

enclume



État de situation et besoins en logement dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est

Adresse

4529 rue Clark, Bureau #404
Montréal, Québec
H2T 2T3
www.enclume.ca

Chargée de projet

Alexie Baillargeon-Fournelle, Urbaniste
a.baillargeon.fournelle@enclume.ca

Équipe de réalisation

Élie Desrochers, aménagiste et géomaticien
Sylvain Dubois, Urbaniste

Date

Octobre 2025

Pour le compte de

MRC de Lac-Saint-Jean-Est

Remerciements

Nous désirons remercier Nathalie Audet, Christian Dallaire et Frank Tremblay ainsi que toutes les personnes que nous avons rencontrés et qui nous ont accordés du temps dans le cadre de ce mandat.

Crédit de la photographie sur la page couverture :

Municipalité de Lamarche, Enclume, 2024.

Liste des acronymes

AR	Agglomération de recensement	MPC	Mesure du panier de consommation	RPA	Résidence privée pour aînés
BIESP	Bureau d'information et d'études en santé des populations	MRNF	Ministère des Ressources naturelles et des Forêts	RCLALQ	Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
CHSLD	Centre d'hébergement et de soins de longue durée	MSSS	Ministère de la Santé et des Services sociaux	SAD	Schéma d'aménagement et de développement
CITQ	Corporation de l'industrie touristique du Québec	MTMD	Ministère des Transports et de la Mobilité durable	SARL	Service d'aide à la recherche de logement
CIUSSS	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux	NNO	Norme nationale d'occupation	SARP	Service d'aide à la rénovation patrimoniale
CLSC	Centre local de services communautaires	OBNL	Organisme à but non lucratif	SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
CPE	Centre de la petite enfance	OGAT	Orientations gouvernementales en aménagement du territoire	SHQ	Société d'habitation du Québec
ENM	Enquête nationale auprès des ménages	OH	Office d'habitation	TAAM	Taux d'accroissement annuel moyen
EPOG	Entente de principe d'ordre général	PAD	Programme d'adaptation de domicile	TAL	Tribunal administratif du logement
FADOQ	Fédération de l'Âge d'or du Québec	PAE	Plan d'aménagement d'ensemble	TNO	Territoire non organisé
HLM	Habitation à loyer modique	PAOC	Programme d'aide aux organismes communautaires	TPI	Territoire public intramunicipal
IDMS	Indice de défavorisation matérielle et sociale	PHAQ	Programme d'habitation abordable du Québec	UPA	Union des producteurs agricoles
IPC	Indice des prix à la consommation	PPU	Plan particulier d'urbanisme		
ISQ	Institut de la Statistique du Québec	PRBI	Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux		
MADA	Municipalité amie des aînés	PRHLM	Programme de rénovation des habitations à loyer modique		
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation	PRR	Programme RénoRégion		
MELCCFP	Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs	PSL	Programme de Supplément au loyer		
MFR	Mesure du faible revenu	RAMQ	Régie de l'assurance maladie du Québec		
MRC	Municipalité régionale de comté	RBQ	Régie du bâtiment du Québec		

La MRC de Lac-Saint-Jean-Est a amorcé en novembre 2022 le processus de révision de son Schéma d'aménagement et de développement (SAD). Cette démarche a débuté avec l'élaboration d'un énoncé de vision stratégique du développement économique, culturel, environnemental et social de son territoire, soutenue par une démarche de concertation avec les acteurs du milieu. La question du logement est rapidement apparue comme un des éléments essentiels de cette vision et un des enjeux majeurs du territoire.

De plus, dans les dernières années, de nouveaux contenus obligatoires en matière d'habitation sont désormais exigés dans les schémas, soit la description « [d]es besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre ».

En parallèle, les nouvelles Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT), présentement au stade de consultations, mentionnent de nouvelles attentes pour les MRC, soit d'« offrir une réponse adaptée aux différentes problématiques en matière de logement. » Ainsi, la MRC « doit : établir un diagnostic en matière de logement en décrivant les enjeux et les besoins (...) [en] port[ant], entre autres, sur les caractéristiques des ménages actuels et futurs de même que sur le parc de logement, notamment social et abordable, et planifier le territoire en tenant compte du diagnostic, des besoins et des potentiels établis en matière d'habitation. »

Ces impératifs étant relativement récents dans la législation provinciale, la MRC du Lac-Saint-Jean désire développer une approche novatrice axée sur la connaissance du territoire et des données probantes, pour compléter l'état de situation et la compréhension des besoins en habitation et établir une vision claire pour l'habitation. Ces informations seront des intrants importants pour la rédaction du SAD.

Ce document regroupe le résultat de ses travaux et se divise en quatre grandes sections :

- **Un portrait en habitation**, présentant les caractéristiques du territoire, le portrait socio-démographiques, le portrait du logement et le portrait des infrastructures.
- **Un portrait de terrains à potentiel**, présentant les terrains à potentiel de développement et de redéveloppement.
- **Un diagnostic en habitation**, identifiant les principaux enjeux en habitation, les besoins en habitation d'ici 2041 et la capacité de répondre aux besoins en habitation.
- **Des stratégies d'action** pour la MRC et les municipalités.

Des fiches reprenant les quatre grandes sections ont été réalisées pour chacune des quatorze municipalités de la MRC et sont présentées en annexe 1.

Il est à noter que l'étude a été réalisée dans un contexte de fusion de trois municipalités (Hébertville, Hébertville-Station, Saint-Bruno). Le portrait et le calcul des besoins en habitation ont été réalisés en considérant les trois entités municipales distinctes, alors que l'évaluation du potentiel et le développement des stratégies d'action ont été effectués en prenant en compte le regroupement des trois municipalités fusionnées.

De plus, le générique masculin générique est utilisé dans ce texte uniquement dans le but d'en alléger la forme et d'en faciliter la lecture.

Portrait en habitation de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est



enclume

Table des matières

1-03	Approche et méthodologie	1-46	Offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques
1-05	Caractéristiques du territoire	1-46	Offre de logements pour les populations à faible revenu
1-08	Indice de vitalité économique	1-48	Offre de logements pour les populations en situation d'itinérance
1-09	Les caractéristiques démographiques et socioéconomiques de la MRC	1-48	Offre de logements pour les étudiants
1-10	Évolution de la population	1-48	Offre de logements pour les travailleurs agricoles
1-11	Population selon l'Institut de la Statistique du Québec	1-49	Offre de logements pour les aînés
1-12	Structure d'âge de la population	1-50	Offre de logements pour les populations en situation de handicap
1-14	Immigration	1-51	Indicateurs de logement
1-16	Projection de la population	1-51	Abordabilité résidentielle
1-17	Revenu des particuliers	1-53	État des logements
1-19	Emploi	1-54	Logement de taille convenable
1-21	Évolution des ménages	1-55	Besoins impérieux en matière de logement
1-22	Taille des ménages	1-56	Indicateurs stratégiques
1-22	Composition des ménages	1-56	Densité résidentielle
1-24	Âge du principal soutien du ménage	1-57	Type de construction résidentielle
1-25	Projection des ménages	1-58	Grands projets publics et privés en cours de réalisation et projetés
1-26	Revenu des ménages	1-59	Portrait des infrastructures municipales
1-28	Mode d'occupation des ménages	1-60	Capacité des différents réseaux (aqueduc, égout, etc.)
1-30	Défavorisation matérielle et sociale	1-61	Axes routiers
1-31	Les caractéristiques des logements	1-61	Transport en commun
1-32	Logement	1-62	Transport actif
1-34	Parts relatives des unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation	1-62	Équipements communautaires
1-34	Mode d'occupation		
1-35	Typologie de construction résidentielle		
1-36	Taille des logements		
1-37	Évolution du parc immobilier		
1-39	Taux d'inoccupation des logements locatifs		
1-40	Loyer		
1-42	Prix du marché du neuf et de la revente		
1-45	Valeur foncière		

L'enjeu de l'habitation est une préoccupation de plus en plus importante pour les intervenants et les citoyens de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est. Avec l'adoption des nouvelles OGAT en matière d'habitation, une connaissance approfondie des dynamiques et particularités du territoire en matière d'habitation est essentielle pour orienter les choix d'intervention dans les différents documents de planification. Pour cela, le portrait en habitation est divisé en quatre grandes parties :

- les caractéristiques du territoire, présentant les grandes caractéristiques de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est ;
- Les caractéristiques démographiques et socioéconomiques de la MRC regroupent les grandes particularités de la population et des ménages de Lac-Saint-Jean-Est ;
- Les caractéristiques des logements et du parc immobilier s'intéressent à l'état et à l'évolution du parc de logement de la MRC et s'intéressent aux dynamiques immobilières des différents marchés (construction, locatifs, vente, etc.) ;
- Le portrait des infrastructures municipales souligne les capacités des municipalités en matière d'infrastructures dans l'accueil de résidents.

Le portrait est organisé par variable s'inspirant des variables suggérées dans le document d'accompagnement du MAMH, Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation¹.

Une attention particulière a été apportée aux variables en lien avec l'offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques (population à faible revenu, population en situation d'itinérance, étudiants, travailleurs saisonniers, aînés) et les indicateurs de logement (abordabilité résidentielle, état du logement, logement de taille convenable et besoins impérieux en logement). De plus, deux indicateurs stratégiques identifiés comme contenu obligatoire dans les schémas d'aménagement par le MAMH ont été détaillés. La méthodologie de calcul, inspirée des fiches méthodologiques réalisées par le MAMH, est présentée en annexe 2.

À noter

Pour faciliter et structurer la lecture du portrait, des encadrés ont été ajoutés. Un code de couleur permet de préciser leur utilité :

- L'encadré rose présente des définitions de termes qui sont utilisées dans les sections suivantes.
- L'encadré vert permet une précision au niveau de la méthodologie.
- L'encadré bleu pâle présente des nombres clés.
- L'encadré vert souligne des éléments d'analyse complémentaires.

¹ Gouvernement du Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, *Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation* (Québec : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024). https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/TXT_OGAT_accompagnement_diagnostic_habitation.pdf

Approche quantitative

Le portrait sociodémographique présente une analyse quantitative basée sur les recensements de la population de Statistique Canada, certaines enquêtes de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), des données démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), le rôle d'évaluation foncière de la MRC, en plus de données compilées dans le Radar immobilier par le groupe JLR. Des données thématiques supplémentaires provenant de différentes sources (SHQ, MSSS, commissions scolaires, etc.) ont également été utilisées.

L'analyse a été réalisée à l'échelle des trois villes et onze municipalités de la MRC, mais également en comparaison avec la région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean et des MRC du Lac-Saint-Jean (MRC de Maria-Chapdelaine et MRC Le Domaine-du-Roy) lorsque possible. De plus, lorsque les données étaient disponibles, une comparaison avec les données du recensement 2016 et 2011 a été réalisée.

PRÉCISIONS SUR LE RECENSEMENT 2021

Il faut souligner que la réponse globale au Recensement 2021 pour le Québec est de 98,1 % et de 97,5 % pour le questionnaire détaillé. Par ailleurs, plusieurs données du Recensement 2016 sont des données tirées d'un échantillon de 25 % des questionnaires détaillés, dont celles portant sur le travail et la mobilité en plus de certaines données sur le logement.

De plus, si les données sont totalisées à partir de la base de données intégrale, les comptes seront arrondis de façon aléatoire à la base 5.

Certaines données n'étaient pas disponibles à l'échelle de certaines municipalités de petite taille (p. ex. le taux d'inoccupation de la SCHL). Dans ces cas, les analyses ont été réalisées avec les données existantes, souvent à l'échelle de la MRC ou de la ville d'Alma.

De plus, pour l'analyse des infrastructures municipales (principalement du réseau d'aqueduc et d'égout), les données sont majoritairement tirées de rapports d'ingénieurs, produits, pour la plupart, entre 2016 et 2020. Ces données ont été complétées par une recherche sur le site des municipalités ainsi que par des discussions de la MRC avec chacune des municipalités.

Approche qualitative

Afin d'identifier certains enjeux, besoins et solutions pour les questions d'habitation pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, une série d'acteurs locaux et régionaux ont été rencontrés. Une volonté d'avoir différents points de vue complémentaires a motivé le choix des personnes rencontrées. Ces rencontres ont permis d'avoir une lecture qualitative des dynamiques locales, complémentaires à l'analyse quantitative.

Les organismes rencontrés sont les suivantes :

1. Développement social de la MRC
2. Office habitation Jeannois
3. Office habitation secteur Sud Lac-Saint-Jean-Est
4. UPA - Division Saguenay-Lac-Saint-Jean
5. Développement économique Alma-Lac-Saint-Jean
6. FADOQ Lac-Saint-Jean
7. CIUSSS du Saguenay-Lac-Saint-Jean
8. Collège d'Alma (CÉGEP)
9. SARP Service d'aide à la rénovation patrimoniale
10. Gestionnaire de logements

Caractéristiques du territoire



Ville d'Alma
Source : Christian Dallaire, 2023.

Caractéristiques du territoire

Située au cœur de la grande région du Saguenay–Lac–Saint–Jean, la MRC de Lac–Saint–Jean–Est est la plus petite MRC de la région en termes de superficie. Toutefois, elle est la plus peuplée après la ville de Saguenay, avec une population de 52 475 habitants en 2021.

Données clés

- **52 475 habitants en 2021**
- Superficie de **2 946 km²** (incluant TNO aquatique)
- **14 municipalités en 2024**
- Une ville centre (Alma) de plus de 30 000 habitants
- Poids démographique de la MRC dans la région administrative (2021) : **19,0 %**
- Âge moyen de la population (2021) : **45 ans**
- Taux d'activités des travailleurs de 25 à 64 ans (2021) : **59,8 %**
- Solde migratoire (2022-2023) (ISQ) : **+ 541 personnes**
- Indice de vitalité économique (IVE) de la MRC (2022) : **71e**
- Indice de vitalité économique (IVE) des municipalités (2022) : **1 municipalité dans le 1er quintile, 2 municipalités dans le 2^e quintile, 8 dans les 3e et 4e quintiles, 3 municipalités dans le 5e quintile**

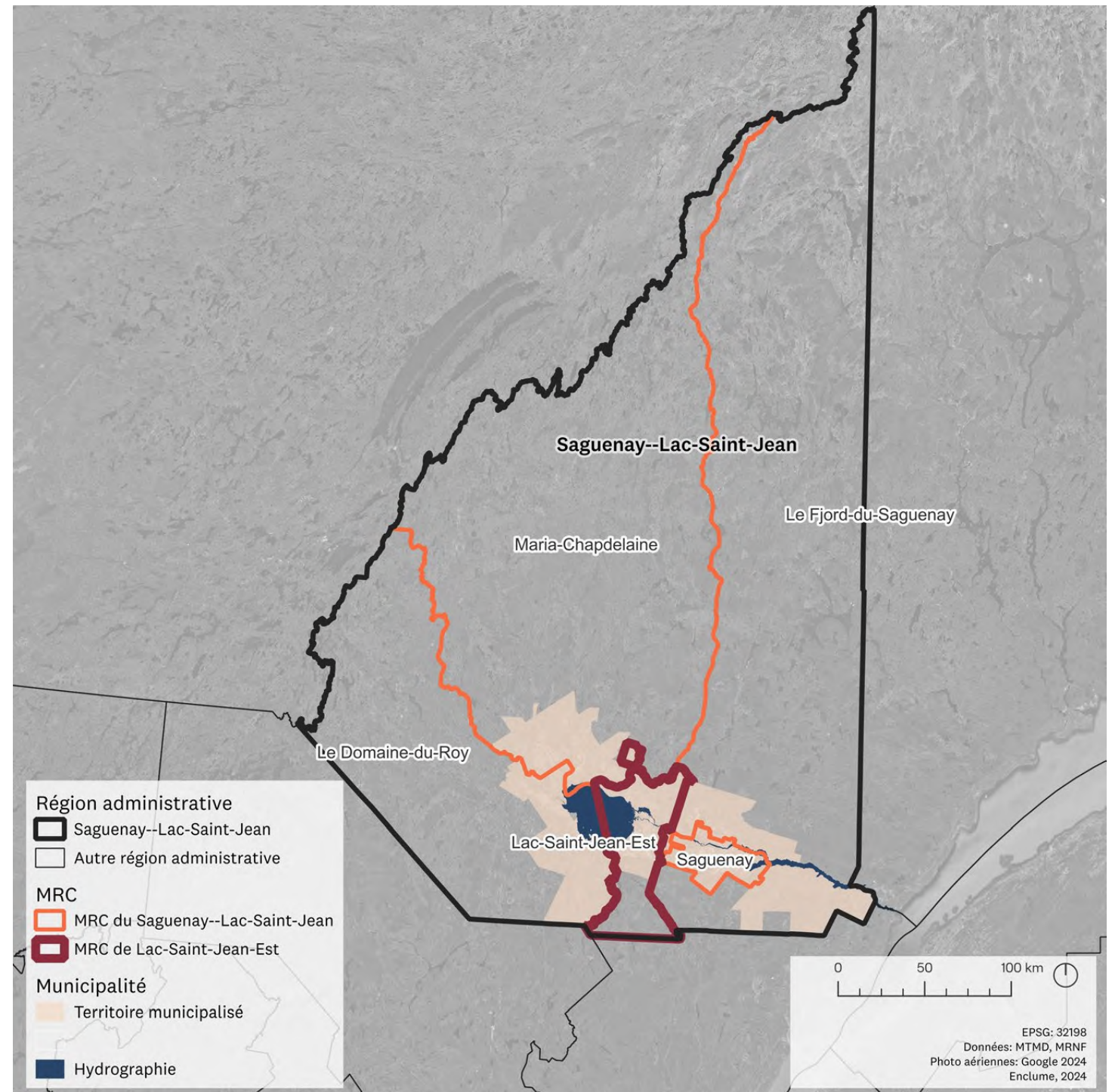
Le territoire de la MRC est situé en totalité dans le Nitassinan

