

# Les conditions de logement

## MRC des Maskoutains

Atelier CIBLES

**Mélissa Beaudry-Godin**

**Caroline Freulon**

18 septembre 2024



# MRC Des Maskoutains

Julie Loslier, directrice de santé publique de la Montérégie

## Équipes régionales de santé publique

Maladies infectieuses -  
Santé  
environnementale

Municipalités et  
communautés - Petite  
enfance et jeunes

Surveillance et portrait  
de la population

Santé au travail

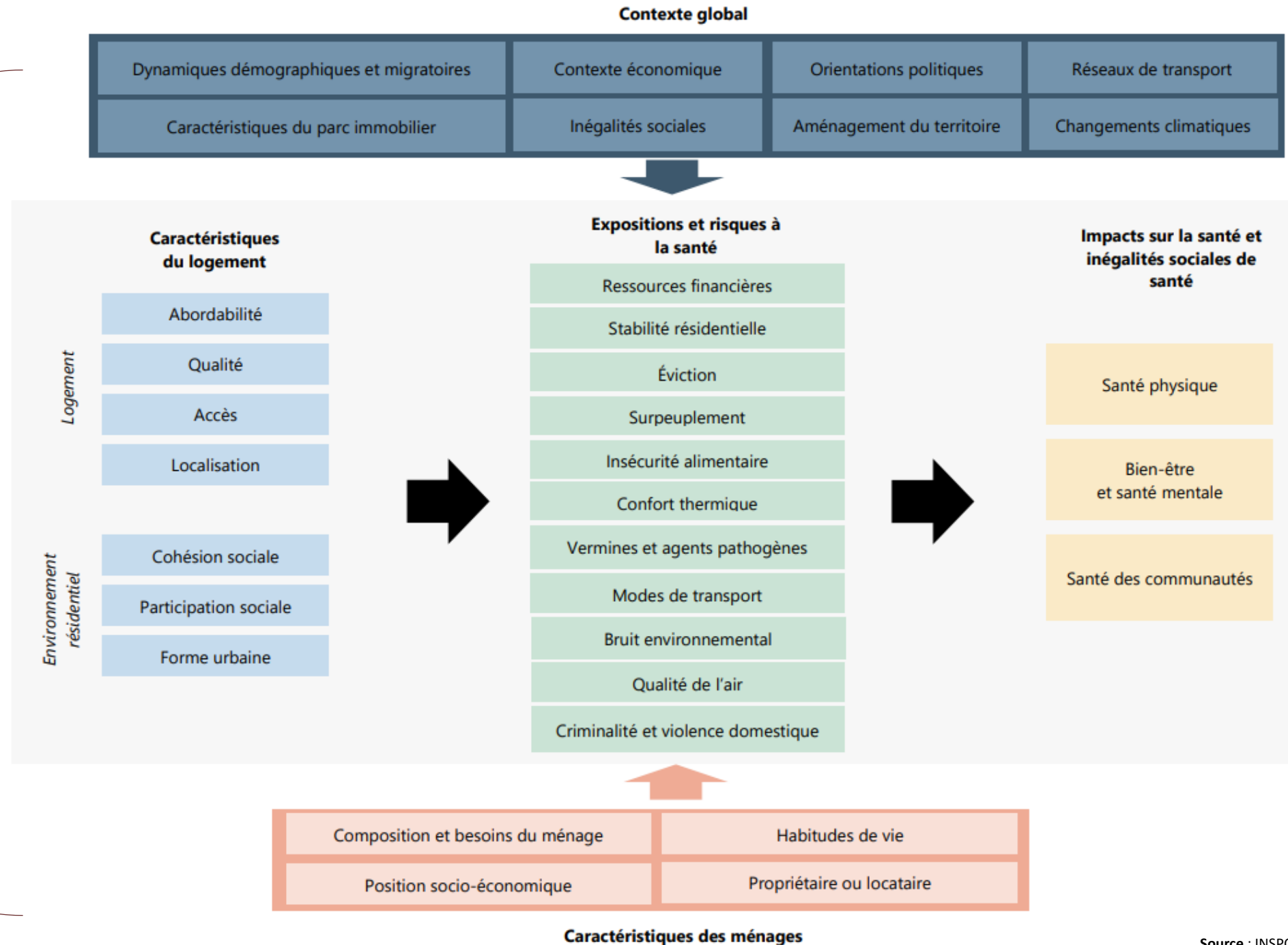
Équipe locale de santé publique  
du CISSS de la Montérégie-Est

