

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -



94 169
habitants¹

Entre 2024
et 2041, la
population
totale devrait
s'accroître
de **9 %²**



Et celle
âgée de
65 ans
et plus
de **19 %²**

Saint-Hyacinthe est la
municipalité la plus
populeuse de la MRC

Ce taux
d'accroissement
grimpe à **28 %** à
Saint-Dominique

À **Saint-Jude**, la population âgée de 65 ans et plus
devrait s'accroître de **62 %** d'ici 2041!



39 930
ménages privés³

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



6 400 logements devront être
construits pour ces «nouveaux»
ménages

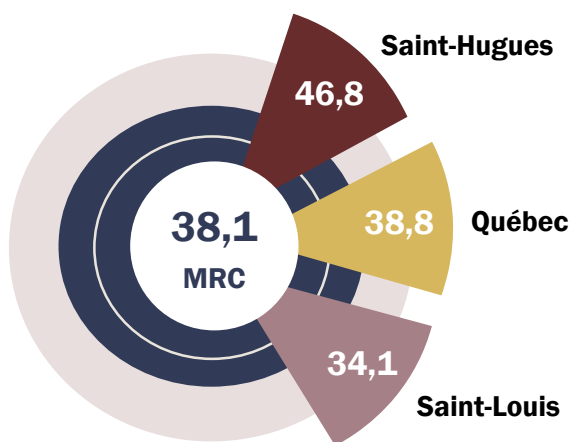
À **Saint-Barnabé-Sud**, le
nombre de ménages
devrait s'accroître de **46 %**

