

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -



14 119
habitants¹



Entre 2025 et 2041,
la population totale
devrait s'accroître
de **13 %²**



Et celle âgée
de 65 ans et
plus devrait
s'accroître de
60 %² !



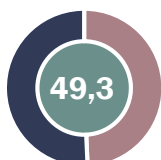
5 105
ménages privés³



Entre 2021 et 2041, le nombre
de ménages devrait s'accroître
de **29 %² !**

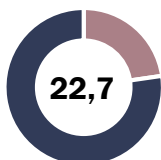
Conditions démographiques et socioéconomiques

% de familles avec
enfants⁴



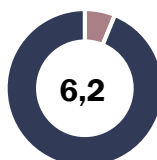
MRC = 42,3 %
Qc = 38,8 %

% de familles
monoparentales⁵



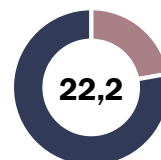
MRC = 21,4 %
Qc = 24,6 %

% de personnes
immigrantes⁶



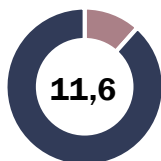
MRC = 5,2 %
Qc = 14,6 %

% de ménages d'une
personne



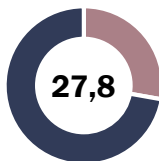
MRC = 24,4 %
Qc = 35,1 %

% de personnes âgées
de 65 ans et +¹



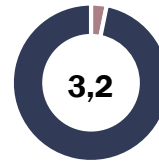
MRC = 18,8 %
Qc = 21,7 %

% de personnes âgées de
75 ans et + vivant seules⁷



MRC = 27,9 %
Qc = 36,3 %

% de la population
en situation de pauvreté⁸



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

Revenu médian⁹ des ménages

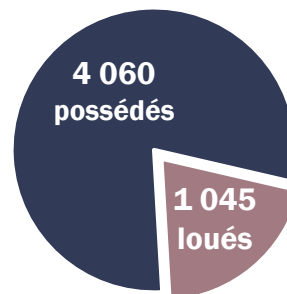
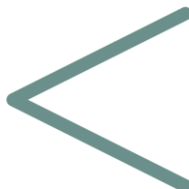
Tous les ménages	92 000 \$	(MRC = 98 000 \$)
Ménages d'une personne	47 200 \$	(Qc = 72 500 \$)
Familles monoparentales	68 000 \$	
Couples avec enfants	123 000 \$	
Couples sans enfants	92 000 \$	

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -



5 105
logements
privés occupés



Conditions de logement



% de ménages **locataires**

MRC = 21,1 %
Qc = 39,9 %



% de **vieux logements**¹⁰ locatifs

MRC = 22,3 %
Qc = 42,8 %



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

MRC = 3,4 %
Qc = 6,7 %



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

MRC = 4,5 %
Qc = 7,2 %



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

MRC = 9,6 %
Qc = 11,9 %



Frais de logement¹⁵
mensuels médians¹⁶

Locataires 890 \$

MRC = 860 \$ / Qc = 810 \$

Propriétaires 1 390 \$

MRC = 1 290 \$ / Qc = 1 070 \$

12 % des
ménages
locataires sont en
situation de
pauvreté⁸

Logement
inabordable¹⁴



Locataires
18,1 %

MRC = 20,7 %
Qc = 25,2 %



Propriétaires
12,3 %

MRC = 7,7 %
Qc = 10,0 %

- Forte proportion de:
 - ✓ Familles avec enfants
 - ✓ Logements locatifs de taille non convenable
- Très faible proportion de:
 - ✓ Personnes âgées de 65 ans et plus
- Frais de logement supérieurs à la moyenne québécoise
- Projection du besoin minimal en logements (location ou vente) à combler entre 2021 et 2041 ≈ 1 500

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -



Les conditions de logement des ménages en situation de pauvreté⁸

Ménages...	En situation de pauvreté (%)	Pas en situation de pauvreté (%)
Locataires	51,0	19,0
Vivant dans un logement de taille non convenable	0,0	3,2
Vivant dans un vieux logement	20,4	8,5
Vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures	0,0	4,9
Vivant dans un ménage dont le taux d'effort au logement est ≥ 30 %	71,4	10,6
Ayant des besoins impérieux en matière de logement	57,9	2,0

