

Politique régionale en habitation



TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	3
2.	Les fondements de la politique.....	4
3.	La démarche d'élaboration.....	6
4.	Le portrait, diagnostic et enjeux	7
4.2.1	L'adaptation aux changements démographiques.....	13
4.2.2	La croissance démographique et l'immigration.....	14
4.2.3	L'accès à la propriété.....	14
4.2.4	L'offre de logements locatifs	15
4.2.5	L'abordabilité et le logement hors marché.....	15
4.2.6	Besoins particuliers	16
4.2.7	Gestion de l'urbanisation	17
4.2.8	Acceptabilité sociale	18
4.2.10	Financement	19
5.	Les besoins en logement	22
6.	La vision, les orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre.....	25
7.	La mise en œuvre de la politique	32
	Remerciements.....	33
	Bibliographie	34
	Lexique	35

1. Introduction

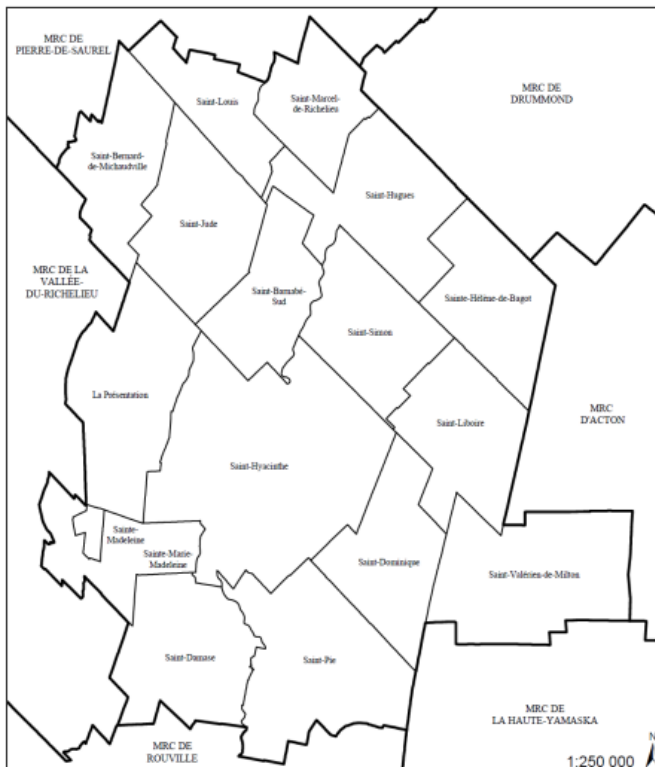
Depuis quelques années, la MRC des Maskoutains fait face à une crise du logement sans précédent, caractérisée par une hausse importante du coût des propriétés et des loyers ainsi qu'une pénurie de logements. De plus en plus de ménages ont de la difficulté à se loger convenablement à un coût abordable. Cette situation est d'autant plus préoccupante que la région souffre d'une pénurie de main-d'œuvre.

Le 13 décembre 2023, à la suite de la réalisation d'un *État de situation du logement social, communautaire et abordable dans la MRC des Maskoutains*¹, le conseil de la MRC adoptait sa « *Stratégie de lutte contre la pénurie de logements* ». Prenant la forme d'un plan d'intervention d'urgence, elle comprend trois orientations et 14 actions à réaliser en priorité avant la fin de 2025. Au terme de cette stratégie, le conseil de la MRC désire affirmer son rôle en matière d'habitation en adoptant la présente politique qui fixe ses orientations pour les 20 prochaines années. Cette initiative permettra, entre autres, à la MRC de planifier adéquatement l'aménagement de son territoire dans le cadre de l'élaboration de son schéma d'aménagement et de développement durable, et de mettre en œuvre des mesures qui permettront, à long terme, de résorber les effets de la crise du logement.

Située dans la région de la Montérégie, la MRC des Maskoutains occupe un territoire de 1 312 km² et sa population s'élève à 92 247 personnes.

Elle est constituée de 17 municipalités, dont la ville-centre de Saint-Hyacinthe.

Ses terres sont parmi les plus fertiles du Québec et son développement est axé autour du secteur agroalimentaire, ce qui lui vaut d'être reconnue comme la capitale de l'agroalimentaire au Québec.



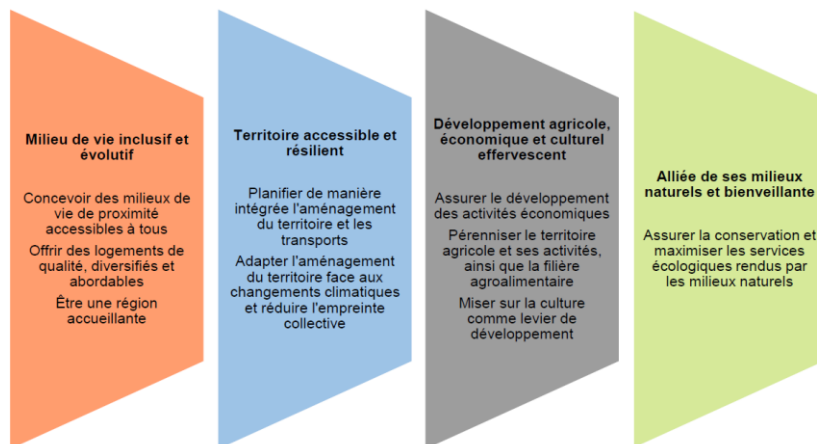
¹ Morin, Paul, État de situation du logement social, communautaire et abordable dans la MRC des Maskoutains, Université de Sherbrooke, 2023.

2. Les fondements de la politique

La gouvernance de la MRC des Maskoutains s'appuie sur la « *Vision stratégique de développement culturel, économique, environnemental et social* » adoptée par le conseil en 2023. Cette vision s'énonce ainsi :

« Alliée de ses milieux naturels et bienveillante, la MRC des Maskoutains édifie un territoire accessible et résilient au bénéfice d'une population fière de son identité régionale, et elle offre un milieu de vie inclusif et évolutif propulsé par un développement agricole, économique et culturel effervescent ».

Quatre axes d'intervention accompagnés de neuf orientations ont été retenus afin de guider la MRC dans l'atteinte de cette vision :



En matière d'habitation, la Vision stratégique a pour orientation d'« *Offrir des logements de qualité, diversifiés et abordables* ». La présente politique constitue un important levier pour atteindre cette orientation.

D'autre part, en 2024, le gouvernement du Québec a fait connaître ses nouvelles *Orientations gouvernementales en d'aménagement du territoire*² (OGAT), devant guider la révision des schémas d'aménagement et de développement.

En matière d'habitation, le gouvernement poursuit l'objectif de « *Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages.* ». La présente politique servira donc de cadre de référence pour l'élaboration du contenu du schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC afin de répondre aux attentes gouvernementales découlant des OGAT en matière d'habitation.

² Gouvernement du Québec, *Orientations gouvernementales en aménagement du territoire*, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024.

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

La Vision stratégique et les OGAT sont les deux assises sur lesquelles repose la présente politique. Quelques principes, traduisant des tendances lourdes en aménagement et développement du territoire, sont sous-jacents à ces documents et doivent être considérés dans la présente politique :

Densité

La densification des milieux de vie permet d'accroître l'offre et la diversité de logements répondant aux besoins de tous les ménages (familles, personnes âgées, personnes vivant seules, ménages à faible revenu, etc.). À certaines conditions, la densité accrue peut permettre de réduire le coût de revient des unités de logements, ce qui favorise l'abordabilité. Toutefois, elle doit se faire dans le respect des caractéristiques propres des milieux, tant urbains que ruraux, et assurer la préservation des composantes patrimoniales qui définissent leur identité.

Milieux de vie plus complets, inclusifs et de qualité

La mixité d'usages permet d'offrir des commerces et services à proximité des lieux de résidence, ce qui augmente leur accessibilité, réduit la dépendance à l'automobile et favorise l'inclusivité sociale et économique. Le développement de milieux de vie plus complets permet d'offrir une plus grande variété de logements de qualité répondant aux besoins de tous.