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

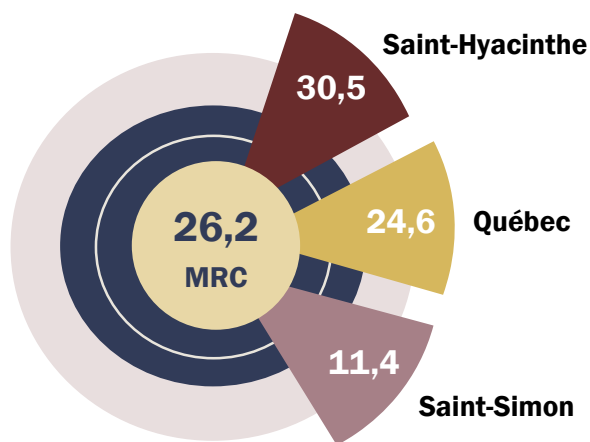
- MRC DES MASKOUTAINS -

Conditions démographiques et socioéconomiques

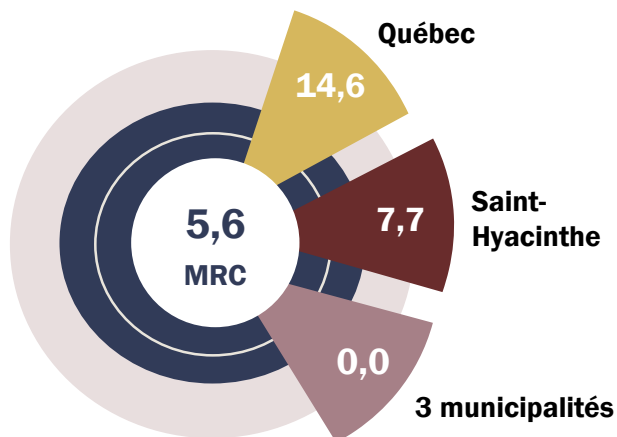
% de familles avec enfants⁴



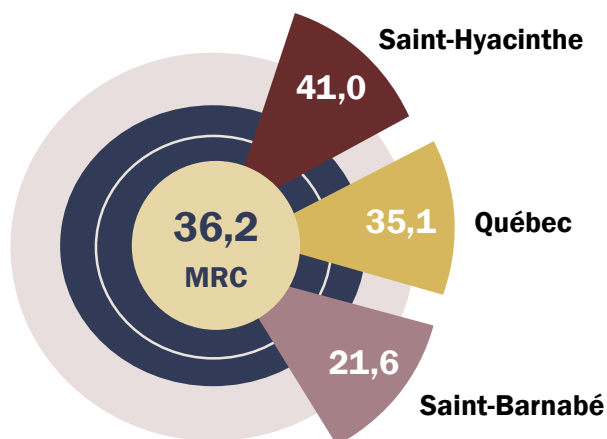
% de familles monoparentales⁵



% de personnes immigrantes⁶



% de ménages d'une personne

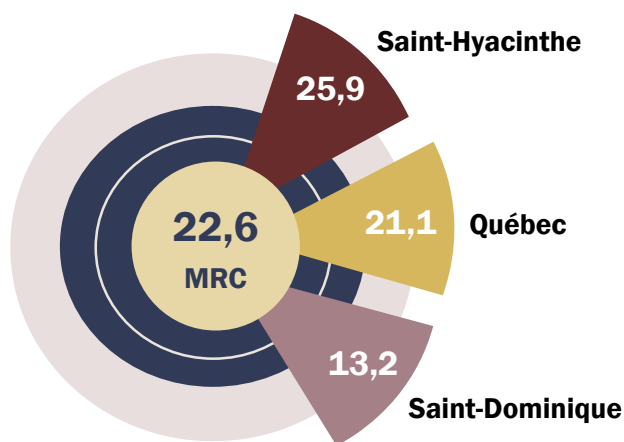


PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

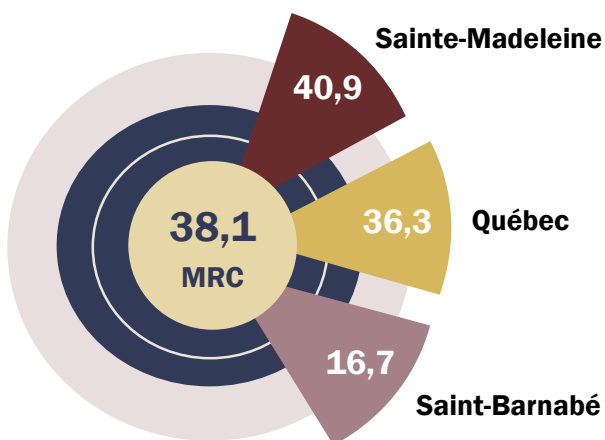
- MRC DES MASKOUTAINS -

Conditions démographiques et socioéconomiques