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

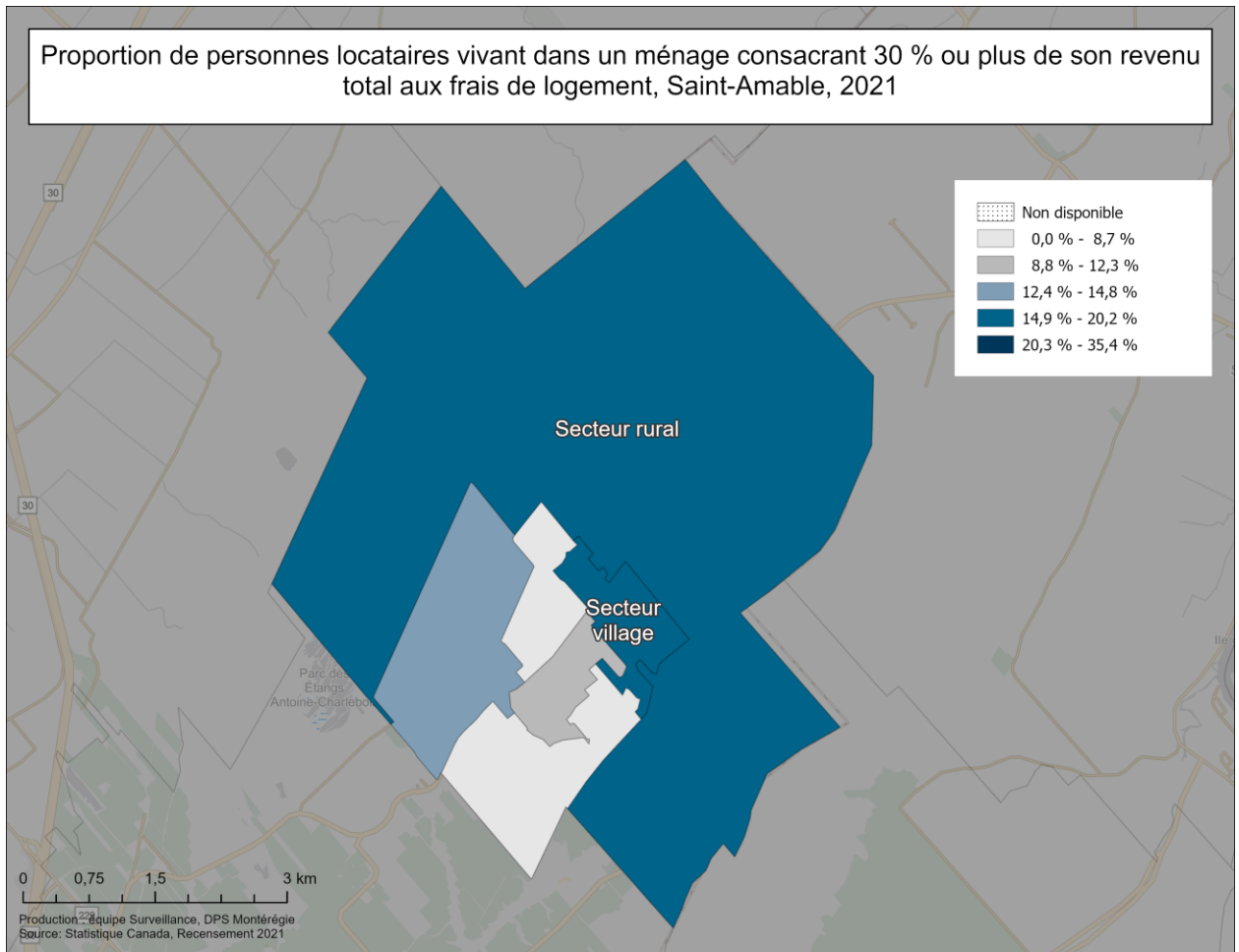


En 2020, **90 ménages locataires en situation de pauvreté** vivent dans un **logement inabordable¹⁴**; **56 %** de ces ménages sont des **personnes âgées de moins de 65 ans vivant seules**

