

LE LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE  
DE LA MRC DES MASKOUTAINS:  
**ÉTAT DE SITUATION**

JUIN 2020 – ALEXANDRA GIBEAULT  
RAPPORT PRÉPARÉ POUR LA CONCERTATION  
MASKOUTAINE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

**« Le logement idéal favorise la santé physique et mentale. Il procure à ses occupants une certaine sécurité psychologique, des liens physiques avec leur communauté et leur culture ainsi que le moyen d'exprimer leur individualité. »**

**Organisation mondiale de la Santé, 1989**

# TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	4
Définitions	5
Portrait de la MRC des Maskoutains	6-9
Parc locatif actuel	10-11
Informations supplémentaires	12-13
Remerciements	15



## MISE EN CONTEXTE

Le comité Logemen'Mêle, accompagné par la Corporation de développement communautaire des Maskoutains (CDC des Maskoutains) et le Centre intégré de Santé et Services sociaux Montérégie-Est, a entamé au cours des derniers mois un processus de consultation auprès d'organisations en lien avec le logement afin de valider la création d'une concertation en matière de logement sur le territoire de la MRC des Maskoutains.

Comme première étape de consultation, des organisations ciblées ont été rencontrées à l'automne 2019 afin d'entendre leurs préoccupations, leur réalité et leurs besoins. À partir de ces rencontres, un rapport appuyé de données statistiques et démographiques relatives au logement sur le territoire des Maskoutains a été produit.

Par la suite, le 10 octobre 2019, ce rapport a été présenté à des organisations concernées par la situation du logement lors d'une demi-journée de réflexion. Parmi les constats soulevés : la nécessité de se doter d'une instance de concertation intersectorielle en matière de logement afin de favoriser la collaboration et le partenariat.

C'est pourquoi, le 28 novembre 2019, en réponse à l'un des constats soulevés, 20 organisations ont participé à la première rencontre fondatrice de la Concertation maskoutaine en matière de logement. Ces organisations œuvrant auprès de la population maskoutaine dans divers champs d'activités ont comme préoccupation commune la situation du logement.

De plus, lors de cette rencontre, les participants de la concertation ont voulu outiller cette instance de concertation d'un état de situation afin de déterminer ses grandes orientations et d'établir un plan d'action.

En janvier 2020, lors de la deuxième rencontre de la Concertation, une première version de l'état de situation a été présentée aux membres de la concertation à des fins de bonification. Cet état de situation dresse un portrait détaillé et exhaustif du parc locatif de la MRC des Maskoutains.

C'est à partir de ces données que le présent document est maintenant publié pour le compte de la Concertation maskoutaine en matière de logement.

# DÉFINITIONS

**Logement abordable:** Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Bien des gens croient qu'un « logement abordable » désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires. [Définition de la Société canadienne d'hypothèques et de logement]

**Logement convenable:** Un logement convenable est un lieu de résidence propre, salubre, en bon état, bien chauffé et sécuritaire.

**Logement social:** Le logement social, c'est du logement à but non lucratif. Il est en dehors de la logique du profit. Sa vocation est de loger les gens à revenus faible et modeste. Il appartient à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires ou à tout le moins qui est inférieur au prix du marché. Il existe trois grandes formes de logement social: les habitations à loyer modique (HLM), les coopératives d'habitation (COOP) et les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation.

**Logement subventionné:** Les logements subventionnés incluent tous les logements dont une portion ou la totalité du loyer est assumée par un gouvernement, comme par exemple les coopératives d'habitation, les PSL, et les différentes organisations qui offrent du logement à faibles coûts.

**Appartement supervisé:** Lieu où résident une ou plusieurs personnes ayant divers besoins de suivis et de soutien afin de favoriser leur autonomie, leur intégration et leur participation sociale.