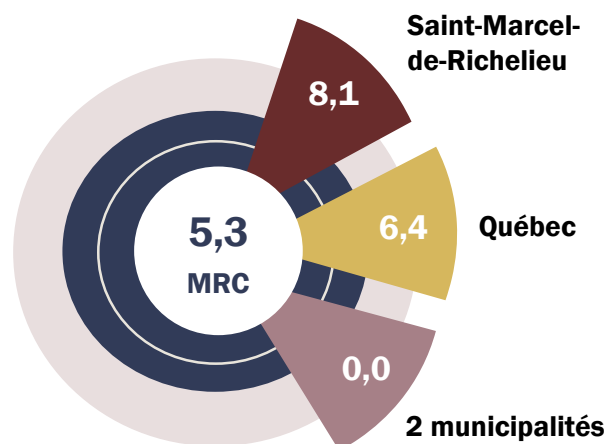
% de personnes âgées de 65 ans et +¹



% de personnes âgées de 75 ans et + vivant seules⁷



% de la population en situation de pauvreté⁸



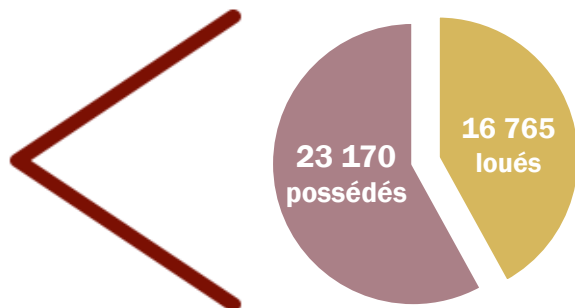
- 11 municipalités affichent une proportion de **familles avec enfants** plus élevées qu'au Québec
- Comparativement au Québec, la MRC affiche des proportions plus élevées de:
 - ✓ Familles monoparentales
 - ✓ Ménages d'une personne
 - ✓ Personnes âgées de 65 ans et plus
 - ✓ Personnes âgées de 75 ans et plus vivant seules