Équipe d'agents de promotion de la santé  
et d'organiseurs communautaires

**Pourquoi c'est important  
d'agir en logement ?**

# Logement : Important déterminant social de santé

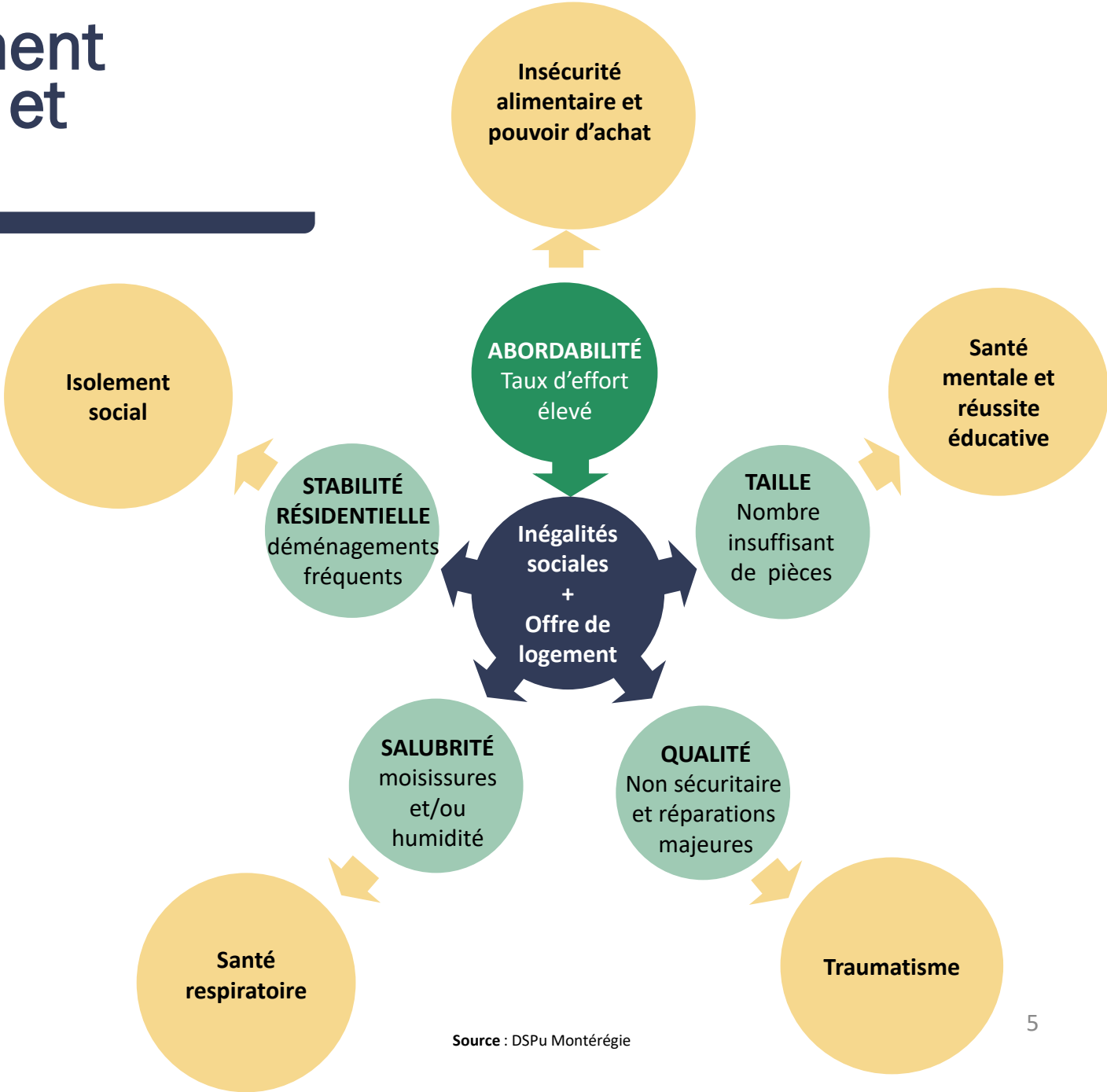
*Cadre conceptuel en  
matière de santé et de  
logement de l'Institut  
national de santé  
publique du Québec  
(INSPQ)*



# Principaux impacts du logement non convenable sur la santé et la qualité de vie

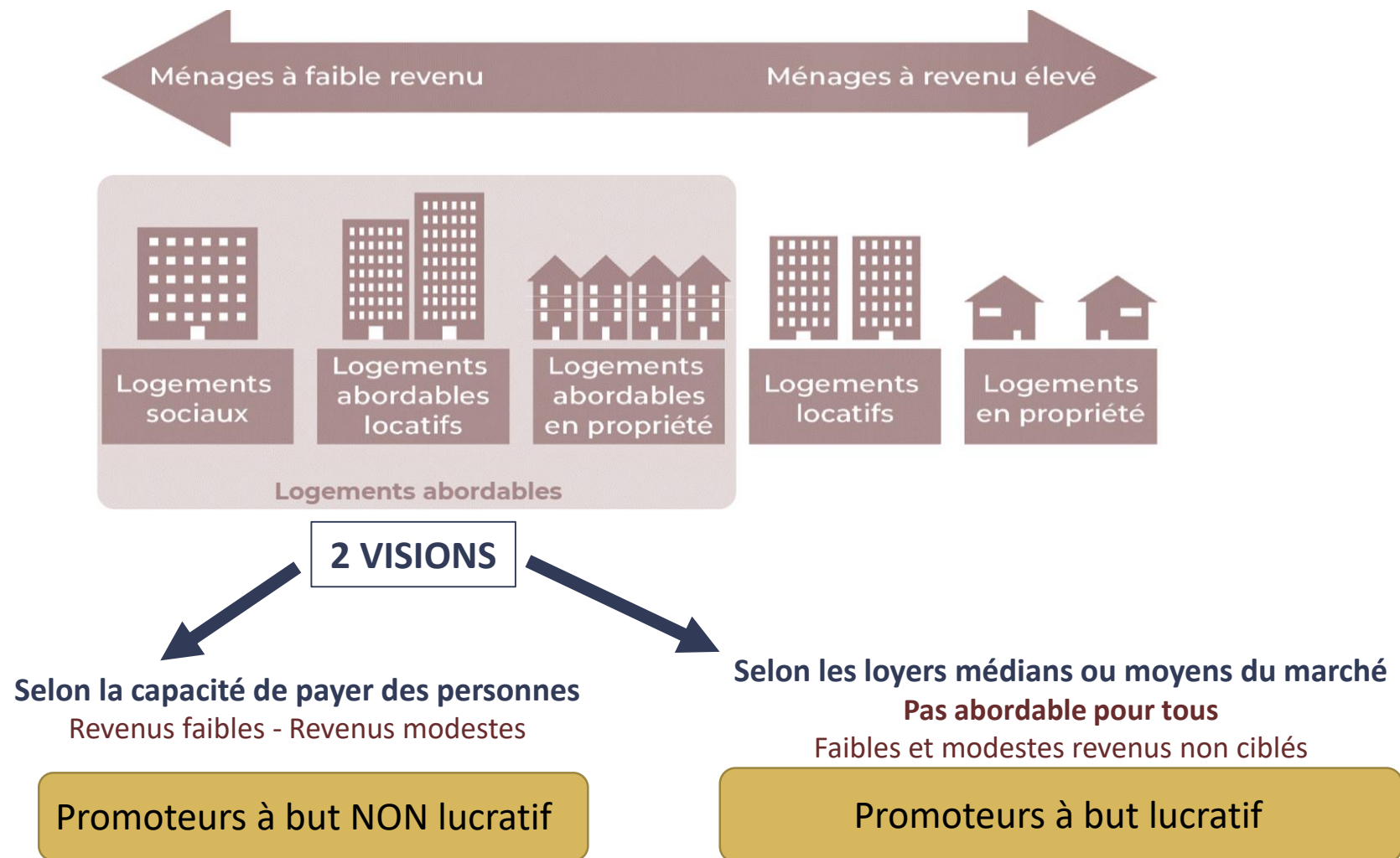
L'abordabilité est un facteur prédominant qui a une influence sur les autres caractéristiques du logement

