



---

---

**PORTRAIT ET DIAGNOSTIC DE L'HABITATION  
SUR LE TERRITOIRE DE LA  
MRC DES MASKOUTAINS**

---

---

Février 2025

## Sommaire exécutif

### Introduction

Le présent document brosse un portrait et un diagnostic de l'habitation sur le territoire de la MRC des Maskoutains. Face à une crise du logement marquée par la hausse des loyers et une pénurie de logements abordables, la MRC a adopté une « Stratégie de lutte contre la pénurie de logements » comprenant des actions prioritaires et visant l'élaboration d'une politique régionale à long terme.

### 1. Profil démographique et socioéconomique

La MRC des Maskoutains est la sixième en importance dans la Montérégie. Sa population a crû de 6,2 % entre 2011 et 2021, une croissance inférieure à celle de la Montérégie (10,3 %) et du Québec (7,6 %). Saint-Hyacinthe représente 64 % de la population de la MRC. La pyramide des âges indique un vieillissement de la population, avec une proportion croissante de 65 ans et plus (22,3 %).

L'immigration a joué un rôle significatif dans l'évolution démographique, représentant 5,6 % de la population totale en 2021. La majorité des immigrants (51,3 %) sont arrivés au Canada entre 2011 et 2021, majoritairement à Saint-Hyacinthe.

Le taux d'emploi dans la MRC est comparable à celui du Québec, avec un taux d'activité de 65,3 % et un taux de chômage de 5,6 %. Toutefois, le revenu moyen d'emploi (57 850 \$) reste inférieur à la moyenne provinciale (69 700 \$). Le taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté est de 5,3 %.

La structure des ménages dans la MRC des Maskoutains reflète des tendances similaires à celles du Québec, avec une prédominance des ménages composés d'une seule personne (36,2 %). Cette proportion atteint 41 % à Saint-Hyacinthe, où les logements plus petits sont plus nombreux. La taille moyenne des ménages est relativement stable, bien qu'une augmentation des ménages composés de deux personnes soit observée, traduisant un vieillissement de la population et un recul des familles nombreuses. De plus, la part des ménages monoparentaux est en légère hausse, notamment à Saint-Hyacinthe où elle dépasse 16 %.

#### Faits saillants :

- ✓ Une population en croissance
- ✓ Une population vieillissante
- ✓ Une population immigrante en hausse
- ✓ Des ménages en transformation
- ✓ Des conditions socioéconomiques favorables, mais précaires

## 2. Profil de l'habitation

Le parc de logements de la MRC est en croissance, mais demeure insuffisant pour répondre à la demande. Entre 2011 et 2021, le nombre de ménages a augmenté de 9,14 %, un taux comparable à l'augmentation du nombre de logements. La majorité des logements sont occupés par leurs propriétaires (58 %), mais l'offre locative est restreinte, avec un taux d'inoccupation très faible.

Le parc de logements est principalement composé de maisons individuelles non attenantes (50 %) toutefois, si on exclut la Ville de Saint-Hyacinthe, cette part augmente à plus de 80 %, traduisant le peu de diversification des types de logements dans les municipalités rurales. Une majorité des constructions datent d'avant 1980, ce qui pose des enjeux en matière d'entretien et de rénovation. De plus, l'offre en logements accessibles aux personnes à mobilité réduite demeure limitée, ce qui soulève des défis pour les populations vieillissantes et à besoins spécifiques.

Le logement social, communautaire et abordable représente une part limitée du parc immobilier, concentré à Saint-Hyacinthe. Les besoins impérieux en logement concernent notamment des logements trop petits, en mauvais état ou trop coûteux pour les locataires. 10,4 % des ménages locataires ont des besoins impérieux.

### Faits saillants :

- ✓ Un parc de logements en lente transformation
- ✓ Un parc de logements sociaux, communautaires et abordables insuffisants, mais en développement
- ✓ Des besoins impérieux en hausse

## 3. Marché de l'habitation

L'évaluation foncière des immeubles résidentiels a connu une hausse importante depuis la pandémie. Les mises en chantier sont en croissance, mais restent insuffisantes pour combler la demande, ce qui exerce une pression sur le marché immobilier et contribue à l'augmentation des prix des logements. Le marché locatif est marqué par un faible taux d'inoccupation et une hausse des loyers, accentuant la difficulté d'accès au logement.

### Faits saillants :

- ✓ Un marché de la propriété de moins en moins accessible
- ✓ Un marché locatif sous haute pression
- ✓ Des mises en chantier en progression

#### **4. Synthèse des besoins en logement**

Les besoins en logement pour les 20 prochaines années sont importants, avec une demande accrue pour des logements locatifs et sociaux. L'accessibilité financière demeure un enjeu majeur, particulièrement pour les familles à faible revenu et les personnes âgées.

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, 4122 ménages s'ajouteront sur le territoire maskoutain d'ici 2045 et les besoins en nouveaux logements s'élèvent à plus de 4200. Les besoins en logements locatifs s'élèvent à 3200, soit plus de 75 % des nouveaux logements.

En ce qui a trait aux logements sociaux, communautaires et abordables, au moins 700 nouveaux logements devront s'ajouter à ceux existants pour atteindre un objectif de 10 % du parc de logements.

#### **5. Intervenants en matière de logement**

Plusieurs organismes sont impliqués dans le domaine de l'habitation, notamment l'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton (OHMA), le Groupe de ressources techniques (GRT) de Saint-Hyacinthe, Habitations Maska et la Concertation Maskoutaine en matière de logement. Ces acteurs jouent un rôle clé dans le développement et la gestion du logement abordable.

D'autre part, plusieurs organismes offrent des services de soutien auprès des populations vulnérables les plus affectées par la crise du logement.

#### **6. Diagnostic et enjeux**

Les principaux enjeux identifiés sont :

- L'adaptation aux changements démographiques et à la croissance de la population immigrante.
- L'accès à la propriété, rendu difficile par l'augmentation des prix.
- L'offre de logements locatifs abordables et de logements sociaux et communautaires.
- Le soutien des ressources d'aide aux personnes vulnérables et l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite.
- La gestion de l'urbanisation et l'acceptabilité sociale des nouveaux projets immobiliers.
- Le soutien municipal à la création de logements de qualité, accessibles et abordables et les enjeux de financement.

## **Conclusion**

La crise du logement dans la MRC des Maskoutains nécessite des mesures urgentes pour répondre aux besoins croissants en logements abordables. La Stratégie de lutte contre la pénurie de logements et l'élaboration d'une politique régionale en habitation seront essentielles pour assurer un développement équilibré et inclusif du territoire.

## TABLE DES MATIÈRES

---

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Introduction .....</b>                                                     | <b>11</b> |
| <b>1. PROFIL DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIOÉCONOMIQUE .....</b>                       | <b>12</b> |
| 1.1 La population .....                                                       | 12        |
| 1.1.1 Évolution de la population .....                                        | 12        |
| 1.1.2 Structure de la population par groupes d'âge .....                      | 13        |
| 1.1.3 La population immigrante .....                                          | 15        |
| 1.1.4 La mobilité .....                                                       | 16        |
| 1.1.5 Revenus des particuliers .....                                          | 17        |
| 1.1.6 La situation de l'emploi .....                                          | 18        |
| 1.2 Les Ménages .....                                                         | 18        |
| 1.2.1 L'évolution des ménages .....                                           | 18        |
| 1.2.2 La taille des ménages .....                                             | 19        |
| 1.2.3 Le type de ménages .....                                                | 20        |
| 1.2.4 Les soutiens du ménage .....                                            | 21        |
| 1.2.5 Le revenu des ménages et des familles .....                             | 22        |
| 1.3 Projections de la population et des ménages .....                         | 26        |
| 1.4 La vitalité économique .....                                              | 28        |
| <b>2. PROFIL DE L'HABITATION .....</b>                                        | <b>31</b> |
| 2.1 Caractéristiques du parc de logements .....                               | 31        |
| 2.1.1 Évolution du nombre de logements .....                                  | 31        |
| 2.1.2 Types de constructions résidentielles .....                             | 32        |
| 2.1.3 Mode d'occupation du logement .....                                     | 33        |
| 2.1.4 Taille des logements .....                                              | 35        |
| 2.1.5 Période de construction .....                                           | 35        |
| 2.2 Composition du parc de logements social, communautaire et abordable ..... | 36        |
| 2.3 Ressources privées d'hébergement pour personnes âgées .....               | 38        |
| 2.4 Besoin impérieux en matière de logement .....                             | 38        |
| 2.4.1 Logements de taille non convenable .....                                | 39        |
| 2.4.2 Logements nécessitant des réparations .....                             | 39        |
| 2.4.3 Abordabilité du logement .....                                          | 40        |

|        |                                                                        |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.5    | Ressources spécialisées en matière de logement.....                    | 42 |
| 3.     | LE MARCHÉ DE L'HABITATION .....                                        | 44 |
| 3.1    | L'évaluation foncière des immeubles résidentiels .....                 | 44 |
| 3.2    | Mises en chantier.....                                                 | 45 |
| 3.3    | Marché de la propriété .....                                           | 47 |
| 3.4    | Marché locatif .....                                                   | 47 |
| 4.     | SYNTHÈSE DES BESOINS EN LOGEMENT .....                                 | 50 |
| 4.1    | Estimation des besoins en logement .....                               | 50 |
| 4.2    | Estimation des besoins en logement locatif .....                       | 50 |
| 4.3    | Estimation des besoins en logement social, communautaire et abordable  | 51 |
| 5.     | LES INTERVENANTS EN MATIÈRE DE LOGEMENT.....                           | 52 |
| 5.1    | L'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton (OHMA).....           | 52 |
| 5.2    | Le groupe de ressources techniques (GRT) de Saint-Hyacinthe.....       | 52 |
| 5.3    | Habitations Maska .....                                                | 53 |
| 5.4    | Concertation Maskoutaine en matière de logement (CMML).....            | 53 |
| 6.     | DIAGNOSTIC ET ENJEUX.....                                              | 55 |
| 6.1    | Forces, faiblesses, opportunités, menaces .....                        | 55 |
| 6.2    | Les freins municipaux à la création de logements abordables.....       | 57 |
| 6.3    | Les enjeux de la MRC des Maskoutains en matière d'habitation.....      | 58 |
| 6.3.1  | L'adaptation aux changements démographiques .....                      | 58 |
| 6.3.2  | La croissance démographique et l'immigration .....                     | 59 |
| 6.3.3  | L'accès à la propriété .....                                           | 60 |
| 6.3.4  | L'offre de logements locatifs.....                                     | 60 |
| 6.3.5  | L'abordabilité et le logement social, communautaire et abordable ..... | 61 |
| 6.3.6  | Besoins particuliers.....                                              | 62 |
| 6.3.7  | Gestion de l'urbanisation.....                                         | 62 |
| 6.3.8  | Acceptabilité sociale .....                                            | 64 |
| 6.3.10 | Financement .....                                                      | 65 |
|        | <b>Conclusion</b> .....                                                | 67 |
|        | <b>Bibliographie</b> .....                                             | 68 |

## Liste des tableaux

|                                   |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#"><u>Tableau 1</u></a>  | Évolution de la population - MRC de la Montérégie, MRC hors Montérégie adjacentes à la MRC des Maskoutains, Québec, 2011, 2016, 2021                 |
| <a href="#"><u>Tableau 2</u></a>  | Évolution de la population et densité – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2011, 2016, 2021                                                    |
| <a href="#"><u>Tableau 3</u></a>  | Répartition de la population par grands groupes d'âge – MRC des Maskoutains, 2011, 2016, 2021                                                        |
| <a href="#"><u>Tableau 4</u></a>  | Répartition de la population par grands groupes d'âge (%) – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021                                            |
| <a href="#"><u>Tableau 5</u></a>  | Population selon le statut d'immigrant et la période d'immigration - MRC des Maskoutains, Montérégie, Québec, 2021                                   |
| <a href="#"><u>Tableau 6</u></a>  | Mobilité de la population – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021                                                                    |
| <a href="#"><u>Tableau 7</u></a>  | Répartition de la population par tranche de revenu d'emploi – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec                                        |
| <a href="#"><u>Tableau 8</u></a>  | Population âgée de 15 ans et plus selon la situation d'activité – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021                              |
| <a href="#"><u>Tableau 9</u></a>  | Évolution du nombre de ménages, MRC des Maskoutains, 2011 à 2021                                                                                     |
| <a href="#"><u>Tableau 10</u></a> | Répartition des ménages selon la taille – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021                                                      |
| <a href="#"><u>Tableau 11</u></a> | Répartition des ménages selon le type – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021                                                        |
| <a href="#"><u>Tableau 12</u></a> | Répartition des ménages familiaux selon le type – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021                                              |
| <a href="#"><u>Tableau 13</u></a> | Répartition des ménages selon le nombre de soutien du ménage – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021                                 |
| <a href="#"><u>Tableau 14</u></a> | Répartition des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage - Municipalités de la MRC des Maskoutains Québec, 2021                            |
| <a href="#"><u>Tableau 15</u></a> | Répartition du nombre de ménages selon la tranche de revenu brut - Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2020                             |
| <a href="#"><u>Tableau 16</u></a> | Évolution du revenu médian après impôt des familles, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021 (en dollars constants de 2021) |
| <a href="#"><u>Tableau 17</u></a> | Évolution du nombre de familles à faible revenu, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021                                    |
| <a href="#"><u>Tableau 18</u></a> | Évolution du nombre de personnes dans les familles à faible revenu, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021                 |
| <a href="#"><u>Tableau 19</u></a> | Évolution du taux de faible revenu, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021                                                 |
| <a href="#"><u>Tableau 20</u></a> | Évolution du revenu médian après impôt des familles à faible revenu, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021                |
| <a href="#"><u>Tableau 21</u></a> | Projections de population – MRC de la Montérégie, MRC hors Montérégie adjacentes à la MRC des Maskoutains, Québec, 2025-2045                         |

|                                   |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#"><u>Tableau 22</u></a> | Projections de population – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2025-2045                                                                                      |
| <a href="#"><u>Tableau 23</u></a> | Projections du nombre de ménages selon le groupe d'âge - MRC des Maskoutains, 2025-2045                                                                                     |
| <a href="#"><u>Tableau 24</u></a> | Indice de vitalité économique – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2020                                                                                       |
| <a href="#"><u>Tableau 25</u></a> | Évolution du nombre de logements privés occupés par des résidents habituels, MRC des Maskoutains, 2011 à 2021                                                               |
| <a href="#"><u>Tableau 26</u></a> | Nombre de logements privés occupés par type de construction résidentielle – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021                                           |
| <a href="#"><u>Tableau 27</u></a> | Nombre de ménages selon le mode d'occupation – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021                                                                                |
| <a href="#"><u>Tableau 28</u></a> | Type de construction résidentielle selon le mode d'occupation, MRC des Maskoutains, Québec, 2021                                                                            |
| <a href="#"><u>Tableau 29</u></a> | Revenu moyen des familles, selon les caractéristiques du logement et le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2020                                                  |
| <a href="#"><u>Tableau 30</u></a> | État du logement selon le mode d'occupation, MRC des Maskoutains, Québec, 2021                                                                                              |
| <a href="#"><u>Tableau 31</u></a> | Logements privés occupés selon le nombre de pièces - Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021                                                                          |
| <a href="#"><u>Tableau 32</u></a> | Logements privés selon la période de construction – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021                                                                           |
| <a href="#"><u>Tableau 33</u></a> | Nombre de logements sociaux et abordables de l'OHMA, selon la catégorie de résidents et le type de logements, Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2024                 |
| <a href="#"><u>Tableau 34</u></a> | Nombre de logements sociaux et abordables dans un établissement géré par un OBNL, selon la catégorie de résidents et le type de logements, 2024                             |
| <a href="#"><u>Tableau 35</u></a> | Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables dans des coopératives d'habitation, selon la catégorie de résidents et le type de logement, Saint-Hyacinthe, 2024 |
| <a href="#"><u>Tableau 36</u></a> | Nombre d'unités locatives dans les résidences privées pour aînés, MRC des Maskoutains, municipalités, 2024                                                                  |
| <a href="#"><u>Tableau 37</u></a> | Logements privés selon la taille convenable du logement – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021                                                                     |
| <a href="#"><u>Tableau 38</u></a> | Logements privés selon l'état du logement – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021                                                                                   |
| <a href="#"><u>Tableau 39</u></a> | Ménages propriétaires et locataires selon la part de revenu consacrée aux frais de logement* – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021                        |
| <a href="#"><u>Tableau 40</u></a> | Répartition des ménages locataires selon l'abordabilité et les besoins impérieux – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021                                    |
| <a href="#"><u>Tableau 41</u></a> | Services d'hébergement temporaire ou de transition – MRC des Maskoutains, Québec, 2024                                                                                      |
| <a href="#"><u>Tableau 42</u></a> | Évolution du nombre d'unités d'évaluation par type d'immeuble résidentiel, MRC des Maskoutains, 2019 à 2023                                                                 |

|                                   |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#"><u>Tableau 43</u></a> | Évolution de la valeur imposable moyenne uniformisée par type d'immeuble résidentiel, MRC des Maskoutains, 2019 à 2023                                      |
| <a href="#"><u>Tableau 44</u></a> | Évolution de l'évaluation moyenne uniformisée par logement – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2019-2023                                     |
| <a href="#"><u>Tableau 45</u></a> | Évolution de la valeur des permis de bâtir résidentiel - MRC de la Montérégie, MRC hors Montérégie adjacentes à la MRC des Maskoutains, Québec, 2019 - 2023 |
| <a href="#"><u>Tableau 46</u></a> | Évolution du nombre de permis de constructions résidentielles et d'unités de logements mis en chantier, Municipalités, MRC des Maskoutains, 2019-2023       |
| <a href="#"><u>Tableau 47</u></a> | Évolution du marché immobilier, Agglomération de Saint-Hyacinthe, 2019-2023                                                                                 |
| <a href="#"><u>Tableau 48</u></a> | Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage locataire, Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2016-2021           |
| <a href="#"><u>Tableau 49</u></a> | Loyer moyen des appartements d'initiative privée, Saint-Hyacinthe - Octobre 2020-2023                                                                       |
| <a href="#"><u>Tableau 50</u></a> | Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, Saint-Hyacinthe, Québec, 2018-2023                                                            |
| <a href="#"><u>Tableau 51</u></a> | Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, Saint-Hyacinthe - Octobre, 2022-2023                                                          |

## **Liste des figures**

|                                 |                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#"><u>Figure 1</u></a> | Pyramide des âges - MRC des Maskoutains, 2011                                            |
| <a href="#"><u>Figure 2</u></a> | Pyramide des âges - MRC des Maskoutains, 2021                                            |
| <a href="#"><u>Figure 3</u></a> | Répartition des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage 2021                  |
| <a href="#"><u>Figure 4</u></a> | Répartition des ménages par tranche de revenu                                            |
| <a href="#"><u>Figure 5</u></a> | Répartition du nombre de logements privés occupés par type de construction résidentielle |

## **Introduction**

Depuis quelques années, la MRC des Maskoutains fait face à une crise du logement caractérisée par une hausse importante du coût des loyers et une pénurie de logements sociaux, communautaires et abordables.

Le 13 décembre 2023, le conseil de la MRC adoptait sa « Stratégie de lutte contre la pénurie de logements ». Prenant la forme d'un plan d'urgence, elle comprend trois orientations et 14 actions à réaliser en priorité au cours des deux prochaines années. Au terme de cette stratégie, le conseil de la MRC entend adopter une politique régionale en habitation qui fixera ses orientations à plus long terme.

Le présent document établit le portrait et diagnostic de l'habitation sur le territoire de la MRC des Maskoutains et identifie les enjeux en matière de logement, dont le logement social, communautaire et abordable.

La première partie brosse un portrait démographique et socio-économique du territoire. On y présente les principales caractéristiques de la population et des ménages, de son évolution et de ses projections, de même que quelques données sur les revenus et les emplois.

La seconde partie porte spécifiquement sur l'habitation. On y brosse un portrait des caractéristiques du logement, dont le logement social, communautaire et abordable, et on y traite des besoins impérieux en matière de logement.

La troisième partie brosse un bref portrait du marché de l'habitation. On y traite de l'évolution de la valeur foncière des immeubles résidentiels, des mises en chantier de logements, du marché de la propriété et du logement locatif.

La quatrième partie se veut une synthèse des besoins en logement pour les 20 prochaines années.

La cinquième partie brosse un portrait des principaux organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation sur le territoire de la MRC.

Enfin, la sixième partie fait ressortir les constats et enjeux qui devront être considérés dans l'élaboration de la politique régionale en habitation.

### **Note:**

Ce document brosse un portrait réalisé en grande partie à l'aide de données issues des recensements de Statistique Canada, jusqu'en 2021. Plusieurs indicateurs doivent être interprétés avec prudence considérant les effets de la pandémie de 2020 sur le marché du travail et les conditions socio-économiques de la population.

## 1. PROFIL DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 1.1 La population

#### 1.1.1 Évolution de la population

- La MRC des Maskoutains vient au 6<sup>e</sup> rang en importance dans la Montérégie.
- Sa croissance (6,2 %) a été inférieure à celle de la Montérégie (10,3 %) et du Québec (7,6 %) au cours de la période 2011-2021.
- Les MRC faisant partie de la Communauté métropolitaine de Montréal sont celles qui ont connu la plus forte hausse en Montérégie, mise à part la MRC des Jardins-de-Napierville.
- Au niveau interrégional, la MRC des Maskoutains a connu une croissance inférieure aux MRC adjacentes des régions Centre-du-Québec et Estrie.

Tableau 1- Évolution de la population - MRC de la Montérégie, MRC hors Montérégie adjacentes à la MRC des Maskoutains, Québec, 2011, 2016, 2021

| MRC                        | Population     |                |                | Taux de croissance (%) |              |               |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|--------------|---------------|
|                            | 2011           | 2016           | 2021           | 2011-2016              | 2016-2021    | 2011-2021     |
| Acton                      | 15381          | 15594          | 15654          | 1,4 %                  | 0,4 %        | 1,8 %         |
| Beauharnois-Salaberry*     | 61950          | 64320          | 68322          | 3,8 %                  | 6,2 %        | 10,3 %        |
| La Vallée-du-Richelieu*    | 116773         | 124420         | 131803         | 6,5 %                  | 5,9 %        | 12,9 %        |
| Le Haut-Richelieu          | 114344         | 117443         | 121277         | 2,7 %                  | 3,3 %        | 6,1 %         |
| Le Haut-Saint-Laurent      | 21197          | 22454          | 22213          | 5,9 %                  | -1,1 %       | 4,8 %         |
| Les Jardins-de-Napierville | 26234          | 27870          | 30339          | 6,2 %                  | 8,9 %        | 15,6 %        |
| Les Maskoutains            | 84248          | 87099          | 89432          | 3,4 %                  | 2,7 %        | 6,2 %         |
| Longueuil*                 | 399097         | 415347         | 436785         | 4,1 %                  | 5,2 %        | 9,4 %         |
| Marguerite-D'Youville*     | 74416          | 77550          | 80313          | 4,2 %                  | 3,6 %        | 7,9 %         |
| Pierre-De Saurel           | 50900          | 51025          | 51843          | 0,2 %                  | 1,6 %        | 1,9 %         |
| Roussillon*                | 162187         | 171443         | 185568         | 5,7 %                  | 8,2 %        | 14,4 %        |
| Rouville*                  | 35690          | 36536          | 37889          | 2,4 %                  | 3,7 %        | 6,2 %         |
| Vaudreuil-Soulanges*       | 137429         | 149349         | 162600         | 8,7 %                  | 8,9 %        | 18,3 %        |
| <b>Montérégie</b>          | <b>1442433</b> | <b>1507070</b> | <b>1591620</b> | <b>4,5 %</b>           | <b>5,6 %</b> | <b>10,3 %</b> |
| Drummond                   | 98681          | 103397         | 107967         | 4,8 %                  | 4,4 %        | 9,4 %         |
| Haute-Yamaska              | 85042          | 88306          | 92796          | 3,8 %                  | 5,1 %        | 9,1 %         |
| Québec                     | 7903001        | 8164361        | 8501833        | 3,3 %                  | 4,1 %        | 7,6 %         |

\*MRC située totalement ou partiellement dans la CMM.

Source : Statistique Canada, Profils des recensements 2011, 2016 et 2021

- La ville de Saint-Hyacinthe occupe, de loin, le premier rang en importance dans la MRC avec 64 % de la population en 2021.
- La ville de Saint-Pie vient au second rang avec 6,5 % de la population.
- Les municipalités de Saint-Bernard-de-Michaudville (18,2 %), de Saint-Dominique (17,8 %), de Saint-Simon (12,6 %) et de Saint-Barnabé-Sud (12,0 %) ont connu la plus forte croissance démographique entre 2011-2021.

- À l'inverse, les municipalités de Saint-Marcel-de-Richelieu (-6,6 %), de Saint-Louis (-4,5 %), de Saint-Valérien-de-Milton (-4,0 %), de Saint-Damase (-2,4 %), de Sainte-Madeleine (-3,7 %), de Sainte-Marie-Madeleine (-2,0 %) et de Saint-Liboire (-0,5 %) ont connu une baisse de leur population durant cette période.
- Certaines municipalités ont connu une forte croissance entre 2011-2016 alors que leur croissance a été modérée ou négative entre 2016-2021. C'est le cas de Saint-Bernard-de-Michaudville et de Saint-Simon.
- À l'inverse, certaines municipalités qui ont connu une décroissance entre 2011-2016 affichent une reprise entre 2016-2021. C'est le cas de Sainte-Madeleine (-5,2 %, 1,6 %), de Saint-Jude (-1,7 %, 9,2 %), de Saint-Louis (-8,1 %, 3,9 %) et de Saint-Marcel-de-Richelieu (-8,5 %, 2,0 %).
- Les Municipalités de Saint-Damase, de Sainte-Marie-Madeleine et de Saint-Valérien-de-Milton ont connu une baisse de leur population au cours des deux périodes quinquennales.
- Les Municipalités de Saint-Hyacinthe et de Sainte-Madeleine présentent les plus fortes densités de population.