Mobilité durable

La desserte en transport en commun et les aménagements en faveur des déplacements actifs participent à l'inclusivité sociale et économique et l'adoption de saines habitudes de vie. La mobilité durable accroît l'accessibilité des milieux plus éloignés, ce qui favorise le maintien de leur population et l'attraction de nouveaux ménages.

Nature et résilience

La présence d'espaces naturels et d'espaces verts favorise l'adaptation aux changements climatiques et participe au développement de milieux de vie durables et de qualité.

3. La démarche d'élaboration

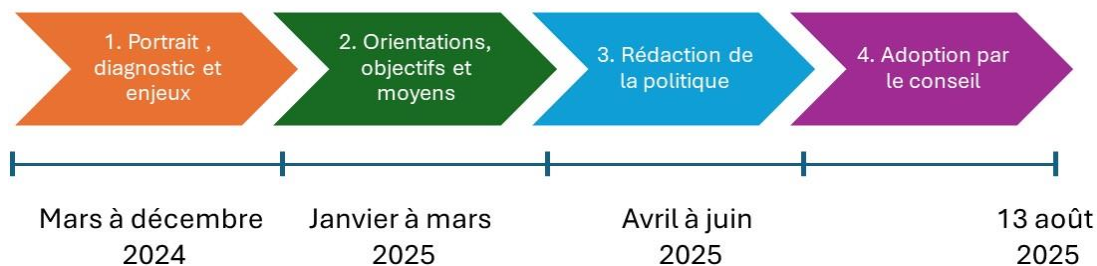
L'élaboration de la Politique régionale en habitation a été confiée au Service de l'aménagement de la MRC des Maskoutains. Une équipe constituée d'un chargé de projet et de professionnels en urbanisme a réalisé la collecte des données, leur analyse et la production des rapports et documents ayant mené à la présente politique. Cette équipe a bénéficié de l'apport d'autres ressources professionnelles de la MRC (direction générale, communication, géomatique, évaluation, développement économique, famille et développement social) ainsi que de ressources externes provenant de divers organismes (Santé Québec, DSP, MAMH, SHQ et autres).

Un comité consultatif nommé « Comité Habitation » a été formé. Il était composé de 17 membres comprenant des maires et mairesses, directeurs généraux et professionnels municipaux ainsi que des représentants d'organismes du milieu œuvrant dans le domaine de l'habitation et du développement communautaire. Il a eu pour mandat d'étudier toutes propositions qui lui ont été soumises et de faire des recommandations sur les questions soulevées en cours d'élaboration de la politique. Les comptes rendus des rencontres du comité ont été déposés au conseil de la MRC.

Au printemps 2025, les élu(e)s et le personnel administratif des 17 municipalités de la MRC ont été conviés à une rencontre de consultation, préalablement à l'adoption de la politique. Des ateliers participatifs ont permis de connaître leurs préoccupations et attentes à l'égard des orientations et de la mise en œuvre de la politique.

Les organismes du milieu qui œuvrent en habitation ont aussi été consultés à deux reprises durant l'élaboration de la politique. Par le biais de la « *Concertation Maskoutaine en matière de logement* », les représentants de plus d'une vingtaine d'organismes ont été consultés.

L'élaboration de la Politique régionale en habitation a débuté au printemps 2024. Elle a été réalisée en 4 étapes qui se sont échelonnées sur une année:



4. Le portrait, diagnostic et enjeux

4.1 Le portrait

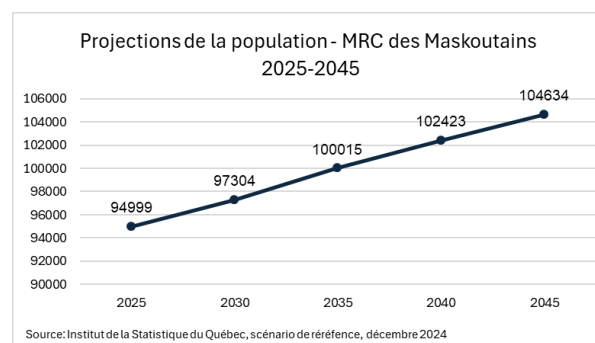
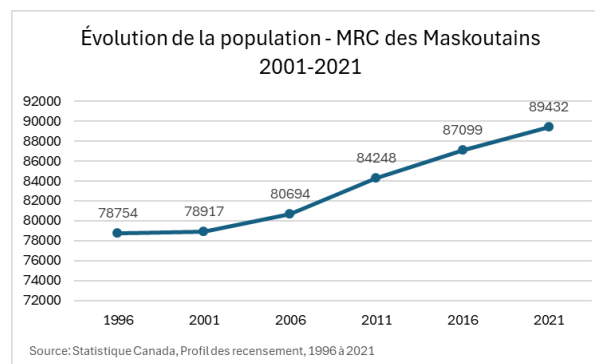
Un portrait exhaustif de la population et de l'habitation a été réalisé afin d'établir un diagnostic et d'identifier les enjeux en matière de logement, dont le logement social et abordable³. Les faits saillants de ce portrait sont rapportés dans la présente politique.

■ Profil démographique et socioéconomique

✓ Une population en croissance

La MRC des Maskoutains est la sixième en importance dans la Montérégie. Sa population a crû de 6,2% entre 2011 et 2021, soit une croissance inférieure à celle de la Montérégie (10,3%) et du Québec (7,6%). Son pôle principal, Saint-Hyacinthe représente 64% de la population de la MRC.

Les projections réalisées par l'Institut de la statistique du Québec prévoient une croissance de la population de 10,14% et une croissance des ménages de 9,6% pour les 20 prochaines années, soit 9635 personnes et 4122 ménages de plus.

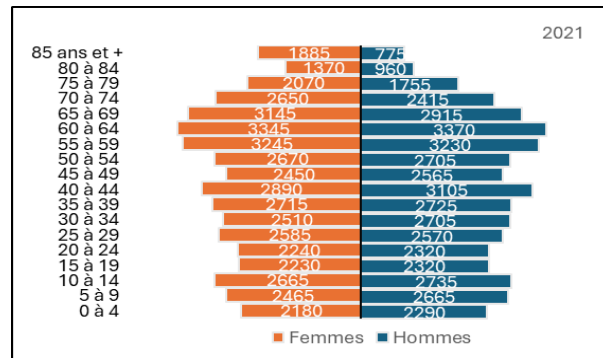
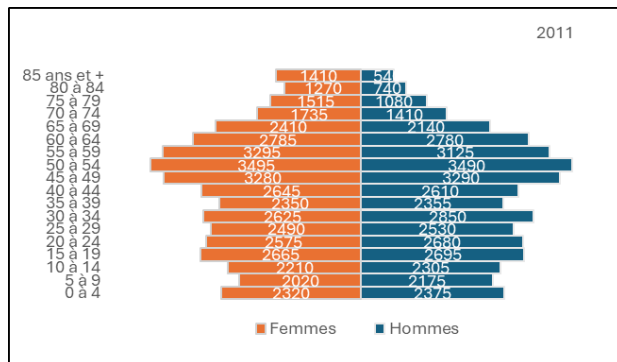


✓ Une population vieillissante

À l'instar de plusieurs autres régions du Québec, la population maskoutaine est vieillissante. La part de la population âgée de 65 ans et + est passée 16,7% à 21,8% entre 2011 et 2021 et celle âgée de 75 ans et + est passée de 7,8% à 9,9% durant la même période. Selon les projections de population réalisées par l'Institut de la statistique du Québec, la part de la population âgée de 65 ans et + atteindra 25,3% d'ici 2035 et celle âgée de 75 ans et + atteindra 14,2%.

³ MRC des Maskoutains, Portrait et diagnostic de l'habitation sur le territoire de la MRC des Maskoutains, février 2025.