« Le territoire délimité dans l'Entente de principe d'ordre général (EPOG), signée en 2004, couvre la quasi-totalité de la région administrative du Saguenay–Lac–Saint–Jean. L'EPOG prévoit la reconnaissance, la confirmation et la continuation sur Nitassinan des droits ancestraux, y compris le titre aborigène, de chacune des quatre Premières Nations innues de Mashteuiatsh, Essipit, Nutashkuan et Pessamit. Ces droits, protégés par le traité à venir, s'exercent selon les effets et modalités prévues au traité, pour les Premières Nations qui en seront signataires. »

Source : Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est, *Portrait synthèse du territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est* (2023).

Selon le recensement de 2021, 1805 personnes résident dans la MRC s'identifient comme autochtones, soit 3,5 % de la population.

Carte 1-1 : La MRC de Lac-Saint-Jean-Est dans sa région



Caractéristiques du territoire

C'est un peu moins du cinquième (19,0 %) de la région administrative qui se trouve sur le territoire de la MRC. Cette configuration implique une densité relativement importante pour une MRC située dans une région périphérique. La MRC de Lac-Saint-Jean-Est présente la plus forte densité de population des quatre MRC de la région.

Tableau 1-1 : Population et densité de population pour les MRC de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, 2021

MRC / Ville	Population (2021)	Proportion de la région administrative (2021)	Densité de population (habitant/km ²)
MRC de Lac-Saint-Jean-Est	52 475	19,0 %	19,0
MRC Le Domaine-du-Roy	31 095	11,3 %	1,8
MRC de Maria-Chapdelaine	24 149	8,8 %	0,7
MRC du Fjord-Du-Saguenay	23 110	8,4 %	0,6
Ville de Saguenay	144 723	52,5 %	128,7
Total - Région du Saguenay-Lac-Saint-Jean	275 552	100 %	2,9

Source : Statistique Canada, *Profil du recensement 2021, 2022*.

Selon l'endroit où l'on se situe sur le territoire, on peut rejoindre en environ 5,5 heures de route de la région métropolitaine de Montréal, environ 3,5 heures de la capitale nationale et à environ 1 heure de Saguenay.

La MRC se situe en partie en bordure du lac Saint-Jean qui est le plus grand lac habité du Québec et son territoire est bordé par d'importantes rivières : la rivière Péribonka, la rivière Métabetchouane, la Grande Décharge et le Saguenay.

Le territoire municipalisé de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est regroupe 14 municipalités réparties dans 3 secteurs géographiques distincts : le secteur nord, le secteur centre et le secteur sud.

Le territoire public intramunicipal

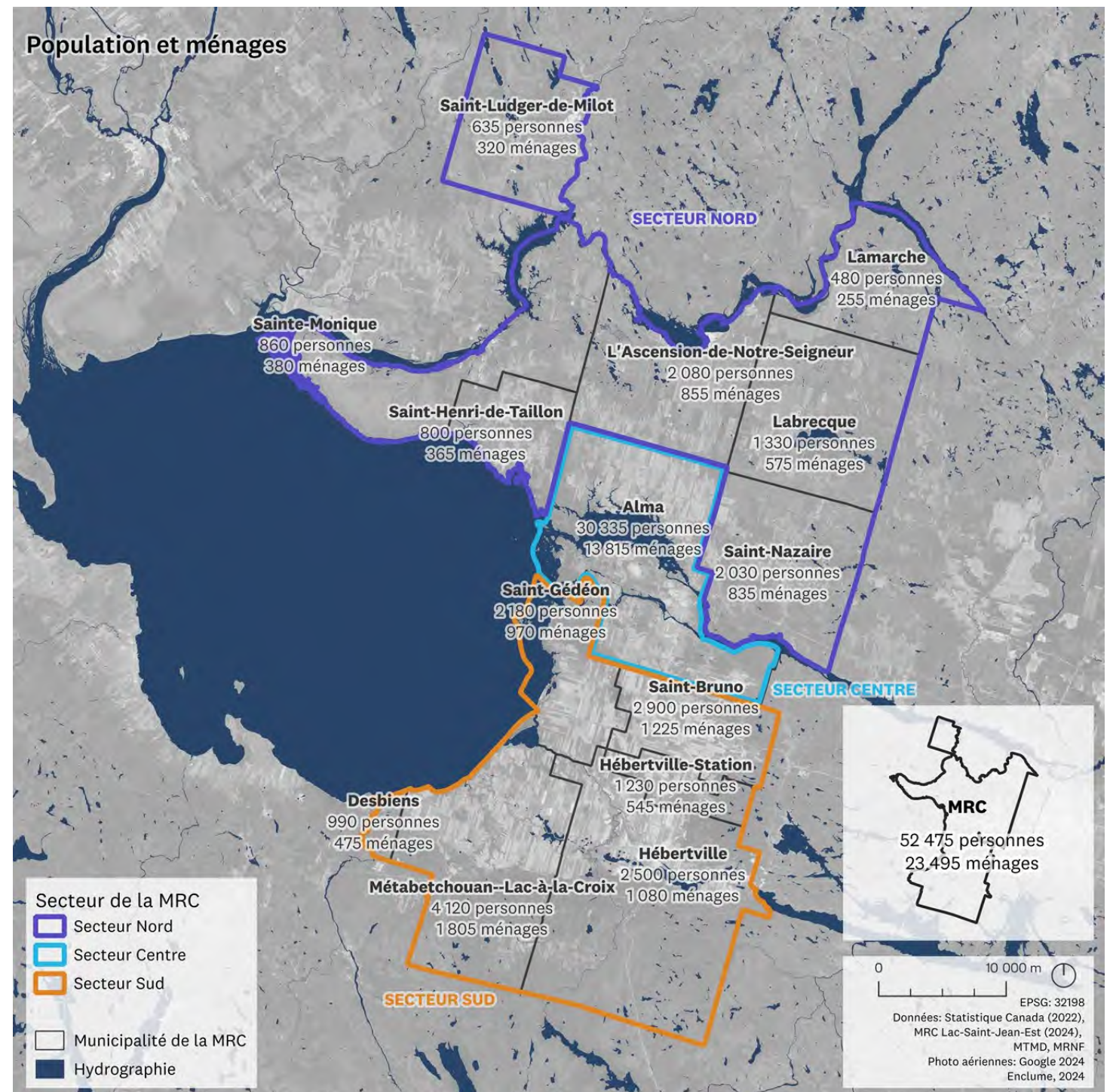
« 15 % du territoire municipalisé est en territoire public intramunicipal (TPI) et 95 % des TPI sont dans le secteur nord de la MRC :

- 39,8 % des TPI sous convention d'aménagement des territoires forestiers résiduels (CvATFR)
- 20 % des TPI sous bail minier (tourbe à des fins horticoles)
- 16,6 % des TPI en bleuetière

Saint-Ludger-de-Milot, L'Ascension-de-Notre-Seigneur, Lamarche et Labrecque sont les municipalités ayant le plus de TPI sur leur territoire. »

Source : Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est, Portrait synthèse du territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est (2023).

Carte 1-2 : Population et ménages, par municipalité de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021 et secteurs de la MRC



Le secteur nord

(16 % de la population et 49 % du territoire municipalisé)

Le secteur nord de la MRC correspond en grande partie au territoire situé au nord des rivières Grande Décharge et Saguenay. Les municipalités de Saint-Ludger-de-Milot, de Sainte-Monique-de-Honfleur, de Saint-Henri-de-Taillon, de L'Ascension-de-Notre-Seigneur, de Lamarche, de Labrecque et de Saint-Nazaire composent le secteur nord.

Le secteur centre

(58 % de la population et 13 % du territoire municipalisé)

Par secteur centre, la MRC de Lac-Saint-Jean-Est réfère au territoire de la Ville d'Alma. Il s'agit de la ville centre de la MRC. Elle se situe au cœur du territoire.

Le secteur sud

(26 % de la population et 38 % du territoire municipalisé)

Situé au sud du territoire d'Alma, ce secteur se distingue, entre autres, par sa grande plaine agricole. Les villes de Desbiens, de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix ainsi que les municipalités d'Hébertville, d'Hébertville-Station, de Saint-Bruno et de Saint-Gédéon composent ce secteur de la MRC.

Indice de vitalité économique

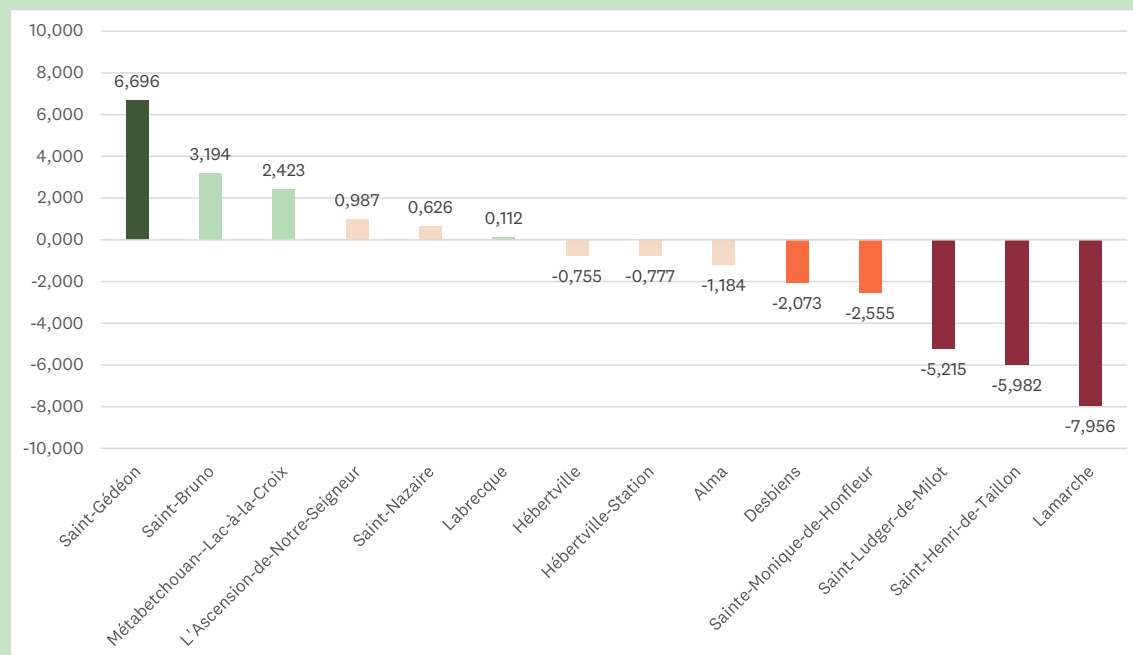
L'indice de vitalité économique (IVE) est un outil élaboré par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) pour mesurer la vitalité économique des municipalités et des MRC du Québec. Il prend en compte trois indicateurs : le taux de travailleurs des 25 à 64 ans, le revenu total médian des 18 ans et plus et le taux d'accroissement annuel moyen (TAAM) de la population sur cinq ans. Lorsque l'indice est positif, cela signifie que la localité est en avance sur les autres économiquement parlant. Il signifie l'inverse, c'est-à-dire que la municipalité est en retard sur les autres économiquement, lorsqu'il est négatif. Huit des quatorze municipalités de la MRC ont un indice négatif. La MRC de Lac-Saint-Jean-Est se positionne dans le quatrième quartile et au 71e rang des MRC de la province (sur 104 MRC) avec un indice de vitalité économique de -3,312 5. Elle est néanmoins la MRC du Lac-Saint-Jean avec l'indice de vitalité le plus élevé.

Des disparités importantes existent entre les municipalités de la MRC. Plusieurs municipalités du secteur nord, dont l'économie était jadis basée sur l'exploitation de la forêt, ont le plus souffert des bouleversements qu'a vécus ce secteur économique au cours des dernières décennies et le contexte tarifaire avec les États-Unis d'Amérique pourrait accentuer cette disparité. Malgré des efforts importants de revitalisation économique déployés par le milieu, notamment au niveau agricole, ces disparités persistent au sein de la MRC.

Certaines municipalités du secteur sud de la MRC ont, de leur côté, profité de la présence d'une agriculture dynamique et d'un secteur récréotouristique plus développé. La municipalité de Saint-Gédéon est par ailleurs la seule municipalité de la MRC qui se classe dans le premier quintile au Québec, suivi par Saint-Bruno et Métabetchouan-Lac-à-la-Croix qui sont les deux seules municipalités dans le deuxième quintile. Leur localisation au centre de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean pourrait expliquer en partie cette situation enviable, de même que le niveau de scolarité et les revenus des ménages plus élevés.