**Tableau 2- Évolution de la population et densité – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2011, 2016, 2021**

| Municipalité                  | Population   |              |              | Poids démographique dans la MRC (%) | Taux de croissance (%) |              |              | Densité de population au km <sup>2</sup> 2021 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------|
|                               | 2011         | 2016         | 2021         |                                     | 2011-2016              | 2016-2021    | 2011-2021    |                                               |
| La Présentation               | 2466         | 2540         | 2638         | 2,9                                 | 3,0 %                  | 3,9 %        | 7,0 %        | 27,9                                          |
| Saint-Barnabé-Sud             | 859          | 861          | 962          | 1,1                                 | 0,2 %                  | 11,7 %       | 12,0 %       | 16,8                                          |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 521          | 586          | 616          | 0,7                                 | 12,5 %                 | 5,1 %        | 18,2 %       | 9,3                                           |
| Saint-Damase                  | 2506         | 2473         | 2447         | 2,7                                 | -1,3 %                 | -1,1 %       | -2,4 %       | 30,7                                          |
| Saint-Dominique               | 2327         | 2553         | 2741         | 3,1                                 | 9,7 %                  | 7,4 %        | 17,8 %       | 38,9                                          |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 1637         | 1688         | 1696         | 1,9                                 | 3,1 %                  | 0,5 %        | 3,6 %        | 23,4                                          |
| Sainte-Madeleine              | 2356         | 2233         | 2268         | 2,5                                 | -5,2 %                 | 1,6 %        | -3,7 %       | 422,9                                         |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 2935         | 2892         | 2876         | 3,2                                 | -1,5 %                 | -0,6 %       | -2,0 %       | 57,5                                          |
| Saint-Hugues                  | 1292         | 1327         | 1340         | 1,5                                 | 2,7 %                  | 1,0 %        | 3,7 %        | 15,8                                          |
| Saint-Hyacinthe               | 53236        | 55648        | 57239        | 64,0                                | 4,5 %                  | 2,9 %        | 7,5 %        | 303,1                                         |
| Saint-Jude                    | 1235         | 1214         | 1326         | 1,5                                 | -1,7 %                 | 9,2 %        | 7,4 %        | 17,1                                          |
| Saint-Liboire                 | 3051         | 3062         | 3036         | 3,4                                 | 0,4 %                  | -0,8 %       | -0,5 %       | 41,1                                          |
| Saint-Louis                   | 775          | 712          | 740          | 0,8                                 | -8,1 %                 | 3,9 %        | -4,5 %       | 15,7                                          |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 543          | 497          | 507          | 0,6                                 | -8,5 %                 | 2,0 %        | -6,6 %       | 9,9                                           |
| Saint-Pie                     | 5438         | 5607         | 5847         | 6,5                                 | 3,1 %                  | 4,3 %        | 7,5 %        | 54,4                                          |
| Saint-Simon                   | 1231         | 1413         | 1386         | 1,5                                 | 14,8 %                 | -1,9 %       | 12,6 %       | 20,1                                          |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 1840         | 1793         | 1767         | 2,0                                 | -2,6 %                 | -1,5 %       | -4,0 %       | 16,5                                          |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>84248</b> | <b>87099</b> | <b>89432</b> | <b>100</b>                          | <b>3,4 %</b>           | <b>2,7 %</b> | <b>6,2 %</b> | <b>68,2</b>                                   |

Sources : Statistique Canada. Profils des recensements 2011, 2016 et 2021

### 1.1.2 Structure de la population par groupes d'âge

- L'âge moyen de la population de la MRC en 2021 est de 43,3 ans, ce qui est légèrement supérieur à l'âge moyen du Québec (42,8 ans).
- La part du groupe d'âge 0 - 19 ans est relativement stable depuis 2011 alors que la part du groupe des 20 - 64 ans est en baisse et que celle des 65 ans et plus est en augmentation.

Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains

- La part des hommes du groupe d'âge 20 - 64 ans est supérieure à celle des femmes alors que celle des femmes de 65 ans et plus est supérieure à celle des hommes.
- C'est à Saint-Hyacinthe que l'âge moyen (45,6) est le plus élevé sur le territoire de la MRC.
- Le groupe d'âge 65 ans et plus représente plus du quart (26,1 %) de la population de la ville-centre, ce qui est de beaucoup supérieur à l'ensemble de la MRC (22,3 %).
- Le groupe d'âge 0-14 ans est plus faible à Saint-Hyacinthe (14,8 %) et à Saint-Louis (14,9 %) que dans le reste du territoire de la MRC (16,8 %).
- Les hommes sont généralement en plus grand nombre que les femmes dans les groupes d'âge inférieurs à 65 ans alors que les femmes dominent dans les groupes de 65 ans et plus.

Tableau 3- Répartition de la population par grands groupes d'âge – MRC des Maskoutains, 2011, 2016, 2021

| MRC des Maskoutains |              | Groupes d'âge |               |               |               |             |             |             |            | Âge médian  | Âge moyen   |
|---------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
|                     |              | Nombre        |               |               |               | %           |             |             |            |             |             |
|                     |              | 0 - 19 ans    | 20 - 64 ans   | 65 ans et +   | Total         | 0 - 19 ans  | 20 - 64 ans | 65 ans et + | Total      |             |             |
| 2011                | Hommes       | 9 351         | 26 731        | 5 926         | 42 008        | 22,3        | 63,6        | 14,1        | 100        | 41,0        | 40,2        |
|                     | Femmes       | 9 079         | 25 644        | 8 303         | 43 026        | 21,1        | 59,6        | 19,3        | 100        | 43,9        | 42,8        |
|                     | <b>Total</b> | <b>18 430</b> | <b>52 375</b> | <b>14 229</b> | <b>85 034</b> | <b>21,7</b> | <b>61,6</b> | <b>16,7</b> | <b>100</b> | <b>42,4</b> | <b>41,5</b> |
| 2016                | Hommes       | 9 420         | 26 505        | 7 445         | 43 370        | 21,7        | 61,1        | 17,2        | 100        | 41,9        | 41,4        |
|                     | Femmes       | 9 129         | 25 436        | 9 584         | 44 149        | 20,7        | 57,6        | 21,7        | 100        | 45,3        | 43,9        |
|                     | <b>Total</b> | <b>18 549</b> | <b>51 941</b> | <b>17 029</b> | <b>87 519</b> | <b>21,2</b> | <b>59,3</b> | <b>19,5</b> | <b>100</b> | <b>43,5</b> | <b>42,7</b> |
| 2021                | Hommes       | 9 835         | 26 248        | 8 786         | 44 869        | 21,9        | 58,5        | 19,6        | 100        | 42,4        | 42,1        |
|                     | Femmes       | 9 396         | 24 850        | 10 854        | 45 100        | 20,8        | 55,1        | 24,1        | 100        | 44,9        | 44,5        |
|                     | <b>Total</b> | <b>19 231</b> | <b>51 098</b> | <b>19 640</b> | <b>89 969</b> | <b>21,4</b> | <b>56,8</b> | <b>21,8</b> | <b>100</b> | <b>43,6</b> | <b>43,3</b> |

Source : Institut de la statistique du Québec, Population et structure par âge et sexe, MRC, 2023

Figure 1- Pyramide des âges - MRC des Maskoutains, 2011

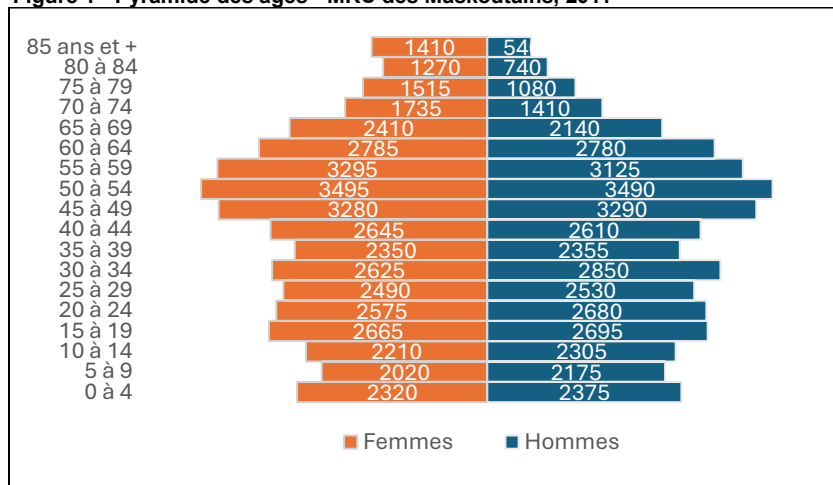
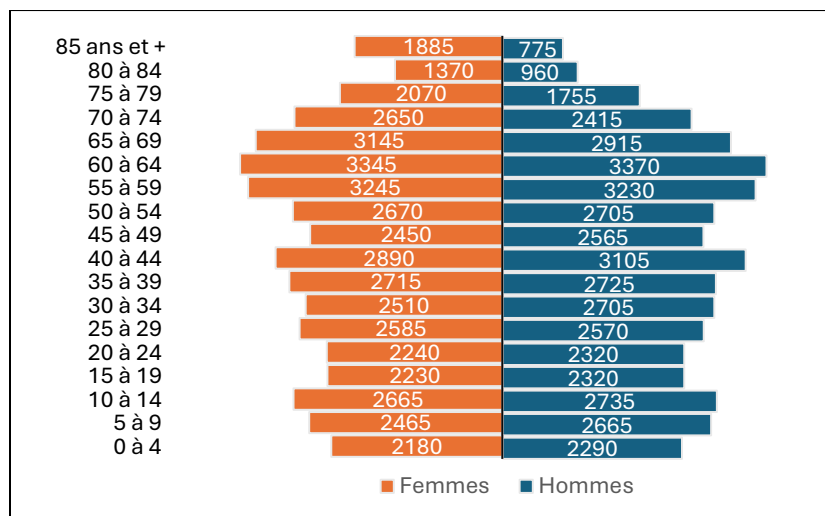


Figure 2- Pyramide des âges - MRC des Maskoutains, 2021

## Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains



Sources des données : Statistique Canada. Profils des recensements 2011 et 2021

**Tableau 4- Répartition de la population par grands groupes d'âge (%) – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021**

| Municipalité                  | Groupes d'âge |               |               |               | Âge médian  | Âge moyen   |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                               | 0 - 14 ans %  | 15 - 64 ans % | 65 ans et + % | 85 ans et + % |             |             |
| La Présentation               | 21,2          | 63,8          | 14,8          | 0,8           | 39,2        | 38,7        |
| Saint-Barnabé-Sud             | 20,8          | 60,9          | 18,2          | 1,6           | 40,4        | 40,5        |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 18,7          | 64,2          | 17,9          | 0,8           | 41,6        | 40,7        |
| Saint-Damase                  | 17,3          | 63,5          | 19,0          | 2,2           | 44,4        | 42,9        |
| Saint-Dominique               | 21,9          | 64,6          | 13,5          | 0,7           | 37,2        | 37,4        |
| Saint-Hugues                  | 22,4          | 61,6          | 15,7          | 1,1           | 39,2        | 39,0        |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 20,1          | 63,4          | 16,5          | 0,6           | 39,2        | 39,1        |
| Sainte-Madeleine              | 19,6          | 65,1          | 15,2          | 1,1           | 40,8        | 40,0        |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 17,7          | 65,4          | 17,0          | 1,0           | 42,2        | 41,1        |
| Saint-Hyacinthe               | 14,8          | 59,0          | 26,1          | 4,1           | 46,4        | 45,6        |
| Saint-Jude                    | 19,2          | 66,8          | 14,0          | 0,8           | 40,0        | 39,0        |
| Saint-Liboire                 | 22,6          | 64,6          | 12,9          | 0,8           | 38,4        | 37,8        |
| Saint-Louis                   | 14,9          | 64,9          | 19,6          | 0,7           | 45,2        | 43,7        |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 18,6          | 64,7          | 16,7          | 0,0           | 41,2        | 40,3        |
| Saint-Pie                     | 20,7          | 65,1          | 14,3          | 0,7           | 40,0        | 39,2        |
| Saint-Simon                   | 22,4          | 62,8          | 15,2          | 1,4           | 38,8        | 38,6        |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 19,5          | 64,9          | 15,9          | 1,4           | 41,6        | 40,5        |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>16,8</b>   | <b>60,9</b>   | <b>22,3</b>   | <b>3,0</b>    | <b>43,6</b> | <b>43,3</b> |

Source : Statistique Canada, Profils du recensement 2021

### 1.1.3 La population immigrante

- En 2021, 5,6 % de la population de la MRC est issue de l'immigration, ce qui est inférieur au taux observé dans l'ensemble de la Montérégie (12,0 %) et du Québec (14,9 %).
- Plus de la moitié (51,3 %) des immigrants de la MRC sont arrivés au Canada entre 2011-2021.

- La part des immigrants arrivés au Canada entre 2011-2021 dans la MRC est de beaucoup supérieure à celle de l'ensemble de la Montérégie et du Québec, traduisant un plus grand attrait vers les régions au cours des dernières années.
- 87 % des immigrants de la MRC habitent à Saint-Hyacinthe. Ils représentent 7,7 % de la population de la Ville.
- La population immigrante de la MRC provient à 40 % d'Afrique (Algérie, République démocratique du Congo et Maroc), à 31,9 % des Amériques (Colombie, Haïti et Mexique), à 19,4 % d'Europe (France) et à 9,2 % d'Asie (Chine, Syrie).
- 47,8% de la croissance démographique de la MRC entre 2011 et 2021 est due à l'immigration.

**Tableau 5- Population selon le statut d'immigrant et la période d'immigration - MRC des Maskoutains, Montérégie, Québec, 2021**

| Immigrants selon la période d'immigration | MRC des Maskoutains |                | Montérégie    |              | Québec         |              |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
|                                           | Nombre              | %              | Nombre        | %            | Nombre         | %            |
| Avant 1980                                | 430                 | 8,9            | 27630         | 14,8         | 187200         | 15,5         |
| 1980-1990                                 | 175                 | 3,6            | 17605         | 9,4          | 124610         | 10,3         |
| 1991-2000                                 | 370                 | 7,7            | 27260         | 14,6         | 190495         | 15,7         |
| 2001-2010                                 | 1375                | 28,5           | 53335         | 28,5         | 312210         | 25,8         |
| 2011-2021                                 | 2480                | 51,3           | 61440         | 32,8         | 396090         | 32,7         |
| <b>Total</b>                              | <b>4830</b>         | <b>100,0 %</b> | <b>187270</b> | <b>100,0</b> | <b>1210600</b> | <b>100,0</b> |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021

#### 1.1.4 La mobilité

- Le taux de mobilité annuel de la MRC (10,6 %) est légèrement inférieur à celui du Québec (11,5 %).
- Le taux de mobilité quinquennal de la MRC (38,6 %) est aussi légèrement inférieur à celui du Québec (39,0 %).
- Le taux de mobilité est peu variable d'une municipalité à l'autre.
- Les Municipalités de Saint-Hyacinthe et de Saint-Dominique ont un taux quinquennal de mobilité supérieur à celui de la MRC.

**Tableau 6- Mobilité de la population – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Municipalité                  | 1 an auparavant              |                          |            | 5 ans auparavant             |                          |            |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------|------------------------------|--------------------------|------------|
|                               | Personnes ayant déménagé (%) | Personnes ayant déménagé |            | Personnes ayant déménagé (%) | Personnes ayant déménagé |            |
|                               |                              | Non migrants*            | Migrants** |                              | Non migrants*            | Migrants** |
|                               |                              | (%)                      | (%)        |                              | (%)                      | (%)        |
| La Présentation               | 6,50                         | 41,2                     | 61,8       | 30,4                         | 14,6                     | 86,1       |
| Saint-Barnabé-Sud             | 7,70                         | 80,0                     | 20,0       | 33,9                         | 22,2                     | 76,2       |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 10,00                        | 50,0                     | 50,0       | 36,0                         | 0,0                      | 100,0      |
| Saint-Damase                  | 5,80                         | 17,9                     | 82,1       | 24,9                         | 19,1                     | 80,9       |
| Saint-Dominique               | 8,50                         | 39,1                     | 60,9       | 39,4                         | 15,5                     | 84,5       |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 12,50                        | 45,2                     | 54,3       | 32,1                         | 28,9                     | 71,1       |
| Sainte-Madeleine              | 6,10                         | 15,4                     | 84,6       | 29,1                         | 15,3                     | 84,7       |

## Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains

**Tableau 6 (suite)- Mobilité de la population – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Municipalité              | 1 an auparavant              |                          |            | 5 ans auparavant             |                          |            |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------|------------|------------------------------|--------------------------|------------|
|                           | Personnes ayant déménagé (%) | Personnes ayant déménagé |            | Personnes ayant déménagé (%) | Personnes ayant déménagé |            |
|                           |                              | Non migrants*            | Migrants** |                              | Non migrants*            | Migrants** |
|                           |                              | (%)                      | (%)        |                              | (%)                      | (%)        |
| Sainte-Marie-Madeleine    | 9,70                         | 11,1                     | 88,9       | 30,6                         | 10,4                     | 89,6       |
| Saint-Hugues              | 5,30                         | 14,3                     | 85,7       | 28,1                         | 11,3                     | 88,7       |
| Saint-Hyacinthe           | 11,90                        | 58,3                     | 41,7       | 42,8                         | 45,9                     | 54,1       |
| Saint-Jude                | 10,80                        | 25,9                     | 74,1       | 33,1                         | 11,1                     | 88,9       |
| Saint-Liboire             | 6,00                         | 47,0                     | 53,0       | 30,8                         | 28,3                     | 71,7       |
| Saint-Louis               | 9,40                         | 0,00                     | 100,0      | 31,8                         | 14,9                     | 85,1       |
| Saint-Marcel-de-Richelieu | 3,50                         | n.d.                     | n.d.       | 24,7                         | 0,0                      | 100,0      |
| Saint-Pie                 | 10,50                        | 25,8                     | 74,2       | 35,9                         | 29,4                     | 70,6       |
| Saint-Simon               | 7,70                         | 23,8                     | 76,2       | 26,5                         | 26,5                     | 73,5       |
| Saint-Valérien-de-Milton  | 3,40                         | 0,00                     | 100,00     | 19,8                         | 20,5                     | 79,5       |
| MRC des Maskoutains       | 10,60                        | 50,8                     | 49,2       | 38,6                         | 39,2                     | 60,8       |
| Québec                    | 11,50                        | 57,5                     | 42,5       | 39,0                         | 42,7                     | 57,3       |

\*Non-migrant = ayant déménagé dans la même municipalité \*\*Migrant = ayant déménagé dans une autre municipalité  
n.d.= non disponible

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données d'échantillon 25 %

### 1.1.5 Revenus des particuliers

- Le revenu d'emploi moyen dans la MRC (57 850 \$) est inférieur à celui du Québec (69 700 \$).
- Le revenu d'emploi moyen est en deçà de 50 000\$ à Saint-Marcel-de-Richelieu et à Saint-Valérien-de-Milton.
- 5,3 % de la population de la MRC, soit 4740 personnes sont en situation de pauvreté selon la mesure du panier de consommation (MPC)

(DSP, CISSS Montérégie-Centre, janvier 2025).

**Tableau 7- Répartition de la population par tranche de revenu d'emploi – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec**

| Municipalité                  | Sans revenu d'emploi |      | 0\$ - 49999\$ |      | 50000\$ - 99999\$ |      | 100000 et + |     | Revenu d'emploi |          |
|-------------------------------|----------------------|------|---------------|------|-------------------|------|-------------|-----|-----------------|----------|
|                               | Nombre               | %    | Nombre        | %    | Nombre            | %    | Nombre      | %   | médian          | moyen    |
| La Présentation               | 415                  | 20,0 | 1045          | 50,4 | 515               | 24,8 | 105         | 5,1 | 49200 \$        | 59000 \$ |
| Saint-Barnabé-Sud             | 170                  | 22,2 | 405           | 52,9 | 170               | 22,2 | 25          | 3,3 | 52000 \$        | 58800 \$ |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 125                  | 24,8 | 275           | 54,5 | 85                | 16,8 | 10          | 2,0 | 52000 \$        | 55000 \$ |
| Saint-Damase                  | 475                  | 23,5 | 1020          | 50,5 | 460               | 22,8 | 65          | 3,2 | 52400 \$        | 59200 \$ |
| Saint-Dominique               | 440                  | 20,5 | 1125          | 52,4 | 510               | 23,8 | 65          | 3,0 | 51200 \$        | 55600 \$ |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 290                  | 21,5 | 745           | 55,2 | 290               | 21,5 | 30          | 2,2 | 48000 \$        | 51400 \$ |
| Sainte-Madeleine              | 370                  | 20,3 | 950           | 52,2 | 440               | 24,2 | 65          | 3,6 | 53200 \$        | 60500 \$ |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 525                  | 22,2 | 1150          | 48,6 | 530               | 22,2 | 155         | 6,6 | 56400 \$        | 65400 \$ |
| Saint-Hugues                  | 240                  | 23,2 | 525           | 50,7 | 245               | 23,7 | 30          | 2,9 | 54800 \$        | 57200 \$ |
| Saint-Hyacinthe               | 15010                | 32,4 | 21565         | 46,5 | 8200              | 17,7 | 1580        | 4,4 | 51200 \$        | 58400 \$ |
| Saint-Jude                    | 255                  | 23,8 | 565           | 52,8 | 210               | 19,6 | 20          | 1,9 | 49600 \$        | 51200 \$ |
| Saint-Liboire                 | 445                  | 19,3 | 1170          | 50,6 | 590               | 25,5 | 100         | 4,3 | 55200 \$        | 60300 \$ |
| Saint-Louis                   | 165                  | 26,4 | 340           | 54,4 | 110               | 17,6 | 20          | 3,2 | 45200 \$        | 51600 \$ |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 90                   | 21,7 | 235           | 56,6 | 80                | 19,3 | 10          | 2,4 | 45600 \$        | 47000 \$ |
| Saint-Pie                     | 1010                 | 21,8 | 2460          | 53,1 | 1015              | 21,9 | 150         | 3,2 | 49200 \$        | 55400 \$ |
| Saint-Simon                   | 210                  | 19,6 | 570           | 53,3 | 255               | 23,8 | 35          | 3,3 | 49200 \$        | 57400 \$ |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 305                  | 21,6 | 820           | 58,0 | 260               | 18,4 | 30          | 2,1 | 46000 \$        | 47400 \$ |
| MRC des Maskoutains           | 20545                | 28,5 | 34980         | 48,6 | 13960             | 19,4 | 2495        | 3,5 | 51200 \$        | 57850 \$ |
| Québec                        | 2044155              | 29,5 | 3117560       | 45,1 | 1334955           | 19,3 | 422055      | 6,1 | 58400 \$        | 69700 \$ |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021

### 1.1.6 La situation de l'emploi<sup>1</sup>

- Le taux d'activité dans la MRC (65,3 %) est comparable à celui du Québec (64,1 %).
- Le taux de chômage dans la MRC (5,6 %) est inférieur à celui du Québec (7,6 %).
- Le taux de chômage est supérieur à celui du Québec dans les Municipalités de Saint-Barnabé-Sud (8,0 %), de Saint-Jude (8,0 %) et de Saint-Marcel-de-Richelieu (12,5 %).

**Tableau 8- Population âgée de 15 ans et plus selon la situation d'activité – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Municipalité                  | Population     |                |                | Taux d'activité % | Taux d'emploi % | Taux de chômage % |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                               | Active         | Inactive       | Total          |                   |                 |                   |
| La Présentation               | 1590           | 530            | 2125           | 74,8              | 71,5            | 4,7               |
| Saint-Barnabé-Sud             | 500            | 280            | 785            | 63,7              | 58,6            | 8,0               |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 355            | 160            | 515            | 68,9              | 68,0            | 0,0               |
| Saint-Damase                  | 1400           | 605            | 2005           | 69,8              | 66,6            | 4,6               |
| Saint-Dominique               | 1560           | 580            | 2140           | 72,9              | 69,6            | 4,5               |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 945            | 405            | 1350           | 70,0              | 67,4            | 3,7               |
| Sainte-Madeleine              | 1315           | 465            | 1775           | 74,1              | 70,1            | 5,7               |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 1705           | 675            | 2375           | 71,8              | 69,5            | 3,2               |
| Saint-Hugues                  | 800            | 275            | 1075           | 74,4              | 70,7            | 5,0               |
| Saint-Hyacinthe               | 28615          | 17740          | 46350          | 61,7              | 58,0            | 6,1               |
| Saint-Jude                    | 685            | 350            | 1035           | 66,2              | 61,4            | 8,0               |
| Saint-Liboire                 | 1770           | 530            | 2300           | 77,0              | 73,5            | 4,2               |
| Saint-Louis                   | 390            | 205            | 600            | 65,0              | 62,5            | 5,1               |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 240            | 105            | 350            | 68,6              | 58,6            | 12,5              |
| Saint-Pie                     | 3355           | 1280           | 4630           | 72,5              | 68,7            | 5,2               |
| Saint-Simon                   | 755            | 315            | 1070           | 70,6              | 67,3            | 4,6               |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 1010           | 465            | 1480           | 68,2              | 65,5            | 4,0               |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>46990</b>   | <b>24975</b>   | <b>71970</b>   | <b>65,3</b>       | <b>61,6</b>     | <b>5,6</b>        |
| <b>Québec</b>                 | <b>4435465</b> | <b>2483265</b> | <b>6918730</b> | <b>64,1</b>       | <b>59,3</b>     | <b>7,6</b>        |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données d'échantillon (25 %)

## 1.2 Les Ménages

### 1.2.1 L'évolution des ménages

- La croissance des ménages a été de 9,14 % au cours de la période 2011-2021, soit une augmentation annuelle moyenne de 335 ménages.
- Les municipalités de Saint-Bernard-de-Michaudville, de Saint-Dominique et de Saint-Simon ont connu un taux de croissance beaucoup plus élevé que la moyenne de la MRC.
- Les municipalités de Saint-Louis et de Saint-Marcel-de-Richelieu ont connu une baisse du nombre de ménages durant cette période.

<sup>1</sup> Cet indicateur doit être interprété avec prudence considérant les effets de la pandémie sur le marché du travail et les conditions socioéconomiques de la population.

*Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains*

**Tableau 9- Évolution du nombre de ménages, MRC des Maskoutains, 2011 à 2021**

| Municipalité                  | 2011         | 2016         | 2021         | Variation<br>2011-2021 |             | Variation<br>annuelle |            |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|-------------|-----------------------|------------|
|                               |              |              |              | Nombre                 | %           | Nombre                | %          |
| La Présentation               | 965          | 1000         | 1065         | 100                    | 10,36       | 10,0                  | 1,0        |
| Saint-Barnabé-Sud             | 325          | 340          | 370          | 45                     | 13,85       | 4,5                   | 1,4        |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 205          | 245          | 260          | 55                     | 26,83       | 5,5                   | 2,7        |
| Saint-Damase                  | 995          | 1010         | 1025         | 30                     | 3,02        | 3,0                   | 0,3        |
| Saint-Dominique               | 920          | 985          | 1090         | 170                    | 18,48       | 17,0                  | 1,8        |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 665          | 680          | 715          | 50                     | 7,52        | 5,0                   | 0,8        |
| Sainte-Madeleine              | 945          | 925          | 960          | 15                     | 1,59        | 1,5                   | 0,2        |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 1125         | 1140         | 1170         | 45                     | 4,00        | 4,5                   | 0,4        |
| Saint-Hugues                  | 510          | 530          | 540          | 30                     | 5,88        | 3,0                   | 0,6        |
| Saint-Hyacinthe               | 24490        | 25480        | 26870        | 2380                   | 9,72        | 238,0                 | 1,0        |
| Saint-Jude                    | 470          | 480          | 520          | 50                     | 10,64       | 5,0                   | 1,1        |
| Saint-Liboire                 | 1080         | 1120         | 1150         | 70                     | 6,48        | 7,0                   | 0,6        |
| Saint-Louis                   | 335          | 310          | 330          | -5                     | -1,49       | -0,5                  | -0,1       |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 215          | 215          | 210          | -5                     | -2,33       | -0,5                  | -0,2       |
| Saint-Pie                     | 2195         | 2310         | 2415         | 220                    | 10,02       | 22,0                  | 1,0        |
| Saint-Simon                   | 470          | 530          | 540          | 70                     | 14,89       | 7,0                   | 1,5        |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 680          | 710          | 705          | 25                     | 3,68 %      | 2,5                   | 0,4        |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>36590</b> | <b>38010</b> | <b>39930</b> | <b>3345</b>            | <b>9,14</b> | <b>334,5</b>          | <b>0,9</b> |

Source : Statistique Canada, Profils des recensements 2011, 2016 et 2021

### 1.2.2 La taille des ménages

- La répartition des ménages selon la taille dans la MRC est semblable à celle observée pour le Québec.
- Le taux de ménages constitués d'une personne vivant seule est de 36,2 % à l'échelle de la MRC. Il est toutefois de 41 % à Saint-Hyacinthe.
- La taille moyenne des ménages varie peu sur le territoire maskoutain. Elle est néanmoins plus faible à Saint-Hyacinthe.