**Concession** pour ménages les plus vulnérables



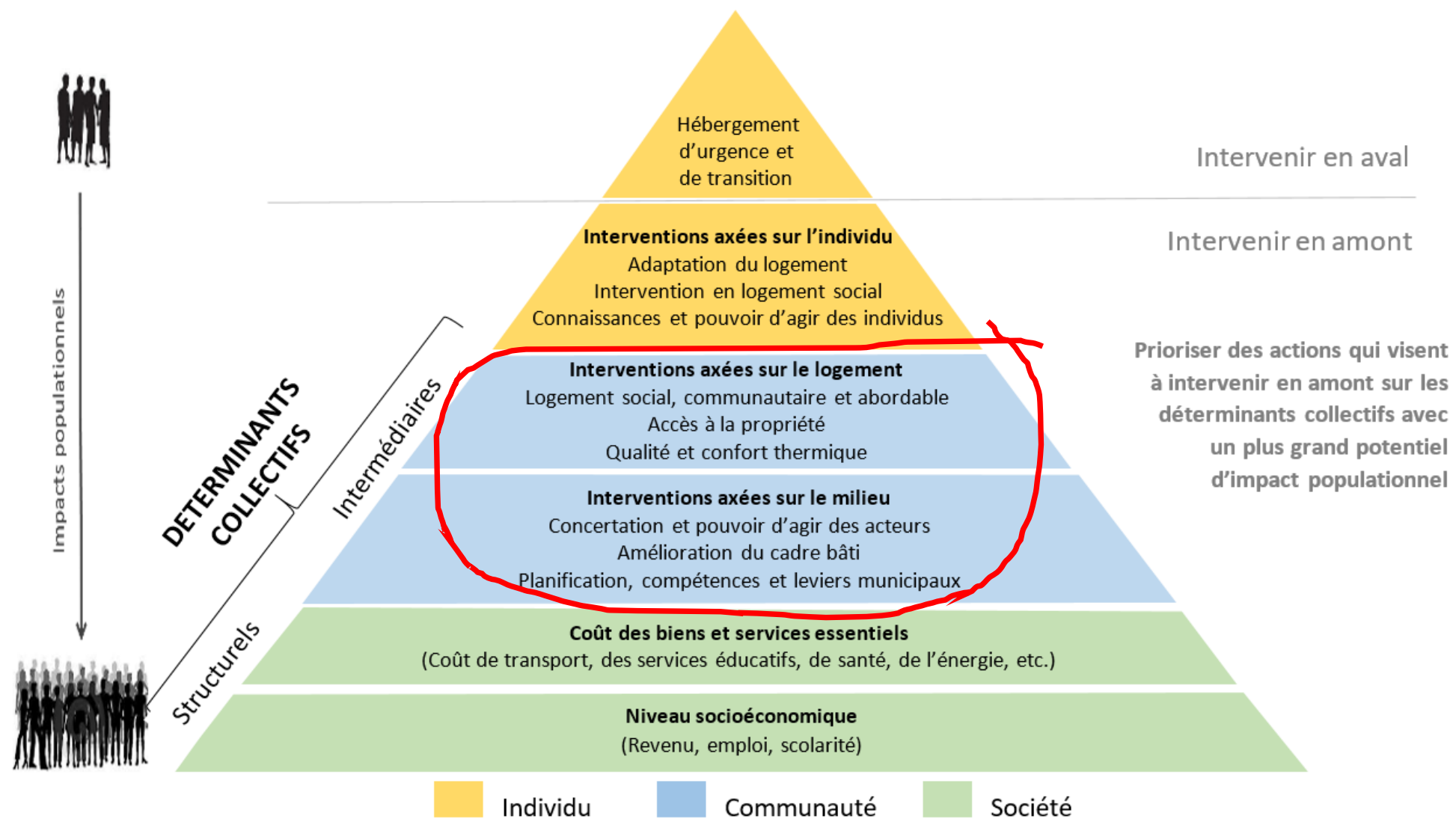
Source : DSPu Montérégie

# Enjeu de l'abordabilité : La définition



Si le logement social fait partie du logement abordable, les logements abordables ne sont pas tous des logements sociaux !