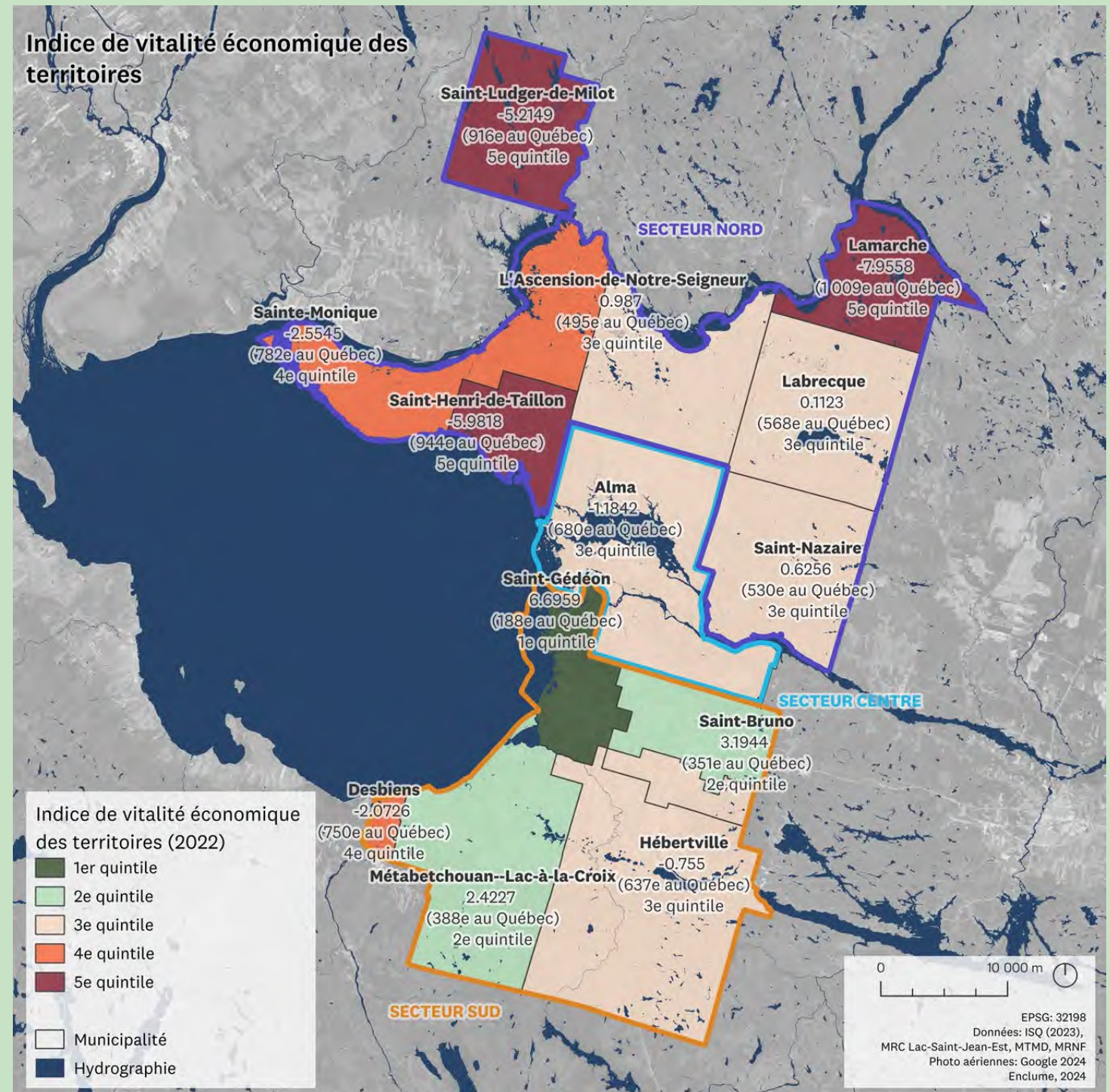
Les localités qui se classent dans le dernier quintile de l'indice sont généralement éloignées des agglomérations de recensement, sont de petite taille et se caractérisent par une population relativement âgée. Elles connaissent un déclin démographique important et affichent un revenu médian des particuliers ainsi qu'un taux de travailleurs largement plus faible que les autres localités. Sur le plan financier, ces localités comptent sur une richesse foncière uniformisée plus faible qu'ailleurs et dépendent davantage des transferts de fonctionnement du gouvernement du Québec comme sources de revenus que les autres localités québécoises.

Graphique 1-1 : Indice de vitalité économique des municipalités de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2022



Source : ISQ, Classement des municipalités selon l'indice de vitalité économique, Québec, 2014-2022, 26 février 2025. https://statistique.quebec.ca/fr/document/indice-de-vitalite-economique-des-territoires/tableau/classesments-localites-indice-vitalite-economique-quebec-2006-2014-2016-2018-2020#pivot_1=2022%E1%B5%96

Carte 1-3 : Indice de vitalité économique par municipalité, 2022



Les caractéristiques démographiques et socioéconomiques de la MRC



Ville de Desbiens
Source : Enclume, 2024.

Évolution de la population

Données clés

- 52 475 personnes en 2021
- Diminution de la population entre 2011 et 2021 de -0,1 % (-45 personnes)
- Diminution de la population entre 2016 et 2021 de -0,5 % (-266 personnes)

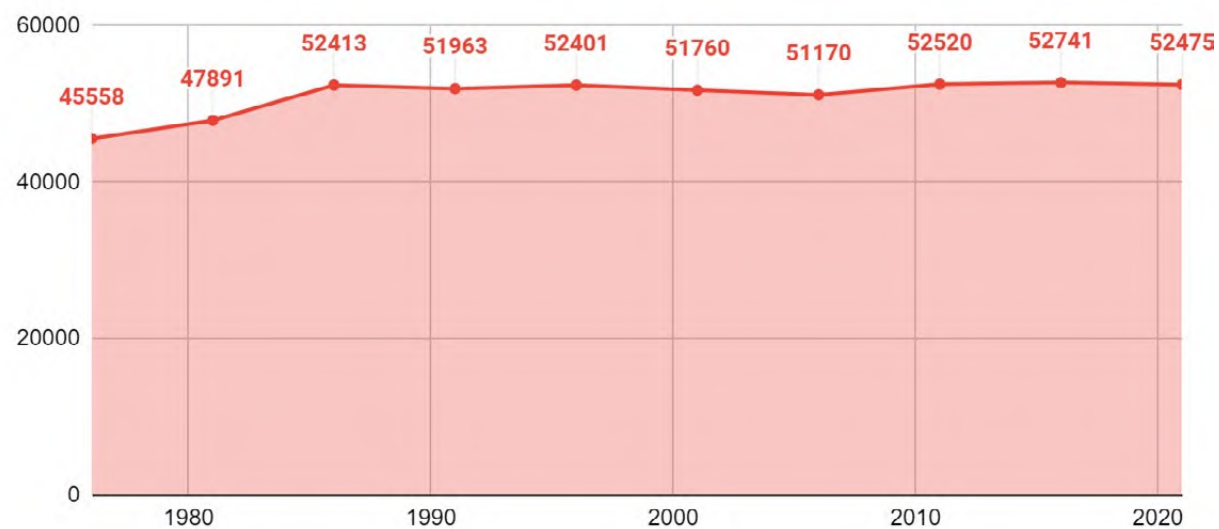
Une population relativement stable

Depuis les années 1980, la MRC de Lac-Saint-Jean-Est a connu une certaine stabilité démographique avec des petites variations de population. Néanmoins, on remarque une croissance de population entre 2006 et 2011 et la population est demeurée relativement stable depuis 2011 (-0,1 %).

Une grande disparité de croissance démographique entre les municipalités

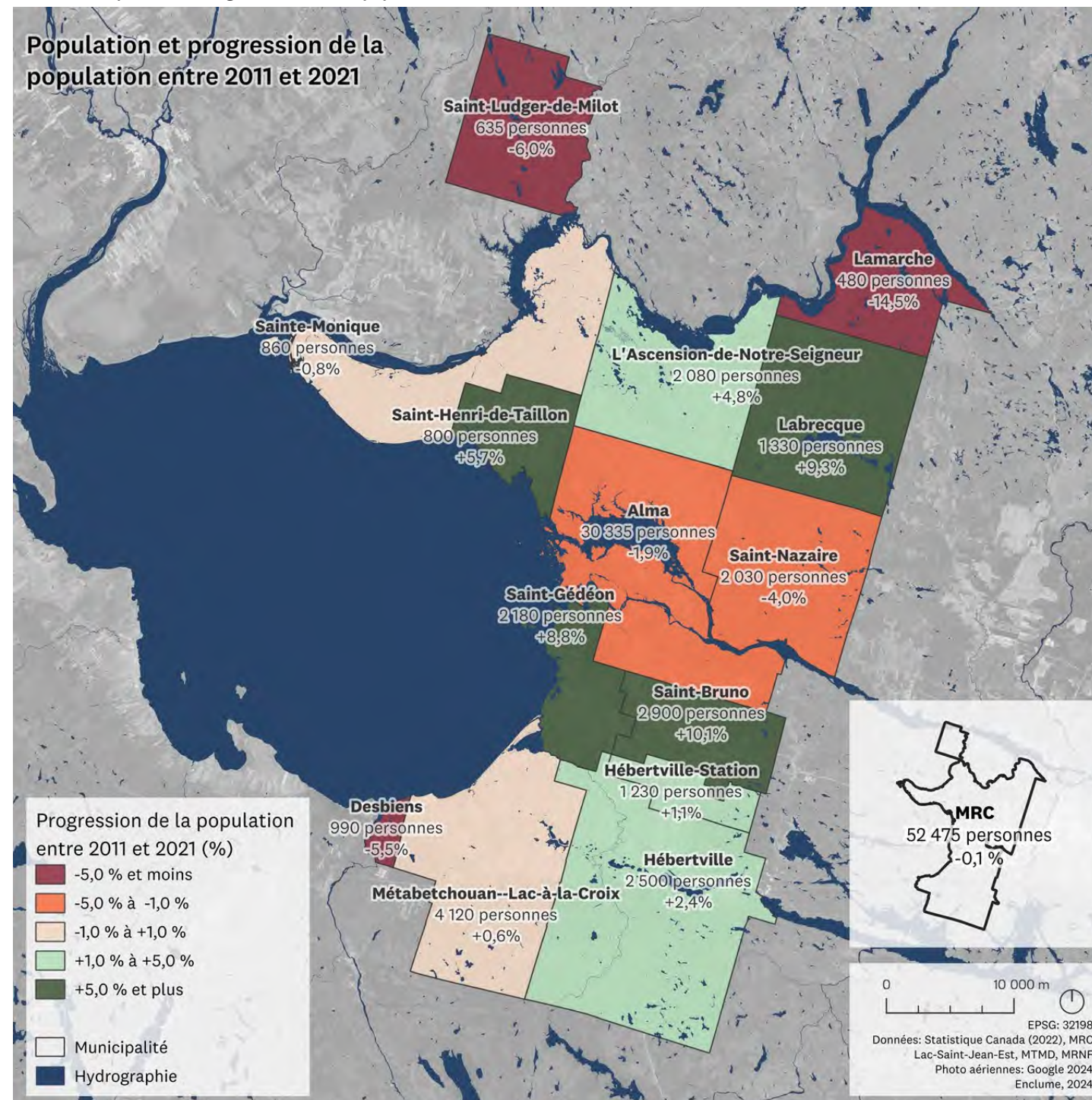
Les municipalités de Saint-Bruno (+10,1 %), Labrecque (+9,3 %) et Saint-Gédéon (+8,8 %) ont connu les plus grandes augmentations de la population entre 2011 et 2021. Les municipalités de Lamarche (-14,5 %) et Saint-Ludger-de-Milot (-6,0 %) ont connu les déclin démographiques les plus marqués pour la même période.

Graphique 1-2 : Variation de la population de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 1976-2021



Source : Statistique Canada, Profils du recensement 1976 à 2021, 1977-2022.

Carte 1-4 : Population et augmentation de la population entre 2011 et 2021



Population selon l'Institut de la Statistique du Québec

Pour faire un suivi plus régulier de l'évolution de la population, l'Institut de la Statistique du Québec fait une estimation de la population au 1er juillet de chaque année. Ces données provisoires permettent de faire le suivi de l'évolution démographique des MRC et d'identifier certains phénomènes qui pourraient émerger entre les recensements.

Environ 1 100 nouvelles personnes dans la MRC depuis le recensement de 2021

Le mode de calcul étant légèrement différent de celui du recensement de Statistique Canada, en 2021, l'ISQ comptait 52 406 personnes dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est. Au 1er juillet 2024, c'est environ 53 782 personnes qui habitaient dans la MRC. **La MRC a accueilli ainsi environ 1 100 personnes entre 2021 et 2024.**

La MRC avait un taux d'accroissement annuel entre 2020 et 2021 significativement plus élevé que pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean et l'ensemble du Québec. Ce taux d'accroissement s'est par ailleurs accéléré en 2021-2022 pour atteindre 7,7 pour mille avec une légère diminution, mais des taux significativement élevés par rapport à 2019-2020. Cependant, entre 2021-2022 et 2023-2024, les taux demeurent moindres que pour la région et le reste de la province. L'accroissement de population de 2020 à 2022 s'explique principalement par une migration interrégionale accrue, en raison notamment de la pandémie. De 2022 à 2024, bien que le solde migratoire interrégional reste élevé, c'est principalement l'arrivée de résidents non permanents qui stimulent la croissance démographique.

Tableau 1-2. Population totale et taux d'accroissement annuel, MRC du Lac-Saint-Jean-Est, Saguenay-Lac-Saint-Jean et ensemble du Québec, 2019-2024

	Population au 1er juillet						Taux d'accroissement				
	2019	2020r	2021r	2022r	2023r	2024p	2019-2020r	2020-2021r	2021-2022r	2022-2023r	2023-2024p
	Nombre						pour 1 000				
MRC de Lac-Saint-Jean-Est	52 429	52 406	52 677	53 080	53 409	53 782	1,0	4,2	7,7	6,2	7,0
Saguenay-Lac-Saint-Jean	275 882	276 216	276 563	279 392	283 690	286 769	1,2	1,3	10,2	15,4	10,9
Province du Québec	8 483 186	8 551 095	8 572 020	8 672 185	8 672 185	9 056 044	8,0	2,4	11,6	20,3	23,5

1. Le taux d'accroissement est calculé par rapport à la population moyenne de la période.

r. Révisé

p. Projeté

Source : ISQ, Estimations de la population des MRC (classées par régions administratives) selon le grand groupe d'âge et le genre, âge médian et âge moyen, Québec, 1er juillet 1996 à 2024. (16 janvier 2025).



Source : Christian Dallaire, 2023.

Structure d'âge de la population

Données clés

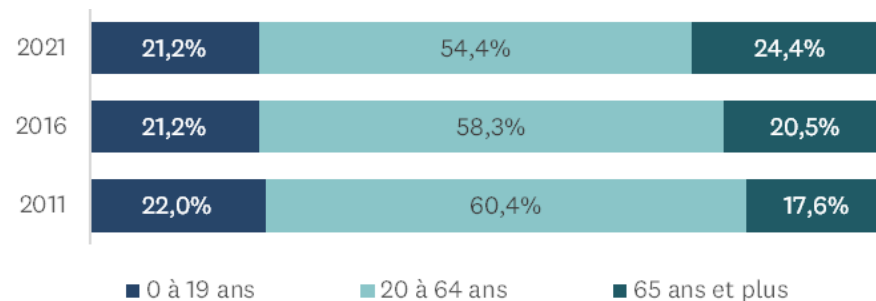
- Âge moyen : 45,0 ans
- Âge médian : 47,2 ans
- 8 480 personnes âgées de 14 ans ou moins (16,2 % de la population)
- 31 205 personnes âgées de 15 à 64 ans (59,5 % de la population)
- 12 785 personnes âgées de 65 ans et plus (24,4 % de la population)
- Augmentation de 38,5 % des personnes âgées de 65 ans et plus entre 2011 et 2021

Une MRC vivant un vieillissement accéléré de sa population

La MRC de Lac-Saint-Jean-Est connaît un vieillissement de la population. Ce phénomène s'observe notamment par l'augmentation de l'âge médian des habitants de la MRC, qui de 39,0 ans en 1996 est passé à 47,2 ans en 2021. La région du Saguenay fait face à une situation similaire, alors que l'âge médian est similaire à celui de la MRC. Cependant, les MRC Le Domaine-du-Roy (50,4 ans) et Maria-Chapdelaine (50,0 ans) ont des âges médians plus élevés.

Entre 2011 et 2021, la proportion des 65 ans et plus a connu une importante augmentation, faisant un saut de 17,6 % de la population à 24,4 %.

Graphique 1-3 : Proportion de la population selon des tranches d'âge, Alma, 2011-2021



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2011-2021, 2012-2022.

Définitions

Accroissement naturel

L'accroissement naturel de la population correspond à la différence entre les naissances et les décès.

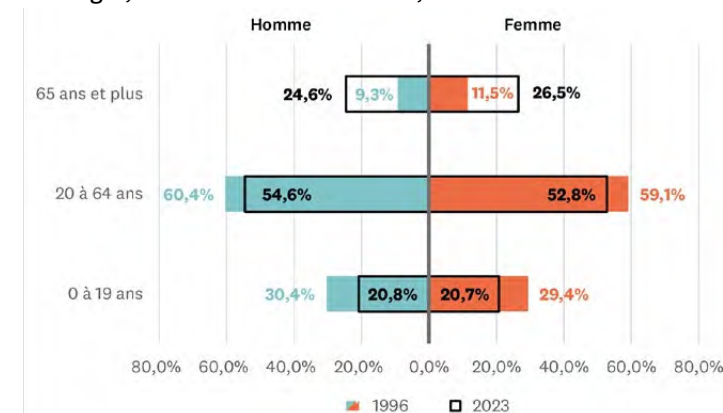
Solde migratoire

Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées dans une zone géographique donnée et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période donnée, c'est-à-dire la différence entre l'immigration et l'émigration.