**Tableau 10- Répartition des ménages selon la taille – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

Annex 10 - Répartition des ménages selon la taille des municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021

| Municipalité                  | Nombre de personnes par ménages |      |             |      |             |      |             |      |                  |      | Total   | Taille moy. |
|-------------------------------|---------------------------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|------------------|------|---------|-------------|
|                               | 1 personne                      |      | 2 personnes |      | 3 personnes |      | 4 personnes |      | 5 personnes et + |      |         |             |
|                               | Nbr                             | %    | Nbr         | %    | Nbr         | %    | Nbr         | %    | Nbre             | %    |         |             |
| La Présentation               | 285                             | 26,6 | 395         | 36,9 | 125         | 11,7 | 165         | 15,4 | 100              | 9,3  | 1070    | 2,5         |
| Saint-Barnabé-Sud             | 80                              | 21,3 | 150         | 40,0 | 55          | 14,7 | 55          | 14,7 | 35               | 9,3  | 375     | 2,6         |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 70                              | 27,5 | 105         | 41,2 | 35          | 13,7 | 25          | 9,8  | 20               | 7,8  | 255     | 2,4         |
| Saint-Damase                  | 270                             | 26,5 | 405         | 39,7 | 145         | 14,2 | 130         | 12,7 | 70               | 6,9  | 1020    | 2,4         |
| Saint-Dominique               | 260                             | 24,1 | 390         | 36,1 | 175         | 16,2 | 170         | 15,7 | 85               | 7,9  | 1080    | 2,5         |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 210                             | 29,4 | 270         | 37,8 | 85          | 11,9 | 95          | 13,3 | 55               | 7,7  | 715     | 2,4         |
| Sainte-Madeleine              | 270                             | 28,4 | 345         | 36,3 | 125         | 13,2 | 145         | 15,3 | 65               | 6,8  | 950     | 2,4         |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 315                             | 26,8 | 415         | 35,3 | 180         | 15,3 | 170         | 14,5 | 95               | 8,1  | 1175    | 2,5         |
| Saint-Hugues                  | 150                             | 28,0 | 190         | 35,5 | 70          | 13,1 | 75          | 14,0 | 50               | 9,3  | 535     | 2,5         |
| Saint-Hyacinthe               | 11030                           | 41,0 | 9380        | 34,9 | 2850        | 10,6 | 2310        | 8,6  | 1305             | 4,9  | 26875   | 2,0         |
| Saint-Jude                    | 120                             | 23,3 | 205         | 39,8 | 75          | 14,6 | 60          | 11,7 | 55               | 10,7 | 515     | 2,5         |
| Saint-Liboire                 | 265                             | 23,0 | 410         | 35,7 | 155         | 13,5 | 200         | 17,4 | 120              | 10,4 | 1150    | 2,6         |
| Saint-Louis                   | 100                             | 30,8 | 130         | 40,0 | 50          | 15,4 | 25          | 7,7  | 20               | 6,2  | 325     | 2,2         |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 65                              | 31,7 | 70          | 34,1 | 25          | 12,2 | 20          | 9,8  | 25               | 12,2 | 205     | 2,4         |
| Saint-Pie                     | 660                             | 27,3 | 905         | 37,5 | 340         | 14,1 | 310         | 12,8 | 200              | 8,3  | 2415    | 2,4         |
| Saint-Simon                   | 135                             | 25,5 | 200         | 37,7 | 55          | 10,4 | 75          | 14,2 | 65               | 12,3 | 530     | 2,6         |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 185                             | 26,2 | 255         | 36,2 | 100         | 14,2 | 95          | 13,5 | 70               | 9,9  | 705     | 2,5         |
| MRC des Maskoutains           | 14470                           | 36,2 | 14240       | 35,7 | 4650        | 11,6 | 4135        | 10,4 | 2445             | 6,1  | 39940   | 2,2         |
| Québec                        | 1317505                         | 35,1 | 1295730     | 34,6 | 480135      | 12,8 | 427605      | 11,4 | 228060           | 6,1  | 3749035 | 2,2         |

Source : Statistique Canada, Profils des recensements 2021

### 1.2.3 Le type de ménages

- La part des ménages familiaux de la MRC (60,7 %) est comparable à celle du Québec (61,1 %) toutefois 11 municipalités affichent une part plus élevée que le Québec.
- La part des ménages familiaux est plus faible à Saint-Hyacinthe (55,7 %) que dans les autres municipalités de la MRC.
- La part des familles monoparentales est plus élevée à Saint-Hyacinthe (17,7 %) et à Sainte-Hélène-de-Bagot (16,5 %).

**Tableau 11- Répartition des ménages selon le type – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Municipalité                  | Ménages familiaux |               | Ménages non familiaux* |             | Total          |
|-------------------------------|-------------------|---------------|------------------------|-------------|----------------|
|                               | Nombre            | %             | Nombre                 | %           |                |
| La Présentation               | 755               | 71,2          | 305                    | 28,8        | 1065           |
| Saint-Barnabé-Sud             | 280               | 76,7          | 85                     | 23,3        | 370            |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 185               | 71,2          | 75                     | 28,8        | 265            |
| Saint-Damase                  | 720               | 70,9          | 295                    | 29,1        | 1020           |
| Saint-Dominique               | 795               | 73,3          | 290                    | 26,7        | 1090           |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 475               | 66,9          | 235                    | 33,1        | 715            |
| Sainte-Madeleine              | 655               | 68,2          | 305                    | 31,8        | 955            |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 840               | 71,5          | 335                    | 28,5        | 1170           |
| Saint-Hugues                  | 380               | 70,4          | 160                    | 29,6        | 540            |
| Saint-Hyacinthe               | 14965             | 55,7          | 11900                  | 44,3        | 26870          |
| Saint-Jude                    | 390               | 74,3          | 135                    | 25,7        | 525            |
| Saint-Liboire                 | 860               | 74,5          | 295                    | 25,5        | 1150           |
| Saint-Louis                   | 215               | 65,2          | 115                    | 34,8        | 330            |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 145               | 67,4          | 70                     | 32,6        | 210            |
| Saint-Pie                     | 1675              | 69,4          | 740                    | 30,6        | 2410           |
| Saint-Simon                   | 395               | 73,1          | 145                    | 26,9        | 540            |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 485               | 70,3          | 205                    | 29,7        | 700            |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>24235</b>      | <b>60,7</b>   | <b>15705</b>           | <b>39,3</b> | <b>39930</b>   |
| <b>Québec</b>                 | <b>2292255</b>    | <b>61,1 %</b> | <b>1456785</b>         | <b>38,9</b> | <b>3749035</b> |

\*Ménages composés d'une seule personne ou de plus d'une personne sans lien familial.

Note : Le total peut différer de la somme des parties en raison de l'arrondissement des données.

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021

**Tableau 12- Répartition des ménages familiaux selon le type – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Municipalité                  | Couples avec enfants |             | Couples sans enfants |             | Familles monoparentales |             | Total des ménages familiaux |
|-------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------------|-------------|-----------------------------|
|                               | Nombre               | %           | Nombre               | %           | Nombre                  | %           | Nombre                      |
| La Présentation               | 350                  | 45,5        | 340                  | 44,1        | 85                      | 11          | 770                         |
| Saint-Barnabé-Sud             | 120                  | 41,4        | 140                  | 48,3        | 35                      | 12,1        | 290                         |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 65                   | 35,1        | 90                   | 48,6        | 20                      | 10,8        | 185                         |
| Saint-Damase                  | 280                  | 38,3        | 360                  | 49,3        | 90                      | 12,3        | 730                         |
| Saint-Dominique               | 360                  | 44,4        | 340                  | 41,9        | 110                     | 13,6        | 810                         |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 195                  | 40,2        | 210                  | 43,3        | 80                      | 16,5        | 485                         |
| Sainte-Madeleine              | 275                  | 41,7        | 285                  | 43,1        | 100                     | 15,2        | 660                         |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 380                  | 44,7        | 375                  | 44,1        | 95                      | 11,2        | 850                         |
| Saint-Hugues                  | 180                  | 46,1        | 175                  | 44,8        | 40                      | 10,3        | 390                         |
| Saint-Hyacinthe               | 4965                 | 32,8        | 7485                 | 49,5        | 2675                    | 17,7        | 15120                       |
| Saint-Jude                    | 170                  | 42,5        | 170                  | 42,6        | 60                      | 15          | 400                         |
| Saint-Liboire                 | 400                  | 46,2        | 355                  | 41,0        | 105                     | 12,1        | 865                         |
| Saint-Louis                   | 85                   | 39,5        | 115                  | 53,5        | 15                      | 7,0         | 215                         |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 50                   | 35,7        | 65                   | 46,4        | 15                      | 10,7        | 140                         |
| Saint-Pie                     | 690                  | 40,7        | 740                  | 43,7        | 265                     | 15,6        | 1695                        |
| Saint-Simon                   | 185                  | 46,3        | 180                  | 45,1        | 35                      | 8,8         | 400                         |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 215                  | 42,5        | 230                  | 45,6        | 60                      | 11,9        | 505                         |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>8965</b>          | <b>36,6</b> | <b>11635</b>         | <b>47,4</b> | <b>3900</b>             | <b>15,9</b> | <b>24500</b>                |
| <b>Québec</b>                 | <b>903905</b>        | <b>39,0</b> | <b>1035725</b>       | <b>44,5</b> | <b>383775</b>           | <b>16,5</b> | <b>2323410</b>              |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021

### 1.2.4 Les soutiens du ménage

- Une majorité de ménages (57 %) ont un seul soutien financier dans la MRC.
- La part des ménages ayant un seul soutien financier est plus élevée à Saint-Hyacinthe (60,5 %) et à Saint-Marcel-de-Richelieu (80,49 %).
- La part des ménages ayant un principal soutien âgé de 34 ans ou moins est plus élevée à Saint-Dominique, à Saint-Hugues et à Saint-Jude.
- La part des ménages ayant un principal soutien âgé de 75 ans et plus est plus élevée à Saint-Hyacinthe.

**Tableau 13- Répartition des ménages selon le nombre de soutien du ménage – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Municipalité                  | 1 soutien    |              | 2 soutiens   |              | 3 soutiens ou + |             |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|-------------|
|                               | Nombre       | %            | Nombre       | %            | Nombre          | %           |
| La Présentation               | 485          | 45,54        | 555          | 52,11        | 25              | 2,35        |
| Saint-Barnabé-Sud             | 200          | 51,28        | 190          | 48,72        | 0               | 0,00        |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 145          | 55,77        | 115          | 44,23        | 0               | 0,00        |
| Saint-Damase                  | 495          | 48,29        | 515          | 50,24        | 15              | 1,46        |
| Saint-Dominique               | 515          | 47,25        | 565          | 51,83        | 10              | 0,92        |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 410          | 56,94        | 295          | 40,97        | 15              | 2,08        |
| Sainte-Madeleine              | 465          | 48,69        | 475          | 49,74        | 15              | 1,57        |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 605          | 51,93        | 520          | 44,64        | 40              | 3,43        |
| Saint-Hugues                  | 280          | 51,85        | 250          | 46,30        | 10              | 1,85        |
| Saint-Hyacinthe               | 16260        | 60,50        | 10055        | 37,41        | 560             | 2,08        |
| Saint-Jude                    | 230          | 45,10        | 265          | 51,96        | 15              | 2,94        |
| Saint-Liboire                 | 550          | 48,03        | 585          | 51,09        | 10              | 0,87        |
| Saint-Louis                   | 185          | 57,81        | 135          | 42,19        | 0               | 0,00        |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 165          | 80,49        | 40           | 19,51        | 0               | 0,00        |
| Saint-Pie                     | 1230         | 50,93        | 1130         | 46,79        | 55              | 2,28        |
| Saint-Simon                   | 295          | 54,63        | 235          | 43,52        | 10              | 1,85        |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 350          | 50,00        | 340          | 48,57        | 10              | 1,43        |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>22870</b> | <b>57,28</b> | <b>16270</b> | <b>40,75</b> | <b>790</b>      | <b>1,98</b> |
| Québec                        | 2097670      | 55,9         | 1561495      | 41,7         | 89875           | 2,4         |

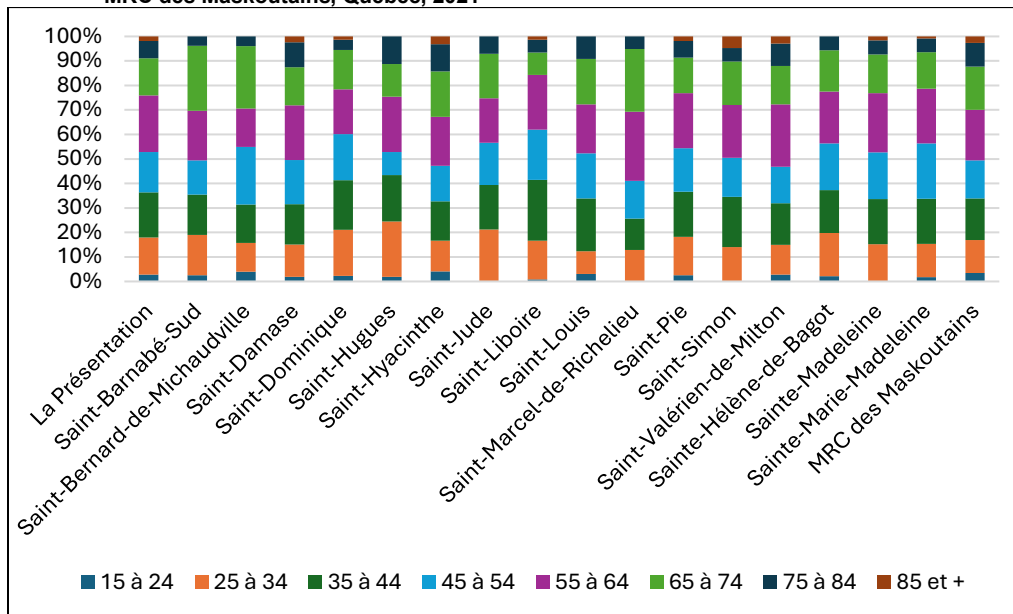
Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données d'échantillon (25 %)

**Tableau 14- Répartition des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage - Municipalités de la MRC des Maskoutains Québec, 2021**

| Municipalité                  | 15 à 24 ans | 25 à 34 ans | 35 à 44 ans | 45 à 54 ans | 55 à 64 ans | 65 à 74 ans | 75 à 84 ans | 85 ans et + | Total        |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| La Présentation               | 30          | 160         | 195         | 175         | 245         | 160         | 75          | 20          | 1060         |
| Saint-Barnabé-Sud             | 10          | 65          | 65          | 55          | 80          | 105         | 15          | 0           | 395          |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 10          | 30          | 40          | 60          | 40          | 65          | 10          | 0           | 255          |
| Saint-Damase                  | 20          | 135         | 170         | 185         | 230         | 160         | 105         | 25          | 1030         |
| Saint-Dominique               | 25          | 205         | 220         | 205         | 200         | 175         | 45          | 15          | 1090         |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 15          | 125         | 125         | 135         | 150         | 120         | 40          | 0           | 710          |
| Sainte-Madeleine              | 0           | 145         | 175         | 180         | 230         | 150         | 55          | 15          | 950          |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 20          | 160         | 215         | 265         | 260         | 175         | 65          | 10          | 1170         |
| Saint-Hugues                  | 10          | 120         | 100         | 50          | 120         | 70          | 60          | 0           | 530          |
| Saint-Hyacinthe               | 1100        | 3380        | 4315        | 3880        | 5375        | 4980        | 2990        | 855         | 26875        |
| Saint-Jude                    | 0           | 105         | 90          | 85          | 90          | 90          | 35          | 0           | 495          |
| Saint-Liboire                 | 10          | 180         | 285         | 235         | 255         | 105         | 60          | 15          | 1145         |
| Saint-Louis                   | 10          | 30          | 70          | 60          | 65          | 60          | 30          | 0           | 325          |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 0           | 25          | 25          | 30          | 55          | 50          | 10          | 0           | 195          |
| Saint-Pie                     | 60          | 380         | 445         | 430         | 540         | 350         | 165         | 45          | 2415         |
| Saint-Simon                   | 0           | 75          | 110         | 85          | 115         | 95          | 30          | 25          | 535          |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 20          | 85          | 120         | 105         | 180         | 110         | 65          | 20          | 705          |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>1365</b> | <b>5400</b> | <b>6775</b> | <b>6220</b> | <b>8240</b> | <b>7030</b> | <b>3840</b> | <b>1070</b> | <b>39940</b> |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données d'échantillon (25 %)

**Figure 3- Répartition des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**



Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données d'échantillon (25 %)

### 1.2.5 Le revenu des ménages et des familles<sup>2</sup>

- Le revenu moyen des ménages de la MRC, avant impôt, est de 82 700 \$, ce qui est bien en deçà de la moyenne du Québec (92 000 \$).
- Le revenu moyen des ménages est plus élevé à La Présentation (102 600 \$) et à Sainte-Marie-Madeleine (105 600 \$).

**Tableau 15- Répartition du nombre de ménages selon la tranche de revenu brut - Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2020**

| Municipalité                  | 0\$ - 49999\$ |      | 50000\$ - 99999\$ |      | 100000 et + |      | Revenu moyen (\$) |
|-------------------------------|---------------|------|-------------------|------|-------------|------|-------------------|
|                               | Nombre        | %    | Nombre            | %    | Nombre      | %    |                   |
| La Présentation               | 190           | 17,8 | 425               | 39,7 | 455         | 42,5 | 102600            |
| Saint-Barnabé-Sud             | 95            | 24,7 | 145               | 37,7 | 145         | 37,7 | 90400             |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 55            | 18,6 | 200               | 67,8 | 40          | 13,6 | 86000             |
| Saint-Damase                  | 250           | 24,5 | 385               | 37,7 | 385         | 37,7 | 95400             |
| Saint-Dominique               | 265           | 24,4 | 415               | 38,2 | 405         | 37,3 | 94600             |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 205           | 28,9 | 280               | 39,4 | 225         | 31,7 | 88000             |
| Sainte-Madeleine              | 260           | 27,1 | 335               | 34,9 | 365         | 38,0 | 92600             |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 270           | 23,1 | 415               | 35,5 | 485         | 41,5 | 105600            |
| Saint-Hugues                  | 140           | 26,4 | 205               | 38,7 | 185         | 34,9 | 89600             |
| Saint-Hyacinthe               | 10505         | 39,2 | 9585              | 35,7 | 6730        | 25,1 | 77500             |
| Saint-Jude                    | 110           | 21,2 | 230               | 44,2 | 180         | 34,6 | 82800             |
| Saint-Liboire                 | 250           | 21,7 | 410               | 35,7 | 490         | 42,6 | 98600             |
| Saint-Louis                   | 100           | 31,3 | 135               | 42,2 | 85          | 26,6 | 79600             |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 60            | 27,9 | 90                | 41,9 | 65          | 30,2 | 71000             |
| Saint-Pie                     | 655           | 27,2 | 880               | 36,6 | 870         | 36,2 | 91000             |

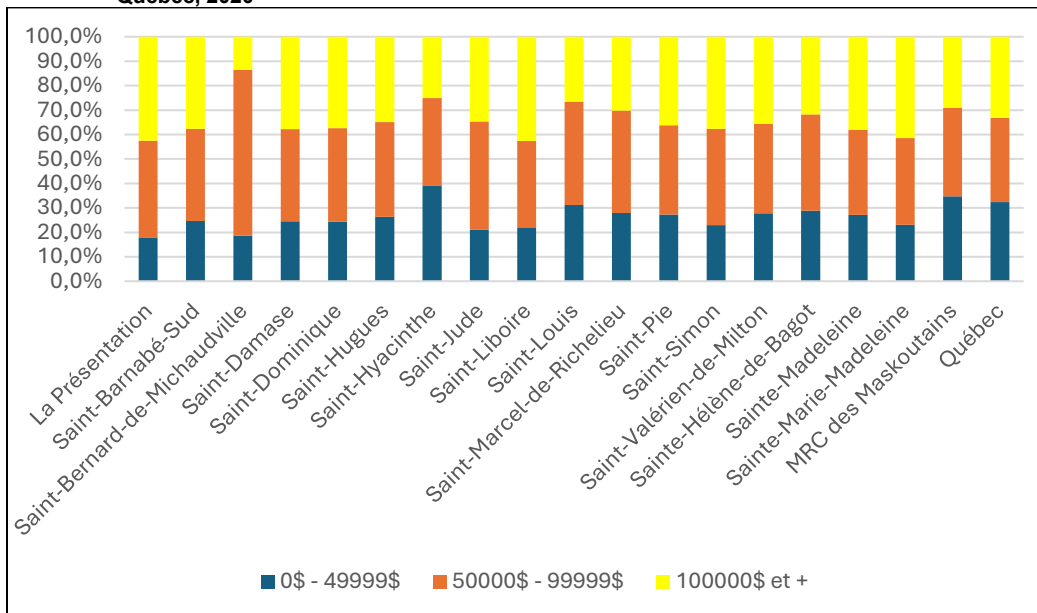
<sup>2</sup> Cet indicateur doit être interprété avec prudence considérant les effets de la pandémie sur le marché du travail et les conditions socioéconomiques de la population.

**Tableau 15 (Suite) - Répartition du nombre de ménages selon la tranche de revenu brut - Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2020**

| Municipalité               | 0\$ - 49999\$ |             | 50000\$ - 99999\$ |             | 100000 et +  |             | Revenu moyen (\$) |
|----------------------------|---------------|-------------|-------------------|-------------|--------------|-------------|-------------------|
|                            | Nombre        | %           | Nombre            | %           | Nombre       | %           |                   |
| Saint-Simon                | 125           | 22,9        | 215               | 39,4        | 205          | 37,6        | 90800             |
| Saint-Valérien-de-Milton   | 195           | 27,9        | 255               | 36,4        | 250          | 35,7        | 90800             |
| <b>MRC des Maskoutains</b> | <b>13855</b>  | <b>34,7</b> | <b>14455</b>      | <b>36,2</b> | <b>11620</b> | <b>29,1</b> | <b>82700</b>      |
| Québec                     | 1214025       | 32,4        | 1290710           | 34,4        | 1244285      | 33,2        | 92000 \$          |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021

**Figure 4- Répartition des ménages par tranche de revenu – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2020**



Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021

- Le revenu moyen des ménages est plus faible à Saint-Hyacinthe (77 500 \$), à Saint-Louis (79 600 \$) et à Saint-Marcel-de-Richelieu (71 000 \$).
- La part des ménages ayant un revenu inférieur à 50 000 \$ est beaucoup plus élevée à Saint-Hyacinthe (39,2 %) que dans le reste de la MRC.

*Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains*

**Tableau 16- Évolution du revenu médian après impôt des familles, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021 (en dollars constants de 2021)**

| Type de famille                  |                | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | Variation<br>2015-2021<br>% |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| <b>MRC des Maskoutains</b>       |                |               |               |               |               |               |               |               |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 61 728        | 62 657        | 64 350        | 66 187        | 66 661        | 70 052        | 68 950        | 11,7                        |
|                                  | 1 enfant       | 84 879        | 86 838        | 89 239        | 93 052        | 93 666        | 98 037        | 99 250        | 16,9                        |
|                                  | 2 enfants      | 95 554        | 98 950        | 102 899       | 104 108       | 106 118       | 111 921       | 112 630       | 17,9                        |
|                                  | 3 enfants et + | 95 609        | 98 062        | 103 258       | 104 856       | 108 252       | 115 273       | 115 290       | 20,6                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>74 315</b> | <b>76 042</b> | <b>78 901</b> | <b>80 490</b> | <b>81 498</b> | <b>85 731</b> | <b>85 800</b> | <b>15,5</b>                 |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 43 948        | 44 851        | 46 335        | 47 910        | 49 198        | 52 588        | 51 640        | 17,5                        |
|                                  | 2 enfants      | 48 401        | 49 678        | 52 145        | 55 323        | 54 063        | 58 866        | 58 100        | 20,0                        |
|                                  | 3 enfants et + | 47 849        | 51 061        | 55 109        | 58 229        | 61 754        | 66 026        | 62 610        | 30,8                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>45 838</b> | <b>47 144</b> | <b>49 278</b> | <b>51 146</b> | <b>52 148</b> | <b>55 960</b> | <b>54 810</b> | <b>19,6</b>                 |
| <b>Québec</b>                    |                |               |               |               |               |               |               |               |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 63 894        | 64 753        | 66 783        | 67 992        | 69 162        | 72 210        | 71 900        | 12,5                        |
|                                  | 1 enfant       | 88 040        | 89 910        | 93 311        | 95 915        | 97 998        | 102 717       | 103 400       | 17,4                        |
|                                  | 2 enfants      | 101 477       | 104 008       | 108 448       | 111 148       | 113 651       | 119 164       | 119 820       | 18,1                        |
|                                  | 3 enfants et + | 96 847        | 99 532        | 104 094       | 106 544       | 109 508       | 118 157       | 117 370       | 21,2                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>77 608</b> | <b>79 213</b> | <b>82 322</b> | <b>84 165</b> | <b>85 903</b> | <b>90 234</b> | <b>90 190</b> | <b>16,2</b>                 |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 45 484        | 46 771        | 47 703        | 49 159        | 50 140        | 53 750        | 53 140        | 16,8                        |
|                                  | 2 enfants      | 50 258        | 52 575        | 54 251        | 56 028        | 57 349        | 61 636        | 60 800        | 21,0                        |
|                                  | 3 enfants et + | 48 888        | 51 554        | 53 839        | 55 921        | 57 945        | 65 465        | 62 760        | 28,4                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>47 097</b> | <b>48 757</b> | <b>50 027</b> | <b>51 659</b> | <b>52 881</b> | <b>57 206</b> | <b>56 300</b> | <b>19,5</b>                 |

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Revenu médian après impôt des familles par MRC, 2023.

**Tableau 17- Évolution du nombre de familles à faible revenu\*, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021**

| Type de famille                  |                | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | Variation<br>2015-2021<br>% |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| <b>MRC des Maskoutains</b>       |                |               |               |               |               |               |               |               |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 570           | 490           | 470           | 500           | 510           | 430           | 600           | 5,3                         |
|                                  | 1 enfant       | 180           | 160           | 150           | 110           | 120           | 80            | 90            | -50,0                       |
|                                  | 2 enfants      | 150           | 130           | 100           | 110           | 110           | 70            | 70            | -53,3                       |
|                                  | 3 enfants et + | 110           | 110           | 100           | 90            | 90            | 50            | 60            | -45,5                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>1000</b>   | <b>890</b>    | <b>820</b>    | <b>810</b>    | <b>820</b>    | <b>620</b>    | <b>810</b>    | <b>-19,0</b>                |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 500           | 510           | 490           | 490           | 460           | 370           | 400           | -20,0                       |
|                                  | 2 enfants      | 250           | 240           | 260           | 230           | 240           | 190           | 220           | -12,0                       |
|                                  | 3 enfants et + | 170           | 150           | 130           | 130           | 130           | 90            | 120           | -29,4                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>920</b>    | <b>900</b>    | <b>880</b>    | <b>850</b>    | <b>830</b>    | <b>650</b>    | <b>740</b>    | <b>-19,6</b>                |
| <b>Ensemble des familles</b>     |                | <b>1920</b>   | <b>1790</b>   | <b>1700</b>   | <b>1660</b>   | <b>1650</b>   | <b>1270</b>   | <b>1550</b>   | <b>-19,3</b>                |
| <b>Québec</b>                    |                |               |               |               |               |               |               |               |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 59930         | 59300         | 61490         | 60740         | 61700         | 52930         | 71080         | 18,6                        |
|                                  | 1 enfant       | 25400         | 24190         | 21180         | 19330         | 17880         | 12470         | 14350         | -43,5                       |
|                                  | 2 enfants      | 21240         | 20500         | 17300         | 16330         | 14890         | 9670          | 11020         | -48,1                       |
|                                  | 3 enfants et + | 14810         | 14180         | 12400         | 12020         | 11020         | 6530          | 8050          | -45,6                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>121370</b> | <b>118160</b> | <b>112370</b> | <b>108420</b> | <b>105480</b> | <b>81590</b>  | <b>104500</b> | <b>-13,9</b>                |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 50870         | 49550         | 52130         | 50060         | 49340         | 39520         | 42340         | -16,8                       |
|                                  | 2 enfants      | 24230         | 22830         | 24570         | 23570         | 23270         | 18340         | 20080         | -17,1                       |
|                                  | 3 enfants et + | 12500         | 11420         | 11920         | 11860         | 11880         | 8900          | 10580         | -15,4                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>87590</b>  | <b>83800</b>  | <b>88620</b>  | <b>85490</b>  | <b>84480</b>  | <b>66760</b>  | <b>73000</b>  | <b>-16,7</b>                |
| <b>Ensemble des familles</b>     |                | <b>208960</b> | <b>201960</b> | <b>200990</b> | <b>193910</b> | <b>189960</b> | <b>148350</b> | <b>177500</b> | <b>-15,1</b>                |

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Mesures du faible revenu par région administrative et par MRC, 2023.