# Pyramide d'impact populationnel





# Impacts du logement social, abordable et de qualité sur la collectivité

SECTEURS	RETOMBÉES POSITIVES D'UNE OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET DE QUALITÉ
<b>Économie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Abordabilité du loyer</li> <li>↑ Investissements externes</li> </ul> <p style="text-align: right; color: #800000;">Augmente le revenu disponible des ménages et les dépenses des ménages dans les commerces locaux</p>
<b>Éducation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Réussite scolaire</li> </ul>
<b>Urbanisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Attractivité du milieu de vie</li> <li>↑ Diversification de l'offre résidentielle dans les milieux peu peuplés</li> </ul>
<b>Santé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Santé globale (et du maintien de l'autonomie)</li> </ul>
<b>Société</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↓ la pauvreté et la concentration de la pauvreté (meilleure mixité sociale et inclusion)</li> <li>↑ Maintien à domicile des personnes âgées en légère perte d'autonomie</li> <li>↑ Participation citoyenne</li> <li>↓ L'isolement</li> </ul>
<b>Territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↑ Revitalisation de quartiers urbains menacés de dégradation</li> <li>↑ Revitalisation de milieux ruraux par la rétention (ainés, jeunes) et l'attraction de la population (travailleurs, jeunes familles) due notamment à : <ul style="list-style-type: none"> <li>↑ offre locative</li> <li>↑ offre d'emploi</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right; color: #800000;">Encourage la rénovation du cadre bâti existant, dont les bâtiments patrimoniaux</p>



# **Portrait régional des conditions de logement**

# Conditions démographiques et socioéconomiques

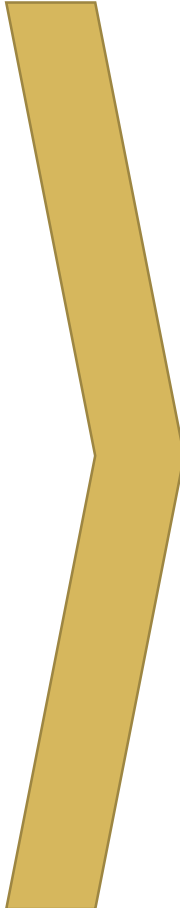
## Faits saillants

- **Conditions démographiques et socioéconomiques**

- ✓ % familles avec enfants : **11 municipalités** > % Qc
- ✓ % familles monoparentales : **MRC, Saint-Hyacinthe et Sainte-Hélène-de-Bagot** > % Qc
- ✓ % ménages d'une personne : **MRC et Saint-Hyacinthe** > % Qc
- ✓ % personnes âgées de 65 ans et plus : **MRC et Saint-Hyacinthe** > % Qc
- ✓ % personnes âgées de 75 ans et plus vivant seules : **MRC et 4 municipalités** > % Qc

- **Croissance de la population d'ici 2041**

- ✓ **+ 33 % population âgée de 65 ans et plus** : Vieillesse de la population
  - À Saint-Jude : accroissement de la population aînée de 138 %
- ✓ **+ 10 % de ménages soit 4 000 nouveaux logements**
  - À Saint-Jude : accroissement du nombre de ménages de 54 %

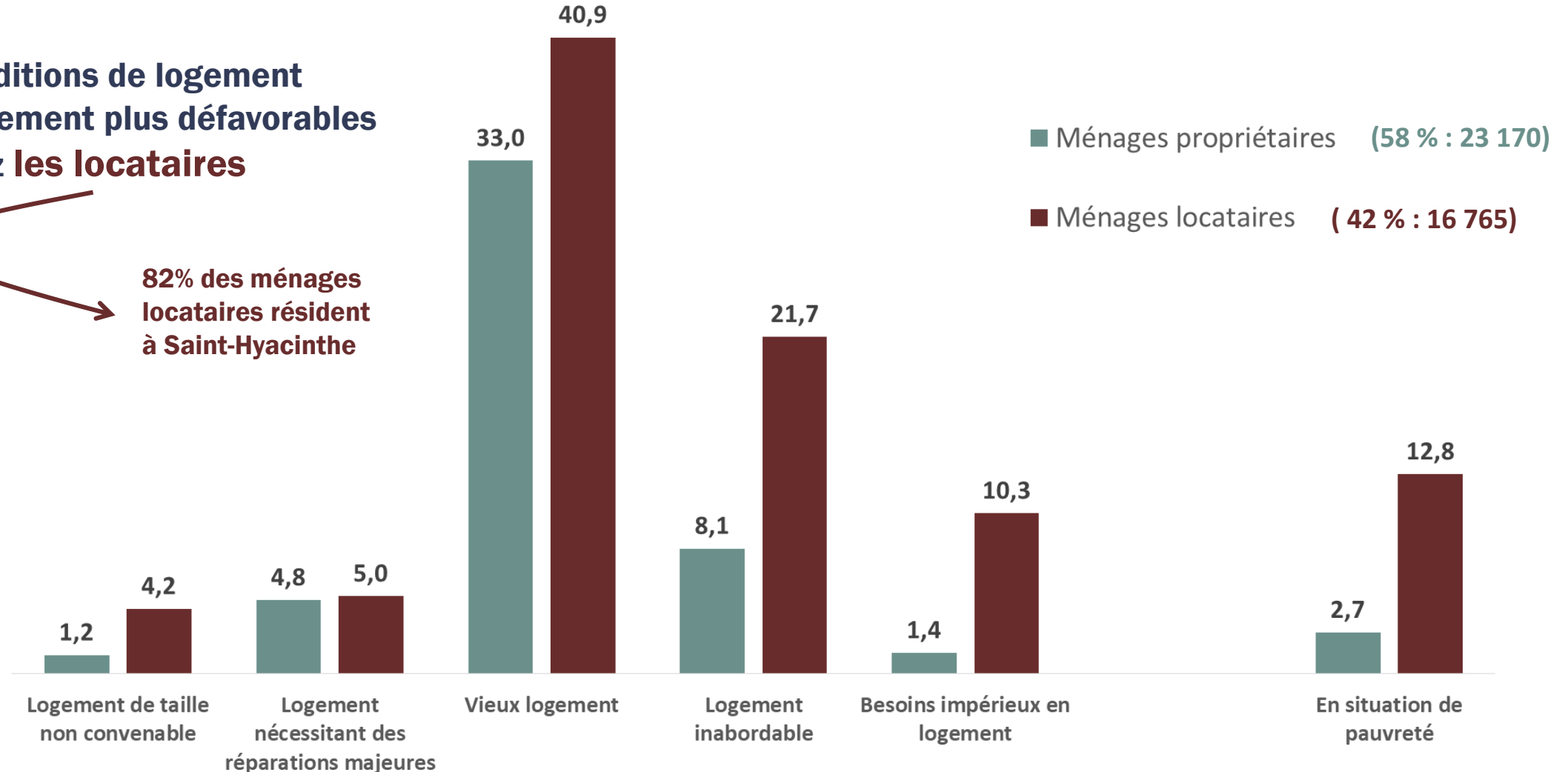


**Nécessité de prendre en considération les besoins actuels et futurs en matière de logement tant à l'échelle régionale que municipale**

