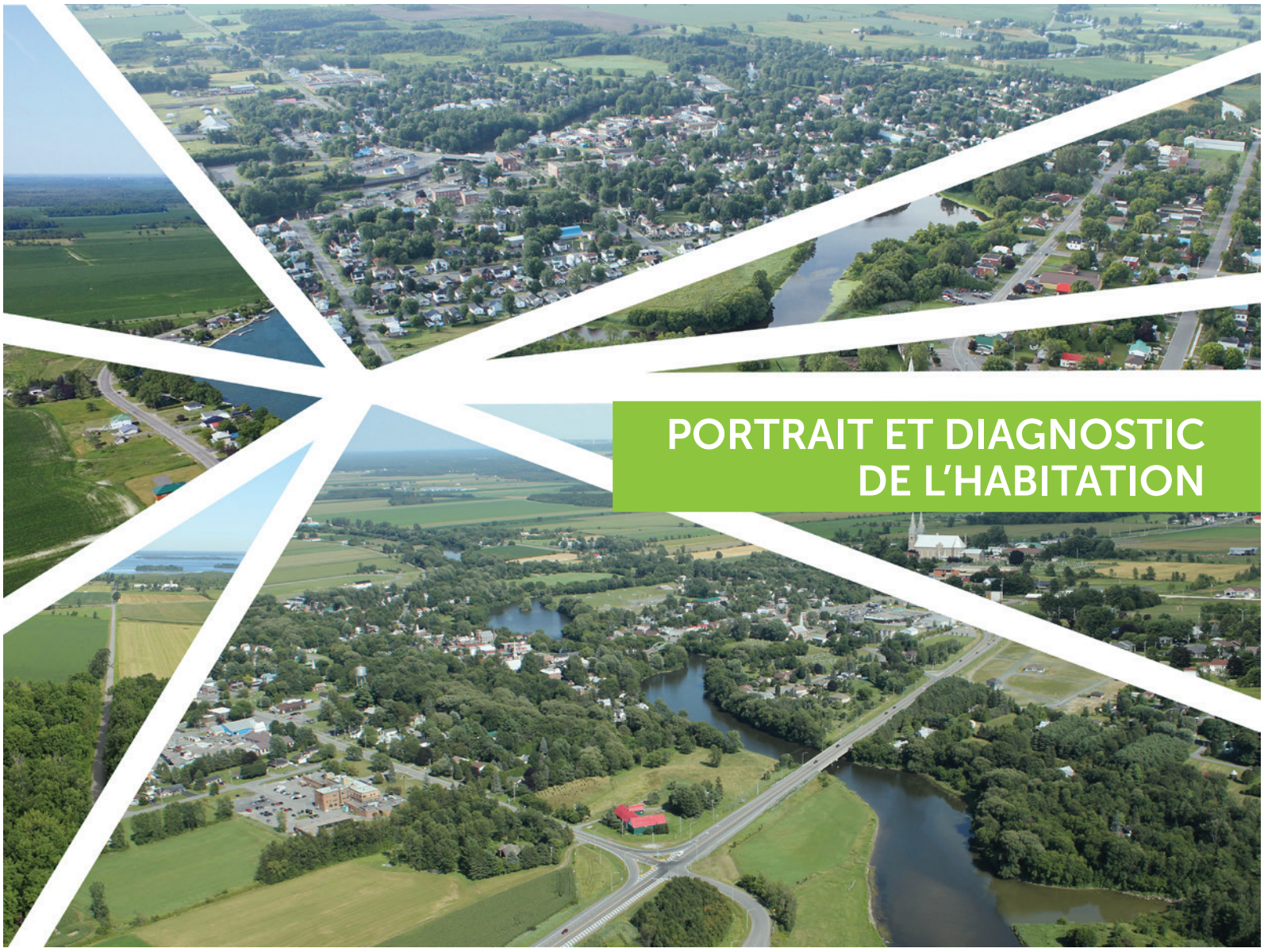
Dundee
Elgin
Franklin
Godmanchester
Havelock
Hinchinbrooke
Howick
Huntingdon
Ormstown
Saint-Anicet
Saint-Chrysostome
Sainte-Barbe
Très-Saint-Sacrement



PORTRAIT ET DIAGNOSTIC DE L'HABITATION

MRC du
HAUT-SAINT-LAURENT

MRC du Haut-Saint-Laurent
Version finale 3 juillet 2025
produite par 2 LH

Table des matières

1 Introduction 3
2 Caractéristiques de la population et des ménages 6
2.1 Évolution de la croissance de la population 6
2.2 Les ménages de la MRC en 2024 9
2.3 Projections de la population et des ménages 18
2.4 Le revenu des ménages 25
2.5 Les ménages avec des besoins en logement 28
2.6 Le diagnostic (analyse FFOM de la population et des ménages) 35
3 Caractéristiques du parc de logements 37
3.1 L'évolution du parc de logements 37
3.2 Les caractéristiques générales du parc de logements 41
3.3 Les types de constructions résidentielles 54
3.4 Les valeurs foncières et des propriétés à vendre 67
3.5 Les logements locatifs 75
3.6 Le diagnostic (analyse FFOM) du parc de logements 79
4 Les besoins en habitation des ménages et l'écart avec l'offre résidentielle 82
4.1 Besoins en logements locatifs 83
4.2 Besoins en logements locatifs abordables 84
4.3 Besoins en RPA 85
4.4 Besoins pour les familles et autres ménages futurs 85
4.5 Besoins en propriétés privées abordables 85
5 Conclusion 86
6 Cibles 90
6.1 Les deux scénarios 92
6.2 Conclusion 97
7 Recommandations 99
Axe 1 - Stratégies de concertation et de coordination 101
Axe 2 - Stratégies réglementaires 102
Axe 3 - Stratégies foncières et financières 103
Axe 4 : Stratégies de sensibilisation et de promotion 104
7.1 Conclusion 105

1 Introduction

Découlant de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, les nouvelles *Orientations gouvernementales en aménagement du territoire* (OGAT) exigent des municipalités régionales de comté (MRC) l'intégration dans leur s*chéma d'aménagement et de développement* (SAD) de nouveaux principes qui sont modulés par typologie de MRC. La MRC du Haut-Saint-Laurent est considérée comme une MRC du Groupe C : MRC en périphérie des communautés métropolitaines de Montréal et de Québec et de la Ville de Gatineau. Elle est tenue, en conformité avec l'objectif *4.1 – Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages*, d'établir un diagnostic en matière d'habitation incluant les enjeux et besoins et d'intégrer dans son schéma d'aménagement des cibles et des indicateurs stratégiques incluant leurs cibles qui portent notamment sur la variation du nombre et des parts de nouveaux logements, planifiés par type de construction résidentielle. Ce document s'inscrit donc dans les exigences de ces nouvelles OGAT.

Le portrait et le diagnostic qui suivent dans les pages de ce document décrivent les caractéristiques des ménages, les caractéristiques de l'offre de logements existante pour la MRC du Haut-Saint-Laurent et présente des calculs théoriques qui quantifient le besoin en logements par type de ménage. Les analyses ont été faites en conformité avec le document d'accompagnement intitulé Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). Les sources d'informations utilisées varient selon leur niveau de précision et de fiabilité. Pour décrire les caractéristiques des ménages, les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) et de Statistique Canada ont été privilégiées. Pour analyser l'offre de logements existants, le rôle d'évaluation foncière 2024 fourni par la MRC du Haut-Saint-Laurent, a été privilégié puisqu'il offre les données les plus précises. Ces données ont été complétées par des calculs réalisés avec le Recensement de population 2021 de Statistique Canada ainsi qu'avec des sources de données publiques comme Kijiji, Marketplace, Centris et Airbnb. Il est à noter que les données de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) sont moins fiables pour les centres avec une population moindre que 10 000 personnes. Nous avons donc utilisé d'autres données pour considérer cette imprécision, particulièrement sur le logement locatif.

Pour considérer la diversité des municipalités dans la MRC du Haut-Saint-Laurent, trois catégories ont été déterminées : les pôles principaux, les pôles secondaires et les autres municipalités. À travers le document, un code de couleur a été proposé pour faciliter la comparaison entre ces trois catégories. Le tableau et la carte suivants présentent ce code de couleur ainsi que les municipalités qui se retrouvent dans chacune des catégories.

Tableau 1 : Les catégories de municipalités de la MRC du Haut-Saint-Laurent

Catégorie		Critères	Municipalités
	Pôles principaux	1- Exerce un rôle socioéconomique majeur 2- Concentre une part importante de la population 3- Induit une part importante des déplacements en raison de la présence d'entreprises, de commerces, d'équipements et de services qui sont structurants	Huntingdon Ormstown Saint-Chrysostome
	Pôles secondaires	1- Comprennent de grands générateurs de déplacements 2- Sont desservis par le transport collectif	Franklin Howick Saint-Anicet Sainte-Barbe
	Autres municipalités	1- Ne remplissent pas les critères des autres catégories	Dundee Elgin Godmanchester Havelock Hinchinbrooke Très-Saint-Sacrement

Notes et remerciements

Ce document a été élaboré par 2LH, une firme de services-conseils experts en habitation. Nous aimerons remercier les membres de l'équipe du développement territorial qui a été essentielle à l'élaboration de ce portrait et diagnostic en habitation.

La méthode développée est la propriété de 2LH. Les données, analyses et résultats constituent le livrable du contrat. Toute reproduction, adaptation ou modification de la méthode doit être autorisée par 2LH.

Carte 1 : Les catégories des municipalités de la MRC du Haut-Saint-Laurent, 2025[1]

Catégories des municipalités
MRC du Haut-Saint-Laurent

Vue d'ensemble de la MRC

Diagnostic de l'habitation

Catégorie

- Pôles principaux
- Pôles secondaires
- Autres municipalités

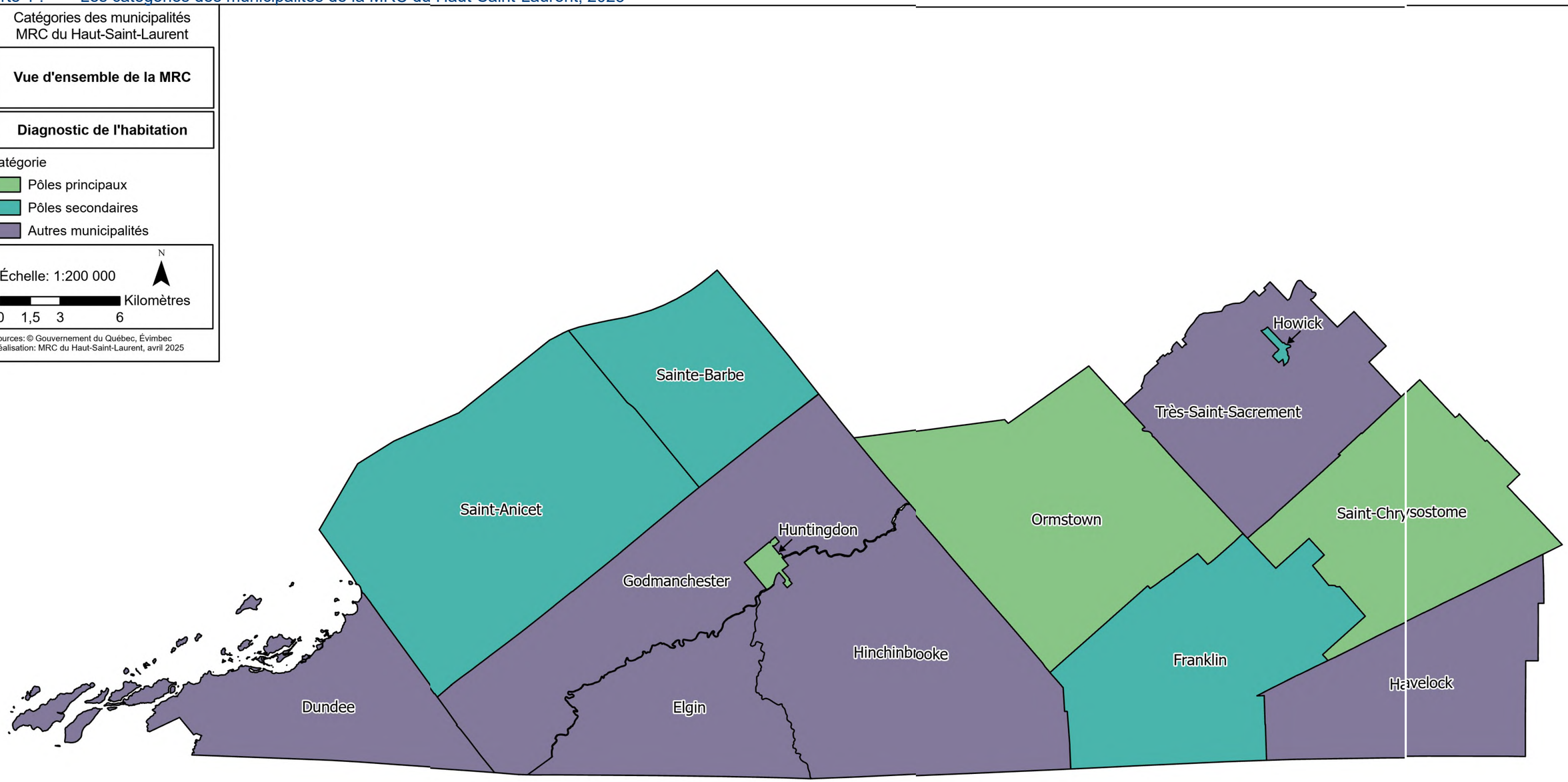
N

Échelle: 1:200 000

Kilomètres

0 1,5 3 6

Sources: © Gouvernement du Québec, Évimbec
Réalisation: MRC du Haut-Saint-Laurent, avril 2025



[1] Carte produite par la MRC du Haut-Saint-Laurent, 2025.

2 Caractéristiques de la population et des ménages

La section suivante présente la description et les analyses des caractéristiques de la population et des ménages de la MRC du Haut-Saint-Laurent. Ces caractéristiques sont essentielles pour déterminer les besoins en habitation qui diffèrent selon le type de ménage, comme des besoins en surface habitable, en abordabilité, en mode d'occupation et en services complémentaires au logement. Dans la mesure du possible, nous avons privilégié les données par ménage et non par personne. En matière d'habitation, ce sont les ménages qui se révèlent être les plus pertinents à analyser puisque nous faisons le postulat qu'un ménage est équivalent à un logement.

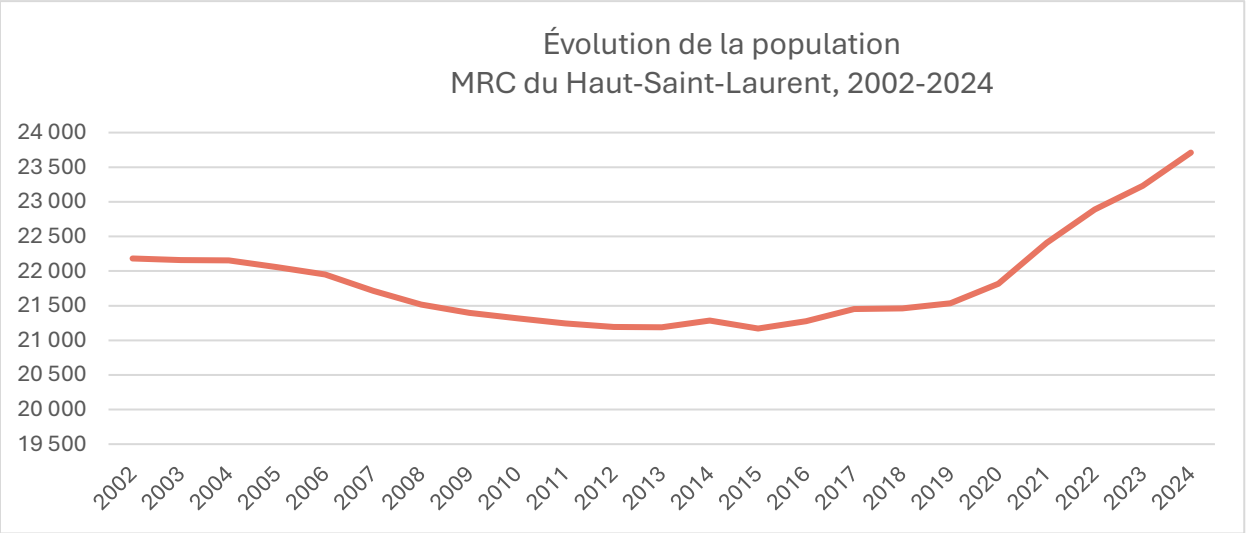
Dans cette section, nous présentons des données qui portent sur l'évolution de la croissance de la population sur une vingtaine d'années, les caractéristiques des ménages en 2024, les types de ménages, les projections démographiques, le revenu et les ménages avec des besoins particuliers en habitation. Les données sont suivies par un diagnostic avec une méthode FFOM : forces, faiblesses, opportunités, menaces.

2.1 Évolution de la croissance de la population

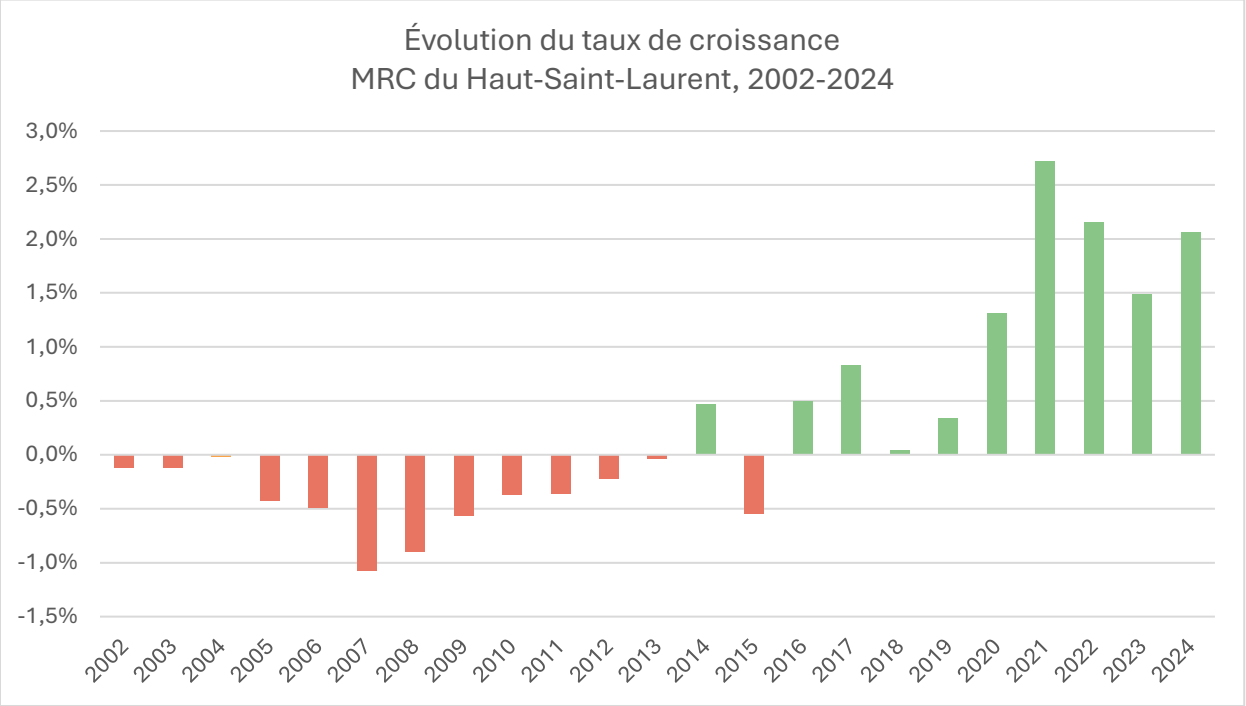
Les constats principaux[2] :

- À l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, on observe une période de décroissance de la population entre 2002 et 2015, suivi par une période de croissance entre 2016 jusqu'à 2024. Cette période de croissance s'accentue en 2020. Nous faisons l'hypothèse qu'elle peut être associée à un exode des ménages de la métropole durant la pandémie.
- À l'échelle des municipalités, ces périodes de décroissance et de croissance varient selon les municipalités. Presque toutes les municipalités étaient en décroissance jusqu'en 2020, sauf pour Howick où l'on observe une croissance continue et accrue, mais susceptible de s'arrêter, par manque d'espace disponible.
- Après 2020, presque toutes les municipalités ont été en croissance, avec de hauts taux de croissance qui dépassent 5 % durant certaines années à Dundee, Havelock, Huntingdon et Sainte-Barbe où l'on observe les plus hauts taux.

[2] ISQ. (2025). Estimations de la population des municipalités, Québec, 1er juillet 2011 à 2024. Traitées par 2LH. L'ISQ adapte les données de Statistique Canada.



Source : ISQ. (2025). Estimations de la population des municipalités, Québec, 1er juillet 2011 à 2024. Traité par 2LH.



Source : ISQ. (2025). Estimations de la population des municipalités, Québec, 1er juillet 2011 à 2024. Traité par 2LH.

Tableau 2 : Évolution du taux de croissance de la population par municipalité, 2002-2024

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Dundee	-4,3 %	2,3 %	8,9 %	-3,2 %	1,6 %	-4,4 %	-3,4 %	3,7 %	-1,0 %	-1,0 %	-1,2 %	-0,5 %
Elgin	0,0 %	-2,0 %	1,1 %	1,5 %	-1,1 %	11,5 %	1,2 %	-0,8 %	-12,2 %	-11,2 %	2,0 %	-4,0 %
Franklin	-0,4 %	0,5 %	-0,4 %	0,2 %	2,0 %	-0,5 %	-0,1 %	1,3 %	0,2 %	1,5 %	-1,4 %	-1,3 %
Godmanchester	-2,1 %	-0,9 %	0,4 %	-2,8 %	-0,5 %	-1,6 %	-1,8 %	-1,3 %	0,9 %	0,0 %	-1,1 %	-0,5 %
Havelock	-0,9 %	-0,6 %	-1,4 %	1,5 %	-4,6 %	-1,3 %	-2,5 %	1,5 %	-1,3 %	4,1 %	-0,5 %	-1,1 %
Hinchinbrooke	0,1 %	-1,1 %	-0,1 %	0,2 %	-1,0 %	-4,1 %	-1,5 %	-1,0 %	1,4 %	0,2 %	-3,0 %	-1,0 %
Howick	1,5 %	0,3 %	0,5 %	1,3 %	-1,0 %	-0,5 %	1,8 %	1,1 %	1,6 %	1,0 %	3,9 %	3,9 %
Huntingdon	-0,5 %	-0,5 %	-0,3 %	-2,9 %	-0,3 %	-1,5 %	-1,6 %	-2,2 %	0,7 %	0,0 %	-1,3 %	-0,7 %
Ormstown	-0,9 %	0,1 %	-0,2 %	-0,4 %	-1,3 %	0,2 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,9 %	0,3 %	0,5 %	0,2 %
Saint-Anicet	1,2 %	0,3 %	0,8 %	0,0 %	-0,2 %	-1,8 %	-1,9 %	-1,8 %	0,3 %	-1,8 %	0,9 %	1,3 %
Saint-Chrysostome	0,5 %	-0,3 %	-0,2 %	-0,5 %	-0,3 %	-0,2 %	-1,2 %	0,4 %	-0,3 %	-1,2 %	2,4 %	0,5 %
Sainte-Barbe	2,0 %	2,1 %	-1,5 %	2,1 %	2,0 %	-0,7 %	0,8 %	-0,7 %	-2,5 %	-0,5 %	-2,1 %	0,5 %
Très-Saint-Sacrement	0,2 %	-0,8 %	-0,9 %	0,2 %	-2,2 %	-2,5 %	-0,3 %	-1,0 %	-0,6 %	-1,1 %	-0,1 %	0,0 %

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dundee	0,2 %	-4,5 %	-0,3 %	-3,6 %	-1,1 %	0,3 %	0,8 %	5,9 %	0,8 %	-2,3 %	-2,6 %
Elgin	2,6 %	0,3 %	-1,0 %	-0,5 %	1,3 %	-2,5 %	2,6 %	-2,0 %	-1,5 %	1,0 %	1,8 %
Franklin	2,5 %	-2,2 %	-1,3 %	2,5 %	-1,7 %	-2,0 %	-2,5 %	4,3 %	1,8 %	0,4 %	2,4 %
Godmanchester	1,2 %	-0,9 %	0,7 %	-0,1 %	-1,1 %	0,0 %	0,9 %	1,5 %	3,2 %	1,5 %	4,4 %
Havelock	0,9 %	-1,3 %	-0,7 %	0,1 %	-1,6 %	-1,0 %	5,8 %	-1,2 %	-2,6 %	-0,7 %	1,6 %
Hinchinbrooke	-0,9 %	-0,7 %	-0,6 %	0,5 %	0,6 %	-0,7 %	1,3 %	2,5 %	1,9 %	2,5 %	1,0 %
Howick	4,2 %	3,6 %	6,2 %	3,3 %	0,0 %	1,7 %	1,7 %	1,8 %	-0,2 %	2,9 %	0,6 %
Huntingdon	0,9 %	-0,9 %	0,8 %	1,5 %	-0,3 %	0,9 %	1,4 %	1,9 %	3,8 %	3,3 %	5,2 %
Ormstown	-0,7 %	-0,6 %	0,5 %	1,0 %	0,7 %	0,8 %	3,8 %	3,9 %	2,1 %	2,2 %	2,9 %
Saint-Anicet	0,6 %	0,4 %	0,1 %	0,9 %	0,4 %	0,3 %	2,0 %	2,1 %	0,0 %	-0,4 %	0,3 %
Saint-Chrysostome	1,0 %	0,1 %	0,9 %	-0,9 %	0,7 %	-0,7 %	-2,5 %	1,0 %	2,3 %	-1,3 %	0,2 %
Sainte-Barbe	-2,2 %	-1,7 %	-0,1 %	1,3 %	1,6 %	5,6 %	3,4 %	9,6 %	9,6 %	4,0 %	2,7 %
Très-Saint-Sacrement	0,5 %	-0,1 %	2,7 %	2,1 %	-1,3 %	0,4 %	0,5 %	0,5 %	-0,5 %	3,1 %	0,6 %

Source : ISQ. (2025). Estimations de la population des municipalités, Québec, 1er juillet 2011 à 2024. Traité par 2LH.

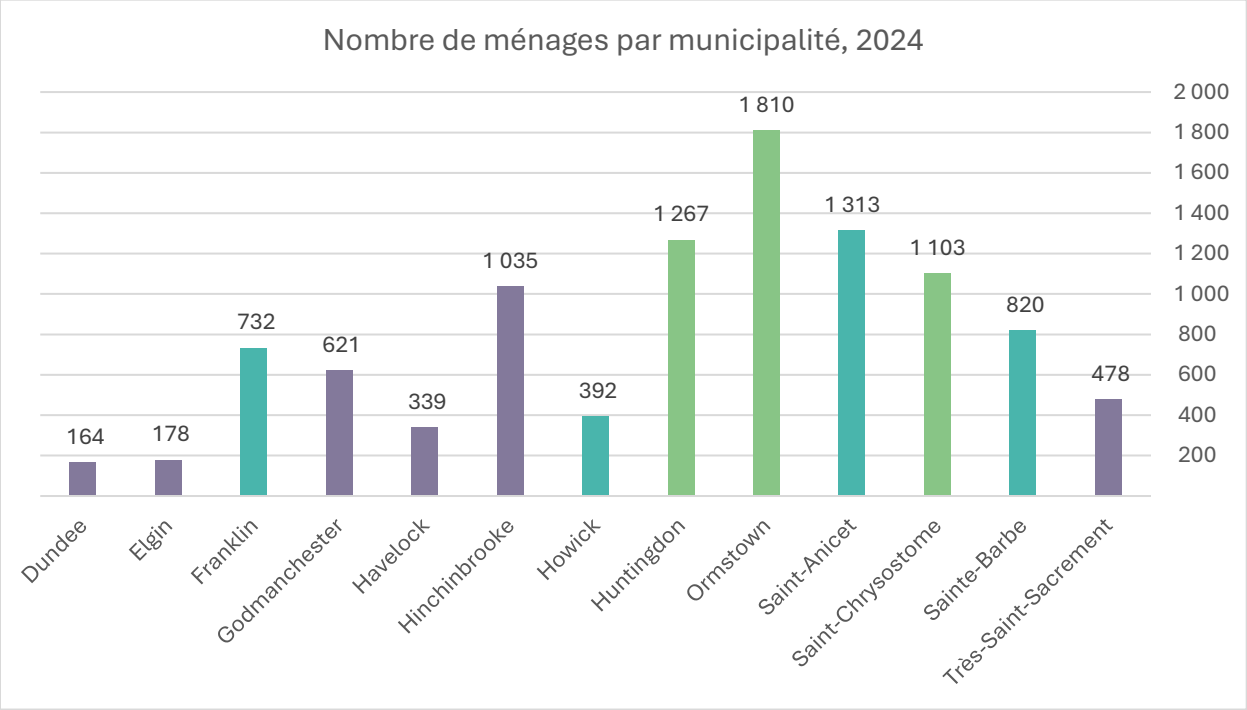
2.2 Les ménages de la MRC en 2024

Comme mentionné plus haut, le nombre de ménages, existants et projetés, est important pour évaluer les besoins en habitation. Pour chaque ménage, un logement primaire est nécessaire. Cette section présente les caractéristiques générales des ménages en 2024 comme leur nombre, leur proportion par municipalité et les différents types de ménages selon la taille, la présence d'enfant(s), l'âge, le statut d'immigration et le mode d'occupation.

Le nombre de ménages en 2024

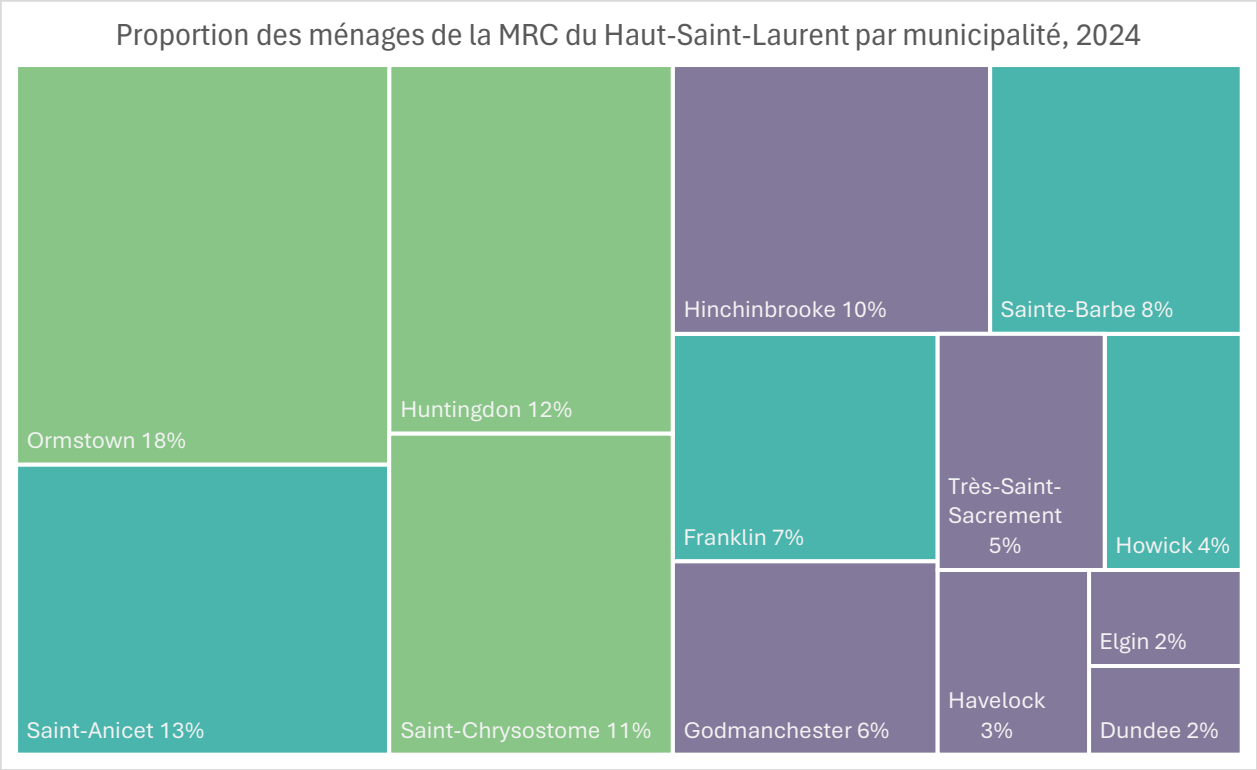
Les constats principaux[3] :

- Le nombre total de ménages en 2024 est de **10 252.**
- Les pôles principaux et secondaires comportent respectivement 41 % et 32 % des ménages.
- Ormstown est la plus grande municipalité en matière de population, mais représente 18 % des ménages.



Source : ISQ. (2024). Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2041.

[3] ISQ. (2024). Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2041.



Source : ISQ. (2024). Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2041.

Les types de ménages en 2021

Chaque type de ménage a des besoins distincts, en surface habitable et en coût de logement, qui peuvent être déterminés par certaines caractéristiques comme le nombre de personnes, la présence d'enfant(s), l'âge et le statut d'immigration. En présentant les tendances démographiques portant sur ces différents types de ménages, nous pouvons estimer leurs besoins existants et futurs. La source de données utilisée est le recensement de population 2021 de Statistique Canada. Considérant que le nombre de ménages provenant de cette source diverge du nombre de logements calculé par l'ISQ, quant à lui plus précis et à jour, nous retenons les proportions de Statistique Canada seulement pour éviter les écarts importants dans le nombre entre les deux sources de données.

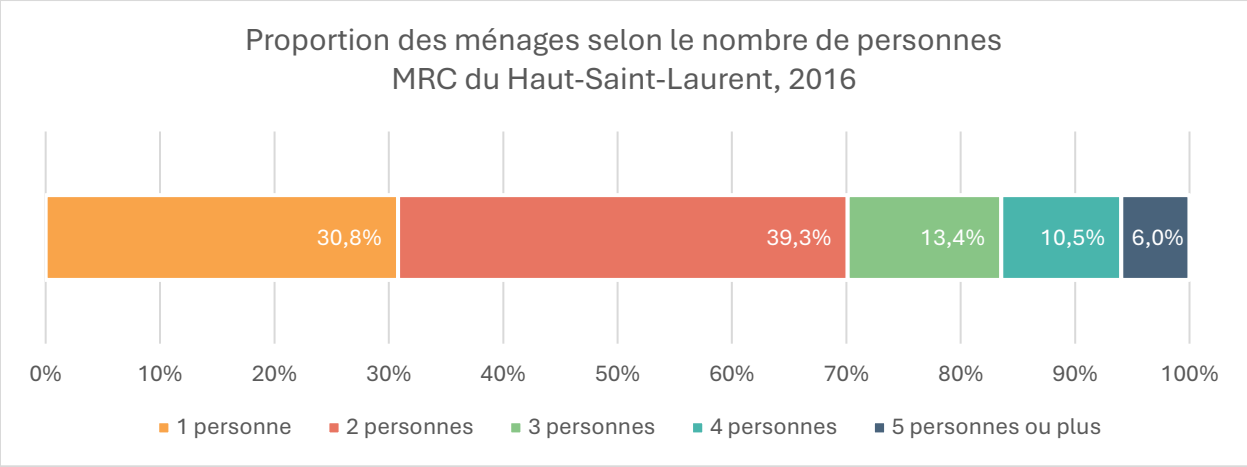
Le nombre de ménages selon le nombre de personnes

Les constats principaux[4] :

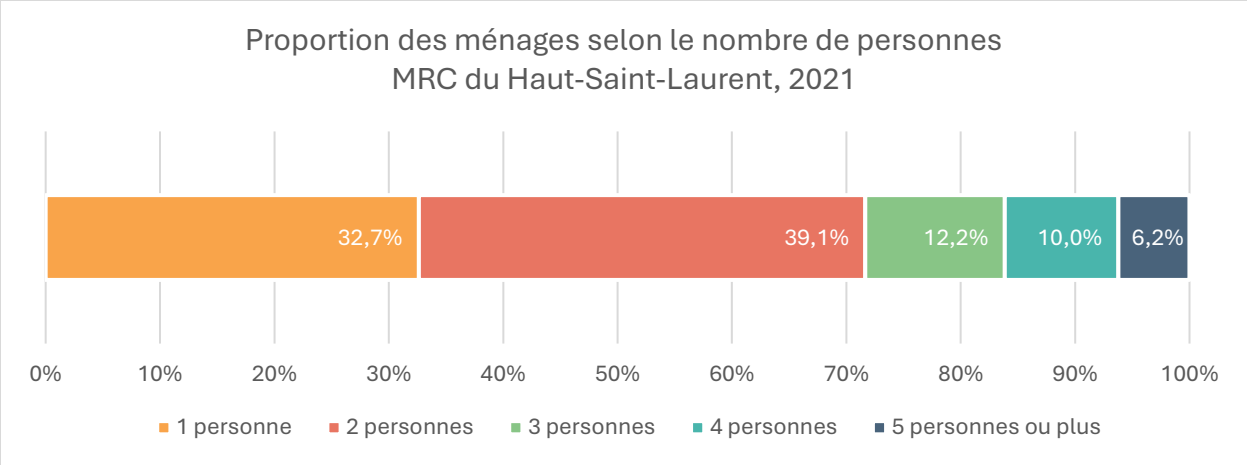
- Le nombre de personnes d'un ménage est un déterminant important qui influence les besoins en espace et peut être traduit en typologie de logement. Par exemple, un appartement 3½ ou 4½ peut répondre aux besoins d'espace d'un ménage de 1 ou 2 personnes, mais serait trop petit pour un ménage de quatre personnes. Une maison individuelle ou un appartement de type 5½ ou 6½ serait plus appropriée pour ce dernier.
- À l'échelle de la MRC, les proportions sont assez stables entre 2016 et 2021.

[4] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

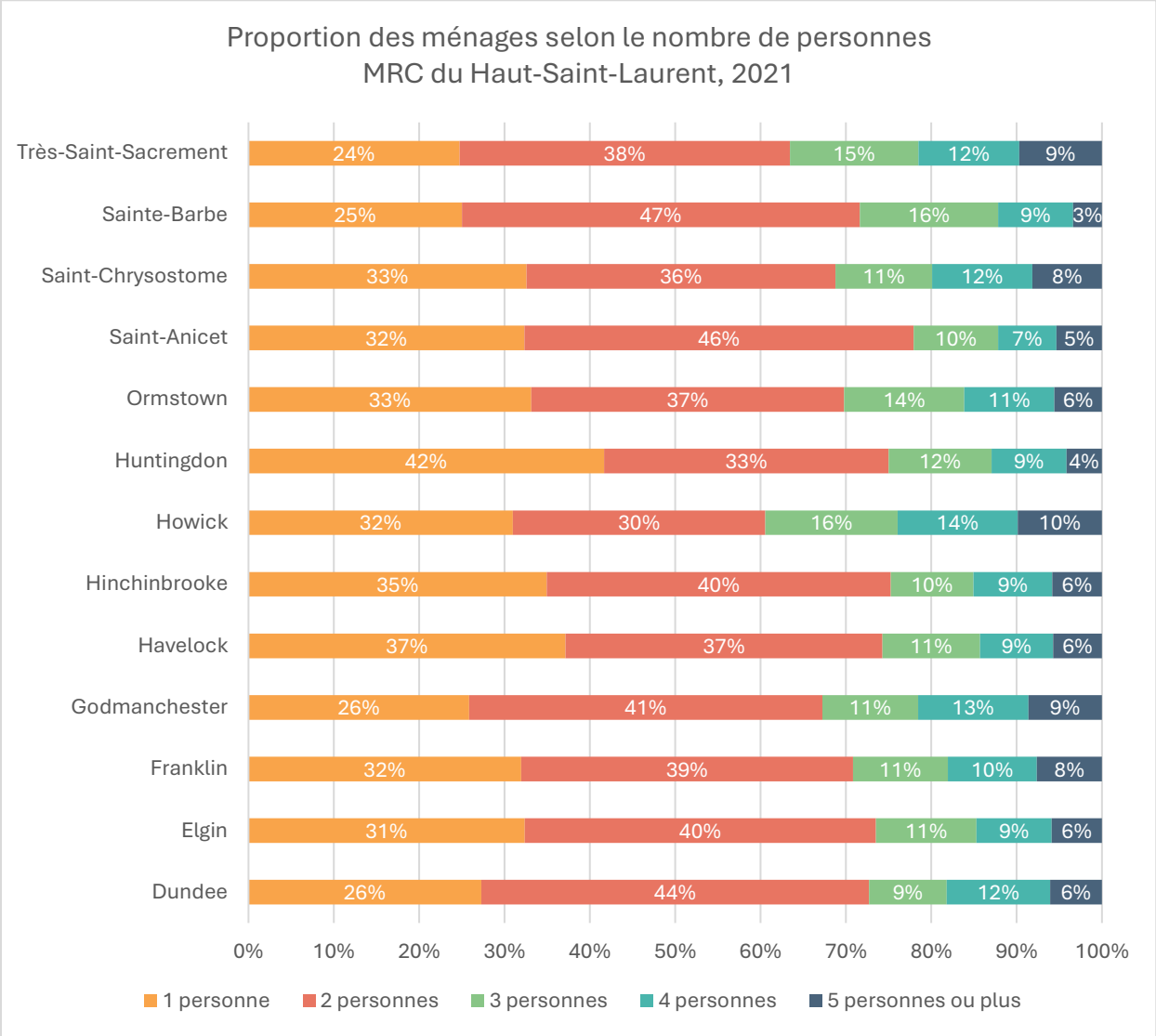
- Les ménages de deux personnes, souvent des couples sans enfant(s), maintiennent leur importance dans la MRC du Haut-Saint-Laurent à 39,1 % en 2021. Ce type de ménage représente plus de 40 % des ménages dans six des 13 municipalités.
- Suivant les tendances démographiques à l'échelle québécoise et canadienne, l'augmentation des ménages d'une personne est également observée sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent. Cette augmentation est toutefois minime, augmentant de 30,8 % en 2016 à 32,7 % en 2021. Ce type de ménage représente plus de 30 % des ménages dans neuf des 13 municipalités.
- Huntingdon affiche une proportion de ménages d'une personne supérieure à la moyenne québécoise (32,6 %).



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Les ménages avec enfant(s)

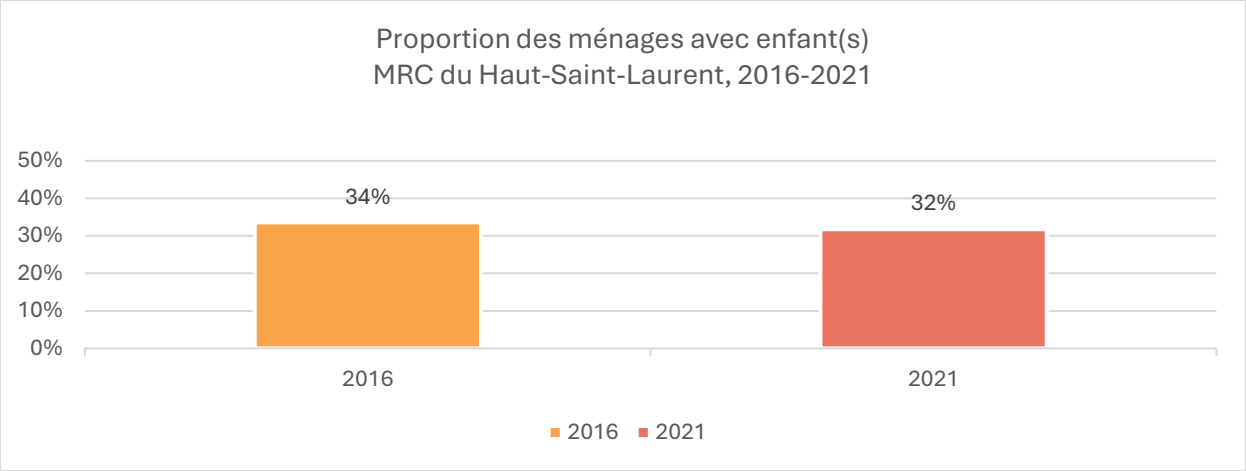
Notes méthodologiques :

- La présence d'un ou de plusieurs enfants est l'une des caractéristiques les plus importantes qui influencent les besoins d'espace d'un ménage. Plusieurs recherches[5] ont démontré que la naissance du premier enfant motive un ménage à déménager, notamment en région pour accéder à une propriété plus abordable et plus grande (ex. maison unifamiliale). Cette tendance est confirmée par les projections démographiques par composante présentée dans la prochaine section.