\*Selon la MFR

*Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains*

**Tableau 18- Évolution du nombre de personnes dans les familles à faible revenu, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021**

| Type de famille                  |                | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | Variation<br>2015-2021<br>% |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| <b>MRC des Maskoutains</b>       |                |               |               |               |               |               |               |               |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 1140          | 990           | 940           | 1000          | 1010          | 860           | 1190          | 4,4                         |
|                                  | 1 enfant       | 530           | 470           | 440           | 330           | 350           | 230           | 260           | -50,9                       |
|                                  | 2 enfants      | 580           | 520           | 410           | 440           | 430           | 270           | 280           | -51,7                       |
|                                  | 3 enfants et + | 610           | 630           | 590           | 520           | 510           | 250           | 310           | -49,2                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>2860</b>   | <b>2610</b>   | <b>2370</b>   | <b>2300</b>   | <b>2300</b>   | <b>1620</b>   | <b>2050</b>   | <b>-28,3</b>                |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 1010          | 1010          | 980           | 980           | 930           | 740           | 800           | -20,8                       |
|                                  | 2 enfants      | 740           | 730           | 790           | 700           | 720           | 560           | 650           | -12,2                       |
|                                  | 3 enfants et + | 770           | 670           | 580           | 570           | 600           | 400           | 560           | -27,3                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>2520</b>   | <b>2410</b>   | <b>2350</b>   | <b>2250</b>   | <b>2240</b>   | <b>1710</b>   | <b>2020</b>   | <b>-19,8</b>                |
| <b>Ensemble des familles</b>     |                | <b>5380</b>   | <b>5020</b>   | <b>4720</b>   | <b>4550</b>   | <b>4540</b>   | <b>3330</b>   | <b>4070</b>   | <b>-24,3</b>                |
| <b>Québec</b>                    |                |               |               |               |               |               |               |               |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 119850        | 118600        | 122990        | 121480        | 123400        | 105860        | 142160        | 18,6                        |
|                                  | 1 enfant       | 76210         | 72560         | 63530         | 58000         | 53630         | 37420         | 43060         | -43,5                       |
|                                  | 2 enfants      | 84940         | 81980         | 69210         | 65310         | 59560         | 38660         | 44080         | -48,1                       |
|                                  | 3 enfants et + | 80910         | 77480         | 67840         | 66060         | 60540         | 35600         | 44470         | -45,0                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>361920</b> | <b>350620</b> | <b>323560</b> | <b>310860</b> | <b>297130</b> | <b>217540</b> | <b>273770</b> | <b>-24,4</b>                |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 101740        | 99110         | 104270        | 100120        | 98680         | 79040         | 84670         | -16,8                       |
|                                  | 2 enfants      | 72680         | 68480         | 73710         | 70710         | 69800         | 55020         | 60250         | -17,1                       |
|                                  | 3 enfants et + | 55370         | 50420         | 52590         | 52520         | 52820         | 39440         | 47140         | -14,9                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>229780</b> | <b>218000</b> | <b>230570</b> | <b>223350</b> | <b>221300</b> | <b>173500</b> | <b>192060</b> | <b>-16,4</b>                |
| <b>Ensemble des familles</b>     |                | <b>591700</b> | <b>568620</b> | <b>554130</b> | <b>534210</b> | <b>518430</b> | <b>391040</b> | <b>465830</b> | <b>-21,3</b>                |

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Mesures du faible revenu par région administrative et par MRC, 2023.

**Tableau 19- Évolution du taux de faible revenu, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021**

| Type de famille                  |                | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | Variation<br>2015-2021<br>% |
|----------------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| <b>MRC des Maskoutains</b>       |                |             |             |             |             |             |             |             |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 5,1         | 4,4         | 4,2         | 4,4         | 4,5         | 3,8         | 5,2         | 0,1                         |
|                                  | 1 enfant       | 4,9         | 4,3         | 4,2         | 3,1         | 3,5         | 2,3         | 2,6         | -2,3                        |
|                                  | 2 enfants      | 4,2         | 3,6         | 2,8         | 3,1         | 3,1         | 2,0         | 1,9         | -2,3                        |
|                                  | 3 enfants et + | 5,8         | 5,6         | 5,1         | 4,5         | 4,4         | 2,5         | 3,0         | -2,8                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>4,9</b>  | <b>4,3</b>  | <b>4,0</b>  | <b>4,0</b>  | <b>4,0</b>  | <b>3,0</b>  | <b>3,9</b>  | <b>-1,0</b>                 |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 25,4        | 26,4        | 25,0        | 24,3        | 23,0        | 18,2        | 19,3        | -6,1                        |
|                                  | 2 enfants      | 28,4        | 27,3        | 28,0        | 24,2        | 25,5        | 19,6        | 22,2        | -6,2                        |
|                                  | 3 enfants et + | 42,5        | 40,5        | 34,2        | 33,3        | 31,7        | 24,3        | 30,0        | -12,5                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>28,4</b> | <b>28,4</b> | <b>26,9</b> | <b>25,3</b> | <b>24,8</b> | <b>19,3</b> | <b>21,4</b> | <b>-7,0</b>                 |
| <b>Ensemble des familles</b>     |                | <b>8,1</b>  | <b>7,6</b>  | <b>7,2</b>  | <b>7,0</b>  | <b>7,0</b>  | <b>5,3</b>  | <b>6,4</b>  | <b>-1,7</b>                 |
| <b>Québec</b>                    |                |             |             |             |             |             |             |             |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 6,0         | 5,9         | 6,1         | 6,0         | 6,1         | 5,2         | 6,8         | 0,8                         |
|                                  | 1 enfant       | 6,7         | 6,5         | 5,7         | 5,3         | 4,9         | 3,5         | 4,0         | -2,7                        |
|                                  | 2 enfants      | 5,6         | 5,4         | 4,5         | 4,2         | 3,9         | 2,5         | 2,9         | -2,7                        |
|                                  | 3 enfants et + | 8,9         | 8,3         | 7,1         | 6,7         | 6,1         | 3,6         | 4,4         | -4,5                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>6,3</b>  | <b>6,1</b>  | <b>5,8</b>  | <b>5,6</b>  | <b>5,4</b>  | <b>4,2</b>  | <b>5,3</b>  | <b>-1,0</b>                 |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 25,7        | 25,3        | 26,2        | 24,9        | 24,6        | 19,9        | 21,3        | -4,4                        |
|                                  | 2 enfants      | 29,0        | 27,7        | 28,5        | 26,7        | 26,0        | 20,6        | 22,4        | -6,6                        |
|                                  | 3 enfants et + | 41,4        | 39,0        | 38,3        | 37,0        | 36,0        | 27,1        | 31,4        | -10,0                       |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>28,1</b> | <b>27,2</b> | <b>28,0</b> | <b>26,6</b> | <b>26,1</b> | <b>20,8</b> | <b>22,7</b> | <b>-5,4</b>                 |
| <b>Ensemble des familles</b>     |                | <b>9,4</b>  | <b>9,0</b>  | <b>8,9</b>  | <b>8,6</b>  | <b>8,4</b>  | <b>6,5</b>  | <b>7,7</b>  | <b>-1,7</b>                 |

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Mesures du faible revenu par région administrative et par MRC, 2023.

- L'évolution du revenu médian après impôt des familles, entre 2015 et 2021, est comparable à celle observée dans l'ensemble du Québec.

- Le nombre de familles à faible revenu est en diminution dans la MRC, à l'exception des couples sans enfant.
- Le revenu médian des familles à faible revenu est en hausse depuis 2015.

**Tableau 20- Évolution du revenu médian après impôt des familles à faible revenu, selon le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2015-2021<sup>3</sup>**

| Type de famille                  |                | 2015*        | 2016*        | 2017*        | 2018*        | 2019*        | 2020*        | 2021*        | Variation<br>2015-2021<br>% |
|----------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| <b>MRC des Maskoutains</b>       |                |              |              |              |              |              |              |              |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 20532        | 21756        | 22749        | 23821        | 24003        | 26709        | 28040        | 36,6                        |
|                                  | 1 enfant       | 26941        | 26265        | 30210        | 30081        | 31557        | 33776        | 32970        | 22,4                        |
|                                  | 2 enfants      | 33649        | 32563        | 34108        | 34909        | 36056        | 39597        | 39330        | 16,9                        |
|                                  | 3 enfants et + | 38876        | 39234        | 43349        | 42825        | 45138        | 46798        | 44310        | 14,0                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>24311</b> | <b>24587</b> | <b>26594</b> | <b>26951</b> | <b>27434</b> | <b>29407</b> | <b>30220</b> | <b>24,3</b>                 |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 20012        | 20341        | 21414        | 21856        | 22255        | 23804        | 22890        | 14,4                        |
|                                  | 2 enfants      | 26212        | 27110        | 27365        | 27955        | 29056        | 30455        | 30140        | 15,0                        |
|                                  | 3 enfants et + | 33141        | 35602        | 34043        | 36661        | 37657        | 39991        | 39060        | 17,9                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>22388</b> | <b>23270</b> | <b>23998</b> | <b>24889</b> | <b>25572</b> | <b>27778</b> | <b>27510</b> | <b>22,9</b>                 |
| <b>Québec</b>                    |                |              |              |              |              |              |              |              |                             |
| Famille<br>comptant un<br>couple | Sans enfants   | 20532        | 20593        | 21816        | 22838        | 23971        | 26460        | 27820        | 35,5                        |
|                                  | 1 enfant       | 24167        | 24806        | 27658        | 28340        | 29307        | 31877        | 31100        | 28,7                        |
|                                  | 2 enfants      | 30080        | 30753        | 33174        | 33627        | 34623        | 37615        | 36380        | 20,9                        |
|                                  | 3 enfants et + | 37793        | 38915        | 41340        | 41618        | 42857        | 46072        | 45320        | 19,9                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>23383</b> | <b>23928</b> | <b>25649</b> | <b>26481</b> | <b>27351</b> | <b>29127</b> | <b>29720</b> | <b>27,1</b>                 |
| Famille<br>monoparentale         | 1 enfant       | 19902        | 20549        | 20697        | 20990        | 21303        | 23804        | 22380        | 12,5                        |
|                                  | 2 enfants      | 25527        | 26452        | 26887        | 27143        | 27654        | 30797        | 29160        | 14,2                        |
|                                  | 3 enfants et + | 32201        | 33528        | 34336        | 34717        | 35585        | 39690        | 37410        | 16,2                        |
|                                  | <b>Total</b>   | <b>22267</b> | <b>22908</b> | <b>22967</b> | <b>23479</b> | <b>23898</b> | <b>26875</b> | <b>25830</b> | <b>16,0</b>                 |

\*En dollars constants de 2021

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Mesures du faible revenu par région administrative et par MRC, 2023

### 1.3 Projections de la population et des ménages

- Selon les plus récentes projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, la MRC des Maskoutains pourrait connaître une croissance de sa population de l'ordre de 10,14% au cours des vingt prochaines années, soit une croissance inférieure à celle observée au cours des deux dernières décennies (13,3% entre 2001-2021).
- Au niveau interrégional, la croissance démographique anticipée de la MRC est inférieure à celle des MRC de Drummond (15,2 %) et de La Haute-Yamaska (18,4 %).
- Au sein de la MRC, les municipalités où la croissance anticipée de la population est la plus élevée sont Saint-Dominique (37,2%), Saint-Bernard-de-Michaudville (30,4%) et Saint-Barnabé-Sud (26,5%).

<sup>3</sup> Cet indicateur doit être interprété avec prudence considérant les effets de la pandémie sur le marché du travail et les conditions socioéconomiques de la population.

*Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains*

- À l'inverse, une baisse démographique est anticipée dans les municipalités de Sainte-Madeleine (-3,7%), Sainte-Marie-Madeleine (-3,9%), Saint-Louis (-4,3%) et Saint-Valérien-de-Milton (-5,5%).
- En chiffre absolu, Saint-Hyacinthe est de loin celle qui connaîtra la plus forte croissance avec près de 10 000 nouvelles personnes, pour la période 2021-2041.

**Tableau 21- Projections de population – MRC de la Montérégie, MRC hors Montérégie adjacentes à la MRC des Maskoutains, Québec, 2025-2045**

| MRC                        | 2025           | 2030           | 2035           | 2040           | 2045           | Croissance absolue |              | Croissance annuelle |             |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|--------------|---------------------|-------------|
|                            |                |                |                |                |                | Nombre             | %            | Nombre              | %           |
| Acton                      | 16 494         | 16 836         | 17 216         | 17 585         | 17 954         | 1 460              | 8,85         | 73                  | 0,4         |
| Beauharnois-Salaberry      | 74 719         | 79 231         | 83 277         | 86 735         | 89 745         | 15 026             | 20,11        | 751                 | 1,01        |
| La Vallée-du-Richelieu     | 138 016        | 143 580        | 148 387        | 152 600        | 156 620        | 18 604             | 13,48        | 930                 | 0,67        |
| Le Haut-Richelieu          | 126 558        | 131 021        | 135 268        | 139 126        | 142 727        | 16 169             | 12,78        | 808                 | 0,64        |
| Le Haut-Saint-Laurent      | 26 256         | 27 251         | 28 199         | 29 106         | 30 025         | 3 769              | 14,35        | 188                 | 0,72        |
| Les Jardins-de-Napierville | 33 739         | 35 315         | 36 947         | 38 385         | 39 688         | 5 949              | 17,63        | 297                 | 0,88        |
| Les Maskoutains            | 94 999         | 97 304         | 100 015        | 102 423        | 104 634        | 9 635              | 10,14        | 482                 | 0,51        |
| Longueuil                  | 462 566        | 481 443        | 500 291        | 514 728        | 526 562        | 63 996             | 13,83        | 3200                | 0,69        |
| Marguerite-D'Youville      | 84 166         | 86 987         | 89 488         | 91 695         | 93 753         | 9 587              | 11,39        | 479                 | 0,57        |
| Pierre-De Saurel           | 53 646         | 54 764         | 55 749         | 56 602         | 57 454         | 3 808              | 7,10         | 190                 | 0,35        |
| Roussillon                 | 208 657        | 219 153        | 228 461        | 236 120        | 242 820        | 34 163             | 16,37        | 1708                | 0,82        |
| Rouville                   | 39 394         | 40 173         | 41 093         | 42 069         | 43 062         | 3 668              | 9,31         | 183                 | 0,47        |
| Vaudreuil-Soulanges        | 172 323        | 180 299        | 187 003        | 192 366        | 196 900        | 24 577             | 14,26        | 1229                | 0,71        |
| <b>Montérégie</b>          | <b>1531533</b> | <b>1593357</b> | <b>1651394</b> | <b>1699540</b> | <b>1741944</b> | <b>210 411</b>     | <b>13,74</b> | <b>10521</b>        | <b>0,69</b> |
| MRC de Drummond            | 98 566         | 102 995        | 106 999        | 110 463        | 113 547        | 14 981             | 15,2         | 749                 | 0,76        |
| MRC de La Haute-Yamaska    | 116 539        | 122 593        | 128 382        | 133 417        | 137 967        | 21 428             | 18,4         | 1071                | 0,92        |
| Québec                     | 9 052 783      | 9 197 324      | 9 408 873      | 9 588 497      | 9 750 614      | 697 831            | 7,71         | 34892               | 0,39        |

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Projections de population – MRC, scénario de référence, décembre 2024.

**Tableau 22- Projections de population - Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021-2041**

| Municipalité                  | 2021         | 2026         | 2031         | 2036          | 2041          | Croissance absolue |             | Croissance annuelle |             |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                               |              |              |              |               |               | Nombre             | %           | Nombre              | %           |
| La Présentation               | 2 659        | 2 744        | 2 797        | 2 879         | 2 980         | 321                | 12,1        | 16                  | 0,60        |
| Saint-Barnabé-Sud             | 967          | 1 075        | 1 132        | 1 184         | 1 223         | 256                | 26,5        | 13                  | 1,32        |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 625          | 677          | 729          | 773           | 815           | 190                | 30,4        | 10                  | 1,52        |
| Saint-Damase                  | 2 463        | 2 463        | 2 425        | 2 410         | 2 406         | -57                | -2,3        | -3                  | -0,12       |
| Saint-Dominique               | 2 767        | 3 078        | 3 301        | 3 542         | 3 796         | 1 029              | 37,2        | 51                  | 1,86        |
| Saint-Hugues                  | 1 347        | 1 379        | 1 383        | 1 407         | 1 444         | 97                 | 7,2         | 5                   | 0,36        |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 1 706        | 1 834        | 1 870        | 1 921         | 1 970         | 264                | 15,5        | 13                  | 0,77        |
| Sainte-Madeleine              | 2 285        | 2 277        | 2 230        | 2 206         | 2 201         | -84                | -3,7        | -4                  | -0,18       |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 2 900        | 2 881        | 2 824        | 2 798         | 2 788         | -112               | -3,9        | -6                  | -0,19       |
| Saint-Hyacinthe               | 57 517       | 61 748       | 64 007       | 65 960        | 67 483        | 9 966              | 17,3        | 498                 | 0,87        |
| Saint-Jude                    | 1 342        | 1 410        | 1 459        | 1 501         | 1 537         | 195                | 14,5        | 10                  | 0,73        |
| Saint-Liboire                 | 3 061        | 3 070        | 3 038        | 3 037         | 3 066         | 5                  | 0,2         | 0                   | 0,01        |
| Saint-Louis                   | 749          | 735          | 729          | 722           | 717           | -32                | -4,3        | -2                  | -0,21       |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 511          | 514          | 512          | 517           | 521           | 10                 | 2,0         | 1                   | 0,10        |
| Saint-Pie                     | 5 894        | 6 139        | 6 312        | 6 523         | 6 754         | 860                | 14,6        | 43                  | 0,73        |
| Saint-Simon                   | 1 399        | 1 419        | 1 433        | 1 459         | 1 490         | 91                 | 6,5         | 5                   | 0,33        |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 1 777        | 1 759        | 1 714        | 1 685         | 1 679         | -98                | -5,5        | -5                  | -0,28       |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>89969</b> | <b>95202</b> | <b>97895</b> | <b>100524</b> | <b>102870</b> | <b>12 901</b>      | <b>14,3</b> | <b>645</b>          | <b>0,72</b> |
| Québec                        | 8572020      | 9054531      | 9243006      | 9446764       | 9622063       | 1050043            | 12,2        | 52502               | 0,61        |

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Projections de population – Municipalités, scénario de référence, 2024.

- Au niveau des ménages, la croissance anticipée de la MRC, selon l'ISQ, pourrait s'élever à 9,6%, soit une croissance annuelle 50% inférieure à celle observée entre 2011-2021.
- En terme absolu, 206 ménages par année pourraient s'ajouter sur le territoire de la MRC.
- La période 2025-2045 sera marquée par une croissance importante des ménages des groupes d'âge 65 ans et + et 85 ans et +.

**Tableau 23 - Projections du nombre de ménages selon le groupe d'âge - MRC des Maskoutains, 2025-2045**

| Groupes d'âge | Année | 2025          | 2030          | 2035          | 2040          | 2045          | Variation 2025-2045 |             |
|---------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|-------------|
|               |       |               |               |               |               |               | Nombre              | %           |
| 15-19 ans     |       | 178           | 187           | 179           | 175           | 178           | 0                   | 0           |
| 20-24 ans     |       | 1 393         | 1 587         | 1 671         | 1 641         | 1 603         | 210                 | 15,1%       |
| 25-44 ans     |       | 13 661        | 13 535        | 14 028        | 14 261        | 14 728        | 1067                | 7,8%        |
| 45-64 ans     |       | 14 319        | 13 870        | 14 197        | 15 142        | 15 275        | 956                 | 6,7%        |
| 65 ans et +   |       | 13 219        | 14 675        | 15 051        | 14 900        | 15 108        | 1889                | 14,3%       |
| 85 ans et +   |       | 1 160         | 1 429         | 1 788         | 2 148         | 2 493         | 1333                | 114,9%      |
| <b>Total</b>  |       | <b>42 770</b> | <b>43 854</b> | <b>45 126</b> | <b>46 119</b> | <b>46 892</b> | <b>4122</b>         | <b>9,6%</b> |

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Projections de ménages – MRC, scénario de référence, décembre 2024.

## 1.4 La vitalité économique

L'Institut de la statistique du Québec a conçu et produit un indice composite permettant de mesurer, à une fréquence régulière, le niveau de vitalité économique des municipalités, des communautés autochtones, des territoires non organisés et des municipalités régionales de comté (MRC).

L'indice de vitalité économique (IVE) est une mesure relative qui permet de classer les localités les unes par rapport aux autres en fonction de leur vitalité économique. La valeur de l'IVE des localités peut être soit négative, soit positive. Une valeur négative signifie généralement que la localité accuse un retard en matière de vitalité économique par rapport à la majorité des localités québécoises et, à l'inverse, une valeur positive indique que la localité présente un résultat supérieur à la plupart des localités.

Plus spécifiquement, l'IVE représente la moyenne géométrique des variables normalisées de trois indicateurs, à savoir le revenu total médian (revenu avant impôt) des particuliers de 18 ans et plus, le taux de travailleurs de 25 à 64 ans et le taux d'accroissement annuel moyen (TAAM) de la population sur cinq ans. Chacun de ces indicateurs représente une dimension importante de la vitalité, soit respectivement le niveau de vie, le marché du travail et la dynamique démographique.

**Tableau 24- Indice de vitalité économique – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2020**

| Municipalité                  | Rang*       | Indice de vitalité économique (IVE) | Composantes de l'indice                                  |                                       |                                           |
|-------------------------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
|                               |             |                                     | Revenu total médian des particuliers de 18 ans et + (\$) | Taux de travailleurs de 25-64 ans (%) | TAAM de la population sur 5 ans pour mile |
| La Présentation               | 162         | 8,2831                              | 45471                                                    | 82,4                                  | 3,9                                       |
| Saint-Barnabé-Sud             | 392         | 2,8602                              | 40294                                                    | 78,9                                  | -0,7                                      |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 173         | 7,7454                              | 41385                                                    | 79,1                                  | 9,7                                       |
| Saint-Damase                  | 185         | 7,5054                              | 42464                                                    | 80,0                                  | 6,8                                       |
| Saint-Dominique               | 102         | 10,7381                             | 43575                                                    | 81,2                                  | 12,2                                      |
| Saint-Hugues                  | 72          | 12,3019                             | 39129                                                    | 79,0                                  | 34,8                                      |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 382         | 2,9675                              | 41251                                                    | 79,7                                  | -2,6                                      |
| Sainte-Madeleine              | 203         | 6,8442                              | 44436                                                    | 80,9                                  | 3,1                                       |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 169         | 8,0916                              | 45226                                                    | 81,4                                  | 4,4                                       |
| Saint-Hyacinthe               | 166         | 8,1715                              | 41275                                                    | 81,2                                  | 8,9                                       |
| Saint-Jude                    | 406         | 2,588                               | 37518                                                    | 74,1                                  | 7,4                                       |
| Saint-Liboire                 | 183         | 7,5546                              | 44501                                                    | 81,1                                  | 4,2                                       |
| Saint-Louis                   | 691         | -1,7115                             | 37509                                                    | 71,9                                  | -4,4                                      |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 323         | 3,8318                              | 36533                                                    | 78,6                                  | 8,6                                       |
| Saint-Pie                     | 240         | 5,8557                              | 42511                                                    | 78,9                                  | 4,1                                       |
| Saint-Simon                   | 180         | 7,6174                              | 44012                                                    | 80,5                                  | 5,1                                       |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 468         | 1,5364                              | 38835                                                    | 79,4                                  | -3,6                                      |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>34**</b> | <b>3,2794</b>                       | <b>39335</b>                                             | <b>76,4</b>                           | <b>6,7</b>                                |

\*Rang sur 1161 municipalités

\*\*Rang sur 104 MRC

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, indice de vitalité économique des territoires – Municipalités, 2020.

- La MRC des Maskoutains fait partie des MRC avec un indice de vitalité économique supérieur. Elle occupe le 34<sup>e</sup> rang sur les 104 MRC.
- Les Municipalités de Saint-Dominique et de Saint-Hugues présentent le plus haut indice de vitalité économique sur le territoire de la MRC alors que la Municipalité de Saint-Louis présente un taux de vitalité négatif.
- 14 municipalités sur 17 se situent dans le premier tiers des municipalités avec un indice de vitalité supérieur.

#### **FAITS SAILLANTS DU PROFIL DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE :**

##### ***Une population en croissance :***

- ✓ La MRC des Maskoutains a connu une croissance modérée de sa population entre 2011 et 2021, avec un taux 6,2%. Il s'agit d'une croissance légèrement inférieure à la moyenne du Québec (7,6%) et largement inférieure à celle de la Montérégie (10,3%).
- ✓ La Ville de Saint-Hyacinthe a consolidé sa position dans la MRC en s'accaparant 77% de la croissance démographique.
- ✓ Quatre autres municipalités, soit Saint-Barnabé-Sud, Saint-Bernard-de-Michaudville, Saint-Dominique et Saint-Simon, ont connu une croissance supérieure à la moyenne observée dans la MRC.
- ✓ À l'inverse, sept municipalités ont connu une baisse démographique dans la dernière décennie.

- ✓ Selon les projections démographiques de l'ISQ, la MRC pourrait connaître une croissance de près de 10 000 personnes et de plus de 4100 nouveaux ménages au cours des 20 prochaines années. Il s'agirait toutefois d'une croissance de 50% inférieure à celle observée entre 2011-2021.

***Une population vieillissante :***

- ✓ La population de la MRC des Maskoutains est vieillissante. La part de la population âgée de 65 ans et + est passée 16,7% à 21,8% entre 2011 et 2021.
- ✓ Les femmes âgées de 65 ans et + sont en plus grand nombre que les hommes, ce qui traduit une plus longue espérance de vie.
- ✓ La part de la population âgée de 65 ans et + est plus élevée à Saint-Hyacinthe que dans les autres municipalités en raison des services qui y sont offerts et du plus grand nombre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées.
- ✓ À l'inverse, la part de la population âgée de moins de 15 ans excède 20% dans 8 municipalités, traduisant leur attrait pour les familles.
- ✓ Selon les projections des ménages de l'ISQ, la tendance au vieillissement va se poursuivre avec un accroissement anticipé de 14,3% des ménages âgés de 65 ans et +, soit près de 2000 ménages supplémentaires.