# Conditions de logement selon le mode d'occupation

➤ Conditions de logement nettement plus défavorables chez les locataires

82% des ménages locataires résident à Saint-Hyacinthe



# Quelles sont les conditions de logement analysées

---

- **Taille du logement**

- ✓ Indicateur : % de ménages vivant dans un logement de taille non convenable

- **Qualité du logement:**

- ✓ Indicateur : % de ménages vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures

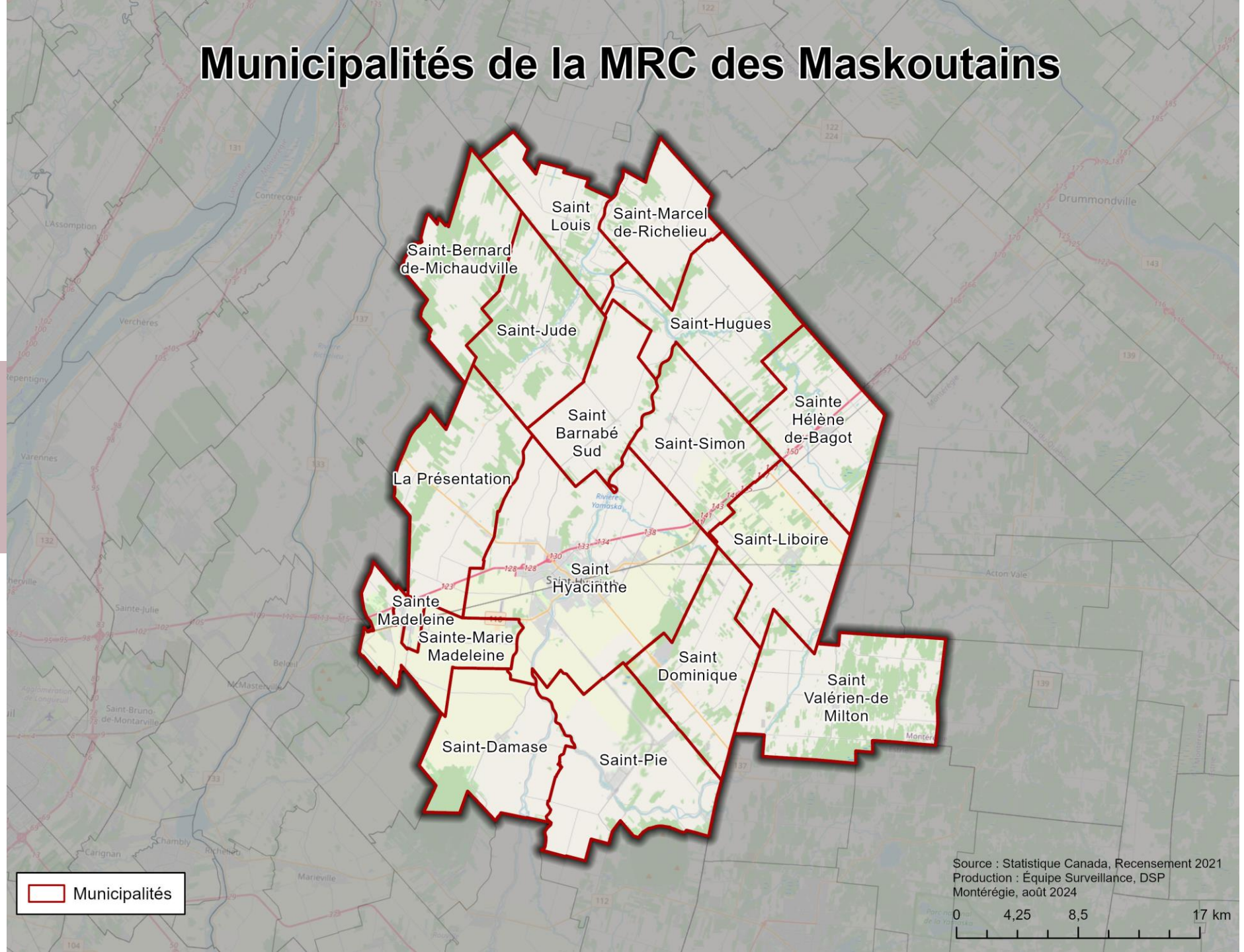
- **Abordabilité du logement**

- ✓ Indicateur : % de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement

- **Besoins impérieux en logement**

- ✓ Indicateur : % de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, i.e. vivant dans un logement qui n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité

# Municipalités de la MRC des Maskoutains



**17 municipalités**  
**14 communautés locales dans 3 municipalités :**

- Saint-Hyacinthe
- Saint-Pie
- Sainte-Marie-Madeleine

 Municipalités

Source : Statistique Canada, Recensement 2021  
Production : Équipe Surveillance, DSP  
Montréal, août 2024