**Coopérative d'habitation:** Type de logement où la coopérative est propriétaire de l'édifice, et chaque locataire est membre de la coopérative. Il est souhaitable que la personne qui y habite s'implique soit sur le conseil d'administration ou encore dans les différents comités (selon la Coop). Ce sont les membres qui sont responsables de l'entretien de l'édifice et c'est en assemblée générale que le coût des loyers est déterminé. Le coût du loyer est généralement plus bas que le seuil du marché. *Sauf dans le cas de coopératives à vocations spécifiques (exemples: Coop pour les aînés), la coopérative est ouverte à tous, mais la décision revient au Conseil d'administration, qui choisit les personnes acceptées.*

**Habitations à loyer modique (HLM):** Les HLM sont des logements à propriété publique, gérés par les Offices municipaux d'habitation. Tous ces loyers sont à 25% des revenus du ménage. Certaines conditions doivent être remplies afin d'être admissible à la liste d'attente de ces type d'habitation.

**Programme de supplément au loyer (PSL):** Les PSL sont des subventions «à la personne» afin de permettre à quelqu'un à faible revenu, en logement privé, de défrayer uniquement 25 % de ses revenus (la balance est payée par le gouvernement, directement au propriétaire de l'habitation). Pour vérifier son admissibilité, les démarches s'apparentent à celles pour être éligibles aux HLM et doivent être faites auprès de l'Office d'habitation des MRC des Maskoutains et d'Acton.



# LA MRC DES MASKOUTAINS EN CHIFFRES<sup>1</sup>...

## Population totale: 87 100

- 80.4 % ont plus de 18 ans
- 19.8 % ont plus de 65 ans

## Montréal: 1 507 070

- 83 % ont plus de 18 ans
- 18 % ont plus de 65 ans

## Québec: 8 164 361

- 81.7 % ont plus de 18 ans
- 18.3 % ont plus de 65 ans

**Dans la MRC des Maskoutains, la population active (15 - 65 ans) est inférieure à la Montréal, et au Québec.**

Sur un total de **38 020 ménages** dans la MRC, **14 900** sont **locataires** et **30.2 %** consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger.

[1 250 ménages bénéficient d'un logement subventionné, et 33 % de ces ménages utilisent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger]

## REVENUS MÉDIANS APRÈS IMPÔT

Ville de St-Hyacinthe: 27 937 \$ / Municipalités: 30 655 \$

### Hommes



- 32 695 \$ (MRC)
- 35 484 \$ (Montréal)
- 33 119 \$ (Québec)

### Femmes



- 25 780 \$ (MRC)
- 27 371 \$ (Montréal)
- 26 119 \$ (Québec)

## Revenus médians des ménages

### MRC des Maskoutains

- Couple sans enfant: 57 965 \$
- Couple avec enfant(s): 84 808 \$
- Famille monoparentale: 45 018 \$

### Québec

- Couple sans enfant: 60 224 \$
- Couple avec enfant(s): 88 844 \$
- Famille monoparentale: 47 805 \$

**62 %** de la population obtient son revenu principal d'un **emploi**, comparativement à 62.5 % en Montréal, et 59.5 % au Québec.

Le taux de chômage est de 6.5 % sur le territoire en 2019, comparativement à 4.1 % pour la Montréal.<sup>2</sup>

## 8.4 % de la population maskoutaine est considérée à faible revenu.

[Pour être considéré à faible revenu, le total des revenus du ménage doit être inférieur à 16 485 \$ pour une personne seule, et de 32 970 \$ pour un ménage de 4 personnes dans la MRC des Maskoutains]

<sup>1</sup> Statistique Canada. Données du Recensement du Canada de 2016. Numéro 98-400-X2016229 au catalogue.