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -

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



- Des **enjeux d'abordabilité** du logement se posent dans les **communautés locales (CL)** Secteur rural et Secteur village
- Les personnes consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement ne sont pas forcément en situation de précarité financière. Ces dernières sont celles qui, une fois leurs frais de logement payés, n'ont pas le budget suffisant pour subvenir à leurs autres besoins essentiels (se nourrir, se vêtir et se déplacer)

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -

Ménages locataires vivant dans un logement inabordable¹⁴ selon le genre de ménage et la catégorie de revenu¹⁷, 2020

Catégorie de revenu ¹⁷	Genre de ménage ¹⁸				
	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Famille monoparentale	Ménage d'une personne	Total
Très faible revenu (≤ 11 840 \$)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0
Faible revenu (11 841 – 29 600 \$)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	80 (70 %)	115
Revenu modique (29 601 – 47 360 \$)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	15 (50 %)	30
Revenu médian (47 360 – 71 040 \$)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	15
Revenu élevé (≥ 71 041 \$)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0
Total	0 (0 %)	0 (0 %)	20 (10 %)	130 (67 %)	195

Note: la somme des catégories n'égale pas forcément au total en raison de l'arrondissement aléatoire des données.

74 % des ménages vivant dans un logement inabordable ont de très faibles, faibles ou modiques revenus

66 % sont des ménages d'une personne



En 2020, 34 ménages vivaient en Habitation à loyer modique ou bénéficiaient du Programme de supplément au loyer¹⁹, ce qui est loin de combler les besoins des 115 ménages à très faibles et faibles revenus

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -

Ménages locataires vivant dans un logement de taille non convenable¹¹ selon le genre et la taille du ménage, 2021

Genre de ménage ²⁰	Taille du ménage				
	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou plus	Total
Couples avec enfants	0	0	10	10	25
Familles monoparentales	0	15	0	0	20
Autres ménages familiaux ²¹	0	10	10	0	25
Ménages non familiaux de 2 personnes ou plus	0	10	0	0	10
Total	10	35	15	15	75

Note : la somme des catégories n'égale pas forcément au total en raison de l'arrondissement aléatoire des données.



En 2021, **75 ménages** vivent dans des logements surpeuplés ; le manque de **logements abordables ET de taille convenable** peut amener certains ménages à faire des **concessions** sur la base de leur capacité de payer

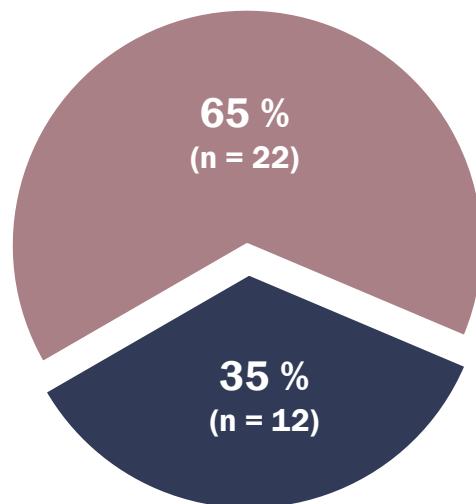
PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -



**34 logements
sociaux et
communautaires**

- Offices d'habitation
- OSBL



**% de ménages
locataires vivant
dans un LSC**

3,3 %

Qc = 10,4 %²²
Montréal = 7,5 %

- Proportion de ménages locataires vivant dans un LSC nettement inférieure à celle observée au Québec
- Quels sont les besoins actuels en LSC?
 - ✓ Bonifier l'offre de logements pour les personnes vivant seules, notamment pour celles âgées de moins de 65 ans
 - ✓ Développer du logement abordable et de taille convenable pour **tous** les types de ménage à très faibles, faibles et modiques revenus et/ou à besoins particuliers²³