***Une population immigrante en hausse:***

- ✓ La MRC des Maskoutains a connu une forte croissance de l'immigration depuis 2011. Le nombre d'immigrants est passé de 2480 en 2011 à 4830 en 2021.
- ✓ Selon Emploi et Immigration Canada, le nombre de travailleurs temporaires est passé de 529 en 2016 à 1300 en 2023 dans l'ensemble de la MRC.
- ✓ Près de la moitié (47,8%) de la croissance démographique observée entre 2011 et 2021 est due à l'immigration.
- ✓ 87 % des immigrants habitent à Saint-Hyacinthe.
- ✓ Le resserrement des critères d'accueil des immigrants par les gouvernements pourrait ralentir la croissance démographique de la MRC.

***Des ménages en transformation :***

- ✓ La MRC a connu une croissance annuelle moyenne de 335 nouveaux ménages entre 2011 et 2021.
- ✓ La part des ménages composés de personnes vivant seules a connu une hausse de 4% entre 2011 et 2021. Elle atteint 36% de l'ensemble des ménages de la MRC et 40% de ceux de la ville de Saint-Hyacinthe.
- ✓ Les ménages familiaux composent la majorité des types de ménages de la MRC. Toutefois, leur part a connu une baisse de 4% passant de 65% à 61% du total des ménages entre 2011 et 2021.
- ✓ Les familles monoparentales composent 15,9 % des ménages familiaux de la MRC. Ce taux est demeuré stable entre 2011 et 2021.

**Des conditions socioéconomiques favorables mais précaires:**

- ✓ Le revenu moyen d'emploi dans la MRC des Maskoutains est plus faible que celui de l'ensemble du Québec.
- ✓ Le nombre de familles à faible revenu est en diminution dans la MRC et leur revenu est en hausse.
- ✓ Selon la Direction de santé publique, 5,3 % de la population de la MRC est en situation de pauvreté (DSP, CSSS Montérégie-Centre, janvier 2025).
- ✓ La part des ménages à faible revenu est plus importante à Saint-Hyacinthe.
- ✓ **Malgré une situation économique favorable du milieu maskoutain, la pandémie de Covid-19 est susceptible d'avoir affecté les conditions socioéconomiques de la population et d'avoir accrue la vulnérabilité des ménages, affectant du même coup les conditions du logement.**

## 2. PROFIL DE L'HABITATION

### 2.1 Caractéristiques du parc de logements

#### 2.1.1 Évolution du nombre de logements

- On compte près de 40000 logements privés occupés sur le territoire de la MRC.
- Le stock de logements a connu une croissance de 9,1 % entre 2011 et 2021, soit une moyenne annuelle de 334 nouveaux logements.
- Plus du deux tiers des nouveaux logements ont été construits à Saint-Hyacinthe.

**Tableau 25- Évolution du nombre de logements privés occupés par des résidents habituels, MRC des Maskoutains, 2011 à 2021**

| Municipalité                  | 2011         | 2016         | 2021         | Variation 2011-2021 |            | Variation annuelle |            |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|------------|--------------------|------------|
|                               |              |              |              | Nombre              | %          | Nombre             | %          |
| La Présentation               | 968          | 998          | 1066         | 98                  | 10,1       | 10                 | 1,0        |
| Saint-Barnabé-Sud             | 329          | 340          | 373          | 44                  | 13,4       | 4                  | 1,3        |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 203          | 244          | 261          | 58                  | 28,6       | 6                  | 2,9        |
| Saint-Damase                  | 992          | 1012         | 1022         | 30                  | 3,0        | 3                  | 0,3        |
| Saint-Dominique               | 919          | 989          | 1090         | 171                 | 18,6       | 17                 | 1,9        |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 668          | 680          | 716          | 48                  | 7,2        | 5                  | 0,7        |
| Sainte-Madeleine              | 943          | 926          | 957          | 14                  | 1,5        | 1                  | 0,1        |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 1122         | 1139         | 1169         | 47                  | 4,2        | 5                  | 0,4        |
| Saint-Hugues                  | 508          | 530          | 540          | 32                  | 6,3        | 3                  | 0,6        |
| Saint-Hyacinthe               | 24490        | 25483        | 26870        | 2380                | 9,7        | 238                | 1,0        |
| Saint-Jude                    | 470          | 480          | 523          | 53                  | 11,3       | 5                  | 1,1        |
| Saint-Liboire                 | 1080         | 1118         | 1150         | 70                  | 6,5        | 7                  | 0,6        |
| Saint-Louis                   | 334          | 314          | 330          | -4                  | -1,2       | 0                  | -0,1       |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 217          | 214          | 210          | -7                  | -3,2       | -1                 | -0,3       |
| Saint-Pie                     | 2192         | 2308         | 2413         | 221                 | 10,1       | 22                 | 1,0        |
| Saint-Simon                   | 471          | 531          | 539          | 68                  | 14,4       | 7                  | 1,4        |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 683          | 710          | 702          | 19                  | 2,8        | 2                  | 0,3        |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>36589</b> | <b>38016</b> | <b>39930</b> | <b>3341</b>         | <b>9,1</b> | <b>334</b>         | <b>0,9</b> |

Source : Statistique Canada, Profils des recensements 2011, 2016 et 2021

### 2.1.2 Types de constructions résidentielles

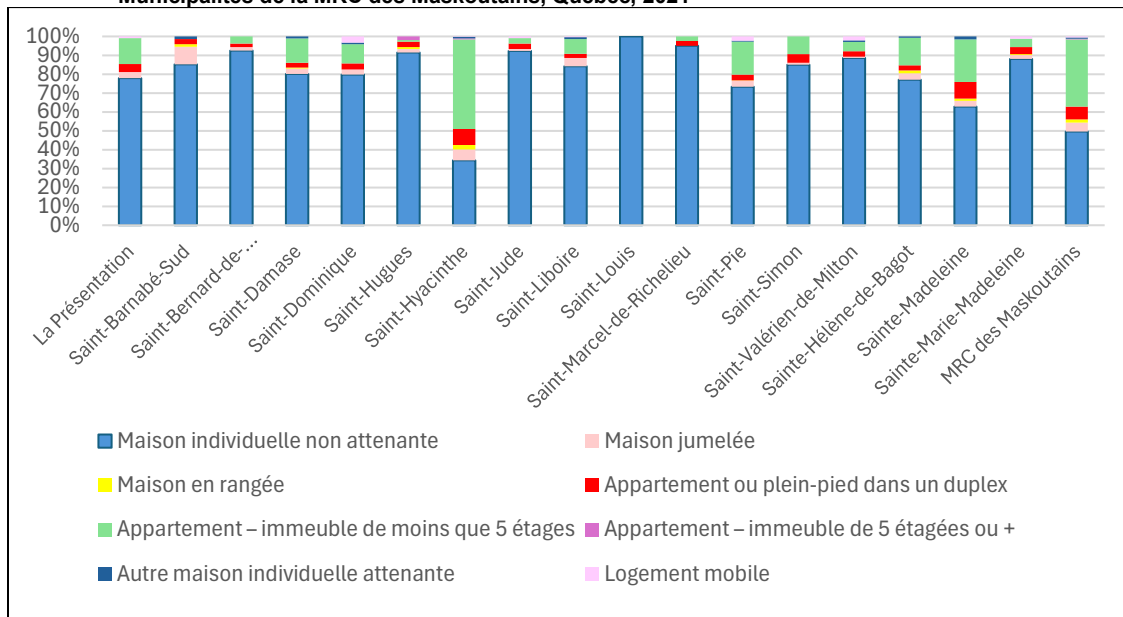
- Le stock de logements est constitué à 49,5 % de maisons individuelles non attenantes.
- La part de maisons individuelles non attenantes est de 34,3 % à Saint-Hyacinthe alors qu'elle est en moyenne de 80,8 % dans les autres municipalités.
- Mis à part Saint-Hyacinthe, la typologie résidentielle est assez peu diversifiée dans l'ensemble du territoire.

**Tableau 26- Nombre de logements privés occupés par type de construction résidentielle – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Municipalité                  | Maison individuelle non attenante | Maison jumelée | Maison en rangée | Appartement ou plein-pied dans un duplex | Appartement – immeuble de moins que 5 étages | Appartement – immeuble de 5 étages ou + | Autre maison individuelle attenante | Logement mobile | Total        |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------|
| La Présentation               | 830                               | 35             | 0                | 45                                       | 145                                          | 0                                       | 0                                   | 10              | 1070         |
| Saint-Barnabé-Sud             | 315                               | 35             | 5                | 10                                       | 0                                            | 0                                       | 5                                   | 0               | 375          |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 245                               | 5              | 0                | 5                                        | 10                                           | 0                                       | 0                                   | 0               | 260          |
| Saint-Damase                  | 805                               | 30             | 5                | 25                                       | 130                                          | 0                                       | 10                                  | 0               | 1025         |
| Saint-Dominique               | 870                               | 30             | 0                | 35                                       | 110                                          | 0                                       | 10                                  | 35              | 1090         |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 555                               | 25             | 10               | 20                                       | 105                                          | 0                                       | 5                                   | 0               | 715          |
| Sainte-Madeleine              | 600                               | 30             | 10               | 85                                       | 215                                          | 0                                       | 15                                  | 0               | 960          |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 1030                              | 25             | 5                | 45                                       | 50                                           | 0                                       | 0                                   | 15              | 1170         |
| Saint-Hugues                  | 485                               | 10             | 5                | 15                                       | 5                                            | 10                                      | 0                                   | 0               | 540          |
| Saint-Hyacinthe               | 9230                              | 1535           | 650              | 2270                                     | 12780                                        | 140                                     | 205                                 | 65              | 26870        |
| Saint-Jude                    | 485                               | 5              | 0                | 15                                       | 15                                           | 0                                       | 0                                   | 5               | 525          |
| Saint-Liboire                 | 965                               | 50             | 0                | 25                                       | 90                                           | 0                                       | 10                                  | 5               | 1150         |
| Saint-Louis                   | 320                               | 0              | 0                | 0                                        | 0                                            | 0                                       | 0                                   | 0               | 330          |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 195                               | 0              | 0                | 5                                        | 5                                            | 0                                       | 0                                   | 0               | 210          |
| Saint-Pie                     | 1765                              | 75             | 5                | 75                                       | 420                                          | 0                                       | 10                                  | 55              | 2415         |
| Saint-Simon                   | 455                               | 5              | 0                | 25                                       | 50                                           | 0                                       | 0                                   | 0               | 540          |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 625                               | 5              | 0                | 20                                       | 35                                           | 0                                       | 5                                   | 15              | 705          |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>19780</b>                      | <b>1915</b>    | <b>695</b>       | <b>2725</b>                              | <b>14170</b>                                 | <b>155</b>                              | <b>285</b>                          | <b>200</b>      | <b>39930</b> |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021

**Figure 5- Répartition du nombre de logements privés occupés par type de construction résidentielle – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**



Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021

### 2.1.3 Mode d'occupation du logement

- 58 % des ménages sont propriétaires de leur logement sur le territoire de la MRC.
- Le taux de ménages locataires est supérieur à 30 % dans les Municipalités de La Présentation, de Saint-Simon et de Sainte-Madeleine alors qu'il atteint 51,4 % à Saint-Hyacinthe.
- La très grande majorité des ménages occupant une maison individuelle non attenante est propriétaires de leur logement.
- La part des ménages locataires occupant un appartement dans un immeuble à logement de la MRC est plus élevée que celle observée dans l'ensemble du Québec.
- Le revenu moyen des familles dans la MRC est inférieur à celui observé dans l'ensemble du Québec, peu importe le type de logement qu'ils habitent.

**Tableau 27- Nombre de ménages selon le mode d'occupation – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021**

| Municipalité                  | Propriétaire |        | Locataire |        | Total |
|-------------------------------|--------------|--------|-----------|--------|-------|
|                               | Nombre       | %      | Nombre    | %      |       |
| La Présentation               | 735          | 69,0 % | 330       | 31,0 % | 1065  |
| Saint-Barnabé-Sud             | 340          | 85,0 % | 60        | 15,0 % | 400   |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 215          | 84,3 % | 40        | 15,7 % | 255   |
| Saint-Damase                  | 795          | 77,9 % | 225       | 22,1 % | 1020  |
| Saint-Dominique               | 840          | 77,1 % | 250       | 22,9 % | 1090  |
| Saint-Hugues                  | 435          | 80,6 % | 105       | 19,4 % | 540   |

*Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains*

**Tableau 27 (suite) - Nombre de ménages selon le mode d'occupation – 2021**

| Municipalité               | Propriétaire |               | Locataire    |               | Total        |
|----------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                            | Nombre       | %             | Nombre       | %             |              |
| Saint-Hyacinthe            | 13060        | 48,6 %        | 13805        | 51,4 %        | 26870        |
| Saint-Jude                 | 440          | 86,3 %        | 70           | 13,7 %        | 510          |
| Saint-Liboire              | 925          | 80,4 %        | 225          | 19,6 %        | 1150         |
| Saint-Louis                | 290          | 89,2 %        | 35           | 10,8 %        | 325          |
| Saint-Marcel-de-Richelieu  | 180          | 85,7 %        | 30           | 14,3 %        | 210          |
| Saint-Pie                  | 1805         | 74,7 %        | 610          | 25,3 %        | 2415         |
| Saint-Simon                | 365          | 67,6 %        | 175          | 32,4 %        | 540          |
| Saint-Valérien-de-Milton   | 575          | 81,6 %        | 130          | 18,4 %        | 705          |
| Sainte-Hélène-de-Bagot     | 525          | 73,4 %        | 195          | 27,3 %        | 715          |
| Sainte-Madeleine           | 655          | 68,6 %        | 305          | 31,9 %        | 955          |
| Sainte-Marie-Madeleine     | 995          | 85,4 %        | 175          | 15,0 %        | 1165         |
| <b>MRC des Maskoutains</b> | <b>23170</b> | <b>58,0 %</b> | <b>16765</b> | <b>42,0 %</b> | <b>39930</b> |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement, Recensement de la population 2021, Données – échantillon (25 %)

**Tableau 28- Type de construction résidentielle selon le mode d'occupation, MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Mode d'occupation          | Maison individuelle non attenante | Maison jumelée | Maison en rangée | Appartement ou plain-pied dans un duplex | Appartement dans un immeuble de moins de 5 étages | Appartement dans un immeuble de 5 étages et + | Autre maison individuelle attenante | Logement mobile |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| <b>MRC des Maskoutains</b> |                                   |                |                  |                                          |                                                   |                                               |                                     |                 |
| Propriétaire               | 90,3 %                            | 79,2 %         | 69,4 %           | 37,2 %                                   | 13,8 %                                            | 0,0 %                                         | 44,8 %                              | 86,0 %          |
| Locataire                  | 9,7 %                             | 20,8 %         | 30,6 %           | 62,8 %                                   | 86,2 %                                            | 100,0 %                                       | 55,2 %                              | 14,0 %          |
| <b>Québec</b>              |                                   |                |                  |                                          |                                                   |                                               |                                     |                 |
| Propriétaire               | 92,5 %                            | 81,7 %         | 72,1 %           | 42,9 %                                   | 21,0 %                                            | 28,6 %                                        | 48,0 %                              | 87,2 %          |
| Locataire                  | 7,5 %                             | 18,3 %         | 27,9             | 57,1                                     | 79,0 %                                            | 71,4 %                                        | 52,0 %                              | 12,8 %          |

Source : Statistique Canada. Tableau 98-10-0240-01 - Type de construction résidentielle selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.

**Tableau 29- Revenu moyen des familles, selon les caractéristiques du logement et le type de famille, MRC des Maskoutains, Québec, 2020**

| Type de famille            |              | Maison individuelle non attenante | Maison jumelée | Maison en rangée | Appartement ou plain-pied dans un duplex | Appartement dans un immeuble de moins de 5 étages | Autre maison individuelle attenante | Logement mobile |
|----------------------------|--------------|-----------------------------------|----------------|------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| <b>MRC des Maskoutains</b> |              |                                   |                |                  |                                          |                                                   |                                     |                 |
| Famille comptant un couple | Sans enfants | 97700\$                           | 104800\$       | 90000\$          | 86000\$                                  | 75000\$                                           | 84000\$                             | 92000\$         |
|                            | Avec enfants | 147200\$                          | 123200\$       | 116000\$         | 115600\$                                 | 93400\$                                           | 116000\$                            | 85000\$         |
| Famille monoparentale      | Avec enfants | 83600\$                           | 81000\$        | 77000\$          | 61200\$                                  | 57850\$                                           | 60000\$                             | n.d.            |
| <b>Québec</b>              |              |                                   |                |                  |                                          |                                                   |                                     |                 |
| Famille comptant un couple | Sans enfants | 105300\$                          | 109000\$       | 117700\$         | 90100\$                                  | 88200\$                                           | 94700\$                             | 80300\$         |
|                            | Avec enfants | 163400\$                          | 155400\$       | 152400\$         | 130400\$                                 | 107400\$                                          | 148200\$                            | 117400\$        |
| Famille monoparentale      | Avec enfants | 90300\$                           | 87600\$        | 85900\$          | 72200\$                                  | 64700\$                                           | 69900\$                             | 67500\$         |

Source : Statistique Canada. Tableau 98-10-0060-01. Des statistiques sur le revenu des ménages, selon les caractéristiques du logement et du ménage : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.

**Tableau 30- État du logement selon le mode d'occupation, MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Mode d'occupation          | Entretien normal requis (%) | Réparations mineures requises (%) | Réparations majeures requises (%) |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>MRC des Maskoutains</b> |                             |                                   |                                   |
| Propriétaire               | 71,0                        | 24,3                              | 4,7                               |
| Locataire                  | 75,4                        | 19,7                              | 5,0                               |
| <b>Québec</b>              |                             |                                   |                                   |
| Propriétaire               | 68,1                        | 26,3                              | 5,6                               |
| Locataire                  | 70,0                        | 22,8                              | 7,2                               |

Source : Statistique Canada. Tableau 98-10-0233-01 État du logement selon le mode d'occupation Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.

#### 2.1.4 Taille des logements

- La taille moyenne des logements est de 5,9 pièces sur le territoire de la MRC.
- Les logements de 4 pièces et moins représentent 34 % du stock de logements.
- La taille moyenne des logements est plus faible à Saint-Hyacinthe (5,5 pièces) que dans l'ensemble de la MRC (5,9 pièces).
- La part des logements de 4 pièces et moins est plus importante à Saint-Hyacinthe (42 %).

**Tableau 31- Logements privés occupés selon le nombre de pièces - Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021**

| Municipalité                  | Nombre de logements |             |             |             |               | Total        | Nb. moy. pièces/log. |
|-------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------|----------------------|
|                               | 1 à 4 pièces        | 5 pièces    | 6 pièces    | 7 pièces    | 8 pièces et + |              |                      |
| La Présentation               | 230                 | 205         | 120         | 140         | 375           | 1065         | 6,8                  |
| Saint-Barnabé-Sud             | 30                  | 50          | 65          | 90          | 160           | 400          | 7,1                  |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 50                  | 30          | 45          | 45          | 100           | 255          | 6,8                  |
| Saint-Damase                  | 180                 | 165         | 160         | 155         | 360           | 1020         | 6,8                  |
| Saint-Dominique               | 195                 | 140         | 150         | 185         | 420           | 1090         | 6,8                  |
| Saint-Hugues                  | 80                  | 60          | 90          | 45          | 255           | 540          | 7,1                  |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 150                 | 115         | 115         | 105         | 230           | 715          | 6,5                  |
| Sainte-Madeleine              | 220                 | 180         | 125         | 120         | 315           | 955          | 6,6                  |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 215                 | 165         | 140         | 180         | 475           | 1165         | 7,0                  |
| Saint-Hyacinthe               | 11265               | 5200        | 2655        | 2250        | 5500          | 26870        | 5,5                  |
| Saint-Jude                    | 35                  | 95          | 105         | 95          | 175           | 510          | 7,0                  |
| Saint-Liboire                 | 160                 | 160         | 165         | 220         | 450           | 1150         | 6,9                  |
| Saint-Louis                   | 70                  | 60          | 60          | 35          | 100           | 325          | 6,4                  |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 40                  | 50          | 30          | 15          | 70            | 210          | 6,6                  |
| Saint-Pie                     | 540                 | 485         | 310         | 345         | 740           | 2415         | 6,4                  |
| Saint-Simon                   | 80                  | 95          | 75          | 80          | 210           | 540          | 6,9                  |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 80                  | 90          | 130         | 135         | 265           | 705          | 7,1                  |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>13615</b>        | <b>7335</b> | <b>4540</b> | <b>4240</b> | <b>10205</b>  | <b>39930</b> | <b>5,9</b>           |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données – Échantillon (25 %)

#### 2.1.5 Période de construction

- Plus de 50 % des logements ont été construits avant 1980 sur le territoire de la MRC.
- Près de 35 % et plus des logements ont été construits entre 2001 et 2021 dans les Municipalités de La Présentation, de Saint-Dominique et de Sainte-Hélène-de-Bagot.

**Tableau 32- Logements privés selon la période de construction – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021**

| Municipalité                  | 1960 ou avant |      | 1961-1980 |      | 1981-2000 |      | 2001- 2015 |      | 2016-2021 |      |
|-------------------------------|---------------|------|-----------|------|-----------|------|------------|------|-----------|------|
|                               | Nombre        | %    | Nombre    | %    | Nombre    | %    | Nombre     | %    | Nombre    | %    |
| La Présentation               | 155           | 13,7 | 230       | 20,3 | 245       | 21,6 | 345        | 30,4 | 160       | 14,1 |
| Saint-Barnabé-Sud             | 155           | 37,3 | 90        | 21,7 | 100       | 24,1 | 50         | 12,0 | 20        | 4,8  |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 100           | 39,2 | 55        | 21,6 | 70        | 27,5 | 20         | 7,8  | 10        | 3,9  |
| Saint-Damase                  | 290           | 27,9 | 350       | 33,7 | 220       | 21,2 | 120        | 11,5 | 60        | 5,8  |
| Saint-Dominique               | 245           | 20,3 | 275       | 22,8 | 265       | 22,0 | 245        | 20,3 | 175       | 14,5 |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 180           | 23,5 | 170       | 22,2 | 145       | 19,0 | 200        | 26,1 | 70        | 9,2  |
| Sainte-Madeleine              | 215           | 21,5 | 245       | 24,5 | 305       | 30,5 | 195        | 19,5 | 40        | 4,0  |

**Tableau 32 (suite)- Logements privés selon la période de construction – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021**

| Municipalité               | 1960 ou avant |             | 1961-1980    |             | 1981-2000   |             | 2001- 2015  |             | 2016-2021   |            |
|----------------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
|                            | Nombre        | %           | Nombre       | %           | Nombre      | %           | Nombre      | %           | Nombre      | %          |
| Sainte-Marie-Madeleine     | 105           | 8,6         | 330          | 27,2        | 450         | 37,0        | 260         | 21,4        | 70          | 5,8        |
| Saint-Hugues               | 235           | 41,2        | 145          | 25,4        | 90          | 15,8        | 60          | 10,5        | 40          | 7,0        |
| Saint-Hyacinthe            | 6380          | 22,6        | 8585         | 30,4        | 6360        | 22,5        | 4255        | 15,1        | 2660        | 9,4        |
| Saint-Jude                 | 195           | 37,5        | 105          | 20,2        | 80          | 15,4        | 75          | 14,4        | 65          | 12,5       |
| Saint-Liboire              | 305           | 25,4        | 235          | 19,6        | 405         | 33,8        | 140         | 11,7        | 115         | 9,6        |
| Saint-Louis                | 115           | 34,8        | 130          | 39,4        | 35          | 10,6        | 30          | 9,1         | 20          | 6,1        |
| Saint-Marcel-de-Richelieu  | 125           | 61,0        | 35           | 17,1        | 45          | 22,0        | 0           | 0,0         | 0           | 0,0        |
| Saint-Pie                  | 630           | 25,0        | 650          | 25,7        | 605         | 24,0        | 390         | 15,4        | 250         | 9,9        |
| Saint-Simon                | 180           | 31,0        | 160          | 27,6        | 100         | 17,2        | 85          | 14,7        | 55          | 9,5        |
| Saint-Valérien-de-Milton   | 175           | 25,2        | 240          | 34,5        | 215         | 30,9        | 50          | 7,2         | 15          | 2,2        |
| <b>MRC des Maskoutains</b> | <b>9790</b>   | <b>23,3</b> | <b>12035</b> | <b>28,7</b> | <b>9730</b> | <b>23,2</b> | <b>6535</b> | <b>15,6</b> | <b>3875</b> | <b>9,2</b> |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données – Échantillon (25 %)

## 2.2 Composition du parc de logements social, communautaire et abordable

Le logement social et communautaire comprend les logements subventionnés par les programmes gouvernementaux, destinés aux ménages à revenu faible ou modeste et appartenant à un organisme public ou communautaire.

Le logement abordable, pour sa part, comprend les logements qui présentent un prix de location ou de vente se situant nettement sous le niveau du marché. Il est convenu qu'un logement abordable coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Dans le présent portrait, seuls les logements appartenant à un organisme public ou communautaire et les logements privés gérés par un OSBL sont considérés.

**Tableau 33- Nombre de logements sociaux et abordables de l'OHMA, selon la catégorie de résidents et le type de logements Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2024**

| Municipalité                           | Catégorie de résidents | Nombre de logements |           |            |            |
|----------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------|------------|------------|
|                                        |                        | Subventionnés       |           | Abordables | Total      |
|                                        |                        | HLM*                | PSL**     |            |            |
| Saint-Dominique                        | Aîné                   | 15                  | 0         | 0          | 15         |
| Sainte-Hélène-de-Bagot                 | Aîné                   | 10                  | 0         | 0          | 10         |
| Sainte-Madeleine                       | Aîné                   | 10                  | 0         | 0          | 10         |
| Saint-Pie                              | Famille                | 12                  | 0         | 0          | 12         |
| <b>Sous-total hors Saint-Hyacinthe</b> |                        | <b>47</b>           | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>47</b>  |
| Saint-Hyacinthe                        | Famille                | 174                 | 16        | 9          | 199        |
|                                        | Personne seule         | 52                  | 18        | 0          | 70         |
|                                        | Aîné                   | 194                 | 45        | 31         | 270        |
|                                        | Mixte                  | 89                  | 0         | 0          | 89         |
| <b>Sous-total Saint-Hyacinthe</b>      |                        | <b>509</b>          | <b>79</b> | <b>40</b>  | <b>628</b> |
| <b>Total</b>                           |                        | <b>556</b>          | <b>79</b> | <b>40</b>  | <b>675</b> |

\*Habitation à loyer modique \*\*Programme de supplément au loyer

Source : OHMA, mai 2024 et CSSS Montérégie Centre, 2023

Sur le territoire de la MRC des Maskoutains, on distingue trois types d'organismes qui administrent au total 129 établissements offrant plus de 1400 logements:

*Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains*

- Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton (OHMA) : 28 établissements;
- Habitations Maska et autres OBNL : 29 établissements;
- Coopératives d'habitation – 14 coopératives - 72 établissements.