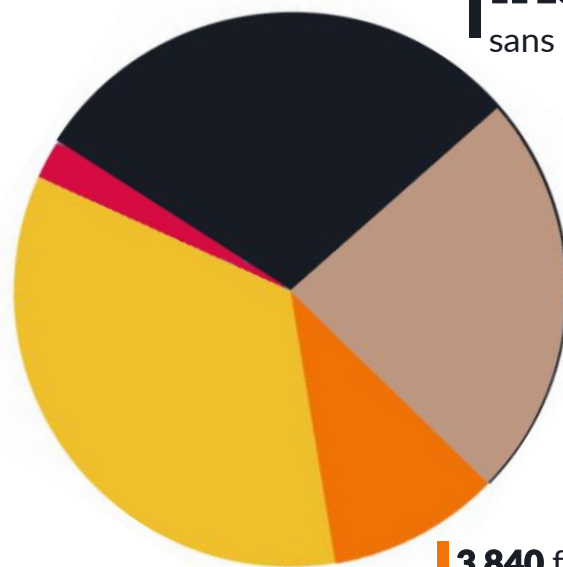
<sup>2</sup> Statistique Canada. Tableau 14-10-0323-01 Prestataires d'assurance-emploi par division de recensement, données mensuelles non désaisonnalisées

# COMPOSITION DES MÉNAGES

La MRC des Maskoutains  
compte **38 020 ménages**

**870** personnes vivent  
en **colocation**

**13 065** personnes  
vivent **seules**



**11 200** couples  
sans enfant

**9 040** couples avec un  
ou plusieurs enfants

**3 840** familles  
monoparentales

**29.8 %** des familles (avec enfants) sont des **familles monoparentales**

[23.4 % en Montérégie. et 24.6 % au Québec]

**73 %** des familles monoparentales de la MRC des Maskoutains sont soutenues **par des femmes.**

**34.4 %** des ménages sont composés de **personnes seules**

[14.7 % en Montérégie, et 17.7 % au Québec]

**30.9 %** des personnes de **65 ans et plus** vivent seuls

[26.8 % en Montérégie, et 30.1 % au Québec]

**4.6 %** de la population totale provient de **l'immigration**

[10.6 % en Montérégie, et 13.7 % au Québec]






**[58.2 %** de la population immigrante de la MRC est issue de **l'immigration récente (2006–2016), comparativement à 33.2% pour la Montérégie et 36.4 % pour le Québec]**







# LA MRC SELON L'INDICATEUR DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNAUTÉS DE LA DIRECTION DE LA SANTÉ PUBLIQUE DE LA MONTÉRÉGIE<sup>3</sup>