Le solde migratoire interprovincial fait référence au solde migratoire entre les différentes provinces canadiennes. Le solde migratoire interrégional fait référence au solde migratoire entre les différentes régions du Québec.

Le prolongement de l'espérance de vie combiné au vieillissement de la génération des baby-boomers (personnes nées entre 1945 et 1965) entraîne une modification de la pyramide des âges de la MRC. Le groupe des 65 ans à 79 ans a doublé entre 1996 et 2023, alors que celui des 80 ans et plus a triplé dans la même période de temps passant de 849 à 3 018 (+355,5 %).

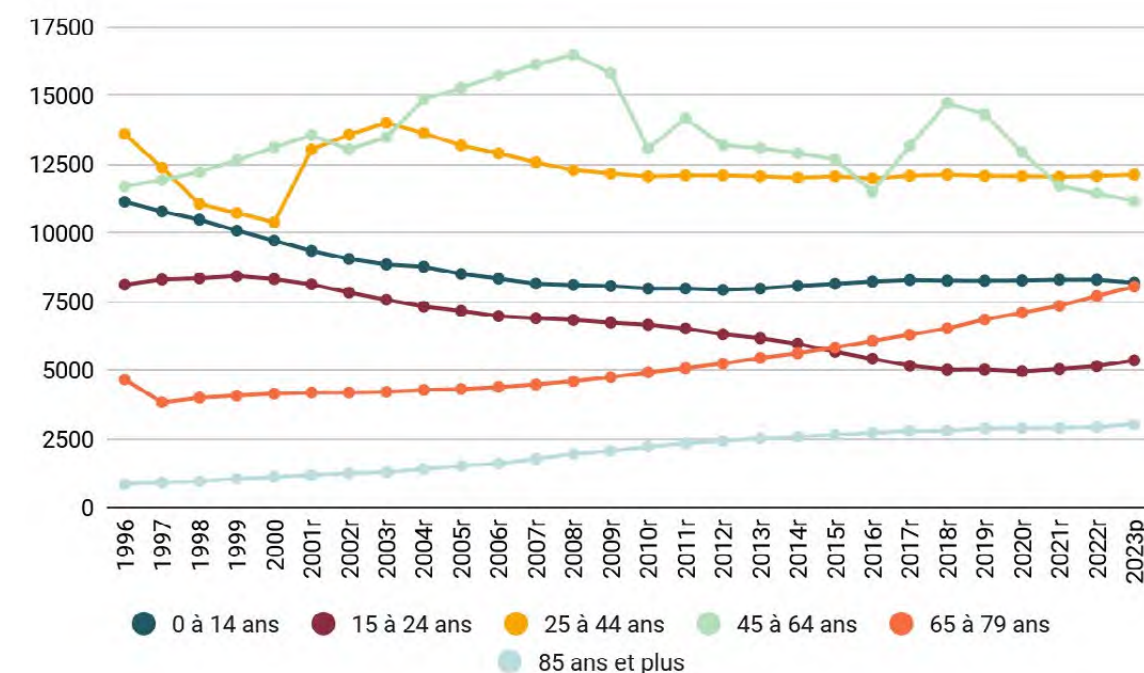
Graphique 1-4 : Pyramide des âges, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 1996-2023



Source : ISQ, Estimations de la population des MRC selon l'âge et le sexe, âge médian et âge moyen, Québec, 1er juillet 1996 à 2023, 22 mai 2024.

On remarque également une diminution du nombre d'enfants de 14 ans et moins entre 1996 et 2008, suivi d'une certaine stabilisation. De plus, le taux migratoire négatif des jeunes de 15 à 24 ans, qui quittent notamment pour avoir accès à des études postsecondaires, accélère le vieillissement de la population.

Graphique 1-5 : Évolution de la population selon le groupe d'âge, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 1996-2023



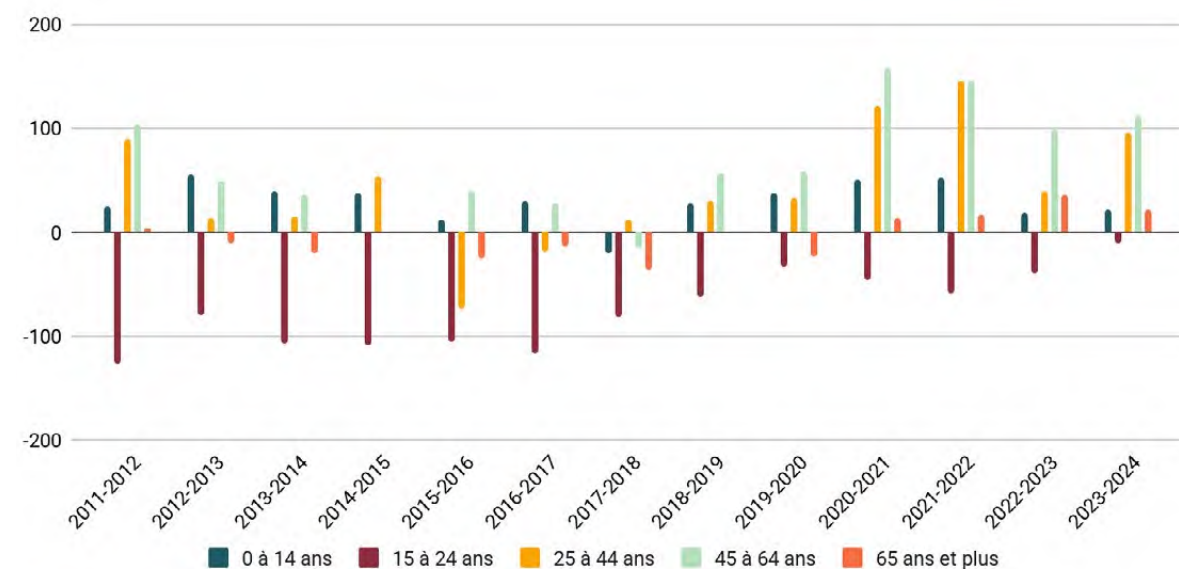
Source : ISQ, Estimations de la population des MRC selon l'âge et le sexe, âge médian et âge moyen, Québec, 1er juillet 1996 à 2023, 22 mai 2024.

Structure d'âge de la population

Une MRC qui a attiré les adultes en âge de travailler dans les dernières années

Le solde migratoire interrégional démontre également que la pandémie a entraîné une petite vague d'établissement de nombreuses personnes de 25 à 64 ans et de leurs enfants entre 2020 et 2022. Le mouvement semble néanmoins ralentir dès l'année 2022-2023. Mais, le solde migratoire des personnes en âge de travailler reste élevé en 2022-2024, notamment en raison de l'arrivée de plusieurs résidents non permanents. À l'échelle de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, « les gains attribuables à l'immigration temporaire ont été dix fois supérieurs à ceux liés à l'immigration permanente, qui n'ont pas augmenté [en 2024]² ».

Graphique 1-6 : Solde migratoire selon le groupe d'âge, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2011-2013 à 2023-2024



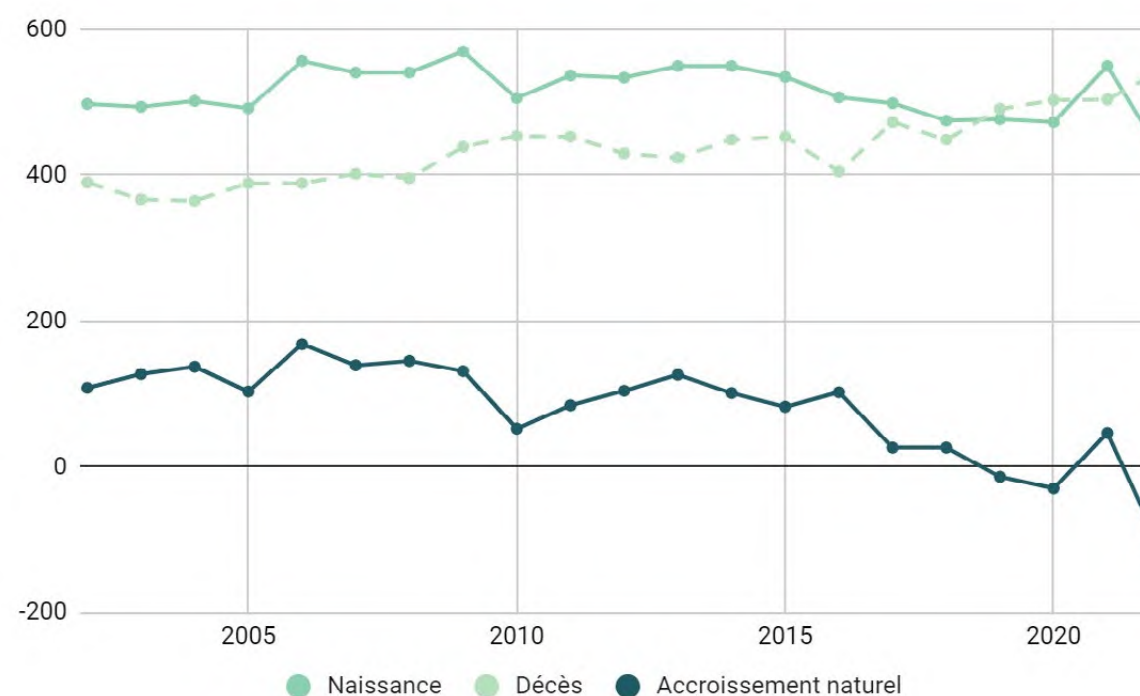
Source : ISQ, Soldes migratoires avec chacune des régions administratives selon le grand groupe d'âge, MRC du Québec (classées par régions administratives), 16 janvier 2025.

2 Institut de la statistique du Québec, *Fiches démographiques Les régions administratives du Québec en 2024*. (Québec : Institut de la statistique du Québec, 1er janvier 2025), 10. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/fiches-demographiques-regions-administratives-quebec-2024.pdf>

Un accroissement naturel qui tend à devenir négatif

L'accroissement naturel joue un rôle moindre dans l'évolution de la démographie. Après avoir atteint un sommet en 2006, l'accroissement naturel s'est de nouveau replié dans la MRC. C'est en 2019 que pour la première fois le nombre de décès a excédé le nombre de naissances résultant en un accroissement négatif. Au total, entre 2019 et 2023, on compte 298 personnes de moins sur le territoire de la MRC en raison de l'accroissement naturel. Avec le vieillissement de la population, cette tendance pourrait se poursuivre.

Graphique 1-7 : Naissance, décès et solde naturel, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2002-2022



Source : ISQ, *Accroissement naturel par MRC, Québec, 2002-2022*, 25 juillet 2024).

Adoption d'une Politique Municipalité amie des aînés (MADA)

La MRC est actuellement en processus d'adoption d'une politique MADA. « Plusieurs municipalités ont une telle politique, laquelle permet de mieux répondre aux besoins des aîné-es. Cette situation fait ressortir d'autres enjeux intimement liés au vieillissement de la population, tels l'accessibilité universelle, des bâtiments et des infrastructures accueillants et conviviaux, des services communautaires et de santé accessible, des espaces publics sécuritaires ainsi que l'accès à du transport en collectif. »

Source : Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est, *Portrait synthèse du territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est* (2023).

Immigration

Données clés

- 390 immigrants en 2021 (0,8 % de la population)
- 170 résidents non permanents en 2021 (0,3 % de la population)
- 542 personnes supplémentaires provenant de la migration internationale et interprovinciale depuis 2021

L'évolution de la population marquée par les migrations internationales et, dans une moindre mesure, par la migration interprovinciale

Après avoir connu un solde négatif de 2001-2002 à 2006-2007, le solde migratoire international est positif et a permis l'arrivée de 1 105 nouvelles personnes entre 2007-2008 et 2023-2024, dont 868 sont des résidents non permanents. Ce solde migratoire international positif peut s'expliquer notamment en raison de la structure industrielle de la région et l'agriculture.

Depuis le dernier recensement, la MRC a enregistré un gain migratoire externe de 153 personnes en 2021-2022, de 315 personnes en 2022-2023 et 301 personnes en 2023-2024. L'année 2022-2023 a vu le gain le plus important depuis 2001-2002 pour l'immigration internationale. Ce sont principalement les résidents non permanents qui se sont implantés dans la MRC (+271 personnes). Le solde interprovinciale est un peu plus important depuis le dernier recensement, alors que 44 personnes supplémentaires provenant d'une autre province se sont établies dans la MRC en 2021-2022. Néanmoins, en 2022-2023 et 2023-2024, le solde interprovinciale est de 13 personnes.

En 2022-2023, le solde migratoire externe total (+315 personnes), qui inclut le solde migratoire international et interprovinciale, était deux fois plus important que le solde migratoire interrégional (+151 personnes). Cette nouvelle dynamique peut entraîner des enjeux particuliers en habitation, alors que les personnes issues de l'immigration peuvent faire face à des obstacles pour se loger, dont parfois l'absence de références ou de cote de crédit émises au Canada, la taille adaptée des ménages, etc.

Définitions

Immigrant

Un immigrant désigne une personne qui est, ou qui a déjà été, un immigrant reçu ou résident permanent. Il s'agit d'une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans ce groupe.

Résident non permanent

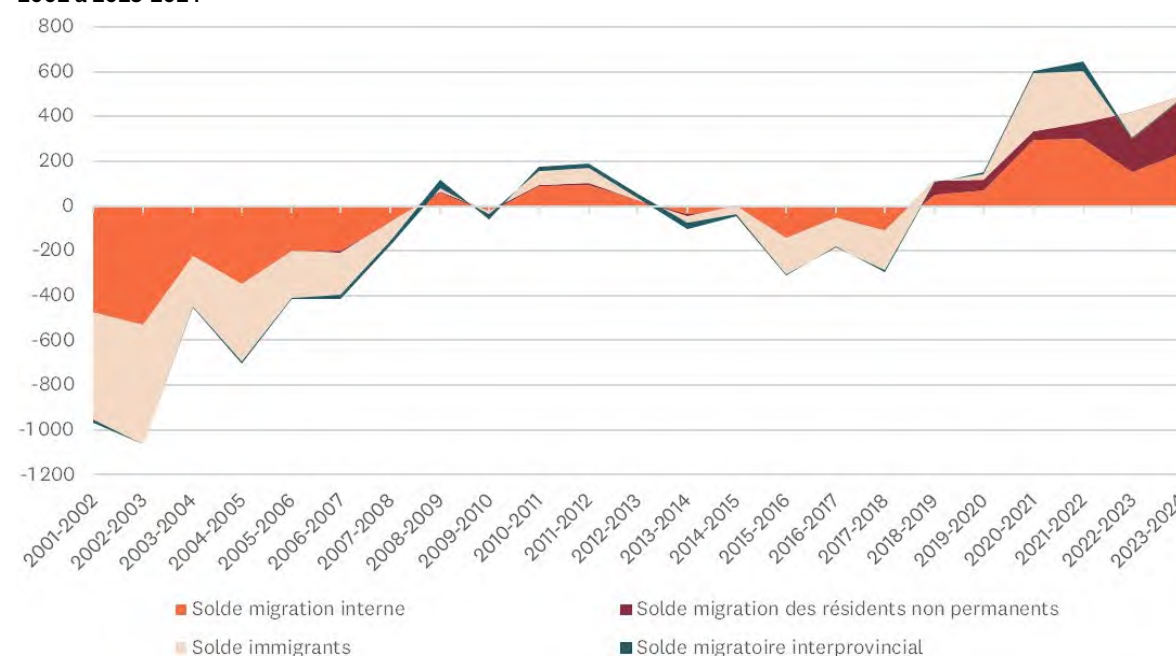
Les résidents non permanents désignent les personnes ayant obtenu un permis de séjour pour une période déterminée. Ils regroupent notamment la population étudiante internationale, les demandeurs d'asile et les travailleurs étrangers.