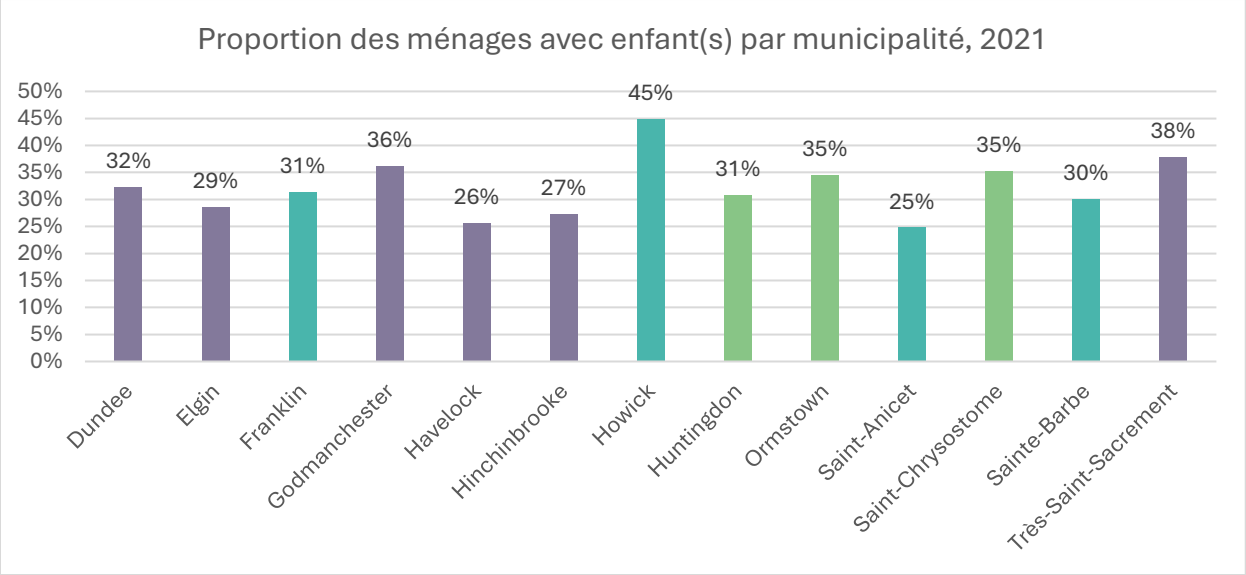
[5] Sandrine, J. (2014). *Les choix résidentiels des jeunes familles de classe moyenne dans la grande région de Montréal.* Recherches sociographiques. Volume 55, numéro 1, p.105-134.

Les constats principaux[6] :

- Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, la proportion des ménages avec enfant(s) a diminué légèrement, passant de 34 % en 2016 à 32 % en 2021 et représentant environ **3 140 ménages.**
- Cette diminution est également observée à l'échelle des municipalités. La proportion des ménages avec enfant(s) a diminué dans toutes les municipalités, sauf à Howick et à Dundee.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

[6] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

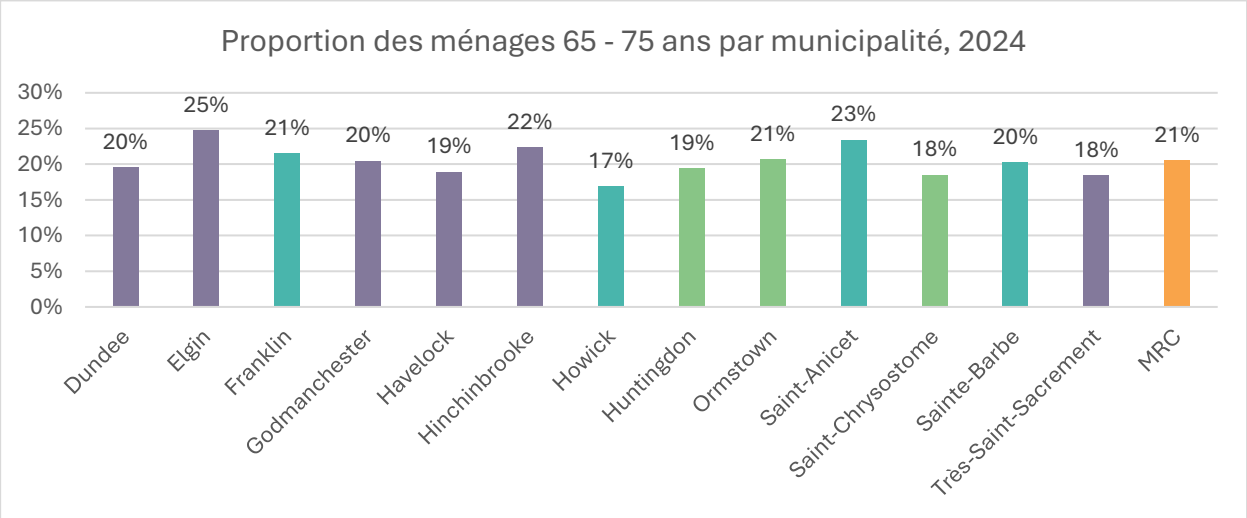
Les ménages aînés

Notes méthodologiques :

- Le vieillissement de la population est l'une des tendances démographiques les plus importantes qui influencent les besoins en habitation. Cette tendance est observée au Québec et au Canada depuis plusieurs années.
- Les personnes aînées sont souvent regroupées dans une seule catégorie, soit les personnes âgées de 65 et plus. Cependant, plusieurs recherches ont montré des besoins et des préférences différentes pour deux groupes d'âge distincts : 65-75 ans et 75 ans et plus (voir la section sur les besoins).
- Nous utilisons les données de l'Institut de la statistique du Québec qui a compilé le nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2041.

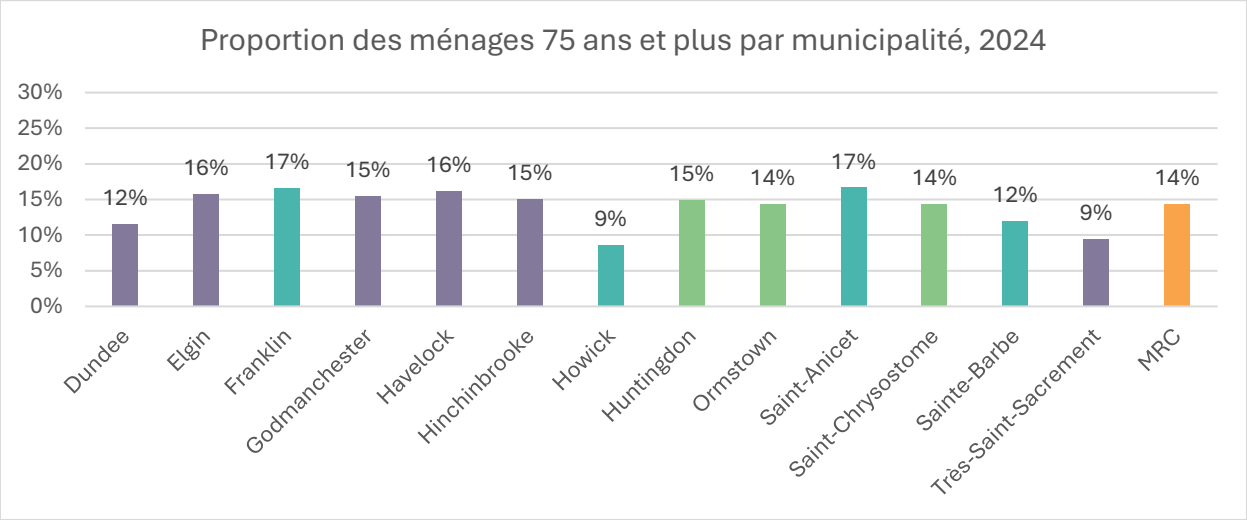
Les constats principaux[7] :

- À l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les ménages 65-75 ans représentent 21 % des ménages, soit environ 2 105 ménages. Les ménages **75 ans et plus représentent 14 %, soit environ 1 480 ménages.**
- À l'échelle des municipalités, cette proportion se maintient, sans distinction importante.
- Dans six des 13 municipalités, la proportion de personnes âgées de 75 ans et plus vivant seules est plus élevée qu'au Québec.[8]



Source : ISQ. (2024). Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios 2024, municipalités du Québec, 2021-2024. Données traitées par 2LH.

[7] ISQ. (2024). Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios 2024, municipalités du Québec, 2021-2024. Données traitées par 2LH.
[8] DSP Montérégie. (2025). Portrait du logement locatif MRC du Haut-Saint-Laurent. p.3.



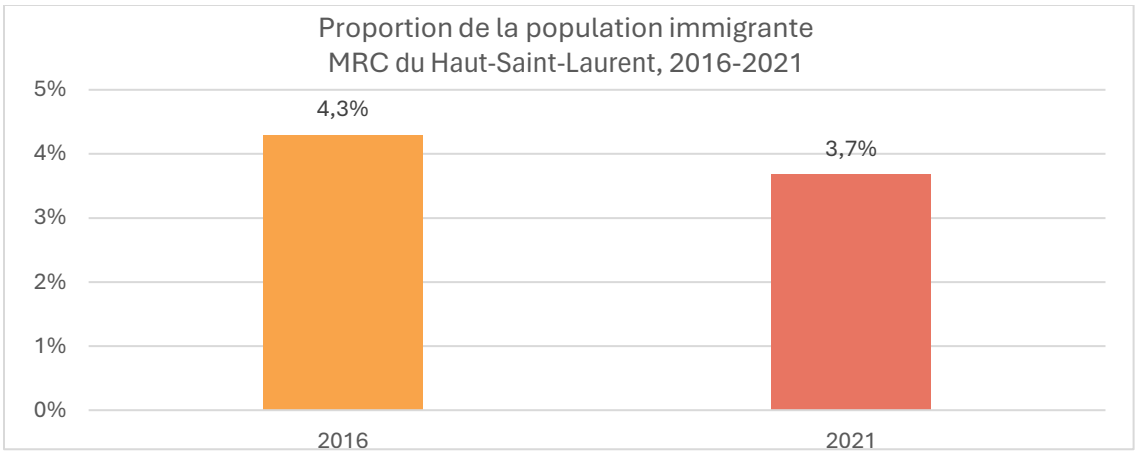
Source : ISQ. (2024). Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios 2024, municipalités du Québec, 2021-2024. Données traitées par 2LH.

Les personnes immigrantes

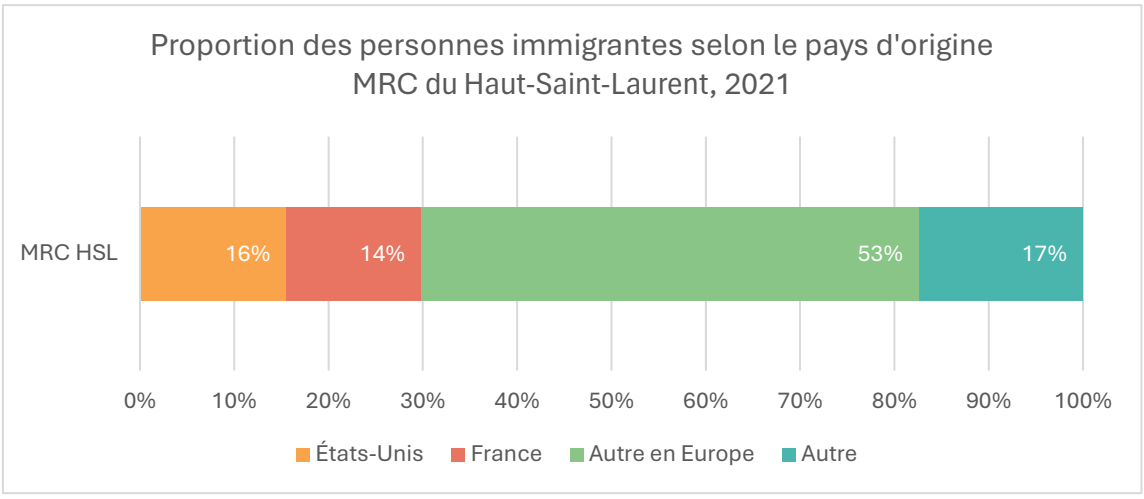
Les constats principaux[9] :

- Dépendant du pays d'origine, les personnes immigrantes peuvent être un type de ménage plus vulnérable.
- Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, la proportion des personnes immigrantes est assez faible, diminuant de 4,3 % en 2016 à 3,7 % en 2021, représentant environ 805 personnes.
- Cette proportion se maintient à l'échelle des municipalités avec une distinction importante à Elgin avec une proportion de 10,0 % en 2021.
- Entre 2016 et 2021, la proportion des personnes immigrantes a augmenté à Franklin, Havelock et Saint-Chrysostome.
- Pour la MRC du Haut-Saint-Laurent, la grande majorité des personnes immigrantes proviennent de pays développés. En 2021, 83 % ont immigré des États-Unis, de la France ou d'un autre pays d'Europe.

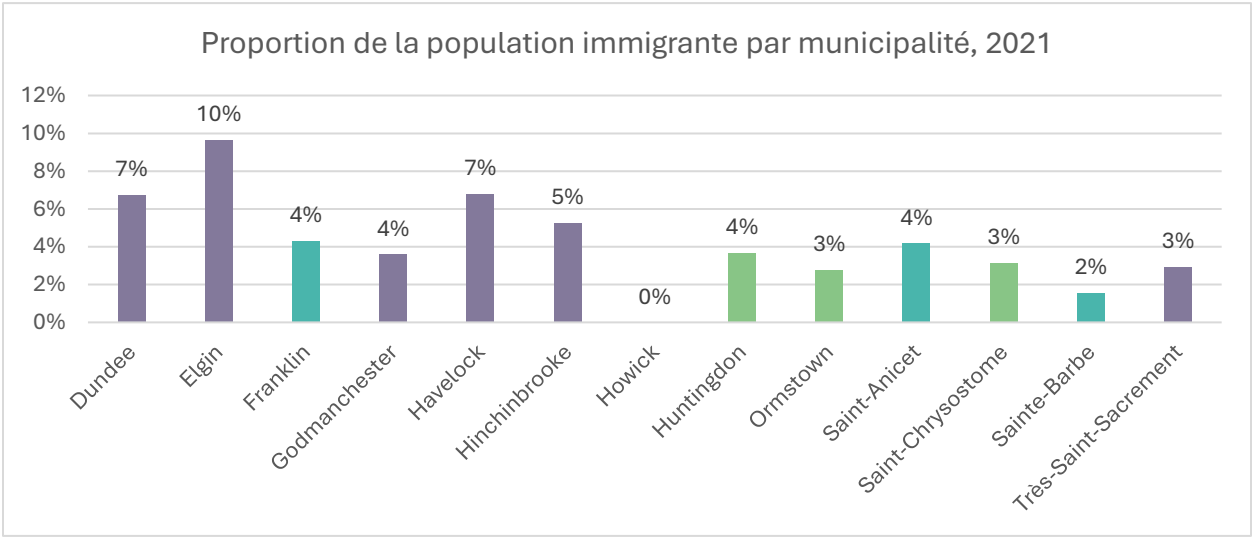
[9] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

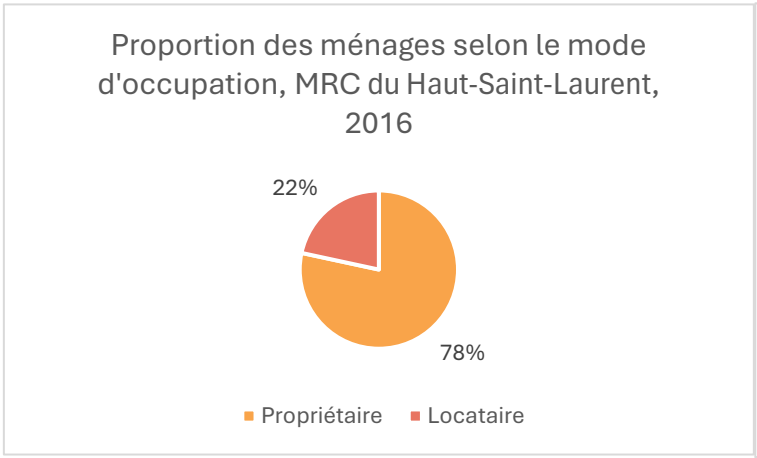
Les ménages selon le mode d'occupation

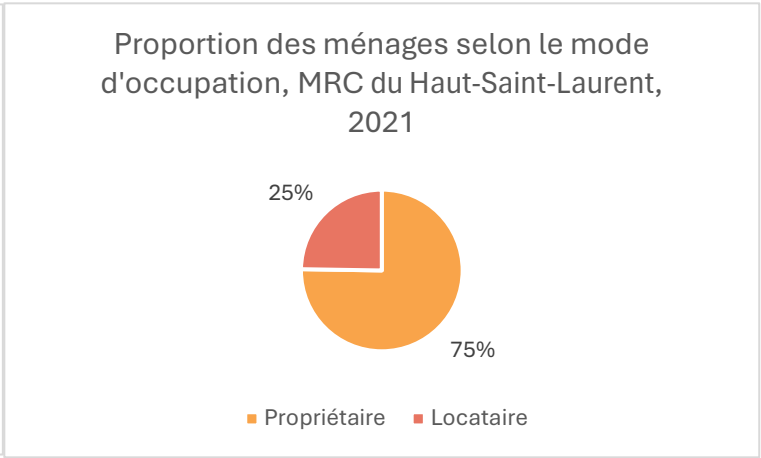
Notes méthodologiques :

- Les ménages propriétaires et locataires ont des besoins en habitation relativement différents. Les locataires peuvent être plus vulnérables et ont tendance à habiter dans des logements inabordables. Les propriétaires n'ont généralement pas de grands enjeux en surface habitable ni en abordabilité. Ils ont une situation plus stable que les locataires.
- En raison de leur contexte socioéconomique moins avantageux que les propriétaires, les locataires s'inscrivent davantage dans les populations vulnérables. Ils sont plus susceptibles de vivre dans des conditions de logement défavorables (inabordabilité, taille non convenable et logement nécessitant des réparations majeures). Les croisements des données ci-dessous le confirment.

Les constats principaux[10] :

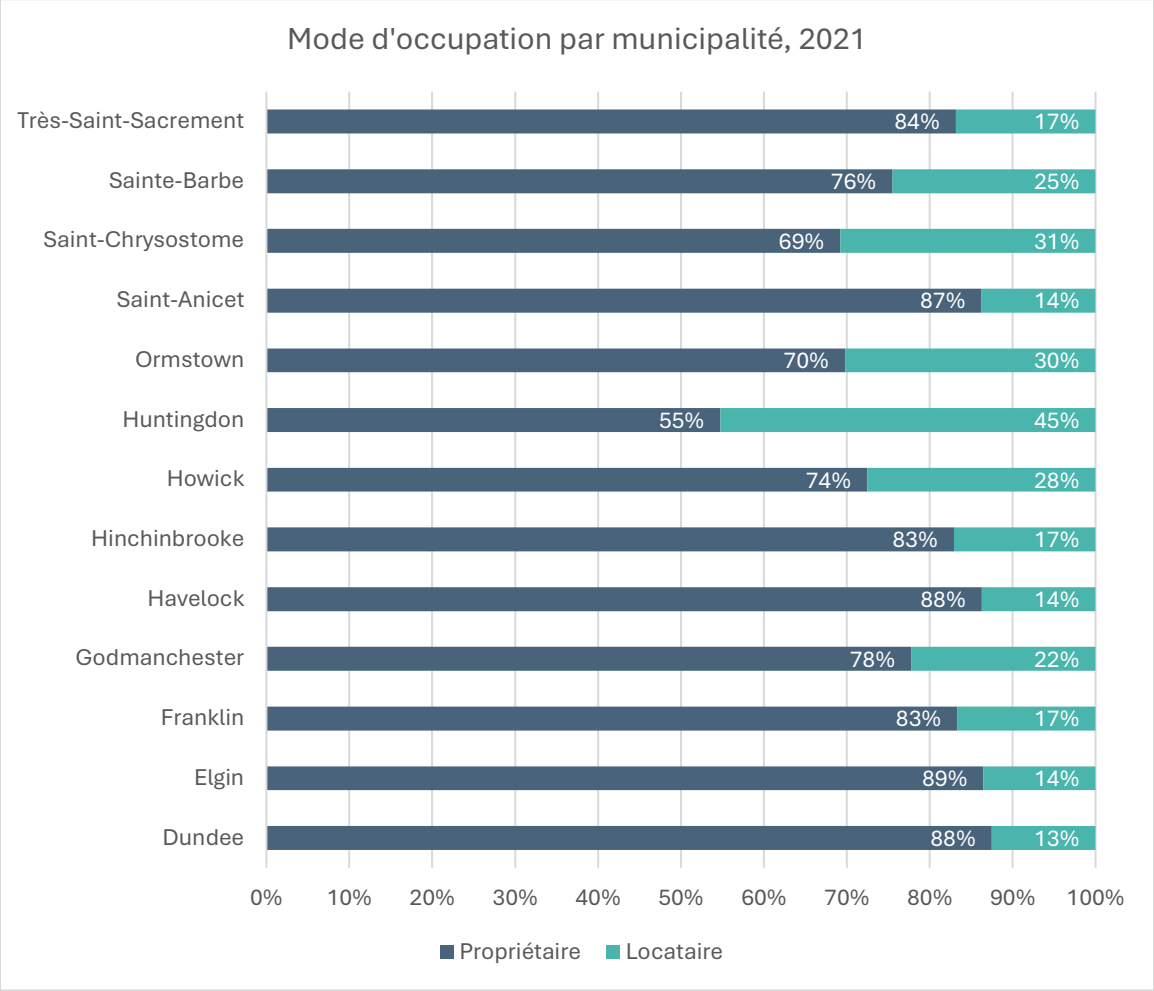
- Suivant les tendances des municipalités régionales au Québec, **les ménages propriétaires dominent sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, représentant 75 % des ménages en 2021, soit environ 7 465 ménages.**
- Suivant les tendances québécoises**, la demande pour le logement locatif augmente. Cette demande se reflète dans l'augmentation de la proportion des ménages locataires, soit de 22 % en 2016 à 25 % en 2021.**
- Les pôles principaux et certains pôles secondaires ont un taux plus élevé de locataires : Huntingdon (45 %), Ormstown (30 %), Saint-Chrysostome (31 %), Howick (28 %) et Sainte-Barbe (25 %).





Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

[10] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

2.3 Projections de la population et des ménages

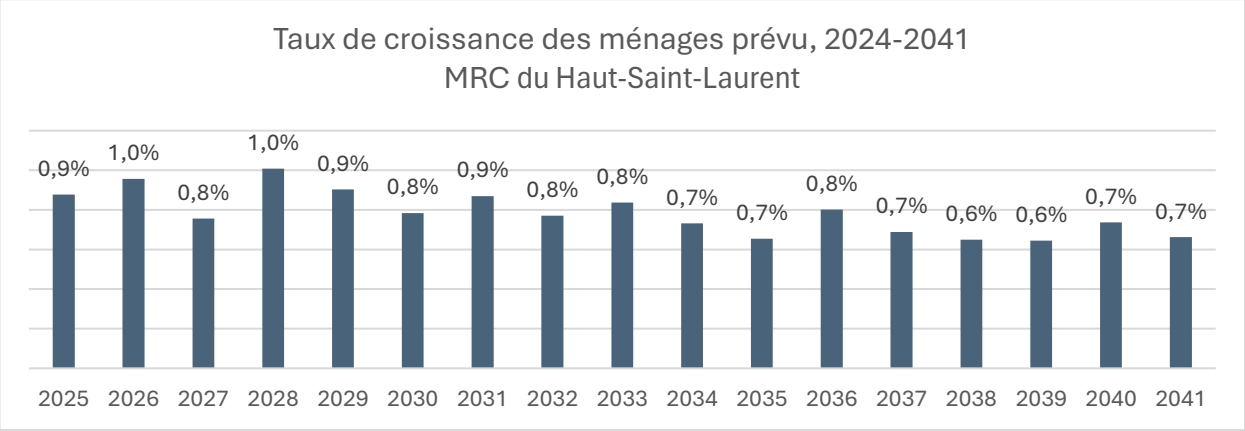
Les projections des ménages pour l'année 2041 sont les données principales utilisées pour calculer les besoins futurs en logement. Nous utilisons celles de l'ISQ 2024. Il faut toutefois les analyser avec prudence. Il a été déterminé avec le groupe de travail de la MRC du Haut-Saint-Laurent que, par municipalité, ces projections ont soit été sous-estimées ou surestimées en fonction du potentiel réel du territoire. Elles ne tiennent pas compte des contraintes d'aménagement comme les terrains qui restent à développer et la capacité des infrastructures, qui peuvent limiter la croissance de la population et des ménages d'une MRC. Ces scénarios ne prennent pas non plus en compte les divers paramètres économiques qui pourraient favoriser ou non la croissance, comme l'implantation d'une usine.[11]

[11] ISQ. (2024). Édition 2024 des perspectives démographiques des MRC du Québec – Note méthodologique. https://statistique.quebec.ca/fr/produit/publication/mise-a-jour-perspectives-demographiques-mrc-du-quebec-note-methodologique.

Cela dit, nous utilisons ces projections pour le calcul des besoins futurs. Mentionnons qu'il serait opportun de mettre en place des mécanismes de suivi et de révision, le cas échéant, qui pourraient valider les projections ISQ au fil des années, de manière à suivre et modifier le calcul des besoins et des cibles en matière de logement.

Les constats principaux[12] :

- À l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les projections 2041 des ménages sont positives, allant de 10 252 ménages en 2024 à 11 708 ménages en 2041, soit **une augmentation de 1 456 ménages**.
- Le taux de croissance prévu est assez stable comme pour les années précédentes, variant entre 0,6 % et 1 %.
- Ce taux varie selon la municipalité. On observe des taux plus élevés à Howick et Sainte-Barbe, suivi par Ormstown et Très-Saint-Sacrement.
- On observe également un taux de croissance négatif dans plusieurs municipalités : Dundee, Elgin, Franklin, Godmanchester et Havelock.



Source : ISQ. (2024). Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2024. Données traitées par 2LH.

[12] ISQ. (2024). Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2024.

Tableau 3 : Taux de croissance des ménages projetés par municipalité, 2025 - 2041

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Dundee	0,6 %	0,6 %	0,6 %	-0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,6 %	0,0 %
Elgin	-0,6 %	1,7 %	-2,2 %	1,1 %	0,0 %	0,0 %	-1,7 %	-1,1 %	0,6 %
Franklin	0,1 %	0,3 %	-0,1 %	0,4 %	0,1 %	-0,1 %	0,7 %	-0,1 %	0,0 %
Godmanchester	0,2 %	1,0 %	0,5 %	0,6 %	0,8 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,5 %
Havelock	0,3 %	-0,3 %	-1,8 %	0,0 %	0,3 %	-0,3 %	0,6 %	-0,9 %	0,3 %
Hinchinbrooke	0,5 %	0,5 %	0,6 %	0,5 %	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,7 %	0,6 %
Howick	1,8 %	3,0 %	1,5 %	2,9 %	3,0 %	1,6 %	2,4 %	2,6 %	3,2 %
Huntingdon	1,0 %	0,9 %	0,9 %	1,1 %	1,1 %	1,0 %	1,0 %	0,8 %	1,0 %
Ormstown	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,6 %	1,2 %	1,0 %	1,2 %	1,1 %	1,2 %
Saint-Anicet	0,9 %	0,8 %	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,7 %	0,5 %	0,4 %	0,3 %
Saint-Chrysostome	0,0 %	-0,1 %	0,2 %	0,3 %	0,5 %	0,0 %	0,4 %	0,4 %	0,1 %
Sainte-Barbe	2,7 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,2 %	2,3 %	1,9 %	2,2 %	2,0 %
Très-Saint-Sacrement	0,2 %	0,4 %	0,2 %	0,8 %	0,0 %	1,2 %	0,8 %	0,8 %	0,4 %

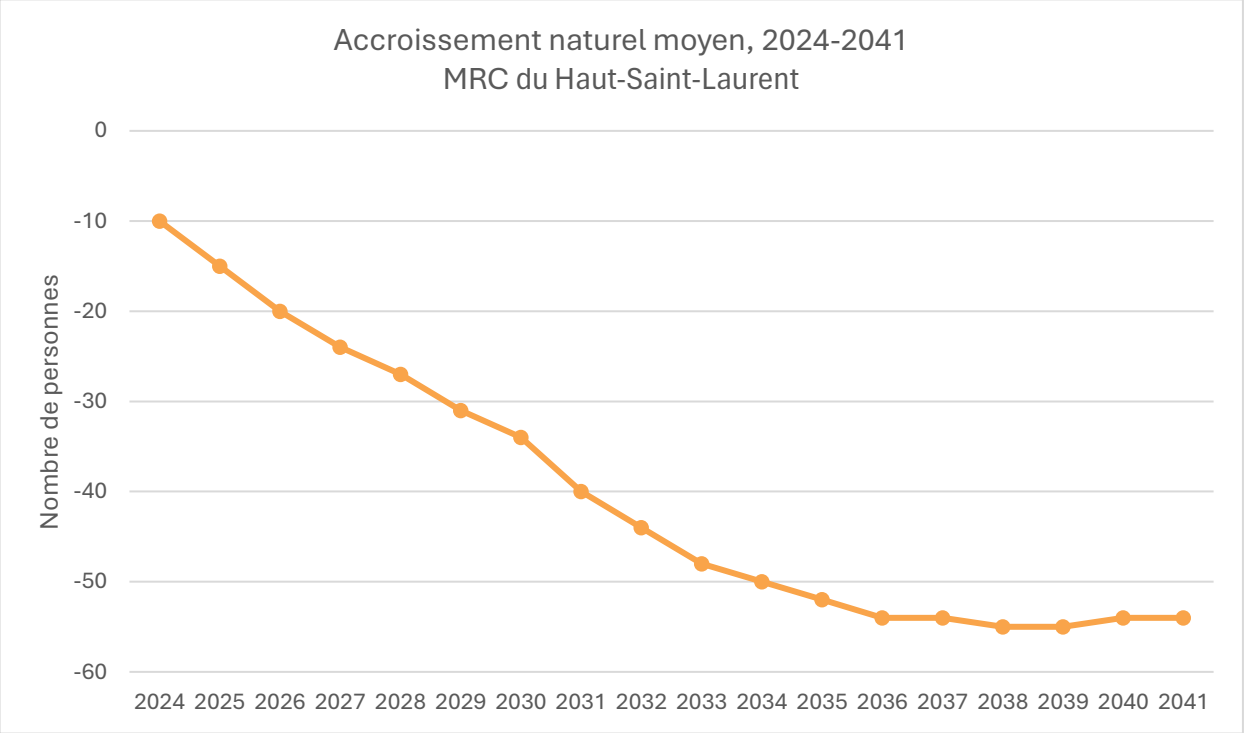
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Dundee	0,6 %	-1,2 %	0,0 %	-1,2 %	0,6 %	0,6 %	-0,6 %	0,6 %
Elgin	-0,6 %	-1,2 %	0,0 %	-0,6 %	-0,6 %	-0,6 %	0,0 %	-1,8 %
Franklin	0,3 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %	-0,1 %	-0,1 %	0,7 %	0,0 %
Godmanchester	0,9 %	0,3 %	0,8 %	0,7 %	0,6 %	0,9 %	0,4 %	0,7 %
Havelock	0,3 %	0,0 %	-0,6 %	0,3 %	-0,6 %	-0,3 %	-0,3 %	0,0 %
Hinchinbrooke	0,6 %	0,4 %	0,7 %	0,5 %	0,4 %	0,4 %	0,8 %	0,5 %
Howick	2,5 %	2,4 %	2,9 %	2,9 %	2,4 %	2,2 %	2,7 %	2,2 %
Huntingdon	0,9 %	0,8 %	0,9 %	0,9 %	0,7 %	0,9 %	0,9 %	0,8 %
Ormstown	0,8 %	0,8 %	0,8 %	1,0 %	0,9 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
Saint-Anicet	0,2 %	0,4 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Saint-Chrysostome	0,4 %	0,1 %	0,9 %	-0,1 %	0,4 %	0,6 %	0,4 %	0,4 %
Sainte-Barbe	1,6 %	1,6 %	1,6 %	1,4 %	1,6 %	1,3 %	1,2 %	1,3 %
Très-Saint-Sacrement	0,4 %	1,8 %	1,0 %	1,0 %	1,1 %	1,5 %	1,3 %	1,7 %

Source : ISQ. (2024). Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2024. Données traitées par 2LH.

Les projections de population selon les composantes

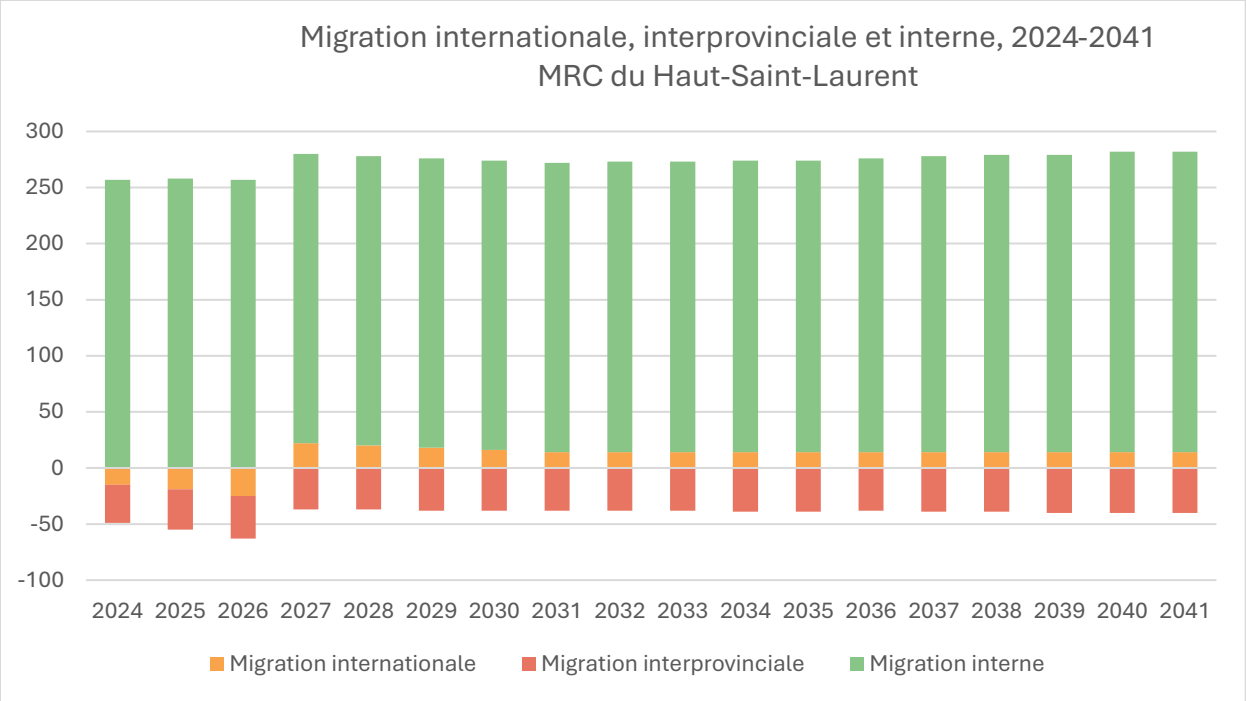
Les constats importants[13] :

- Les projections selon les composantes à l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent reflètent des tendances démographiques observées à l'échelle québécoise (comme le taux de natalité) ainsi que les politiques en immigration ou les migrations interrégionales.
- Entre 2024 et 2041, **l'accroissement total moyen prévu de la MRC est d'environ 187 personnes par année**.
- Avec un accroissement naturel négatif accéléré (les naissances – les décès), c'est la migration interne qui est responsable de l'accroissement positif de la région, particulièrement des ménages âgés de 15-64 ans.
- Suivant les annonces récentes en matière d'immigration, la migration internationale est négative pour les années 2024, 2025 et 2026.

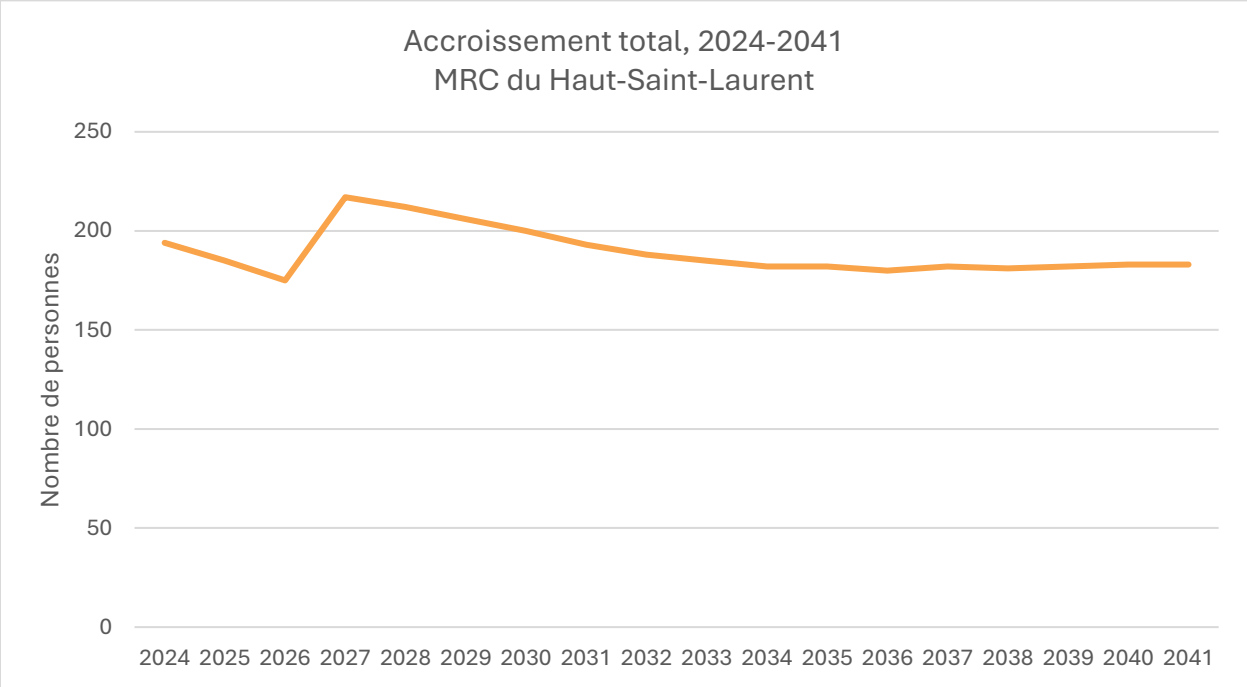


Source : ISQ. (2024). Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. Données traitées par 2LH.

[13] ISQ. (2024). Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051.



Source : ISQ. (2024). Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. Données traitées par 2LH.

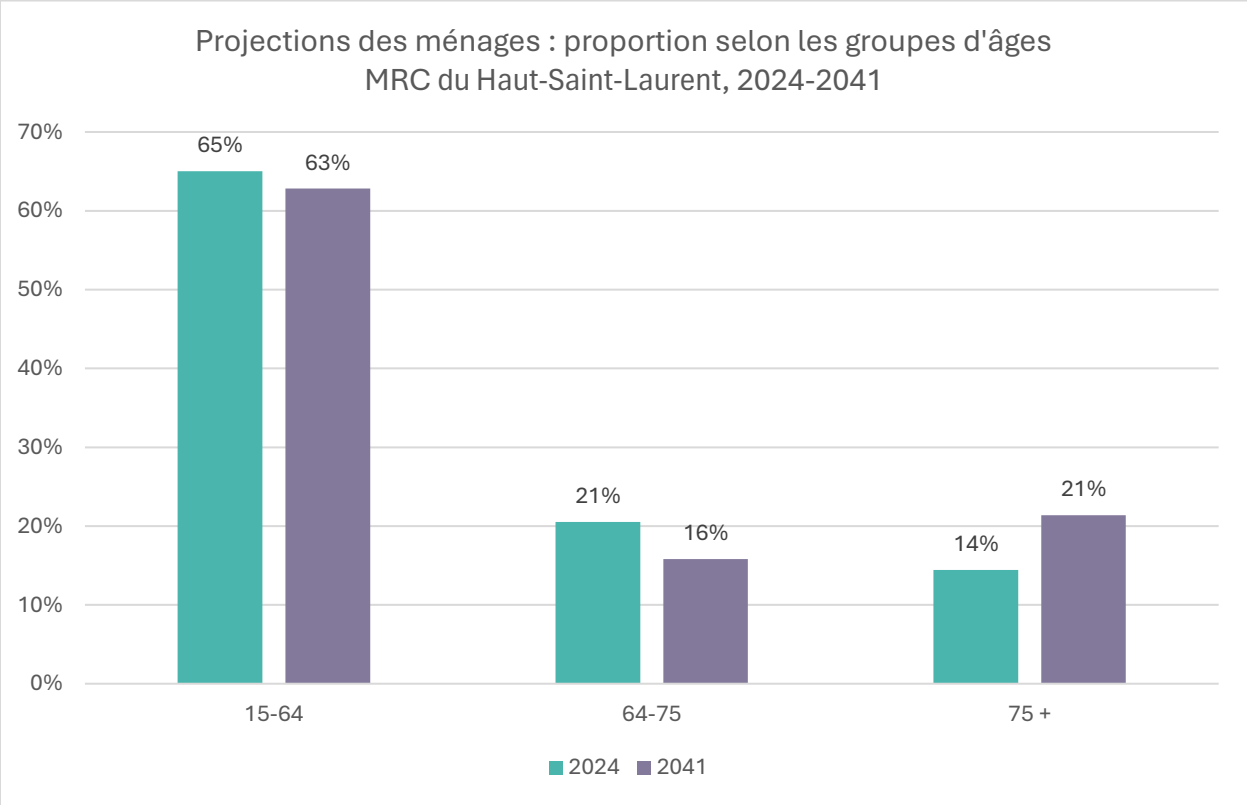


Source : ISQ. (2024). Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. Données traitées par 2LH.