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

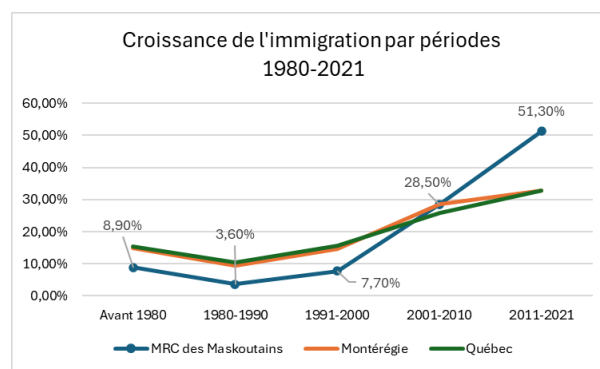


Source des données : Statistique Canada, Profil des recensements de 2011, 2021

✓ 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, soit une croissance de 51,3% durant cette décennie.

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.



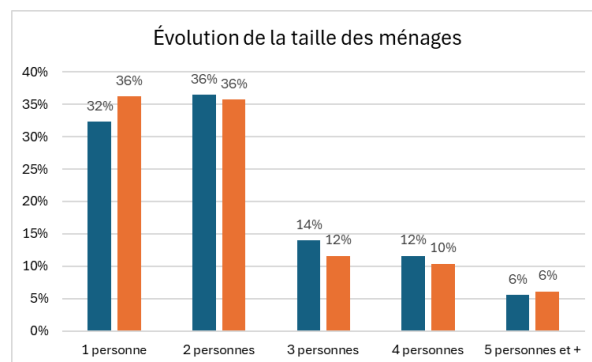
Source des données : Statistique Canada, Profil du recensement de 2021

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.

✓ 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.



Source des données : Statistique Canada, Profil du recensement de 2021

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

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 couples sans enfants représentent 47% des ménages familiaux.

Les familles monoparentales composent 15,9% des ménages familiaux de la MRC. Ce taux est demeuré stable entre 2011 et 2021.

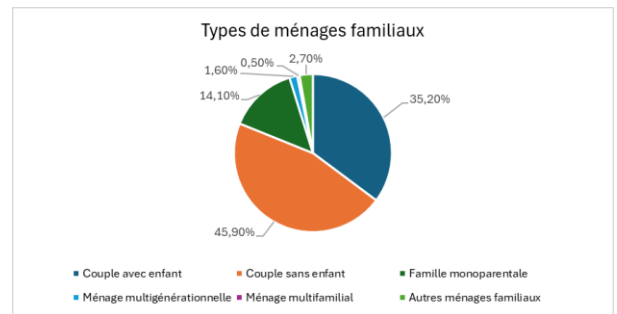
- ✓ Des conditions socioéconomiques favorables, mais précaires

Le revenu moyen d'emploi dans la MRC des Maskoutains est de 82 700 \$, soit un revenu plus faible que celui de l'ensemble du Québec qui s'élève à 92 000 \$.

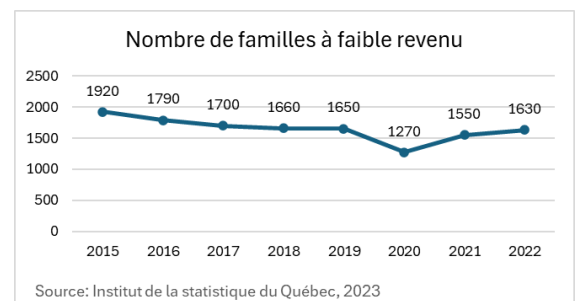
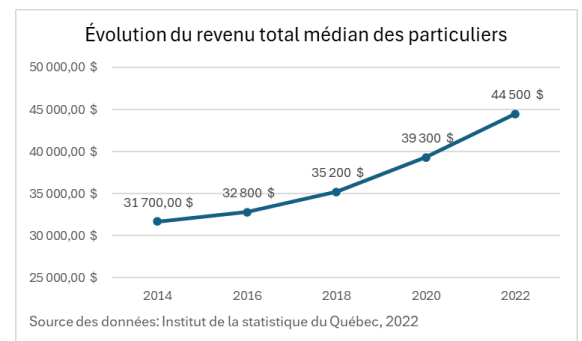
Le revenu total médian des particuliers a augmenté de 40% entre 2014 et 2022. Le nombre de familles à faible revenu a diminué entre 2015 et 2021, mais est en hausse depuis 2021.

Selon la Direction de santé publique, 5,3% de la population et 13,3% des ménages locataires sont en situation de pauvreté sur le territoire de la MRC (DSP, CSSS Montérégie-Centre, janvier 2025).

Malgré une situation économique favorable du milieu maskoutain, la pandémie de Covid-19 de même que le marché inflationniste des dernières années sont susceptibles d'avoir affecté les conditions socioéconomiques de la population et d'avoir accru la vulnérabilité des ménages.



Source des données : Statistique Canada, Profil des recensements de 2011 et 2021



■ 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 minimum de densité entraîne une lente transformation de la composition du parc de logements.

On compte 58% de ménages propriétaires et 42% de ménages locataires à l'échelle de la MRC.

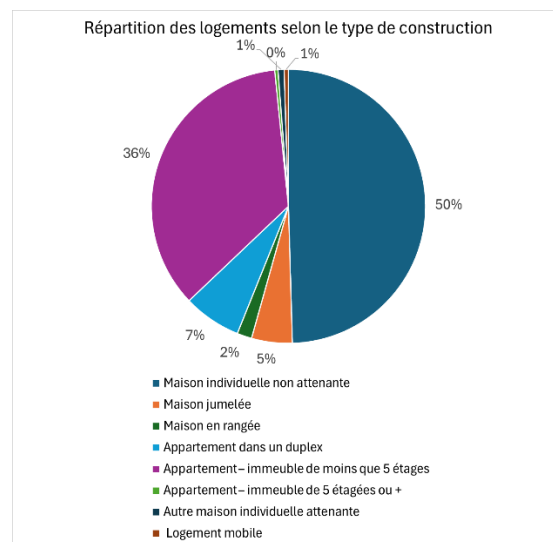
- ✓ Un parc de logements social et abordable (LSA) en développement

Le parc de logements sociaux et abordables (logements hors marché) représente 3,5% du parc de logements, soit 8,45% des logements locatifs.

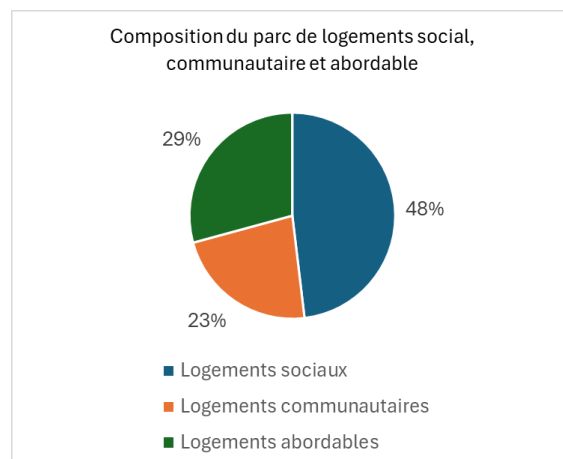
Le nombre de nouveaux logements abordables est en progression depuis quelques années grâce, notamment, à la présence de promoteurs immobiliers à but non lucratif et à l'implication de la Ville de Saint-Hyacinthe dans leur financement.

Cette croissance est toutefois amoindrie par la perte de 338 logements abordables au cours des dernières années dues à des incendies, des démolitions ou des rénovictions.

Les besoins pour un logement social et abordable sont en hausse, particulièrement depuis la pandémie. Plus de 5400 ménages consacraient plus de 30% de leur revenu aux frais de logement en 2021.