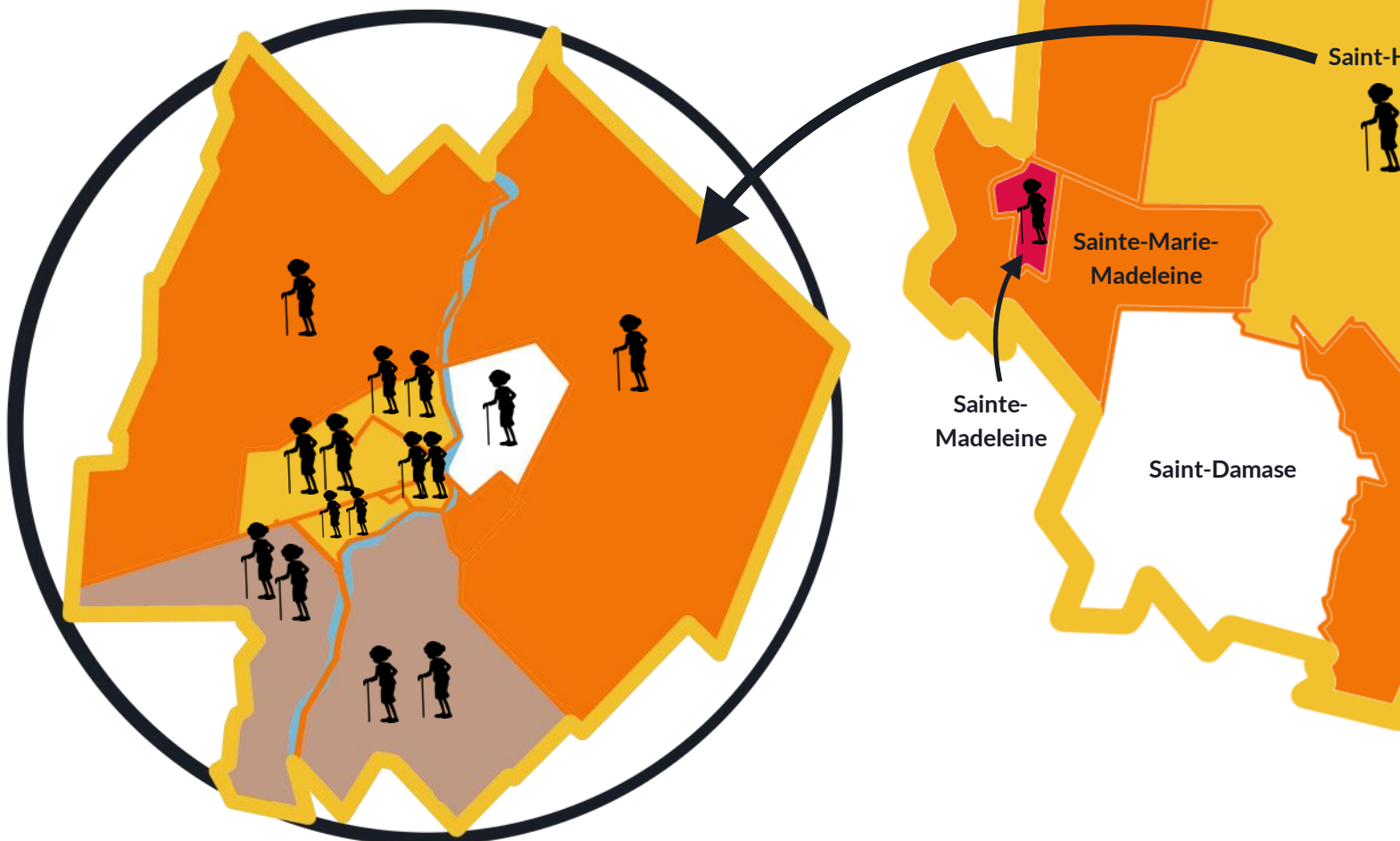
## LÉGENDE

### Échelle de défavorisation

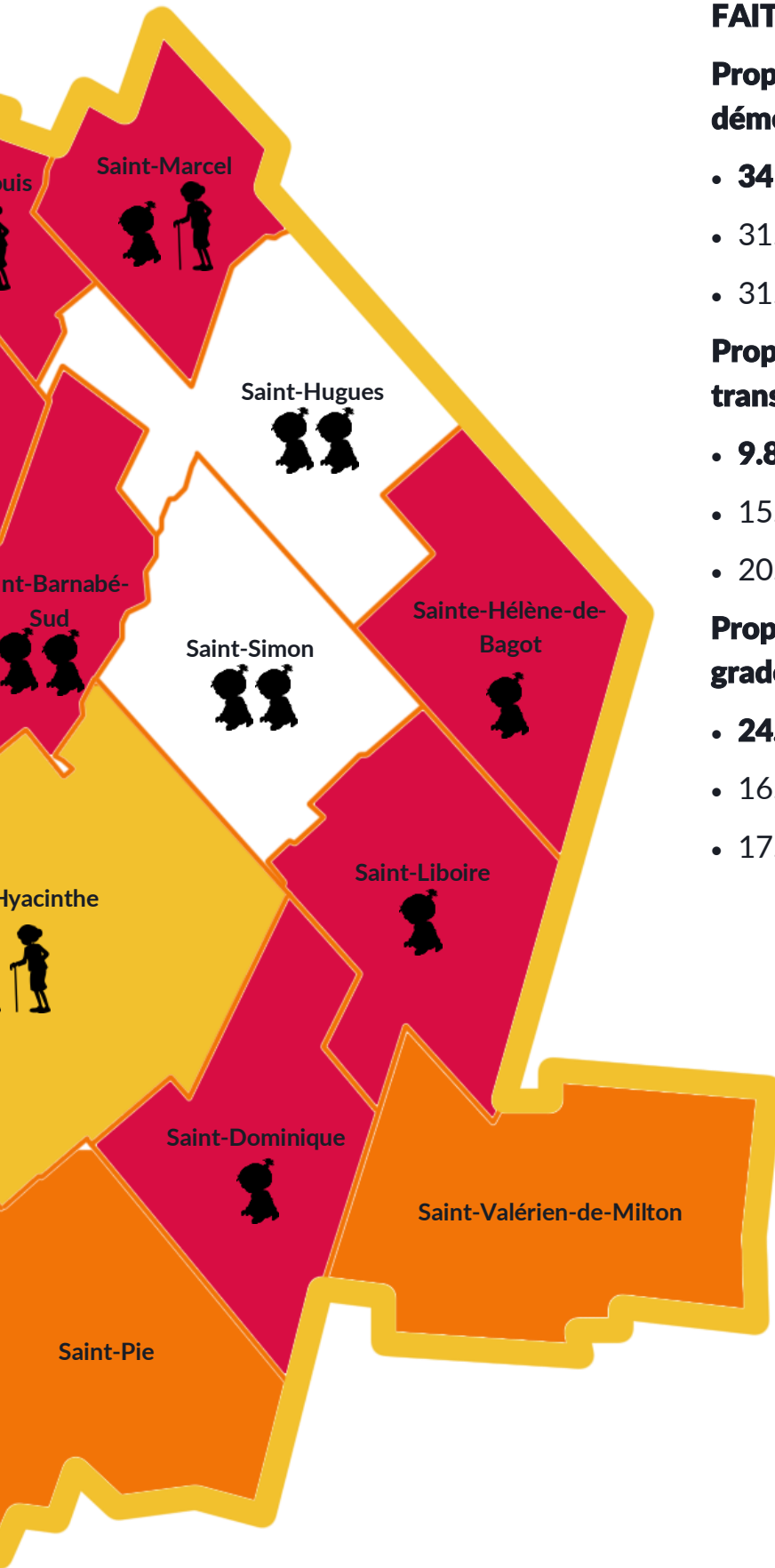
-  Favorable matériellement et socialement
-  Moyenne
-  Matériellement défavorable
-  Socialement défavorable
-  Matériellement et socialement défavorable

### Échelle démographique

-  Plus de 8 % de la population a entre 0 et 5 ans
-  Plus de 10 % de la population a entre 0 et 5 ans
-  Plus de 15 % de la population a 65 ans et plus
-  Plus de 20 % de la population a 65 ans et plus







## FAITS SAILLANTS<sup>4,5</sup>

### Proportion de la population ayant déménagé dans les 5 dernières années

- **34 %** dans la MRC des Maskoutains
- 31.7 % en Montérégie
- 31.9 % au Québec

### Proportion de la population utilisant le transport durable pour se rendre au travail

- **9.8 %** dans la MRC des Maskoutains,
- 15.8 % en Montérégie,
- 20.8 % dans tout le Québec

### Proportion de la population sans diplôme, grade ou certificat

- **24.3 %** dans la MRC des Maskoutains,
- 16.7 % en Montérégie,
- 17.8 % au Québec

### Prix médians des loyers (sans services) pour la MRC des Maskoutains en 2019<sup>6</sup>

Studio:	<b>391 \$</b>
1 chambre:	<b>482 \$</b>
2 chambres:	<b>621 \$</b>
3 chambres:	<b>695 \$</b>
4 chambres et plus:	<b>808 \$</b>

Une augmentation de 4 % entre 2018 et 2019 par rapport à 1.3 % en 2016 - 2017

<sup>3</sup> Source: Indicateurs de développement des communautés (IDC), Profil des communautés du CLSC des Maskoutains (CISSS de la Montérégie-Est)

<sup>4</sup> Statistique Canada. Données du Recensement du Canada de 2016. Numéro 98-400-X2016229 au catalogue.