Les projections des ménages selon l'âge

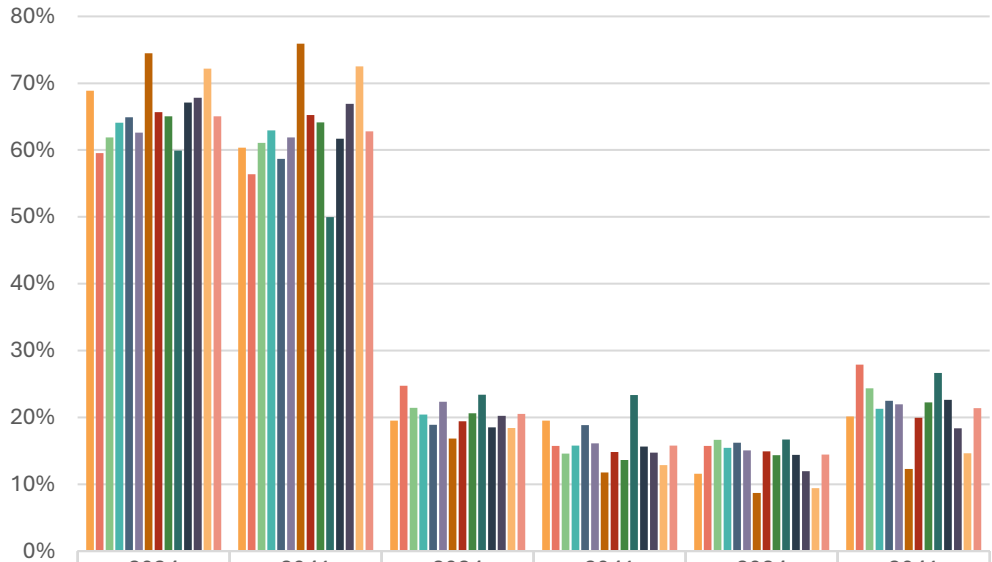
Les constats importants[14] :

- Les projections des ménages selon l'âge confirment la tendance lourde du vieillissement de la population, particulièrement pour le groupe d'âge 75 ans et plus. Ces ménages sont susceptibles d'avoir besoin de logements adaptés, avec services ou plus petits, ce que les RPA proposent dans leur formule pour personnes autonomes ou semi-autonomes.
- Les ménages âgés de 65-75 ans sont en diminution, tandis que les ménages de 15-64 ans restent le groupe d'âge dominant.



Source : ISQ. (2024). Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2041. Données traitées par 2LH.

[14] ISQ. (2024). Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2041.



	15-64		65-75		75+	
	2024	2041	2024	2041	2024	2041
Dundee	69%	60%	20%	20%	12%	20%
Elgin	60%	56%	25%	16%	16%	28%
Franklin	62%	61%	21%	15%	17%	24%
Godmanchester	64%	63%	20%	16%	15%	21%
Havelock	65%	59%	19%	19%	16%	22%
Hinchinbrooke	63%	62%	22%	16%	15%	22%
Howick	74%	76%	17%	12%	9%	12%
Huntingdon	66%	65%	19%	15%	15%	20%
Ormstown	65%	64%	21%	14%	14%	22%
Saint-Anicet	60%	50%	23%	23%	17%	27%
Saint-Chrysostome	67%	62%	18%	16%	14%	23%
Sainte-Barbe	68%	67%	20%	15%	12%	18%
Très-Saint-Sacrement	72%	73%	18%	13%	9%	15%
MRC	65%	63%	21%	16%	14%	21%

Source : ISQ. (2024). Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, municipalités du Québec, 2021-2041. Données traitées par 2LH.

2.4 Le revenu des ménages

Le revenu des ménages est l'indicateur principal pour déterminer les besoins d'abordabilité. En ce sens, nous utilisons le revenu total (avant impôts) puisque cette donnée est utilisée pour calculer les besoins impérieux et l'inabordabilité du logement présenté à la prochaine section. Malheureusement, les données les plus à jour sont datées de 2020. En 2020, l'existence de la prestation canadienne d'urgence (PCU) durant la collecte des données du recensement a eu pour effet d'augmenter les revenus des personnes à très faibles et faibles revenus. Donc, les indicateurs 2020 liés au revenu (revenus médians et moyens, taux d'effort, besoins impérieux) pour ce type de population sont sous-estimés. Ces données doivent être analysées avec prudence. Nous pouvons toutefois en faire ressortir des tendances importantes.

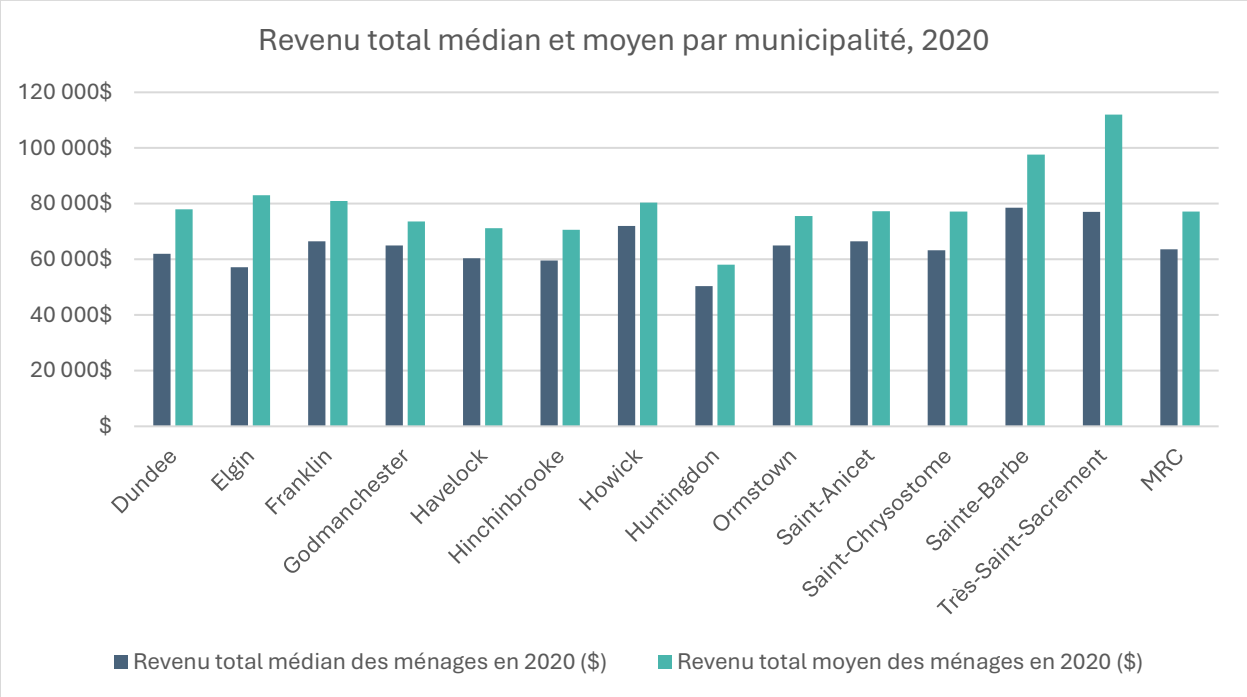
Le revenu des ménages moyens et médians en 2020

Notes méthodologiques :

- Les données ci-dessous détaillent les revenus des ménages et non des particuliers. Ce choix est en continuité avec la logique de ce portrait qu'un ménage réfère à un logement.

Les constats importants :

- À l'échelle de la MRC, le revenu total médian des ménages en 2020 était de 63 600 $ et le revenu total moyen de 77 200 $. Ces revenus sont plus bas que ceux du Québec. Au Québec, le revenu total des ménages médian était de 72 500 $ et le revenu total moyen était de 92 000 $.

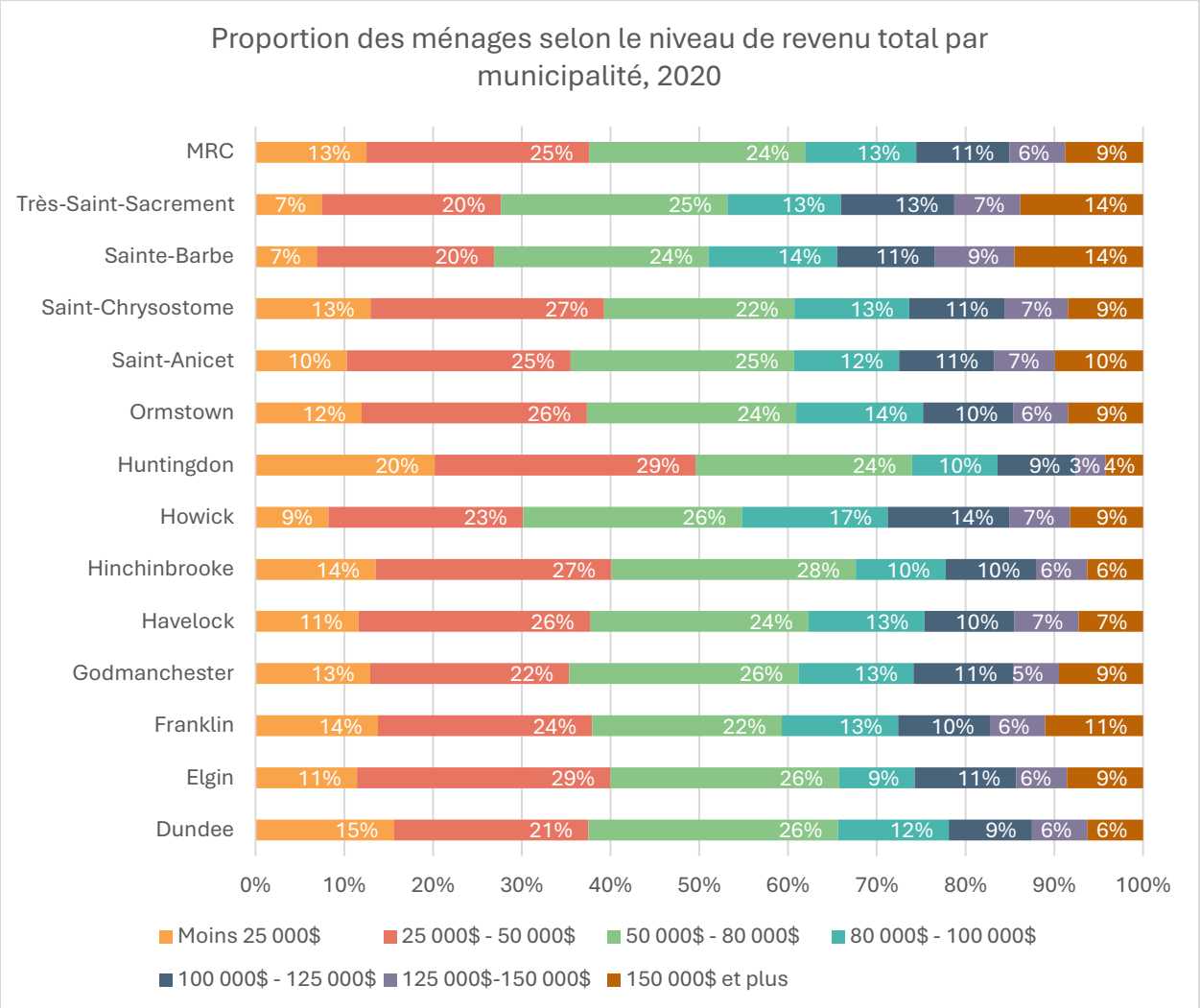


Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Le revenu des ménages par niveaux en 2020

Les constats importants[15] :

- La majorité des ménages de la MRC du Haut-Saint-Laurent (62 %) ont un revenu plus faible que le revenu total moyen.
- À l'échelle des municipalités, c'est à Huntingdon où l'on retrouve une plus grande proportion des ménages dans les niveaux de revenu inférieurs au revenu total moyen, soit 73 %, dont 20 % avec un revenu total de 25 000 $ et moins.
- La proportion des ménages les plus riches, soit avec un niveau de revenu de 125 000 $ et plus, est plus élevée à Saint-Chrysostome (23 %) et à Sainte-Barbe (21 %).
- De façon générale, les proportions par niveaux de revenu des municipalités sont assez similaires, sans distinctions significatives, sauf pour Huntingdon et Dundee où on retrouve une proportion plus élevée de ménages en situation de précarité.



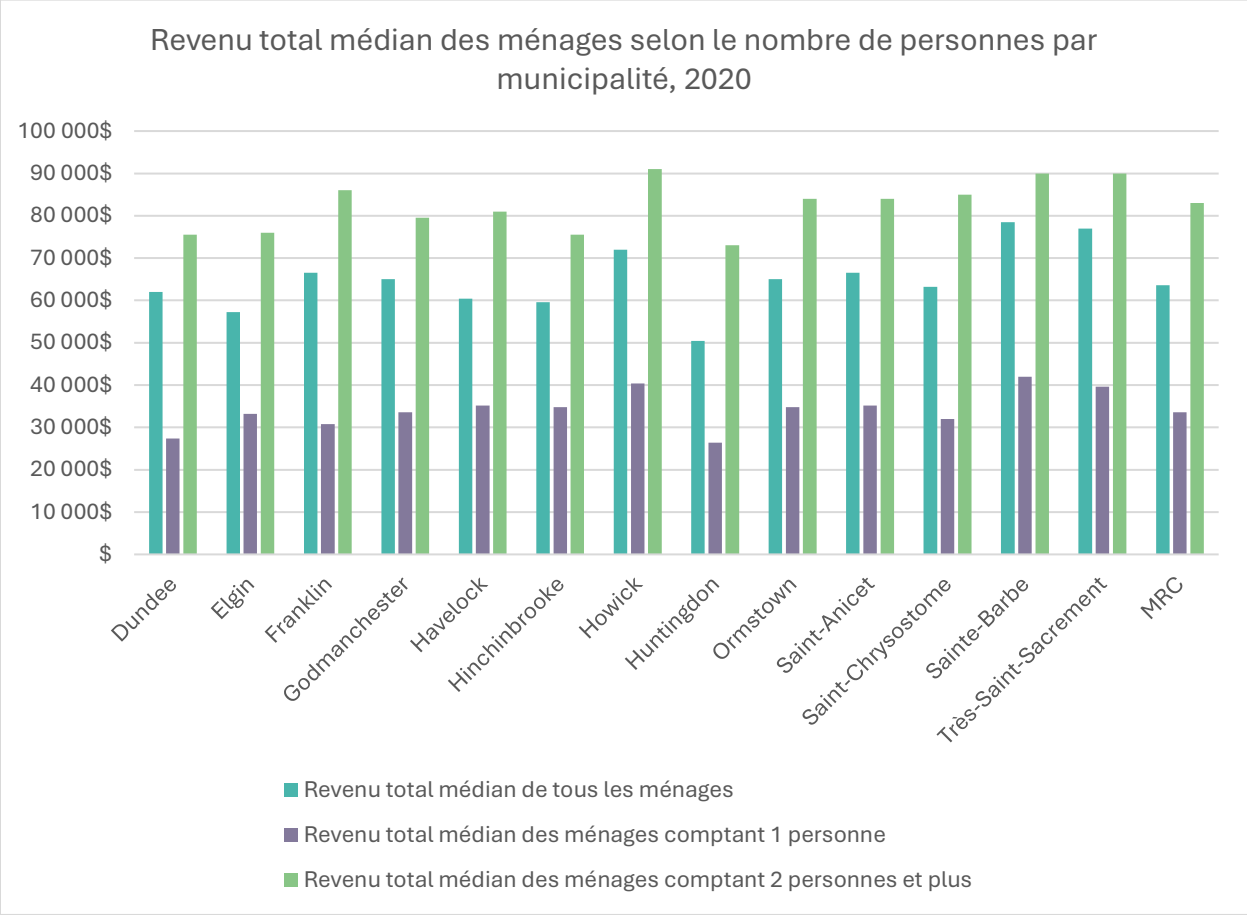
Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

[15] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Le revenu des ménages selon la structure de la famille en 2020

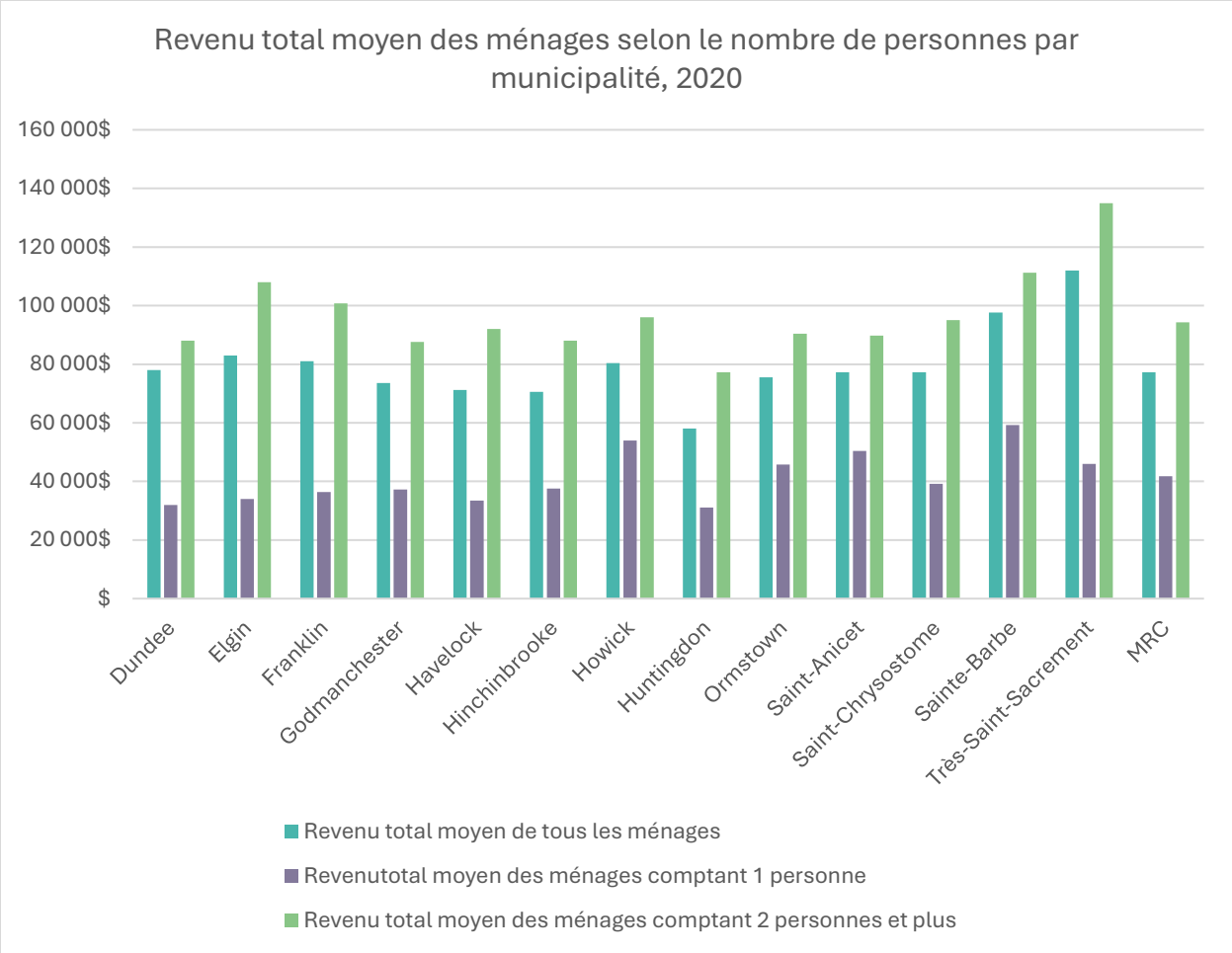
Les constats importants[16] :

- À l'échelle de la MRC et des municipalités, le revenu total, médian et moyen, diffère selon la taille du ménage. Suivant les tendances québécoises, le revenu des ménages comptant une personne est significativement moins élevé que les ménages de deux personnes et plus.
- Par exemple, à l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, le revenu total médian des ménages comptant une personne est de 33 600 $, contrairement à 83 000 $, soit plus du double pour les ménages comptant deux personnes et plus.
- Cette tendance est observée dans toutes les municipalités, sans distinction significative.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

[16] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

2.5 Les ménages avec des besoins en logement

Plusieurs indicateurs peuvent être utilisés pour déterminer les ménages avec des besoins en logement. Nous en retenons trois : la mesure de faible revenu après impôts (MFR-Apl), les besoins impérieux en matière de logement et les ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu brut pour les frais en logement (taux d'effort). Ces indicateurs ont été calculés et croisés directement par Statistique Canada.

Les ménages avec un faible revenu après impôts (MFR-Apl)

Notes méthodologiques :

- La mesure de faible revenu après impôts (MFR-Apl) est un bon indicateur pour déterminer le nombre de personnes avec des besoins en habitation abordable.

- Le tableau 4 présente le revenu après impôts considéré comme un faible revenu ajusté selon le nombre de personnes. Lorsque le revenu après impôts de la personne est sous ces seuils, la personne est considérée comme ayant un faible revenu.

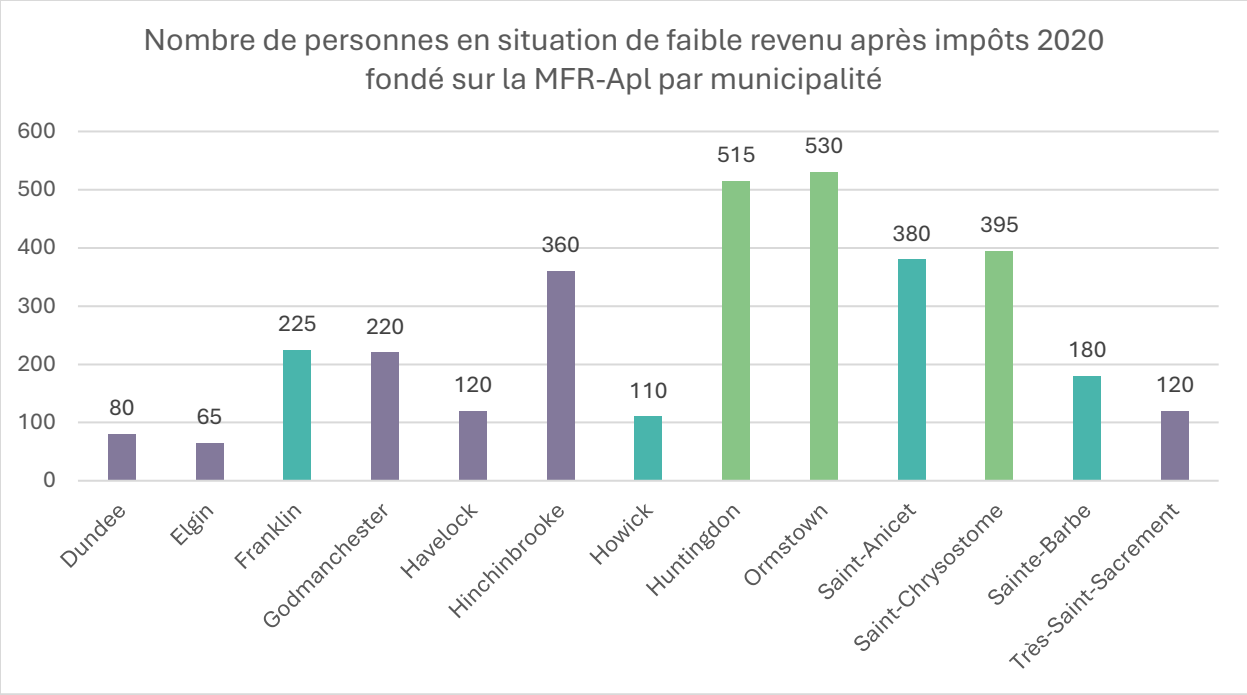
Les constats importants[17] :

- À l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, **15 % des personnes ont un faible revenu**, représentant environ **1 500 ménages.**[18] Ce taux est plus élevé que le taux de la province à 12 %.
- Cette proportion augmente à **22 % pour les personnes âgées, de 65 et plus**, représentant environ **516 ménages aînés**.
- Les personnes à faible revenu sont principalement localisées dans cinq municipalités : Hinchinbrooke, Huntingdon, Ormstown, Saint-Anicet et Saint-Chrysostome.

Tableau 4 : Seuils des mesures de faible revenu après impôts (MFR-Apl) pour les ménages privés du Canada, 2020[19]

Taille du ménage	Revenu après impôts
1 personne	26 503 $
2 personnes	37 480 $
3 personnes	45 904 $
4 personnes	53 005 $
5 personnes	59 261 $
6 personnes	64 918 $
7 personnes	70 119 $

[17] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.
[18] Calculé avec la taille moyenne des ménages privés 2021 de la MRC du Haut-Saint-Laurent, soit 2,2 personnes.
[19] Statistique Canada. (2021). Tableau 2.4. Seuils des mesures de faible revenu (MFR-Apl et MFR-Avl) pour les ménages privés du Canada, 2020. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/tab/index-fra.cfm?ID=t2_4.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Les ménages avec des besoins impérieux en matière de logement

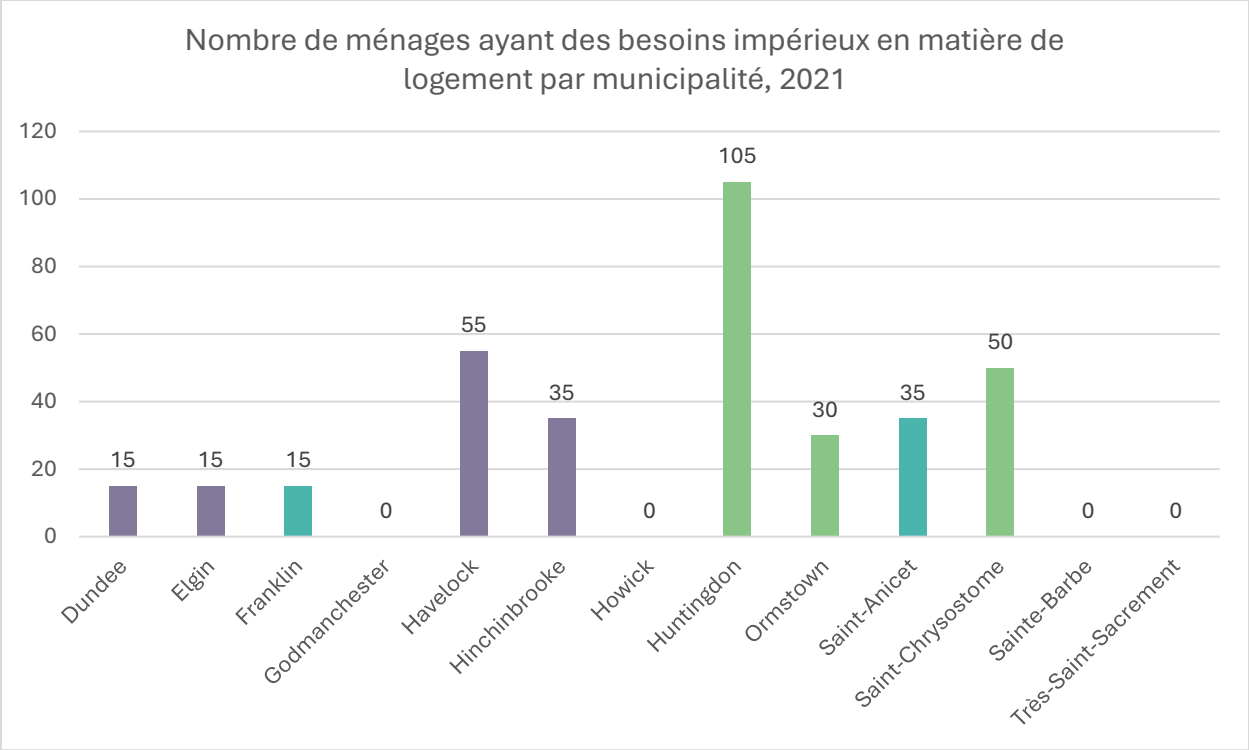
Notes méthodologiques :

- Un ménage avec des besoins impérieux en matière de logement indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il consacre 30 % ou plus de son revenu total avant impôts pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement). Ces ménages représentent la population avec les plus grands besoins en matière de logement.
- Au Québec et au Canada, ce sont les locataires qui sont majoritairement plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement.

Les constats importants[20] :

- Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, ce **sont 4 % des ménages propriétaires et locataires qui éprouvent des besoins impérieux, représentant environ 355 ménages,** dont 254 ménages locataires (10,4 % des ménages locataires), soit 71 % de tous les ménages qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement.
- En proportion, ce sont les municipalités de Dundee et Havelock qui ont les taux les plus élevés, soit de 11 % et 17 % respectivement.
- En nombre absolu, on retrouve un nombre élevé à Huntingdon (n=150), suivi par Havelock (n=55) et Saint-Chrysostome (n=50).

[20] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Les ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu total aux frais de logement

Notes méthodologiques :

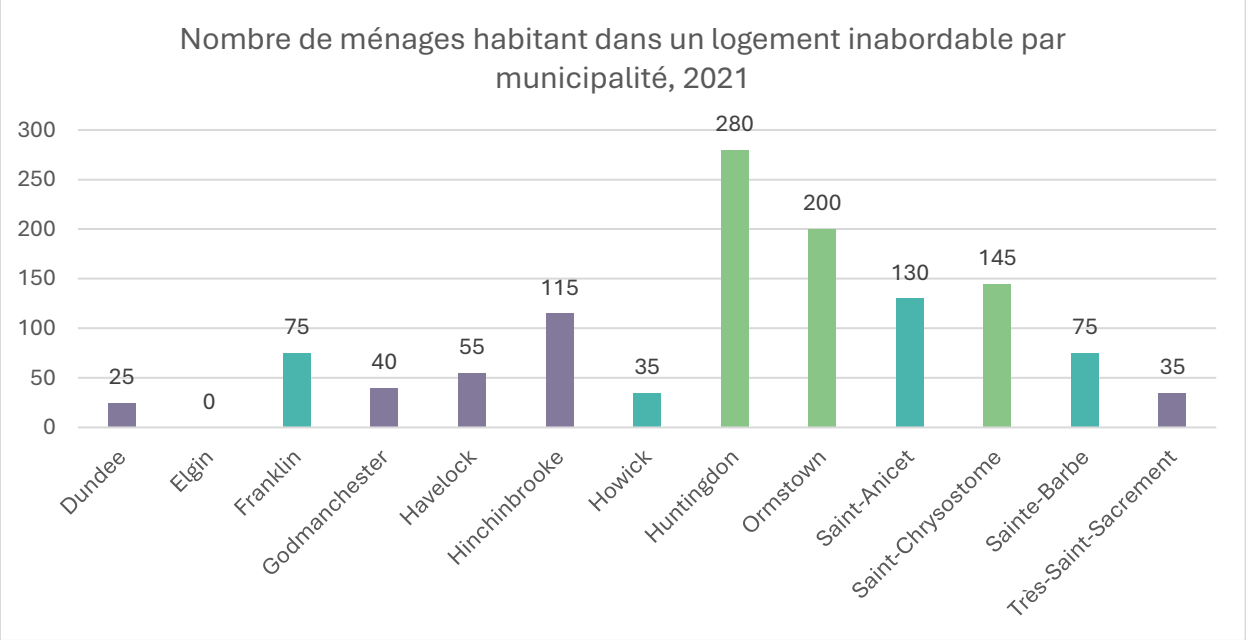
- Selon la définition de Statistique Canada, les ménages qui habitent dans un logement inabordable sont des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut aux frais de logement.
- Les frais de logement sont le montant total moyen de tous les frais de logements payés par les ménages et diffèrent selon le mode d'occupation (voir le tableau 5).
- Pour les propriétaires, les frais incluent les paiements hypothécaires, l'impôt foncier, les charges de copropriété, les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.[21] Pour les locataires, les frais incluent le loyer, les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux.

[21] Statistique Canada. (2021). Dictionnaire, Recensement de la population, 2021. Frais de logement. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/definition-fra.cfm?ID=households-menage033.

- La proportion des ménages qui habitent dans un logement inabordable a toutefois diminué considérablement entre 2016-2021, passant de 20 % à 13 % pour la MRC. Il faut être prudent avec la lecture de cette tendance. En mai 2021, lorsque les données du recensement ont été collectées, plusieurs ménages recevaient la Prestation canadienne d'urgence (PCU) pendant la pandémie. Donc, le revenu total des ménages a augmenté, influençant ainsi les indicateurs déterminant les besoins en habitation. En ce sens, nous pouvons faire l'hypothèse que le nombre de ménages qui habitent dans un logement inabordable est sous-estimé.

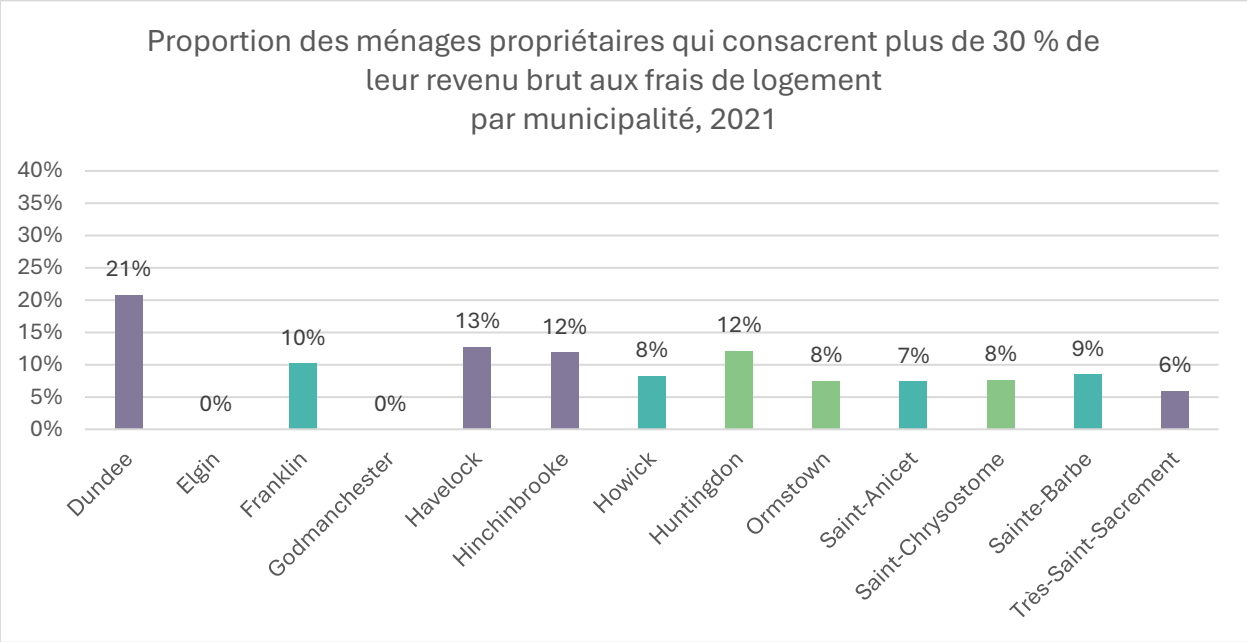
Les constats importants[22] :

- Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, ce sont **13 % des ménages propriétaires et locataires qui habitent dans un logement considéré comme inabordable, représentant environ 1 210 ménages.** Ce taux est légèrement inférieur au taux québécois à 16 %.
- Selon le mode d'occupation, contrairement aux tendances québécoises, **50 % sont des propriétaires et 50 % sont des locataires, représentant environ 600 ménages chacun.**
- Ce sont **25 % des locataires** qui habitent dans un logement inabordable et **9 % des propriétaires**.
- À l'échelle des municipalités, ces ménages se retrouvent principalement à Huntingdon (n=280), Ormstown (n=200), Saint-Anicet (n=130), Saint-Chrysostome (n=145) et Hinchinbrooke (n=115).
- Les frais de logement médians et moyens des propriétaires de la MRC en 2021 représentaient respectivement 715 $ et 860 $, tandis que ceux des locataires, 690 $ et 699 $ (tableau 5). Les frais de logement médians des locataires à Sainte-Barbe sont plus élevés qu'au Québec (940 $ vs 810 $).

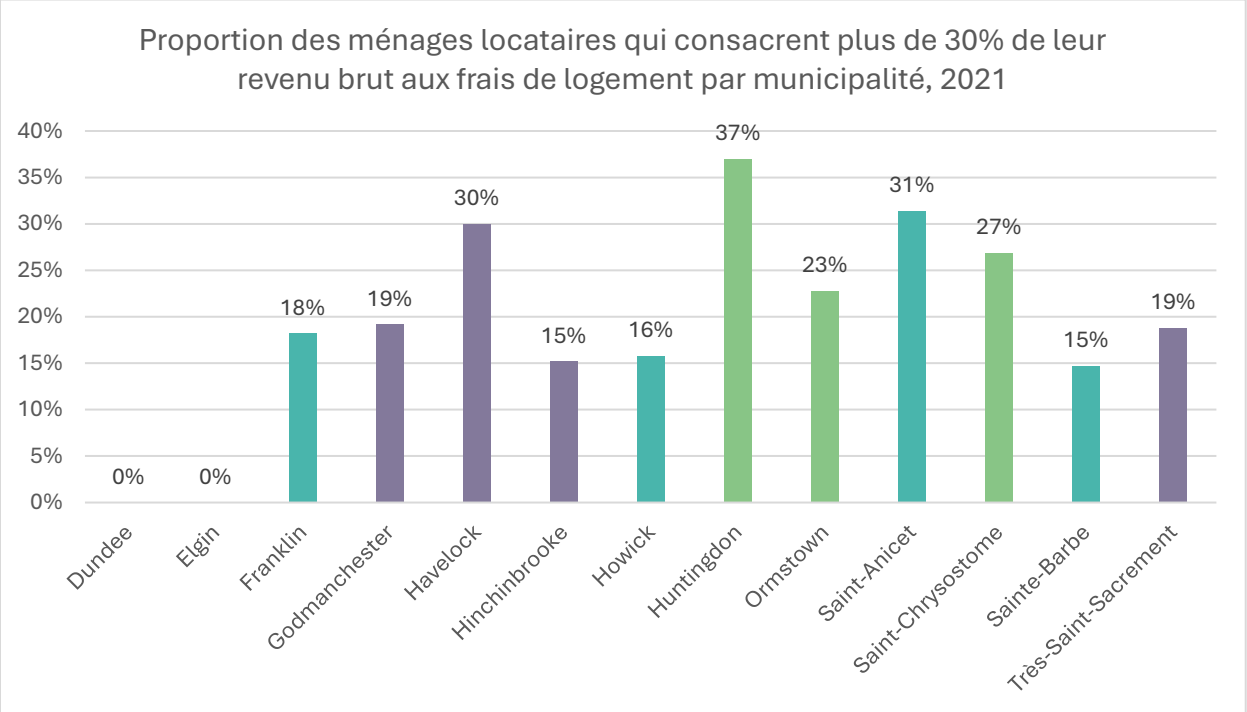


Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

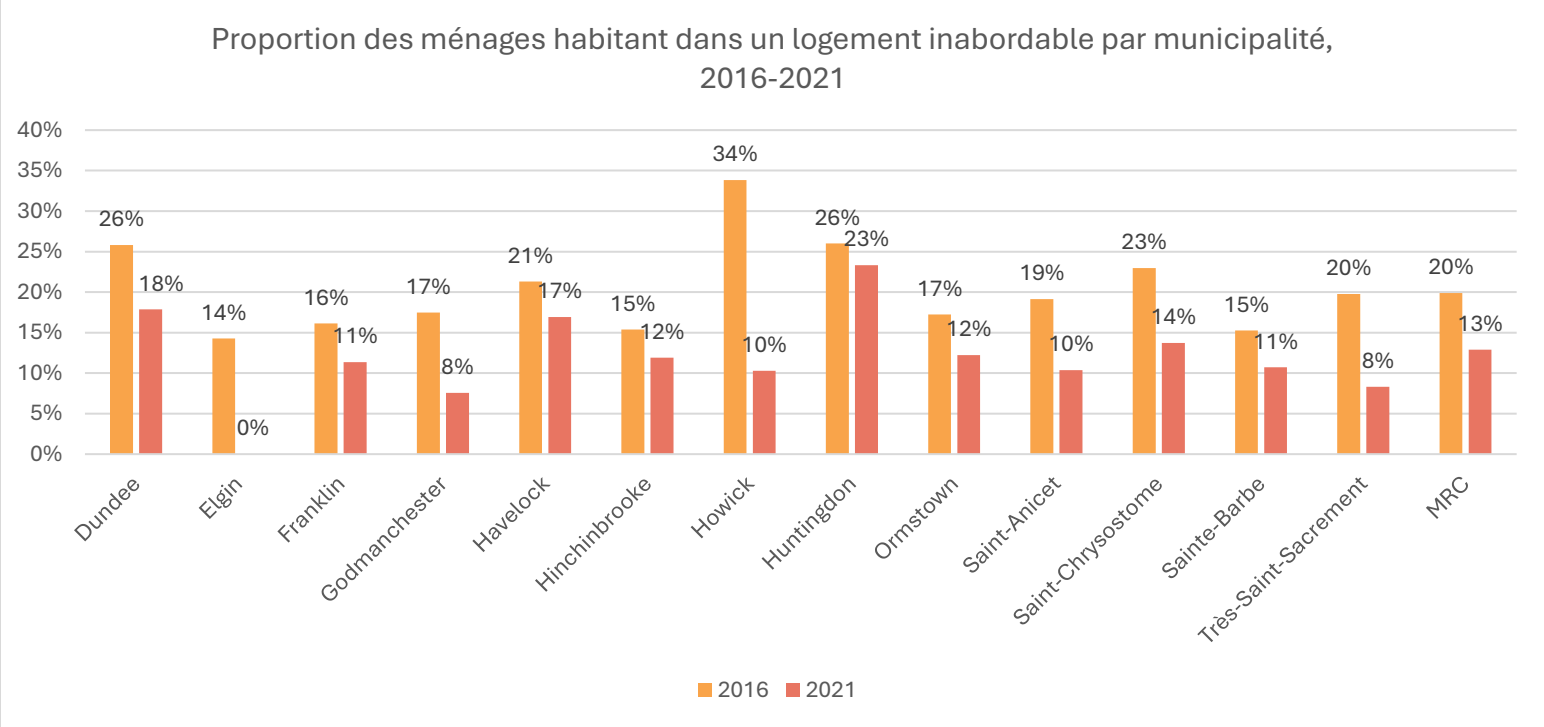
[22] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Tableau 5 : Frais de logement des propriétaires et locataires, 2021[23]

	Propriétaires		Locataires	
	Médian	Moyen	Médian	Moyen
Dundee	675 $	860 $	n.d	600 $
Elgin	420 $	660 $	n.d	500 $
Franklin	624 $	820 $	645 $	670 $
Godmanchester	516 $	764 $	720 $	720 $
Havelock	628 $	750 $	810 $	840 $
Hinchinbrooke	576 $	724 $	564 $	685 $
Howick	1 140 $	1 090 $	785 $	760 $
Huntingdon	765 $	830 $	660 $	696 $
Ormstown	800 $	926 $	715 $	692 $
Saint-Anicet	632 $	776 $	604 $	655 $
Saint-Chrysostome	900 $	930 $	624 $	660 $
Sainte-Barbe	1 010 $	1 104 $	940 $	870 $
Très-Saint-Sacrement	596 $	928 $	604 $	660 $
MRC	715 $	860 $	690 $	699 $

[23] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

2.6 Le diagnostic (analyse FFOM de la population et des ménages)

Une analyse FFOM est une méthode simple pour obtenir une vue d'ensemble des forces et faiblesses d'un territoire. Elle nous permet de comprendre les grandes tendances, ainsi que les problématiques et enjeux. Elle peut aussi servir à évaluer des dynamiques spécifiques à plus petite échelle, comme à l'échelle des municipalités. Elle permet également d'acquérir une compréhension commune de la situation des différents acteurs, de prendre des décisions plus éclairées et de mieux cibler l'utilisation des ressources. Un bon diagnostic permet de réaliser une planification stratégique solide. Ce diagnostic porte sur **les caractéristiques des ménages**.

Forces

Les forces sont les aspects positifs du territoire qui apportent des avantages à l'intérieur des limites. Elles sont les atouts existants qui rendent le territoire efficace, attrayant et concurrentiel.

Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les forces liées à la population et aux ménages sont :

- Des tendances démographiques plutôt stables, incluant les projections des personnes aînées qui suivent les tendances québécoises.
- La proportion importante de population répartie dans quatre municipalités éliminant une dépendance sur un pôle principal. Les logements et les services sont donc plus accessibles.
- Le taux élevé de propriétaires, qui démontre une certaine richesse et un stabilité résidentielle des ménages.

Faiblesses

Les faiblesses sont les aspects négatifs du territoire qui limitent ou freinent le développement à l'intérieur des limites. Elles sont les éléments existants qui nécessitent d'être améliorés ou corrigés.

Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les faiblesses liées à la population et aux ménages sont :

- Un taux peu élevé de familles avec enfant(s) et un taux élevé de personnes âgées de 65 ans et plus comparativement à la moyenne au Québec.[24]
- Un taux plus élevé de familles monoparentales que le taux moyen au Québec.[25]
- Un faible taux de personnes immigrantes permettant de compenser le faible taux d'accroissement naturel.
- 15 % des ménages ont un faible revenu.
- 13 % des ménages habitent dans un logement inabordable, dont 25 % des locataires et 9 % des propriétaires, concentrés dans les pôles principaux et secondaires.

[24] DSP Montérégie. (2025). Portrait du logement locatif MRC du Haut-Saint-Laurent.
[25] Idem.

Opportunités

Les opportunités sont les tendances futures qui peuvent être exploitées pour améliorer le territoire. Elles sont les éléments qui peuvent devenir des atouts en rendant le territoire plus fort et résilient.

Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les opportunités liées à la population et aux ménages sont :

- Le maintien de la proportion des ménages avec enfant(s), permettant un renouvellement de la population vieillissante.
- Un accroissement de population constant jusqu'en 2041, particulièrement par une migration interne, montrant une attractivité de la MRC du Haut-Saint-Laurent.

Menaces

Les menaces sont les tendances futures qui peuvent nuire au développement du territoire. Elles sont les éléments qui posent un risque ou des défis à anticiper.

Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les menaces liées à la population et aux ménages sont :

- Le vieillissement de la population, particulièrement pour le groupe d'âge de 75 ans et plus. Ce groupe d'âge a des besoins importants en habitation et en services, ainsi que des revenus moins élevés.
- L'augmentation des ménages comptant une personne. Ces ménages sont davantage des locataires avec un revenu plus faible, augmentant ainsi la demande pour le logement locatif abordable et des typologies plus petites de logement.

3 Caractéristiques du parc de logements

La section suivante décrit les différentes caractéristiques du parc de logements de la MRC du Haut-Saint-Laurent. Ces caractéristiques sont importantes pour comprendre non seulement l'état actuel et les tendances du marché, mais aussi pour passer de besoins généraux des ménages à des besoins particuliers pour certaines typologies de bâtiments, tel que demandé par le MAMH.

Dans cette section, nous décrivons et analysons l'évolution du nombre de logements avec des usages différents, certaines caractéristiques générales du parc existant, les différentes typologies de construction, les valeurs foncières et de propriété et les logements locatifs.

3.1 L'évolution du parc de logements

Afin de comprendre l'évolution du parc de logements, nous avons utilisé les sommaires d'évaluation 2011, 2016 et 2021, ainsi que le rôle d'évaluation foncière 2024. Ces deux sources de données ont été traitées différemment afin de pallier les méthodes de compilation divergentes. En ce sens, il faut considérer la différence entre les unités d'évaluation résidentielles et le nombre de logements selon différents usages, notamment l'usage « logement ».

L'évolution du nombre d'unités d'évaluation résidentielles

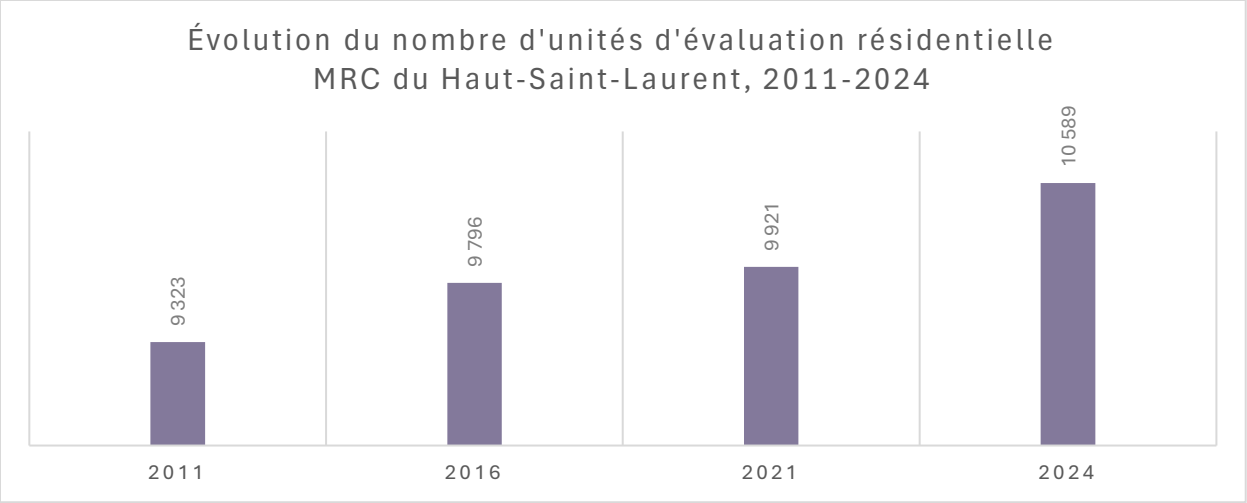
Notes méthodologiques :

- Une unité d'évaluation résidentielle peut comprendre plusieurs logements (voir la prochaine section) avec une variété d'usages (ex. logement, chalet ou villégiature, maison mobile, activité agricole, etc.).

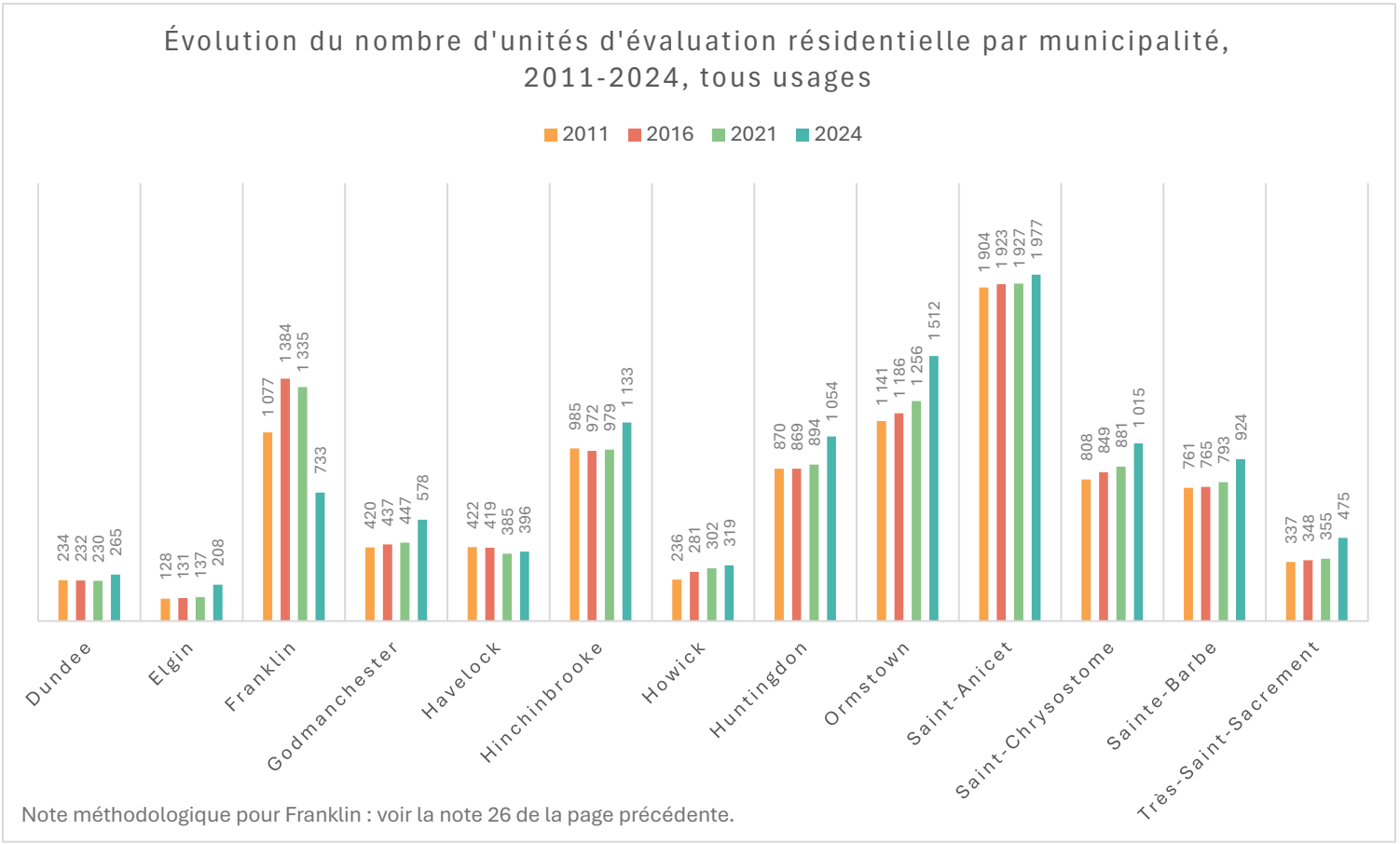
Les constats importants[26] :

- À l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, **le nombre d'unités d'évaluation résidentielles a augmenté de 1 266 avec une moyenne de 97 par année entre 2011 et 2024**, et ce, malgré une période de décroissance jusqu'en 2017.
- En 2024, le **nombre d'unités d'évaluation résidentielles de la MRC était de 10 589. Cette augmentation est encore plus prononcée entre 2021 et 2024 (+ 668 unités)** reflétant la croissance des ménages observée.
- Cette augmentation d'unités est présente dans la majorité des municipalités, sauf pour Havelock.[27] On observe également des périodes de décroissance entre 2011 et 2021 à Dundee, Elgin et Hinchinbrooke.

[26] Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.
[27] Sauf Franklin, problème de compilation de données en 2024.



Sources : Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.



Sources : Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

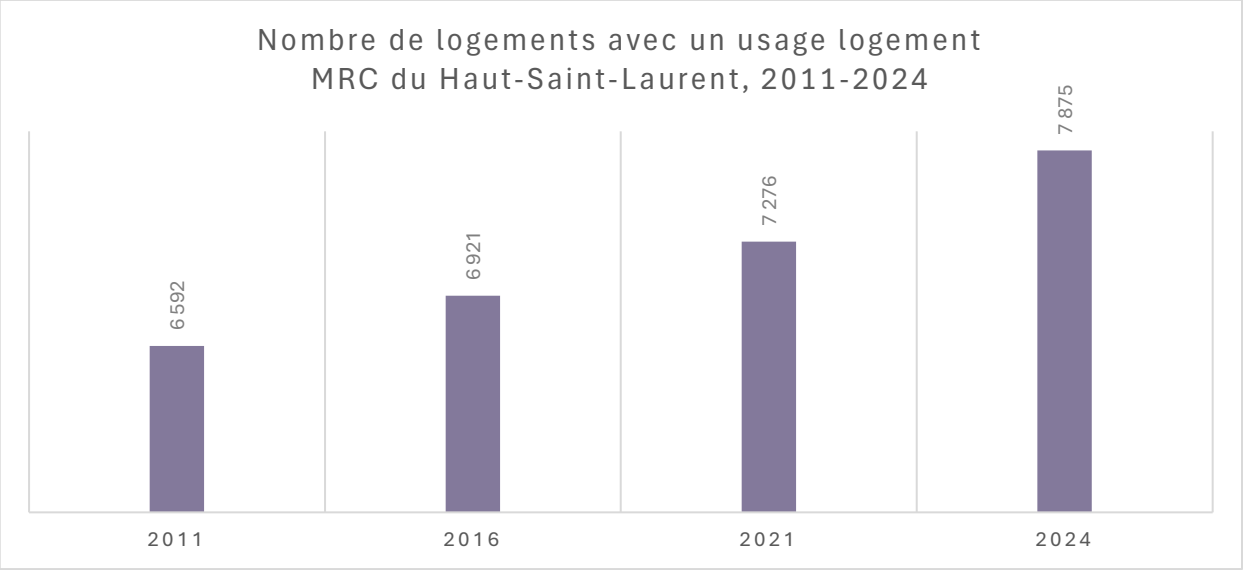
Évolution du nombre de logements avec usage « logement »

Notes méthodologiques :

- Selon la disponibilité des données, l'évolution du nombre a été compilée pour les logements avec l'usage « logement » seulement.
- Considérant que ce nombre est presque équivalent au nombre d'unités d'évaluation résidentielle, nous pouvons faire l'hypothèse que les logements construits étaient des maisons unifamiliales où une unité d'évaluation résidentielle équivaut à une propriété avec un logement.

Les constats importants[28] :

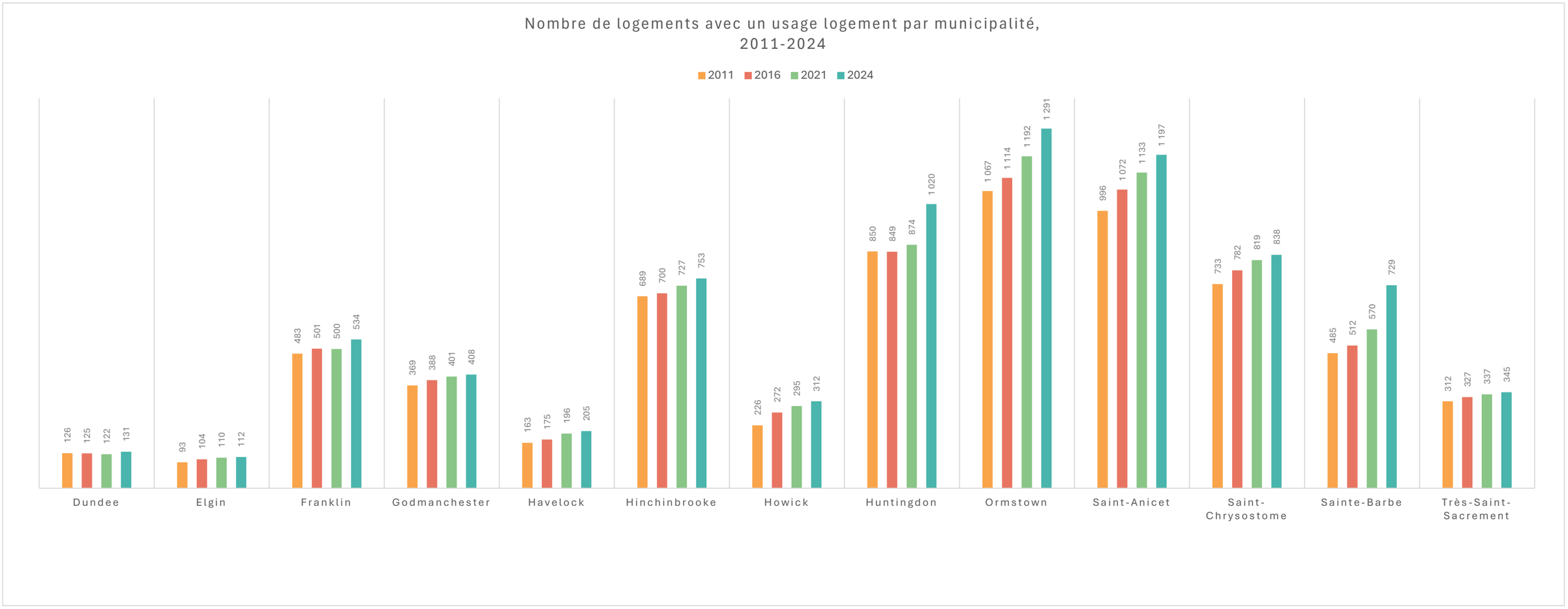
- En 2024, on retrouve **7 875 logements** avec un usage « logement » dans la MRC.
- À l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, le nombre de propriétés avec un usage « logement » **a augmenté entre 2011 et 2024 de 1 283 avec une moyenne de 99 logements par année.**
- Cette augmentation est observée dans toutes les municipalités. 74 % des logements avec un usage « logement » sont localisés dans six municipalités : Hinchinbrooke (10 %), Huntingdon (13 %), Ormstown (16 %), Saint-Anicet (15 %), Saint-Chrysostome (11 %) et Sainte-Barbe (9 %).
- Il est intéressant de noter que, contrairement à l'évolution du nombre des unités d'évaluation résidentielles, il n'y a pas de période de décroissance, même à Havelock et Elgin. On peut donc faire l'hypothèse qu'une densification de logements est observable puisque le nombre de logements a augmenté, même si le nombre d'unités d'évaluation résidentielles a diminué.



Sources : Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent, (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

[28] Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

2LH



Sources : Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

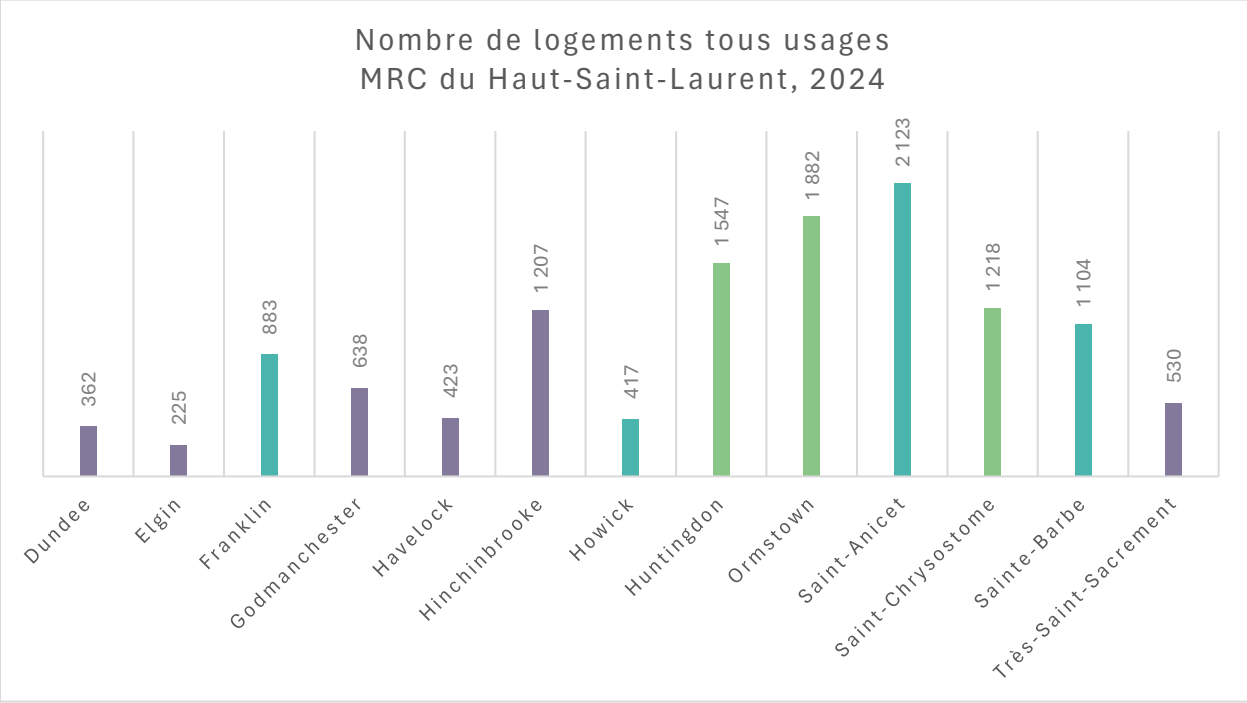
3.2 Les caractéristiques générales du parc de logements

Cette section présente les caractéristiques générales du parc de logements existant comme le nombre de logements, la densité de population, les années de construction, les constructions résidentielles nécessitant des réparations majeures, les constructions résidentielles de taille non convenable selon le ménage occupant et les résidences primaires et secondaires.

Le nombre de logements 2024, tous usages

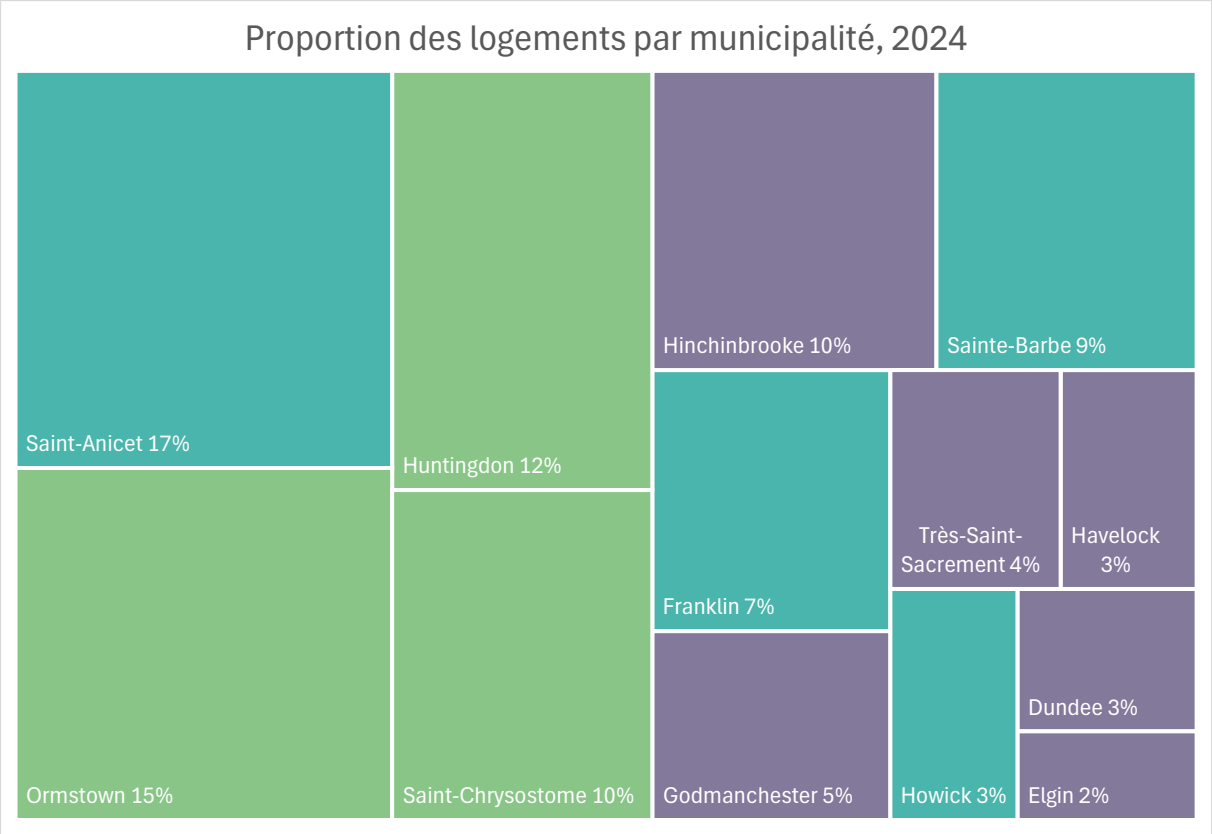
Les constats importants[29] :

- En incluant les autres usages du rôle d'évaluation, nous avons un portrait plus précis du nombre total de logements.
- En 2024, on retrouve **12 559 logements tous usages sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent.**
- 72,3 % sont localisés dans les six mêmes municipalités : Hinchinbrooke (9,6 %), Huntingdon (12,3 %), Ormstown (15,0 %), Saint-Anicet (16,9 %), Saint-Chrysostome (9,7 %) et Sainte-Barbe (8,8 %).



Sources : Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

[29] Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.



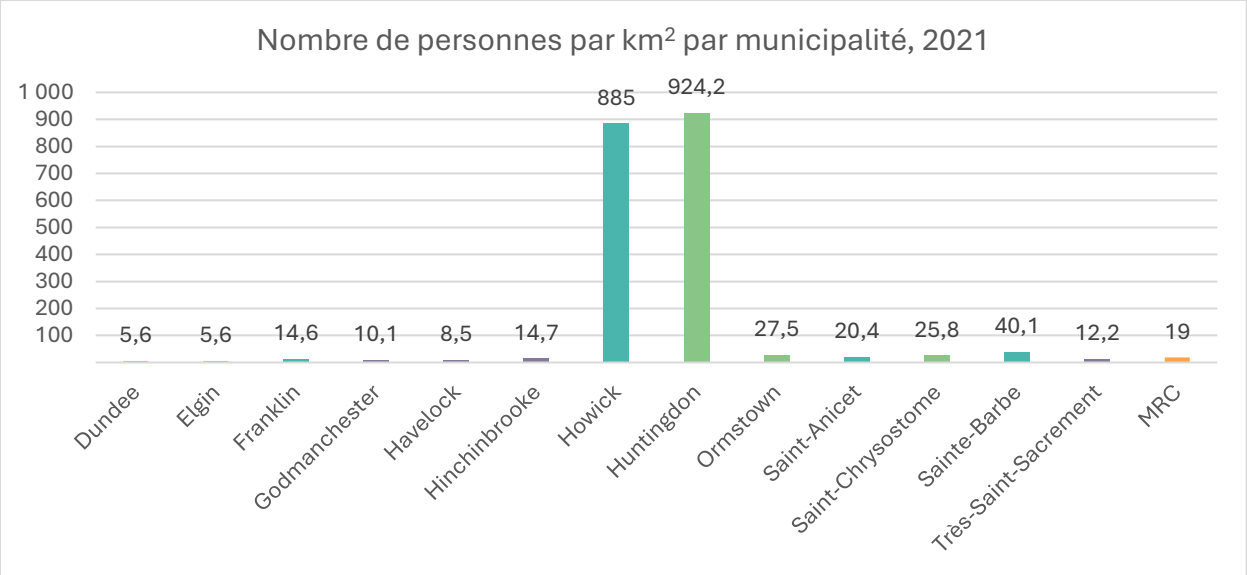
Source : MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

La densité de population

Les constats importants[30] :

- La densité de population de la MRC est de 19 personnes / km^2. Cette densité de population provient de Statistique Canada. On observe une densité nettement supérieure à Howick et à Huntingdon puisqu'elle est associée à des limites administratives restreintes, soit leur faible superficie. On retrouve seulement 417 logements à Howick.
- À Huntingdon, on observe une densité associée à un taux élevé d'appartements dans un immeuble de moins de cinq étages à 21 % et 13 % d'appartements dans un duplex ou de plain-pied (voir la prochaine section).

[30] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

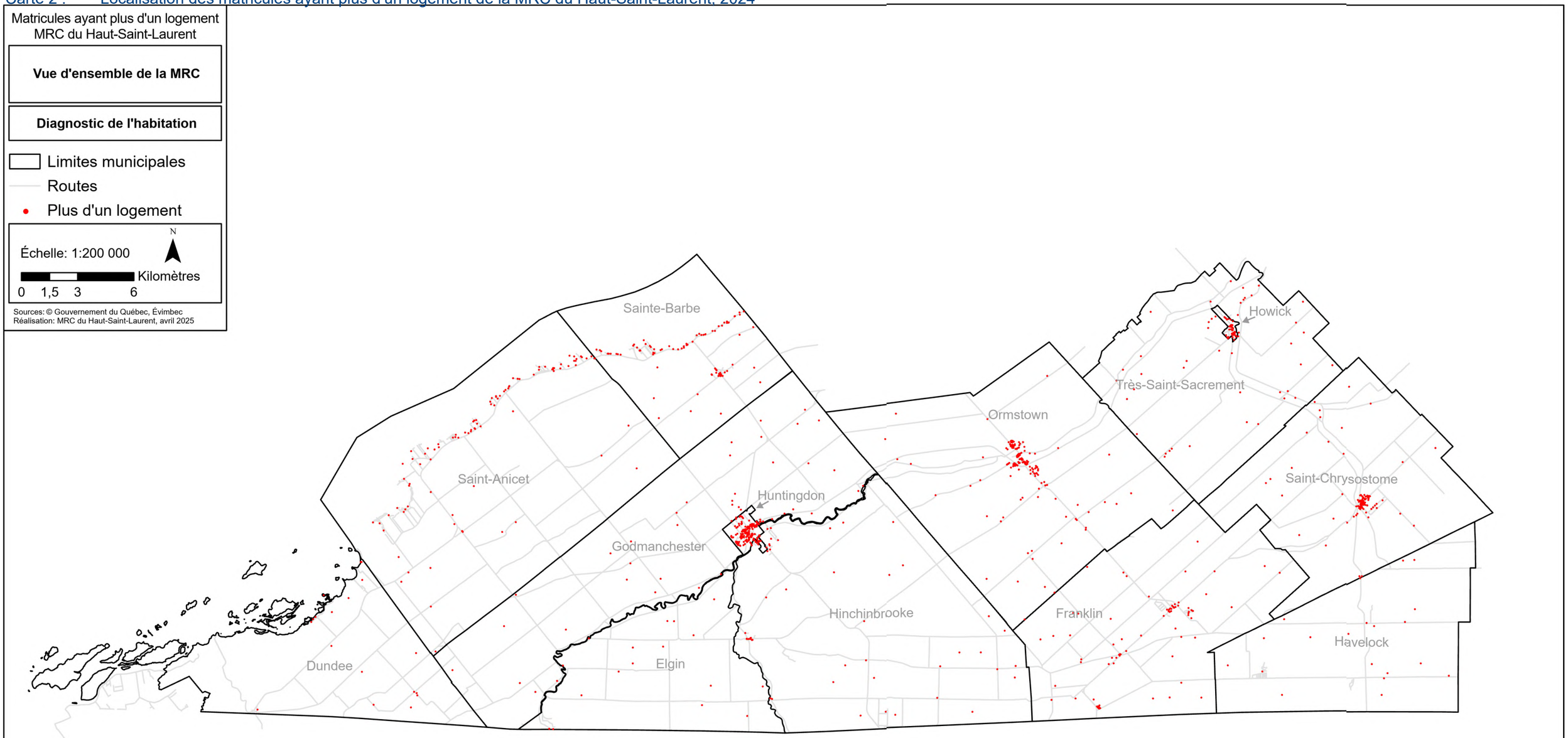
La localisation des matricules ayant plus d'un logement

Les constats importants[31] :

- La carte 2 présente la localisation des matricules ayant plus d'un logement selon les données du rôle d'évaluation.
- Sans surprise, ces logements sont principalement localisés dans les périmètres d'urbanisation des pôles principaux.
- On retrouve une concentration le long du fleuve Saint-Laurent.
- Les autres sont réparties aléatoirement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation dans les terres agricoles.

[31] MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent.

Carte 2 : Localisation des matricules ayant plus d'un logement de la MRC du Haut-Saint-Laurent, 2024[32]



[32] Carte produite par la MRC du Haut-Saint-Laurent avec les données du rôle d'évaluation foncière 2024.

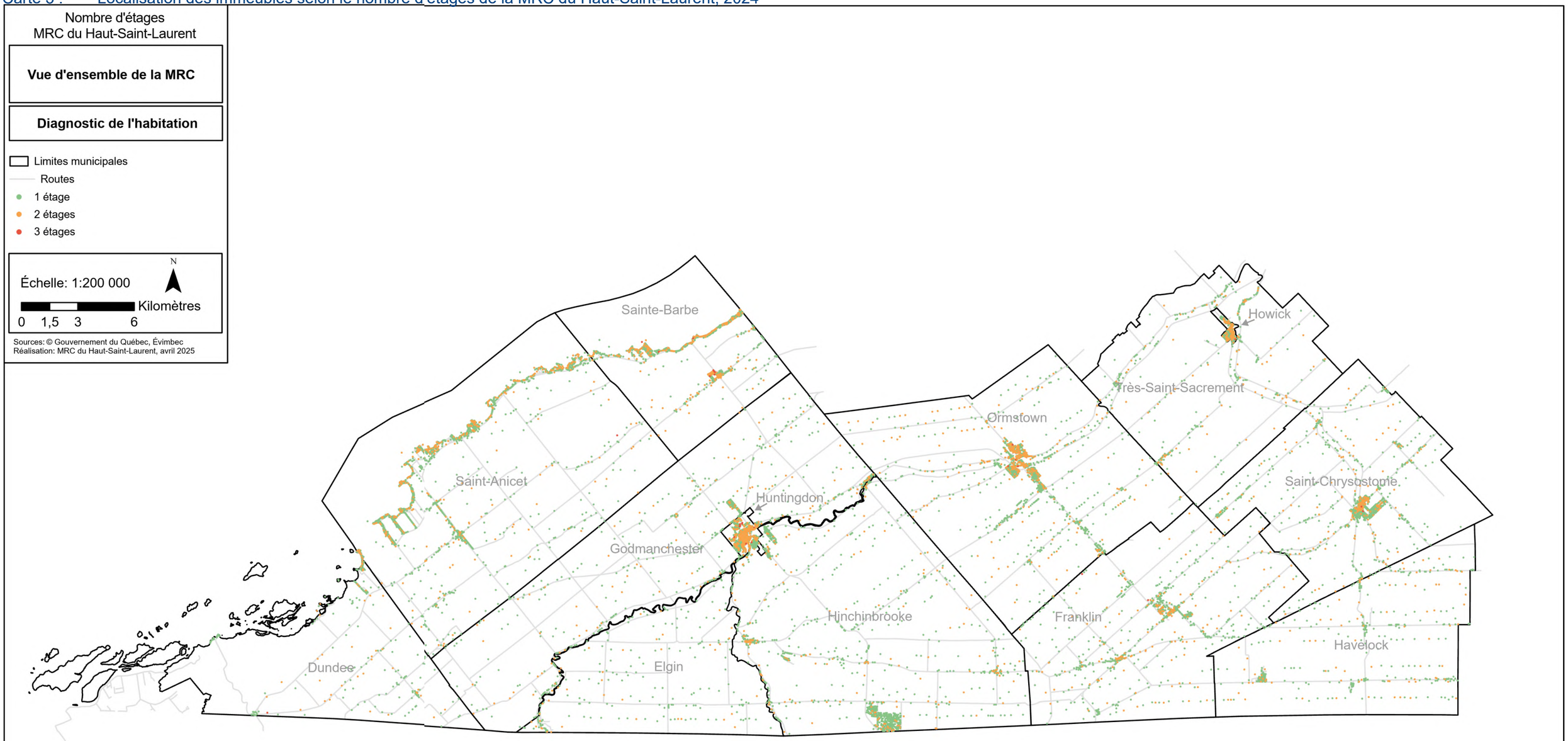
Le nombre d'étages

Les constats importants[33] :

- La carte 3 présente la localisation des immeubles selon le nombre d'étages.
- On constate que la très grande majorité des immeubles ont un ou deux étages. On retrouve très peu d'immeubles à trois étages.
- Les immeubles de deux étages sont principalement localisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et le long du fleuve Saint-Laurent, tandis que les immeubles à un étage sont localisés à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

[33] MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent.

Carte 3 : Localisation des immeubles selon le nombre d'étages de la MRC du Haut-Saint-Laurent, 2024[34]



[34] Carte produite par la MRC du Haut-Saint-Laurent avec les données du rôle d'évaluation foncière 2024.

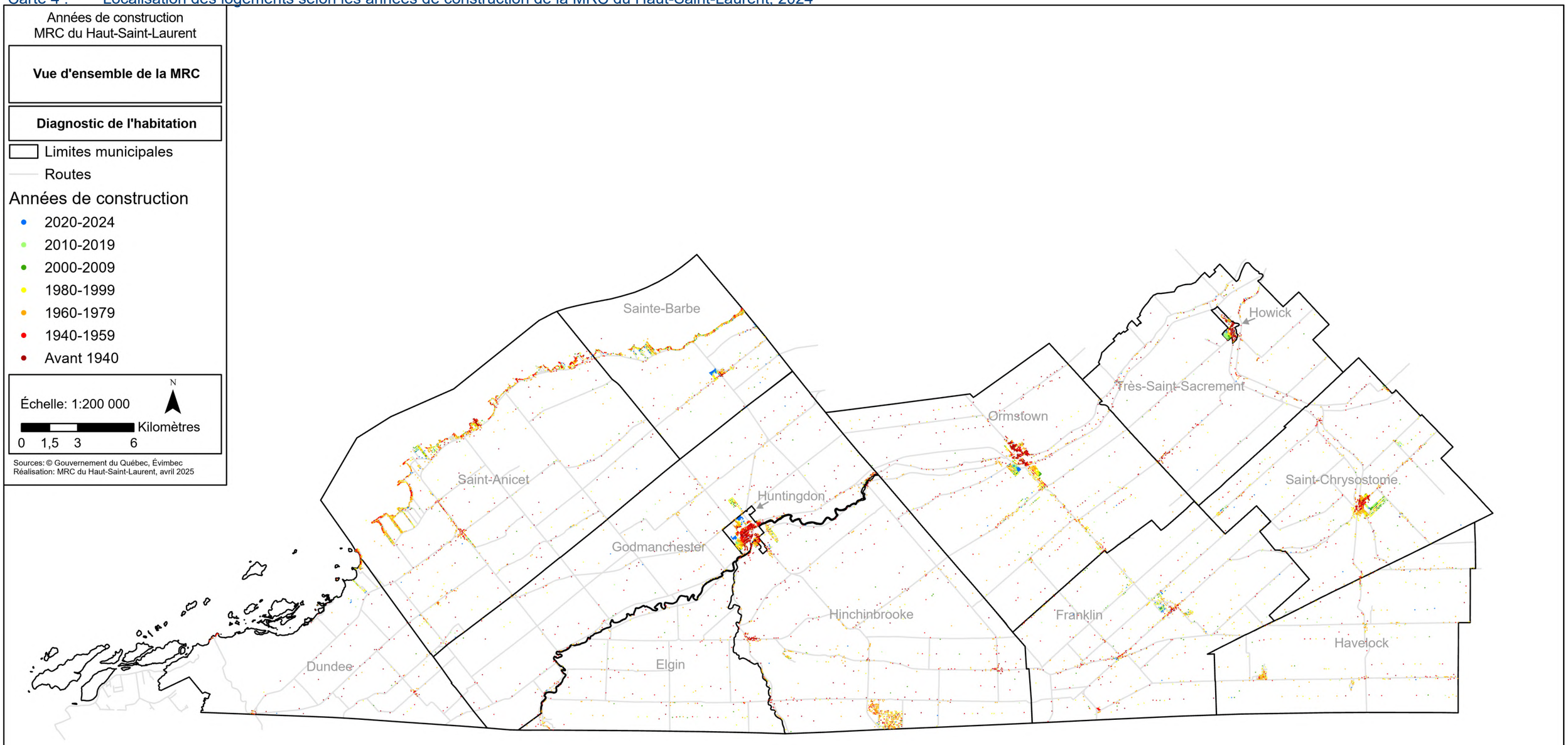
Les années de construction

Les constats importants[35] :

- La carte 4 présente la localisation des logements selon l'année de construction.
- Dans les pôles principaux et à Howick, l'évolution du cadre bâti est similaire. On retrouve une concentration des bâtiments patrimoniaux (avant 1940) et les bâtiments construits avant 1960 dans les noyaux villageois. Ensuite, pour chaque période de 10 ans, on remarque un développement d'étalement par secteur. Certains de ces secteurs correspondent aux secteurs de maisons jumelées ou en rangée de la carte 5 qui présente les logements selon le lien physique.
- Les nouveaux projets de quartiers les plus récents (2020-2024) sont localisés principalement à Huntingdon, Ormstown et Sainte-Barbe.
- On observe une dynamique différente à Saint-Anicet et Sainte-Barbe. La majorité des logements ont été construits avant 1960, le long du fleuve Saint-Laurent. Contrairement aux pôles principaux qui avaient un développement par quartier, les logements plus récents sont répartis aléatoirement. On suppose donc qu'avec un marché de revente actif, les logements plus vieux ont été démolis et reconstruits.
- Pour les autres municipalités (Dundee, Godmanchester, Elgin, Hinchinbrooke, Franklin, Havelock et Très-Saint-Sacrement), on retrouve très peu de logements construits après 2000.

[35] MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent.

Carte 4 : Localisation des logements selon les années de construction de la MRC du Haut-Saint-Laurent, 2024[36]

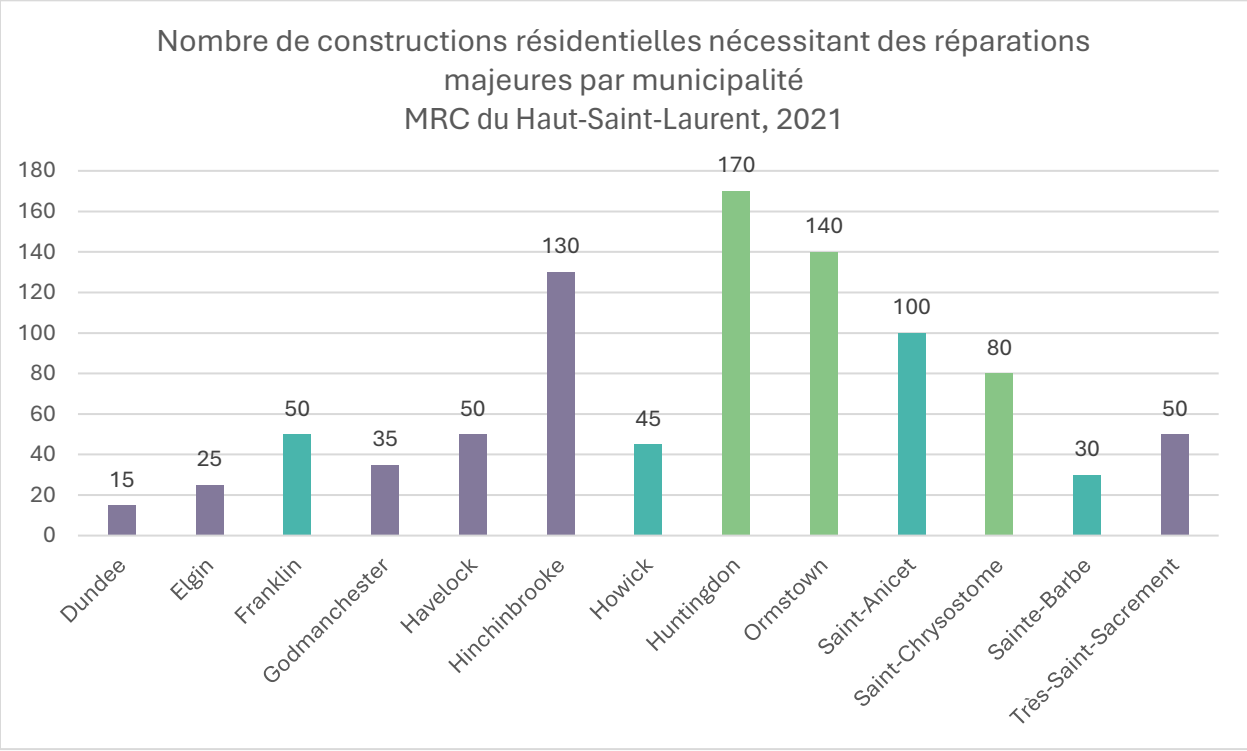


[36] Carte produite par la MRC du Haut-Saint-Laurent avec les données du rôle d'évaluation foncière 2024.