Source des données : Statistique Canada, Profil du recensement de 2021



Source des données : MRC des Maskoutains, 2024

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

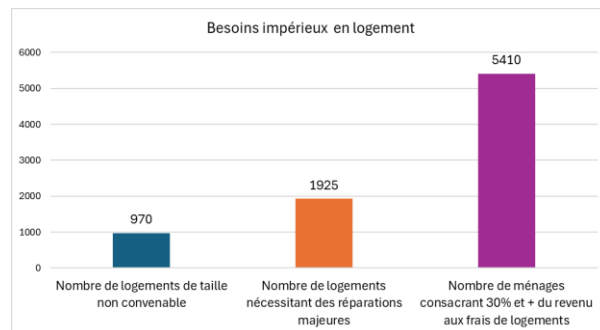
✓ Des besoins impérieux en hausse

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 aux frais de logement.

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.



Source des données : Statistique Canada, Profil du recensement de 2021

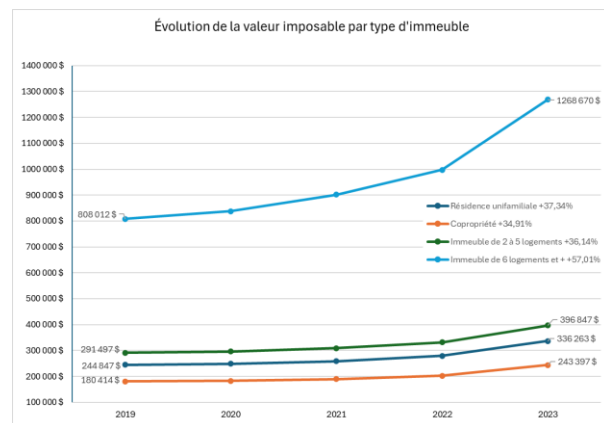
■ Le marché de l'habitation en bref

✓ 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.

À titre d'exemple, selon les données immobilières pour Saint-Hyacinthe, publiées par Centris, le prix médian d'une résidence unifamiliale en 2024 a été de 434 750\$. Un prêt hypothécaire amorti sur 25 ans avec une mise de fonds de 10% requiert un revenu brut annuel de 106 000\$ afin de respecter un seuil d'abordabilité de 30% du revenu consacré aux frais du logement. En 2021, 70,9% des ménages de la MRC avaient un revenu brut inférieur à 100 000\$, ce qui témoigne de l'ampleur de l'inabordabilité pour plusieurs ménages.



Source des données : Rôles d'évaluation municipaux, 2019-2023

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

✓ Un marché locatif sous haute pression

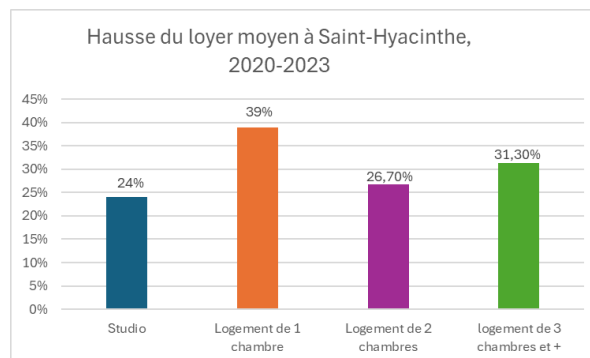
Le loyer des logements locatifs à Saint-Hyacinthe a connu une hausse moyenne de plus de 30% entre 2020 et 2023.

À titre d'exemple, selon les annonces publiées sur les sites immobiliers en 2025, le loyer moyen pour un logement de 4 ½ pièces est d'environ 1600 \$/mois. Un tel loyer requiert un revenu annuel brut de 64 000 \$ afin de respecter un seuil d'abordabilité de 30% du revenu consacré aux frais de logement. En 2021, 49% des ménages locatifs avaient un revenu inférieur à 60 000 \$ ce qui témoigne de l'ampleur de l'inabordabilité des loyers.

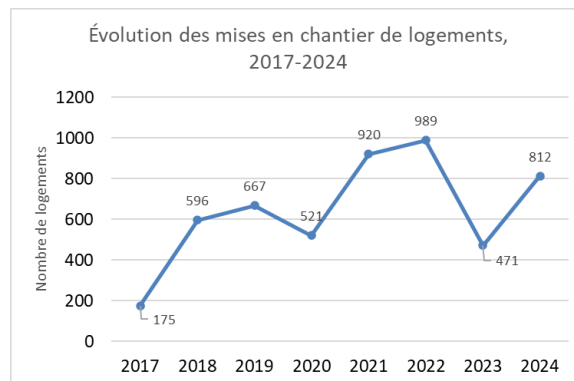
Par ailleurs, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Saint-Hyacinthe est en deçà de 2,0% depuis plusieurs années, ce qui induit une pression à la hausse sur les loyers.

✓ Des mises en chantier en progression

On assiste à une hausse importante des mises en chantier de logements depuis 2018 et on constate une plus grande diversification dans les types de logements mis en chantier. Toutefois, une part importante des nouveaux logements locatifs sont inabordables pour les ménages à faible revenu ou revenus moyens.



Source des données : SCHL, Statistique sur le marché locatif, Saint-Hyacinthe



Source des données : Permis de construction municipaux, 2017-2024

4.2 Les enjeux en matière d'habitation

4.2.1 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 logements.

En vieillissant, certaines 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. Bien que la majorité souhaite vieillir dans leur milieu, certains vont déménager vers la Ville de Saint-Hyacinthe pour se rapprocher des services ou par faute de logements et de services adaptés dans les plus petites municipalités.

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 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.

4.2.2 La croissance démographique et l'immigration

La région connaîtra une croissance modérée de sa population au cours des 20 prochaines années. Un minimum de 4 122 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.

4.2.3 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. Selon les

données du marché actuel, plus de 70% des ménages n'auraient pas un revenu⁴ suffisant pour acheter une maison unifamiliale. 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.

4.2.4 L'offre de logements locatifs

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

Les changements démographiques et socioéconomiques 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. Selon les données du marché actuel, près de 50% des ménages locataires n'auraient pas un revenu⁴ suffisant pour accéder à un logement privé de 4 ½ pièces en consacrant moins de 30% de leur revenu aux frais de logement.

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 démolition, 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.

4.2.5 L'abordabilité et le logement hors marché

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 logements afin de déterminer les besoins en logements pour les années à venir. La méthode "HART" (Housing Assessment Resource Tool) permet d'établir des seuils de loyer abordable par catégorie de revenus. Ainsi, en se basant

⁴ Statistique Canada, recensement 2021, Données sur le revenu brut des ménages en 2020.

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

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. Selon les annonces publiées sur les sites immobiliers en 2025, le loyer moyen pour un logement de 4 ½ pièces est d'environ 1600 \$/mois, soit à un niveau bien supérieur au loyer maximal pour un ménage à faible revenu ou à revenu modique déterminé selon la méthode HART.

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.

En 2021, plus de 1700 ménages locataires avaient des besoins impérieux en matière de logement et 21% des ménages consacraient 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement. La hausse récente des loyers a certainement eu pour effet d'accroître considérablement la part des ménages ayant des besoins impérieux.

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 privés. Toutefois, l'augmentation de l'offre risque peu d'entraîner une baisse importante des loyers à court et moyen terme de sorte que l'augmentation de l'offre de logements hors marché demeure une priorité.

4.2.6 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. Le manque de logements hors marché 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.

4.2.7 Gestion de l'urbanisation

Pour répondre aux besoins des nouveaux ménages des 20 prochaines années, un minimum de 4122 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 La Présentation, de Saint-Damase, de Sainte-Hélène-de-Bagot, de Saint-Hugues, de Saint-Hyacinthe, de Sainte-Madeleine, de Sainte-Marie-Madeleine et de Saint-Pie 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'espaces disponibles 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 La Présentation, de Saint-Dominique, de Saint-Damase et de Sainte-Hélène-de-Bagot.

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 provincial. 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 et les milieux naturels. 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 services 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.