<sup>5</sup> Source: Rapport sur le marché locatif—Faits saillants Québec. 2019. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

<sup>6</sup> Source: Société d'habitation du Québec (SHQ), Loyers médians du marché (LMM) ajustés (sans service) Québec 2019.



# PARC LOCATIF DE LA MRC DES MASKOUTAINS<sup>7</sup>

## LOGEMENTS SOCIAUX

*Il y a 1 577 logements sociaux sur le territoire.*

### **Habitations à loyer modique –618 logements (+193 PSL)**

- 18 logements adaptés à Saint-Hyacinthe
- 359 logements pour personnes seules à Saint-Hyacinthe (dont 261 pour aînés)
- 199 logements pour des familles à Saint-Hyacinthe
- 10 logements pour aînés à Saint-Dominique
- 10 logements pour aînés à Sainte-Madeleine
- 10 logements pour aînés à Sainte-Hélène-de-Bagot
- 12 logements pour des familles à Saint-Pie

### **Coopératives d'habitation—341 logements à Saint-Hyacinthe**

- 1 studio
- 23 logements d'une chambre à coucher
- 211 logements de 2 chambres à coucher
- 100 logements de 3 chambres à coucher
- 5 logements de 4 chambres à coucher
- 1 logement de 5 chambres à coucher

### **Ressources d'hébergement communautaire**

- 40 places pour traiter les dépendances
- 6 places d'urgence en itinérance
- 4 places en gestion de crise
- 9 places de soutien en santé mentale
- 4 logements pour les personnes issues des premières nations
- 24 places pour les jeunes (12-23 ans)
- 10 places pour les femmes victimes de violence conjugale (et leurs enfants)

### **OSBL d'habitation—427 logements**

- 40 places pour aînés témoins de Jéhovah
- 290 places en OBNL pour aînés

## LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

*Il y a 15 000 habitations locatives sur le territoire de la MRC des Maskoutains.*

# PROJETS IMMOBILIERS EN COURS DANS LA MRC<sup>8</sup>

## Maisons unifamiliales

- Saint-Liboire: 2 projets totalisant 119 maisons unifamiliales (certaines en rangées),
- Saint-Pie: 1 projet de 47 maisons unifamiliales,
- Saint-Jude: 1 projet de 6 maisons unifamiliales,
- Saint-Hyacinthe: plusieurs projets totalisant 395 maisons unifamiliales, ou duplex.

## Condos et appartements de luxe

- Saint-Hyacinthe: plusieurs projets comptant 366 habitations luxueuses ou de type condominium.

## Logements spécifiques

- Saint-Hyacinthe: 1 projet de 294 places pour aînés, et 110 places pour personnes en perte d'autonomie.

## Logements de nature inconnue

- Sainte-Madeleine, 1 projet de 12 habitations,
- Saint-Hyacinthe, plusieurs projets totalisant 112 habitations.

## À ce jour, **349 ménages** sont en attente d'une place en HLM<sup>9</sup>

**140 ménages de personnes âgées de plus de 60 ans,  
dont 2 ont besoin d'un logement adapté**

**178 ménages sont en attente pour différentes grandeurs  
de logement**

- **110 pour un logement d'une chambre à coucher**
- **1 pour un logement adapté**
- **22 pour un logement de 2 chambres à coucher**
- **16 pour un logement de 3 chambres à coucher**
- **29 pour un logement de 4 chambres à coucher**

**31 ménages sont sur la liste pour des logements à prix fixes gérés par l'Office  
d'habitation des MRC des Maskoutains et d'Acton.**

<sup>7</sup> Source: Société d'habitation du Québec

<sup>8</sup> Sources: site web de la MRC des Maskoutains (<https://www.mrcmaskoutains.qc.ca/fiscalite/projets-domiciliaires-2019>) et la Ville de Saint-Hyacinthe. (<https://www.ville.st-hyacinthe.qc.ca/ville/projets-residentiels>)