Population desservie



**65 %
Aînés**



**35 %
Familles**



**0 %
Personnes
seules**

BP

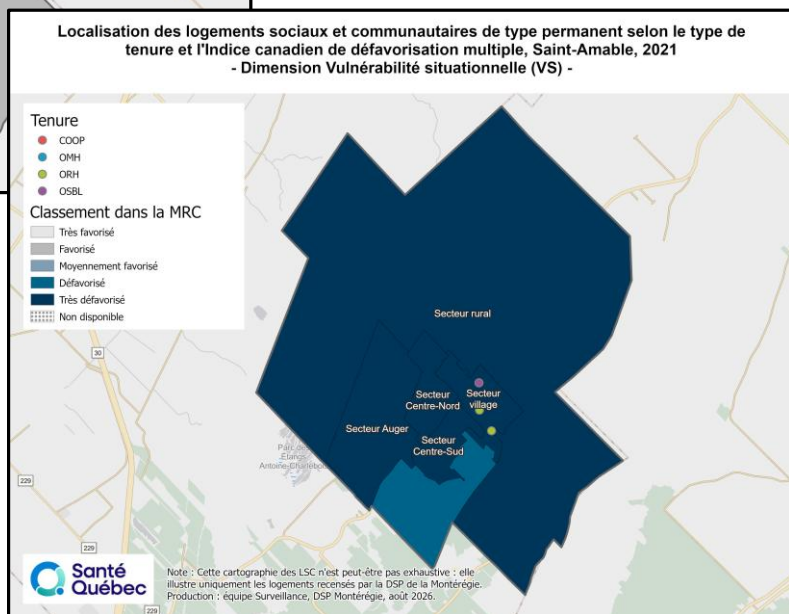
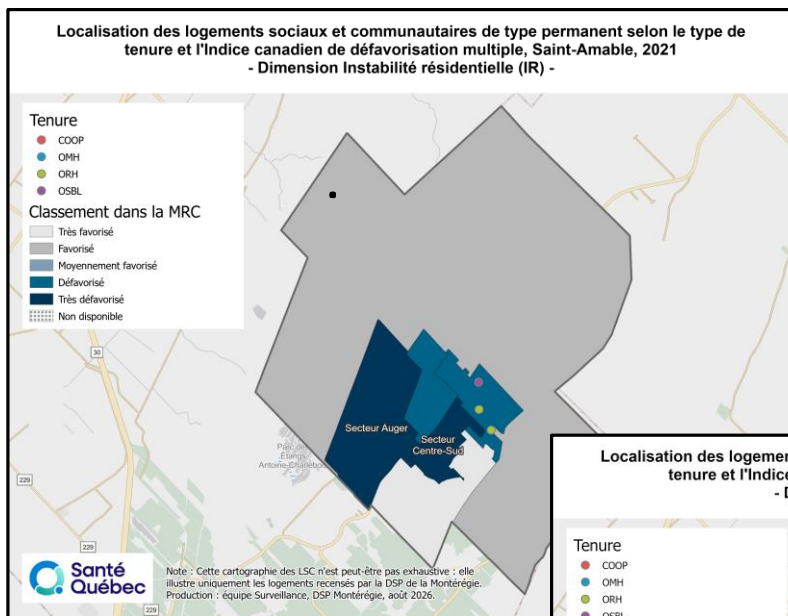
**0 %
Besoins
particuliers²³**

M

**0 %
Mixte²⁴**

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -

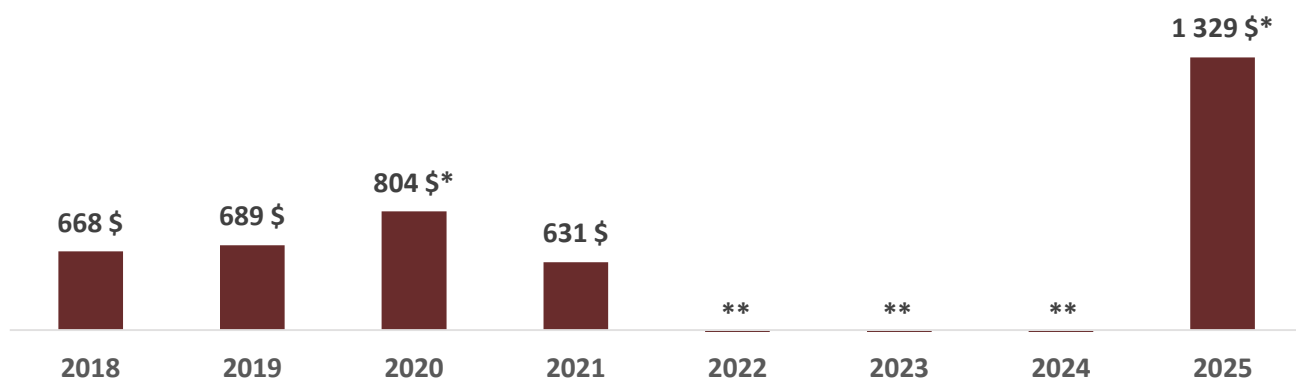


- Le croisement d'indicateurs tels que le parc de logement social et communautaire avec les dimensions *instabilité résidentielle* et *vulnérabilité situationnelle* de l'indice canadien de défavorisation multiple (ICDM)²⁵ peut soutenir la réflexion visant le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires. En se référant aux quintiles de ces deux dimensions, une attention particulière devrait ainsi être donnée aux communautés locales Secteur Auger et Secteur Centre-Sud