4.2.8 Acceptabilité sociale

La responsabilité des MRC et des municipalités en matière d'habitation est maintenant confirmée dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et les *Orientations gouvernementales en matière d'aménagement* (OGAT). Elles ont désormais l'obligation de 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 dernières années 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 essentiels 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 sociodémographiques 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 logements et la participation citoyenne dans l'élaboration des stratégies d'intervention devront être encouragées.

4.2.9 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 l'implication accrue de la MRC et des municipalités, en collaboration avec les intervenants du milieu, dans une stratégie d'habitation qui permettra non seulement de sortir de la crise du logement, mais de devenir un facteur attractif de la région.

4.2.10 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 hors marché.

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

Par ailleurs, le secteur privé devra être mis à contribution dans le développement de logements abordables. Pour ce faire, les municipalités sont appelées à intervenir par le biais de règlements d'inclusion ou par le biais de mesures incitatives et d'ententes de partenariat novatrices avec les divers paliers de gouvernement et les promoteurs privés.

4.3 Le diagnostic

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
• Disponibilité d'espace de développement dans plusieurs milieux • Accroissement des mises en chantier de logements locatifs • Vitalité économique de la région • Parc de logements hors marché plus grand que la moyenne régionale	• Manque d'espace de développement dans certains milieux • Absence d'infrastructures ou capacité d'accueil insuffisante des infrastructures dans certains milieux • Taux d'inoccupation des logements très faible

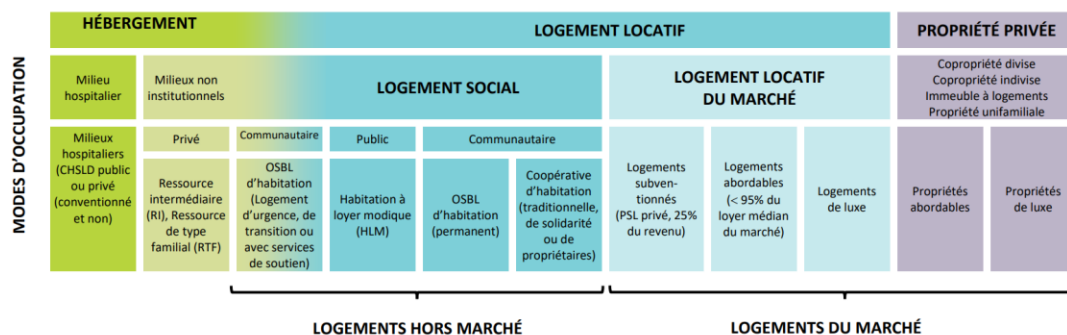
Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

Opportunités	Menaces
• Parc de logements relativement en bon état • Présence d'un office régional d'habitation actif dans le développement du logement social • Présence d'un GRT actif dans le développement du logement communautaire • Présence d'organismes à but non lucratif (ex. Habitations Maska) offrant des logements abordables hors marché. • Présence d'une table de concertation des intervenants en habitation • Initiatives de développement de logements abordables hors marché de la Ville de Saint-Hyacinthe • Partenariat innovant entre la Ville de Saint-Hyacinthe et l'organisme Habitations Maska impliqué dans le développement de logements abordables hors marché • Croissance démographique • Afflux d'immigrants répondant aux besoins de main-d'œuvre • Révision du Schéma d'aménagement et de développement et des outils d'urbanisme municipaux ○ Densification douce du territoire ○ Diversification des typologies résidentielles ○ Développement de milieux de vie complets ○ Redéveloppement des milieux existants • Plus grande mixité sociale • Accroissement des pouvoirs et outils d'intervention pour les municipalités • Affirmation du leadership régional de la MRC en matière d'habitation • Multiplication des stratégies et programmes gouvernementaux en habitation • Mobilisation des acteurs en habitation	• Parc de logements peu diversifié, pas adapté aux besoins de la population • Perte de logements abordables due aux démolitions / rénovictions et incendies • Manque de logements hors marché • Manque de logements pour les travailleurs temporaires • Faiblesse du revenu d'emploi • Hausse des ménages ayant des besoins impérieux en logements • Manque de ressources en hébergement temporaire et transitoire • Manque de connaissances et absence de stratégies municipales en habitation • Manque de collaboration entre le monde municipal et les acteurs régionaux • Gouvernance régionale non définie • Financement du logement hors marché • Redéveloppement des milieux existants complexes et fastidieux • Manque de logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite • Vieillesse de la population • Fractionnement des ménages • Acceptabilité sociale • Contrôle restrictif de l'immigration • Fluctuation des taux d'intérêt et inflation • Récession économique • Réduction de l'accès à la propriété • Accroissement de l'inabordabilité des logements locatifs • Accroissement de l'itinérance, de la violence, de la toxicomanie et autres problèmes sociaux • Redéveloppement des milieux existants complexes et fastidieux

5. Les besoins en logement

La présente politique s'inscrit dans une approche globale de l'habitation et soutient le continuum du logement.

Le concept du continuum du logement permet d'illustrer les différents besoins en matière de logement visant à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages, en fonction de l'abordabilité. Il expose les différents modes d'occupation généralement rencontrés allant du logement à but non lucratif (hors marché) au logement du marché privé.



Source : Centre intégré de services sociaux de la Montérégie-Centre

5.1 Les besoins globaux

L'estimation des besoins globaux en logements doit reposer sur une méthodologie reconnue tenant compte de données probantes et du contexte actuel de la crise du logement. Bien que l'horizon de la politique soit d'une durée de 20 ans, nous établissons les besoins pour une période de 12 ans durant laquelle les besoins seront réévalués et ajustés à chaque cycle de 4 ans.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation propose une méthode basée sur les projections démographiques réalisées par l'Institut de la statistique du Québec et le déficit actuel en logements.

Les plus récentes projections démographiques de la MRC des Maskoutains ont été publiées en décembre 2024. Un scénario de référence établit à 2709 le nombre de nouveaux ménages projeté d'ici 2036 alors qu'un scénario optimiste (fort) fait état de 4525 nouveaux ménages.

Scénario	2024	2028	2032	2036	Variation 2024-2036		Croissance annuelle	
					Nb	%	Nb	%
Référence	42642	43264	44383	45351	2709	6,4	226	0,5
Fort	42661	44229	45750	47186	4525	10,6	377	0,9

Source : Institut de la statistique du Québec, projections démographiques, décembre 2024

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

Le déficit actuel en logements, pour sa part, est déterminé en calculant l'écart entre le nombre de logements par ménage. En examinant les données sur l'évolution du nombre de logements et du nombre de ménages au cours des 20 dernières années, un ratio moyen de 1,05 a pu être établi, soit un déficit de 5% de logements.

Ainsi, si on applique un ratio de 1,05 au nombre de ménages projetés, le besoin global en logements peut être établi à 2845, selon le scénario de référence et à 4750 selon le scénario fort. L'analyse de l'évolution des ménages entre 2011 et 2021 nous porte à croire que le scénario fort est plus susceptible de se réaliser.

Les besoins globaux ne constituent pas une cible à atteindre, mais plutôt une estimation du nombre minimal de logements à ajouter pour répondre à la croissance démographique projetée pour les douze prochaines années. Le contexte actuel de la crise du logement exigera d'en construire beaucoup plus pour rétablir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Une cible pourra être établie à la suite d'une évaluation du potentiel d'accueil des périmètres d'urbanisation dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

5.2 Les besoins en logements locatifs

L'estimation des besoins en logements locatifs repose sur l'évolution anticipée des ménages selon leur statut de propriétaire ou de locataire.

En 2021, le taux de ménages locataires s'élevait à 42% comparativement à 58% de ménages propriétaires. 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 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 12 prochaines années. Ainsi, selon ce scénario, le nombre minimal de logements locatifs à ajouter d'ici 2036 s'élève à 3417, soit plus de 70% des nouveaux logements.