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -



39 930
logements
privés occupés



Conditions de logement



42,0

% de ménages locataires

+ 51,4 % - Saint-Hyacinthe

- 9,4 % - Saint-Louis

Qc = 39,9 %



40,9

% de vieux logements⁹ locatifs

+ 83,3 % - Saint-Louis

- 0,0 % - Saint-Bernard-de-Michaudville

Qc = 42,8 %



4,2

% de logements locatifs de taille non convenable¹⁰

+ 6,6 % - Saint-Pie

- 0,0 % - 15 municipalités

Qc = 6,7 %



5,0

% de logements locatifs nécessitant des réparations majeures¹¹

+ 9,3 % - Saint-Liboire

- 0,0 % - 13 municipalités

Qc = 7,2 %



21,7

% de ménages locataires vivant dans un logement inabordable¹²

+ 23,7 % - Saint-Hyacinthe

- 0,0 % - 8 municipalités

Qc = 25,2 %



10,3

% de ménages locataires ayant des besoins impérieux en logement¹³

+ 14,8 % - Sainte-Madeleine

- 0,0 % - 13 municipalités

Qc = 11,9 %

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

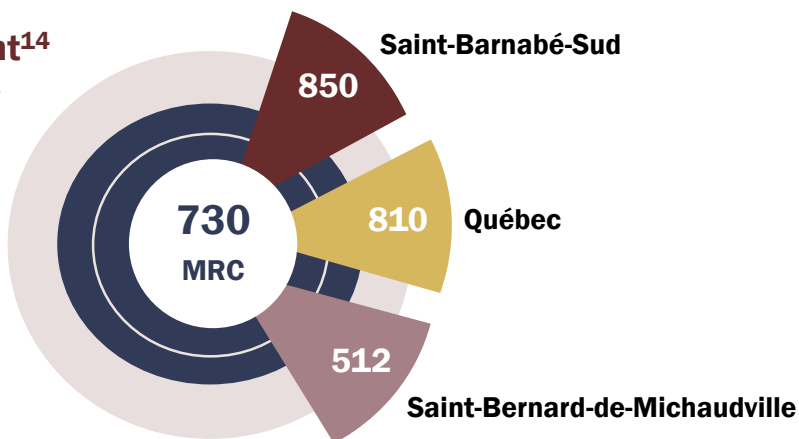
- MRC DES MASKOUTAINS -

Conditions de logement

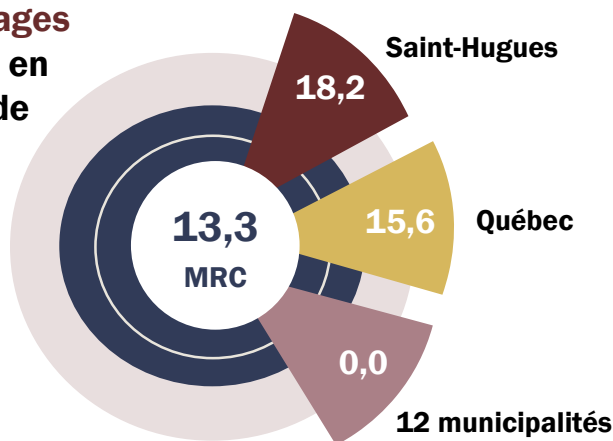


Frais (\$) de logement¹⁴ mensuels médians¹⁵ pour les ménages locataires

- La proportion de **ménages locataires** est plus élevée dans la MRC qu'au Québec
 - ✓ À Saint-Hyacinthe, plus de la moitié des ménages sont locataires
- 10 municipalités affichent une proportion de **vieux logements** locatifs plus élevée qu'au Québec
 - ✓ À Saint-Louis, plus de 80 % des logements locatifs ont été construits avant 1971
- À Saint-Liboire, la proportion de logements locatifs nécessitant des **réparations majeures** est supérieure à la moyenne québécoise
- Sainte-Marie-Madeleine et Sainte-Madeleine se démarquent avec des proportions de ménages ayant des **besoins impérieux** en logement supérieures à celle observée au Québec