Le nombre de constructions résidentielles nécessitant des réparations majeures

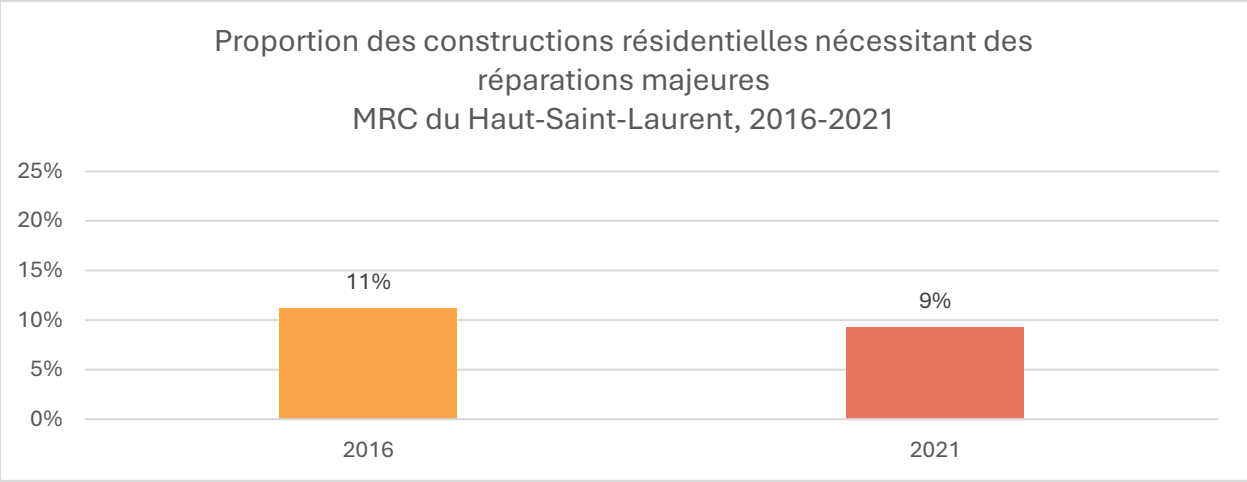
Les constats importants[37] :

- Les constructions résidentielles nécessitant des réparations majeures sont le seul indicateur disponible pour caractériser la qualité des logements.
- En 2021, **9 % des constructions résidentielles** nécessitaient des réparations majeures, représentant environ **920 constructions** pour l'ensemble de la MRC du Haut-Saint-Laurent. Cette proportion a diminué depuis 2016 lorsqu'elle atteignait 11 %. Cette proportion demeure plus élevée qu'en Montérégie (5,9 %) et qu'au Québec (6,6 %) pour 2021.
- 67 % des constructions résidentielles nécessitant des réparations majeures se retrouvent dans cinq municipalités : Hinchinbrooke (14 %), Huntingdon (18 %), Ormstown (15 %), Saint-Anicet (11 %) et Saint-Chrysostome (9 %).
- Contrairement aux tendances québécoises, ce sont principalement les propriétaires de la MRC qui habitent dans des constructions déclarées de mauvaise qualité. Des 920 constructions qui nécessitent des réparations majeures, 68 % sont des ménages propriétaires (environ 630).

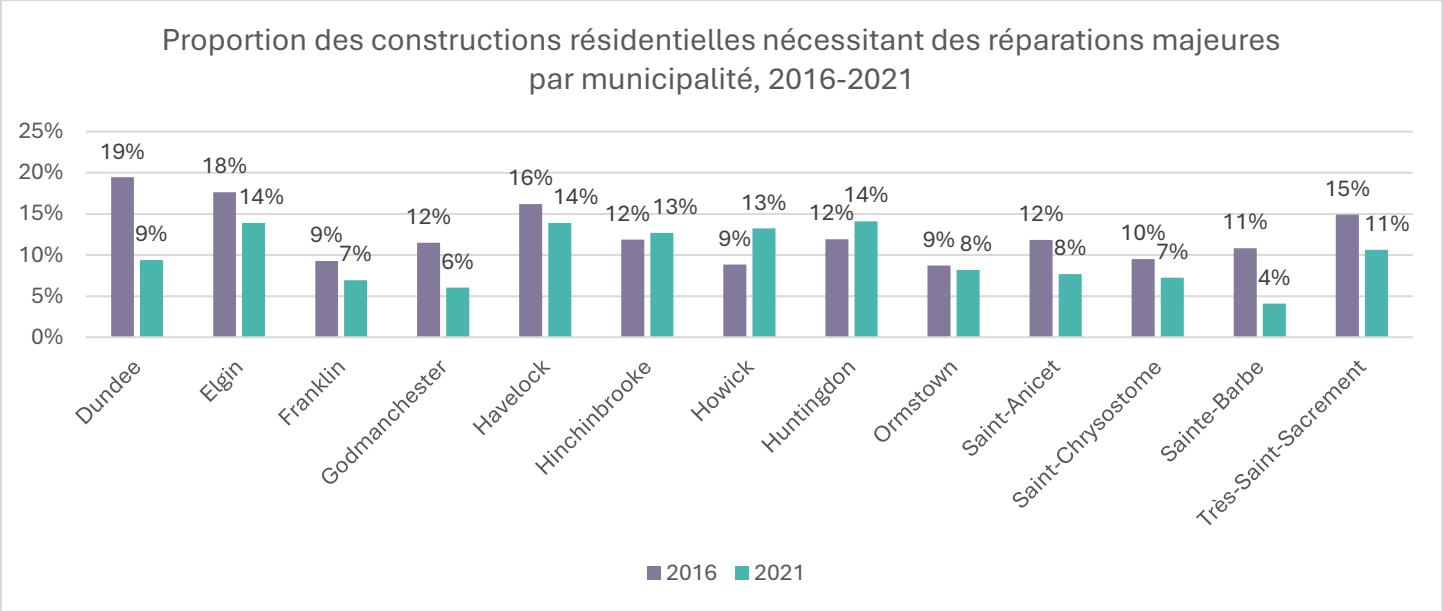


Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

[37] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Le nombre de constructions résidentielles de taille non convenable

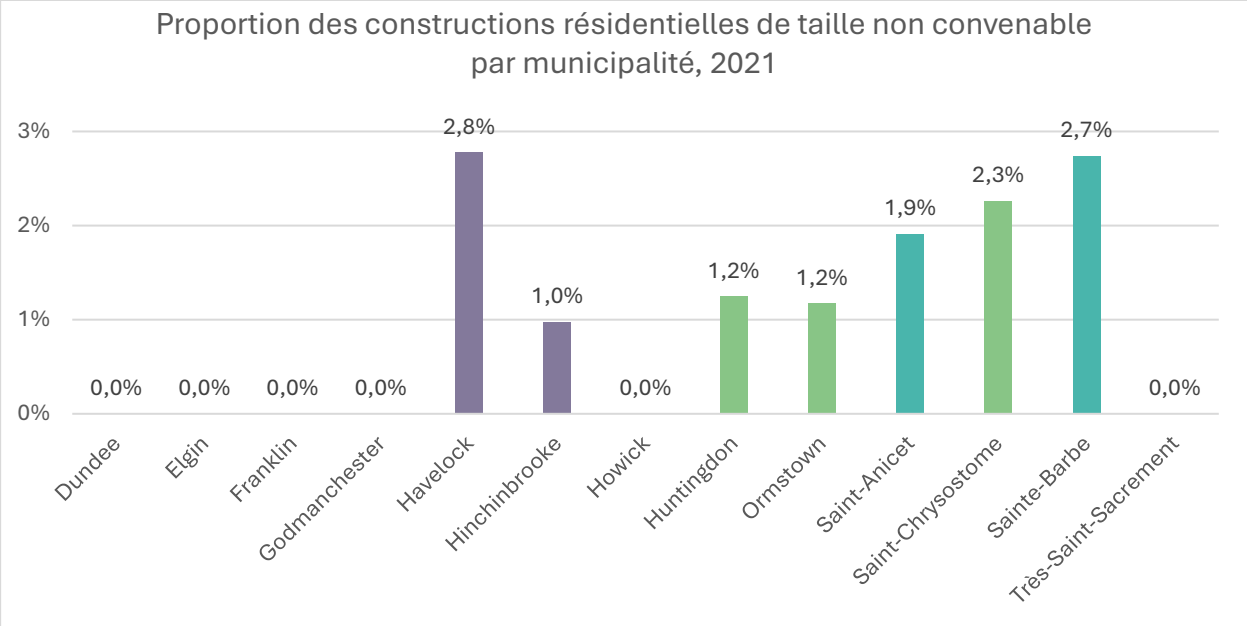
Notes méthodologiques :

- L'indicateur des constructions résidentielles de taille non convenable est déterminé en considérant le nombre de personnes d'un ménage et le nombre de pièces du logement.

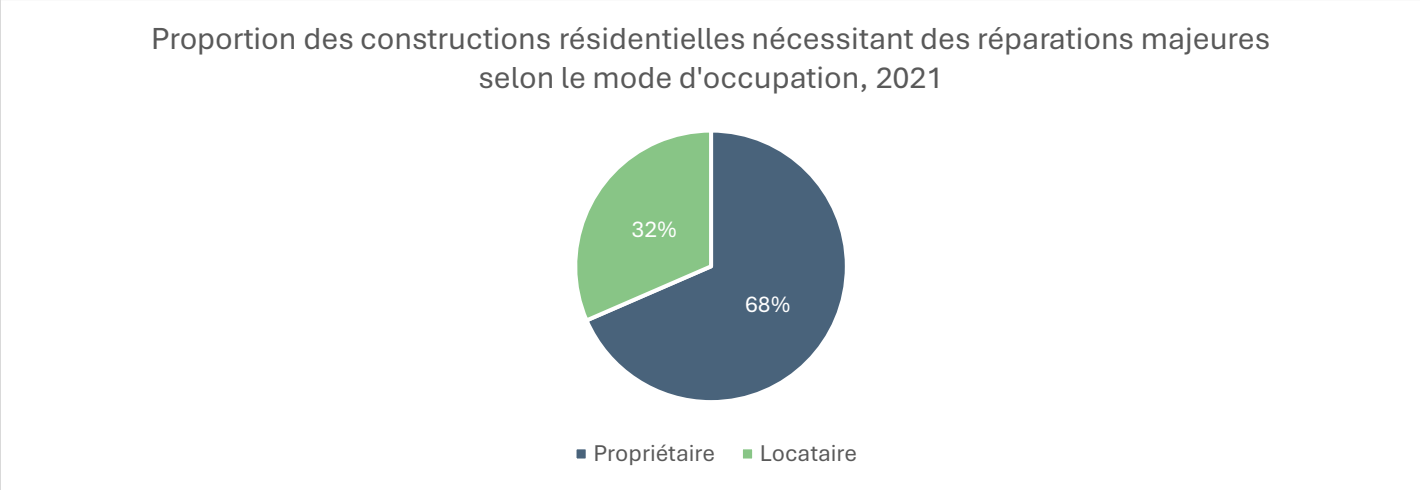
Les constats importants[38] :

- Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, il y a seulement 1 % des constructions de taille non convenable.
- Nous pouvons conclure qu'il n'y a pas d'enjeu important en lien avec cet indicateur. La taille des logements répond aux besoins actuels des ménages.

[38] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

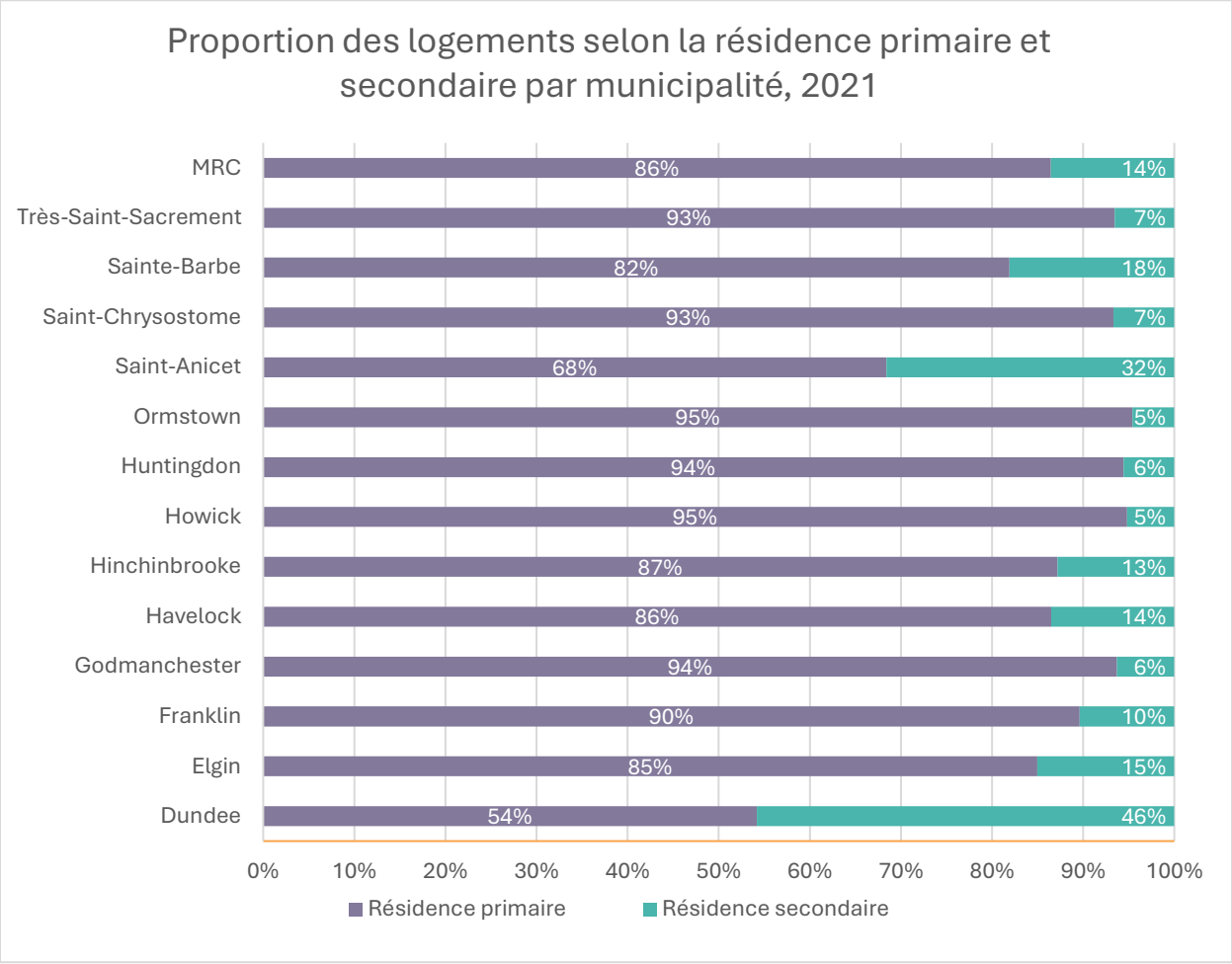
Le nombre de logements primaire et secondaire

Notes méthodologiques :

- Le nombre de logements selon la résidence primaire (résidence principale) ou secondaire a été compilé à partir de la donnée suivante de Statistique Canada : « Logements privés occupés par des résidents habituels ».

Les constats importants[39] :

- À l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, la proportion des résidences secondaires en 2021 s'élève à **14 %.** Ce taux s'élevait à 17 % en 2016, nous pouvons estimer que le contexte pandémique a accéléré la transition de résidences secondaires en résidences principales.
- En nombre absolu, cela représente 1 551 résidences secondaires. La majorité est répartie dans les municipalités riveraines au fleuve Saint-Laurent : Saint-Anicet (604), Dundee (142) et Sainte-Barbe (162). Nous constatons aussi un nombre important de résidences secondaires à Hinchinbrooke (151).
- Cette proportion a des impacts importants sur l'accessibilité aux logements.
- Cette proportion est plus élevée dans certaines municipalités : Saint-Anicet (32 %) et Dundee (46 %).



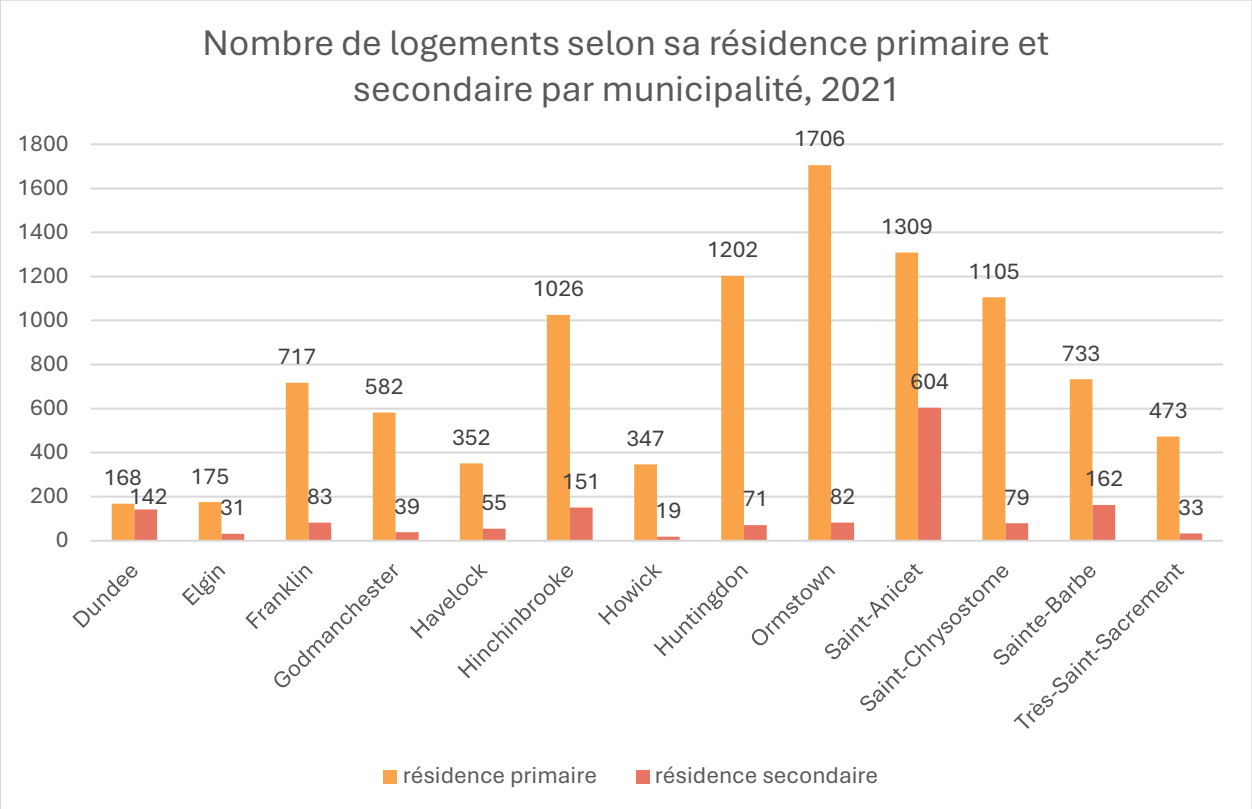
Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Traité par la MRC du Haut-Saint-Laurent.

[39] MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

Tableau 6 : Évolution de la proportion des résidences secondaires par municipalité

	2016	2021
Dundee	53 %	46 %
Elgin	20 %	15 %
Franklin	10 %	10 %
Godmanchester	8 %	6 %
Havelock	15 %	14 %
Hinchinbrooke	18 %	13 %
Howick	3 %	5 %
Huntingdon	6 %	6 %
Ormstown	6 %	5 %
Saint-Anicet	41 %	32 %
Saint-Chrysostome	5 %	7 %
Sainte-Barbe	24 %	18 %
Très-Saint-Sacrement	6 %	7 %
MRC du Haut-Saint-Laurent	17 %	14 %

Source : Statistique Canada. (2016, 2021). Recensement de population. Traité par la MRC du Haut-Saint-Laurent.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Traité par la MRC du Haut-Saint-Laurent.

3.3 Les types de constructions résidentielles

Il existe plusieurs typologies résidentielles selon la source de données consultée. Nous présentons les typologies de deux sources principales : le lien physique, le nombre d'étages et l'usage selon le rôle d'évaluation foncière et les types de constructions résidentielles[40] selon le recensement de Statistique Canada. Les données provenant du rôle d'évaluation sont plus précises et reflètent mieux la réalité du territoire. Cependant, les données du recensement nous permettent de croiser les types de constructions résidentielles avec certaines caractéristiques des ménages comme le mode d'occupation, la taille du ménage et le revenu – ce que ne permet pas le rôle d'évaluation. En raison de ces limites, les constats sont présentés en pourcentage illustratif seulement.

Le nombre de logements selon le lien physique

Notes méthodologiques :

- Le lien physique dans le rôle d'évaluation est l'indicateur utilisé pour déterminer les cibles conformément aux OGAT. Cet indicateur renseigne sur la manière dont le bâtiment principal d'une unité d'évaluation est physiquement lié à d'autres bâtiments contigus : détaché, jumelé, en rangée ou intégré.
- À partir de ce lien physique, le MAMH nous impose la création de trois catégories : 1) maisons individuelles détachées, 2) maisons jumelées ou en rangée et 3) logements dans un immeuble en comportant deux et plus.

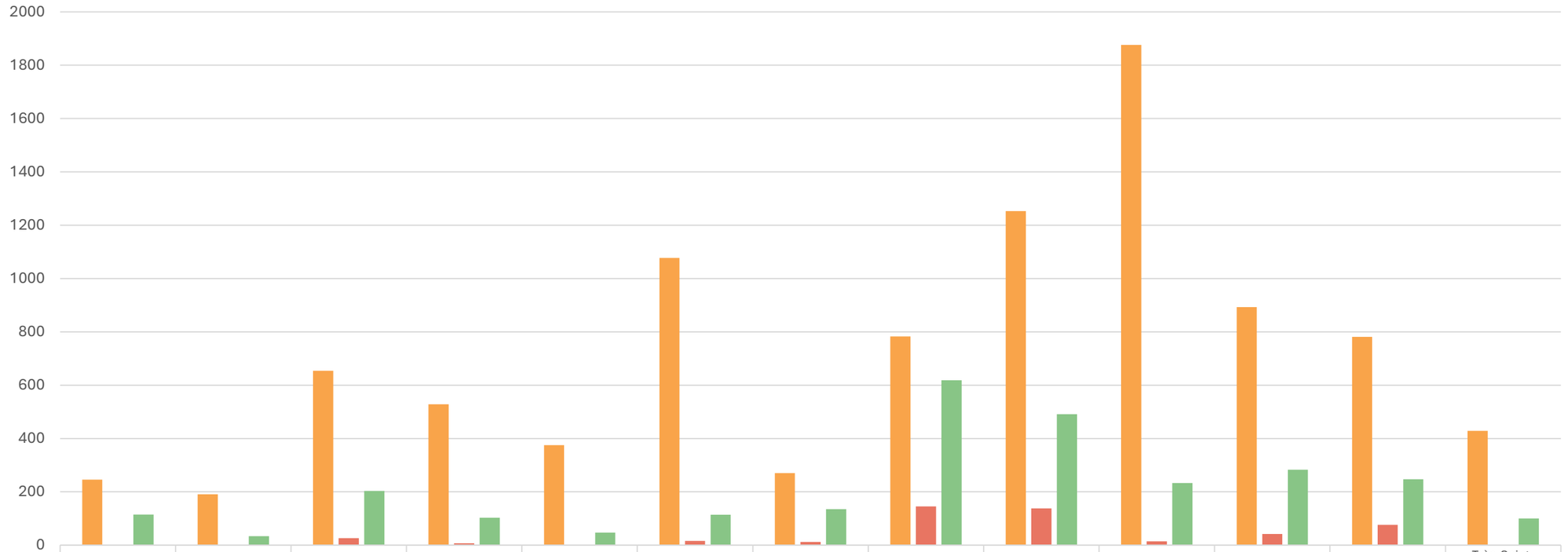
Les constats importants[41] :

- Sans surprise, ce sont les maisons individuelles détachées qui dominent le cadre bâti de la MRC du Haut-Saint-Laurent à une hauteur de 75 % (n = 9 356), suivi par les bâtiments détachés de deux logements ou plus à 22 % (n= 2 723).
- Nous retrouvons une proportion plus élevée de maisons individuelles détachées de deux logements ou plus à Dundee (32 %), Howick (32 %), Huntingdon (40 %) et Ormstown (26 %). Ces proportions concordent avec les données des autres sources présentées dans les pages qui suivent.
- Concernant les maisons jumelées ou en rangée, nous observons des proportions élevées à Huntingdon (9 %), Ormstown (7 %) et Sainte-Barbe (7 %).
- La carte 5, qui présente la localisation des logements par lien physique, démontre une concentration des logements dans un immeuble en comportant deux et plus dans les périmètres d'urbanisation des pôles principaux. Les maisons jumelées ou en rangée sont également localisées dans les périmètres d'urbanisation, mais concentré dans des sous-secteurs qui représentent probablement des quartiers spécifiques. Les maisons détachées, quant à elles, sont reparties à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

[40] Statistique Canada. (2021). Dictionnaire, Recensement de la population, 2021. Type de construction résidentielle. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/definition-fra.cfm?ID=dwelling-logements013.

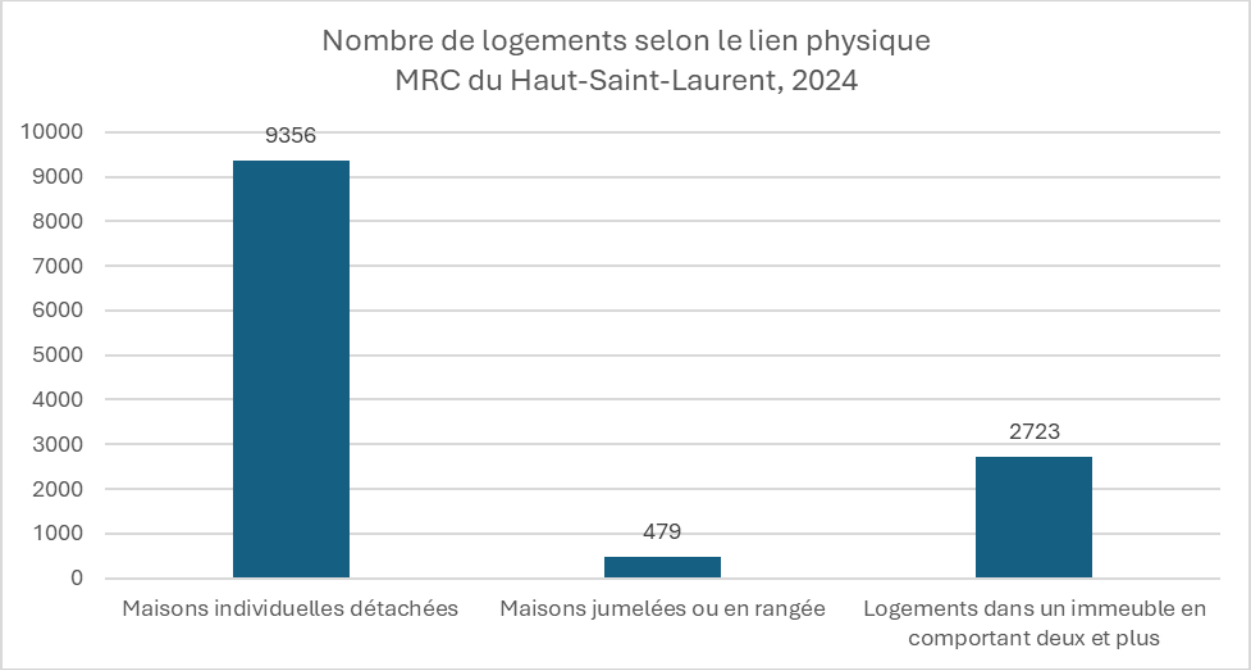
[41] MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

Nombre de logements selon le lien physique par municipalité, 2024



	Dundee	Elgin	Franklin	Godmanchester	Havelock	Hinchinbrooke	Howick	Huntingdon	Ormstown	Saint-Anicet	Saint-Chrysostome	Sainte-Barbe	Très-Saint-Sacrement
Maisons individuelles détachées	246	191	654	528	375	1077	270	783	1253	1876	893	781	429
Maisons jumelées ou en rangée	1	0	26	7	1	16	12	145	138	14	42	76	1
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	115	34	203	103	47	114	135	618	491	233	283	247	100

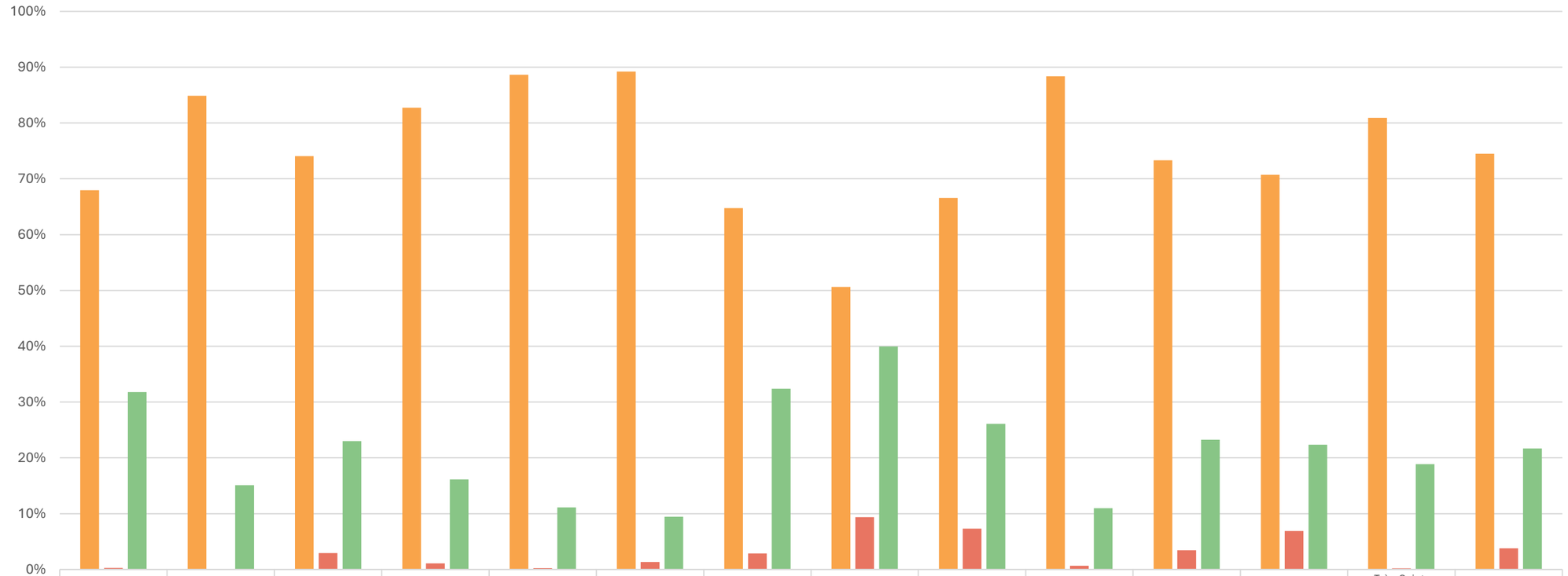
Source : MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.



Source : MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

.

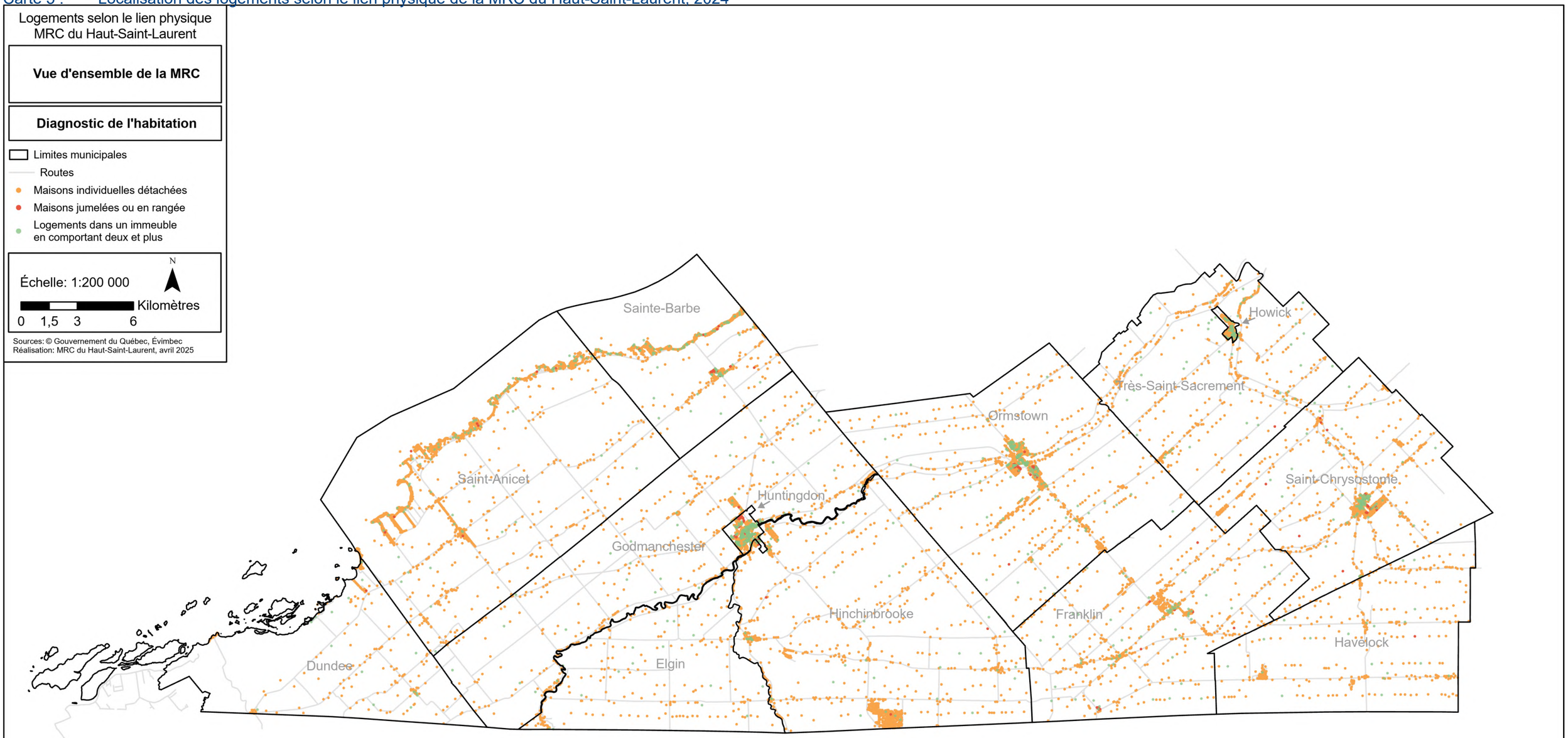
Proportion des logements selon le lien physique, 2024



	Dundee	Elgin	Franklin	Godmanchester	Havelock	Hinchinbrooke	Howick	Huntingdon	Ormstown	Saint-Anicet	Saint-Chrysostome	Sainte-Barbe	Très-Saint-Sacrement	MRC
Maisons individuelles détachées	68%	85%	74%	83%	89%	89%	65%	51%	67%	88%	73%	71%	81%	75%
Maisons jumelées ou en rangée	0%	0%	3%	1%	0%	1%	3%	9%	7%	1%	3%	7%	0%	4%
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	32%	15%	23%	16%	11%	9%	32%	40%	26%	11%	23%	22%	19%	22%

Source : MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

Carte 5 : Localisation des logements selon le lien physique de la MRC du Haut-Saint-Laurent, 2024[42]

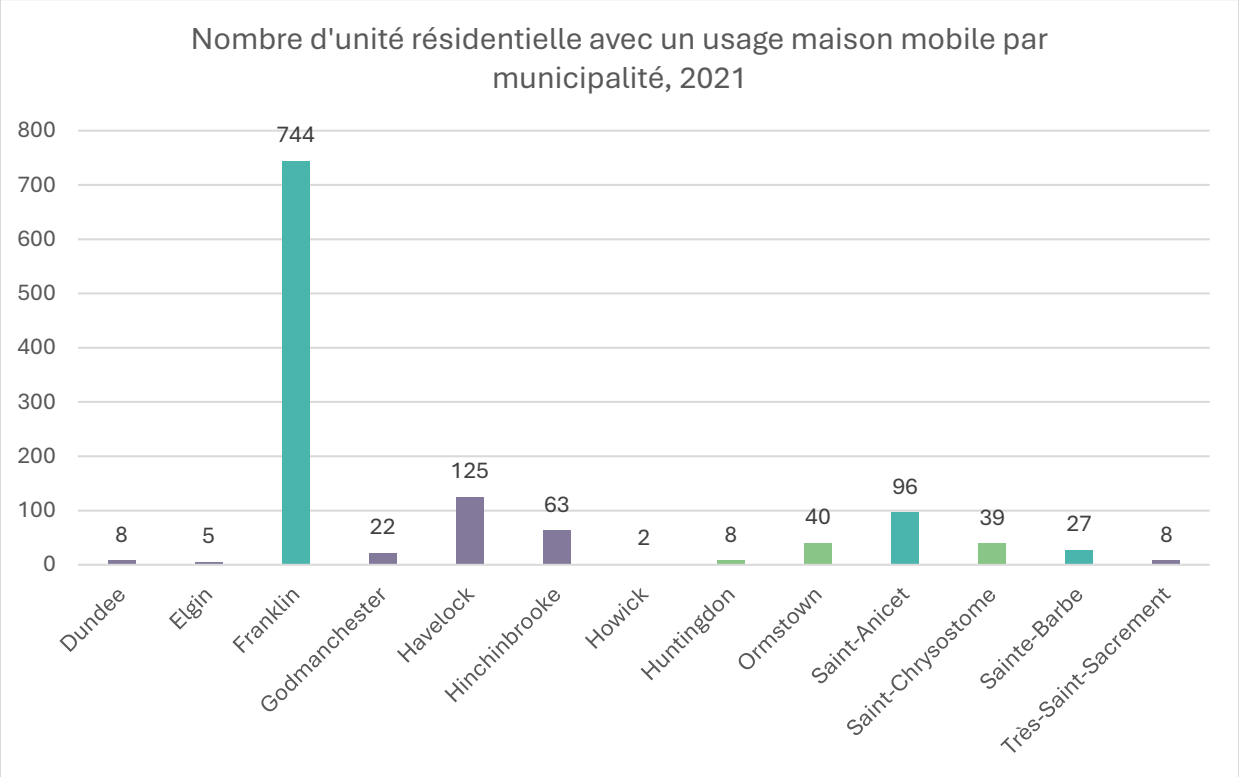


[42] Carte produite par la MRC du Haut-Saint-Laurent avec les données du rôle d'évaluation foncière 2024.

Les maisons mobiles en 2021

Les constats importants[43] :

- Contrairement aux données provenant du recensement (voir la prochaine section), la proportion des **unités résidentielles d'évaluation avec un usage de maison mobile est beaucoup plus importante, à 12 % en 2021, ce qui représente 1 187 unités.**
- Ce type d'habitation est typiquement plus abordable que d'autres types (voir la section sur la valeur foncière).
- **La municipalité de Franklin est une exception notable où les maisons mobiles représentent 62,7 % des unités d'évaluation résidentielles totales dans la municipalité, représentant 744 unités.**
- La proportion des maisons mobiles est aussi relativement élevée à Havelock (10,5 %, 155 unités) et Saint-Anicet (8,1 %, 96 unités) sur le total des logements des municipalités.



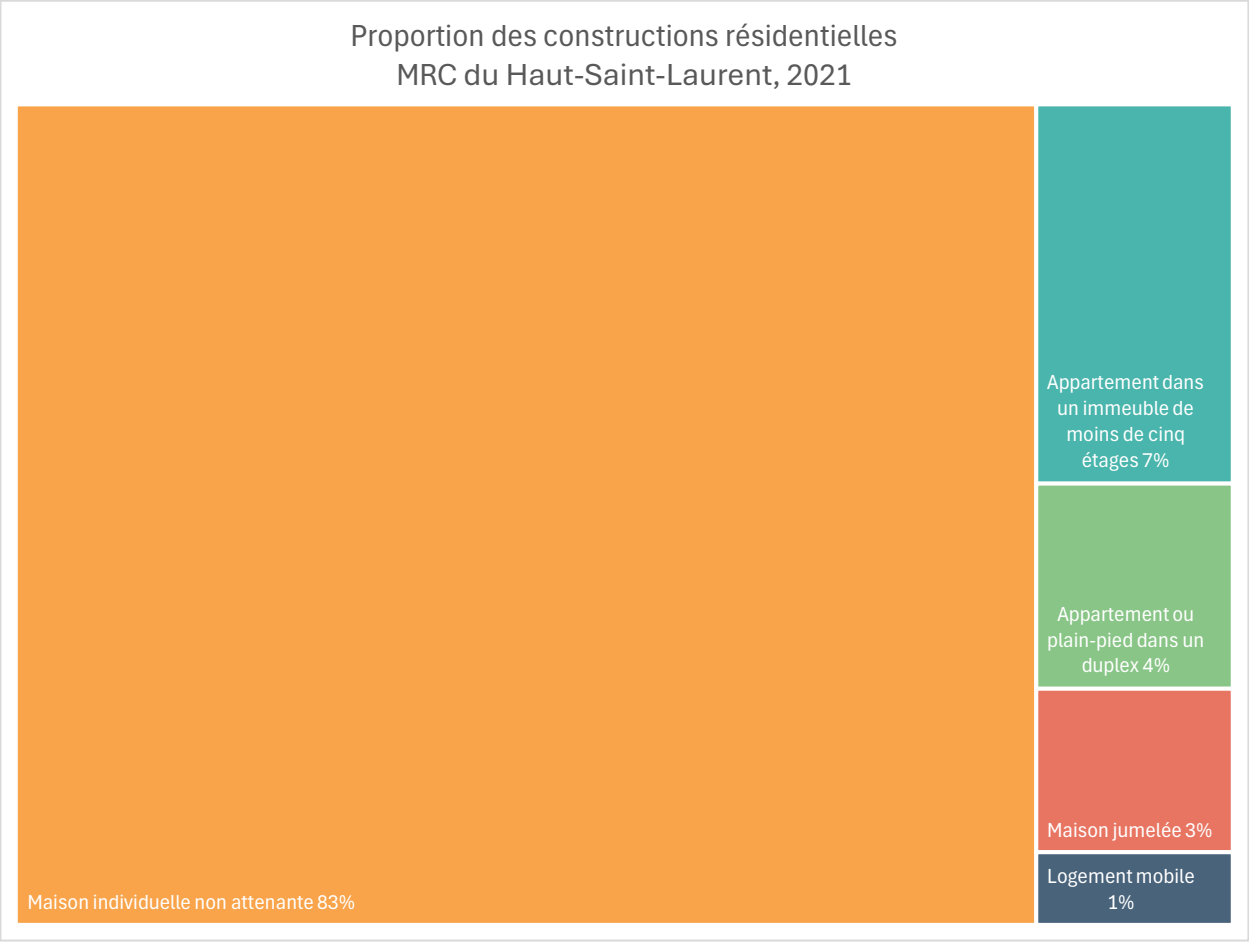
Source : Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière.

[43] Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière.

Les types de constructions résidentielles en 2021

Les constats importants[44] :

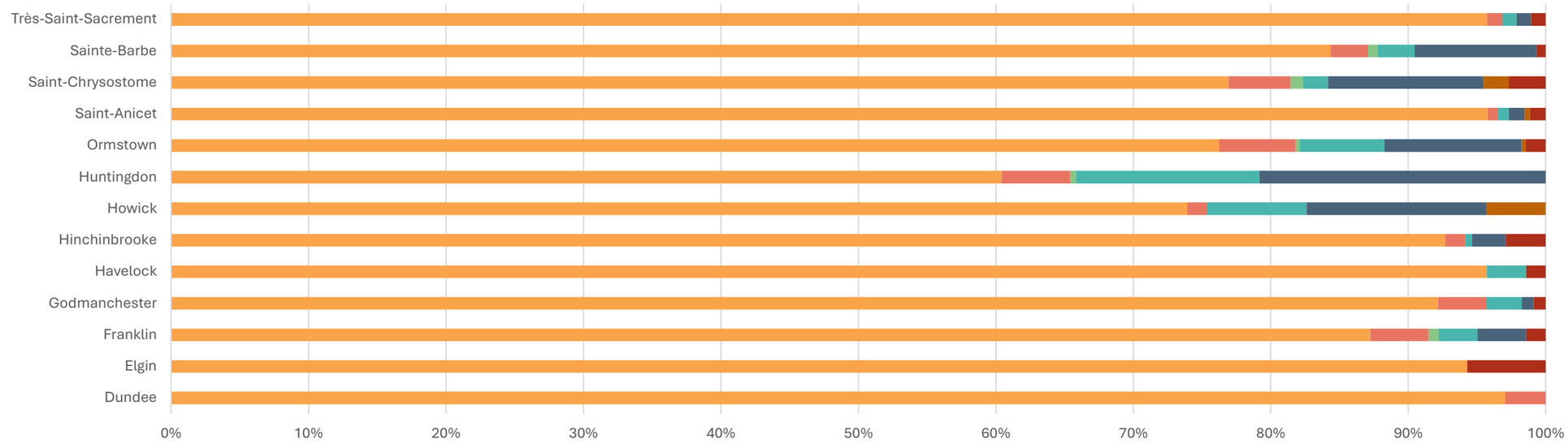
- En 2021, **la maison individuelle non attenante représentait 83 % des constructions résidentielles** de la MRC du Haut-Saint-Laurent, une proportion plus élevée que les maisons détachées selon le rôle d'évaluation foncière. Concernant les maisons mobiles, ce sont les données du rôle d'évaluation foncière que nous devons considérer.
- Cette proportion de maisons individuelles non attenantes est au-delà de 90 % dans sept municipalités : Dundee (97 %), Elgin (94 %), Godmanchester (92 %), Havelock (96 %), Hinchinbrooke (93 %), Saint-Anicet (96 %) et Très-Saint-Sacrement (96 %).
- On retrouve une plus grande proportion d'appartements à Howick (20 %), Huntingdon (34 %) et Ormstown (16 %).
- Aucun appartement dans un immeuble de cinq étages et plus n'est présent sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population.