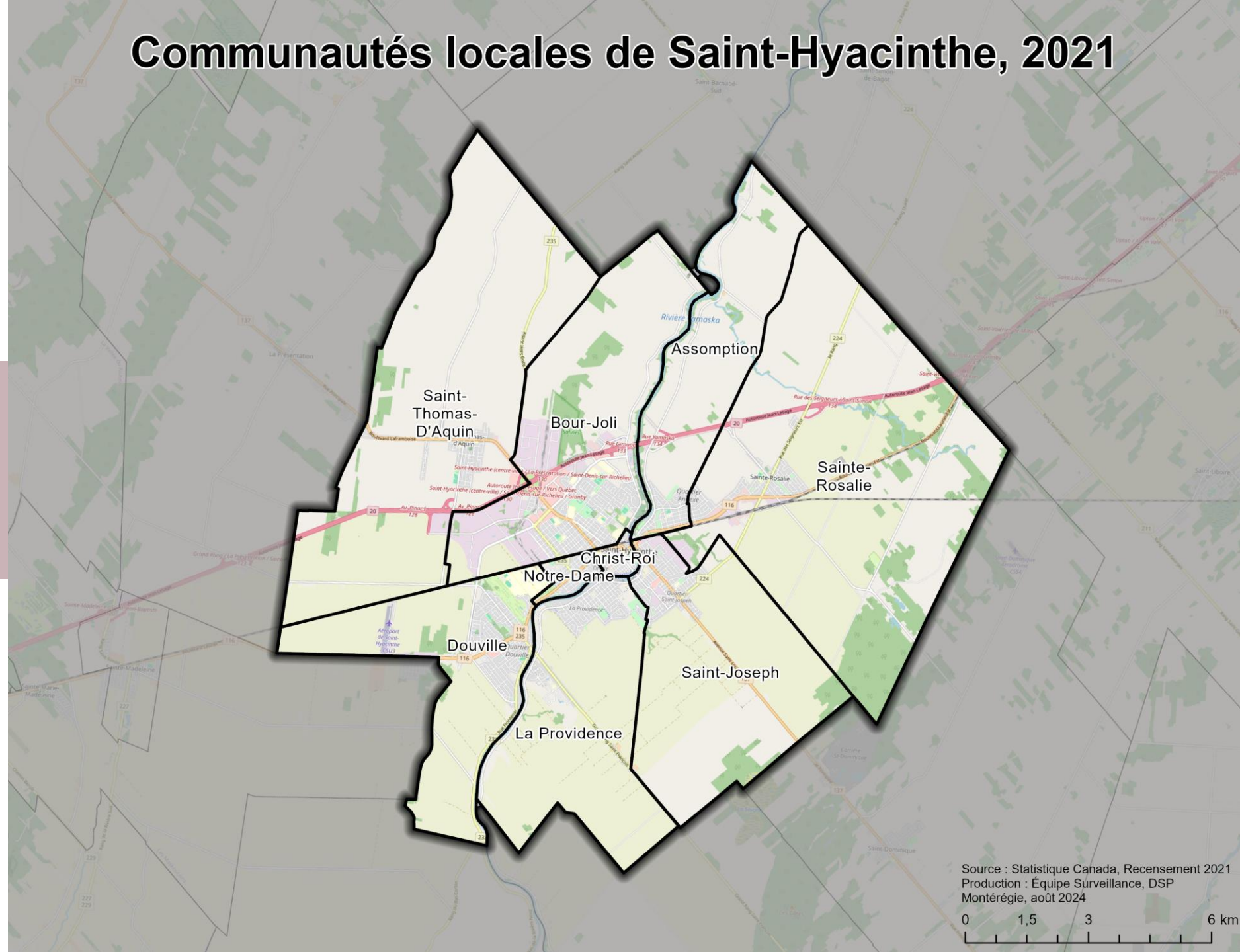
0 4,25 8,5 17 km



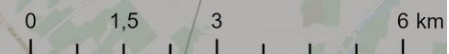
# Communautés locales de Saint-Hyacinthe, 2021

## Communauté locale (CL) :

- Territoire vécu, milieu d'appartenance
- Minimum 1 000 personnes par communauté locale
- Population relativement homogène
- Environ 500 communautés locales en Montérégie



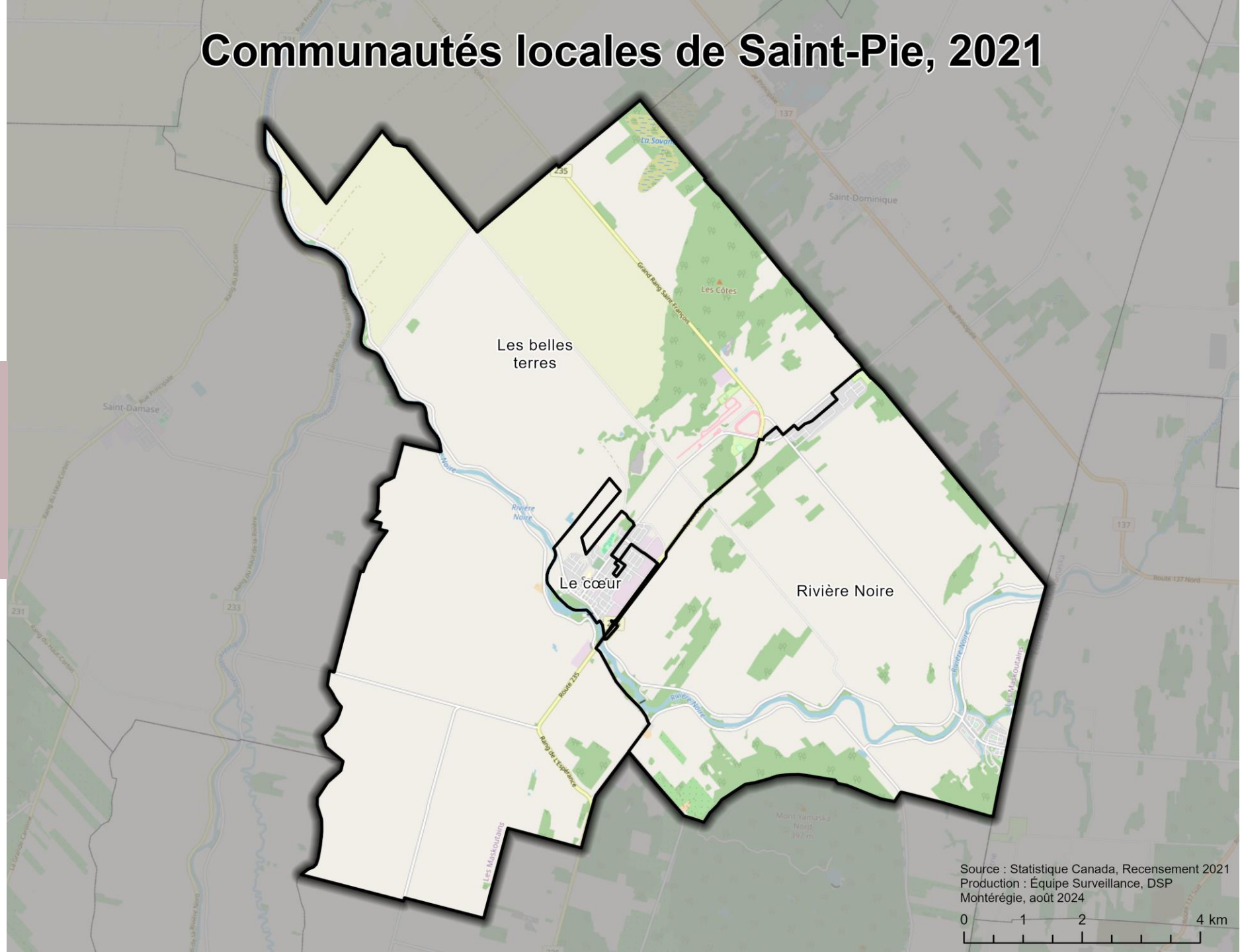
Source : Statistique Canada, Recensement 2021  
Production : Équipe Surveillance, DSP  
Montréal, août 2024