% de ménages locataires en situation de pauvreté⁸



- À La Présentation, Saint-Dominique et Saint-Barnabé-Sud, les **frais de logement** pour les ménages locataires sont plus élevés qu'au Québec
- Saint-Hugues est la seule municipalité qui affiche une proportion de ménages locataires **en situation de pauvreté** supérieure à la moyenne québécoise

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -

Ménages locataires en précarité financière

21,7%

des ménages locataires vivent dans un **logement inabordable**¹²,
soit **3 595 ménages**

↳ **40 % de ces ménages, soit 1 450 ménages,**
sont en situation de pauvreté⁸



70 ménages (5 %) formés d'un couple sans enfants



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



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



1 115 ménages (77 %) d'une personne

dirigée par une mère : 100

- de genre masculin: 590
- âgée de 65 ans et plus: 185

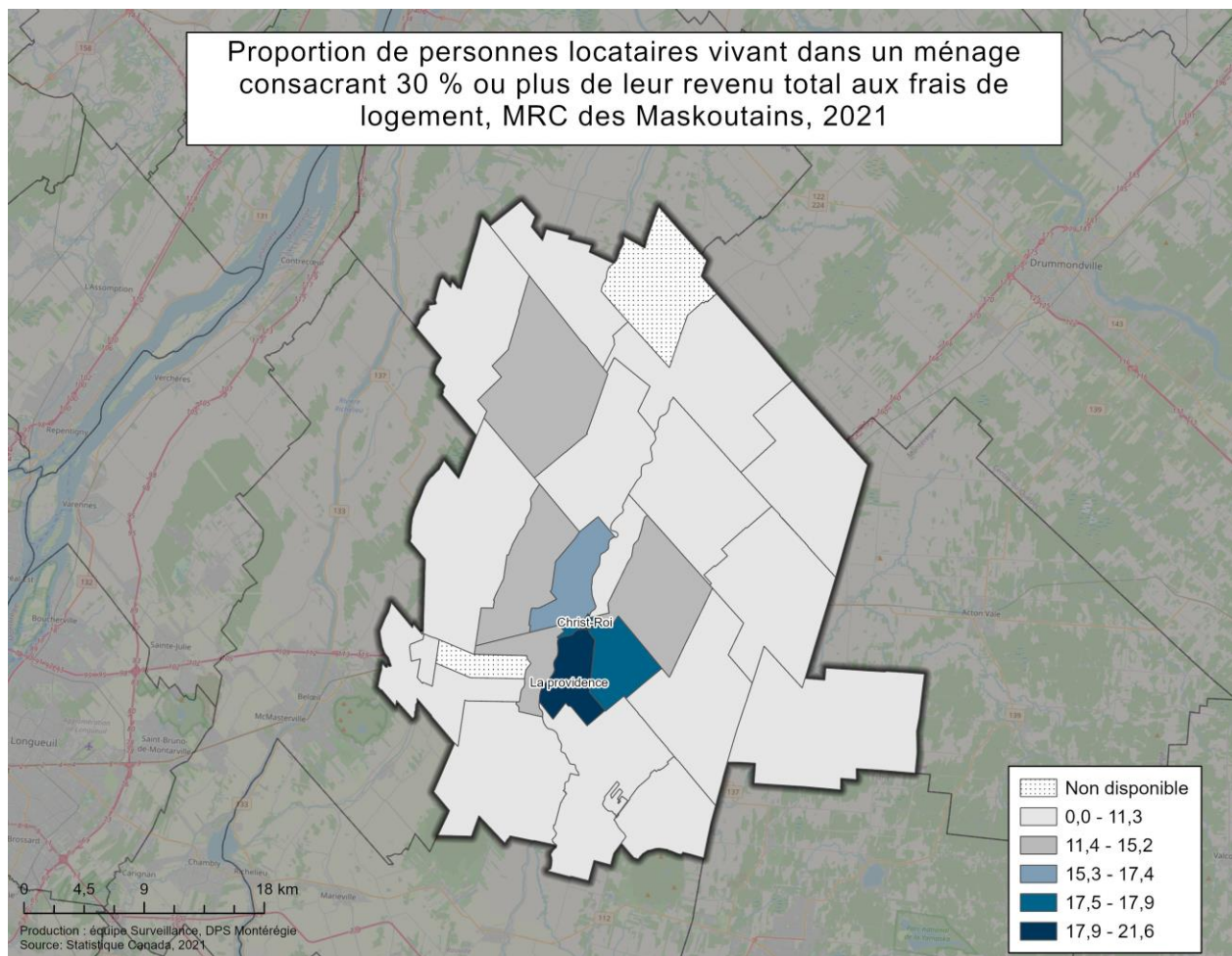


Les hommes âgés de moins de 65 ans vivant seuls sont les plus nombreux, en proportion, à devoir composer avec des enjeux de pauvreté et d'inabordabilité du logement

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -

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



Des **enjeux d'abordabilité** du logement se posent tout particulièrement dans les **communautés locales** suivantes:

- La providence (Saint-Hyacinthe)
- Christ-Roi (Saint-Hyacinthe)

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -



Les conditions de logement des ménages en situation de pauvreté

Ménages...	En situation de pauvreté (%)	Pas en situation de pauvreté (%)
Locataires	77,7	39,2
Vivant dans un logement de taille non convenable	5,6	2,2
Vivant dans un vieux logement	42,3	35,9
Vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures	5,7	4,7
Vivant dans un ménage dont le taux d'effort au logement est $\geq 30\%$	67,5	9,8
Ayant des besoins impérieux en matière de logement	54,7	1,8

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

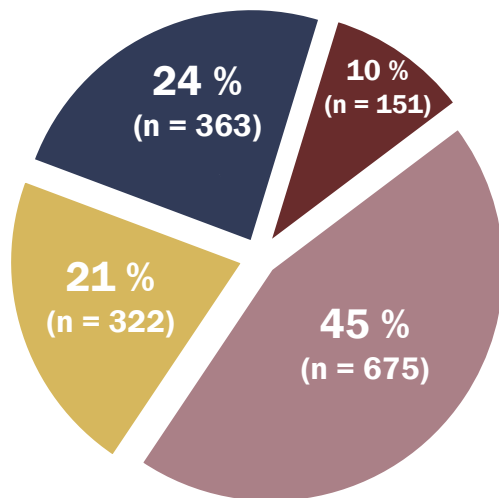
PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -



1 511 logements sociaux et communautaires¹⁶

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



% de ménages locataires vivant dans un LSC

9,0 %

Qc = 10,4¹⁷

Population desservie



**39 %
Aînés**



**18 %
Familles**



**13 %
Personnes seules**

BP

**10 %
Besoins particuliers¹⁸**

M

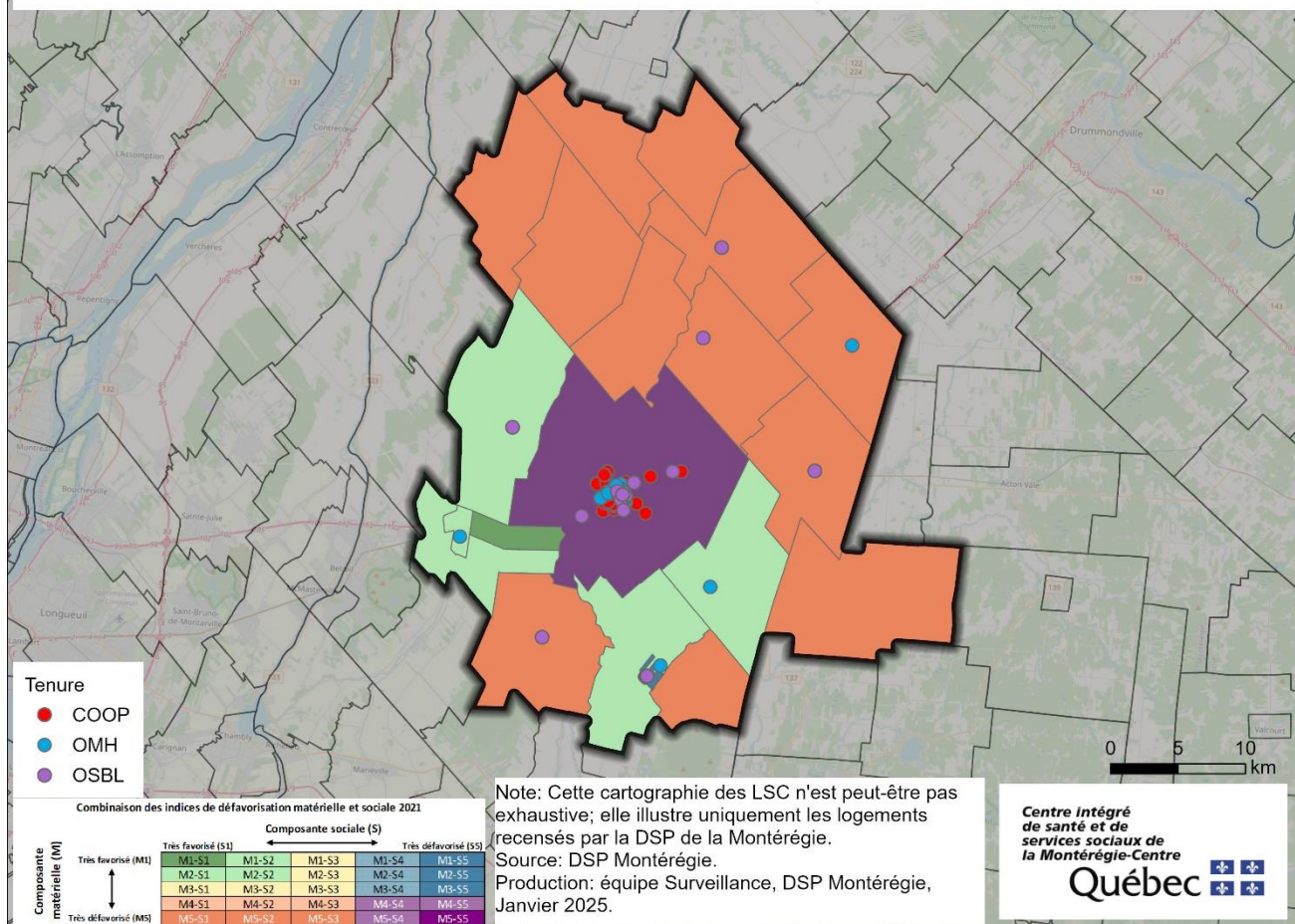
**20 %
Mixte¹⁹**

- Proportion de ménages locataires vivant dans un logement social et communautaire inférieure à celle observée au Québec
- Quels sont les besoins?
 - ✓ 2 230 ménages locataires sont en situation de pauvreté
 - ✓ Développer du logement pour **tous** les types de ménage à faibles revenus et/ou à besoins particuliers¹⁸

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -

Localisation des logements sociaux et communautaires de type permanent, selon le type de tenure et l'indice de défavorisation matérielle et sociale, MRC les Maskoutains