Nombre total de logements anticipé en 2036*	Nombre total de logements occupés par un ménage locataire en 2036 (45%)	Nombre total de logements occupés par un ménage locataire en 2024 (42%)	Besoin en logements locatifs 2024-2036 (Écart 2036-2024)
47392	21326	17909	3417

*Selon le scénario fort de croissance des ménages de l'ISQ.

5.3 Les besoins en logements sociaux et abordables (hors marché)

Les besoins pour des logements sociaux et abordables (hors marché) sont en croissance depuis la pandémie de Covid 19 au Québec. La crise du logement qui

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

sévit maintenant depuis plusieurs années a suscité une plus grande prise de conscience sur le droit au logement et la nécessité d'accroître considérablement l'offre de logements hors marché. En 2021, 3,5% des ménages maskoutains vivaient dans un logement hors marché, une part comparable à celle de l'ensemble du Québec.

Plusieurs s'entendent aujourd'hui pour dire que le Québec doit viser à ce que le nombre de logements hors marché atteigne 20% du parc de logements locatifs d'ici 2040. L'atteinte de cette cible demeure cependant largement tributaire de la mobilisation des différents paliers de gouvernement et du financement qui y sera accordé.

La MRC des Maskoutains souscrit à l'atteinte de cette cible nationale et entend y contribuer, dans la mesure de ses moyens. Elle entend par ailleurs faire les représentations nécessaires auprès des gouvernements pour s'assurer qu'un financement conséquent sera consacré à son territoire. Toutefois, pour les 12 prochaines années, la MRC considère qu'un objectif de 10% du parc de logements locatifs est un objectif atteignable et respectueux de la capacité du milieu à développer du logement hors marché d'ici 2036. Ainsi, un minimum de 733 logements hors marchés devra s'ajouter d'ici 2036. La croissance du parc de logements hors marché pourra s'effectuer par la construction de nouveaux logements ou l'acquisition d'immeubles à logements existants par le gouvernement, les municipalités ou les promoteurs immobiliers sans but lucratif.

Nombre total de logements locatifs en 2036	Nombre total de logements locatifs hors marché en 2036 (10%)	Nombre total de logements hors marché en 2024 2024	Besoin en logements locatifs hors marché 2024-2036 (Écart 2036-2024)
21326	2133	1400	733

Les cibles de logements de la Ville de Saint-Hyacinthe

La Ville de Saint-Hyacinthe s'investit activement depuis plusieurs années face aux enjeux liés à l'habitation. Elle y consacre annuellement des sommes importantes pour soutenir diverses initiatives, notamment celles visant la création de logements abordables. En collaboration avec Habitations Maska et l'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton (OHMA), c'est plus de 400 logements abordables hors marché qui ont été ajoutés au cours des dix dernières années.

D'autre part, la Ville soutient la densification de son centre-ville en y adaptant sa réglementation. Au cours des 5 dernières années, les mises en chantier ont atteint plus de 500 logements par années.

Dans le cadre de la révision de son plan d'urbanisme, la Ville de Saint-Hyacinthe s'est donnée comme cible l'ajout de 6000 nouveaux logements pour les dix prochaines années, ainsi qu'une cible de 10% de création de logements sociaux, abordables et communautaires d'ici 2035.

6. La vision, les orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

6.1 La vision

« D’ici vingt ans, la MRC des Maskoutains offrira à tous ses ménages un accès à un logement de qualité, abordable et adapté, dans des milieux de vie durables, inclusifs et attrayants. Grâce à une planification intégrée et innovante, la région proposera une diversité d’habitations favorisant la mixité sociale et générationnelle.

Un partenariat fort entre les acteurs municipaux, communautaires et privés aura permis de renforcer l’offre en logements tout en soutenant la densification harmonieuse et la revitalisation des milieux urbains et villageois. ».

6.2 Les orientations, objectifs et mesures de mise en œuvre

L’identification des enjeux a permis de formuler cinq orientations et 14 objectifs qui seront poursuivis pour parvenir à la vision. Pour chaque objectif, des mesures de mise en œuvre sont proposées. Ils prennent la forme d’un coffre à outils à la disposition de la MRC et des municipalités qui pourront les utiliser selon les besoins propres à chacune et les opportunités qui se présenteront.

Les mesures sont présentées, sans priorisation, selon quatre axes d’intervention et selon qu’elles s’appliquent à l’échelle régionale ou locale.

	Axe	Échelle
PR	Planification et réglementation	R = régionale L = locale
SFF	Stratégies foncières et financières	
PSR	Promotion, sensibilisation, représentation	
CCA	Coordination, concertation et accompagnement	

Orientation 1 : Positionner l’habitation comme facteur rétentif et attractif de la région maskoutaine

La crise du logement a des impacts socioéconomiques importants qui nuisent à l’attraction et à la rétention de la main-d’œuvre et des ménages qui ont de la difficulté à se loger convenablement. Cette orientation vise non seulement à en résorber les effets, mais à créer les conditions qui permettront à la région de se démarquer par une offre de logements de qualité, facilement accessibles pour tous.

Objectif 1.1 : Développer un modèle de gouvernance régionale innovant et exemplaire en habitation.

Objectif 1.2 : Favoriser la mobilisation, la concertation, le partenariat et la complémentarité des actions des divers acteurs qui interviennent en matière d’habitation.

Objectif 1.3 : Promouvoir la qualité du milieu de vie maskoutain et l’habitat durable.

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

Axe	Échelle	Moyens possibles
PR	R	1. Développer l'expertise en habitation à la MRC.
PR	R	2. Développer une communauté de pratique suscitant la recherche, le transfert de connaissances et le partage d'expérience innovante en habitation.
PR	R	3. Réaliser des études sur les besoins en habitation et les tenir à jour.
PR	L	4. Élaborer des plans d'action municipaux en habitation.
CCA	R	5. Offrir des services d'accompagnement des municipalités, selon les besoins de chacune.
CCA	R	6. Maintenir le comité Habitation de la MRC et y assurer une représentation des divers acteurs régionaux.
CCA	R	7. Reconnaître et valoriser l'expertise des organismes et promoteurs en habitation, soutenir leur développement et favoriser la synergie entre les acteurs du réseau.
CCA	R	8. Assurer une veille stratégique en matière d'habitation.
CCA	L	9. Impliquer les promoteurs immobiliers et propriétaires fonciers dans l'élaboration des plans d'action municipaux.
CCA	R	10. Soutenir la mise en place de processus participatifs transparents et inclusifs pour favoriser l'acceptabilité sociale.
PSR	R	11. Organiser des ateliers de formation et de sensibilisation en matière d'habitation à l'intention des municipalités et des organismes.
PSR	R L	12. Mettre en œuvre un plan de communication axé sur la qualité de l'habitat et faciliter l'accès à l'information en habitation pour les citoyens et les promoteurs.
PSR	R L	13. Promouvoir le cadre de vie maskoutaine et les projets innovants.
PSR	L	14. Participer à des projets pilotes et des initiatives expérimentales.
SFF	R	15. Explorer les modes de financement innovants de projets en habitation.
SFF	R	16. Susciter l'entrepreneuriat collectif et la création de formes juridiques alternatives et hors marché, telles que les fiducies d'utilité sociale ou foncière, les coopératives, l'habitat participatif et le cohabitat.

Orientation 2 : Assurer une offre résidentielle équilibrée et diversifiée pour répondre aux besoins évolutifs des ménages maskoutains

Les changements démographiques font ressortir des besoins nécessitant une plus grande diversification de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire. D'autre part, la croissance anticipée de la population exige une planification détaillée des milieux urbains et villageois pour en optimiser l'occupation.

Objectif 2.1 Diversifier les types d'habitation pour mieux répondre aux besoins des divers types de ménages et groupes d'âge (aînés, familles, travailleurs temporaires, étudiants, ...).

Objectif 2.2 Stimuler la densification des secteurs à développer et à redévelopper en tenant compte des caractéristiques de chaque municipalité.