La migration interrégionale a également un impact important

La migration interrégionale a également été particulièrement importante depuis la pandémie de Covid-19. Entre 2020-2021 et 2023-2024, c'est 989 personnes qui ont emménagé d'une autre région du Québec dans la MRC.

Au total, de 2020-2021 et 2023-2024, la MRC a accueilli 2 043 personnes de plus, soit les soldes migratoires les plus importants depuis 2001. Les années 2021-2022 ont vu 646 personnes supplémentaires s'implanter dans la MRC, un sommet depuis 2001.

Graphique 1-8 : Solde migratoire interrégional, interprovinciale et international, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2001-2002 à 2023-2024



Source : ISQ, Entrants, sortants, solde migratoire interne et taux correspondants, MRC du Québec (classées par régions administratives), 2001-2002 à 2023-2024, 16 janvier 2025. et ISQ, Migrations internationales et interprovinciales, divisions de recensement (classées par régions administratives), Québec, 2001-2024, 16 janvier 2025.

Un solde migratoire positif, un des facteurs démographiques expliquant une augmentation de la demande en habitation

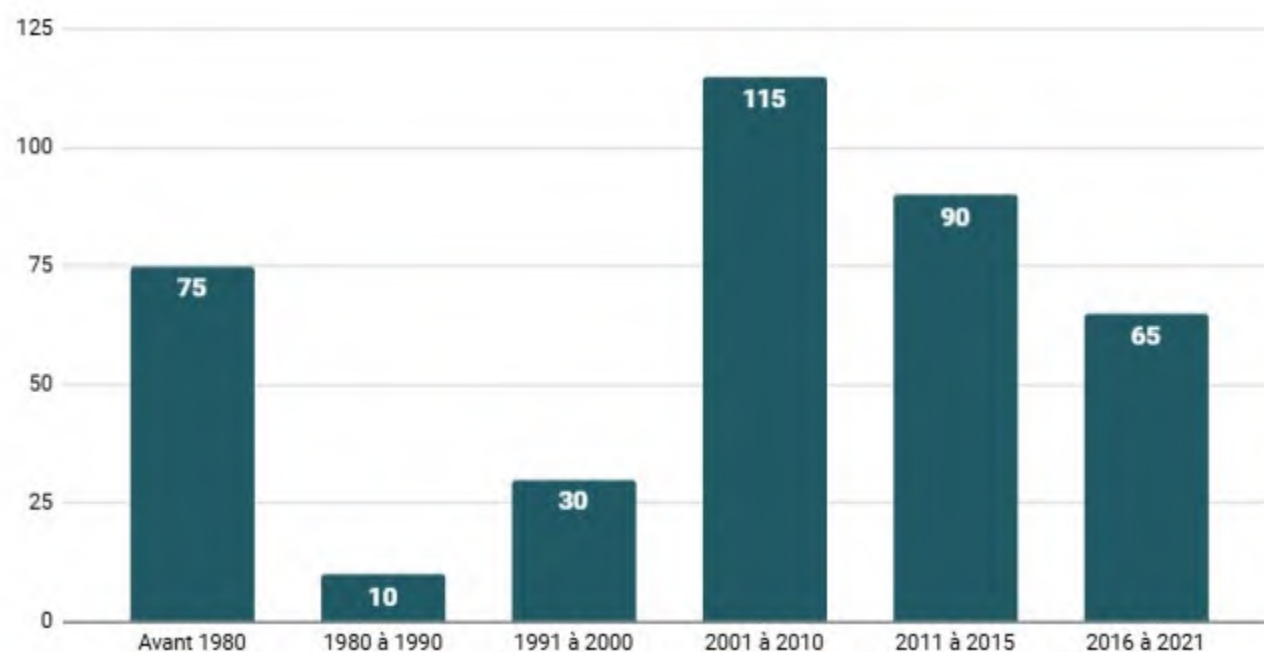
Le solde migratoire positif que connaît la MRC depuis 2018-2019, provenant notamment d'une augmentation du recrutement des étudiants et travailleurs saisonniers et de la migration interrégionale, a eu un impact important sur la demande en habitation. Ce phénomène, combiné notamment à celui plus large de l'augmentation des ménages en lien avec la diminution de la taille des ménages et au vieillissement de la population, est un des facteurs démographiques qui entraîne des impacts sur le marché de l'habitation (diminution du taux d'inoccupation, augmentation des valeurs immobilières, etc.), et ce, malgré une augmentation du nombre de permis émis à 296 logements par an dans la MRC entre 2021 et 2024 comparativement à entre 2011 et 2020 de 226 logements par an.

Immigration

Le recensement de 2021 comptabilise 390 personnes immigrantes (0,8 % de la population) et 170 résidents non permanents (0,3 % de la population) dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est. La grande majorité de la population immigrante admise entre 1980 et 2021 représente des immigrants économiques (40,6 %), alors que les immigrants parrainés par la famille comptent pour 51,6 % des migrants et les réfugiés pour 6,3 %.

Les nouveaux immigrants regroupent 70 personnes et proviennent principalement de la France (21,4 %) et du Cameroun (21,4 %).

Graphique 1-9 : Solde migratoire interrégional, interprovincial et international, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2001-2002 à 2023-2024



Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

D'importants enjeux dans l'intégration des immigrants

« La rareté de main-d'œuvre crée un contexte où de nombreux employeurs sont dans l'incapacité de dénicher les personnes qualifiées pour des emplois particuliers ouvrant la porte au recrutement de travailleurs internationaux.

L'intérêt pour la région par les candidats potentiels est bien présent. **Si le principal facteur d'attractivité, d'intégration et de rétention des immigrants/nouveaux arrivants est l'emploi, les défis de l'intégration demeurent importants socialement** : choc culturel, isolement-éloignement familial, accès au travail, difficultés financières, perte de repères, non reconnaissance des acquis scolaires et professionnels, offre restreinte de logements abordables, accessibilité limitée aux moyens de transport, discrimination et exclusion sociale.

Toute la *Stratégie régionale de recrutement et d'attraction de main-d'œuvre Saguenay-Lac-Saint-Jean* est axée sur ces enjeux. Toutefois, il reste du travail à faire pour accueillir et surtout pour favoriser l'établissement durable des personnes immigrantes au Lac-Saint-Jean. Les besoins sont énormes pour les 15-20 prochaines années et un effort particulier devra être consenti auprès des entreprises, surtout les très petites entreprises (TPE). »

Source : Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est, *Portrait synthèse du territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est* (2023).

Des actions concrètes déjà en place dans la MRC

« Fondé en 2003, l'OBNL *Portes ouvertes sur le Lac* (POL) possède l'un de ses bureaux satellites sur notre territoire (Alma). Voué à l'accueil, l'intégration et l'établissement durable des nouveaux arrivants issus de l'immigration et de la migration, POL offre un service adapté aux personnes immigrantes, aux entreprises, aux organismes publics et communautaires afin de favoriser le développement de l'employabilité ainsi que le potentiel humain, social, économique et communautaire de notre communauté.

Afin d'appuyer le travail réalisé par POL et Place aux jeunes Lac-Saint-Jean-Est, la MRC [a embauché] un agent d'intégration en immigration pour les municipalités locales du territoire. Il s'agit d'outiller et de rendre plus autonomes les municipalités dans leur stratégie d'accueil de nouveaux arrivants au sein de leur milieu et d'ainsi améliorer l'attractivité des milieux de vie et contribuer au développement économique de la MRC. Il s'agit également d'assurer un arrimage constant des services avec les autres partenaires présents et supporter les municipalités dans leur stratégie d'accueil des nouveaux arrivants et ce, à long terme.

Trois municipalités de la MRC ont d'ailleurs participé au projet pilote de Municipalités attrayantes. **Alma, Métabetchouan-Lac-à-la-Croix et Saint-Nazaire ont chacun développé une politique d'accueil pour les nouveaux arrivants.** Sainte-Monique-de-Honfleur et de L'Ascension-de-Notre-Seigneur ont aussi travaillé ensemble sur des politiques d'accueil. » Plusieurs municipalités ont également développé des trousseaux pour les nouveaux arrivants.

Source : Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est, *Portrait synthèse du territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est* (2023).

Projection de la population

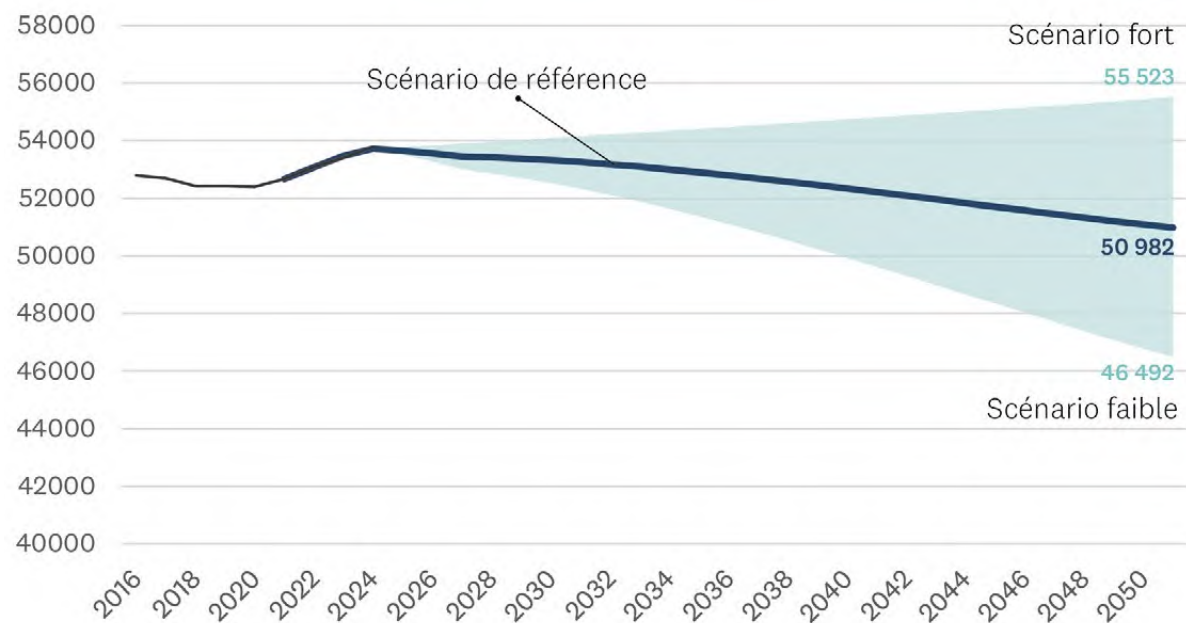
Données clés

→ 52 982 personnes dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est en 2041

Une population qui devrait décroître à partir de 2024, principalement en raison du taux d'accroissement de la population négatif

Les prévisions de l'ISQ entendent dans le scénario de référence une courte augmentation de la population jusqu'en 2024, suivies d'une décroissance de la population pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est jusqu'en 2041 pour atteindre 52 982 personnes, et même jusqu'en 2051, avec une population de 50 982 personnes.

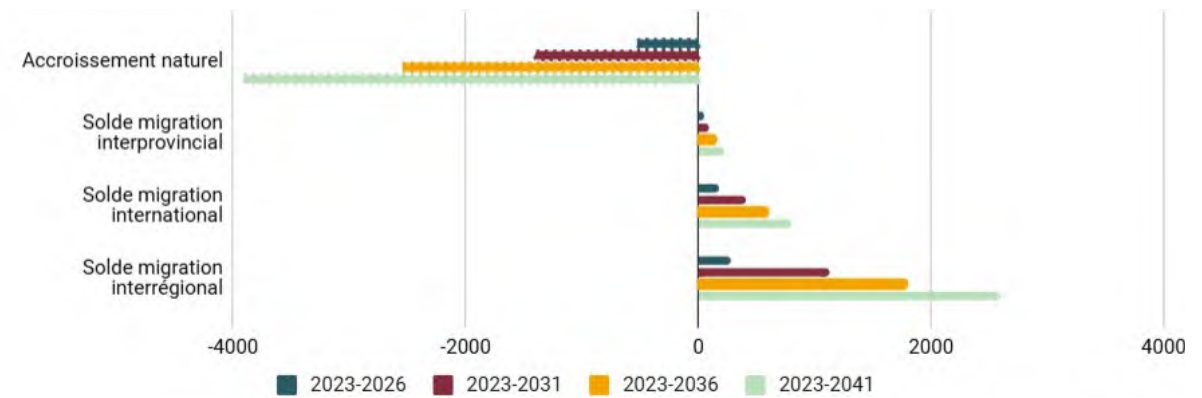
Graphique 1-10 : Population observée et projetée selon le scénario, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2016-2051



Source : ISQ. Population selon le groupe d'âge et le sexe, scénario Référence A2024, MRC du Québec, 2021-2051. (16 janvier 2025). Tableau en ligne.

Dans le scénario de référence, la principale source de décroissance est le taux d'accroissement démographique négatif. La migration interrégionale devrait être la composante ayant le plus grand impact positif sur la population, alors que la migration internationale aurait un impact plus limité, particulièrement avec le solde des résidents non permanents qui descend à 0 à partir de 2031. Le solde migratoire interprovincial reste marginal.

Graphique 1-11 : Variation projetée de la population en fonction des composantes de la croissance pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2023-2041

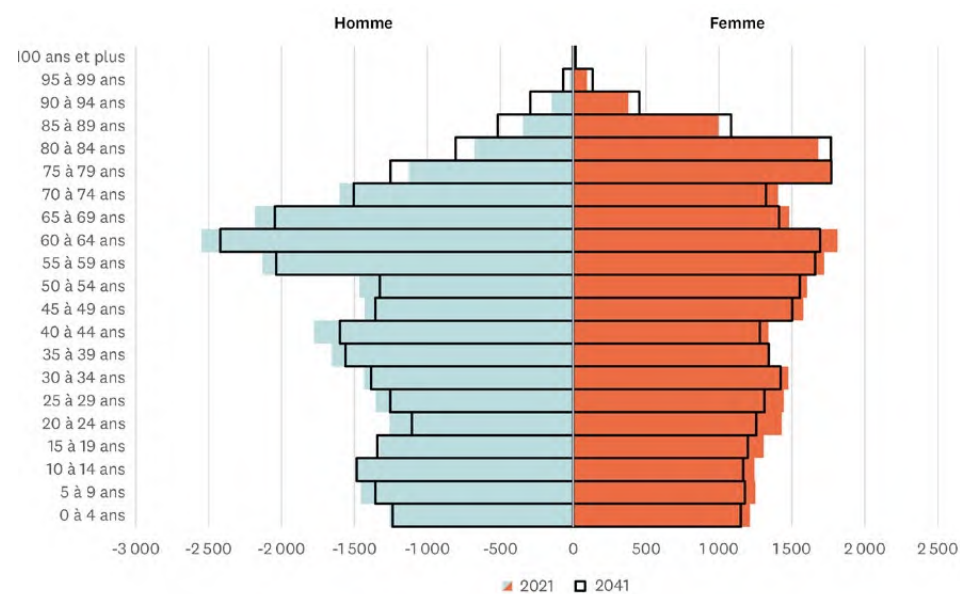


Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénario Référence A2024, MRC du Québec, 2021-2051 (16 janvier 2025). Tableau en ligne.

Les projections de l'ISQ permettent également d'esquisser une pyramide des âges de la population de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est en 2041.

La tranche d'âge des 85 et plus sera celle qui connaîtra, en proportion, la plus grande progression (+125 %). Les 45 à 54 ans augmenteront de 11,7 %. À l'inverse, les tranches d'âge des 55 à 64 ans (-24,7 %) et les 65 à 75 ans (-23,5 %) vont connaître une diminution, ainsi que les 35 à 44 ans (-19,6 %) et les moins de 14 ans (-13,2 %). Les 15 à 24 ans (+3,0 %) et les 25 à 34 ans (+4,1) resteront relativement stables.

Graphique 1-12 : Pyramide des âges de la population en 2021 et en 2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, Scénario de référence A2024



Source : ISQ. Population selon le groupe d'âge et le sexe, scénario Référence A2024, MRC du Québec, 2021-2051 (16 janvier 2025). Tableau en ligne.