<sup>9</sup> Source: Office d'habitation des MRC des Maskoutains et d'Acton

# INFORMATIONS SUR LE PARC LOCATIF

Les besoins impérieux sont désignés par le non-respect des critères suivants<sup>10</sup>:

- logement de qualité convenable (réparations majeures, insalubrité, vermine),
- logement pour lequel les locataires ne dépensent pas plus de 30 % de leurs revenus avant impôt,
- de taille convenable selon les Normes nationales d'occupation

## Logements de taille insuffisante selon le nombre d'occupants

Nb de chambres à coucher	Nb de personnes par unité	Nb d'unités
Studio	2 personnes (en colocation)	15
1 chambre à coucher	2 personnes	115
	3 personnes	50
	4 personnes	10
	5 personnes et plus	5
2 chambres à coucher	3 personnes	115
	4 personnes	70
	5 personnes et plus	25
3 chambres à coucher	4 personnes	45
	5 personnes et plus	90
4 chambres à coucher et plus	5 personnes et plus	30
	Information non disponible	70
	TOTAL	640

• 4.7 % des ménages ont un **besoin impérieux** de logement,

• 4.3 % des ménages vivent dans des loyers de **taille insuffisante**,

• 5.6 % de logements nécessitent des **réparations majeures**,

• **36.2 %** du parc immobilier a été construit **avant 1971** comparativement à 28.6 % pour la Montérégie, et 37.1 % au Québec.

**Le taux d'inoccupation**

**en logement privé est**

**passé de 3,8 %**

**en 2017 à**

**0,4 %**

**en 2019**

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016, produit numéro 98-400-X2016224 au catalogue de Statistique Canada

<sup>10</sup> Source: Plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux en logement (PRBI) et les loyers médians du marché (LMM) de la Société d'habitations du Québec. 2018.



# RESSOURCES POUR LES LOCATAIRES

## Dans la MRC des Maskoutains

- ACEF Montérégie-Est
- Association québécoise démocratique des retraités
- Collectif de défense de droits de la Montérégie
- Comité Logemen'mêle
- Groupe de ressources techniques (GRT)
- Office d'habitation des MRC des Maskoutains et d'Acton

## Dans la Montérégie

- Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)
- Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME)

## Au Québec

- Éducaloi
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
- Régie du Logement
- Regroupement des comités logements et association des locataires du Québec (RCLALQ)
- Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)





# REMERCIEMENTS

**Nous tenons à remercier les organisations suivantes pour leur contribution:**

- ACEF Montérégie—Est
- Association des parents des enfants handicapés Richelieu-Val-Maska
- Auberge du cœur Le Baluchon
- Centre d'intervention jeunesse des maskoutains
- Centre de Femmes l'Autonomie en soiE
- Centre de la famille de St-Pie
- Centre de pédiatrie sociale Grand galop
- Chantal Soucy, députée provinciale de Saint-Hyacinthe
- CISSS Montérégie-Est
- Comité des citoyens/citoyennes pour la protection de l'environnement maskoutain
- Comité Logemen'Mêle
- Coopérative de solidarité aux p'tits soins
- Corporation de développement communautaire des Maskoutains
- Équijustice Richelieu-Yamaska
- Fédération régionale des OSBL d'habitations de la Montérégie et de l'Estrie
- Forum-2020
- Groupe de ressources techniques de Saint-Hyacinthe
- La Clé sur la porte
- Maison alternative de développement humain
- Maison de la famille des Maskoutains
- MRC des Maskoutains
- Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton
- Sclérose en plaques St-Hyacinthe-Acton
- Simon-Pierre Savard-Tremblay, député fédéral de Saint-Hyacinthe—Bagot
- Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire

**Nous tenons à remercier le CISSS Montérégie-Centre pour son soutien financier.**