**Tableau 34- Nombre de logements sociaux et abordables dans un établissement géré par un OBNL, selon la catégorie de résidents et le type de logements, 2024**

| Municipalité                                                                                   | Catégorie de résidents | Nombre de logements |           |            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------|------------|------------|
|                                                                                                |                        | Subventionnés       |           | Abordables | Total      |
|                                                                                                |                        | HLM                 | PSL       |            |            |
| La Présentation                                                                                | Aîné                   | 0                   | 0         | 12         | 12         |
| Saint-Damase                                                                                   | Aîné                   | 0                   | 0         | 28         | 28         |
| Saint-Hugues                                                                                   | Aîné                   | 0                   | 0         | 15         | 15         |
| Saint-Liboire                                                                                  | Aîné                   | 0                   | 0         | 18         | 18         |
| Saint-Pie                                                                                      | Aîné                   | 0                   | 0         | 53         | 53         |
| Saint-Simon                                                                                    | Personne seule         | 0                   | 0         | 16         | 16         |
| Saint-Hyacinthe                                                                                | Aîné                   | 0                   | 0         | 158        | 158        |
| <b>Établissements appartenant à Habitations Maska</b>                                          |                        |                     |           |            |            |
| Saint-Hyacinthe                                                                                | Adulte                 | 0                   | 44        | 0          | 44         |
|                                                                                                | Personne seule         | 0                   | 0         | 11         | 11         |
| <b>Établissements appartenant à la Ville de Saint-Hyacinthe et gérés par Habitations Maska</b> |                        |                     |           |            |            |
| Saint-Hyacinthe                                                                                | Personne seule         | 0                   | 1         | 8          | 9          |
|                                                                                                | Mixte                  | 0                   | 2         | 11         | 13         |
|                                                                                                | Adulte                 | 0                   | 5         | 16         | 21         |
|                                                                                                | Famille                | 0                   | 1         | 3          | 4          |
| <b>Logements gérés par Habitations Maska dans un établissement privé</b>                       |                        |                     |           |            |            |
| Saint-Hyacinthe                                                                                | Famille                | 0                   | 2         | 4          | 6          |
|                                                                                                | Adulte                 | 0                   | 1         | 1          | 2          |
| <b>Total</b>                                                                                   |                        | <b>0</b>            | <b>56</b> | <b>354</b> | <b>410</b> |

Source : Habitations Maska, mai 2024 et CSSS Montérégie Centre, 2023

**Tableau 35- Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables dans des coopératives d'habitation, selon la catégorie de résidents et le type de logement, Saint-Hyacinthe, 2024**

| Nom<br>(nb. d'établissements) | Catégorie de résidents | Nombre de logements |           |            |            |
|-------------------------------|------------------------|---------------------|-----------|------------|------------|
|                               |                        | Subventionnés       |           | Abordables | Total      |
|                               |                        | HLM                 | PSL       |            |            |
| L'Avant-Garde (2)             | Famille                | 0                   | 5         | 7          | 12         |
| La Bonne Entente (4)          | Famille + Aîné         | 0                   | 0         | 37         | 37         |
| Défi 91 (2)                   | Famille                | 0                   | 4         | 8          | 12         |
| Coop Soleil (8)               | Famille                | 0                   | 0         | 18         | 18         |
| De la Concorde (9)            | Mixte                  | 0                   | 0         | 30         | 30         |
| Jolibourg (9)                 | Mixte                  | 0                   | 0         | 30         | 30         |
| Logeme-loge (5)               | Mixte                  | 0                   | 3         | 27         | 30         |
| Logement Barque (8)           | Mixte                  | 0                   | 0         | 33         | 33         |
| Saint-Hyacinthe (8)           | Mixte                  | 0                   | 0         | 29         | 29         |
| Jolicoïn* (1)                 | Mixte                  | 0                   | 0         | 8          | 8          |
| Katerie (4)                   | Mixte                  | 0                   | 0         | 32         | 32         |
| L'oiseau bleu (2)             | Mixte                  | 0                   | 5         | 7          | 12         |
| Lafontaine (1)                | Mixte                  | 0                   | 4         | 0          | 4          |
| Logem (2)                     | Mixte                  | 0                   | 0         | 12         | 12         |
| Coop Maskou (7)               | Mixte                  | 0                   | 0         | 19         | 19         |
| <b>Total (72)</b>             |                        | <b>0</b>            | <b>21</b> | <b>297</b> | <b>318</b> |

\*PSBL-P

Source : CQCH, site Internet consulté le 27 mai 2024 et CSSS Montérégie Centre, 2023

## 2.3 Ressources privées d'hébergement pour personnes âgées

- On compte 25 résidences privées d'hébergement pour personnes âgées offrant un total de 1780 unités locatives sur le territoire de la MRC.
- Elles sont toutes situées à Saint-Hyacinthe, à l'exception d'une seule située à Saint-Damase.
- Plusieurs résidences ont été construites au cours des trois dernières années à Saint-Hyacinthe.

**Tableau 36- Nombre d'unités locatives dans les résidences privées pour aînés, MRC des Maskoutains, municipalités, 2024**

| Municipalité    | Nom de l'établissement<br>(nb. d'établissements) | Chambres<br>simples | Chambres<br>doubles | Logements  | Total       |
|-----------------|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|-------------|
| Saint-Damase    | Manoir St-Damase Inc.                            | 42                  | 0                   | 0          | 42          |
| Saint-Hyacinthe | Chartwell Les Jardins de la Gare (2)             | 249                 | 6                   | 0          | 255         |
|                 | Chartwell Ste-Marthe (2)                         | 20                  | 0                   | 170        | 190         |
|                 | Complexe Le Saphir (2)                           | 0                   | 0                   | 285        | 285         |
|                 | Laurier-Victoria (1)                             | 33                  | 6                   | 0          | 39          |
|                 | Les Jardins d'Aurélien inc. (2)                  | 120                 | 0                   | 0          | 120         |
|                 | Résidence Bourg-Joli (2)                         | 111                 | 0                   | 0          | 111         |
|                 | Résidence Centre-Ville (1)                       | 6                   | 6                   | 0          | 12          |
|                 | Résidence Du Bord De L'Eau (1)                   | 9                   | 0                   | 0          | 9           |
|                 | Résidence Havre de Paix (1)                      | 2                   | 4                   | 0          | 6           |
|                 | Résidence La Mélodie du Bonheur (1)              | 9                   | 0                   | 0          | 9           |
|                 | Résidence Le Pignon (1)                          | 11                  | 0                   | 0          | 11          |
|                 | Résidence L'Eau Vive Inc. (2)                    | 32                  | 8                   | 399        | 439         |
|                 | Résidence Marie-Luce Labossière (1)              | 61                  | 0                   | 0          | 61          |
|                 | Résidence Ste-Catherine (1)                      | 9                   | 0                   | 0          | 9           |
|                 | Résidence Saint-Hyacinthe (1)                    | 55                  | 4                   | 0          | 59          |
|                 | Résidence St-Pierre (2008) enr. (1)              | 23                  | 0                   | 0          | 23          |
|                 | Résidence St-Thomas d'Aquin (1)                  | 14                  | 6                   | 0          | 20          |
|                 | Résidence Villa St-Joseph Inc. (1)               | 76                  | 4                   | 0          | 80          |
| <b>Total</b>    |                                                  | <b>882</b>          | <b>44</b>           | <b>854</b> | <b>1780</b> |

Source : MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX. Registre des résidences privées pour aînés.  
[<http://k10.pub.msss.rtss.qc.ca/K10accueil.asp>]

## 2.4 Besoin impérieux en matière de logement

Statistique Canada définit les besoins impérieux en matière de logement selon qu'un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement).

Les seuils des indicateurs de logement sont définis de la manière suivante :

- Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres suffit pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, d'après les exigences de la Norme nationale d'occupation (NNO), conçue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des représentants provinciaux.
- Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.

#### 2.4.1 Logements de taille non convenable

- On compte 970 logements dont la taille est jugée non convenable en fonction de la taille des ménages qui les occupent, soit 2,4 % du stock de logements.
- 74 % des logements non convenables sont situés à Saint-Hyacinthe.
- La part des logements locatifs de taille non convenable est de 4,2 % (Source : CSSS Montérégie-Centre, juin 2024).

#### 2.4.2 Logements nécessitant des réparations

- On compte 1925 logements nécessitant des réparations majeures sur le territoire de la MRC, soit 4,8 % du stock de logements.
- Les Municipalités de Saint-Barnabé-Sud, de Saint-Bernard-de-Michaudville, de Saint-Hugues, de Saint-Louis et de Saint-Marcel-de-Richelieu sont celles qui ont une plus grande part de logements nécessitant des réparations majeures.

**Tableau 37- Logements privés selon la taille convenable du logement – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021**

| Municipalité                  | Taille convenable |       | Taille non convenable |     |
|-------------------------------|-------------------|-------|-----------------------|-----|
|                               | Nombre            | %     | Nombre                | %   |
| La Présentation               | 1060              | 100,0 | 0                     | 0,0 |
| Saint-Barnabé-Sud             | 385               | 96,3  | 15                    | 3,8 |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 250               | 100,0 | 0                     | 0,0 |
| Saint-Damase                  | 1010              | 98,5  | 15                    | 1,5 |
| Saint-Dominique               | 1080              | 99,1  | 10                    | 0,9 |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 705               | 98,6  | 10                    | 1,4 |
| Sainte-Madeleine              | 950               | 100,0 | 0                     | 0,0 |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 1155              | 99,1  | 10                    | 0,9 |
| Saint-Hugues                  | 520               | 96,3  | 20                    | 3,7 |
| Saint-Hyacinthe               | 26150             | 97,3  | 720                   | 2,7 |
| Saint-Jude                    | 500               | 97,1  | 15                    | 2,9 |
| Saint-Liboire                 | 1130              | 98,3  | 20                    | 1,7 |
| Saint-Louis                   | 315               | 96,9  | 10                    | 3,1 |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 205               | 95,3  | 10                    | 4,7 |
| Saint-Pie                     | 2330              | 96,7  | 80                    | 3,3 |

## Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains

|                            |              |             |            |            |
|----------------------------|--------------|-------------|------------|------------|
| Saint-Simon                | 520          | 96,3        | 20         | 3,7        |
| Saint-Valérien-de-Milton   | 690          | 97,9        | 15         | 2,1        |
| <b>MRC des Maskoutains</b> | <b>38960</b> | <b>97,6</b> | <b>970</b> | <b>2,4</b> |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données – Échantillon (25 %)

**Tableau 38- Logements privés selon l'état du logement – Municipalités de la MRC des Maskoutains, 2021**

| Municipalité                  | Entretien régulier ou réparations mineures |             | Réparation majeure |            |
|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------|--------------------|------------|
|                               | Nombre                                     | %           | Nombre             | %          |
| La Présentation               | 1045                                       | 97,7        | 25                 | 2,3        |
| Saint-Barnabé-Sud             | 355                                        | 89,9        | 40                 | 10,1       |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 230                                        | 90,2        | 25                 | 9,8        |
| Saint-Damase                  | 970                                        | 95,1        | 50                 | 4,9        |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 695                                        | 96,5        | 25                 | 3,5        |
| Sainte-Madeleine              | 910                                        | 94,8        | 50                 | 5,2        |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 1120                                       | 96,1        | 45                 | 3,9        |
| Saint-Dominique               | 1045                                       | 95,9        | 45                 | 4,1        |
| Saint-Hugues                  | 500                                        | 92,6        | 40                 | 7,4        |
| Saint-Hyacinthe               | 25615                                      | 95,3        | 1255               | 4,7        |
| Saint-Jude                    | 485                                        | 95,1        | 25                 | 4,9        |
| Saint-Liboire                 | 1085                                       | 94,3        | 65                 | 5,7        |
| Saint-Louis                   | 290                                        | 90,6        | 30                 | 9,4        |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 190                                        | 92,7        | 15                 | 7,3        |
| Saint-Pie                     | 2305                                       | 95,2        | 115                | 4,8        |
| Saint-Simon                   | 505                                        | 93,5        | 35                 | 6,5        |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 665                                        | 94,3        | 40                 | 5,7        |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>38010</b>                               | <b>95,2</b> | <b>1925</b>        | <b>4,8</b> |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données – Échantillon (25 %)

### 2.4.3 Abordabilité du logement

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) qualifie un logement d'abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Il peut s'agir de logements fournis par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe tous les modes d'occupation : logements locatifs, propriétaires-occupants ou coopérative d'habitation.

- On compte 5410 ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, soit 14 % des ménages de la MRC.
- La part des ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement est plus élevée que la moyenne de la MRC à Saint-Hyacinthe, à Saint-Jude et à Saint-Marcel-de-Richelieu.
- La part des ménages locataires seulement qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement est de 21,7 %, soit 3620 ménages dans l'ensemble de la MRC.
- La part des ménages locataires seulement qui ont des besoins impérieux est de 10,4 % dans l'ensemble de la MRC. Cette part est plus élevée que la moyenne de la MRC dans les Municipalités de Saint-Hyacinthe, de Sainte-Madeleine et de Sainte-Marie-Madeleine.

*Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains*

- La part des personnes locataires en situation de pauvreté est de 11,7 % dans la MRC (CSSS Montérégie-Centre, juin 2024).
- 84 % des ménages locataires vivant dans un logement inabordable sont des ménages d'une personne (CSSS Montérégie-centre, juin 2024).

**Tableau 39- Ménages propriétaires et locataires selon la part de revenu consacrée aux frais de logement\* – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Municipalité                  | Moins de 30 % du revenu, consacré aux frais de logement |           | 30 % ou plus du revenu, consacré aux frais de logement |           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|
|                               | Nombre                                                  | %         | Nombre                                                 | %         |
| La Présentation               | 935                                                     | 94        | 60                                                     | 6         |
| Saint-Barnabé-Sud             | 330                                                     | 92        | 30                                                     | 8         |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 210                                                     | 89        | 25                                                     | 11        |
| Saint-Damase                  | 855                                                     | 91        | 80                                                     | 9         |
| Saint-Dominique               | 945                                                     | 90        | 105                                                    | 10        |
| Saint-Hugues                  | 445                                                     | 90        | 50                                                     | 10        |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 610                                                     | 90        | 65                                                     | 10        |
| Sainte-Madeleine              | 845                                                     | 88        | 115                                                    | 12        |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 1040                                                    | 91        | 100                                                    | 9         |
| Saint-Hyacinthe               | 22405                                                   | 84        | 4310                                                   | 16        |
| Saint-Jude                    | 410                                                     | 84        | 80                                                     | 16        |
| Saint-Liboire                 | 1015                                                    | 93        | 75                                                     | 7         |
| Saint-Louis                   | 275                                                     | 89        | 35                                                     | 11        |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 155                                                     | 84        | 30                                                     | 16        |
| Saint-Pie                     | 2170                                                    | 92        | 180                                                    | 8         |
| Saint-Simon                   | 485                                                     | 95        | 25                                                     | 5         |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 565                                                     | 92        | 50                                                     | 8         |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>33695</b>                                            | <b>86</b> | <b>5410</b>                                            | <b>14</b> |
| <b>Québec</b>                 | <b>3110920</b>                                          | <b>84</b> | <b>595690</b>                                          | <b>16</b> |

\*Total - Ménages propriétaires et locataires dont le revenu total du ménage est supérieur à zéro, dans les logements privés non agricoles, hors réserve selon le rapport des frais de logement au revenu.

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données – échantillon (25 %)

**Tableau 40- Répartition des ménages locataires selon l'abordabilité et les besoins impérieux – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2021**

| Municipalité                  | Nombre total de ménages | Ménages locataires |               |                                 |                                                           |                               |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                               |                         | Nombre             | %             | % dans un logement subventionné | % consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement | % ayant des besoins impérieux |
| La Présentation               | 990                     | 330                | 33,3          | 0,0                             | 12,1                                                      | 0,0                           |
| Saint-Barnabé-Sud             | 360                     | 60                 | 16,7          | 0,0                             | 0,0                                                       | 0,0                           |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 240                     | 35                 | 14,6          | 0,0                             | 0,0                                                       | 0,0                           |
| Saint-Damase                  | 930                     | 215                | 23,1          | 7,0                             | 11,6                                                      | 0,0                           |
| Saint-Dominique               | 1050                    | 235                | 22,4          | 0,0                             | 0,0                                                       | 0,0                           |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 670                     | 190                | 28,4          | 0,0                             | 13,2                                                      | 0,0                           |
| Sainte-Madeleine              | 960                     | 305                | 31,8          | 0,0                             | 18,0                                                      | 13,1                          |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 1130                    | 170                | 15,0          | 0,0                             | 17,6                                                      | 14,7                          |
| Saint-Hugues                  | 495                     | 100                | 36,6          | 0,0                             | 0,0                                                       | 0,0                           |
| Saint-Hyacinthe               | 26480                   | 13800              | 52,1          | 7,5                             | 23,7                                                      | 11,4                          |
| Saint-Jude                    | 490                     | 70                 | 14,3          | 0,0                             | 28,6                                                      | 0,0                           |
| Saint-Liboire                 | 1095                    | 215                | 19,6          | 0,0                             | 11,6                                                      | 0,0                           |
| Saint-Louis                   | 305                     | 35                 | 11,4          | 0,0                             | 0,0                                                       | 0,0                           |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 185                     | 35                 | 18,9          | 0,0                             | 0,0                                                       | 0,0                           |
| Saint-Pie                     | 2330                    | 605                | 26,0          | 9,1                             | 13,2                                                      | 4,1                           |
| Saint-Simon                   | 510                     | 170                | 33,3          | 0,0                             | 0,0                                                       | 0,0                           |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 620                     | 110                | 17,7          | 0,0                             | 0,0                                                       | 0,0                           |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>38830</b>            | <b>16685</b>       | <b>43,0 %</b> | <b>7,0,</b>                     | <b>21,7</b>                                               | <b>10,4</b>                   |
| <b>Québec</b>                 | <b>3652985</b>          | <b>1493510</b>     | <b>40,9 %</b> | <b>8,6</b>                      | <b>25,2</b>                                               | <b>11,9</b>                   |

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, Données d'échantillon (25 %)

## 2.5 Ressources spécialisées en matière de logement

- On compte sept organismes offrant des services d'hébergement temporaire ou de transition à des clientèles ayant des besoins particuliers en matière de logement.

**Tableau 41- Services d'hébergement temporaire ou de transition – MRC des Maskoutains, Québec, 2024**

| Organisme                                                                 | Catégorie de résident | Besoin particulier | Nombre de logements |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Saint-Hyacinthe</b>                                                    |                       |                    |                     |
| Contact Richelieu-Yamaska                                                 | Personne seule        | Santé mentale      | 4                   |
| Maison Alternative Développement humain (M.A.D.H.) Inc. - Dessaulles      | Personne seule        | Santé mentale      | 9                   |
| Maison Alternative Développement humain (M.A.D.H.) Inc. - Saint-Dominique | Personne seule        | Santé mentale      | 4                   |
| Maison L'Alcôve Inc.                                                      | Personne seule        | Dépendance         | 16                  |
| Maison Le Baluchon                                                        | Jeune                 | Itinérance         | 29                  |
| La Clé sur la porte                                                       | Famille               | Violence conjugale | 21                  |
| Habitations MASKA                                                         | Personne seule        | Itinérance         | 23                  |
| Habitations MASKA (ICRL -2021)                                            | Personne seule        | Itinérance         | 21                  |
| <b>Saint-Simon</b>                                                        |                       |                    |                     |
| Maison La Passerelle                                                      | Personne seule        | Dépendance         | 24                  |
| Total                                                                     |                       |                    | 151                 |

Source : CSSS Montérégie Centre. 2024

Selon le rapport de Paul Morin en 2023, le nombre de personnes en situation d'itinérance est en hausse à Saint-Hyacinthe et les organismes qui offrent de l'hébergement transitoire rencontrent des difficultés à trouver du logement pour leur clientèle. Par ailleurs, en raison de la hausse des loyers, l'itinérance tend à se reprendre vers les municipalités voisines de Saint-Hyacinthe, telles que Saint-Liboire et Saint-Pie, laissant entrevoir des problématiques sociales que l'on ne voyait pas avant.

D'autre part, toujours selon le rapport de Paul Morin, la crise du logement frappe durement les jeunes. Leur difficulté à payer le loyer les force à prolonger leur séjour dans les ressources d'hébergement transitoire.

Enfin, les femmes sont le groupe populationnel le plus touché par la crise du logement. Plusieurs ont une situation socio-économique précaire en raison de divers facteurs (problème de violence conjugale, monoparentalité, immigrante à faible revenu...) et rencontrent des difficultés à se loger. Cela les oblige, elles aussi, à prolonger leur séjour dans les ressources d'hébergement transitoire. Celles qui parviennent à obtenir un loyer sont forcées de couper sur les autres besoins tels que l'alimentation, ce qui crée une plus grande pression sur les services d'aide alimentaire.

**FAITS SAILLANTS DU PROFIL DE L'HABITATION :**

***Un parc de logements en lente transformation:***

- ✓ Au cours de la période 2011-2021, il s'est ajouté en moyenne 335 nouveaux logements par année sur le territoire de la MRC, soit un nombre équivalent au nombre de nouveaux ménages.
- ✓ Sauf à Saint-Hyacinthe, le parc de logements est peu diversifié et très majoritairement composé d'habitations unifamiliales isolées. Toutefois, l'application récente de seuils minimums de densité est susceptible d'affecter la composition du parc de logements à moyen et long terme.
- ✓ Le nombre de résidences privées d'hébergement pour personnes âgées a connu une forte croissance au cours des dernières années, à Saint-Hyacinthe.
- ✓ On compte 58% de ménages propriétaires et 42% de ménages locataires à l'échelle de la MRC. Toutefois, la part des ménages propriétaires excède 80% dans 9 municipalités du territoire alors qu'elle est de 49% à Saint-Hyacinthe. La présence de travailleurs temporaires et d'une population étudiante de niveau supérieur à Saint-Hyacinthe fait en sorte qu'on y retrouve un plus grand nombre de logements locatifs.
- ✓ Le stock de logements est généralement en bon état dans la MRC, tant pour les logements locatifs que ceux possédés.

***Un parc de logements social, communautaire et abordable en développement :***

- ✓ Le parc de logements social, communautaire et abordable représente 3,5 % du parc de logements locatif de la MRC.
- ✓ Le nombre de nouveaux logements abordables est en progression depuis quelques années grâce, notamment, à la présence de promoteurs immobiliers à but non lucratif et à l'implication de la Ville de Saint-Hyacinthe dans leur financement.
- ✓ Cette croissance est toutefois amoindrie par la perte de 338 logements abordables au cours des dernières années due à des incendies, des démolitions ou des rénovictions.

***Des besoins impérieux en hausse :***

- ✓ On compte 970 logements qui sont de taille non convenable et 1975 logements qui nécessitent des réparations majeures.
- ✓ Plus de 5400 ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer.
- ✓ 10,4 % des ménages locataires ont des besoins impérieux, soit près de 1700 ménages.
- ✓ Les besoins en service d'hébergement transitoire sont en croissance auprès des jeunes, des femmes et des itinérants.

### 3. LE MARCHÉ DE L'HABITATION

#### 3.1 L'évaluation foncière des immeubles résidentiels

- Le nombre d'unités d'évaluation foncière résidentielle a connu une hausse modérée de 2,3 % au cours des cinq dernières années.
- La catégorie d'immeubles de 6 logements et plus a connu la plus forte hausse au cours des cinq dernières années.
- La catégorie d'immeubles "Résidence unifamiliale" a connu une hausse de valeur de 37,3 % au cours des cinq dernières années.
- La valeur moyenne par logement a connu une hausse de 37,4 % sur l'ensemble du territoire.
- Les Municipalités de La Présentation, de Saint-Damase et de Sainte-Madeleine ont connu la plus forte hausse de la valeur moyenne par logement.

**Tableau 42- Évolution du nombre d'unités d'évaluation par type d'immeuble résidentiel, MRC des Maskoutains, 2019 à 2023**

| Type d'immeuble                  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | Variation (%) |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| Résidence unifamiliale           | 19338 | 19432 | 19507 | 19641 | 19798 | 2,4           |
| Copropriété                      | 1476  | 1498  | 1490  | 1497  | 1545  | 4,7           |
| Immeuble de 2 à 5 logements      | 3253  | 3259  | 3280  | 3309  | 3310  | 1,8           |
| Immeuble de 6 logements et +     | 780   | 789   | 802   | 836   | 861   | 10,4          |
| Chalet et maison de villégiature | 190   | 175   | 172   | 161   | 151   | -20,5         |
| Habitation en commun             | 94    | 93    | 94    | 94    | 90    | -4,3          |
| Maison mobile et roulotte        | 721   | 719   | 713   | 706   | 705   | -2,2          |
| Autres immeubles résidentiels    | 369   | 376   | 370   | 358   | 361   | -2,2          |
| Total                            | 26221 | 26341 | 26428 | 26602 | 26821 | 2,3           |

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Valeur foncière, régions administratives et MRC, 2023.  
[<https://statistique.quebec.ca/fr/document/valeur-fonciere-regions-administratives-et-mrc>]

**Tableau 43- Évolution de la valeur imposable moyenne uniformisée par type d'immeuble résidentiel, MRC des Maskoutains, 2019 à 2023**

| Type d'immeuble                  | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | Variation (%) |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| Résidence unifamiliale           | 244847\$  | 248515\$  | 258407\$  | 279859\$  | 336263\$  | 37,3          |
| Copropriété                      | 180414\$  | 182368\$  | 189976\$  | 202890\$  | 243397\$  | 34,9          |
| Immeuble de 2 à 5 logements      | 291497\$  | 296031\$  | 309391\$  | 331542\$  | 396847\$  | 36,1          |
| Immeuble de 6 logements et +     | 808012\$  | 837637\$  | 902285\$  | 997834\$  | 1268670\$ | 57,0          |
| Chalet et maison de villégiature | 87619\$   | 90292\$   | 94496\$   | 98783\$   | 121045\$  | 38,1          |
| Habitation en commun             | 2169870\$ | 2234560\$ | 2468703\$ | 3090937\$ | 3819830\$ | 76,0          |
| Maison mobile et roulotte        | 145520\$  | 146872\$  | 152653\$  | 170285\$  | 198956\$  | 36,7          |
| Autres immeubles résidentiels    | 58322\$   | 61440\$   | 63831\$   | 74202\$   | 88144\$   | 51,1          |

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Valeur foncière, régions administratives et MRC, 2023.  
[<https://statistique.quebec.ca/fr/document/valeur-fonciere-regions-administratives-et-mrc>]

### 3.2 Mises en chantier

- À l'instar de plusieurs MRC et de l'ensemble du Québec, la valeur des permis résidentiels a connu une hausse importante durant les années pandémiques de 2021 et 2022.
- En 2023, la MRC des Maskoutains vient au 5<sup>e</sup> rang des investissements résidentiels dans la Montérégie.
- La valeur des permis de 2023 est de beaucoup supérieure au niveau pré-pandémie, témoignant de la vitalité des investissements résidentiels dans la MRC des Maskoutains.