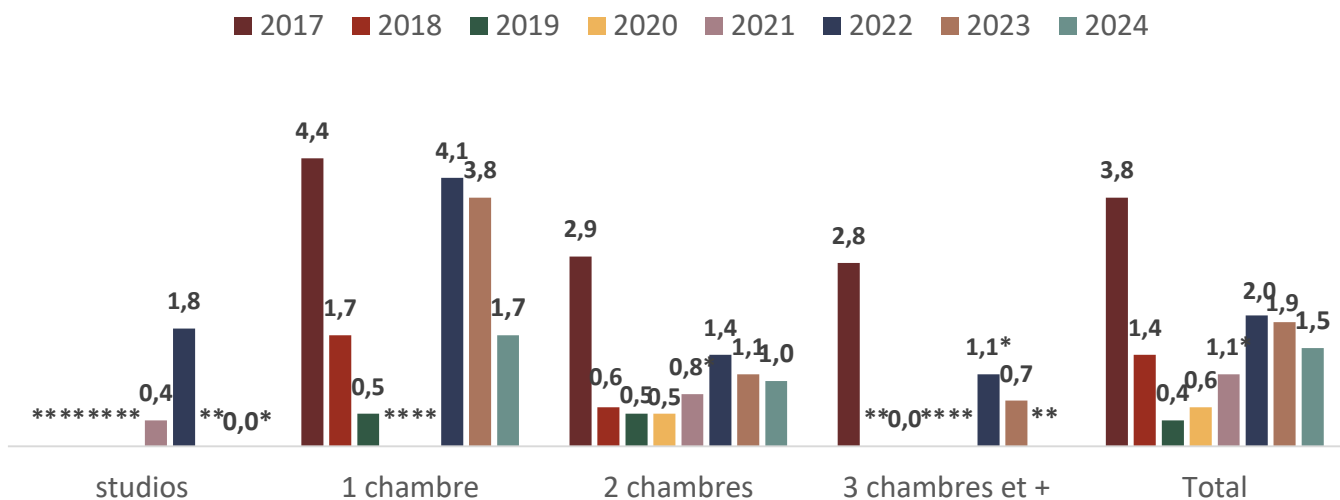


- Le croisement d'indicateurs tels que le parc de logement social et communautaire avec l'indice de défavorisation matérielle et sociale peut soutenir la réflexion visant le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires. Une attention particulière devrait ainsi être donnée aux communautés locales défavorisées matériellement et socialement (M5-S5, M5-S4, M4-S5 et M4-S4)

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -

Taux d'inoccupation des logements locatifs privés selon le nombre de chambres, Saint-Hyacinthe



* Donnée à utiliser avec prudence.

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

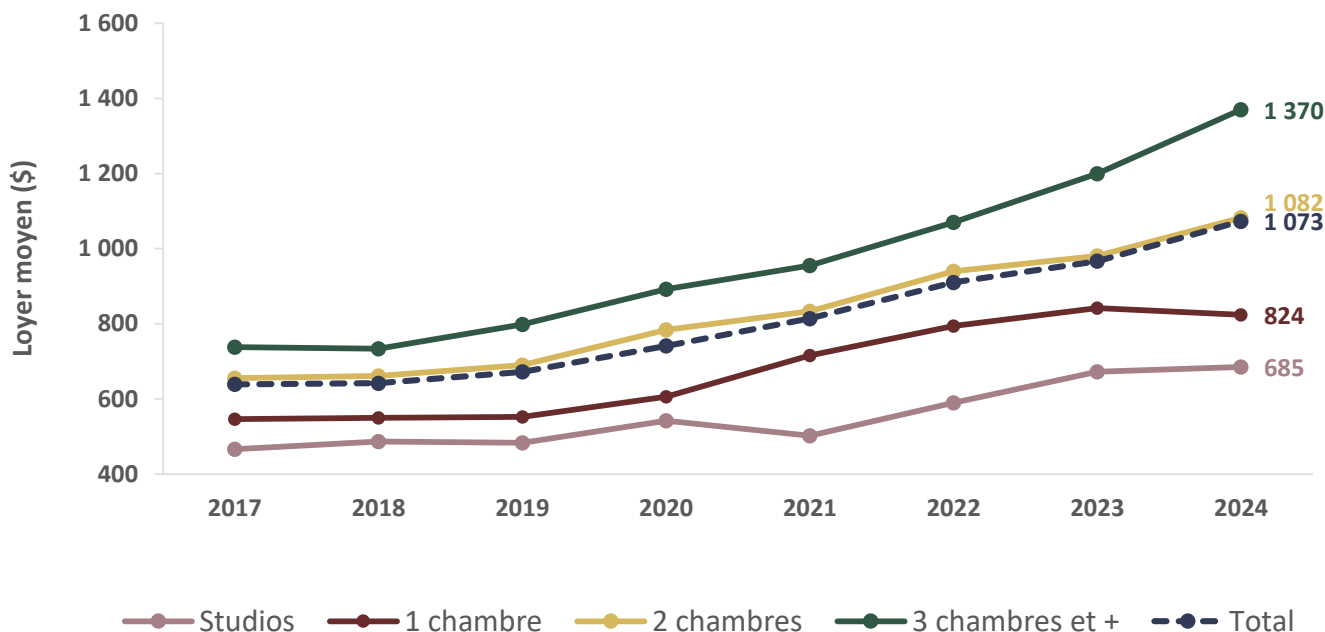
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- À Saint-Hyacinthe, le taux d'inoccupation de l'ensemble des logements locatifs chute 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

