERVILLE -



### Les conditions de logement des ménages en situation de pauvreté

Ménages...	En situation de pauvreté (%)	Pas en situation de pauvreté (%)
Locataires	77,3	32,0
Vivant dans un logement de taille non convenable	0,0	1,5
Vivant dans un vieux logement	22,7	24,8
Vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures	13,6	4,1
Vivant dans un ménage dont le taux d'effort au logement est $\geq 30\%$	68,2	10,2
Ayant des besoins impérieux en matière de logement	54,5	1,7

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

Plus des  $\frac{3}{4}$  des ménages en situation de pauvreté sont des ménages d'une personne

# PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- McMASTERVILLE -



15 logements  
sociaux et communautaires<sup>17</sup>

- ➔ **100 % office régional d'habitation**
- ➔ **100 % clientèle aînée**

% de ménages  
locataires vivant  
dans un LSC

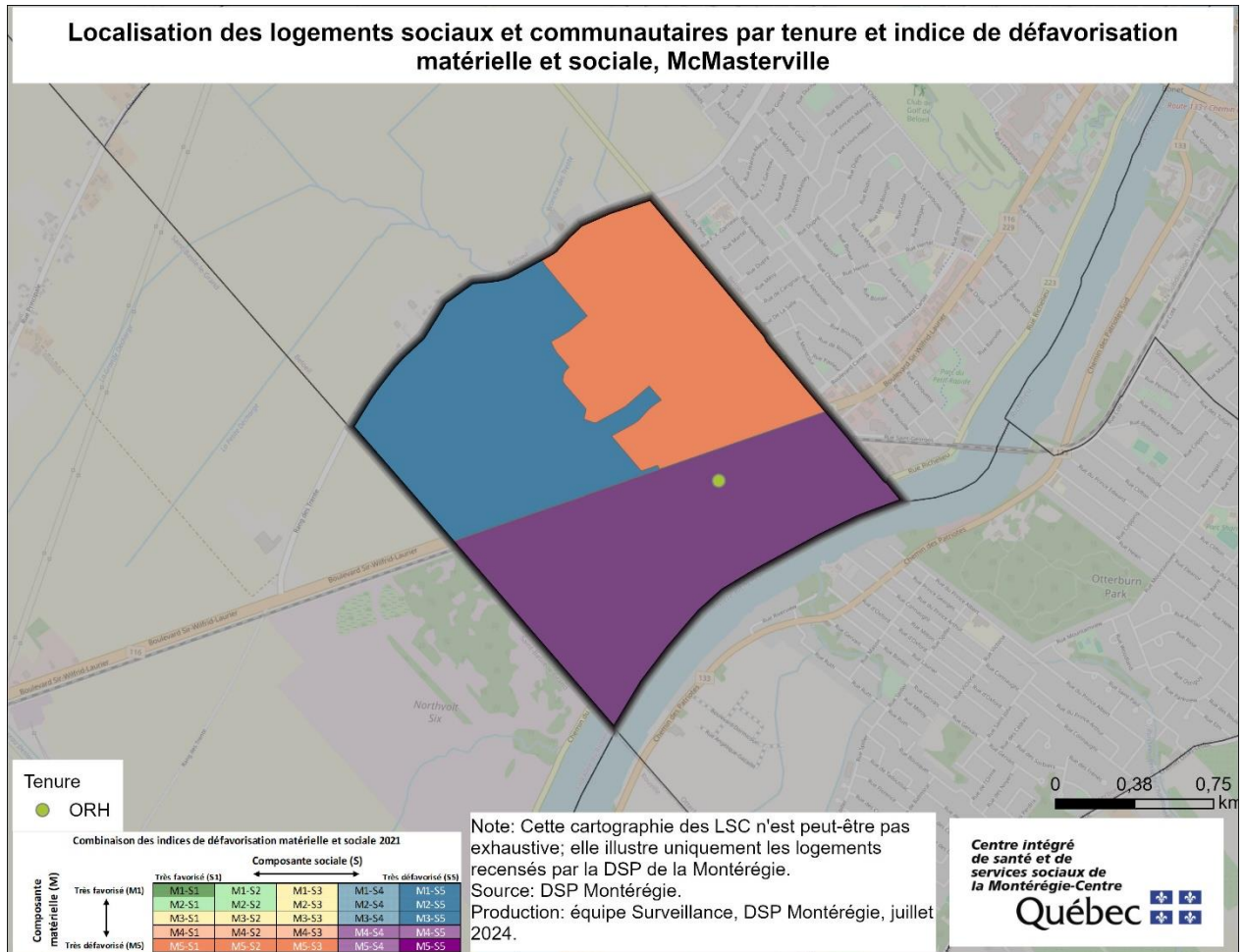
**1,8**

Qc = 10,4<sup>18</sup>

- Proportion de ménages locataires vivant dans un logement social et communautaire largement inférieure à celle observée au Québec
- Quels sont les besoins?
  - ✓ 85 ménages locataires sont en situation de pauvreté
  - ✓ Développer du logement pour **tous** les types de ménage à faibles revenus et/ou à besoins particuliers en habitation<sup>19</sup>

# PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

## - McMASTERVILLE -



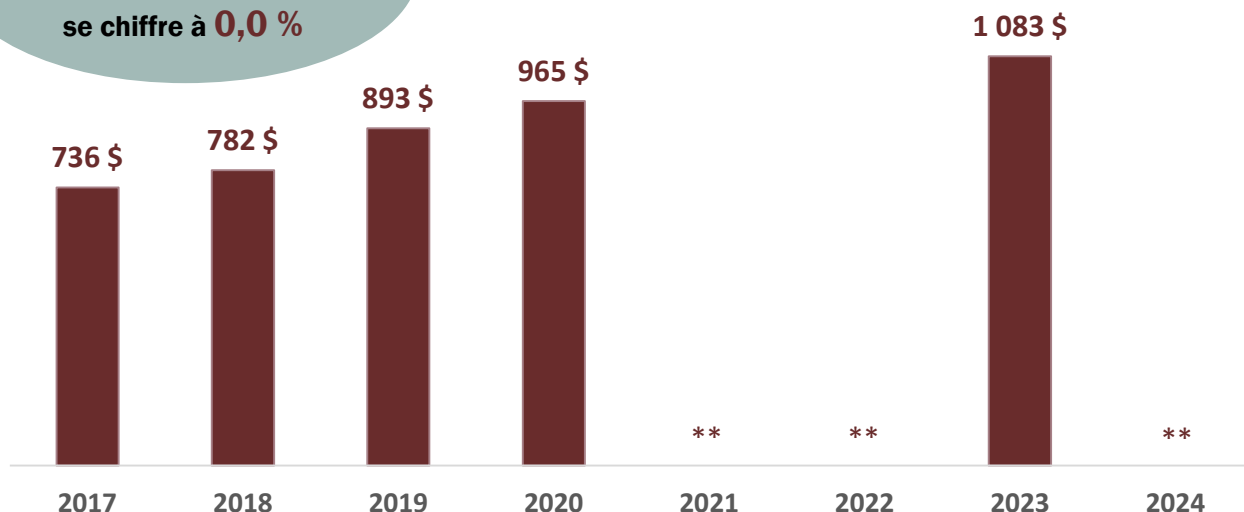
- Le croisement d'indicateurs tels que le parc de logement social et communautaire avec l'indice de défavorisation matérielle et sociale peut soutenir la réflexion visant le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires. Une attention particulière pourrait être donnée à la communauté locale Le village (M5-S5)

# PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

## - McMASTERVILLE -

### Évolution du loyer moyen des logements locatifs privés

En 2020, le taux d'inoccupation des logements de 2 chambres se chiffre à **0,0 %**



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

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- Le loyer moyen des logements locatifs privé a augmenté de 47 % entre 2017 et 2023
- Le taux d'inoccupation de 0 % des logements de 2 chambres en 2020 confirme la pénurie de logements locatifs
- 113 appartements locatifs<sup>20</sup> mis en chantier au cours des cinq dernières années
  - ✓ Pour qui ces nouveaux logements sont-ils abordables<sup>21</sup>?

# PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

## - McMASTERVILLE -

### Répartition des ménages locataires selon la catégorie de revenu<sup>22</sup> et coût théorique d'un logement abordable<sup>14</sup>, 2020

Catégorie de revenu	Répartition	Revenu total	Frais de logement mensuels moyens <sup>15</sup>	Coût théorique d'un logement abordable <sup>14</sup>
Très faible revenu	0,0 %	≤ 12 799 \$	na	≤ 319 \$
Faible revenu	22,6 %	12 800 – 31 999 \$	755 \$	320 – 799 \$
Revenu modique	16,5 %	32 000 – 51 199 \$	871 \$	800 – 1 279 \$
Revenu médian	28,7 %	51 200 – 76 799 \$	974 \$	1 289 – 1 919 \$
Revenu élevé	32,3 %	≥ 76 800 \$	1 176 \$	≥ 1 920 \$

na: ne s'applique pas.

- En 2020, près du quart des ménages locataires ont de très faibles ou faibles revenus (185 ménages)
- Pour ces ménages, le coût théorique d'un logement abordable se chiffre à moins de 800 \$
  - ✓ En 2021, les frais de logement mensuel moyens s'élèvent à moins de 755 \$
  - ✓ Considérant que le loyer mensuel moyen a augmenté dans les dernières années, 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

## - McMASTERVILLE-

### Notes

---

1. Population au 1<sup>er</sup> 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) 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

## - McMASTERVILLE -

### 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. Incluant les unités autonomes (ayant leur propre entrée, cuisine et salle de bain) dans les RPA.
21. 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.
22. Basée sur le revenu total médian des ménages locataires de McMasterville.

# PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

## - McMASTERVILLE-

### 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.

équipe  
**Surveillance**



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

**Québec**