[44] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Proportion des types de constructions résidentielles par municipalité, 2021



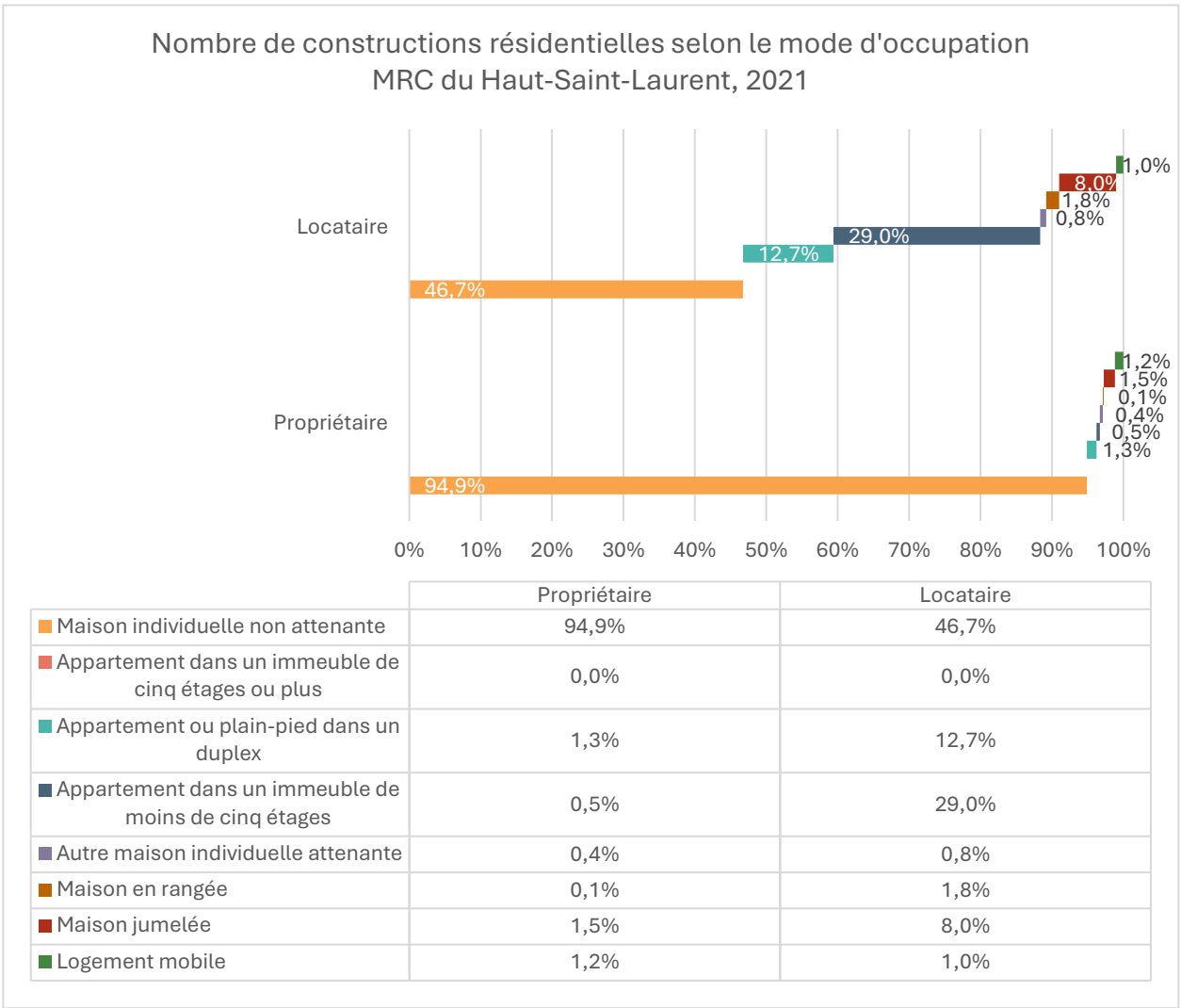
	Dundee	Elgin	Franklin	Godmanchester	Havelock	Hinchinbrooke	Howick	Huntingdon	Ormstown	Saint-Anicet	Saint-Chrysostome	Sainte-Barbe	Très-Saint-Sacrement
Maison individuelle non attenante	97%	94%	87%	92%	96%	93%	74%	60%	76%	96%	77%	84%	96%
Maison jumelée	3%	0%	4%	3%	0%	1%	1%	5%	6%	1%	5%	3%	1%
Maison en rangée	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	0%	0%	3%	3%	3%	0%	7%	13%	6%	1%	2%	3%	1%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	0%	0%	4%	1%	0%	2%	13%	21%	10%	1%	11%	9%	1%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Autre maison individuelle attenante	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	2%	0%	0%
Logement mobile	0%	6%	1%	1%	1%	3%	0%	0%	1%	1%	3%	1%	1%

Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Les types de constructions résidentielles selon le mode d'occupation

Les constats importants[45] :

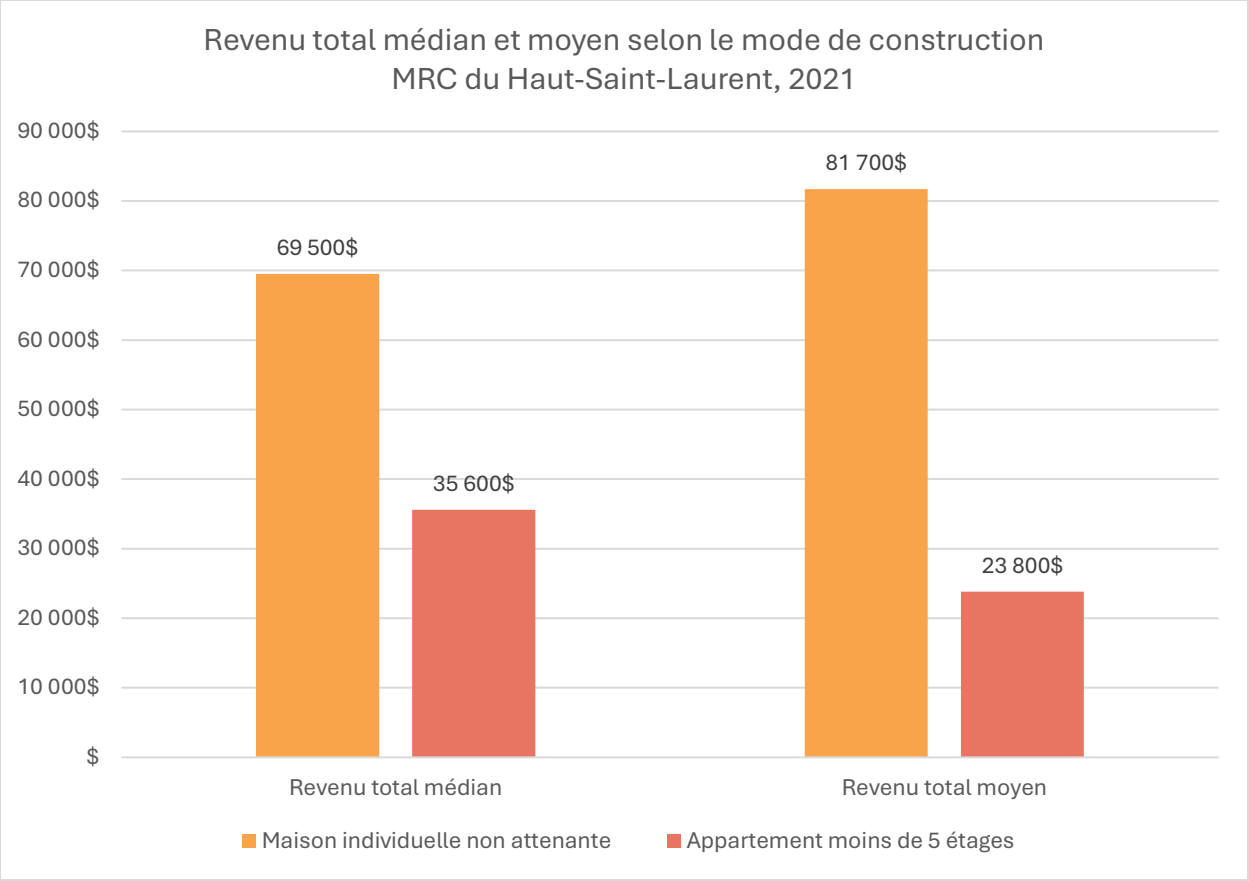
- À l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, 94,9 % des propriétaires habitent dans une maison individuelle non attenante (ou maison unifamiliale détachée).
- Les locataires habitent dans des types de constructions résidentielles plus variée : 46,7 % dans une maison individuelle non attenante, 29,0 % dans un appartement dans un immeuble de moins de cinq étages et 12,7 % dans un appartement ou plain-pied dans un duplex.
- Les ménages qui habitent dans un appartement de moins de cinq étages ont des revenus inférieurs aux ménages qui habitent dans une maison individuelle. Nous pouvons donc faire l'hypothèse que le 29,0 % des locataires qui habitent dans un appartement sont plus vulnérables économiquement.



	Propriétaire	Locataire
Maison individuelle non attenante	94,9%	46,7%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0,0%	0,0%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	1,3%	12,7%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	0,5%	29,0%
Autre maison individuelle attenante	0,4%	0,8%
Maison en rangée	0,1%	1,8%
Maison jumelée	1,5%	8,0%
Logement mobile	1,2%	1,0%

Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

[45] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



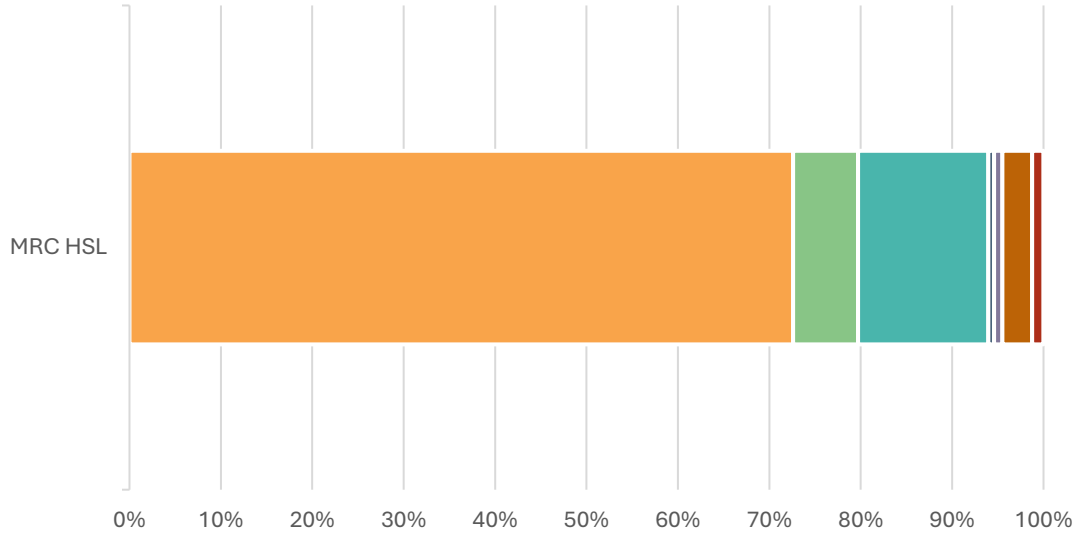
Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Les types de constructions résidentielles des ménages à une personne

Les constats importants[46] :

- Les ménages d'une personne ont des besoins en espace moins importants, mais ont typiquement un revenu plus faible et donc des besoins d'abordabilité plus importants.
- 73 % des ménages d'une personne habitent dans une maison individuelle non attenante et 82 % de ces ménages sont propriétaires. Ceci peut représenter des espaces résidentiels sous-utilisés.
- 14 % habitent dans un immeuble de moins de cinq étages et 98 % d'entre eux sont des locataires.

[46] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



	MRC HSL
Maison individuelle non attenante	73%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	7%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	14%
Autre maison individuelle attenante	1%
Maison en rangée	1%
Maison jumelée	3%
Logement mobile	1%

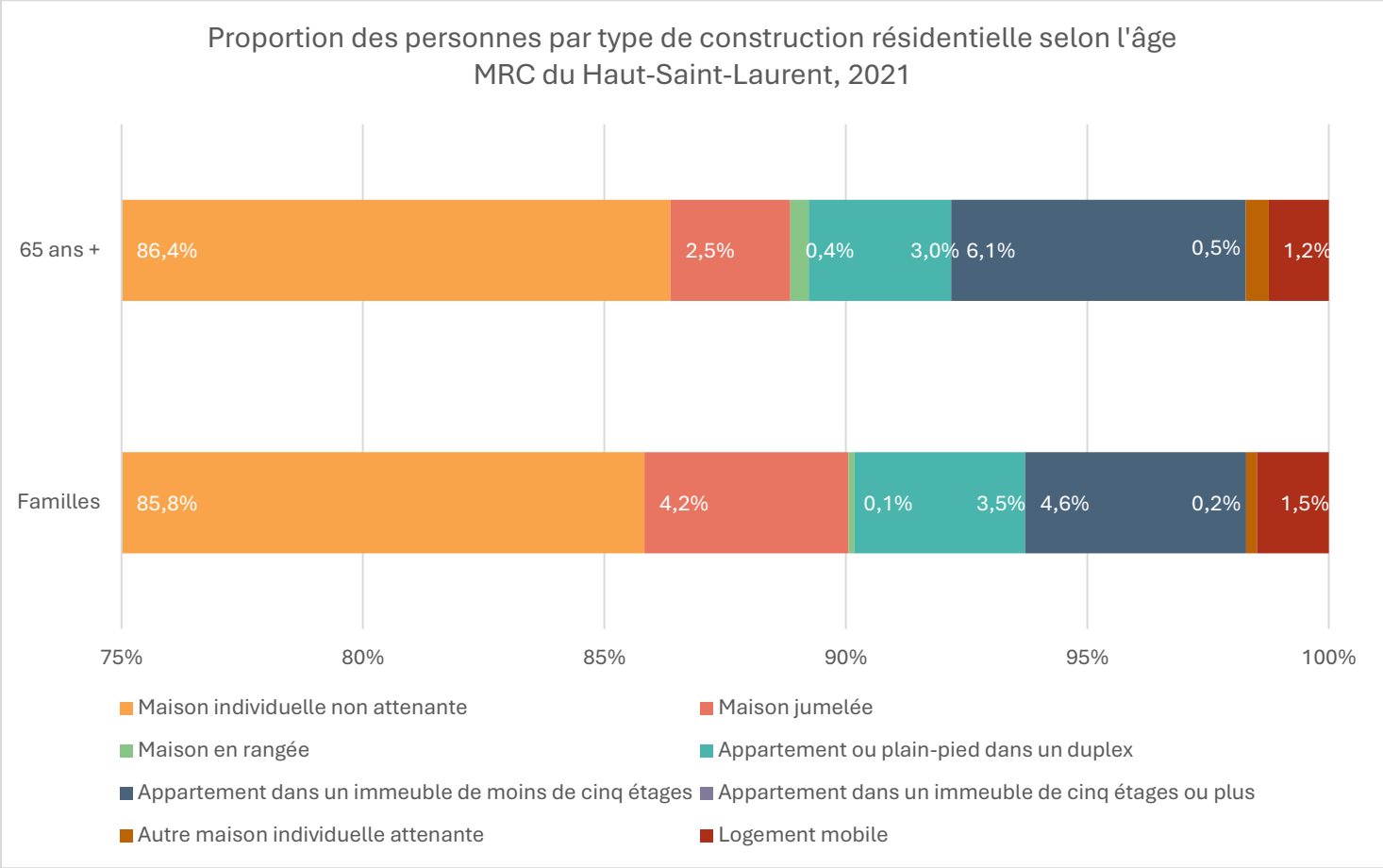
Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Les types de constructions résidentielles des selon l'âge : les familles et les personnes aînées

Les constats importants[47] :

- Reflétant les tendances observées à l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent pour tous les types de ménages, **86,4 % des personnes âgées de 65 ans et plus et 85,5 % des familles habitent dans une maison individuelle non attenante.**
- La proportion des personnes aînées habitant dans un appartement dans un immeuble (6,1 %) est plus élevée que les familles, mais moins élevée que les ménages d'une personne.
- La proportion des familles qui habitent dans une maison jumelée est plus élevée (4,2 %).

[47] Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de population. Données traitées par 2LH.

Les résidences privées pour aînés

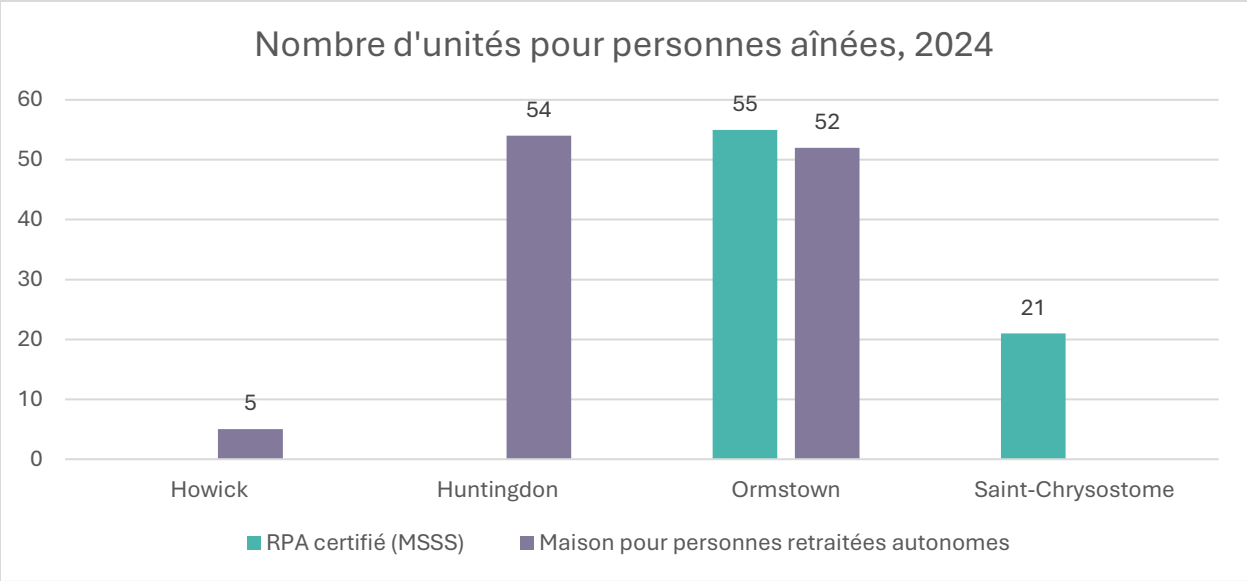
Notes méthodologiques :

- Cette liste a été compilée à partir de trois sources de données : le Registre des résidences privées pour aînés du MSSS, le rôle d'évaluation foncière et une recherche en ligne pour préciser le nombre de logements pour les unités d'évaluation du rôle d'évaluation foncière.[48]

Les constats importants[49] :

- Au total, **187 unités locatives ont été recensées** : **41 % sont des RPA certifiées selon le MSSS et 59 % sont des unités locatives dans une résidence pour personnes retraitées autonomes.**
- Ces unités sont localisées dans quatre municipalités : Howick (3 %), Huntingdon (29 %), Ormstown (57 %) et Saint-Chrysostome (11 %).

[48] Une recherche en ligne nous a permis de déterminer le nombre d'unités. Pour l'immeuble à Howick, il nous a été impossible de trouver le nombre de logements. Nous avons donc fait l'hypothèse que c'était une petite maison avec au moins cinq logements.
[49] MSSS. (2025). Registre des résidences privées pour aînés, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH. Recherche en ligne par 2LH.



Sources : MSSS. (2025). Registre des résidences privées pour aînés, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH. Recherche en ligne par 2LH.

Les logements sociaux et communautaires

Notes méthodologiques :

- Un inventaire détaillé a été compilé par Allan Gaudreault en 2022 en collaboration avec les acteurs du milieu. Le tableau 7 reprend la compilation de ce rapport, ainsi que la mise à jour produite par la DSP Montérégie.[50]

Les constats importants :

- Au total, on retrouve **182 unités de logements sociaux et communautaires** sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent. La majorité se retrouve à Huntingdon (32 %) et Ormstown (31 %).
- L'OH du Haut-Saint-Laurent est propriétaire de 73 % des logements.
- 54 % des logements sont destinés aux personnes aînées.
- Ces 182 logements représentent environ 1,4 % de tous les logements sur le territoire et 5,7 % des logements locatifs.
- 7,4 % des ménages locataires habitent dans un logement social et communautaire.
- Le nombre de logements sociaux et communautaires ne répond pas au besoin important des personnes à faible revenu (3 300 personnes), ni des ménages locataires qui habitent dans un logement inabordable (600 ménages).

[50] DSP Montérégie. (2025). Portrait du logement locatif MRC du Haut-Saint-Laurent, Gaudreault, A. (2020). Le logement social et abordable en Montérégie-Ouest : Portrait et perspectives de développement 2020-2025.

Tableau 7 : Nombre de logements sociaux et communautaires selon le type et la localisation

	OH	OBNL	COOP	Total	% de la MRC
Franklin	19	0	0	19	10 %
Howick	9	3	0	12	7 %
Huntingdon	32	27	0	59	32 %
Ormstown	57	0	0	57	31 %
Saint-Chrysostome	15	0	0	15	8 %
Sainte-Barbe	0	0	12	12	7 %
Non-localisés (besoins particuliers)	0	8	0	8	4 %
MRC du Haut-Saint-Laurent	132	38	12	182	100 %

Sources : DSP Montérégie. (2025). Portrait du logement locatif MRC du Haut-Saint-Laurent, Gaudreault, A. (2020). Le logement social et abordable en Montérégie-Ouest : Portrait et perspectives de développement 2020-2025.

3.4 Les valeurs foncières et des propriétés à vendre

Cette section présente l'évolution des valeurs foncières résidentielles et des transactions des propriétés sur le territoire, en s'appuyant sur les données issues du rôle d'évaluation foncière et des registres de ventes de sources publiques comme Centris. L'analyse permet de mieux comprendre les dynamiques du marché résidentiel, les pressions exercées sur l'abordabilité et l'augmentation des valeurs foncières sur tout le territoire. Ces informations sont essentielles pour évaluer l'attractivité du territoire, mais aussi identifier l'ampleur de l'enjeu de l'abordabilité des propriétés.

L'évolution de la valeur foncière moyenne selon le type de bâtiment

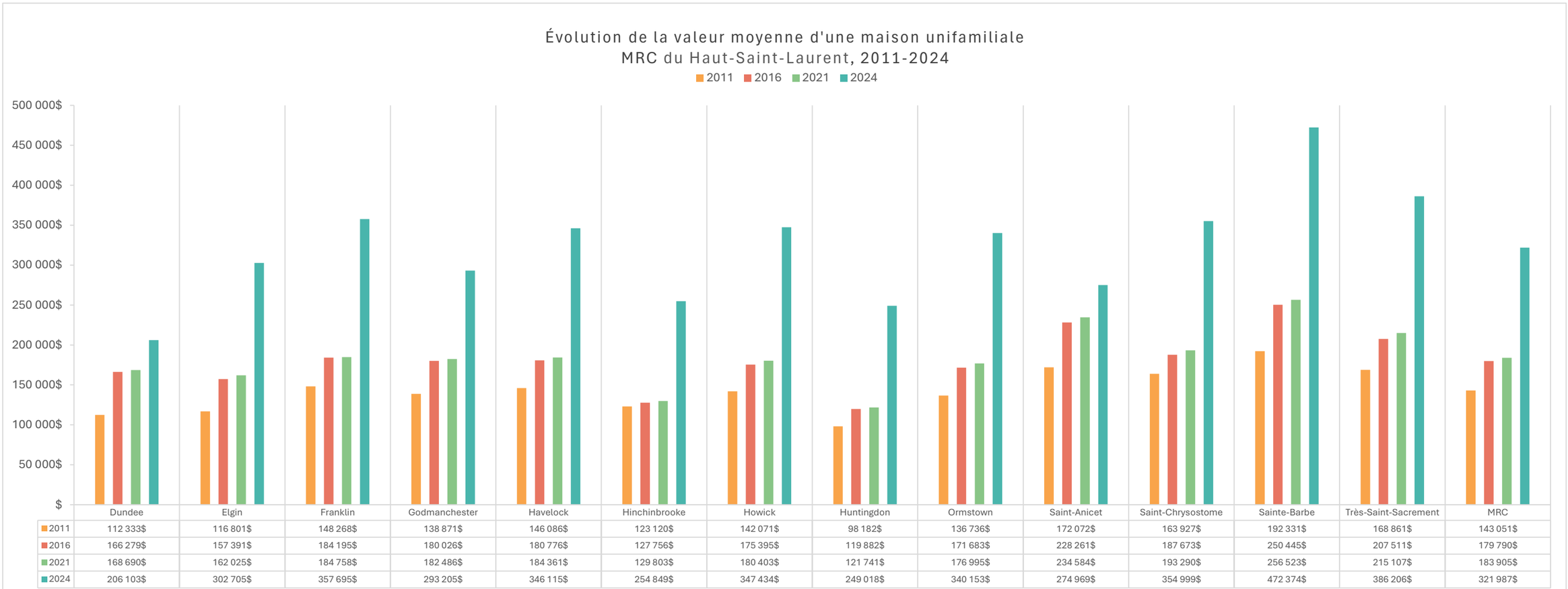
Notes méthodologiques :

- Les valeurs foncières moyennes présentées ci-dessous ont été compilées à partir des sommaires des rôles d'évaluation foncière de 2011, 2016 et 2021 ainsi que du rôle d'évaluation foncière 2024.[51]

Les constats importants :

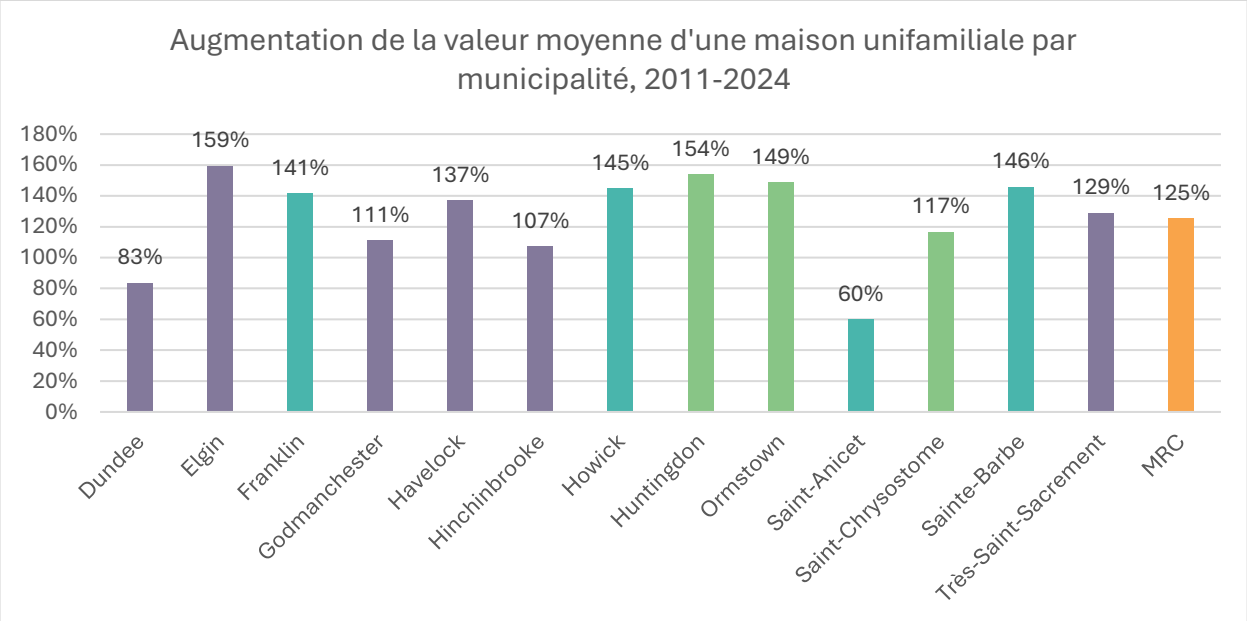
- Les valeurs foncières moyennes des maisons unifamiliales et des maisons mobiles ont augmenté de façon relativement importante entre 2011 et 2024, particulièrement entre 2021 et 2024.
- **Entre 2011 et 2024, à l'échelle de la MRC du Haut-Saint-Laurent, la valeur foncière moyenne des maisons unifamiliales a augmenté de 125 % et de 186 % pour les maisons mobiles.**
- Les augmentations de valeur foncière pour les maisons unifamiliales sont plus prononcées à Elgin (159 %), Franklin (141 %), Havelock (137 %), Howick (145 %), Huntingdon (154 %), Ormstown (149 %) et Sainte-Barbe (146 %).
- Sainte-Barbe est la municipalité avec les plus hautes valeurs foncières moyennes : 472 374 $ pour une maison unifamiliale, 283 630 $ pour une maison mobile et 312 894 $ pour un logement dans un immeuble avec deux logements ou plus. Ces valeurs peuvent être associées à la proximité au fleuve Saint-Laurent.

[51] Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

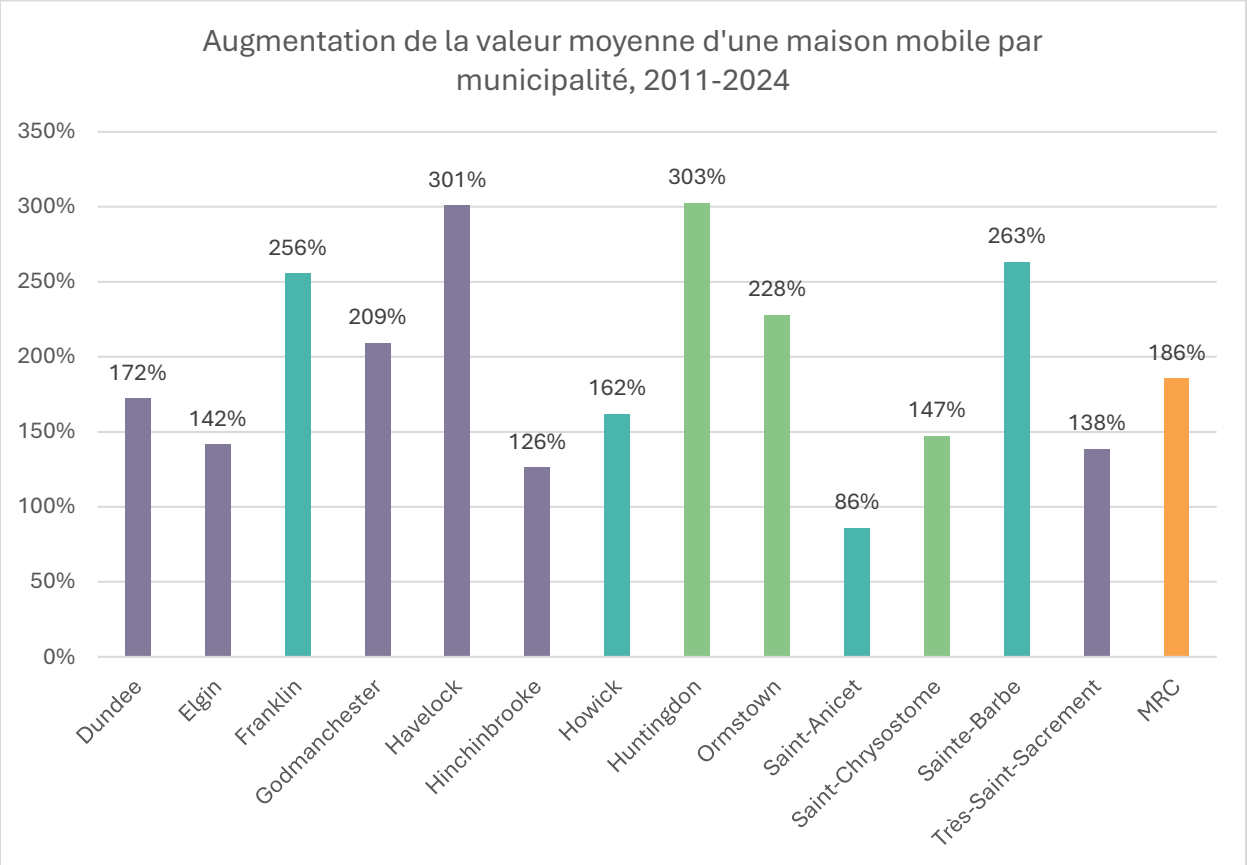


	Dundee	Elgin	Franklin	Godmanchester	Havelock	Hinchinbrooke	Howick	Huntingdon	Ormstown	Saint-Anicet	Saint-Chrysostome	Sainte-Barbe	Très-Saint-Sacrement	MRC
2011	112 333$	116 801$	148 268$	138 871$	146 086$	123 120$	142 071$	98 182$	136 736$	172 072$	163 927$	192 331$	168 861$	143 051$
2016	166 279$	157 391$	184 195$	180 026$	180 776$	127 756$	175 395$	119 882$	171 683$	228 261$	187 673$	250 445$	207 511$	179 790$
2021	168 690$	162 025$	184 758$	182 486$	184 361$	129 803$	180 403$	121 741$	176 995$	234 584$	193 290$	256 523$	215 107$	183 905$
2024	206 103$	302 705$	357 695$	293 205$	346 115$	254 849$	347 434$	249 018$	340 153$	274 969$	354 999$	472 374$	386 206$	321 987$

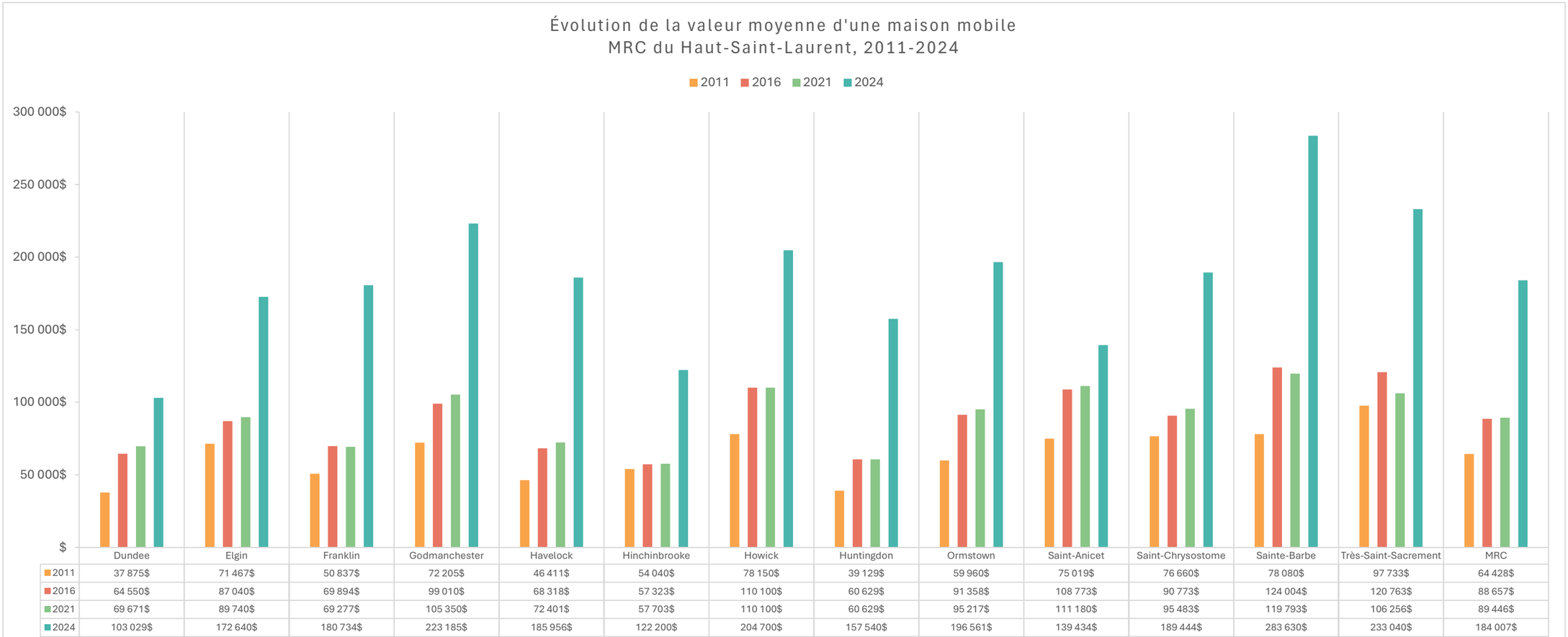
Sources : Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.



Sources : Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

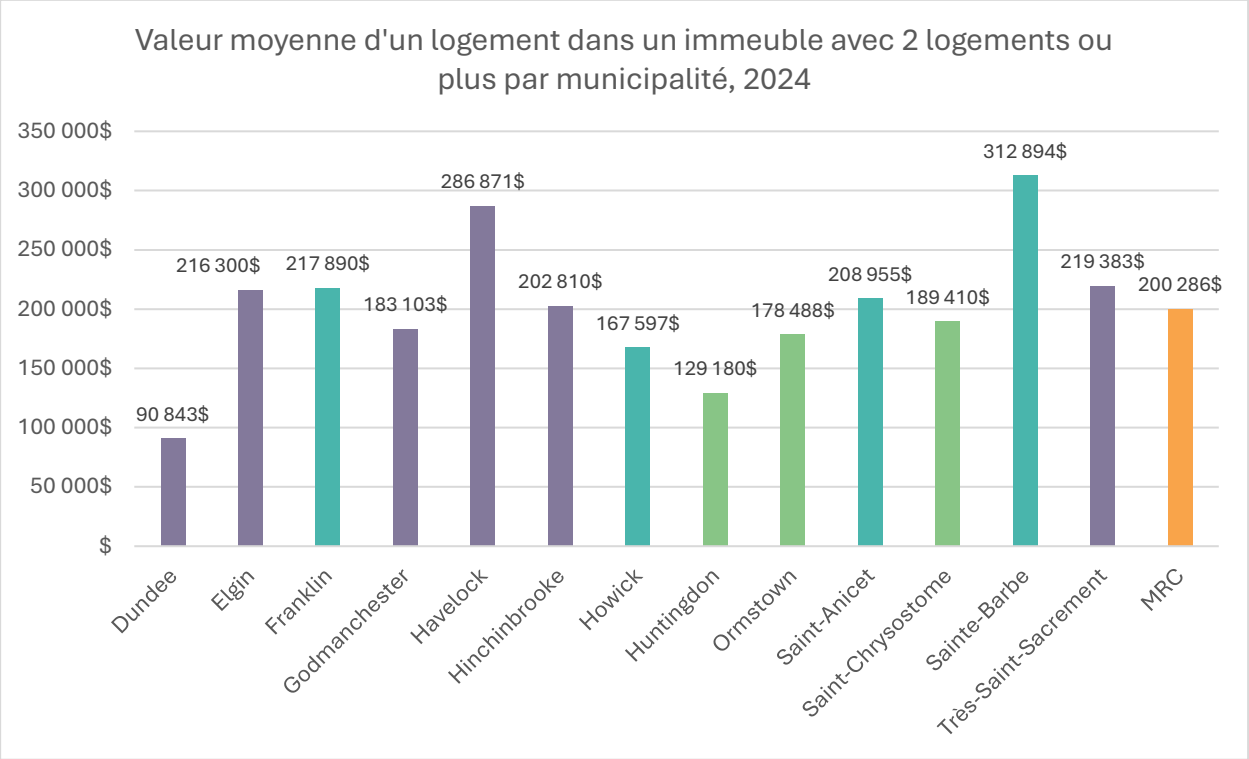


Sources : Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.



	Dundee	Elgin	Franklin	Godmanchester	Havelock	Hinchinbrooke	Howick	Huntingdon	Ormstown	Saint-Anicet	Saint-Chrysostome	Sainte-Barbe	Très-Saint-Sacrement	MRC
2011	37 875$	71 467$	50 837$	72 205$	46 411$	54 040$	78 150$	39 129$	59 960$	75 019$	76 660$	78 080$	97 733$	64 428$
2016	64 550$	87 040$	69 894$	99 010$	68 318$	57 323$	110 100$	60 629$	91 358$	108 773$	90 773$	124 004$	120 763$	88 657$
2021	69 671$	89 740$	69 277$	105 350$	72 401$	57 703$	110 100$	60 629$	95 217$	111 180$	95 483$	119 793$	106 256$	89 446$
2024	103 029$	172 640$	180 734$	223 185$	185 956$	122 200$	204 700$	157 540$	196 561$	139 434$	189 444$	283 630$	233 040$	184 007$

Sources : Modellium INC. (2011 et 2016). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, Provencher, C. (2021). Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.