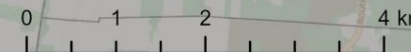
# Communautés locales de Saint-Pie, 2021

## **Communauté locale (CL) :**

- Territoire vécu, milieu d'appartenance
- Minimum 1 000 personnes par communauté locale
- Population relativement homogène
- Environ 500 communautés locales en Montérégie



Source : Statistique Canada, Recensement 2021  
Production : Équipe Surveillance, DSP  
Montréal, août 2024

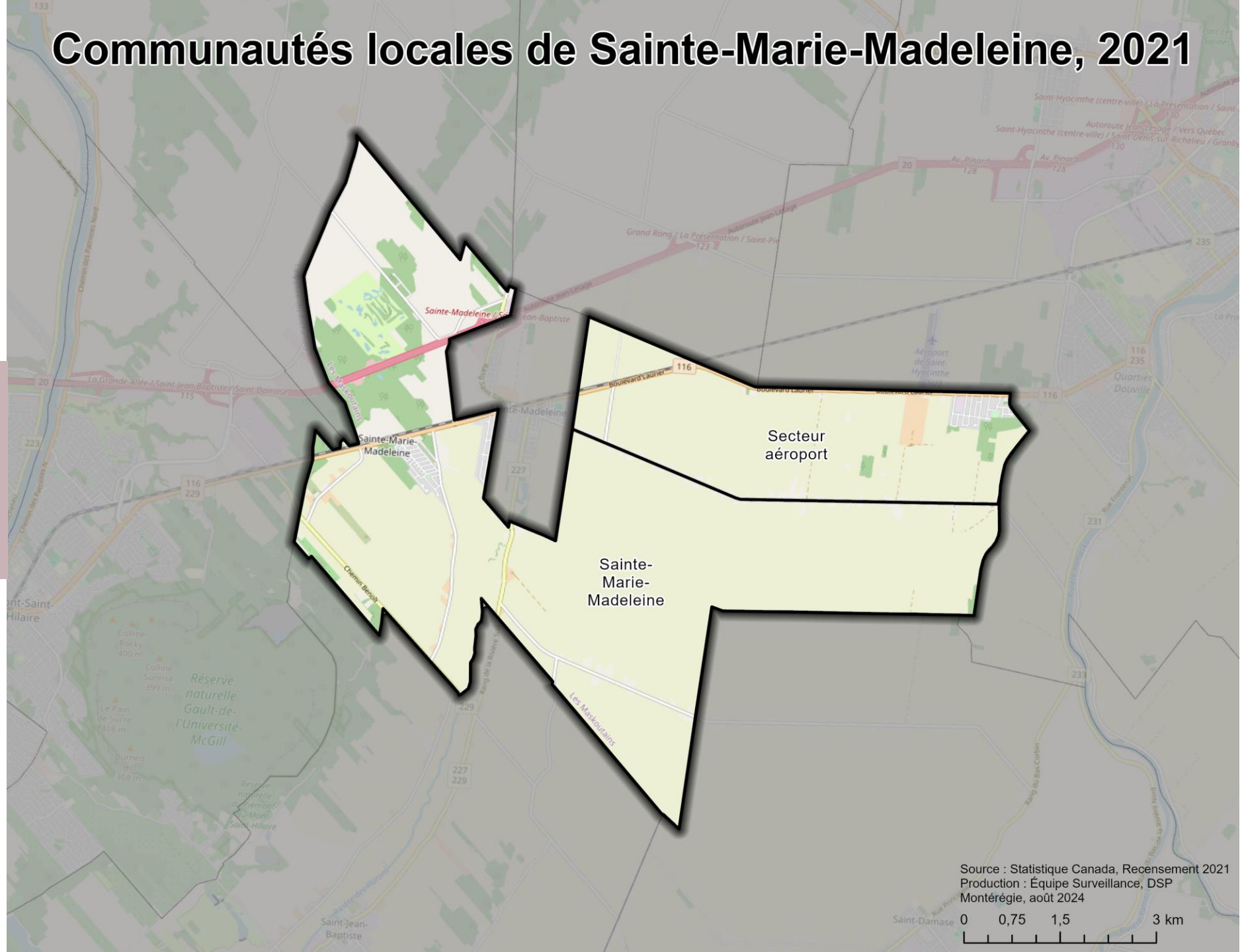




# Communautés locales de Sainte-Marie-Madeleine, 2021

## Communauté locale (CL) :

- Territoire vécu, milieu d'appartenance
- Minimum 1 000 personnes par communauté locale
- Population relativement homogène
- Environ 500 communautés locales en Montérégie