Revenu des particuliers

Données clés

- Revenu médian après impôt des particuliers : 35 600 \$
- 4,4 % de la population est en situation de pauvreté (selon le MPC)

Un revenu médian proche de celui de la région du Saguenay–Lac–Saint-Jean

Le revenu médian après impôt des particuliers de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est (35 600 \$) est légèrement inférieur à celui de la région du Saguenay–Lac–Saint-Jean (36 000 \$). C'est néanmoins le revenu le plus élevé des MRC du Lac-Saint-Jean.

Définitions

Revenu avant impôt (revenu brut)

Somme des revenus (en espèces et, dans certains cas, en nature) des unités statistiques durant une période de référence donnée. Dans le contexte des ménages, le revenu total s'entend des rentrées d'argent de certaines sources pour tous les membres du ménage, avant impôts sur le revenu et autres retenues, au cours d'une période de référence donnée.

Revenu après impôt (revenu net)

Revenu total moins l'impôt sur le revenu de l'unité statistique durant une période de référence donnée. L'impôt sur le revenu désigne la somme de l'impôt fédéral sur le revenu et de l'impôt provincial et territorial sur le revenu, moins l'abattement là où cette mesure s'applique. L'impôt provincial et territorial sur le revenu comprend les primes d'assurance maladie dans certaines juridictions. L'abattement réduit l'impôt fédéral sur le revenu payable par les personnes résidant au Québec ou sur certaines terres visées par un règlement conclu avec l'une des Premières Nations autonomes du Yukon.

Mesure de faible revenu (MFR)

La mesure de faible revenu après impôt (MFR-ApI) désigne un pourcentage fixe (50 %) de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés. Le revenu après impôt du ménage est rajusté selon une échelle d'équivalence pour tenir compte des économies d'échelle. Ce rajustement pour les différentes tailles de ménage correspond au fait que les besoins du ménage augmentent, mais à un rythme moins rapide à mesure que le nombre de membres du ménage augmente.

Lorsque le revenu après impôt non rajusté du ménage d'une personne tombe sous le seuil applicable à la personne selon la taille du ménage, la personne est considérée, selon la MFR-ApI, comme ayant un faible revenu. Puisque le seuil de la MFR-ApI et le revenu du ménage sont uniques et communs à tous les membres au sein de chaque ménage, la catégorie de faible revenu selon la MFR-ApI peut aussi s'appliquer aux ménages.

Mesure du panier de consommation (MPC)

La mesure du panier de consommation (MPC), élaborée par Emploi et Développement social Canada, désigne la mesure officielle de la pauvreté au Canada. Elle est fondée sur le coût d'un panier de biens et de services précis correspondant à un niveau de vie modeste et de base. Les seuils de la MPC représentent, selon des qualités et des quantités déterminées, le coût de la nourriture, des vêtements, du logement, du transport et des autres nécessités pour une famille de référence composée de deux adultes et deux enfants.

Un écart salarial particulièrement marqué entre les hommes et les femmes

On remarque une disparité entre le revenu d'emploi médian des hommes (60 400 \$) et celui des femmes (46 000 \$) pour les travailleurs qui ont travaillé toute l'année à temps plein. Cela représente un écart de 31,3 % des revenus d'emploi, ce qui est significativement plus élevé qu'à l'échelle provinciale (17,2 %).

Tableau 1-3 : Tranches de revenu après impôt en 2020 pour la population âgée de 15 ans et plus dans les ménages privés, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2020

Tranches de revenu après impôt	Total		Homme +		Femme +	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Sans revenu après impôt	710	1,7 %	300	1,4 %	410	1,9 %
Moins de 10 000 \$ (comprend les pertes)	3 000	7,2 %	985	4,6 %	2 020	9,8 %
10 000 \$ à 19 999 \$	5 860	14,0 %	2 140	10,1 %	3 720	18,0 %
20 000 \$ à 29 999 \$	8 060	19,2 %	3 525	16,6 %	4 535	21,9 %
30 000 \$ à 39 999 \$	7 350	17,5 %	3 625	17,1 %	3 725	18,0 %
40 000 \$ à 49 999 \$	6 530	15,6 %	3 725	17,6 %	2 805	13,5 %
50 000 \$ à 59 999 \$	4 120	9,8 %	2 595	12,2 %	1 530	7,4 %
60 000 \$ à 69 999 \$	2 745	6,5 %	1 605	7,6 %	1 140	5,5 %
70 000 \$ à 79 999 \$	1 630	3,9 %	1 030	4,9 %	605	2,9 %
80 000 \$ à 89 999 \$	1 100	2,6 %	820	3,9 %	285	1,4 %
90 000 \$ à 99 999 \$	665	1,6 %	525	2,5 %	140	0,7 %
100 000 \$ à 124 999 \$	530	1,3 %	410	1,9 %	120	0,6 %
125 000 \$ et plus	330	0,8 %	230	1,1 %	100	0,5 %
Total	42 635	100,0 %	21 515	100,0 %	21 125	100,0 %

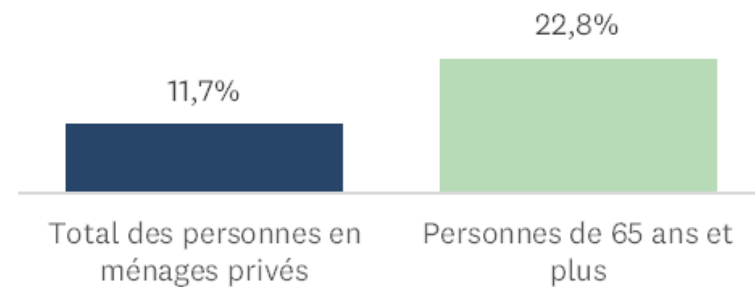
Source : Statistique Canada. *Profil du recensement 2021, 2022.*

Revenu des particuliers

Plus d'une personne sur dix est sous le seuil de faible revenu après impôt

Il faut également souligner que 5 990 personnes vivent sous le seuil de faible revenu après impôt (MFR-Apl), représentant 11,7 % de la population. Ce sont particulièrement les personnes âgées de 65 ans et plus qui sont dans cette situation alors que 22,8 % d'entre elles ont un revenu faible.

Graphique 1-13 : Proportion de faible revenu chez les particuliers selon l'âge, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021, 2022.

Un peu moins d'une personne sur vingt est en situation de pauvreté

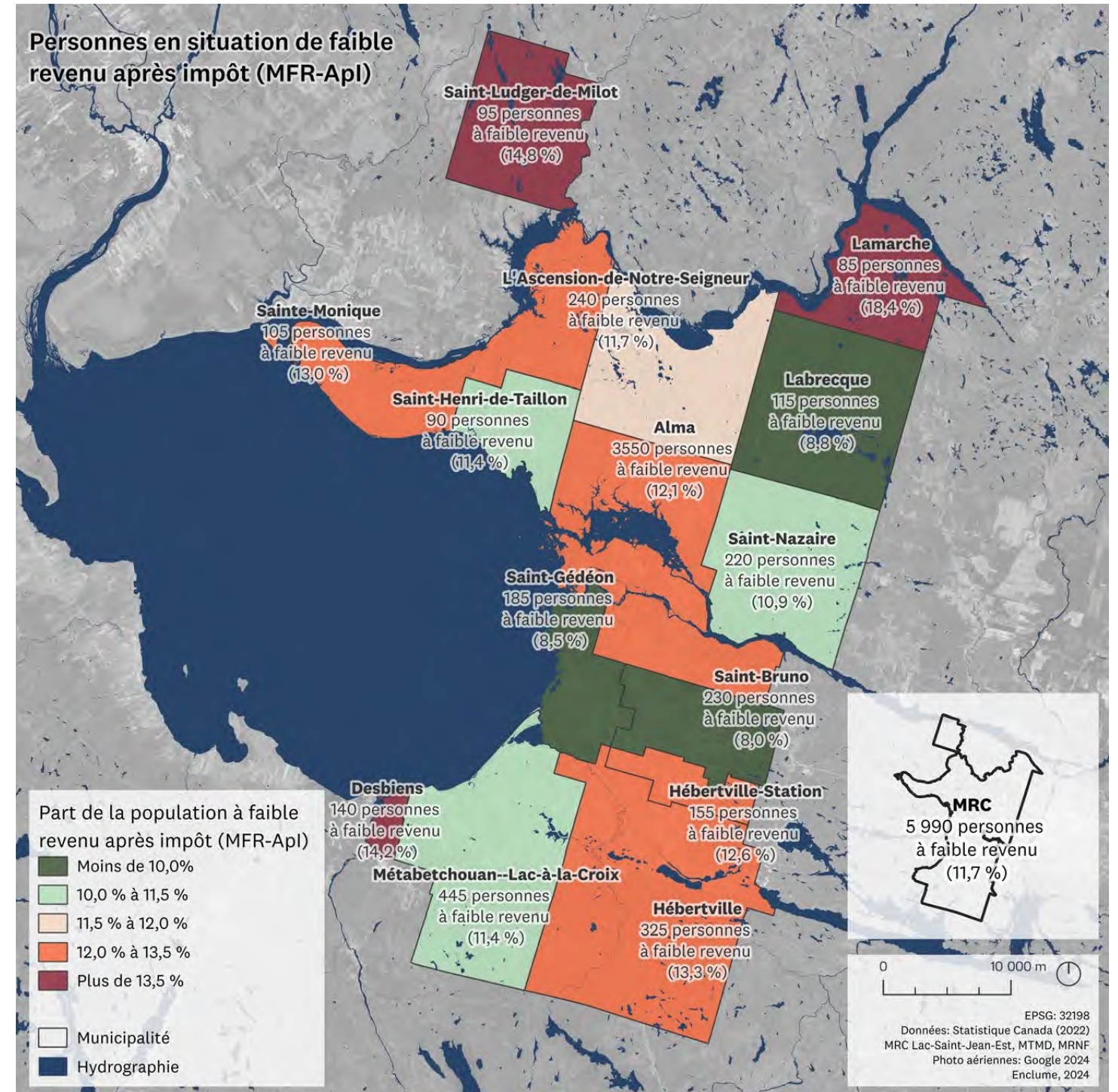
La situation de pauvreté de la personne fondée sur la MPC identifie 2 265 personnes étant en situation de pauvreté en 2020, soit 4,4 % de la population³. Le ratio moyen du déficit de pauvreté, qui mesure l'écart entre un revenu et la ligne de pauvreté, se situe à 27,6 %.

C'est particulièrement les personnes âgées entre 55 à 64 ans qui ont la plus forte concentration de personnes en situation de pauvreté (7,9 %, soit 710 personnes). De plus, environ 13,7 % des personnes vivant seules sont en situation de pauvreté, soit 1 080 personnes.

La disparité du revenu entre les hommes et les femmes a une répercussion sur le ratio moyen de déficit de pauvreté, alors que pour les familles monoparentales menées par des femmes il est de 20,5 %, il est de 16,2 % chez les familles monoparentales menées par des hommes.

³ Les données de la Situation de pauvreté de la personne fondée sur la MPC pour 2020 doivent être considérées avec prudence, notamment en raison du nombre important de subventions qui ont été distribuées lors de la pandémie de la Covid-19, ce qui a eu l'effet d'augmenter le revenu des personnes. En effet, en comparaison avec 2015, le nombre de personnes en situation de pauvreté a diminué de moitié.

Carte 1-5 : Population à faible revenu après impôt (MFR-Apl), 2021



Emploi

Données clés

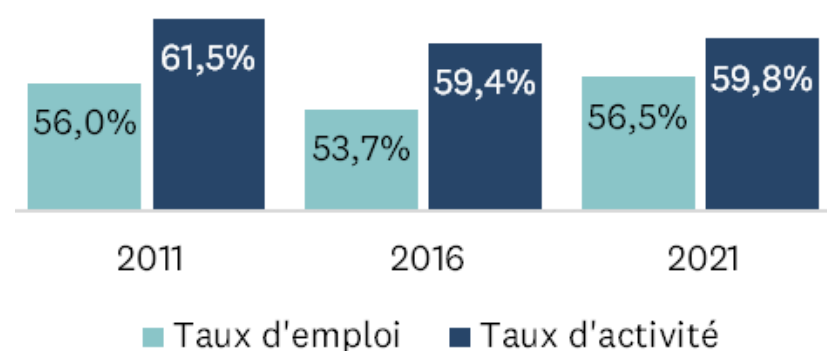
→ Taux de chômage : 5,5 %

→ Taux d'activité : 59,8 %

Une population qui travaille, particulièrement dans le secteur tertiaire

Le taux de chômage de la MRC est de 5,5 % en 2021 et le taux d'activité est de 59,8 %, alors que pour le Saguenay-Lac-Saint-Jean, le taux de chômage est de 5,9 %. C'est donc 25 475 personnes de 15 ans et plus qui sont actifs, dont 1 395 sont chômeurs. Parmi les travailleurs, 2 330 sont des travailleurs autonomes (8,8 %), 18 475 ont des postes permanents (72,5 %) et 4 240 ont des postes temporaires (16,6 %).

Graphique 1-14 : Taux d'emploi et taux d'activité, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2011-2021



Source : Statistique Canada, *Profil du recensement de la population 2011-2021, 2012-2022*.

Définitions

Population active, occupée et au chômage

La population active désigne les personnes qui, pendant la semaine du dimanche 2 mai au samedi 8 mai 2021, étaient soit occupées, soit en chômage.

La population occupée désigne des personnes qui :

- faisaient un travail quelconque dans le cadre d'un emploi ou dans une entreprise, c'est-à-dire tout travail rémunéré accompli pour un employeur ou à son propre compte. Cela comprend aussi les personnes qui faisaient un travail familial non rémunéré, qui est défini comme un travail non rémunéré qui contribue directement à l'exploitation d'une ferme, d'une entreprise ou d'un cabinet de professionnels appartenant à un membre apparenté du même ménage et exploité par lui ; ou
- avaient un emploi, mais n'étaient pas au travail à cause d'une maladie ou d'une incapacité, pour obligations personnelles ou familiales, pour des vacances ou à la suite d'un conflit de travail. Cette catégorie n'inclut pas les personnes mises à pied ou entre deux emplois occasionnels, ni celles qui n'avaient pas d'emploi à ce moment-là (même si elles avaient un emploi devant commencer à une date ultérieure).

Les habitants de la MRC travaillent principalement dans le secteur tertiaire (67,2 %), avec une forte concentration de travailleurs dans les domaines des soins de santé et services sociaux (15,8 %) et le commerce de détail (14,2 %). Le secteur primaire est principalement axé sur la production agricole, qui procure 854 emplois dans la MRC. Ces emplois sont principalement concentrés dans le secteur sud de la MRC. C'est néanmoins dans le secteur secondaire que la MRC se démarque le plus à l'échelle de la province, alors qu'il regroupe 25,0 % des emplois, particulièrement marqué par la présence de Rio Tinto et de grandes entreprises forestières axées sur la transformation. Le secteur de la construction emploie également 2 190 personnes, soit 9 % des travailleurs.