**Tableau 44- Évolution de l'évaluation moyenne uniformisée par logement – Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2019-2023**

| Municipalité                  | 2019              | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              | Écart<br>2019-2023<br>% |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| La Présentation               | 232 766 \$        | 239 48 \$         | 250 823 \$        | 272 035 \$        | 342 732 \$        | 47,2                    |
| Saint-Barnabé-Sud             | 202 941 \$        | 204 835 \$        | 200 922 \$        | 246 947 \$        | 286 413 \$        | 41,1                    |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 177 298 \$        | 178 084 \$        | 156 283 \$        | 205 519 \$        | 228 394 \$        | 28,8                    |
| Saint-Damase                  | 192 280 \$        | 198 416 \$        | 212 931 \$        | 211 339 \$        | 282 605 \$        | 47,0                    |
| Saint-Dominique               | 191 849 \$        | 200 197 \$        | 202 516 \$        | 213 875 \$        | 262 372 \$        | 36,8                    |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 180 502 \$        | 182 969 \$        | 190 489 \$        | 204 127 \$        | 239 014 \$        | 32,4                    |
| Sainte-Madeleine              | 189 751 \$        | 193 523 \$        | 207 817 \$        | 224 896 \$        | 276 780 \$        | 45,9                    |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 237 299 \$        | 236 493 \$        | 248 296 \$        | 291 521 \$        | 327 195 \$        | 37,9                    |
| Saint-Hugues                  | 167 597 \$        | 173 499 \$        | 180 566 \$        | 217 543 \$        | 237 080 \$        | 41,5                    |
| Saint-Hyacinthe               | 163 281 \$        | 165 439 \$        | 172 403 \$        | 185 500 \$        | 222 338 \$        | 36,2                    |
| Saint-Jude                    | 175 356 \$        | 184 077 \$        | 183 652 \$        | 215 527 \$        | 238 672 \$        | 36,1                    |
| Saint-Liboire                 | 204 818 \$        | 205 771 \$        | 216 073 \$        | 232 509 \$        | 295 916 \$        | 44,5                    |
| Saint-Louis                   | 147 059 \$        | 153 253 \$        | 163 264 \$        | 169 691 \$        | 204 087 \$        | 38,8                    |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 143 166 \$        | 146 922 \$        | 146 315 \$        | 147 387 \$        | 192 908 \$        | 34,7                    |
| Saint-Pie                     | 176 031 \$        | 178 481 \$        | 184 049 \$        | 203 876 \$        | 235 147 \$        | 33,6                    |
| Saint-Simon                   | 126 686 \$        | 135 663 \$        | 144 444 \$        | 152 753 \$        | 170 131 \$        | 34,3                    |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 182 847 \$        | 180 242 \$        | 189 501 \$        | 187 879 \$        | 260 142 \$        | 42,3                    |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>173 267 \$</b> | <b>175 861 \$</b> | <b>182 983 \$</b> | <b>198 209 \$</b> | <b>238 069 \$</b> | <b>37,4</b>             |
| Québec                        | 204 513 \$        | 214 801 \$        | 224 553 \$        | 247 167 \$        | 294 182 \$        | 43,8                    |

Source : Profil financier, Municipalités, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2019-2023

**Tableau 45- Évolution de la valeur des permis de bâtir résidentiel - MRC de la Montérégie, MRC hors Montérégie adjacentes à la MRC des Maskoutains, Québec, 2019-2023**

| MRC                        | 2019<br>k\$ | 2020<br>k\$ | 2021<br>k\$ | 2022<br>k\$ | 2023<br>k\$ |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Acton                      | 7027        | 9407        | 15252       | 7384        | 14171       |
| Beauharnois-Salaberry*     | 91963       | 159920      | 177228      | 277124      | 165374      |
| La Vallée-du-Richelieu*    | 219578      | 217559      | 335182      | 214336      | 247004      |
| Le Haut-Richelieu          | 141040      | 125853      | 194565      | 146372      | 120336      |
| Le Haut-Saint-Laurent      | 17583       | 28619       | 62244       | 63844       | 42689       |
| Les Jardins-de-Napierville | 28501       | 46359       | 71475       | 88578       | 48876       |
| Les Maskoutains            | 125424      | 117803      | 220554      | 227515      | 154345      |
| Longueuil*                 | 625746      | 660867      | 957034      | 748148      | 394511      |
| Marguerite-D'Youville*     | 94084       | 99285       | 149432      | 134637      | 111049      |
| Pierre-De Saurel           | 53853       | 51348       | 77222       | 76234       | 80273       |
| Roussillon*                | 258195      | 320130      | 310263      | 473110      | 375433      |
| Rouville*                  | 52477       | 35222       | 49664       | 49966       | 56526       |

**Suite - Tableau 45- Évolution de la valeur des permis de bâtir résidentiel - MRC de la Montérégie, MRC hors Montérégie adjacentes à la MRC des Maskoutains, Québec, 2019-2023**

| MRC                  | 2019<br>k\$     | 2020<br>k\$     | 2021<br>k\$     | 2022<br>k\$     | 2023<br>k\$     |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Vaudreuil-Soulanges* | 321145          | 328655          | 438128          | 284774          | 345196          |
| Montérégie           | 2036616         | 2201027         | 3058243         | 2792022         | 2155783         |
| Drummond             | 154789          | 183994          | 257732          | 275906          | 180339          |
| Haute-Yamaska        | 143452          | 196020          | 280811          | 264888          | 233610          |
| <b>Québec</b>        | <b>11746181</b> | <b>13002388</b> | <b>17601504</b> | <b>16283879</b> | <b>14017649</b> |

\*MRC située totalement ou partiellement dans la CMM.

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, régions administratives et MRC, 2023. [https://statistique.quebec.ca/fr/document/valeur-des-permis-de-batir-selon-le-type-de-construction-regions-administratives-et-mrc]

- Le nombre de permis émis a atteint un sommet en 2021.
- Le nombre de logements mis en chantier a atteint un sommet en 2022.
- L'analyse des permis de construction permet de constater une croissance des permis pour des habitations à logements multiples dans les Municipalités de La Présentation, de Saint-Dominique, de Sainte-Hélène-de-Bagot, de Sainte-Marie-Madeleine, de Saint-Hyacinthe et de Saint-Pie.
- La région a subi une perte de 318 logements due à des démolitions, incendies ou transformations au cours des cinq dernières années.

**Tableau 46- Évolution du nombre de permis de constructions résidentielles et d'unités de logements mis en chantier, Municipalités, MRC des Maskoutains, 2019-2023**

| Municipalité                  | 2019       |            | 2020       |            | 2021       |            | 2022       |             | 2023       |            | Variation<br>2019-2023 |             | Moyenne<br>annuelle |            |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------------------|-------------|---------------------|------------|
|                               | Permis     | Log.       | Permis     | Log.       | Permis     | Log.       | Permis     | Log.        | Permis     | Log.       | Permis                 | Log.        | Permis              | Log.       |
| La Présentation               | 6          | 14         | 12         | 10         | 9          | 5          | 21         | 29          | 7          | 7          | 55                     | 65          | 11                  | 13         |
| Saint-Barnabé-Sud             | 2          | 2          | 1          | 1          | 3          | 3          | 4          | 4           | 1          | 1          | 11                     | 11          | 2                   | 2          |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 3          | 3          | 5          | 5          | 1          | 1          | 1          | 1           | 3          | 3          | 13                     | 13          | 3                   | 3          |
| Saint-Damase                  | 2          | 2          | 5          | 3          | 6          | 4          | 5          | 5           | 6          | 6          | 24                     | 20          | 5                   | 4          |
| Saint-Dominique               | 14         | 32         | 13         | 27         | 15         | 27         | 8          | 29          | 5          | 24         | 55                     | 139         | 11                  | 28         |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 2          | 2          | 4          | 7          | 25         | 25         | 6          | 26          | 3          | 3          | 40                     | 63          | 8                   | 13         |
| Sainte-Madeleine              | 0          | 0          | 0          | 0          | 5          | 5          | 0          | 0           | 4          | 7          | 9                      | 12          | 2                   | 2          |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 3          | 3          | 3          | 7          | 10         | 10         | 20         | 32          | 8          | 12         | 44                     | 64          | 9                   | 13         |
| Saint-Hugues                  | 1          | 0          | 2          | 1          | 1          | 1          | 8          | 8           | 3          | 3          | 15                     | 13          | 3                   | 3          |
| Saint-Hyacinthe               | 116        | 561        | 83         | 421        | 155        | 772        | 96         | 809         | 73         | 362        | 523                    | 2925        | 105                 | 585        |
| Saint-Jude                    | 12         | 12         | 6          | 6          | 4          | 4          | 3          | 3           | 20         | 21         | 45                     | 46          | 9                   | 9          |
| Saint-Liboire                 | 6          | 5          | 9          | 10         | 6          | 8          | 3          | 7           | 2          | 2          | 26                     | 32          | 5                   | 6          |
| Saint-Louis                   | 5          | 5          | 6          | 4          | 8          | 0          | 0          | 0           | 1          | 1          | 20                     | 10          | 4                   | 2          |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 0          | 0          | 2          | 2          | 0          | 0          | 0          | 0           | 1          | 1          | 3                      | 3           | 1                   | 1          |
| Saint-Pie                     | 11         | 22         | 9          | 12         | 34         | 42         | 18         | 28          | 8          | 8          | 80                     | 112         | 16                  | 22         |
| Saint-Simon                   | 2          | 2          | 3          | 3          | 3          | 2          | 4          | 4           | 4          | 4          | 16                     | 15          | 3                   | 3          |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 2          | 2          | 2          | 2          | 4          | 11         | 4          | 4           | 6          | 6          | 18                     | 25          | 4                   | 5          |
| Sous-total                    | 187        | 667        | 165        | 521        | 289        | 920        | 201        | 989         | 155        | 471        | 997                    | 3568        | 199                 | 714        |
| Ajout – autres logements      | -          | 31         | -          | 35         | -          | 58         | -          | 76          | -          | 34         | -                      | 234         | -                   | 47         |
| Retrait de logements          | -          | -89        | -          | -36        | -          | -86        | -          | -58         | -          | -49        | -                      | -318        | -                   | -64        |
| <b>Total</b>                  | <b>187</b> | <b>609</b> | <b>165</b> | <b>520</b> | <b>289</b> | <b>892</b> | <b>294</b> | <b>1007</b> | <b>155</b> | <b>456</b> | <b>1090</b>            | <b>3484</b> | <b>218</b>          | <b>697</b> |

Source : Municipalités de la MRC des Maskoutains.

### 3.3 Marché de la propriété

- La pandémie a entraîné une surchauffe immobilière sans précédent dans l'agglomération de Saint-Hyacinthe, au cours des dernières années.
- Le marché a connu une hausse du prix médian de près de 70 % pour les immeubles unifamiliaux et les copropriétés entre 2019 et 2023.
- Le nombre de ventes a dépassé les 400 transactions durant trois années consécutives, de 2019 à 2021.
- Depuis 2023, le marché demeure en croissance, mais cette croissance est plus modérée.
- La croissance du prix médian d'une propriété unifamiliale a été de 5 % entre le deuxième trimestre de 2023 et celui de 2024, soit une croissance similaire à celle observée pour l'ensemble du Québec.

**Tableau 47- Évolution du marché immobilier, Agglomération de Saint-Hyacinthe\*, 2019-2023**

| Indicateurs                          | Unifamiliale |           |           |           |           | Variation<br>2019-2024<br>(%) |
|--------------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|
|                                      | 2019         | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      |                               |
| Nombre de ventes                     | 451          | 438       | 421       | 388       | 306       | -32,2                         |
| Prix médian                          | 243500 \$    | 278500 \$ | 341000 \$ | 420000 \$ | 410000 \$ | 68,4                          |
| Prix moyen                           | 251940 \$    | 299941 \$ | 359378 \$ | 432258 \$ | 444818 \$ | 76,6                          |
| Délai de vente moyen (jours)         | 87           | 61        | 23        | 26        | 34        | -60,9                         |
| Copropriété                          |              |           |           |           |           |                               |
| Nombre de ventes                     | 153          | 119       | 137       | 117       | 103       | -32,7                         |
| Prix médian                          | 173000 \$    | 195000 \$ | 236000 \$ | 282000 \$ | 289900 \$ | 67,6                          |
| Prix moyen                           | 185393 \$    | 212403 \$ | 246515 \$ | 293880 \$ | 299707 \$ | 61,7                          |
| Délai de vente moyen (jours)         | 92           | 53        | 22        | 20        | 31        | -66,3                         |
| Plex (2 à 5 logements) <sup>81</sup> |              |           |           |           |           |                               |
| Nombre de ventes                     | 75           | 111       | 151       | 104       | 81        | 8,0                           |
| Prix médian                          | 262500 \$    | 269900 \$ | 355000 \$ | 400000 \$ | 415000 \$ | 58,1                          |
| Prix moyen                           | 288772 \$    | 305262 \$ | 376333 \$ | 444377 \$ | 443580 \$ | 53,6                          |
| Délai de vente moyen (jours)         | 92           | 93        | 43        | 54        | 58        | -37,0                         |

\* Comprend Saint-Hyacinthe et Saint-Dominique.

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec APCIQ, Statistiques immobilières, 2019-2023

### 3.4 Marché locatif

- Le loyer mensuel médian s'élevait à 730 \$ en 2021.
- Il a connu une augmentation de 12,8 % entre 2016 et 2021.
- La pandémie a entraîné une hausse considérable des loyers.
- La hausse annuelle observée entre 2020 et 2023 est de l'ordre de 10 %.
- Les appartements d'une chambre ont connu la plus forte hausse.
- Le taux d'inoccupation est inférieur à 3 % depuis plusieurs années, particulièrement pour les logements familiaux de 3 chambres et plus.

*Portrait et diagnostic de l'habitation – MRC des Maskoutains*

**Tableau 48- Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage locataire, Municipalités de la MRC des Maskoutains, Québec, 2016-2021**

| Municipalité                  | 2016<br>\$ | 2021<br>\$ | Variation<br>% |
|-------------------------------|------------|------------|----------------|
| La Présentation               | 775        | 820        | 5,8            |
| Saint-Barnabé-Sud             | 712        | 850        | 19,4           |
| Saint-Bernard-de-Michaudville | 561        | 512        | -8,7           |
| Saint-Damase                  | 590        | 655        | 11,0           |
| Saint-Dominique               | 603        | 840        | 39,3           |
| Sainte-Hélène-de-Bagot        | 667        | 745        | 11,7           |
| Sainte-Madeleine              | 757        | 720        | -4,9           |
| Sainte-Marie-Madeleine        | 625        | 725        | 16,0           |
| Saint-Hugues                  | 608        | 624        | 2,6            |
| Saint-Hyacinthe               | 648        | 730        | 12,7           |
| Saint-Jude                    | 801        | 705        | -12,0          |
| Saint-Liboire                 | 605        | 680        | 12,4           |
| Saint-Louis                   | 652        | 750        | 15,0           |
| Saint-Marcel-de-Richelieu     | 501        | n.d.       | -              |
| Saint-Pie                     | 629        | 690        | 9,7            |
| Saint-Simon                   | 649        | 628        | -3,2           |
| Saint-Valérien-de-Milton      | 501        | 616        | 23,0           |
| <b>MRC des Maskoutains</b>    | <b>647</b> | <b>730</b> | <b>12,8</b>    |

Source : Statistique Canada, Profils des recensements 2016, 2021

**Tableau 49- Loyer moyen des appartements d'initiative privée, Saint-Hyacinthe\* Octobre 2020-2023**

| Type de logement | Octobre 2020<br>(\$) | Octobre 2021<br>(\$) | Octobre 2022<br>(\$) | Octobre 2023<br>(\$) | Variation<br>2020-2023<br>% | Variation<br>Moyenne<br>annuelle<br>% |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Studios          | 542                  | 502                  | 590                  | 672                  | 24,0 %                      | 8,0                                   |
| 1 chambre        | 606                  | 716                  | 795                  | 842                  | 39,0 %                      | 13,0                                  |
| 2 chambres       | 774                  | 832                  | 940                  | 981                  | 26,7 %                      | 8,9                                   |
| 3 chambres et +  | 913                  | 948                  | 1070                 | 1199                 | 31,3 %                      | 10,4                                  |

\* Comprend les subdivisions de recensement de Saint-Hyacinthe et de Saint-Dominique

Sources : SCHL, Statistiques sur le marché locatif primaire – Saint-Hyacinthe et SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Portail de l'information sur le marché de l'habitation. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada]

**Tableau 50- Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, Saint-Hyacinthe, Québec, 2018-2023**

| Municipalité    | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|
| Saint-Hyacinthe | 1,4  | 0,4  | 0,6  | 1,1  | 2,0  | 1,9  |
| Québec*         | 2,3  | 1,8  | 2,4  | 2,5  | 1,7  | 1,3  |

\* Ensemble des centres de 10 000 habitants et +

Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Portail de l'information sur le marché de l'habitation. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada]

**Tableau 51- Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, Saint-Hyacinthe\* Octobre 2022-2023**

| Type de logement | Octobre 2022<br>(%) | Octobre 2023<br>(%) |
|------------------|---------------------|---------------------|
| Studios          | 1,8                 | n.d.                |
| 1 chambre        | 4,1                 | 3,8                 |
| 2 chambres       | 1,3                 | 1,1                 |
| 3 chambres et +  | 1,0                 | 0,7                 |
| <b>Total</b>     | <b>2,0</b>          | <b>1,9</b>          |

\* Comprend les subdivisions de recensement de Saint-Hyacinthe et de Saint-Dominique

\*\* Cumul au 31 mai 2024

Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Portail de l'information sur le marché de l'habitation. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada]

**FAITS SAILLANTS DU MARCHÉ DE L'HABITATION :**

***Un marché de la propriété de moins en moins accessible :***

- ✓ En moyenne, la valeur imposable uniformisée des immeubles résidentiels a connu une hausse de 46 % entre 2019-2023.
- ✓ Le marché de la propriété a connu une hausse du prix médian de près de 70 % pour les immeubles unifamiliaux et les copropriétés entre 2019 et 2023.
- ✓ Malgré une reprise du marché en 2024, l'accès à la propriété est réduit pour un nombre grandissant de ménages.

***UN MARCHÉ LOCATIF SOUS HAUTE PRESSION :***

- ✓ Le loyer des logements locatifs à Saint-Hyacinthe a connu une hausse moyenne de plus de 30 % entre 2020 et 2023.
- ✓ Les logements d'une chambre ont connu la plus forte hausse entre 2020 et 2023.
- ✓ Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Saint-Hyacinthe est en deçà de 2,0 % depuis plusieurs années.
- ✓ L'offre de logements abordables ne répond plus à la demande.

***DES MISES EN CHANTIER EN PROGRESSION :***

- ✓ On assiste à une hausse importante des mises en chantier de logements depuis 2019.
- ✓ On constate une plus grande diversification dans les types de logements mis en chantier.
- ✓ Toutefois, 318 logements ont été perdus à la suite de démolitions, sinistres ou conversion d'immeuble entre 2019 et 2023.

## 4. SYNTHÈSE DES BESOINS EN LOGEMENT

### 4.1 Estimation des besoins en logement

Il est possible d'estimer les besoins en logement pour les 20 prochaines années en considérant les projections des ménages réalisées par l'Institut de la statistique du Québec.

Selon les plus récentes projections, 4122 nouveaux ménages s'ajouteront entre 2025 et 2045 sur l'ensemble du territoire de la MRC.

À ce nombre il faut ajouter le déficit en logement pour tenir compte des besoins actuels des ménages. Cet écart peut être mesuré en appliquant un ratio logements/ménages. Le ratio moyen observé entre la période 2001 et 2021, selon les données des recensements de Statistique Canada s'élève à 1,05.

#### **Besoins en logement pour la période 2025-2045 :**

$$4122 \times 1,05 = \underline{4\,328 \text{ logements}}$$

### 4.2 Estimation des besoins en logement locatif

Nous pouvons estimer les besoins en logement locatif pour les 20 prochaines années en multipliant le nombre total de nouveaux logements projetés par le taux anticipé de ménages locataires.

Le taux de ménages locataires s'élevait à 42 % en 2021. La forte hausse de la valeur des propriétés observée au cours des dernières années, jumelée à la hausse des taux d'intérêt, a provoqué une forte crise de l'abordabilité et une réduction importante de l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs. Dans ce contexte, nous anticipons une hausse du nombre de ménages locataires au cours des 20 prochaines années. Il est toutefois difficile d'évaluer l'ampleur qu'elle pourra atteindre. Nous formulons l'hypothèse que le taux de ménages locataires atteindra 45 % au cours des 20 prochaines années.

#### **Besoins en logement locatif pour la période 2025-2045 :**

|                                                            |                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Nombre total de logements en 2045 :                        | 47100                 |
| Nombre total de logements locatifs en 2045 (45% du tot.) : | 21195                 |
| Nombre total de logements locatifs en 2025 :               | 17963                 |
| Besoin en logement locatif 2025-2045:                      | <u>3232 logements</u> |

### 4.3 Estimation des besoins en logement social, communautaire et abordable

Lors des *Journées d'étude sur les perspectives internationales sur le logement social et communautaire*, tenues à Montréal au mois de mai 2024, plusieurs organismes et intervenants dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire se sont donnés comme objectif d'augmenter à 20 % d'ici les 15 prochaines années, la part de logements locatifs en logement social et communautaire (HLM, coop et OBNL).

Pour les fins d'estimation des besoins de la MRC des Maskoutains, nous retiendrons un objectif de 10 % de logements sociaux, communautaires et abordables à atteindre d'ici 2045. Cette cible est établie en tenant compte de l'évolution du parc de logement social, communautaire et abordable sur le territoire de la MRC et de la capacité du milieu à développer du logement hors marché. Cela comprend les logements subventionnés administrés par l'OHMA, les logements coopératifs ainsi que les logements administrés par un OBNL, tel qu'Habitations Maska.

#### **Besoins en logement social, communautaire et abordable pour la période 2025-2045 :**

Objectif : 10 % du stock de logements locatifs d'ici 2045

Nombre total de logements locatifs en 2045 : 21195

10 % du stock de logements locatifs : 2120

Nombre total de logements actuels : 1400

Besoins en logement social, communautaire  
et abordable 2025-2045 : 720 logements

## **5. LES INTERVENANTS EN MATIÈRE DE LOGEMENT**

Plusieurs organismes qui interviennent en matière de logement sont présents sur le territoire de la MRC.

### **5.1 L'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton (OHMA)**

L'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton a pour mission d'administrer, de développer et d'offrir, selon les programmes de la SHQ (Société d'habitation du Québec), des logements de qualité pour des personnes à revenu faible ou modeste ou encore une clientèle ayant des besoins spécifiques en habitation.

L'Office gère un parc immobilier de plus de 675 logements de type HLM, PSL ou Loyers fixes (abordable), répartis dans 28 établissements situés à Saint-Dominique (1), à Sainte-Hélène-de-Bagot (1), à Saint-Hyacinthe (24), à Sainte-Madeleine (1) et à Saint-Pie (1), sur le territoire de la MRC des Maskoutains.

En partenariat avec Habitations Maska, il offre un service d'aide à la recherche de logements (SARL).

### **5.2 Le groupe de ressources techniques (GRT) de Saint-Hyacinthe**

Le groupe de ressources techniques (GRT) de Saint-Hyacinthe (aussi connu sous le nom de Groupe d'animation populaire en habitation (GAPH)) est un organisme sans but lucratif voué au développement de l'habitation communautaire. Son intervention vise l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Il accompagne des organismes ou des groupes de citoyens dans le développement de projets immobiliers communautaires, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif. Il coordonne toutes les phases de réalisation des projets et agit comme intermédiaire entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs).

Au cours des dernières années, le GRT de Saint-Hyacinthe a participé à la réalisation de plusieurs projets de coopératives sur le territoire de la MRC des Maskoutains.

Un processus de regroupement des GRT de la Rive-Sud de Montréal est en cours.

### 5.3 Habitations Maska

Habitations Maska est un organisme sans but lucratif qui a pour mission d'offrir du logement abordable auprès de la population maskoutaine à faible revenu. En raison d'ententes avec la Ville de Saint-Hyacinthe, l'organisme acquiert des immeubles à logements au centre-ville qu'il peut offrir à un loyer abordable. L'organisme s'occupe également d'immeubles acquis par la Ville qui lui en confie la gestion. Ce modèle de partenariat qui s'est développé depuis 2014 a permis de constituer un patrimoine de plus de 260 logements abordables dans plus de 18 immeubles.

Récemment, Habitations Maska a également conclu des ententes avec quelques propriétaires privés qui mettent à la disposition de l'organisme des unités de logements abordables.

Habitations Maska a également des ententes avec des organismes offrant des services d'hébergement transitoire pour des clientèles ayant des besoins particuliers.

Enfin, en raison d'une entente avec l'OHMA, Habitations Maska offre un service d'aide à la recherche de logements (SARL) à la population de la MRC des Maskoutains.

### 5.4 Concertation Maskoutaine en matière de logement (CMML)

La *Concertation maskoutaine en matière de logement* (CMML) a été mise sur pied le 28 novembre 2019 à la suite d'une grande démarche de consultation sur le logement social et abordable initiée par le Comité Logemen'Mêle, la CDC des Maskoutains et le CISSS Montérégie-Est. Elle est composée de plus d'une vingtaine d'organismes communautaires et publics maskoutains préoccupés par les enjeux en matière de logement.

La table est composée de représentants des organisations suivantes :

- Association coopérative d'économie familiale de la Montérégie-Est (ACEF)
- Association des parents des enfants handicapés Richelieu-Val-Maska (PEH RVM)
- Association d'informations en logements et immeubles adaptés (AILIA)
- Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR)
- Bureau du député Simon-Pierre Savard-Tremblay (fédéral)
- Bureau de la députée Chantal Soucy (provincial)

- Carrefour jeunesse-emploi maskoutain - Espace Carrière
- Centre de femmes L'Autonomie en soie
- Centre d'intervention jeunesse des Maskoutains (CIJM)
- Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Est (CSSSME)
- Centre de la Famille St-Pie
- Comité Logemen'Mêle
- Coopérative de solidarité aux P'tits soins
- Corporation de développement communautaire (CDC) des Maskoutains
- Équijustice Richelieu-Yamaska
- Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME)
- Groupe de ressources techniques (GRT) Saint-Hyacinthe (G.A.P.H.)
- Habitations Maska
- La Clé sur la Porte
- Le Baluchon
- Maison alternative de développement humain inc.
- Maison de la famille des Maskoutains
- MRC des Maskoutains (conseiller en aménagement, élus)
- Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton (OHMA)
- Saint-Hyacinthe Technopole
- Ville de Saint-Hyacinthe (SDL, service d'urbanisme, élus)

La CDC accompagne la CMML dans ses activités.

## 6. DIAGNOSTIC ET ENJEUX

### 6.1 Forces, faiblesses, opportunités, menaces

Afin de compléter le portrait statistique et d'établir un diagnostic en habitation, diverses sources d'information ont été considérées :

- En 2020, la Table de concertation maskoutaine en matière de logement (TCML) qui réunit plus d'une vingtaine d'organisations qui œuvrent dans les services au logement a produit un premier état de situation du logement dans la MRC des Maskoutains.
- En 2022, la MRC des Maskoutains a mandaté l'Université de Sherbrooke de réaliser un État de situation du logement social, communautaire et abordable sur son territoire. La démarche a consisté en une vingtaine d'entrevues réalisées auprès de personnes clés en habitation. Elle a permis de dégager les principaux facteurs qui caractérisent la crise du logement sur le territoire maskoutain.
- En 2024, la Direction de santé publique de la Montérégie a produit des fiches synthèses brossant un portrait du logement locatif à Saint-Hyacinthe ainsi que dans les municipalités rurales de la MRC des Maskoutains.
- En 2024, la MRC des Maskoutains a réalisé un sondage auprès des municipalités sur leurs besoins en matière d'habitation. Ce sondage a permis d'identifier les défis auxquels elles font face et le soutien qu'elles attendent en regard des leviers d'action.