- MRC DES MASKOUTAINS -

Évolution du loyer moyen des logements locatifs privés selon le nombre de chambres, Saint-Hyacinthe



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

En 2022, le loyer moyen de l'ensemble des logements locatifs privés s'élève à 1 036 \$ à Saint-Dominique

Mises en chantier (Appartements locatifs ²⁰)	Année		
	2022	2023	2024
Saint-Hyacinthe	1 074	207	331
Saint-Dominique	26	5	11

- Le loyer total moyen à Saint-Hyacinthe a augmenté de 68 % entre 2017 et 2024
- Globalement, les loyers moyens ont augmenté de façon plus significative à partir de 2021
 - ✓ Ces augmentations sont-elles liées au nombre de mises en chantier de ces dernières années?
 - ✓ En 2022, le nombre de mises en marché a plus que triplé à Saint-Hyacinthe.
 - ✓ Pour quel type de ménages ces nouveaux logements sont-ils abordables²¹?

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -

Répartition des ménages locataires selon la catégorie de revenu²² et coût théorique d'un logement abordable¹², 2020

Catégorie de revenu	Répartition	Revenu total	Frais de logement mensuels moyens ¹⁴	Coût théorique d'un logement abordable ¹²
Très faible revenu	1,6 %	≤ 9 360 \$	588 \$	≤ 234 \$
Faible revenu	18,8 %	9 361 – 23 399 \$	637 \$	235 – 584 \$
Revenu modique	20,9 %	23 400 – 37 439 \$	721 \$	585 – 935 \$
Revenu médian	24,7 %	37 440 – 56 159 \$	780 \$	936 – 1 403 \$
Revenu élevé	34,0 %	≥ 56 160 \$	884 \$	≥ 1 404 \$

- En 2020, près du cinquième des ménages locataires ont un très faible ou faible revenu (3 385 ménages)
- Pour ces ménages, le coût théorique d'un logement abordable se chiffre à moins de 585 \$
 - ✓ En 2021, les frais de logement mensuels moyens s'élèvent à moins de 683 \$
 - ✓ Considérant qu'à Saint-Hyacinthe 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

- MRC DES MASKOUTAINS -

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. Population née 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. Logements construits avant 1971.
10. Fondée sur la Norme nationale 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.
11. 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.
12. 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.
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. 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.
15. 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.

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -

Notes

16. Logements permanents et transitoires.
17. ISQ, RQOH, CQCH et Statistique Canada; données compilées par la DSPu de la Montérégie.
18. 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...)
19. Plus d'une clientèle desservie.
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 la MRC des Maskoutains.

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- MRC DES MASKOUTAINS -

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