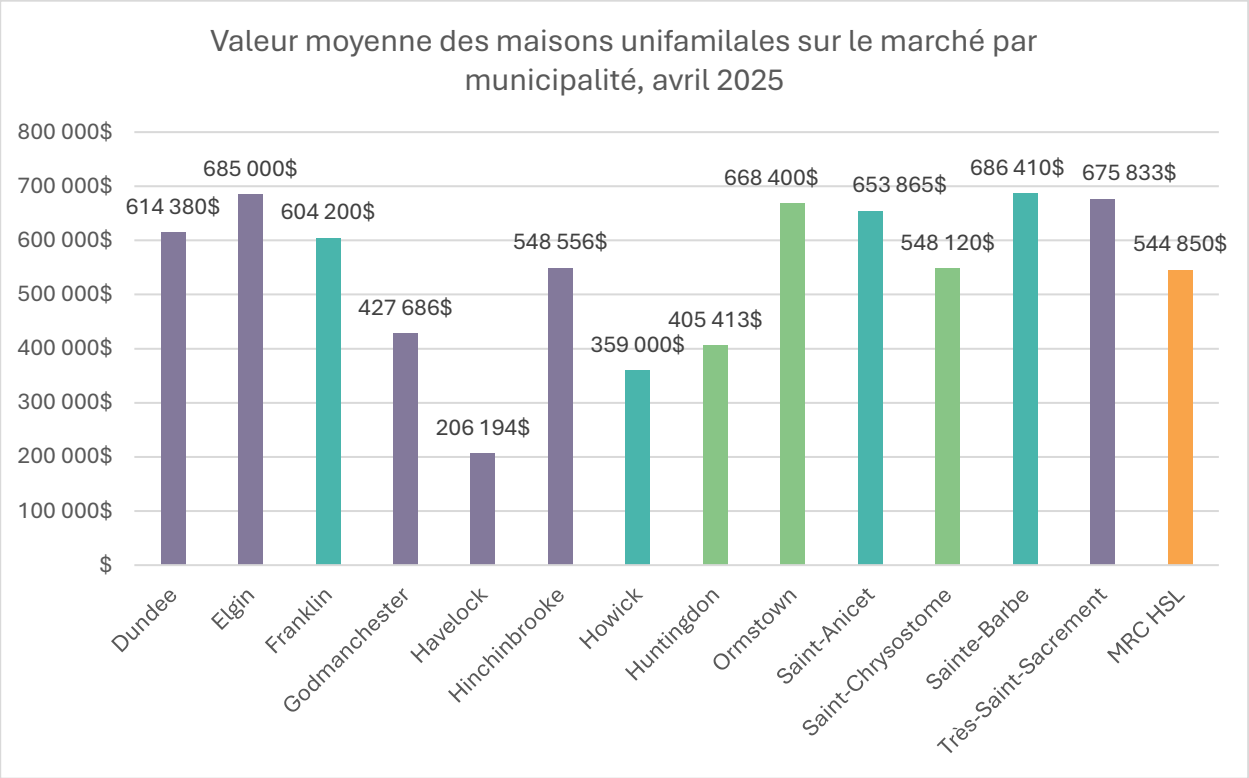
Sources : MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traité par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

Les valeurs des propriétés sur le marché

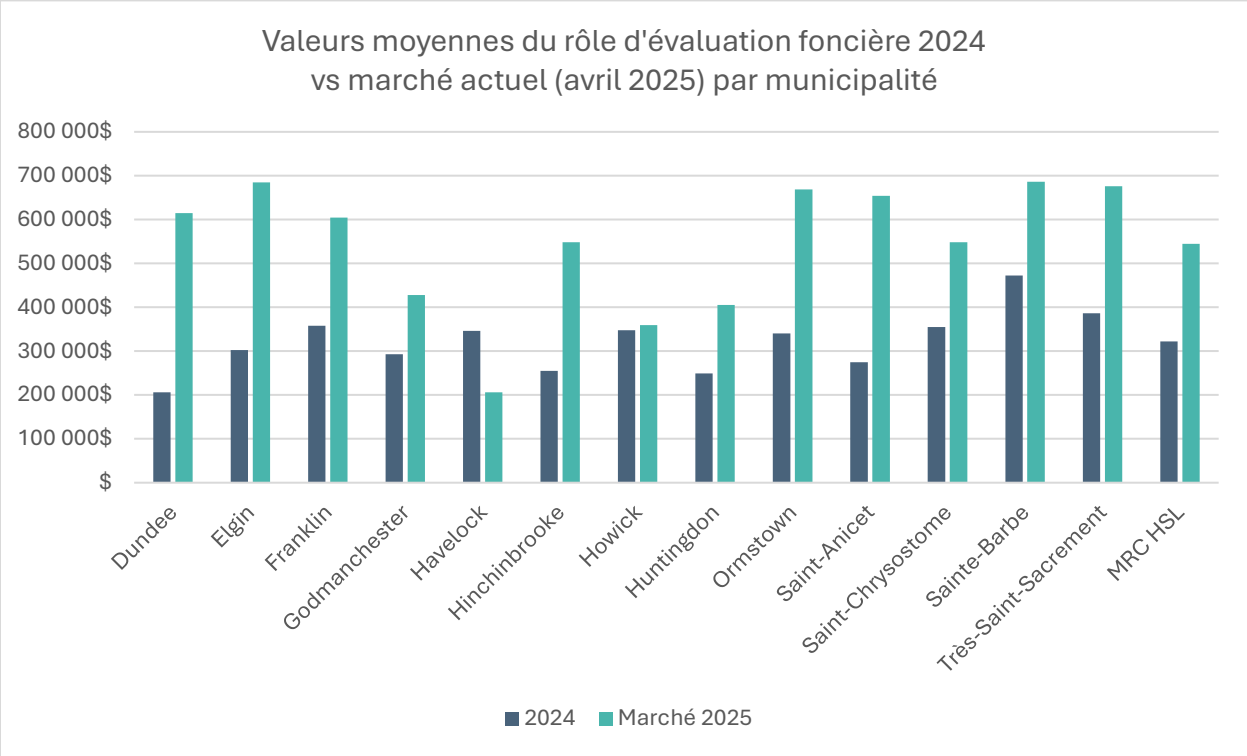
Les constats importants[52] :

- Malgré une augmentation importante des valeurs foncières entre 2021 et 2024, les valeurs des propriétés actuellement sur le marché sont significativement plus élevées en 2025.
- Par exemple, la valeur moyenne d'une maison unifamiliale pour la MRC du Haut-Saint-Laurent en avril 2025 était de 544 850 $, contrairement à 321 987 $ pour 2024, soit **une augmentation de 69 %.**
- Cette augmentation est plus élevée dans certaines municipalités : Dundee (198 %), Elgin (126 %), Hinchinbrooke (115 %), Ormstown (96 %), Saint-Anicet (138 %) et Très-Saint-Sacrement (75 %).
- Afin qu'une maison unifamiliale avec une valeur de 544 850 $ soit considérée comme abordable, un ménage doit avoir un revenu total d'environ 112 000 $ annuellement, représentant un versement hypothécaire mensuel de 2 800 $.[53] Cette maison serait **considérée comme inabordable pour environ 85 % des ménages** de la MRC du Haut-Saint-Laurent, soit 8 425 ménages, qui ont un revenu total moins que 125 000 $.

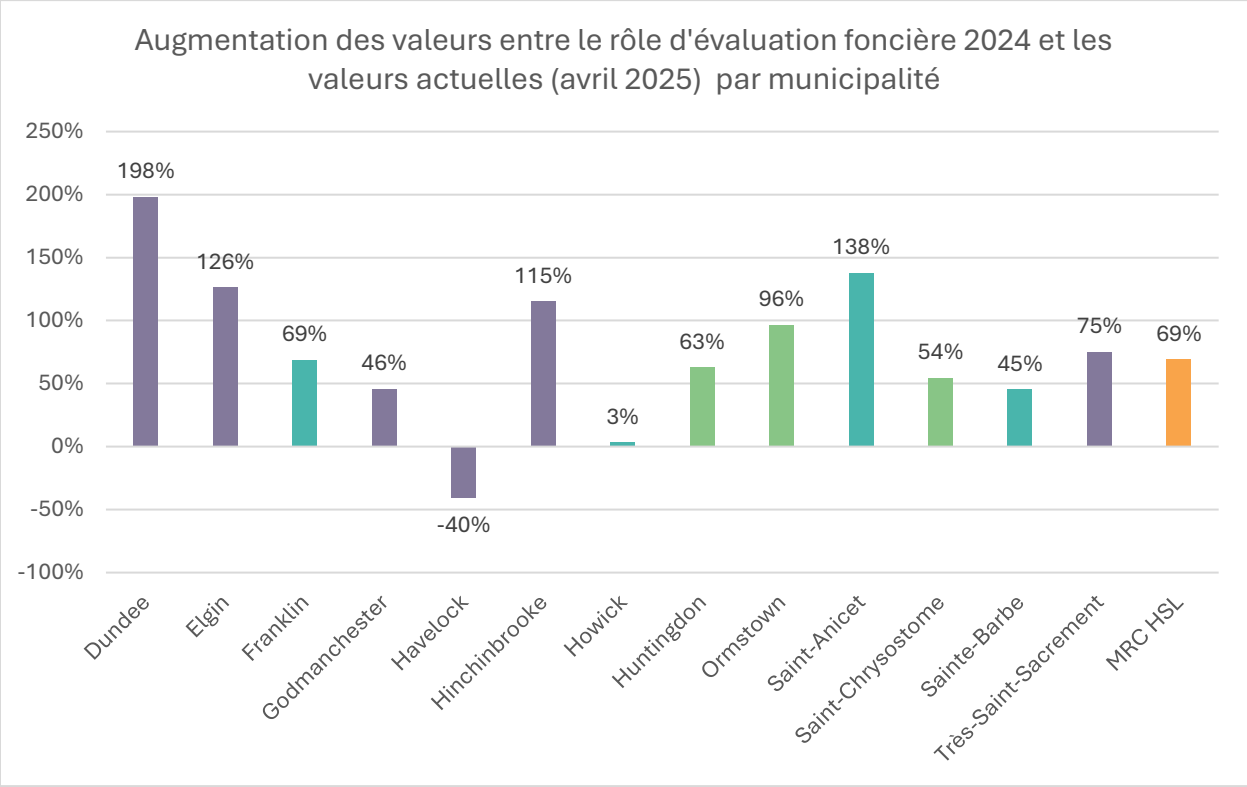
[52] Données compilées par 2LH en avril 2025. En utilisant la plateforme de Centris, un maximum de 10 propriétés par municipalité a été recensé aléatoirement pour calculer la moyenne.
[53] Ce calcul a été fait avec le calculateur de versements de la Banque Nationale avec les paramètres suivants : mise de fonds 10 %, durée de remboursement 25 ans, taux d'intérêt 4,5 %.



Source : Centris. (2025). Données compilées et traitées par 2LH.



Source : Centris. (2025). Données compilées et traitées par 2LH.

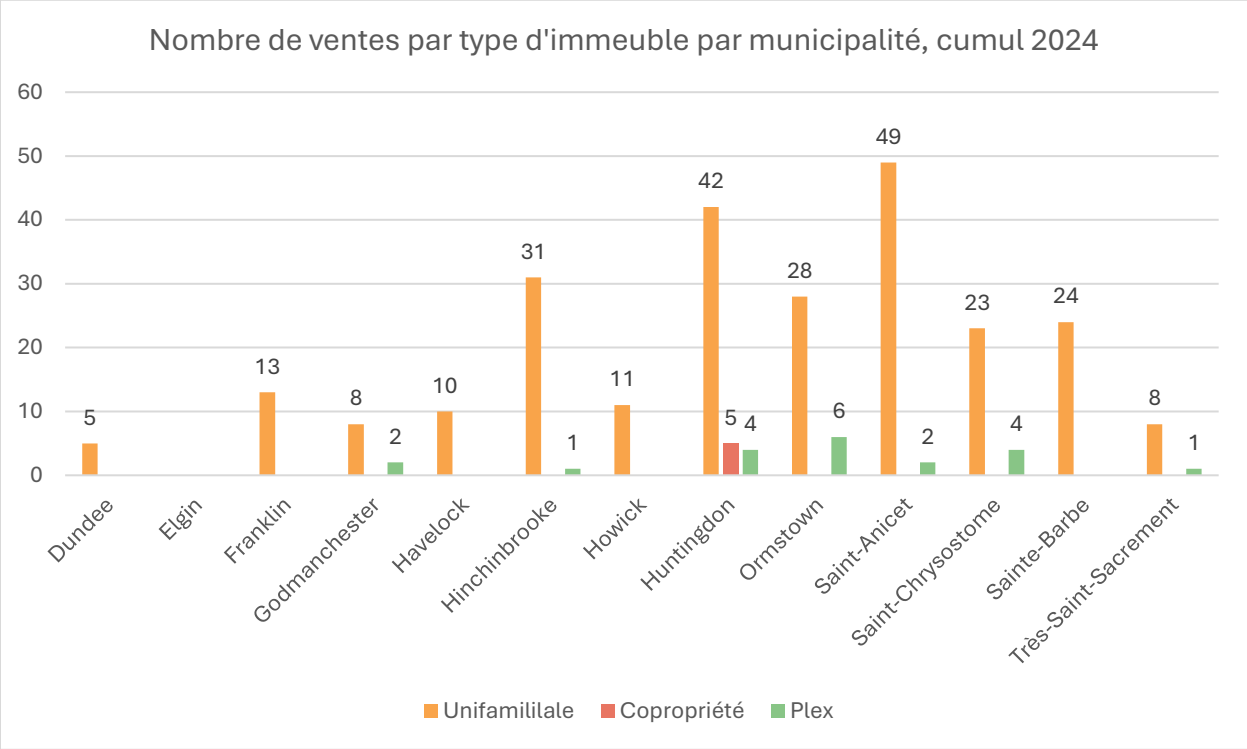


Source : Centris. (2025). Données compilées et traitées par 2LH.

Les ventes et nouvelles inscriptions de propriétés résidentielles

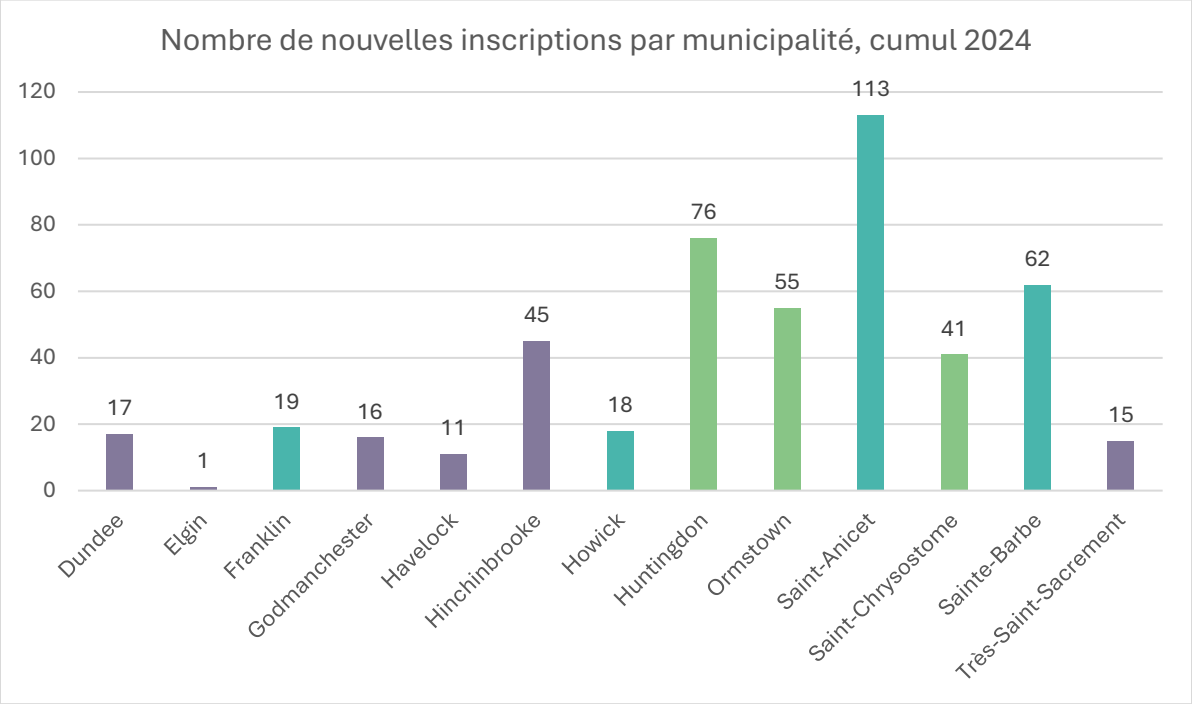
Les constats importants[54] :

- La majorité des inscriptions de vente de propriétés résidentielles concernent des maisons unifamiliales, pour un total de **252 durant l'année 2024**.
- La majorité de ces inscriptions étaient à Hinchinbrooke, Huntingdon, Ormstown et Saint-Anicet.
- On observe une augmentation des inscriptions de 34 % à Hinchinbrooke, 50 % à Huntingdon et 75 % à Saint-Anicet.
- Le délai de vente d'une propriété a aussi augmenté dans ces trois municipalités, avec une moyenne de 30 jours, et atteignant 133 jours à Hinchinbrooke.
- Le nombre de nouvelles inscriptions (489) est majoritairement dans les mêmes municipalités, démontrant un marché actif dans les pôles principaux.



Source : Centris. (2025). Données compilées et traitées par 2LH.

[54] Les données ont été compilées à partir des données des statistiques immobilières de Centris.ca en avril 2024.



Source : Centris. (2025). Données compilées et traitées par 2LH.

3.5 Les logements locatifs

Tel que présenté précédemment, la demande pour les logements locatifs augmente et les ménages locataires ont des besoins en habitation importants et sont généralement un groupe plus vulnérable. Un portrait complet et détaillé de l'offre locative dans la MRC du Haut-Saint-Laurent est d'autant important. Cependant, les données provenant de la SCHL sur les logements locatifs sont seulement disponibles pour les municipalités de 2 500 habitants et plus. Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, seulement trois municipalités répondent à ce critère **: Ormstown, Saint-Anicet et Saint-Chrysostome.** Malheureusement, même si les données sont disponibles, elles ne sont pas fiables. En conséquence, nous utilisons d'autres sources de données lorsque disponibles.

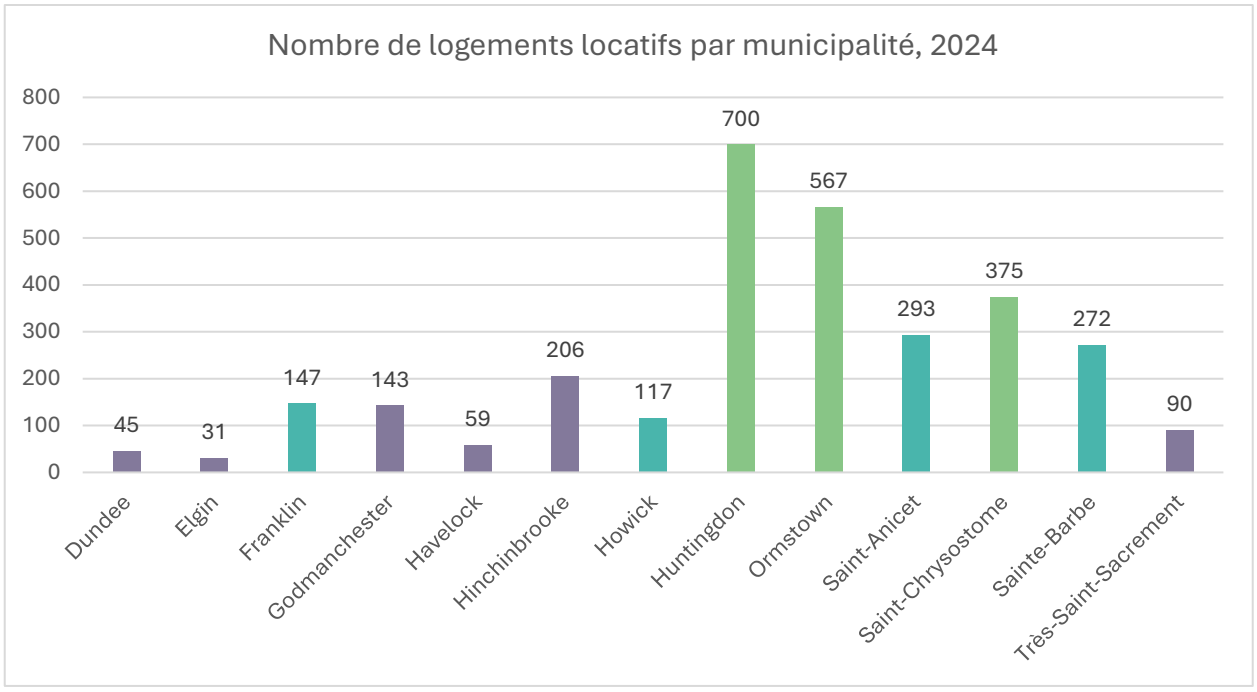
Le nombre de logements locatifs en 2024

Notes méthodologiques :

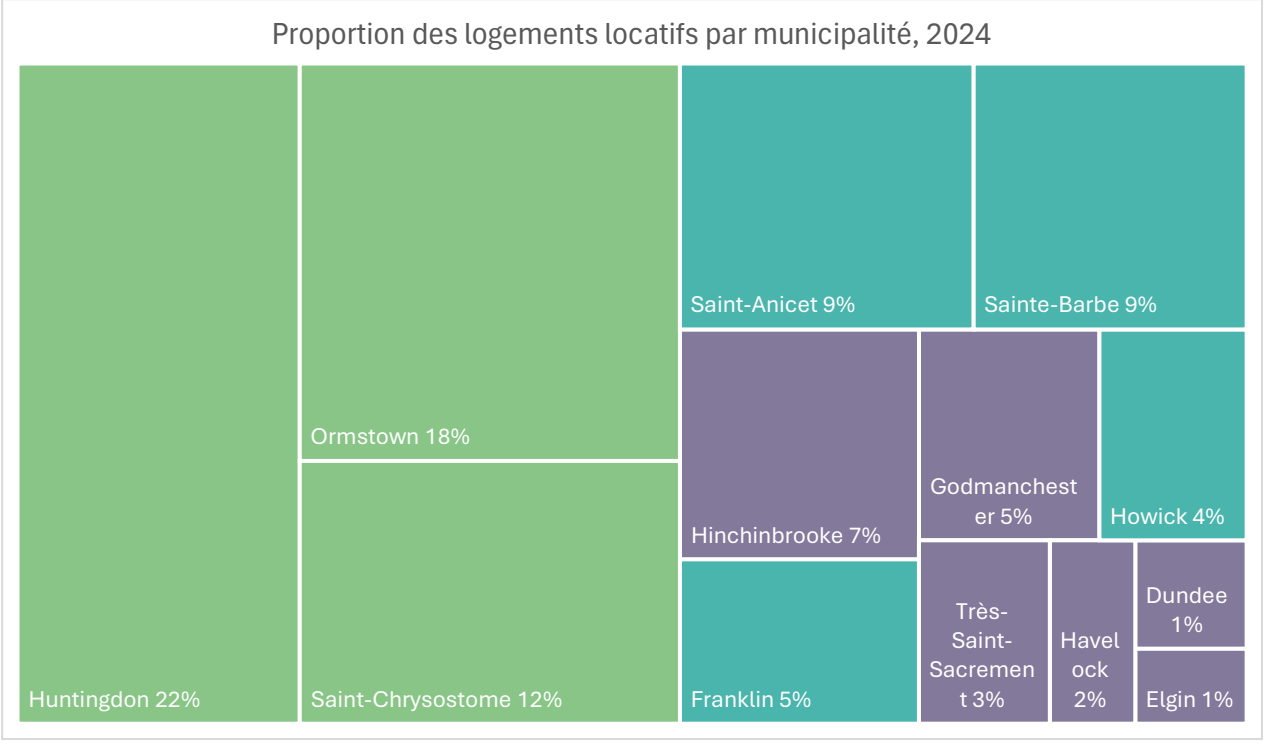
- Afin de calculer le nombre de logements locatifs par municipalité, nous avons appliqué les proportions des ménages locataires du recensement de population sur le nombre de logements (tous les usages) du rôle d'évaluation foncière de 2024.

Les constats importants :

- Ce calcul montre un total de **3 118 logements locatifs** sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent.
- La majorité des logements locatifs, soit 53 %, sont localisés dans trois municipalités : Huntingdon (22 %), Ormstown (18 %) et Saint-Chrysostome (12 %).



Sources : MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traité par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

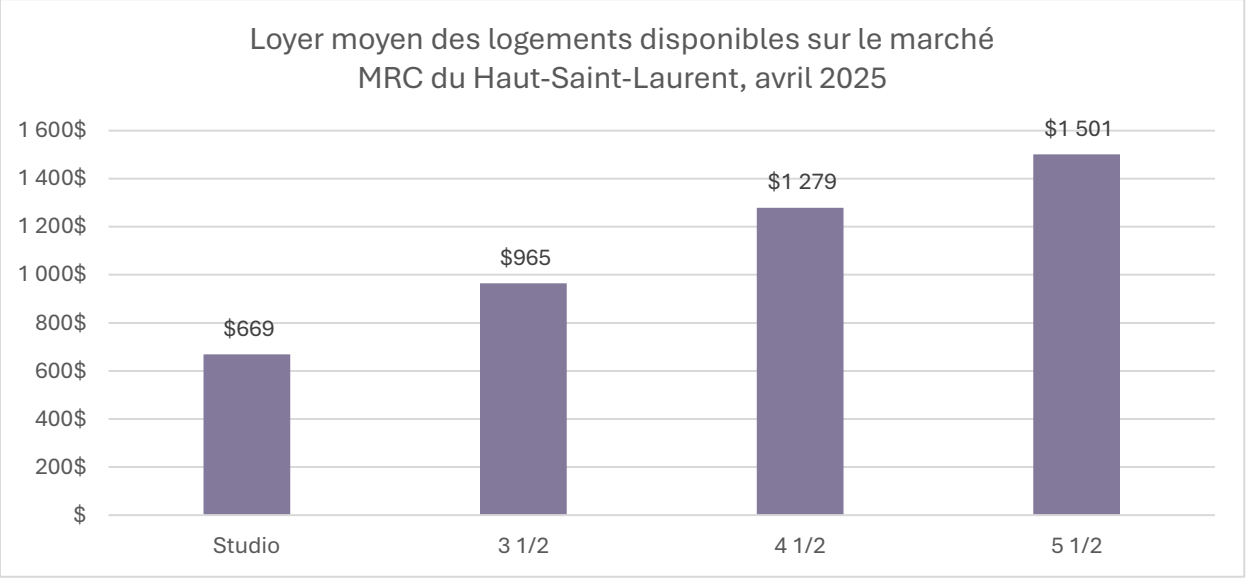


Sources : MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traité par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

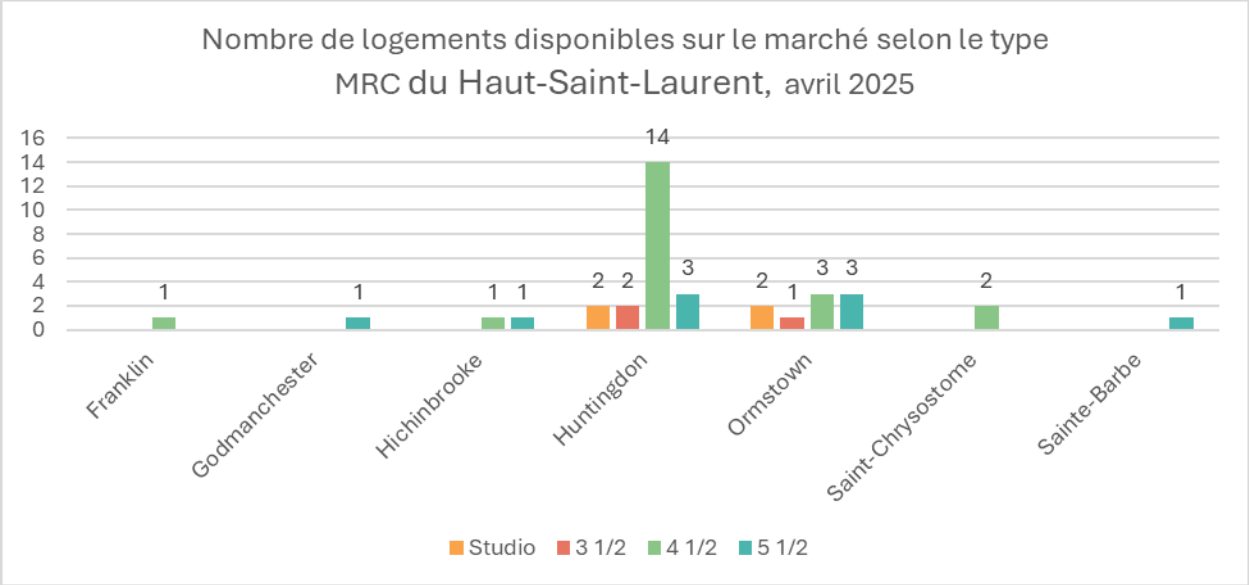
Les loyers des logements locatifs disponibles sur le marché

Les constats importants :

- Le prix moyen d'un loyer en 2020, selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL à Ormstown et Saint-Chrysostome, était de 536 $ / mois. Ce loyer n'est pas représentatif des loyers des logements disponibles sur le marché aujourd'hui.
- Avec une recherche des annonces sur Kijiji et Marketplace en avril 2025, nous avons repéré **37 logements locatifs disponibles dans sept municipalités**.[55]
- **La grande majorité (57 %) est localisée à Huntingdon (n=21**), suivi par Ormstown (24 %, n=9). Ce constat n'est pas étonnant si l'on considère le nouveau quartier en construction à Huntingdon.
- Le loyer moyen des **4½ sur le marché est de 1 279 $,** nettement supérieur au loyer moyen de 2020. On observe une augmentation de 139 % entre 2020 et avril 2025.
- Pour que ce loyer soit considéré comme abordable, un ménage doit avoir un revenu total d'environ 51 160 $. Ce logement est donc inabordable pour environ les 38 % des ménages de la MRC qui ont un revenu total moindre que 50 000 $, soit environ 3 725 ménages.
- Il faut rappeler que plusieurs ménages locataires sont des ménages comptant une personne. Ces ménages ont un revenu total médian de 33 600 $, considérablement inférieur au revenu nécessaire pour que les logements locatifs disponibles sur le marché soient considérés comme abordables. De plus, les ménages qui habitent dans un appartement d'un immeuble de moins de cinq étages ont un revenu total médian encore plus faible à 23 800 $.
- La grande majorité des logements disponibles sont des 4½ (57 %), suivi par des 5½ (24 %).
- Huntingdon a la plus grande variété de typologies résidentielles.
- À partir de cette recherche, à caractère exploratoire, nous pouvons calculer un taux d'inoccupation plus fiable que celui de la SCHL. Avec 37 logements sur le marché des sources consultées, **le taux d'inoccupation est de 1,2 %**, en dessous du taux d'équilibre de 3 %.



[55] Kijiji et Marketplace. (avril 2025). Données compilées et traitées par 2LH.



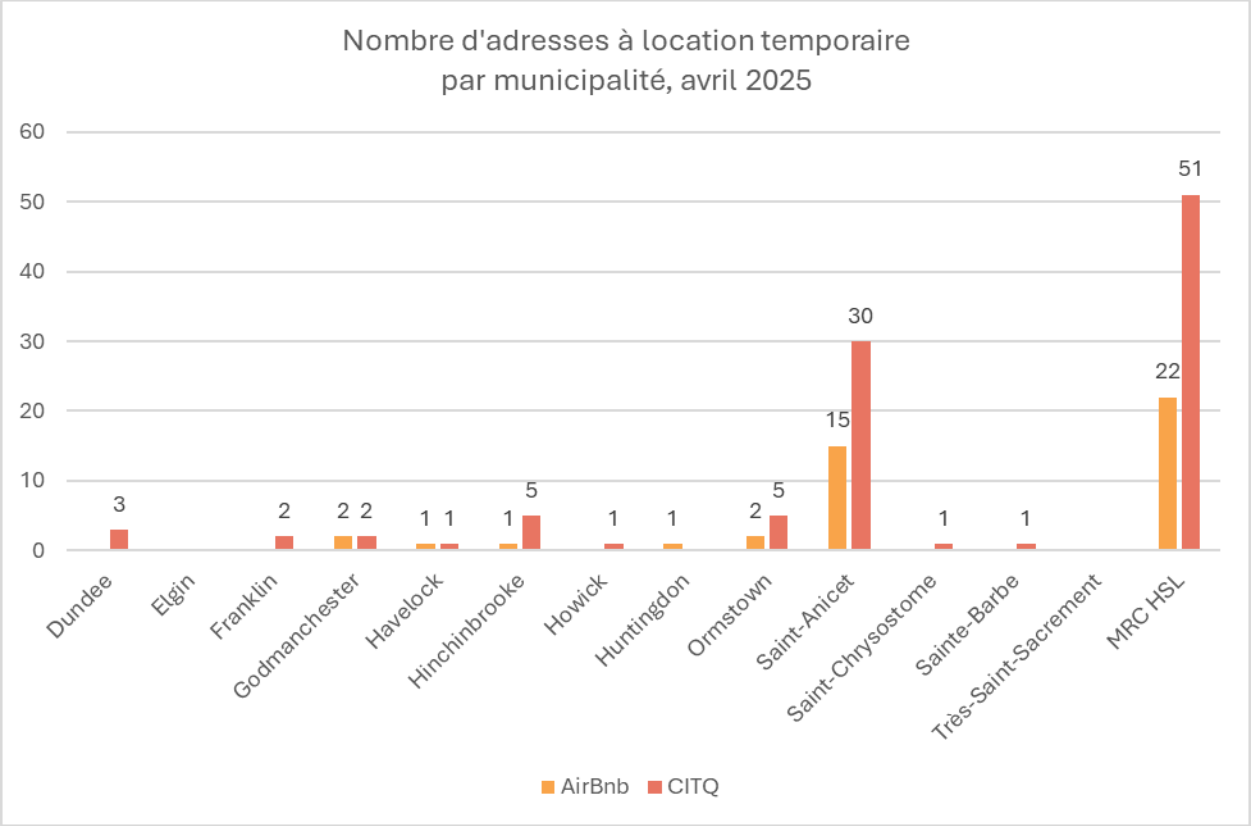
Sources : MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traité par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

Les logements à location temporaire (type Airbnb)

Les constats importants[56] :

- Selon la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), on retrouve **51 adresses** enregistrées pour la location temporaire. Ce nombre est plus élevé que les annonces recensées sur Airbnb. Nous faisons donc l'hypothèse que les annonces sur Airbnb sont toutes légitimes et enregistrées à la CITQ (sauf une adresse à Huntingdon).
- Ce nombre est assez faible, représentant seulement 1,6 % des logements locatifs sur le territoire de la MRC.
- La grande majorité des adresses enregistrées sont localisées à Saint-Anicet (59 %). Ce constat concorde avec la proportion élevée de résidences secondaires de la municipalité (50 %).

[56] Les données de Airbnb ont été compilées par 2LH avec les filtres suivants : logement en entier et disponible du 9-11 mai 2025. L'exercice a été refait pour les dates du 18-22 août 2025. Une demande spéciale de la MRC du Haut-Saint-Laurent a été faite auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) pour les enregistrements actifs datés en mars 2025.



Source : Airbnb. (avril 2025). Données traitées et compilées par 2LH.

3.6 Le diagnostic (analyse FFOM) du parc de logements

Une analyse FFOM est une méthode simple pour obtenir une vue d'ensemble des forces et faiblesses d'un territoire. Elle nous permet de comprendre les grandes tendances, ainsi que les problématiques et enjeux. Elle peut aussi servir à évaluer des dynamiques spécifiques à plus petite échelle, comme à l'échelle des municipalités. Elle permet également d'acquérir une compréhension commune de la situation des différents acteurs, de prendre des décisions plus éclairées et de mieux cibler l'utilisation des ressources. Un bon diagnostic permet de réaliser une planification stratégique solide. Ce diagnostic porte sur **les caractéristiques de l'offre de logements existants**.

Forces

Les forces sont les aspects positifs du territoire qui apportent des avantages à l'intérieur des limites. Elles sont les atouts existants qui rendent le territoire efficace, attrayant et concurrentiel.

Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les forces liées au parc de logements sont :

- L'augmentation soutenue du nombre de logements dans toutes les municipalités.
- Le faible nombre de constructions résidentielles nécessitant des réparations majeures.
- Le faible nombre de constructions résidentielles de taille non convenable, malgré que 50 % des familles monoparentales locataires (n=50) vivent cet enjeu.
- Le faible nombre de logements locatifs temporaires.

- La proportion importante de maisons mobiles, un type de logement plus abordable.
- Une présence importante d'acteurs mobilisés pour le logement permettant une concertation accrue du milieu.

Faiblesses

Les faiblesses sont les aspects négatifs du territoire qui limitent ou freinent le développement à l'intérieur des limites. Elles sont les éléments existants qui nécessitent d'être améliorés ou corrigés.

Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les faiblesses liées au parc de logements sont :

- La concentration des enjeux d'habitation dans les pôles principaux : ménages à faible revenu habitant dans des logements inabordables et dans des constructions résidentielles nécessitant des réparations majeures.
- Le manque de diversité de typologie et de modes d'occupation dans le parc de logements existant, particulièrement des appartements locatifs dans des immeubles de moins de cinq étages.
- Le manque de formes alternatives d'habitation (identifié lors des ateliers de consultation).
- Le manque de logements sociaux et communautaires, le mode d'occupation de logements réellement abordables à long terme qui évite la spéculation et l'augmentation des loyers.
- Le manque de résidences privées pour aînés.
- Le taux de résidences secondaires très élevé (36 %), limitant l'accès aux logements primaires.
- Les logements bas de gamme et peu durable sur le long terme (ex. maisons mobiles).
- Le manque d'infrastructures nécessaires pour accueillir le développement résidentiel dans certaines municipalités (identifié lors des ateliers de consultation).
- Le manque de volonté politique à l'échelle municipale pour intervenir en logement (identifié lors des ateliers de consultation).

Opportunités

Les opportunités sont les tendances futures qui peuvent être exploitées pour améliorer le territoire. Elles sont les éléments qui peuvent devenir des atouts en rendant le territoire plus fort et résilient.

Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les opportunités liées au parc de logements sont :

- Les nouveaux quartiers et terrains disponibles avec infrastructures.
- Le financement des gouvernements fédéral et provincial pour les travaux en lien avec les infrastructures municipales comme les égouts et les aqueducs (identifié lors des ateliers de consultation).
- Un marché de revente actif avec des augmentations de ventes et de nouvelles inscriptions, particulièrement à Hinchinbrooke, Huntingdon, Ormstown et Saint-Anicet.
- La proportion des ménages de 65 ans et plus qui habitent dans une maison unifamiliale (86,4 %). Avec la construction de logements qui répondent davantage aux besoins de ce type de ménage dans la MRC, une part de ces maisons pourra être libérée pour des familles.

- Les secteurs avec des terrains vacants desservis par des infrastructures avec un potentiel à déterminer.
- Le financement et les prêts de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et du gouvernement fédéral pour la construction de logements comme le préfabriqué, les appartements et le locatif pour les personnes âgées (identifié lors des ateliers de consultation).

Menaces

Les menaces sont les tendances futures qui peuvent nuire au développement du territoire. Elles sont les éléments qui posent un risque ou des défis à anticiper.

Sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, les menaces liées au parc de logements sont :

- Des valeurs foncières très élevées qui ont augmenté de façon significative durant les dernières années, particulièrement durant et après la pandémie. Ces valeurs limitent l'achat des premiers acheteurs, augmentant la demande pour le logement locatif.
- Des valeurs des propriétés sur le marché beaucoup plus élevées que les valeurs du rôle d'évaluation foncière 2024. La mise à jour de l'évaluation aura un impact significatif sur les taxes municipales, réduisant la capacité de payer de certains propriétaires.
- Des loyers élevés pour les logements locatifs actuellement disponibles.
- Des difficultés à prévoir en matière d'inégalités entre les municipalités, entre celles qui gèrent la croissance d'un parc de logements dynamique et d'autres qui font face à un développement qui stagne ou qui peut impliquer des typologies de bas de gamme et non souhaitables dans le parc de logements de qualité (ex. maisons mobiles).
- Le déclin de l'acceptabilité sociale pour les projets de construction de logements plus denses (identifié lors des ateliers de consultation).
- La construction de logements qui pourraient ne pas répondre aux besoins de la population.

4 Les besoins en habitation des ménages et l'écart avec l'offre résidentielle

Les besoins en habitation des ménages, existants et futurs, varient selon le type de ménage, particulièrement entre les ménages locataires et les ménages propriétaires. De façon générale, les besoins existants en 2024 ont été calculés pour représenter le manque historique de logements pour certains types de ménages (ex. les personnes aînées et les ménages à faible revenu). Le calcul des besoins existants est plus précis que les besoins futurs. Calculer les besoins, qu'ils soient actuels ou futurs, est un exercice complexe qui repose sur des hypothèses reflétant des tendances démographiques et économiques observées ou d'autres anticipées selon les résultats de la recherche actuelle. Il faut ainsi analyser les données présentées ci-dessous avec prudence, car plusieurs facteurs peuvent les influencer, par exemple l'arrivée d'un grand employeur qui augmenterait la demande. Afin de pallier cette nature hypothétique, nous présentons nos estimations avec une marge d'erreur de -3 % à 3 %.

En guise de diagnostic, nous avons considéré des besoins importants en logements locatifs, en logements sociaux et communautaires ainsi qu'au niveau des résidences privées pour aînés (RPA). Pour ces types de logements qui représentent des types de ménages, nous avons estimé les besoins existants et futurs de façon détaillée. Au-delà de ces besoins des logements spécifiques, il reste un certain nombre de logements nécessaires pour accueillir la demande globale des nouveaux ménages. Nous faisons l'hypothèse que le marché immobilier, avec un encadrement de la MRC et des municipalités, déterminera le mode d'occupation et la forme de ces logements, sachant qu'il y a également un besoin de densification et de diversification de l'offre existante.

Les tableaux ci-dessous résument les besoins existants, futurs et totaux de logements.

Tableau 8 : Besoins totaux par type de logement

Type de logement	Méthode de calcul	Marge (-3 % à 3 %)
Besoins existants		
Locatif régulier	Nombre de logements locatifs nécessaires pour atteindre un taux d'équilibre 3 %	36- 39
Social et communautaire	Nombre de ménages qui habitent dans un logement inabordable	582 - 618
RPA	20 % des ménages âgés de 75 ans et plus	287 - 305
	Total des besoins existants	**905 - 962**
Besoins futurs		
Locatif	35 % des nouveaux ménages	494 – 525
Régulier	75 % des nouveaux logements locatifs	371 – 394
Social et communautaire	25 % des nouveaux logements locatifs	124 – 131
RPA	4 % des nouveaux ménages	56 – 60
Autre – selon le marché	61 % des nouveaux ménages	862 – 915
	Total des besoins futurs	**1 412 – 1 500**

Pour calculer les besoins futurs, nous prenons comme base le nombre de nouveaux ménages projetés entre 2024-2041 (section 2.3). Nous faisons l'hypothèse qu'un ménage équivaut à un logement.

Tableau 9 : Besoins totaux de logements par type de logement

Type de logement	Nombre (Marge d'erreur -3 à 3%)
Logement locatif	1 113 – 1 181
Régulier	407 – 432
Social et communautaire	706 – 749
RPA	344 – 365
Autres : selon le marché	862 - 915
Total	**2 318 – 2 461**

4.1 Besoins en logements locatifs

Si nous considérons qu'en 2021 on retrouvait 75 % de ménages propriétaires et 25 % locataires, nous considérons l'hypothèse que le taux des ménages locataires **pourrait atteindre 35 % en 2041.**

Les tendances à considérer qui expliquent une demande plus importante pour le logement locatif :

- Vieillissement de la population :
  - 65-74 ans : 10 % affirment prévoir déménager, sachant que neuf sur 10 veulent vieillir sur place.[57]
- Augmentation légère des ménages d'une personne (augmentation de 2 %).
- Augmentation importante des valeurs foncières, conditions plus difficiles pour les premiers acheteurs. Selon un sondage de la SCHL, 55 % des locataires ne peuvent pas accéder à une propriété, donc environ la moitié des nouveaux ménages 25-35 ans.[58]
- Manque de logements locatifs existants : taux d'inoccupation 1,2 %.
- La demande pour le logement locatif dépend de la situation économique, mais les besoins des ménages des personnes aînées, des ménages d'une personne et des ménages à faible revenu devraient se maintenir, conservant la pression sur ce segment du marché.

Besoins existants

Nombre de logements locatifs = 3 118 logements locatifs.

Nombre de logements supplémentaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % aujourd'hui, si taux actuel considéré est de 1,8 % = **36 - 39 logements locatifs** réguliers.

[57] Roy N, Dubé R, Després C, Freitas A, Légaré F (2018) Choosing between staying at home or moving: A systematic review of factors influencing housing decisions among frail older adults. PLoS ONE 13(1): e0189266.
[58] Le Devoir. (avril 2024). Trois Canadiens sur quatre jugent l'accès à la propriété hors de leur portée. https://www.ledevoir.com/economie/810728/trois-canadiens-quatre-jugent-acces-propriete-hors-portee.

Besoins futurs :

Nombre de nouveaux ménages projetés 2041 : 1 412 – 1 500

Nombre de logements locatifs 2041 (35 %) : 494 - 525 nouveaux logements locatifs.

Nombre de logements locatifs réguliers (75 % du 35 %) : **371 – 394 nouveaux logements** locatifs réguliers.

Besoins existants + besoins futurs = 407 – 439 logements locatifs réguliers, soit 24 – 26 logements par année.