Objectif 2.3 Encourager la densification douce des secteurs bâtis et la construction d'unités d'habitation accessoire (UHA).

Objectif 2.4 Stimuler la construction de logements locatifs de qualité et de différentes tailles et préserver les logements existants.

Axe	Échelle	Moyens possibles
PR	R	17. Réviser le schéma d'aménagement et de développement dans une perspective globale d'intégration de l'habitation et de diversification des typologies.
PR	R	18. Revoir les seuils minimums de densité fixés au schéma d'aménagement et de développement selon les besoins.
PR	R	19. Réviser la désignation des zones de réserve identifiées au schéma d'aménagement et de développement.
PR	L	20. Réviser la réglementation d'urbanisme et les usages autorisés dans les zones résidentielles pour accroître la mixité des types d'habitation et des usages.
PR	L	21. Adapter les exigences des règlements discrétionnaires (PIIA, PPCMOI) applicables aux projets d'habitation intégrant du logement familial.
PR	R L	22. Identifier les secteurs présentant un potentiel de redéveloppement.
PR	L	23. Adopter un règlement d'inclusion fixant des exigences de logements familiaux de diverses tailles.
PR	L	24. Adopter un règlement sur le zonage incitatif favorisant les projets d'habitation multifamiliale et les logements locatifs.
PR	L	25. Permettre et encadrer l'aménagement des UHA dans la réglementation d'urbanisme.
PR	L	26. Revoir les normes d'implantation et de lotissement pour favoriser l'insertion de logements au cadre bâti.
SFF	L	27. Mettre en place un programme d'aide sous forme de crédits de taxes ou de subvention à l'aménagement d'UHA.
SFF	L	28. Exempter l'aménagement d'UHA de l'application des règlements d'urbanisme discrétionnaires (PIIA, PPCMOI).

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

SFF	R	29. Poursuivre la livraison du programme d'aide à la rénovation de logements locatifs RénoRégion.
SFF	L	30. Mettre en place un programme d'aide à la rénovation complémentaire aux programmes de la SHQ.
SFF	L	31. Appliquer une surtaxe sur les logements inoccupés.
SFF	L	32. Alléger les frais administratifs pour les projets d'aménagement d'UHA (frais de permis, frais d'étude, dérogations mineures, autres).
PSR	R L	33. Promouvoir les besoins en logements.
PSR	R L	34. Promouvoir l'aménagement d'UHA.
PSR	R L	35. Promouvoir les besoins en logements locatifs.
PSR	L	36. Réaliser des campagnes de prévention des incendies.

Orientation 3 : Préserver et accroître l'offre de logements locatifs abordables et hors marché de qualité

La crise du logement est caractérisée par une hausse considérable des loyers et un nombre grandissant de ménages ayant de la difficulté à se loger. Le faible taux d'inoccupation observé et la perte de logements abordables contribuent à la hausse des loyers. Cette situation témoigne d'un manque de logements locatifs abordables ainsi qu'un manque de logements hors marché pour les ménages à très faible revenu.

Objectif 3.1 : Optimiser l'utilisation des programmes d'aide gouvernementale au logement social et abordable.

Objectif 3.2 : Stimuler et soutenir le développement de logements abordables et hors marché.

Objectif 3.3 : Préserver les logements abordables existants

Axe	Échelle	Moyens possibles
PR	R	37. Documenter les besoins en logements sociaux des différents groupes de population.
PR	R	38. De concert avec les GRT et l'OHMA, évaluer l'adéquation des programmes d'aide aux besoins des différents groupes de population.
PR	L	39. Adopter un règlement d'inclusion de logements abordables dans les projets d'immeubles multifamiliaux.
PR	L	40. Adopter un règlement de préemption pour l'acquisition d'immeubles présentant un potentiel d'aménagement de logements sociaux ou abordables hors marché.
SFF	R	41. Explorer la possibilité de créer un Fonds régional pour le logement abordable et hors marché.

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

SFF	R L	42. Dresser un inventaire des logements locatifs ayant un potentiel de conversion en logements hors marché.
SFF	R L	43. Identifier des terrains vacants propices au développement de logements hors marché.
SFF	L	44. Mettre en place un programme de subvention ou de crédits de taxes pour les logements abordables.
SFF	L	45. Acquérir des immeubles à logements locatifs.
SFF	L	46. Adopter un programme d'acquisition et de dons d'immeubles (terrains et bâtisses).
SFF	L	47. Imposer des redevances au développement, sauf aux projets de logements hors marché.
SFF	L	48. Alléger les frais administratifs pour les projets incluant du logement abordable.
CCA	R L	49. Accompagner les promoteurs dans la réalisation de leurs projets.
CCA	R L	50. Développer des partenariats avec les promoteurs de logements hors marché.
CCA	R L	51. Accompagner les promoteurs dans le montage financier et la réalisation de leurs projets.
PSR	R	52. En collaboration avec les GRT et l'OHMA, faire des représentations pour exiger l'adaptation des programmes aux besoins ciblés des groupes de population et revendiquer une plus grande part des aides financières disponibles.
PSR	R	53. Promouvoir les programmes de la SHQ et autres programmes d'aide au logement social et abordable.

Orientation 4 : Améliorer la capacité d'accueil des milieux urbains et villageois et favoriser le développement de milieux de vie complets, durables et universellement accessibles

Pour stimuler la construction de logements, il importe de créer des conditions favorables au développement de chaque milieu urbain et villageois. La disponibilité de terrains, d'infrastructures, de parcs et d'espaces verts, d'équipements collectifs et de services de proximité sont essentiels au développement de milieux de vie complets et durables.

Objectif 4.1 Assurer la mise à niveau des équipements et infrastructures d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées dans les milieux urbains et villageois où leur capacité est limitée

Objectif 4.2 Stimuler la construction des terrains disponibles au développement et au redéveloppement

Objectif 4.3 Favoriser la mixité d'usages et les services de proximité dans les milieux urbains et villageois

Politique régionale en habitation – MRC des Maskoutains

Objectif 4.4 Développer des milieux de vie complets et des logements accessibles pour tous		
Axe	Échelle	Moyens possibles
PR	R	54. Réviser le schéma d'aménagement et de développement dans l'optique de favoriser le développement de milieux de vie complets et durables.
PR	L	55. Réviser la réglementation d'urbanisme des municipalités et favoriser l'identification de zones mixtes.
PR	L	56. Adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble et prévoir des objectifs favorables à la mixité d'usages.
PR	L	57. Adopter des normes de construction des logements sur l'accessibilité.
PR	L	58. Adopter des plans municipaux d'action en matière d'accessibilité.
SFF	R	59. Identifier les terrains offrant un potentiel de redéveloppement.
SFF	L	60. Mettre en place des incitatifs fiscaux au redéveloppement.
SFF	L	61. Appliquer une surtaxe sur les terrains vacants.
SFF	L	62. Mettre en place un programme d'aide aux commerces de proximité.
SFF	R L	63. Poursuivre la livraison des programmes gouvernementaux d'amélioration de l'accessibilité.
CCA	R	64. Accompagner et soutenir les municipalités dans la préparation des demandes d'aide financière des divers programmes.
PSR	R	65. Faire des représentations pour accélérer les démarches de réalisation des projets admissibles aux programmes gouvernementaux d'aide financière pour les infrastructures municipales en eau.
PSR	L	66. Réaliser des démarches participatives inclusives dans la planification urbaine et l'élaboration de projets d'habitation.
PSR	R L	67. Promouvoir les coopératives de biens et services dans les petites municipalités.
PSR	R	68. Promouvoir les écoquartiers.
PSR	R	69. Promouvoir les pratiques inspirantes d'accessibilité des bâtiments résidentiels et des quartiers pour tous.