La prise en compte des faits saillants du portrait et des rapports produits au cours des dernières années nous permet de dégager les principales forces, faiblesses, opportunités et menaces de la région en regard de l'habitation.

| Forces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Disponibilité d'espace de développement dans plusieurs milieux</li><li>• Accroissement des mises en chantier de logements locatifs</li><li>• Vitalité économique de la région</li><li>• Stock de logements sociaux, communautaires ou abordables plus grand que la moyenne régionale</li><li>• Stock de logements relativement en bon état</li><li>• Présence d'un Office régional d'habitation actif dans le développement du logement social</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Manque d'espace de développement dans certains milieux</li><li>• Absence d'infrastructures ou capacité d'accueil insuffisante des infrastructures dans certains milieux</li><li>• Taux d'inoccupation des logements très faible</li><li>• Stock de logements peu diversifié, pas adapté aux besoins de la population</li><li>• Perte de logements abordables due aux démolitions / rénovictions et incendies</li><li>• Manque de logements sociaux, communautaires et abordables</li><li>• Manque de logements pour les travailleurs temporaires</li></ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'un GRT actif dans le développement du logement communautaire</li> <li>• Présence de l'organisme Habitations Maska (OBNL) offrant des logements abordables</li> <li>• Présence d'une table de concertation des intervenants en habitation</li> <li>• Initiatives de développement de logements abordables de la Ville de Saint-Hyacinthe</li> <li>• Partenariat innovant entre la Ville de Saint-Hyacinthe et l'organisme Habitations Maska impliqué dans le développement de logements abordables</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faiblesse du revenu d'emploi</li> <li>• Hausse des ménages ayant des besoins impérieux en logement</li> <li>• Manque de ressources en hébergement temporaire et transitoire</li> <li>• Manque de connaissances et absence de stratégies municipales en habitation</li> <li>• Manque de collaboration entre le monde municipal et les acteurs régionaux</li> <li>• Gouvernance régionale non définie</li> <li>• Financement du logement social, communautaire et abordable insuffisant</li> <li>• Redéveloppement des milieux existants complexe et fastidieux</li> <li>• Manque de logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite</li> <li>• Manque de transport en commun en milieu rural</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Menaces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Croissance démographique</li> <li>• Afflux d'immigrants répondant aux besoins de main-d'œuvre</li> <li>• Densification douce du territoire</li> <li>• Diversification des typologies résidentielles</li> <li>• Développement de milieux de vie complets</li> <li>• Plus grande mixité sociale</li> <li>• Redéveloppement des milieux existants</li> <li>• Accroissement des pouvoirs et outils d'intervention pour les municipalités</li> <li>• Affirmation du leadership régional de la MRC en matière d'habitation</li> <li>• Révision du Schéma d'aménagement et de développement et des outils d'urbanisme municipaux</li> <li>• Multiplication des stratégies et programmes gouvernementaux en habitation</li> <li>• Mobilisation des acteurs en habitation</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vieillesse de la population</li> <li>• Fractionnement des ménages et accroissement des familles monoparentales</li> <li>• Acceptabilité sociale</li> <li>• Contrôle restrictif de l'immigration</li> <li>• Variation à la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation</li> <li>• Réduction de l'accès à la propriété</li> <li>• Accroissement de l'inabordabilité des logements locatifs</li> <li>• Accroissement de l'itinérance, de la violence, de la toxicomanie et autres problèmes sociaux</li> </ul> |

## **6.2 Les freins municipaux à la création de logements abordables**

L'entreprise JFLV urbanisme et environnement a réalisé, pour le compte de la MRC Brome-Missisquoi, une étude sur les Freins municipaux réels et perçus à la création de logements abordables<sup>4</sup>, en 2024. Cette étude identifie quatre catégories de freins pour lesquels des pistes de solutions sont proposées.

Les échanges et activités récentes organisés par la MRC des Maskoutains avec les municipalités du territoire nous permettent de croire que plusieurs éléments identifiés dans cette étude peuvent s'appliquer aux municipalités de la MRC, particulièrement les municipalités rurales. Nous reproduisons ici la liste des facteurs identifiés :

- La vision municipale :
  - Vision floue et souvent contradictoire en ce qui a trait à l'habitation et la notion d'abordabilité;
  - Absence de stratégie foncière, incluant un déficit de terrains appartenant à la municipalité.
- Les processus municipaux :
  - Les règlements discrétionnaires et les comités consultatifs d'urbanisme ne priorisent pas l'abordabilité;
  - Les risques financiers associés aux processus, incluant les référendums, bloquent des projets d'intérêts collectifs;
  - Une compréhension incomplète des infrastructures municipales qui prolongent les délais.
- Les normes d'urbanisme :
  - L'exclusion de tous les usages résidentiels, sauf la maison unifamiliale détachée, dans plusieurs zones;
  - L'établissement de normes d'implantation qui restreignent la densité;
  - Les exigences réglementaires supérieures aux besoins réels.
- Les frais et le financement :
  - Une méconnaissance des opportunités de développement de la part des municipalités et le manque de dialogue entre les acteurs du logement;
  - Les programmes et incitatifs financiers insuffisants;
  - Les frais et les charges municipales qui pénalisent la densité.

---

<sup>4</sup> JFLV urbanisme et environnement, Freins municipaux réels et perçus à la création de logements abordables dans la MRC Brome-Missisquoi, présenté lors du colloque de l'Association des aménagistes régionaux du Québec, le 24 octobre 2024.

## 6.3 Les enjeux de la MRC des Maskoutains en matière d'habitation

### 6.3.1 L'adaptation aux changements démographiques

À l'instar du Québec, la région maskoutaine connaît un vieillissement de sa population. Cette réalité affecte toutes les municipalités, mais particulièrement la ville de Saint-Hyacinthe où plus du quart de la population est âgée de 65 ans et plus. D'ici 2045, près du tiers des ménages seront âgés de 65 ans et plus à l'échelle de la MRC.

Ce phénomène s'accompagne d'un accroissement des personnes vivant seules. À Saint-Hyacinthe, les ménages d'une seule personne représentent 40 % de l'ensemble des ménages. Cette réalité concerne plus particulièrement les femmes dont l'espérance de vie est plus grande que celle des hommes.

Par ailleurs, on observe une réduction de la part des ménages familiaux. Le fractionnement des ménages à la suite d'une séparation peut expliquer en partie ce phénomène. D'autre part, l'arrivée massive de travailleurs temporaires a certainement contribué à hausser la part des ménages non familiaux.

Le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages qui s'accompagne avec la hausse des ménages de personnes vivant seules, sont deux caractéristiques démographiques qui induisent des besoins différents en logement.

En vieillissant, plusieurs personnes choisissent de se départir de leur propriété, soit à la suite du décès du conjoint(e), de leur situation financière devenue précaire ou de leur état de santé qui ne leur permet plus d'effectuer les travaux d'entretien. Ces personnes optent souvent alors pour un logement locatif de plus petite taille (studio ou logement d'une chambre), avec ou sans service. Dans les petites municipalités, souvent cela s'accompagne d'un déplacement vers la ville de Saint-Hyacinthe pour se rapprocher des services ou par faute de logements et de services adaptés dans leur milieu d'origine.

En ce qui concerne le fractionnement des ménages à la suite d'une séparation, cela se traduit bien souvent soit par la vente de la propriété détenue conjointement par les deux conjoints ou le rachat, par l'un des deux conjoints, de la part de la propriété de l'autre conjoint. Il en résulte un besoin de logement pour l'un ou l'autre des conjoints ou pour les deux. Ces personnes optent alors souvent pour un logement familial locatif ou en copropriété de deux à trois chambres pour accueillir les enfants en garde partagée.

Par ailleurs, le fractionnement du ménage s'accompagne bien souvent d'un accroissement de la précarité financière des conjoints. Près de 20 % des familles monoparentales ont un faible revenu sur le territoire. Ces familles sont alors à la recherche d'un logement familial (2 ou 3 chambres) social, communautaire ou abordable.

Ainsi, le modèle de la propriété unifamiliale isolée largement dominant dans la typologie résidentielle de la totalité des municipalités de petite taille de la MRC ne répond plus au besoin d'une part grandissante de la population.

### 6.3.2 La croissance démographique et l'immigration

La région connaîtra une croissance modérée de sa population au cours des 20 prochaines années. Un minimum de 4300 nouveaux ménages viendra s'ajouter. La répartition de la croissance sera toutefois variable sur l'ensemble du territoire.

Bien que Saint-Hyacinthe devrait accueillir plus de 70 % de la croissance anticipée, d'autres municipalités pourraient connaître une croissance importante soulevant un enjeu de disponibilité de terrain et de disponibilité des infrastructures.

Malgré un resserrement des critères gouvernementaux en matière d'immigration, une part importante de cette croissance sera attribuable à l'arrivée de nouveaux immigrants qui contribuent à résorber la pénurie de main-d'œuvre. Actuellement, 87 % de la population immigrante habite à Saint-Hyacinthe. Cette réalité pourrait toutefois changer en raison de la hausse du coût des loyers particulièrement élevée dans la ville-centre. Certaines familles pourraient s'installer dans les plus petites municipalités, notamment afin de se rapprocher des emplois qui y sont offerts.

La main-d'œuvre immigrante est composée en grande partie de travailleurs temporaires et, dans une moindre mesure, de travailleurs permanents. La durée de séjour des travailleurs temporaires varie entre 1 et 3 ans. Ce sont généralement des personnes seules qui partagent un logement avec d'autres travailleurs.

Depuis quelques années, les grandes entreprises de la région qui font face à une pénurie de main-d'œuvre accaparent les logements disponibles. Certaines vont même jusqu'à acheter des immeubles résidentiels qu'ils convertissent en maison de chambres pour loger leurs travailleurs. Ce phénomène accroît la pénurie de logements et amène une certaine concurrence avec les organismes d'aide à la recherche de logements pour

les populations plus vulnérables, faisant ressortir un besoin d'une plus grande coordination entre les organismes et les entreprises du milieu.

### 6.3.3 L'accès à la propriété

La hausse fulgurante du prix des logements au cours des dernières années, jumelées à la hausse des taux d'intérêt et du coût de la vie, a considérablement réduit l'accès à une première propriété des jeunes ménages. Plusieurs sont contraints de demeurer sur le marché du logement locatif, créant ainsi une pression à la hausse sur le prix des loyers.

Pour ceux qui ont accumulé une certaine mise de fonds ou qui bénéficient de l'aide de leurs parents, la maison unifamiliale isolée demeure inaccessible. Ils doivent alors se tourner vers d'autres types de propriétés plus abordables comme une maison jumelée, en rangée ou un condominium entraînant un besoin de diversification de l'offre des types de résidences.

### 6.3.4 L'offre de logements locatifs

Mis à part dans la Ville de Saint-Hyacinthe, plus de 80 % du stock de logements des municipalités est composé d'habitations unifamiliales isolées et plus de 77 % des ménages sont des propriétaires.

Les changements démographiques et socio-économiques des dernières années ont fait éclater la demande pour des logements locatifs dans l'ensemble du territoire et cette tendance ne se résorbera pas à court ou moyen terme. Cela se reflète par l'augmentation du coût des loyers, le très faible taux d'inoccupation et l'augmentation de l'itinérance. Bien qu'il soit difficile de la quantifier, il est indéniable qu'une part importante des ménages de tous types (familiaux sans enfants, familiaux avec enfants, familles monoparentales, personnes vivant seule) seront à la recherche d'un logement locatif de toutes tailles (studios, 1 cc, 2 cc et +).

Selon l'estimation des besoins du présent diagnostic, plus de 3200 nouveaux logements locatifs devront être construits d'ici 2045.

Dans ce contexte, il devient primordial d'accélérer le développement de logements locatifs dans l'ensemble des municipalités. Déjà on observe un changement dans les mises en chantier des dernières années dans plusieurs municipalités, mais des efforts doivent être faits pour accélérer la transition.

Par ailleurs, une perte significative de logements locatifs a été observée au cours des dernières années à Saint-Hyacinthe en raison de démolitions, de

sinistres ou de transformations (rénovictions). Ce phénomène affecte bien souvent des logements locatifs abordables, ce qui contribue à amplifier la crise du logement. Dans le contexte, il importe de préserver, autant que possible, les logements abordables existants.

Enfin, mentionnons que 5 % des logements locatifs nécessitent des réparations majeures.

#### 6.3.5 L'abordabilité et le logement social, communautaire et abordable

La crise du logement se traduit de façon criante par un manque de logements locatifs abordables sur le territoire. Le collectif Housing research collaborative de l'Université de la Colombie-Britannique a mis au point un outil d'évaluation des ressources en logement afin de déterminer les besoins en logement pour les années à venir. La méthode "HART" (Housing Assessment Resource Tool) permet d'établir des seuils de loyer abordable par catégories de revenus. Ainsi, en se basant sur le revenu brut médian de 2021, le loyer abordable maximum pour un ménage à très faible revenu (moins de 13 500 \$/an) est estimé à 375 \$/mois à Saint-Hyacinthe. Il est estimé à 845 \$/mois pour un ménage à faible revenu (moins de 35 000 \$/an), à 1 350 \$/mois pour un ménage à revenu modique (moins de 50 000 \$/an) et à 2 025 \$/mois pour un ménage à revenu moyen (moins de 80 000 \$/an).

Le loyer médian à Saint-Hyacinthe a connu une hausse de 12,8 % entre 2016 et 2021 et plus récemment, les appartements d'un, deux et trois chambres ont connu une hausse respective de 39 %, 27 % et 32 % entre 2020 et 2023. Le loyer moyen d'un logement de deux chambres s'élevait à 981 \$/mois en octobre 2023, soit à un niveau supérieur au loyer maximal pour un ménage à faible revenu.

Parallèlement à la hausse des loyers, le taux d'inoccupation des logements se maintient à un niveau très faible depuis plusieurs années à Saint-Hyacinthe, créant une pression à la hausse sur les loyers.

Plus de 2000 ménages ont des besoins impérieux en matière de logement et 14 % des ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement. Les besoins en logement abordable sont présents dans toutes les municipalités de la MRC.

Dans ce contexte, bien que l'on observe une croissance des mises en chantier de logements locatifs, en particulier à Saint-Hyacinthe, il importe d'accélérer la transition vers la construction de logements locatifs.

Toutefois, l'augmentation de l'offre de logements locatifs risque peu d'entraîner une baisse importante des loyers à court et moyen terme de sorte que l'augmentation de l'offre de logements sociaux, communautaires et abordables demeure une priorité. Afin d'atteindre un objectif de 10 % de logements sociaux, communautaires et abordables d'ici 2045, un minimum de 700 logements "hors marché" devront être ajoutés.

#### 6.3.6 Besoins particuliers

La crise du logement entraîne des conséquences importantes sur le plan social. La détérioration des conditions socioéconomiques accroît la précarité et la vulnérabilité de plusieurs personnes et exacerbe les problèmes de santé mentale, d'insécurité alimentaire, de violence conjugale et d'itinérance.

Les besoins pour des services d'hébergement temporaire ou transitoire sont en forte croissance et les ressources sont insuffisantes pour y faire face. La pénurie de logements sociaux et abordables entraîne un allongement des séjours dans les ressources d'hébergement temporaire ou transitoire de sorte que leur capacité d'accueil en est affectée. Ainsi l'augmentation de la capacité d'accueil des ressources en hébergement temporaire ou transitoire devient une priorité.

Par ailleurs, l'offre de service de la quasi-totalité des ressources actuelles en hébergement temporaire et transitoire est concentrée à Saint-Hyacinthe. Bien que la plupart des personnes qui ont des besoins particuliers se retrouvent à Saint-Hyacinthe, les besoins se font également sentir dans les plus petites municipalités, soulevant l'enjeu de répartition des ressources d'hébergement temporaire et transitoire dans l'ensemble du territoire de la MRC.

#### 6.3.7 Gestion de l'urbanisation

Pour répondre aux besoins des nouveaux ménages des 20 prochaines années et combler le déficit en logement établi par le diagnostic, un minimum de 4300 nouveaux logements devra s'ajouter dans la MRC d'ici 2045. Bien que cette croissance sera répartie de façon variable sur l'ensemble du territoire, la presque totalité des municipalités accueillera de nouveaux ménages, soulevant des enjeux de gestion de l'urbanisation.

- *Disponibilité de terrains à bâtir*

La disponibilité de terrains à bâtir est un enjeu pour certaines municipalités de la MRC. Selon un relevé sommaire des espaces disponibles, les Municipalités de Saint-Hugues, de Saint-Hyacinthe, de Sainte-Madeleine, de Sainte-Marie-Madeleine, de Saint-Pie, de Sainte-Hélène-de-Bagot et de Saint-Damase font face à une pénurie de terrains à bâtir dans leur périmètre d'urbanisation. À l'inverse, les Municipalités de Saint-Bernard-de-Michaudville, de Saint-Louis, de Saint-Dominique, de Saint-Liboire et de Saint-Jude disposent de zones de réserve leur permettant d'accueillir de futurs développements.

Bien que des espaces de développement soient encore disponibles dans certains périmètres d'urbanisation, le contexte agricole de la MRC des Maskoutains fait en sorte qu'à l'échelle régionale, on assiste à une certaine rareté d'espace disponible en zone blanche et que des efforts de densification sont nécessaires afin d'éviter l'empiétement du développement urbain sur la zone agricole.

- *Disponibilité des infrastructures*

Certaines municipalités sont aux prises avec une problématique liée à la capacité de leur réseau d'infrastructures ou de leurs installations de traitement d'eau potable ou d'épuration des eaux usées, ce qui limite leurs possibilités de développement. C'est le cas de Saint-Hyacinthe, de La Présentation, de Sainte-Hélène-de-Bagot et de Saint-Damase.

La mise à niveau de ces installations et infrastructures implique des démarches longues, complexes et coûteuses. Bien qu'elles relèvent des municipalités ou de régions, les investissements requis pour leur mise à niveau requièrent le soutien financier du gouvernement. Il importe donc de mobiliser et de coordonner l'ensemble des intervenants concernés afin d'accélérer la réalisation de ces travaux.

- La consolidation et le redéveloppement des périmètres d'urbanisation

Dans le contexte hautement agricole du territoire maskoutain, il importe de limiter l'étalement urbain afin d'éviter d'empiéter sur les terres. Plusieurs terrains à l'intérieur des périmètres d'urbanisation recèlent un potentiel de redéveloppement. Par ailleurs, la densification douce du milieu bâti existant peut permettre l'ajout de logements tout en préservant son caractère.

- L'offre de services de proximité

La disponibilité des services de proximité est un facteur de localisation important dans le choix d'un logement. Dans le contexte du vieillissement de la population et d'une réduction de l'abordabilité, particulièrement dans la ville-centre, l'accès à des services de proximité, tels que des commerces d'alimentation, des pharmacies ou des services personnels et de santé est un enjeu dans les petites municipalités. Pour les personnes âgées, l'absence de services de proximité les amène à quitter leur milieu d'appartenance. Pour les ménages à faible revenu, cela accroît leur dépendance à l'automobile en raison de l'absence de service de transport en commun, ce qui les freine dans leur choix de localisation. Le développement de milieux de vie complets s'avère donc un enjeu de taille pour l'ensemble des noyaux villageois de la MRC.

- La mobilité

L'absence d'une desserte adéquate en transport en commun représente un frein important dans le choix de localisation des ménages, particulièrement pour les ménages à faible revenu. Considérant l'absence de services de proximité dans les petites municipalités, ces ménages se retrouvent alors dans un dilemme : s'éloigner du centre pour avoir accès à un loyer plus abordable et accroître leur dépendance à l'automobile et leurs dépenses en transport ou occuper un logement qui nécessite un effort budgétaire plus grand dans la ville-centre, ce qui se traduit par une détérioration de leur bien-être et de leur qualité de vie. Dans ce contexte, l'amélioration de la mobilité à l'échelle régionale est une condition au développement de l'offre de logements dans l'ensemble des municipalités.

#### 6.3.8 Acceptabilité sociale

La responsabilité des MRC et des municipalités en matière d'habitation est maintenant confirmée la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et les *Orientations gouvernementales en matière d'aménagement* (OGAT). Elles ont désormais l'obligation décrire les besoins projetés en matière d'habitation, y compris en matière de logement social ou abordable, et prévoir des mesures en vue d'y répondre. Plusieurs pouvoirs leur ont été accordés au cours des derniers mois à cet effet.

La prise en compte des besoins en habitation exige de revoir en profondeur les stratégies d'intervention sur l'offre de logements. En plus de chercher à en accroître le nombre, la diversification des typologies et la mixité des fonctions s'avèrent essentielles pour répondre aux besoins des personnes

seules, des immigrants, travailleurs temporaires ou permanents, des ménages à faible revenu, sans compter les jeunes ménages qui n'ont plus accès à la propriété et les personnes ayant des besoins particuliers.

La prise en compte de ces besoins va entraîner une transformation des milieux de vie et des changements socio-démographiques importants, particulièrement dans les noyaux villageois, ce qui ne sera pas sans soulever des enjeux d'acceptabilité sociale. La sensibilisation de la population sur les besoins en logement et la participation citoyenne dans l'élaboration des stratégies d'intervention devront être encouragées.

#### 6.3.9 Planification, coordination et soutien

La région maskoutaine recèle de nombreuses ressources et organismes qui œuvrent en matière d'habitation. La table *Concertation maskoutaine en matière de logement* (CMML) est un lieu d'échange et de concertation qui regroupe l'ensemble de ces organismes, y compris des représentants du milieu municipal. Malgré cela, on constate encore un trop grand travail en "silo" des différents organismes. Par ailleurs, mise à part la Ville de Saint-Hyacinthe, très peu de municipalités n'ont entrepris de collaboration avec les intervenants de la région en matière d'habitation.

Dans le contexte de la crise du logement et des nouvelles responsabilités qui leur incombent, les municipalités et la MRC sont appelées à s'impliquer davantage dans la planification des besoins et la mise en place de moyens pour assurer l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages. Il est indéniable que ce travail devra se faire en collaboration avec l'ensemble des partenaires, tant gouvernementaux que régionaux et locaux.

La Politique régionale en habitation doit être l'élément fédérateur d'une nouvelle dynamique reposant sur le leadership de la MRC et engageant les municipalités et les intervenants du milieu dans une stratégie qui permettra non seulement de sortir de la crise du logement, mais de devenir un facteur attractif de la région.

#### 6.3.10 Financement

La crise du logement que nous connaissons actuellement résulte essentiellement d'un trop grand déséquilibre entre l'offre et la demande qui s'est accrue au fil des années. Le désengagement de l'état et le sous-financement de l'habitation sont en grande partie responsables de cette situation. La baisse des mises en chantier observée depuis les 30 dernières années jumelée à la croissance démographique fait en sorte que nous connaissons une pénurie de logements. D'autre part, l'inflation

récente du marché immobilier et le contexte économique ont pour effet de créer le problème d'abordabilité du logement qui atteint un niveau sans précédent depuis les dernières décennies.

Afin de rattraper le manque de logements et répondre aux besoins des futurs ménages, les gouvernements et les municipalités doivent accroître leurs efforts pour soutenir les mises en chantier. Toutefois, l'augmentation de l'offre de logements ne suffira pas à résorber le problème d'abordabilité vécu par un nombre grandissant de ménages sur le territoire maskoutain. Il est indéniable qu'il faille augmenter substantiellement l'offre de logements "hors marché".

À cette fin, le soutien financier des divers paliers de gouvernements et, notamment de la Société d'habitation du Québec (SHQ), s'avère essentiel au développement de logements sociaux, communautaires et abordables.

Par ailleurs, la participation du secteur privé dans le développement de logements abordables doit être exigée par le biais de règlements municipaux fixant des seuils minimaux ou encouragée par le biais d'ententes de partenariat novatrices avec les divers paliers de gouvernements, y compris les municipalités.

## **Conclusion**

La réalisation d'un portrait et d'un diagnostic exhaustif en habitation à l'échelle de la MRC et des municipalités a permis d'identifier 10 enjeux généraux auxquels nous devons répondre pour résoudre la crise du logement qui affecte la région maskoutaine.

Cela nécessite une détermination et un engagement ferme de la MRC et des municipalités d'intervenir dans le cadre des responsabilités qui leur incombent.

Dans ce contexte, il importe pour la MRC de se doter d'une vision claire et d'une approche structurante qui devra s'articuler autour de trois axes principaux d'intervention :

- Une planification et un encadrement réglementaire souple et adapté;
- Des stratégies foncières et financières efficaces;
- Une coordination et un soutien régional avec tous les partenaires du milieu.

## Bibliographie

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) et autres, Journées d'étude – Perspectives internationales sur le logement social et communautaire, Rapport des journées tenues les 29 et 30 mai 2024.

Institut de la statistique du Québec, [Estimations de la population des MRC \(classées par régions administratives\) selon l'âge et le genre, âge médian et âge moyen, Québec, 1<sup>er</sup> juillet 1996 à 2023](#)

Institut de la statistique du Québec, [Revenu médian après impôt des familles, selon le type de famille, MRC et ensemble du Québec](#)

Institut de la statistique du Québec, [Nombre de familles à faible revenu, selon le type de famille, MRC et ensemble du Québec](#)

Institut de la statistique du Québec, [Revenu médian après impôt des familles à faible revenu, selon le type de famille, MRC et ensemble du Québec](#)

Institut de la statistique du Québec, [Nombre de ménages privés projetés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022, 2021-2041 \(XLSX, 2,58 Mo\)](#)

Institut de la statistique du Québec, [Population projetée selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022, 2021-2041 \(XLSX, 3,36 Mo\)](#)

Institut de la statistique du Québec, [Indice de vitalité économique des localités et des MRC du Québec en 2020](#)

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, [Profil financier des municipalités 2023, données de 2023CSV](#)

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, [Orientations gouvernementales en aménagement du territoire pour les MRC des groupes A, B et C \(PDF 16,29 Mo\)](#)

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Document d'orientation en habitation – Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages, 2024.

[https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement\\_territoire/orientations\\_gouvernementales/TXT\\_OGAT\\_orientation\\_habitation.pdf](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/TXT_OGAT_orientation_habitation.pdf)

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Document d'accompagnement – Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation, 2024.

[https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement\\_territoire/orientations\\_gouvernementales/TXT\\_OGAT\\_accompagnement\\_diagnostic\\_habitation.pdf](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/TXT_OGAT_accompagnement_diagnostic_habitation.pdf)

Ministère de la Santé et des Services sociaux, [Registre des résidences pour personnes âgées](#)

Rondeau, Daniel et Nadeau-Voynaud, Pier-Alexandre, Mémoire privé sur la crise du logement – Pour une politique soutenue du logement à Saint-Hyacinthe, mémoire transmis à la MRC des Maskoutains, 2023.

Statistique Canada. 2023. Profil du recensement. Recensement de la population de 2021. Produit numéro 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 15 novembre 2023.

[Profil du recensement, Recensement de la population de 2021](#)

Statistique Canada. 2017. Profil du recensement. Recensement de la population de 2016. Produit numéro 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 8 février 2017.

[Profil du recensement, Recensement de 2016](#)

Statistique Canada. 2012. Profil du recensement. Recensement de la population de 2011. Produit numéro 98-316-X2011001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 8 février 2012.

[Profil du recensement, 2011](#)

Vachon, Jean-François, JFLV urbanisme et environnement, Freins et pistes de solution à la création de logements abordables, présentation faite dans le cadre du colloque régional de l'Association des aménagistes régionaux du Québec, 24 octobre 2024.

VIVRE EN VILLE (2022). PORTES OUVERTES. Coll. « L'Index », 64 p.  
[VEV PORTES-OUVERTES Publication juil022 HR sans-marques-de-coupe compressed.pdf](#)

Whitzman C., Gurstein P., Jones C.E., Flynn A., Sawada M., Stevers R., Tinsley M., Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART). Prototype : ville de Kelowna et résultats d'un sondage national (Vancouver : Housing Research Collaborative de l'Université de Colombie-Britannique, 2021).