Les principaux employeurs de la MRC sont :

- CIUSSS (Hôpital d'Alma) (942 emplois)
- Rio Tinto Métal Primaire (850 emplois)
- Groupe LAR Machinerie inc. (450 emplois)
- Proco (398 emplois)
- Collège d'Alma (300 emplois)
- Domtar - Alma (282 emplois)
- Ville d'Alma (254 emplois)
- Béton Préfabriqué du Lac inc. (250 emplois)
- Arbec, Bois d'Œuvre inc. (230 emplois)
- CIUSSS du Saguenay-Lac-Saint-Jean (212 emplois)
- Bleuets Sauvages du Québec inc. (usine de congélation Saint-Bruno) (200 emplois)
- Alimentation André Fortin inc. (Métro Alma) (170 emplois)
- Chaîne de Travail Adapté inc. (161 emplois)
- Les Entreprises G Larouche inc. (Excavations G. Larouche) (145 emplois)
- Coopérative de Services à Domicile Lac-Saint-Jean-Est (140 emplois)
- CIUSSS du Saguenay-Lac-Saint-Jean (Centre d'Hébergement Métabetchouan-Lac-à-la-Croix) (135 emplois)
- IGA Extra - Alma (130 emplois)
- Foresterie DLM (129 emplois)
- Centre de services scolaire du Lac-Saint-Jean (120 emplois)

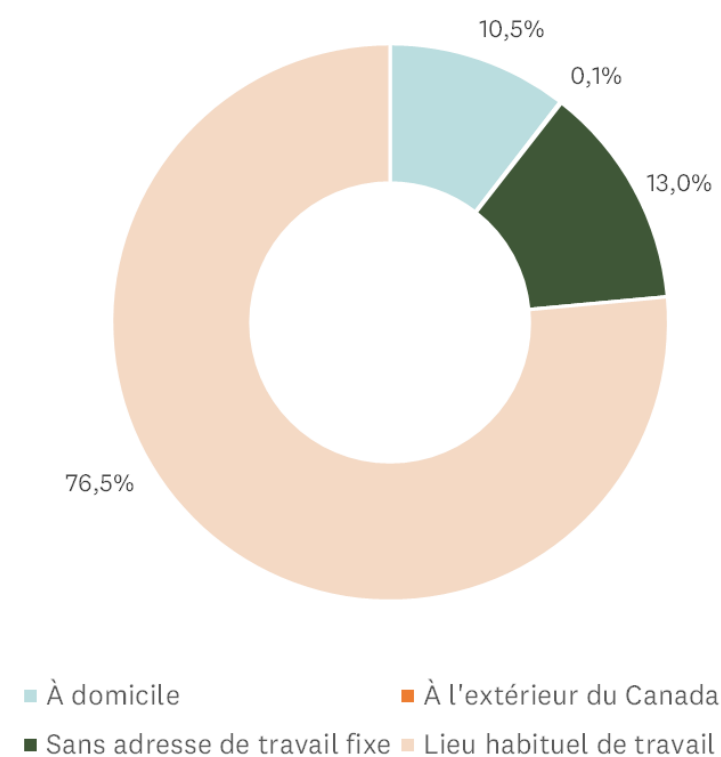
Étant donné le grand nombre de marques qu'elle regroupe, la coopérative Nutrinor n'apparaît pas dans le tableau des plus grands employeurs de la MRC. Toutefois, une grande partie des 983 emplois générés par Nutrinor sont dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, ce qui en fait un des plus importants employeurs. Cette même observation vaut pour le Centre de services scolaire du Lac-Saint-Jean, lequel compte 1 100 employés lorsque l'ensemble de ses installations d'enseignement sont prises en compte.

Emploi

Une augmentation du nombre de travailleurs à domicile

Parmi la population occupée, environ 2 520 personnes travaillent à domicile, ce qui représente presque le double de personnes dans cette situation cinq ans plus tôt. Ainsi, 10,5 % des travailleurs sont à domicile.

Graphique 1-15 : Lieu de travail pour la population active occupée âgée de 15 ans et plus, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Des travailleurs qui font beaucoup de navettage

De plus, environ 18 410 personnes font du navettage pour se rendre à leur lieu habituel de travail, soit 76,5 % de la population occupée. De ce nombre, 53,4 % travaillent dans la municipalité de leur résidence, alors que 26,6 % travaillent dans une autre municipalité de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est que celle où elles résident.

Tableau 1-4 : Destination du navettage pour la population active occupée âgée de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021

	Ville d'Alma		MRC de Lac-Saint-Jean-Est		Saguenay-Lac-Saint-Jean	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Personne active occupée âgée de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail faisant du navettage	10 660	100,0 %	18 410	100,0 %	97 035	100,0 %
Personne active occupée âgée de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail faisant du navettage à l'intérieur de la municipalité où il réside	7 770	72,9 %	9 825	53,4 %	70 715	72,9 %
Personne active occupée âgée de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail faisant du navettage jusqu'à une municipalité différente à l'intérieur de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est	1 080	10,1 %	4 900	26,6 %	16 310	16,8 %
Personne active occupée âgée de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail faisant du navettage jusqu'à une autre MRC	1 775	16,7 %	3 640	19,8 %	9 830	10,1 %

Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Évolution des ménages

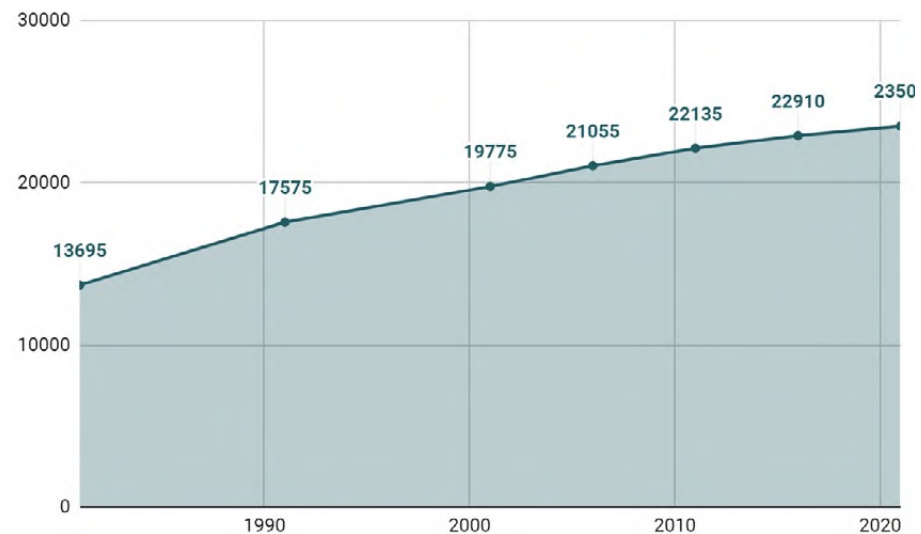
Données clés

- 23 500 personnes en 2021
- Augmentation des ménages entre 2011 et 2021 de 6,2 % (+1 370 ménages)
- Augmentation des ménages entre 2016 et 2021 de 2,6 % (+590 ménages)

Une augmentation des ménages dans les dernières années

Le nombre de ménages poursuit sa croissance dans la MRC, mais un léger ralentissement est observable à partir de 2011, en comparaison avec les années 80 et 90. Entre 2011 et 2021, les ménages ont connu une augmentation de 6,2 %, ce qui est similaire à celui de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean (6,0 %). Pour la période de 2011 à 2021, toutes les municipalités de la MRC ont connu une augmentation du nombre de ménages, même celles qui ont subi une diminution de leur population.

Graphique 1-16 : Variation des ménages de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 1981-2021



Source : Statistique Canada. Profils du recensement 1981-2021, 1982-2022.

Définitions

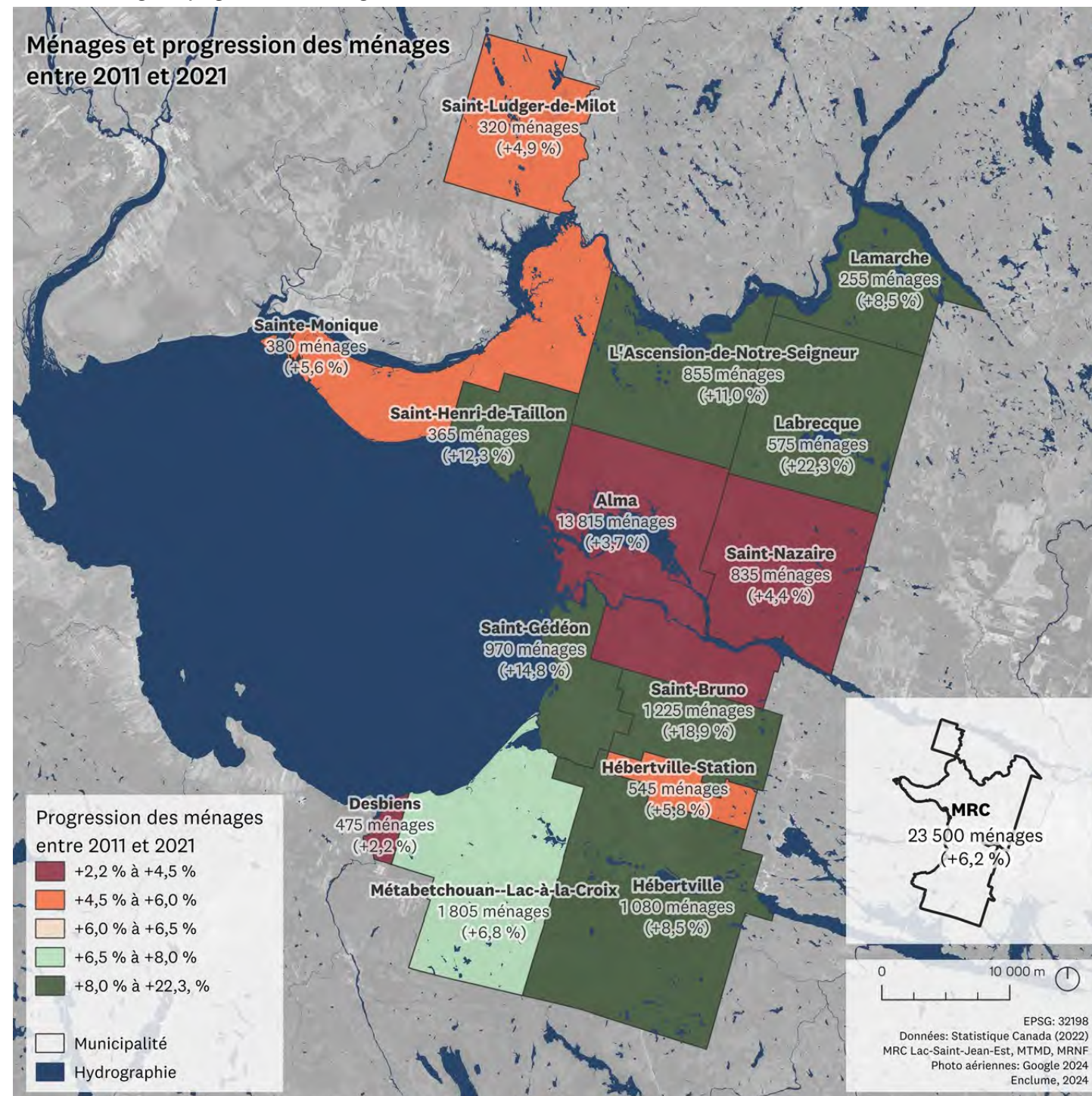
Ménage

Un ménage correspond à une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement. Le ménage peut se composer d'un groupe familial, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule.

Famille de recensement

Une famille correspond à un couple actuellement marié (avec ou sans fils ou filles des deux conjoints ou de l'un d'eux), un couple vivant en union libre (avec ou sans fils ou filles des deux partenaires ou de l'un d'eux) ou parent seul (peu importe son état matrimonial) demeurant avec au moins un enfant. Tous les membres d'une famille de recensement particulière habitent le même logement.

Carte 1-6 : Ménages et progression des ménages entre 2011 et 2021, 2021



Taille des ménages

Données clés

- Taille moyenne des ménages privés (2021) : 2,2 personnes
- Taille moyenne des ménages privés (1981) : 3,4 personnes
- Ménages d'une personne : 7 890 ménages (33,6 %)
- Augmentation de 11,2 % des ménages d'une personne entre 2016 et 2021
- Ménages de deux personnes : 9 195 ménages (39,1 %)
- Ménages de trois personnes et plus : 6 410 ménages (27,3 %)

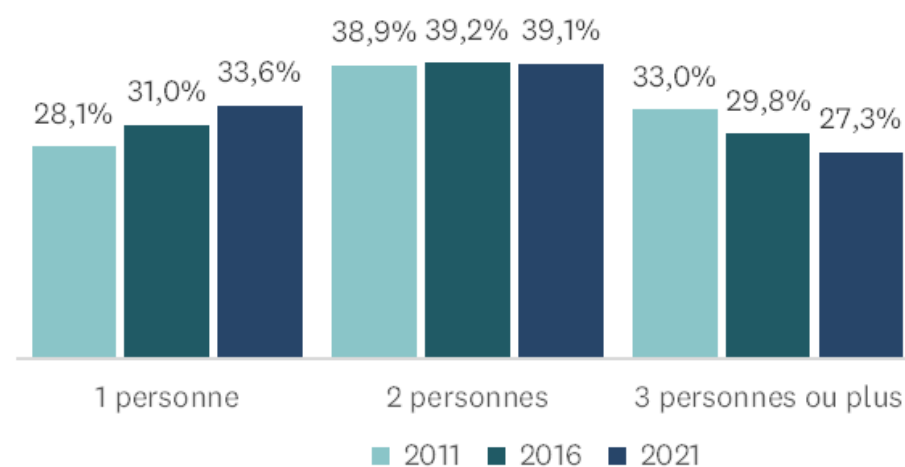
Une réduction de la taille des ménages qui se caractérise par l'augmentation de personnes vivant seules

La croissance du nombre de ménages dans les dernières années, alors que la population reste relativement stable, soulève un phénomène de diminution de la taille des ménages, un phénomène observable à l'échelle nationale. Alors qu'en 1981, la taille moyenne des ménages était de 3,4 personnes, on compte en 2021 en moyenne 2,2 personnes. On remarque néanmoins un ralentissement dans la diminution de la taille des ménages dans les dernières années.

La taille moyenne des ménages privés est de la MRC est néanmoins légèrement supérieure à celle du Saguenay-Lac-Saint-Jean et des MRC Le Domaine-du-Roy et Maria-Chapdelaine (2,1 personnes par ménage).

Alors que la part des ménages d'une seule personne représentait 9,9 % en 1981, elle atteint maintenant 33,6 % en 2021. Pour la même période, la part des ménages de quatre personnes et plus s'est réduite de 46,8 % à 16,1 %.

Graphique 1-17 : Évolution de la taille des ménages, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2011-2021



Source : Statistique Canada. Profils du recensement 2011-2021, 2012-2022.

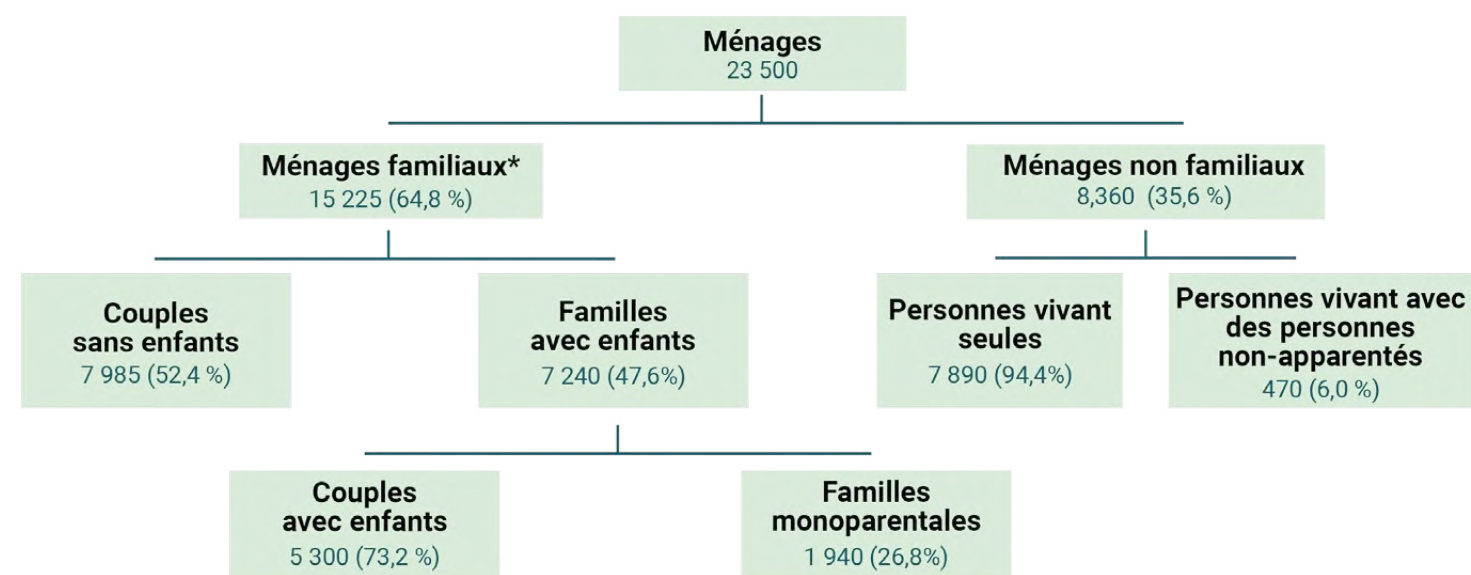
Composition des ménages

Données clés

- 7 890 personnes vivant seules (33,6 % des ménages)
- 15 225 familles (64,8 % des ménages)
- 1 940 familles monoparentales (8,2 % des ménages)

Parmi les 23 500 ménages de la MRC, près du deux tiers sont des ménages familiaux (64,5 %), le tiers des ménages sont des personnes vivant seules (33,6 %) et 2,0 % sont des ménages vivant en colocation.