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -

Évolution du loyer moyen de l'ensemble des logements locatifs privés, 2018 à 2025



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

* Donnée à utiliser avec prudence.

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

Nombre de mises en chantier (appartements locatifs ²⁶)	
2021	41
2022	14
2023	52
2024	97
2025	78

- Le loyer moyen de l'ensemble des logements locatifs privés a doublé depuis 2018
- Au cours de cinq dernières années, 282 appartements locatifs ont été mis en chantier
 - ✓ Pour qui ces logements sont-ils abordables?
- Un encadrement en matière d'abordabilité²⁷ 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-AMABLE -

Notes

1. Population au 1^{er} juillet 2025. 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-AMABLE -

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. Basée sur le revenu total médian des ménages locataires de Saint-Jean-sur-Richelieu.
18. Les données relatives aux autres ménages familiaux (ménages multigénérationnels, ménages comptant plusieurs familles de recensement et ménages comptant une seule famille de recensement, avec des personnes additionnelles) et aux ménages non familiaux composés de 2 personnes ou plus ne sont pas présentées dans ce tableau.
19. Société d'habitation du Québec, Nombres de logement sociaux, communautaires et abordables, selon la municipalité, 2006 à 2023. Compilation: Institut de la statistique du Québec.
20. Les données relatives aux ménages formés d'un couple sans enfants et aux ménages d'une personne ne sont pas présentées dans ce tableau.
21. Inclut les ménages multigénérationnels, les ménages comptant plusieurs familles de recensement et les ménages comptant une seule famille de recensement, avec des personnes additionnelles.
22. ISQ, RQOH, CQCH et Statistique Canada; données compilées par la DSPu de la Montérégie.
23. 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...)
24. Plus d'une clientèle desservie.
25. L'Indice canadien de défavorisation multiple de 2021 (l'ICDM de 2021) est un indice régional qui utilise les microdonnées du Recensement de la population pour mesurer quatre dimensions clés de la défavorisation à l'échelle des communautés locales : l'instabilité résidentielle, la dépendance économique, la vulnérabilité situationnelle et la composition ethnoculturelle. L'instabilité résidentielle témoigne de la fluctuation des habitants d'un quartier au fil du temps; elle tient compte à la fois des caractéristiques du logement et des caractéristiques familiales. Par exemple, les indicateurs de cette dimension mesurent des concepts comme la proportion de la population ayant déménagé au cours des cinq années précédentes, la proportion de personnes vivant seules et la proportion de locataires. La vulnérabilité situationnelle fait référence à la variation des conditions démographiques et socioéconomiques. Par exemple, les indicateurs de cette dimension mesurent des concepts comme la proportion de la population de 25 à 64 ans sans diplôme d'études secondaires, le revenu médian des particuliers et la proportion de la population qui reçoit des revenus gouvernementaux.
26. Incluant les unités autonomes (ayant leur propre entrée, cuisine et salle de bain) dans les RPA.
27. 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.

PORTRAIT DU LOGEMENT LOCATIF

- SAINT-AMABLE -

Sources

- Direction de santé publique de la Montérégie, Compilation des logements sociaux et communautaires.
- Institut de la statistique du Québec, Estimations de population et Projections de population et de ménages.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur les logements locatifs.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, Relevé des mises en chantier et des achèvements.
- Société d'habitation du Québec, Nombres de logement sociaux, communautaires et abordables, selon la municipalité, 2006 à 2024. Compilation: Institut de la statistique du Québec.
- Statistique Canada, Recensement 2021.

Production

Équipes Surveillance et Municipalités et Communautés en santé (MeC), DSPu Montérégie, août 2026.



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