4.2 Besoins en logements locatifs abordables

Si nous considérons les tendances observées, nous faisons l'hypothèse que le taux des ménages locataires qui auront besoin d'un logement locatif abordable (social et communautaire) **atteindra 25 % des locataires futurs en 2041.**

Les tendances à considérer qui expliquent le besoin de logements locatifs abordables :

- Augmentation des loyers des logements disponibles.
- Part des ménages qui sont vulnérables :
    - Faible revenu (15 % de la population, 22 % des personnes âgées de 65 ans et plus).
    - Ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut pour les frais de logement :
        - 13 % des ménages, environ 1 200 ménages.
        - 50 % propriétaire, 50 % locataires (ce sont les locataires qui habitent davantage dans un logement inabordable, soit 25 % des locataires).
    - Familles monoparentales : 10 % des ménages, 26 % pour les ménages locataires.
    - Ménages d'une personne : 32,7 % des ménages.
    - Besoins particuliers : pas de données précises.
- Manque de logements sociaux et communautaires : 182 logements sociaux et communautaires sur l'ensemble du territoire.

Besoins existants

Nombre de ménages locataires qui habitent dans un logement inabordable : 25 % des ménages locataires = **582 - 618 ménages.**

Besoins futurs

25 % des nouveaux logements locatifs = **124 – 131 nouveaux logements** sociaux et communautaires.

Besoins existants + besoins futurs = 706 – 749 logements sociaux et communautaires, soit 42 – 44 logements par année.

4.3 Besoins en RPA

Selon des conclusions de recherches[59], nous faisons l'hypothèse que 20 % des personnes âgées de 75 ans et plus choisiront d'habiter dans une RPA. Ce pourcentage reflète une légère augmentation de la moyenne québécoise de 2021 (17 %).[60] Cette proportion représente environ 4 % des nouveaux ménages prévus en 2041.

Besoins existants

Nombre de ménages de 75 ans et plus en 2024 = 1 480 ménages.

20 % des ménages de 75 ans et plus en 2024 287 – 305 logements RPA.

Besoins futurs

Nombre de nouveaux ménages en 2041 = 1 412 – 1 500 ménages.

4 % des nouveaux ménages = 56 – 60 ménages de 75 ans et plus.

Besoins existants + besoins futurs = 344 – 365 nouveaux RPA.

4.4 Besoins pour les familles et autres ménages futurs

Pour accueillir les ménages futurs restants (61 %), nous faisons l'hypothèse que le marché déterminera le mode d'occupation et la typologie des logements.

61 % des nouveaux ménages = 862 - 915 logements.

Il faut se rappeler que 32 % des ménages en 2021 avaient un ou des enfants. Nous pouvons donc faire l'hypothèse que **276 – 292 ménages futurs seront des familles avec enfant(s)**. Les besoins de ces familles pourront être comblés par les maisons unifamiliales qui seront libérées par les ménages âgés de 75 ans et plus qui quittent pour les RPA, libérant un potentiel de **344 - 365 maisons unifamiliales** pour les familles.

Il faudrait toutefois construire **518 – 550 logements supplémentaires** pour combler les besoins des autres nouveaux ménages.

4.5 Besoins en propriétés privées abordables

Il ne faut pas oublier que 9 % des propriétaires paient une hypothèque qui représente plus de 30 % de leur revenu, représentant environ 600 ménages. Si nous considérons l'augmentation importante des valeurs foncières et des taux d'intérêt, ce taux pourrait augmenter. Il serait donc important de considérer des projets de propriétés abordables pour ces ménages existants et futurs.

---

[59] SCHL. (2017). Rapport sur les résidences pour personnes âgées - Québec. Ottawa, Gouvernement du Canada, Société d'hypothèque et de logement [https://publications.gc.ca/collections/collection_2017/schl-cmhc/nh2-37/NH2-37-2017-fra.pdf].

[60] SCHL. (2021). Enquête sur les résidences pour personnes âgées de 2021 : Apprenez-en davantage https://www.cmhc-schl.gc.ca/lobservateur-du-logement/2021/les-resultats-de-lerpa-de-2021-sont-arrives.

5 Conclusion

Le portrait croisé de la population, des ménages et du parc résidentiel de la MRC du Haut-Saint-Laurent révèle un territoire à la fois stable sur certains plans, mais confronté à des défis pressants en matière d'habitation. Quatre grands enjeux émergent de ce diagnostic et constituent des leviers prioritaires pour l'action publique.

1. **Adapter l'offre résidentielle à une population vieillissante et à la diversification des ménages**

Le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur. Bien que la croissance démographique anticipée soit stable jusqu'en 2041, celle-ci est portée en grande partie par les personnes aînées. Or, 86 % des ménages de 65 ans et plus habitent dans une maison unifamiliale, un type d'habitation qui pourrait ne plus correspondre à leurs besoins. Parallèlement, l'augmentation des ménages composés d'une seule personne – souvent des locataires à revenu plus faible – crée une pression supplémentaire sur le parc locatif abordable. Ces tendances exigent un redéploiement de l'offre en logements vers des typologies plus petites, accessibles et situées à proximité des services. La rareté des résidences pour personnes âgées et le manque de logements communautaires ou alternatifs accentuent la nécessité de diversifier l'offre.

2. **Requalifier le parc existant et planifier les nouveaux développements de manière durable**

La qualité du parc résidentiel existant constitue à la fois un point fort et un défi. Si le nombre de logements nécessitant des réparations majeures est faible, plusieurs municipalités font état de développement résidentiel à faible densité, non souhaitable en matière de durabilité à long terme. Par ailleurs, certaines municipalités doivent composer avec un manque d'infrastructures pour accueillir de nouveaux projets, limitant leur capacité à répondre à la demande croissante. Toutefois, l'existence de terrains vacants déjà desservis et l'accès à des programmes d'aide financière pour la mise à niveau des réseaux municipaux offrent des perspectives intéressantes. L'enjeu est donc de planifier le développement futur en tenant compte à la fois de la capacité d'accueil et de la qualité du milieu bâti.

3. **Accroître l'abordabilité du logement dans un marché en mutation**

Les données montrent une augmentation marquée des valeurs foncières depuis la pandémie, particulièrement dans certaines municipalités comme Ormstown, Saint-Anicet, Hinchinbrooke et Huntingdon. Ce phénomène a pour effet d'exclure les premiers acheteurs du marché et de déplacer la pression vers le logement locatif, dont l'abordabilité est également mise à mal. À cela s'ajoute un écart important entre les valeurs marchandes et les valeurs du rôle d'évaluation foncière, ce qui pourrait entraîner une hausse marquée des taxes foncières à la prochaine révision. L'abordabilité n'est plus un enjeu marginal, mais bien une réalité qui touche 25 % des locataires. Le faible nombre de logements sociaux et communautaires rend le territoire particulièrement vulnérable aux effets de la spéculation et de l'insécurité résidentielle.

4. Soutenir la capacité d'agir des municipalités et structurer une gouvernance en habitation

Le portrait révèle enfin un enjeu transversal de gouvernance. Bien que la MRC bénéficie d'une mobilisation d'acteurs du milieu, plusieurs municipalités manquent de ressources techniques ou d'une volonté politique suffisante pour intervenir efficacement en habitation. Cette situation crée des écarts de capacité d'action d'une municipalité à l'autre, accentuant les déséquilibres dans le développement du territoire.

En somme, la MRC du Haut-Saint-Laurent se trouve à un moment charnière où il devient nécessaire de mettre en place des stratégies proactives pour répondre à la diversité des besoins en logement. S'appuyer sur les forces en place, tirer profit des opportunités identifiées et agir sur les faiblesses et menaces recensées permettra d'orienter des interventions durables, inclusives et cohérentes avec le développement souhaité du territoire.

Les besoins et l'écart entre les besoins et l'offre résidentielle

Le diagnostic des besoins en habitation dans la MRC du Haut-Saint-Laurent met en lumière l'ampleur et la diversité des logements requis pour répondre aux réalités sociales, économiques et démographiques du territoire. Ces besoins, estimés de façon rigoureuse à partir des données disponibles et d'hypothèses prudentes, se répartissent entre les besoins existants – liés à un retard historique dans l'offre – et les besoins futurs, découlant de la croissance démographique anticipée d'ici 2041.

Au total, **entre 2 318 et 2 461 nouveaux logements** devront être ajoutés pour répondre adéquatement à la demande, selon la marge d'erreur établie à ±3 %. Ces logements se répartissent de la manière suivante :

- **1 113 à 1 181 logements locatifs**, incluant :
    - **407 à 432 logements locatifs réguliers**, nécessaires pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % et accommoder la croissance prévue des ménages locataires.
    - **706 à 749 logements sociaux et communautaires**, pour répondre aux besoins des ménages locataires qui habitent dans un logement inabordable (25 % des locataires).
- **344 à 365 places en résidences privées pour aînés (RPA)**, en réponse au vieillissement accéléré de la population et aux besoins spécifiques des 75 ans et plus.
- **862 à 915 logements destinés à d'autres types de ménages**, dont la forme, la typologie et le mode d'occupation dépendront de l'évolution du marché, mais qui devront permettre une diversification de l'offre résidentielle et une meilleure adéquation avec les nouvelles réalités de la population.

Cette planification repose sur l'hypothèse que chaque ménage supplémentaire équivaut à un logement à prévoir. Elle tient également compte de la transformation du profil des ménages : augmentation des ménages d'une personne, difficulté d'accès à la propriété pour les jeunes adultes, hausse des coûts d'emprunt et vieillissement de la population. Ces facteurs renforcent la pression sur le marché locatif, déjà caractérisé par un taux d'inoccupation très bas et accroissent le besoin d'interventions publiques en matière d'abordabilité et d'accompagnement des plus vulnérables.

En ce sens, il apparaît essentiel de considérer l'enjeu du logement non seulement en termes quantitatifs, mais aussi qualitatifs. Par ailleurs, la libération potentielle de logements unifamiliaux par les personnes aînées qui déménageront en RPA constitue une opportunité à intégrer à l'échelle régionale, notamment pour répondre aux besoins des familles avec enfant(s).

En somme, répondre aux besoins en habitation de la MRC du Haut-Saint-Laurent exigera une vision claire, des outils adaptés et une volonté partagée d'agir en faveur d'un développement résidentiel inclusif, durable et équitable.

Cibles et recommandations

MRC du Haut-Saint-Laurent

6 Cibles

Cette section présente nos recommandations portant sur les cibles de l'indicateur stratégique en habitation à intégrer dans le schéma d'aménagement. Nous débutons avec une explication de la méthode de calcul suivie pour deux scénarios : 1) cibles pour répondre aux besoins futurs et 2) cibles pour répondre aux besoins futurs et pour combler le retard historique des besoins existants.

Rappel des indicateurs stratégiques

La fiche méthodologique intitulée « *Indicateur stratégique : la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle* » détaille les cibles exigées dans les OGAT et ce, sur les horizons de quatre, huit et 12 ans. Ces cibles sont basées sur le diagnostic et le calcul des besoins. Elles sont également quantifiées en utilisant les données du rôle d'évaluation foncière pour distinguer les types de constructions résidentielles potentiels selon le lien physique du bâtiment principal.

Les cibles sont :

1- Le nombre total de nouveaux logements.
2- Pour chaque type de construction résidentielle, la part dans le nombre total de nouveaux logements incluant les pertes de tout logement du parc résidentiel :
    - Maisons individuelles détachées.
    - Maisons jumelées ou en rangée.
    - Logements dans un immeuble comportant deux logements et plus.

Dans le calcul et la considération des cibles proposées, quelques limites ont été évoquées, notamment par le MAMH :

- Les données selon le lien physique tiennent compte du bâtiment principal seulement. Les maisons mobiles, les roulottes et les UHA sont exclues. Pour tenir compte partiellement de cette limite, nous avons ajouté une cible supplémentaire pour le scénario 2 qui inclut les UHA.
- Les indicateurs stratégiques ne distinguent pas le mode d'occupation, soit le locatif ou la propriété absolue, ni les résidences secondaires, le logement social et communautaire ou la location touristique. Pour répondre à cette limite, nous distinguons dans les tableaux détaillés les besoins en logements pour le locatif, le logement social et communautaire ainsi que les RPA. Bien que les scénarios considèrent ces besoins avec le type de construction résidentielle selon le lien physique pour répondre aux demandes des OGAT, la MRC pourrait intégrer dans son des cibles plus précises (voir la recommandation 2.1).

La méthode de calcul

La MRC du Haut-Saint-Laurent doit, dans le monitorage de l'indicateur stratégique, établir des cibles en logement portant sur la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle, et ce sur quatre, huit et 12 ans.

Pour les scénarios qui suivent, nous avons considéré les hypothèses suivantes :

- Afin de répondre à l'objectif 4.2.2 des OGAT qui porte sur la consolidation des périmètres d'urbanisation, des typologies plus denses doivent être développées en priorité. Nous avons observé un certain virage dans des secteurs de la MRC vers des typologies plus denses, comme les nouveaux développements à Huntingdon. Cependant, sans encadrement de la part de la MRC et des municipalités, les maisons isolées continueront à être construites par le marché.
- Des typologies plus denses doivent être favorisées pour atteindre les objectifs de densification, mais aussi pour répondre à d'autres objectifs complémentaires en regard aux besoins de certains types de ménages comme la population vieillissante, les ménages d'une personne et les ménages à faible revenu (voir le calcul des besoins en logement locatif à la section 4.1).
- Les typologies du « chaînon manquant » (missing middle) doivent être privilégiées afin de répondre de manière mesurée pour l'acceptation sociale des seuils minimaux de densité que la MRC intègrera dans son schéma d'aménagement (objectif 4.2.2). Pour atteindre ces seuils, des changements aux outils de planification et des règlements d'urbanisme doivent être mis en œuvre (voir les recommandations).

Suivant le diagnostic des pages précédentes, les besoins par type de logement – logement social et communautaire, locatif et RPA – ont été calculés en fonction des besoins existants et futurs des ménages de la MRC. Ces besoins ont été considérés selon le mode de tenure des logements, en plus du type de construction résidentielle comme l'exige l'indicateur stratégique. Pour obtenir des cibles qui répondent aux besoins existants et futurs selon les besoins des ménages, ces besoins doivent être considérés selon le type de construction résidentielle et le lien physique du bâtiment.

Les tableaux ci-dessous présentent les propositions pour chaque type de logement selon les besoins, le type de construction résidentielle et la proportion du type de construction résidentielle selon le lien physique.

Tableau 10 : Type de construction résidentielle selon le lien physique et leur proportion

Type de logement selon besoin des ménages	Type de construction résidentielle selon le lien physique	Proportion
Logement locatif - régulier	Maison jumelée ou en rangée - Ces types sont déjà en construction dans la MRC (ex. quartier Huntingdon)	50 %
	Bâtiment comprenant deux logements et plus - Nous proposons de privilégier la formule plex qui répond à plusieurs profils des ménages et qui est flexible et adaptable à plusieurs des changements des modes de vie de la société. - Le diagnostic a démontré que la majorité des bâtiments ne dépasse pas deux étages. Le plex, à deux ou trois étages, est un type de densité qui est connu et commun pour la population.	50 %
Logement locatif - social et communautaire	Bâtiment comprenant deux logements et plus - Pour des questions de viabilité des projets immobiliers et de leurs montages financiers, il est peu probable que des typologies moins denses soient possibles. Si le projet doit maintenir des loyers abordables, les programmes de financement exigeront une densité moyenne à forte.	100 %
RPA	Bâtiment comprenant deux logements et plus - Pour des questions de viabilité des projets immobiliers et de leurs montages financiers, il est peu probable que des typologies moins denses soient possibles.	100 %
Autres : selon le marché	Maison jumelée ou en rangée	50 %
	Bâtiment comprenant deux logements et plus	50 %

6.1 Les deux scénarios

Les deux scénarios ont été construits pour considérer le niveau différent d'implication de la MRC et des municipalités pour mettre en œuvre des mesures qui permettront d'accélérer la construction de certains types de logements, particulièrement le logement locatif, social et communautaire ainsi que les RPA. En ce sens, le premier scénario nécessite peu d'implication et répond seulement aux besoins futurs, tandis que le deuxième scénario nécessite une implication plus importante de manière à répondre aux besoins futurs ainsi qu'à combler le retard historique observable pour les besoins existants.

Dans les deux cas, nous avons considéré les éléments suivants :

- Pour calculer les cibles sur quatre, huit et 12 ans, nous devons d'abord déterminer le nombre de logements à construire annuellement pour répondre aux besoins en 2041. Si nous considérons que les mesures seront probablement mises en œuvre à partir de 2025, nous avons calculé le nombre de logements à construire annuellement sur 16 ans, soit la période de 2025-2041. Les tableaux 11 et 12 présentent les nouveaux logements à construire annuellement pour répondre aux besoins des ménages sur 16 ans, ainsi que le nombre de logements par type de construction résidentielle selon les proportions énumérées dans le tableau 11.
- Historiquement, entre 2011 et 2024, la croissance du nombre de logements dans la MRC est d'une **moyenne de 97 par année** selon le rôle d'évaluation foncière. Malgré ce marché assez actif, le virage vers des constructions plus denses nécessiterait un accompagnement des promoteurs et des incitatifs (voir les recommandations). Dans ce contexte, il est permis de croire qu'un ralentissement soit constaté dans les prochaines années, surtout si nous considérons les refontes des règlements d'urbanisme qui suivront l'adoption du nouveau schéma d'aménagement.
- Malgré ce ralentissement potentiel, nous avons maintenu la même moyenne annuelle historiquement observée pour toutes les cibles. Il est difficile d'estimer l'impact véritable des mesures qui seront mises en œuvre sur le nombre et le type de logement. Il pourrait être prudent, de façon annuelle, de calculer le nombre de logements construits et ajuster les cibles en conséquence après quatre ans.
- La perte de logements n'a pas été considérée dans le calcul du nombre de logements annuel puisque la marge d'erreur permet de combler ces démolitions qui sont très rares dans la MRC.

Tableau 11 : Nombre de logements à construire annuellement pour répondre aux besoins existants

Besoins existants										
	Nombre de logements				**Par type de construction résidentielle (annuel)**					
	Sur 16 ans		**Par année**		**Maisons jumelées ou en rangée**			**Logements dans un immeuble en comportant 2 et plus**		
	-3 %	3 %	-3 %	3 %	%	-3 %	3 %	%	-3 %	3 %
Locatif régulier	36	39	2,3	2,4	50 %	1,1	1,2	50 %	1,1	1,2
Social et communautaire	582	618	36,4	38,6	0 %	0	0	100 %	36,4	38,6
RPA	287	305	17,9	19,1	0 %	0	0	100 %	17,9	19,1
Total	**905**	**962**	**56,6**	**60,1**	**Total**	**1,1**	**1,2**	**Total**	**55,4**	**58,9**

Tableau 12 : Nombre de logements à construire annuellement pour répondre aux besoins futurs

Besoins futurs										
	Nombre de logements				Par type de construction résidentielle (annuel)					
	Sur 16 ans		Par année		Maisons jumelées ou en rangée			Logements dans un immeuble en comportant 2 et plus		
	-3 %	3 %	-3 %	3 %	%	-3 %	3 %	%	-3 %	3 %
Locatif régulier	371	394	23,2	24,6	50 %	11,6	12,3	50 %	11,6	12,3
Social et communautaire	124	131	7,8	8,2	0 %	0	0	100 %	7,8	8,2
RPA	56	60	3,5	3,8	0 %	0	0	100 %	3,5	3,8
Autre	862	915	53,9	57,2	50 %	26,9	28,6	50 %	26,9	28,6
Total	**1 413**	**1 500**	**88,4**	**93,8**	**Total**	**38,5**	**40,9**	**Total**	**49,8**	**52,9**

Scénario 1 – Répondre aux besoins futurs en logement

Ce premier scénario vise à illustrer les besoins futurs seulement. Si nous considérons le marché de construction de la MRC assez actif (97 logements par année), ce marché pourrait répondre à une bonne partie des besoins futurs sans mesures pour accélérer la construction. Pour ce premier scénario, nous pouvons donc faire l'hypothèse que le marché existant serait en mesure de combler les besoins futurs en nombre de logements. Cela dit, pour répondre aux besoins futurs selon le type de construction résidentielle, un encadrement serait nécessaire pour exiger la construction de typologies plus denses ainsi que la construction de RPA et de logements sociaux et communautaires. Les tableaux qui suivent présentent les cibles proposées du scénario 1 calculé à partir de 2025.

Tableau 13 : Nombre total de nouveaux logements en 2029, 2033 et 2037

	2029		**2033**		**2037**	
	4 ans		8 ans		12 ans	
	-3 %	3 %	-3 %	3 %	-3 %	3 %
Total	**353,25**	**375**	**706,5**	**750**	**1 059,8**	**1 125**

Pour ce premier scénario, la construction d'une moyenne de 88,3 – 93,8 logements par année est attendue pour répondre aux besoins futurs selon les hypothèses énoncées.

Tableau 14 : Proportion des nouveaux logements selon le type de construction résidentielle

	2029	2033	2037
	4 ans	8 ans	12 ans
Maisons individuelles détachées	0 %	0 %	0 %
Maisons jumelées ou en rangée	44 %	44 %	44 %
Logements dans un immeuble en comportant 2 et plus	56 %	56 %	56 %

Scénario 2 – Répondre aux besoins futurs en logement et combler le retard historique

Ce deuxième scénario vise à répondre aux besoins futurs en logement, mais aussi combler le retard historique cumulé des dernières années. Tel que mentionné, nous transformons les besoins des ménages en type de construction résidentielle selon le lien physique. Cela dit, la MRC peut intégrer dans son schéma d'aménagement des cibles plus précises. Pour atteindre les cibles de ce deuxième scénario, la MRC devra augmenter son niveau d'implication pour mettre en œuvre plusieurs mesures qui permettraient d'accélérer la construction de certains types de logements, comme le logement locatif, les UHA, les logements sociaux et communautaires et les RPA (voir les recommandations).

Au-delà des cibles qui se basent sur les besoins des ménages, nous ajoutons une cible supplémentaire pour les UHA qui se base sur une méthode différente. La recherche[61] montre qu'environ 10-20 % des ménages propriétaires de maisons unifamiliales seraient ouverts à construire une UHA sur leur propriété. Nous détaillons cette cible supplémentaire ci-dessous.

Les tableaux qui suivent présentent les totaux utilisés pour le calcul du scénario 2 et les cibles proposées calculées à partir de 2025.

[61] Arpent. (2024). Cahier de rétroaction—Démarche de consultation portant sur les unités d'habitation accessoires (p. 36). Arpent [https://onjase.boisbriand.ca/39372/widgets/163341/documents/127529].
Chapple, K., Garcia, D., Valchuis, E., & Tucker, J. (2020). Reaching California's ADU Potential : Progress to Date and the Need for ADU Finance.
Davidoff, T., Pavlov, A., & Somerville, T. (2022). Not in my neighbour's back yard? Laneway homes and neighbours' property values. Journal of Urban Economics, 128, 103405. https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103405.
Dion, L. (2024) Quel potentiel pour les UHA au Québec : Obstacles, défis et opportunités. Travail dirigé, Maîtrise en urbanisme, École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de Montréal.
Salvador, A. (2020). Detached Accessory Dwelling Units – Who benefits and who pays? [Master Thesis, University of Waterloo]. https://uwspace.uwaterloo.ca/handle/10012/16502.
Lord S. (2022). Enquête sur l'impact de la pandémie sur les projets résidentiels des retraités québécois. Observatoire Ivanhoé Cambridge, Université de Montréal, Semaine de la recherche OIC, 24, 25 et 26 mai [https://www.youtube.com/watch?v=L7P0sudQj-A&ab_channel=OIC-ObservatoireIvanho%C3%A9Cambridge].

Tableau 15 : Total des besoins existants et futurs du nombre de logements à construire annuellement

	Par année		
	-3 %	3 %	
Nombre total	144,9	153,9	
	Par type de construction résidentielle		
	-3 %	3 %	%
Maisons individuelles détachées	0	0	0 %
Maisons jumelées ou en rangée	39,7	42,1	27 %
Logements dans un immeuble en comportant 2 et plus	105,2	111,8	73 %

Tableau 16 : Nombre total de nouveaux logements en 2029, 2033 et 2037

	2029		**2033**		**2037**	
	4 ans		8 ans		12 ans	
	-3 %	3 %	-3 %	3 %	-3 %	3 %
Total	**579,5**	**615,5**	**1 159,0**	**1 231**	**1 738,5**	**1 846,5**

Pour ce deuxième scénario, la construction d'une moyenne de 144,9 – 153,9 de logements par année est nécessaire pour répondre aux besoins futurs et combler le retard historique des besoins existants.

Tableau 17 : Proportion des nouveaux logements selon le type de construction résidentielle

	2029	**2033**	**2037**
	4 ans	8 ans	12 ans
Maisons individuelles détachées	0 %	0 %	0 %
Maisons jumelées ou en rangée	27 %	27 %	27 %
Logements dans un immeuble en comportant 2 et plus	73 %	73 %	73 %

Les UHA : cible supplémentaire

Une cible portant sur les UHA pourrait être intégrée dans le schéma d'aménagement. La méthode de calcul prend en compte certaines recherches (voir la note 62) qui déterminent qu'environ 10-20 % des propriétaires sont ouverts à construire une UHA sur leur propriété. Cette perspective peut-être un projet intergénérationnel, mais également d'autre nature comme la création d'un revenu complémentaire pour accéder à la propriété ou rentabiliser une propriété. En ce sens, si nous considérons qu'il y a 9 356 maisons individuelles détachées[62] sur le territoire de la MRC, il est possible de calculer le nombre de propriétaires qui seraient potentiellement ouverts à une UHA.

9 356 X 10 % = **936 propriétaires potentiellement ouverts.**

9 356 X 20 % = **1 871 propriétaires potentiellement ouverts.**

La construction des UHA est cependant complexe. Elle implique des défis pour les particuliers qui doivent investir des sommes importantes et gérer un projet de construction. Afin que ce potentiel soit considéré à sa pleine capacité, nous faisons l'hypothèse qu'elle prendra environ 50 ans. À partir de cette hypothèse, nous pouvons calculer la moyenne annuelle.

936 UHA / 50 années = **18,7 UHA / année**

1 871 UHA / 50 années = **37,4 UHA / année**

Cette moyenne demeure encore élevée. Par exemple, lorsque la Ville de Carignan a modifié ses règlements pour permettre les UHA sur son territoire, environ 14 ont été construites dans la première année. Si nous considérons que la MRC du Haut-Saint-Laurent a presque le double de la population de Carignan (environ 23 200 vs 12 500), nous pouvons estimer qu'environ **28 UHA par année pourraient être construites dans les quatre premières années** suivant les modifications réglementaires. Suivant cette logique, le tableau 18 détaille les cibles pour les UHA.

Tableau 18: Le nombre de nouvelles UHA

	2029		**2033**		**2037**	
	4 ans		8 ans		12 ans	
	-3 %	3 %	-3 %	3 %	-3 %	3 %
Nombre UHA	**108,6**	**115,4**	**252,2**	**267,8**	**395,8**	**420,2**

6.2 Conclusion

La définition de cibles en habitation constitue un exercice stratégique permettant à la MRC du Haut-Saint-Laurent de planifier le développement résidentiel en cohérence avec les besoins réels de sa population, tout en répondant aux exigences des OGAT. Les scénarios présentés offrent deux trajectoires possibles : l'une visant à répondre uniquement aux besoins futurs, l'autre intégrant le rattrapage du retard historique en matière de logement.

[62] MRC du Haut-Saint-Laurent. (2024). Données du rôle d'évaluation foncière. Traitées par la MRC du Haut-Saint-Laurent et 2LH.

Ces cibles ont été établies à partir d'une méthode qui tient compte des types de constructions résidentielles exigés par les OGAT, tout en traduisant les besoins des ménages en matière de tenure, de typologie et de statut d'occupation. Elles mettent en évidence la nécessité d'un virage vers des typologies plus denses et diversifiées – telles que les plex, les logements en rangée, les immeubles multirésidentiels ou les unités d'habitation accessoires (UHA) – pour répondre aux objectifs de consolidation urbaine et aux besoins spécifiques des ménages, notamment les aînés, les personnes seules et les ménages à faible revenu.

La capacité à atteindre ces cibles dépendra du niveau d'implication de la MRC et des municipalités dans la mise en œuvre des recommandations décrites dans la prochaine section. Dans un contexte de pressions multiples sur le marché résidentiel et de transformation des besoins, ces cibles offrent un cadre tangible et pragmatique pour guider les actions futures de la MRC du Haut-Saint-Laurent et renforcer l'abordabilité, la diversité et la durabilité de l'offre résidentielle sur son territoire.

7 Recommandations

Les recommandations qui suivent s'appuient sur les constats tirés du diagnostic territorial ainsi que sur les cibles identifiées et calculées en matière d'habitation. Elles visent à orienter l'action de la MRC du Haut-Saint-Laurent et de ses partenaires afin de répondre aux enjeux actuels et futurs en matière de logement. Structurées autour de quatre axes d'intervention – concertation et coordination, réglementation, stratégies foncières et financières, sensibilisation et promotion – ces recommandations tiennent compte du rôle variable que peut assumer la MRC selon les leviers à sa disposition.

Cette section présente en premier lieu les constats qui ont été considérés dans l'élaboration de nos recommandations. Ensuite, nous présentons les trois niveaux d'implication de la MRC, soit **très impliquée** avec une déclaration de compétence, **modérément** impliquée avec une personne responsable de l'habitation au sein de la MRC et **peu impliquée** avec l'élaboration d'un programme d'accompagnement. Finalement, selon l'axe d'intervention, nous recommandons des actions selon le niveau d'implication.

Les constats considérés dans nos recommandations

Les constats suivants découlent à la fois de l'analyse diagnostique du territoire et de l'expertise développée par notre équipe en matière d'habitation. Ils permettent de cerner les principaux enjeux à cibler dans le cadre des recommandations.

- Nécessité de diversifier l'offre résidentielle, notamment l'offre locative, afin de mieux répondre à la croissance de la demande et à la diversité des besoins.
- Nécessité de favoriser la densification des pôles principaux, en tenant compte des particularités locales d'implantation (unités d'habitation accessoires, typologies du « chaînon manquant » (missing middle)).
- Besoin accru de logements sociaux et abordables pour combler un retard historique et répondre aux besoins persistants des ménages.
- Nécessité de développer des résidences privées pour aînés (RPA) ou d'autres types de logements adaptés aux personnes âgées en fonction de leurs préférences, de leur autonomie et de leurs revenus.
- Besoin d'un meilleur encadrement des résidences de tourisme.
- Importance de faire des représentations concertées auprès des gouvernements pour soutenir le développement de logements sociaux et abordables ainsi que pour les infrastructures nécessaires.
- Reconnaissance de la diversité des capacités financières et des ressources humaines entre les municipalités locales, influençant leur degré d'implication possible en matière d'habitation.

Les rôles de la MRC du Haut-Saint-Laurent selon ses niveaux d'implication possibles

Dans les recommandations qui suivent, le rôle de la MRC est précisé selon trois niveaux d'implication possibles, illustrés par des cercles numérotés. Ces niveaux ont été construits pour permettre à la MRC de choisir son implication selon ses besoins. Les différents niveaux d'implication pourraient varier selon certains axes d'intervention avec des actions pouvant être cumulatives.

Très impliquée ① ② ③

- Avec un niveau très impliquée, la MRC exerce pleinement, ou en partie, sa compétence en matière d'habitation. Elle pourrait notamment déclarer ses compétences en matière de logement social conformément aux articles 678.0.2.1 et 678.0.2.2 du Code municipal du Québec (c-27.1), et ce, sans droit de retrait.
- Avec cette déclaration, la MRC a tous les pouvoirs d'une municipalité locale délégante, à l'exception de ceux de faire des règlements et d'imposer des taxes. Elle peut toutefois adopter tout règlement, requis pour l'acquisition, l'établissement et l'exploitation d'un bien ou d'un service (article 578).
- Voici deux exemples de MRC qui ont déclaré leurs compétences en logement social :
    - MRC de Charlevoix : avec l'adoption du règlement numéro 209-24[63], le 9 octobre 2024, la MRC déclare ses compétences en logement social lui permettant de créer l'Office régional d'habitation (ORH) et de l'appuyer financièrement avec des quotes-parts municipales.
    - MRC de Marguerite-D'Youville : avec l'adoption du règlement numéro 217[64], le 14 mai 2020, la MRC déclare ses compétences en logement social qui lui permet, comme la MRC de Charlevoix, de financer l'ORH.

Modérément impliquée ① ②

- Avec un niveau modérément impliquée, la MRC pourrait se doter d'une ressource responsable de l'habitation.
- Ceci permettrait de développer une expertise interne, de coordonner les projets de logement social et communautaire et de RPA avec la Table de concertation en logement du Haut-Saint-Laurent et de créer un programme d'accompagnement des municipalités et des programmes de sensibilisation.

Peu impliquée ①

- Avec un niveau peu impliquée, la MRC conserve un rôle d'appui ponctuel, notamment avec la création d'un programme d'accompagnement aux municipalités. La MRC pourrait offrir un soutien technique, réglementaire ou même en ressources humaines selon les besoins de chaque municipalité. Elle pourrait aussi avoir recours à des experts externes par mandat.

---

[63] MRC de Charlevoix. (2024). Règlement numéro 209-24 déclaration la compétence de la MRC de Charlevoix en matière de logement social, pour la création d'un office régional d'habitation (ORH), conformément à l'article 678.0.2.2 du Code municipal du Québec.

[64] MRC de Marguerite-D'Youville. (2020). Règlement numéro 217 établissant la compétence de la municipalité régionale de comté de Marguerite-D'Youville en matière de gestion du logement social sur l'ensemble de son territoire.

Axe 1 - Stratégies de concertation et de coordination

La concertation intersectorielle et la coordination des acteurs sont des leviers incontournables pour structurer l'action en habitation à l'échelle régionale. Selon le niveau d'implication souhaité, la MRC peut jouer un rôle moteur dans le développement des partenariats et l'accompagnement des municipalités. Pour mettre en œuvre ces recommandations, une personne devrait être désignée comme responsable de l'habitation au sein de la MRC.

Très impliquée ① ② ③

Recommandation 1.1 – Coordonner les projets de logements sociaux et abordables (LSA)

- La personne responsable de l'habitation, au sein de la MRC, coordonne l'ensemble des démarches et assure le suivi des projets de logements sociaux et abordables (LSA). Elle recherche activement du financement innovant en partenariat avec le GRT et d'autres acteurs (ex. chambre de commerce). Elle produit un inventaire des terrains et des bâtiments à potentiel et lorsqu'il y a une acquisition, elle coordonne la vente ou la cession avec les porteurs de projets (ex. OMH). Elle poursuit également la collaboration avec la Table de concertation en logement du Haut-Saint-Laurent. Si la MRC déclare sa compétence en logement social, elle pourrait même en coordonner l'acquisition.

Modérément impliquée ① ②

Recommandation 1.2 – Élaborer une politique régionale en habitation

- Cette politique a pour objectif premier de mobiliser les municipalités autour d'une vision commune et de sensibiliser les acteurs en place aux enjeux et aux opportunités. Elle permet de poser les bases d'une planification intégrée, ce qui pourrait être éventuellement encadré dans le schéma d'aménagement. Cette démarche peut s'appuyer sur des rencontres individuelles et des activités collectives de discussion avec les élus, notamment après les élections municipales de novembre 2025, permettant de susciter l'intérêt et l'adhésion à une telle politique.

Peu impliquée ①

Recommandation 1.3 – Mettre en place une communauté de pratiques entre municipalités

- Cette communauté de pratiques favorise l'échange entre municipalités sur les stratégies et règlements en matière d'habitation.

Recommandation 1.4 – Offrir un programme d'accompagnement technique aux municipalités

- La MRC peut offrir un accompagnement personnalisé aux municipalités qui inclut des outils concrets tels que des modèles de règlements, des guides sur la densification ou sur les unités d'habitation accessoires (UHA) ainsi qu'un soutien aux inspections ou à la planification locale.

Axe 2 - Stratégies réglementaires

Le cadre réglementaire constitue un puissant levier pour favoriser une offre résidentielle diversifiée et adaptée aux besoins locaux. La MRC peut soutenir les municipalités en intégrant certaines normes à son schéma d'aménagement et à son document complémentaire.

Très impliquée ① ② ③

Recommandation 2.1 – Intégrer dans le schéma d'aménagement des cibles spécifiques en matière de logement social, communautaire et de résidences privées pour aînés (RPA)

- La MRC peut intégrer dans son schéma d'aménagement des cibles plus précises que l'indicateur régional des OGAT. Elle devra aussi mettre en place des indicateurs de monitorage adaptés pour en assurer le suivi.
- Par exemple, si l'on considère les besoins calculés (section 4), les cibles suivantes pourraient être intégrées au schéma d'aménagement :
    - Pour les besoins futurs :
        - Les logements locatifs représentent 35 % des nouveaux logements.
        - 25 % de ces nouveaux logements pourraient consister en logements sociaux et communautaires.
    - Pour combler le retard des besoins existants :
        - Une moyenne de 37 nouvelles unités par année est nécessaire pour combler le retard en logement social et communautaire (sur 16 ans).
        - Une moyenne de 18 nouvelles unités par année est nécessaire pour combler le retard en RPA (sur 16 ans).

Modérément impliquée ① ②

Recommandation 2.2 – Intégrer au document complémentaire du schéma d'aménagement sur les orientations encadrant les unités d'habitation accessoires (UHA)

- L'encadrement de normes portant sur les UHA dans le document complémentaire du schéma d'aménagement, permettrait de faciliter l'adoption de règlements municipaux en réduisant les ressources nécessaires à la refonte des règlements d'urbanisme.
- Le schéma d'aménagement devra tenir compte des normes municipales déjà en vigueur encadrant les logements intergénérationnels et accessoires. En effet, 11 des 13 municipalités du territoire autorisent déjà ce type de logement, généralement dans le bâtiment principal, avec certaines conditions récurrentes, notamment la présence d'une entrée distincte, une superficie maximale et une localisation dans des zones précises. Ces logements sont en règle générale permis uniquement pour les résidences unifamiliales.
- Dans ce contexte, l'encadrement proposé dans le schéma d'aménagement devrait viser à harmoniser ces normes pour les logements intégrés aux bâtiments principaux, tout en ouvrant la réflexion à l'autorisation éventuelle de logements accessoires détachés. De plus, les règlements municipaux seraient cohérents avec la vision régionale, tout en favorisant leur acceptabilité sociale, puisque les normes seront imposées par la MRC dans le processus de concordance.

Recommandation 2.3 – Intégrer au document complémentaire du schéma d'aménagement des normes concernant les typologies résidentielles et la mixité d'usages

- Ces normes permettraient d'encourager les types de constructions résidentielles plus denses (ex. maisons jumelées ou en rangée, multilogements).

Peu impliquée ①

Recommandation 2.4 – Réviser les grandes affectations pour permettre des projets touristiques stratégiques

- Afin de répondre à la demande de location de courte durée (ex. Airbnb), les grandes affectations devraient être révisées pour permettre des projets touristiques de location, surtout le long du lac Saint-François, comme des appartements ou chalets complets.
- L'affectation du schéma d'aménagement révisé le 1er novembre 2000 la plus appropriée pour cet usage semble être l'affectation commerciale de villégiature. Une révision des usages autorisés de cette affectation serait nécessaire afin de vérifier si ces types de projets sont possibles. La MRC pourrait aussi créer une nouvelle affectation plus touristique.

Axe 3 - Stratégies foncières et financières

L'accès au foncier et le soutien financier sont des conditions essentielles à la réalisation de projets résidentiels, notamment en logement social et abordable. La MRC peut jouer un rôle actif dans la mobilisation du foncier et la structuration de mécanismes d'aide.

Très impliquée ① ② ③

Recommandation 3.1 – Créer un fonds régional en habitation

- Ce fonds permettrait de soutenir les projets de logements sociaux et abordables. Il pourrait aussi contribuer financièrement aux frais de démarrage qui ne sont pas couverts par les autres programmes de financement. Les contributions obligatoires des différents programmes, tel que le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), nécessitent d'acquérir des terrains ou bâtiments stratégiques et d'appuyer les organismes porteurs de projets.
- Ce fonds peut être alimenté par plusieurs sources comme les quotes-parts des municipalités, un règlement d'emprunt ou des contributions de partenaires externes comme les grands employeurs de la région ou des donateurs privés.
- Les MRC peuvent octroyer une aide aux fins d'hébergement transitoire de personnes dans le besoin, de maintien ou de l'augmentation de l'offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études ainsi que pour le bon fonctionnement d'un organisme qui assure la gestion de logements sociaux ou abordables (LCM, art. 84.2). Cette aide peut prendre la forme d'un prêt, d'une subvention, d'un partage d'une ressource municipale ou de la jouissance gratuite d'un immeuble.

Recommandation 3.2 – Si la compétence en logement social est déclarée, il serait possible d'utiliser les articles 578 et 678.0.2.1 pour intervenir directement en matière foncière (acquisition, préemption, etc.).

Modérément impliquée ① ②

Recommandation 3.3 – Développer des programmes d'aide complémentaires

- La Loi sur les compétences municipales (LCM) permet aux MRC de mettre en œuvre plusieurs programmes d'aide aux fins suivantes :
    - Favoriser la construction de logements locatifs avec une subvention ou un prêt (art.84.4).
    - Encourager les UHA avec une aide financière au propriétaire (art.84.3).
    - Favoriser l'établissement de nouveaux arrivants avec l'acquisition d'un terrain suivi d'une aliénation gratuite ou avec des conditions préférentielles ou une subvention (art.84.6).

Recommandation 3.4 – Mettre en place des ententes intermunicipales pour coordonner les investissements en habitation, à défaut de créer un fonds régional

- Si les municipalités ne veulent pas créer un fonds régional en habitation à l'échelle de la MRC, celles qui le veulent pourraient signer des ententes intermunicipales afin de coordonner des actions concertées.

Axe 4 : Stratégies de sensibilisation et de promotion

La sensibilisation constitue un levier transversal, avec peu d'implication, permettant de renforcer l'adhésion des citoyens, des élus et des partenaires aux objectifs en habitation. Elle peut également accroître la portée des revendications régionales auprès des instances gouvernementales.

Peu impliquée ①

Recommandation 4.1 – Effectuer des représentations concertées auprès des gouvernements provinciaux et fédéraux

- Ces représentations auraient pour objectif d'obtenir des appuis pour le logement social et abordable, ainsi que pour les infrastructures municipales (ex. infrastructures d'eau) nécessaires à leur développement. La MRC pourrait s'associer à des démarches déjà en cours par des associations comme l'UMQ.

Recommandation 4.2 – Lancer des campagnes de sensibilisation destinées aux élus et à la population

- Ces campagnes auraient pour objectif de favoriser l'adhésion aux principes de densification résidentielle, comme les UHA, et à l'implantation de logements sociaux et abordables.

7.1 Conclusion

Les recommandations proposées visent à doter la MRC du Haut-Saint-Laurent d'une feuille de route souple et évolutive pour répondre aux enjeux d'habitation identifiés sur son territoire. En tenant compte de la diversité des réalités municipales de la MRC, celles-ci offrent une gradation d'actions selon trois niveaux d'implication possibles, permettant à la MRC d'adapter son rôle en fonction de ses priorités politiques, de ses ressources et de ses leviers institutionnels.

Au-delà des actions ponctuelles, ces recommandations appellent à une vision partagée du développement résidentiel, fondée sur la concertation, la planification intégrée et la mobilisation des partenaires locaux. Nos recommandations ouvrent la voie à une gouvernance régionale de l'habitation plus cohérente, capable de favoriser l'innovation, la diversité résidentielle et l'abordabilité à long terme.

La mise en œuvre graduelle ou ciblée de ces recommandations pourrait constituer un levier stratégique pour améliorer durablement les conditions d'habitation dans la MRC, tout en renforçant sa capacité d'agir collectivement en réponse aux besoins des ménages et aux transformations du territoire.