Source : Statistique Canada, Recensement 2021  
Production : Équipe Surveillance, DSP  
Montréal, août 2024



# Où se localisent les enjeux de taille, de qualité et d'abordabilité du logement chez les ménages locataires

➤ **Sur le territoire de la MRC, quelques municipalités (5/17) et communautés locales (CL) affichent des proportions supérieures à celles du Québec**

- **Enjeux de taille**

- ✓ Saint-Hyacinthe (CL Christ-Roi)

- **Enjeux de qualité**

- ✓ Saint-Liboire

- ✓ Saint-Hyacinthe (CL Assomption)

- **Enjeux d'abordabilité**

- ✓ Saint-Jude

- ✓ Saint-Hyacinthe (CL Christ-Roi, La Providence et Sacré-Cœur)

- **Besoins impérieux**

- ✓ Sainte-Madeleine

- ✓ Sainte-Marie-Madeleine

# Accès au logement et inabordabilité

## Enjeux

- **À Saint-Hyacinthe, pénurie de logements locatifs depuis 2018**
  - ✓ **En 2023, taux d'inoccupation = 1,9 (inférieur au seuil d'équilibre)**
  - ✓ **Mais pour les logements du 4ème quartile de loyer (loyers > 1 172\$) = 7,1**
    - **Logements d'une chambre du 4<sup>e</sup> quartile de loyer = 15,6**
- **Inabordabilité**
  - ✓ **Dans la MRC, 3 595 ménages locataires (dont 3 250 à Saint-Hyacinthe) vivent dans un logement inabordable**
  - ✓ **Dans la MRC, 1 695 ménages locataires (dont 1 540 à Saint-Hyacinthe) ont des besoins impérieux en logement**
  - ✓ **Augmentation importante des loyers moyens depuis 2016 à Saint-Hyacinthe**
    - **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**
    - **Le loyer moyen des logements construits en 2022 est près de 600\$ de plus que l'ensemble des logements**



- **Plus de 80 % des ménages aux prises avec des enjeux d'abordabilité sont des ménages d'une personne**
- **Enjeu majeur d'accès à du logement abordable pour les petits ménages**
- **Encadrement nécessaire**

# Les conditions de logement chez certaines populations vulnérables

- **Quelles sont les populations vulnérables?**

- ✓ Jeunes
- ✓ Population âgée
- ✓ Femmes vivant seules
- ✓ Parents seuls en famille monoparentale
- ✓ Population immigrante
- ✓ Population sans certificat, diplôme ou grade
- ✓ Chômeurs
- ✓ Population en situation de pauvreté

On note un déploiement de services en matière de logement vers les populations de certaines municipalités rurales

## Populations à besoins particuliers en matière d'habitation

- ✓ Logement avec services d'accompagnement
- ✓ Plus grande vulnérabilité : Déficience, autisme, violence familiale, itinérance et risque d'itinérance, dépendance, santé mentale, jeunes adultes..

**Recensement et évaluation du besoin en matière de logement**

# Les conditions de logement chez certaines populations vulnérables

- Parmi ces populations, lesquelles composent avec des enjeux...

- ✓ De taille?

- Jeunes
- Parents seuls en famille monoparentale
- Personnes immigrantes
- Personnes en situation de pauvreté

- ✓ De qualité?

- Parents seuls en famille monoparentale

- ✓ D'abordabilité?

- Femmes vivant seules
- Personnes en situation de pauvreté
  - **60 % vivent dans un logement inabordable** (comparativement à 6 % pour les personnes n'étant pas en situation de pauvreté)



- **Compromis sur la taille et la qualité du logement du fait d'une offre limitée de logements disponibles et abordables**

- **Dans un contexte de pénurie de logements et d'augmentation du loyer moyen, l'offre de logements devrait tenir compte des besoins de ces populations aux prises avec des enjeux de taille, de qualité et d'abordabilité**

- **Faible représentativité du logement social et communautaire (LSC) à l'échelle MRC**

- ✓ **Taux de pénétration : nombre de LSC (hors marché) pour 1 000 ménages**

- ✓ **27 (MRC) c. 43 (Qc) : offre insuffisante**

- ✓ **47 (Saint-Hyacinthe) c. 43 (Qc)**

- ✓ 3 080 locataires sont en situation de pauvreté

- ✓ **14,5 (municipalités rurales) c. 43 (Qc)**

- ✓ 290 locataires sont en situation de pauvreté

# Constats et éléments de contexte

- **Crise du logement et de l'habitation**

- ✓ Pénurie de logement : sur l'ensemble du territoire de la MRC
- ✓ Enjeu d'accès à du logement abordable et de qualité : plus marqués dans 5 municipalités
- ✓ Locataires et populations vulnérables /mauvaises conditions de logement = Impacts sur santé et qualité de vie
- ✓ Besoin de logements de qualité, de taille convenable et abordables **pour TOUS et ce à l'échelle de la MRC**

- **Les enjeux de l'abordabilité**

- ✓ Facteur d'influence majeur sur les conditions de logement
- ✓ Enjeu de la définition = selon loyer médian du marché (économique) ou selon capacité de payer des ménages !!!
- ✓ **Pérennité de l'abordabilité** : favoriser le logement hors-marché pour tous les ménages mais surtout pour les ménages à faibles et modestes revenus

# Questions/Commentaires