Orientation 5 : Assurer un soutien communautaire adéquat en logements

La crise du logement affecte la santé et la sécurité de la population et entraîne un accroissement des problèmes sociaux qui se manifestent de multiples façons (itinérance, toxicomanie, violence conjugale, insécurité alimentaire, pauvreté). Cette situation fait ressortir des besoins accrus de soutien communautaire en logements.

Objectif 5.1 Soutenir et promouvoir les ressources communautaires en logements temporaires et transitoires

Axe	Échelle	Moyens possibles
CCA	R	70. Soutenir les actions du comité de développement social de la MRC.
CCA	R	71. Favoriser les maillages entre les divers organismes offrant de l'aide aux personnes vulnérables.
CCA	R	72. Soutenir le déploiement de services aux personnes vulnérables sur l'ensemble du territoire.
SFF		
PSR	R	73. Promouvoir les organismes de défense des droits des locataires et de contrôle des loyers.
PSR	R	74. Revendiquer un financement accru des organismes communautaires auprès des gouvernements

7. La mise en œuvre de la politique

La mise en œuvre de la politique s'exercera sous la gouvernance de la MRC des Maskoutains. Elle sera chargée de mettre en œuvre la politique, d'offrir les services de soutien et d'accompagnement aux municipalités et d'assurer la liaison avec les gouvernements, organismes et promoteurs régionaux en habitation. Un plan d'action régional établira les priorités d'action de la MRC à court, moyen et long terme.

Chaque municipalité sera responsable d'élaborer et de mettre en œuvre un plan d'action local en s'inspirant des mesures identifiées dans la présente politique. Celles qui le désirent pourront bénéficier de l'accompagnement de la MRC dans la préparation de leur plan d'action.

Le comité Habitation agira comme comité consultatif dans le suivi de la mise en œuvre de la politique et formulera des recommandations sur les priorités locales et régionales.

Le conseil pourra réviser la présente politique au besoin, selon l'évolution de la situation et des responsabilités qui lui incombent.

Le plan d'action sera révisé annuellement et un suivi périodique de sa réalisation sera effectué.

Remerciements

La MRC tient à remercier les personnes et les institutions qu'elles représentent pour leur contribution à l'élaboration de la présente politique :

Membres du comité Habitation :

- Louise Arpin, mairesse de La Présentation, présidente du comité
- Jeannot Caron, conseiller à la Ville de Saint-Hyacinthe, vice-président du comité
- Marie-Hélène Demers, mairesse de Sainte-Madeleine;
- Jessica Marion, directrice générale, MRC des Maskoutains;
- Pascal Simard, directeur de l'aménagement, MRC des Maskoutains;
- Élyse Simard, chargée de projet à la famille, MRC des Maskoutains
- Charles Laliberté, directeur général adjoint – Services techniques, Ville de Saint-Hyacinthe;
- François Handfield, directeur du Service d'urbanisme et de l'environnement, Ville de Saint-Hyacinthe;
- Gabrielle Piché, cheffe de la Division planification, Service d'urbanisme et de l'environnement, Ville de Saint-Hyacinthe;
- Lorry Herbeuval, directrice générale, Saint-Bernard-de-Michaudville;
- Josiane Marchand, directrice générale, La Présentation;
- Sébastien Côté-Garand, conseiller aux partenariat et innovation, Outil – Immobilier à impact social;
- Yannick Rétif, Organisateur communautaire, Santé Québec;
- Simon Proulx, directeur général, CDC des Maskoutains;
- Olivier Griffin, directeur général, OHMA;
- Jean-Claude Ladouceur, directeur général, Habitations Maska

Collaborateurs externes :

- Vincent Bouchard, Conseiller en aménagement du territoire, Direction régionale de la Montérégie, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation;
- Caroline Freulon, Agente de planification, de programmation et de recherche, volet promotion-prévention, Direction de santé publique de la Montérégie;
- Mélissa Beaudry-Godin, Ph.D. Démographie, Secteur Planification, Direction de santé publique de la Montérégie;
- Roxanne Dubé, Analyste des politiques et des stratégies en habitation, Société d'habitation du Québec;
- Iacob Gagné-Montcalm, Agent de recherche, Observatoire du développement de l'Outaouais, Université du Québec en Outaouais;
- Alexandre Bégin, Agent de recherche, Observatoire du développement de l'Outaouais, Université du Québec en Outaouais;
- Chantelle L'Heureux, urbaniste, fondatrice et directrice de projets, 2LH;
- Sébastien Lord, Ph.D, fondateur et aviseur scientifique, 2LH.

L'accompagnement et la rédaction de la présente politique ont été réalisés par Denis Laplante, urbaniste et chargé de projet.

Bibliographie

CONCERTATION MASKOUTAINE EN MATIÈRE DE LOGEMENT, «*Le logement sur le territoire de la MRC des Maskoutains*», juin 2020.

DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE DE LA MONTÉRÉGIE, Fiche «*Portrait du logement locatif – MRC des Maskoutains*», 2024.

DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE DE LA MONTÉRÉGIE, Fiche «*Portrait du logement locatif – Saint-Hyacinthe*», 2024.

DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE DE LA MONTÉRÉGIE, Fiche «*Portrait du logement locatif – Saint-Hyacinthe*», 2024.

DIRECTION DE SANTÉ PUBLIQUE DE LA MONTÉRÉGIE, Fiche «*Portrait du logement locatif – municipalités rurales de la MRC des Maskoutains*», janvier 2025.

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION, «*Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages.* », Orientations gouvernementales en aménagement du territoire – Document d'orientation en habitation, 2024.

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION, «*Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation*», Orientations gouvernementales en aménagement du territoire – Document d'orientation en habitation, 2024.

MORIN, PAUL, «*État de situation du logement social, communautaire et abordable dans la MRC des Maskoutains*», Université de Sherbrooke, 20-04-2023.

MRC des Maskoutains, «*Portrait et diagnostic de l'habitation sur le territoire de la MRC des Maskoutains.*», février 2025.
[c31e4a_643eb347f8f5449aa9132a3df43cf8de.pdf](#)

RONDEAU, D. ET NADEAU-VOYNAUD, P-A, *Pour une politique soutenue du logement à Saint-Hyacinthe*, mémoire privé déposé à la MRC des Maskoutains, 2023.

Lexique

Besoins impérieux

Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Logement abordable

Un logement dont le loyer pour un ménage correspond à 25% de son revenu net, excluant les services publics. (Définition établie par la table de Concertation Maskoutaine en Matière de Logement (CMML)).

Logement hors marché (où à but non lucratif)

Logement dont le prix d'occupation (location ou propriété) n'obéit pas à la loi de l'offre et de la demande et dont l'objectif n'est pas de générer un profit (ex. logement social, coopérative sans but lucratif, logement avec loyer contrôlé par un organisme à but non lucratif ou un office d'habitation). (Définition tirée de Ville de Longueuil, Stratégie d'habitation de Longueuil, 2025).

Logement social

Logement dont la réalisation a été rendue possible en vertu d'un programme de subvention gouvernemental et dont la gestion est assurée par une coopérative, un organisme sans but lucratif ou un office d'habitation. La réalisation d'un projet de logement social est accompagnée d'un encadrement de gestion ou d'aide gouvernemental qui prend la forme d'une convention dont la durée est déterminée selon le programme. (Définition tirée de CMM, Pour une municipalité inclusive – Modèle de règlement municipal visant à améliorer l'offre de logements sociaux, abordables ou familiaux, 2020.).

Milieu de vie complet

Un milieu de vie complet permet à chacune et chacun, indépendamment de ses moyens financiers, de ses capacités et des modes de déplacement privilégiés, de répondre à ses besoins à distance raisonnable de marche de chez soi et de mener une vie épanouie. Ainsi, un milieu de vie complet:

- Permet de se loger adéquatement;
- Répond aux besoins du quotidien;
- Favorise l'épanouissement des personnes;
- Offre un cadre de vie favorisant la santé;
- Permet de se déplacer efficacement et en sécurité.

Source : Vivre en Ville, Carrefour de Vivre en Ville, glossaire