Graphique 1-18 : Répartition des types de ménages de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



* Les ménages familiaux incluent les ménages avec plusieurs familles de recensement et les ménages avec des personnes apparentées.

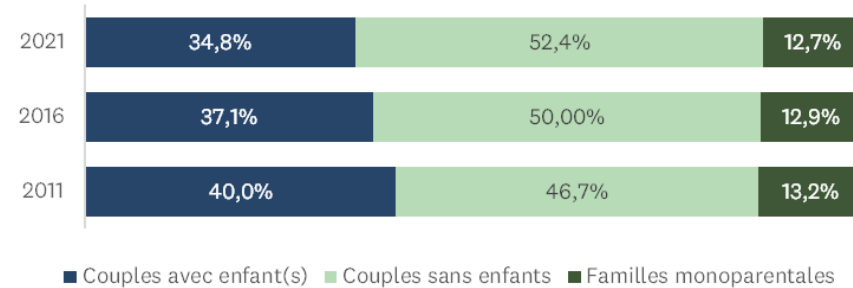
Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Composition des ménages

La proportion des couples qui ont des enfants en diminution

Le profil des familles se transforme progressivement dans la MRC, alors que l'on remarque que la part des couples qui ont des enfants diminue. Alors qu'en 2011, 46,7 % des couples avaient des enfants, cette proportion a diminué à 39,9 % en 2021. Il est intéressant de noter que le nombre moyen d'enfants dans les familles avec enfants est resté sensiblement similaire entre 1981 et 2021 à 1,8. En parallèle, la part des familles monoparentales diminue légèrement.

Graphique 1-19 : Évolution de la composition des familles, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2011-2021

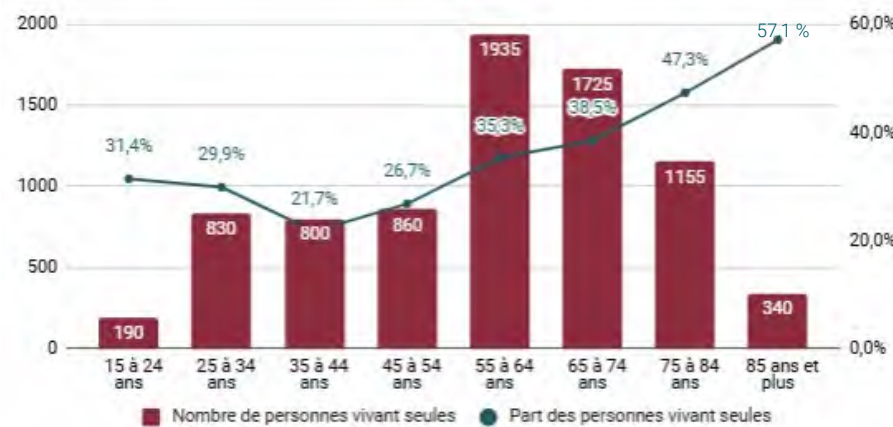


Source : Statistique Canada, *Profils du recensement de la population 2011-2021, 2012-2022*.

Une augmentation du nombre de personnes vivant seules

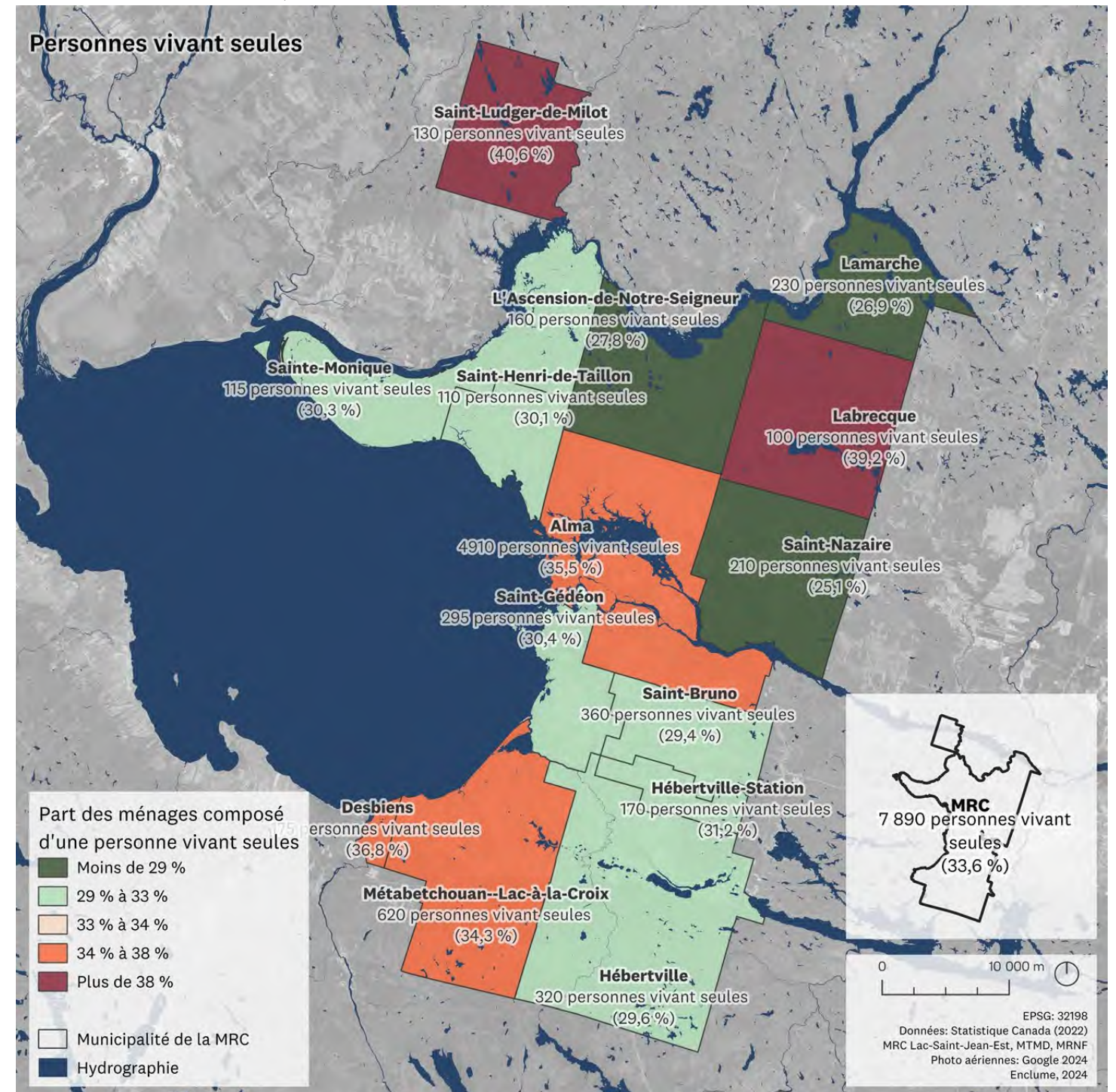
Si la part des familles poursuit une diminution, on remarque l'augmentation de la part des personnes vivant seules. De plus en plus de personnes vivent seules : de 28,1 % en 2011 à 33,6 % en 2021. C'est une augmentation de 27,1 % en 10 ans, soit une progression plus élevée qu'à l'échelle de la région (22,4 %) et de la province (20,4 %). Ce phénomène peut notamment s'expliquer par le vieillissement de la population, alors que les personnes âgées de 65 ans et plus vivent plus souvent seules. C'est en effet que 42,6 % d'entre elles vivent seules (3 220 personnes), comparativement à 33,6 % pour la population générale.

Graphique 1-20 : Personnes vivant seules selon la tranche d'âge, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada. *Tableau Indicateurs de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné et la taille du ménage hors réserve : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement, 2023. Tableau : 98-10-0245-01*

Carte 1-7 : Personnes vivant seules, 2021



Âge du principal soutien du ménage

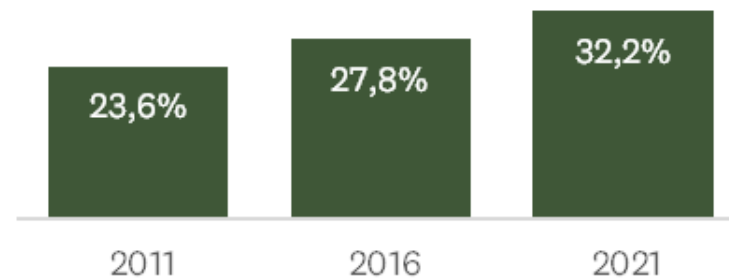
Données clés

- 605 ménages dont le principal soutien est âgé de 15 à 24 ans (2,6 % des ménages)
- 6 545 ménages dont le principal soutien est âgé de 25 à 45 ans (27,9 % des ménages)
- 8 785 ménages dont le principal soutien est âgé de 45 à 65 ans (37,4 % des ménages)
- 7 560 ménages dont le principal soutien a 65 ans et plus (32,2 % des ménages)

Un vieillissement de la population qui se reflète sur les ménages

Avec le vieillissement de la population, les ménages dont le principal soutien est âgé de 65 ans et plus sont de plus en plus nombreux, et bien souvent de taille plus petite, ce qui peut expliquer en partie le phénomène de diminution de la taille des ménages. Alors qu'en 2011, 23,6 % des ménages comptaient leur principal soutien dans la tranche d'âge de 65 ans et plus, c'est désormais 32,2 % des ménages qui sont dans cette situation en 2021, soit une augmentation de 45 % en 10 ans. De plus, en 2021, 42,6 % des ménages dont le principal soutien a 65 ans et plus sont des personnes vivant seules.

Graphique 1-21 : Évolution des ménages dont le principal soutien a 65 ans et plus, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2011-2021

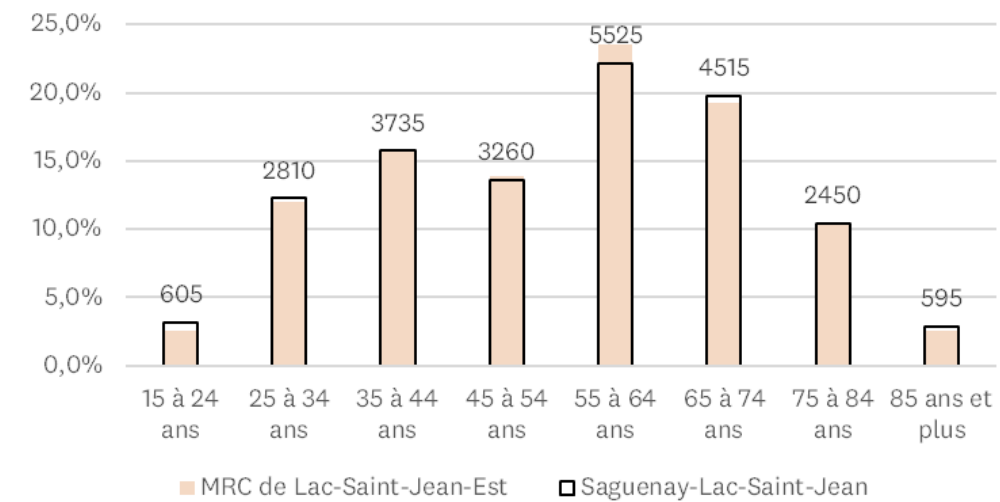


Source : Statistique Canada, *Profils du recensement de la population 2011-2021, 2012-2022*.

Peu de ménages dont le principal soutien est âgé de 15 et 24 ans

Les ménages dont le principal soutien a entre 15 et 24 ans représentent seulement 2,6 %, soit une part légèrement inférieure à celle de la région. Près du deux tiers de ces ménages résident à Alma (63,6 %, soit 385 ménages).

Graphique 1-22 : Part des ménages selon l'âge du principal soutien économique, MRC de Lac-Saint-Jean-Est et Saguenay-Lac-Saint-Jean, 2021



Source : Statistique Canada. *Profil du recensement 2021, 2022*.

Projection des ménages

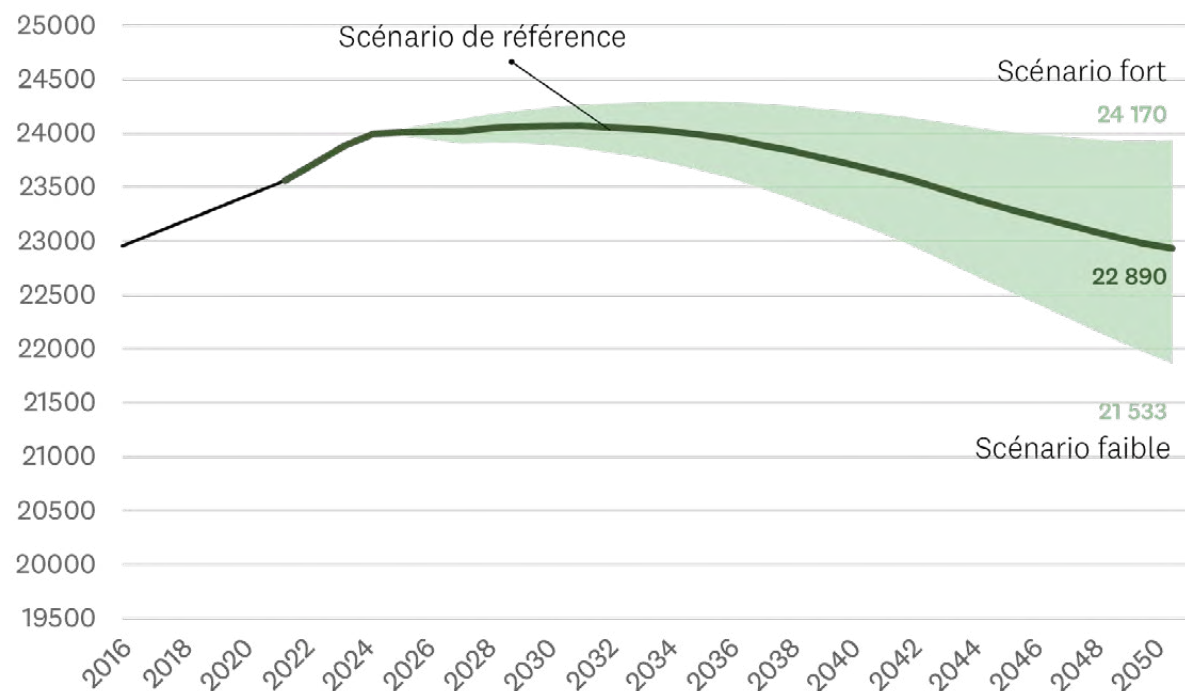
Données clés :

- 24 341 ménages privés en 2031
- 23 811 ménages en 2041

Une MRC qui connaîtra une augmentation modérée du nombre de ménages privés, avant de connaître une diminution en 2041

Selon les projections de l'ISQ, la MRC de Lac-Saint-Jean-Est devrait connaître une augmentation des ménages privés jusqu'en 2031, avant de diminuer jusqu'en 2041. Cela représente une progression d'environ 1 % du nombre de ménages entre 2023-2031, alors que pour la même période, la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean devrait connaître une progression d'environ 0,6 %. Ainsi, si la tendance se maintient, la MRC de Lac-Saint-Jean-Est comptera 24 341 ménages en 2031 et 23 811 ménages en 2041.

Graphique 1-23 : Ménages observés et projetés selon les scénarios de l'ISQ, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2016-2051

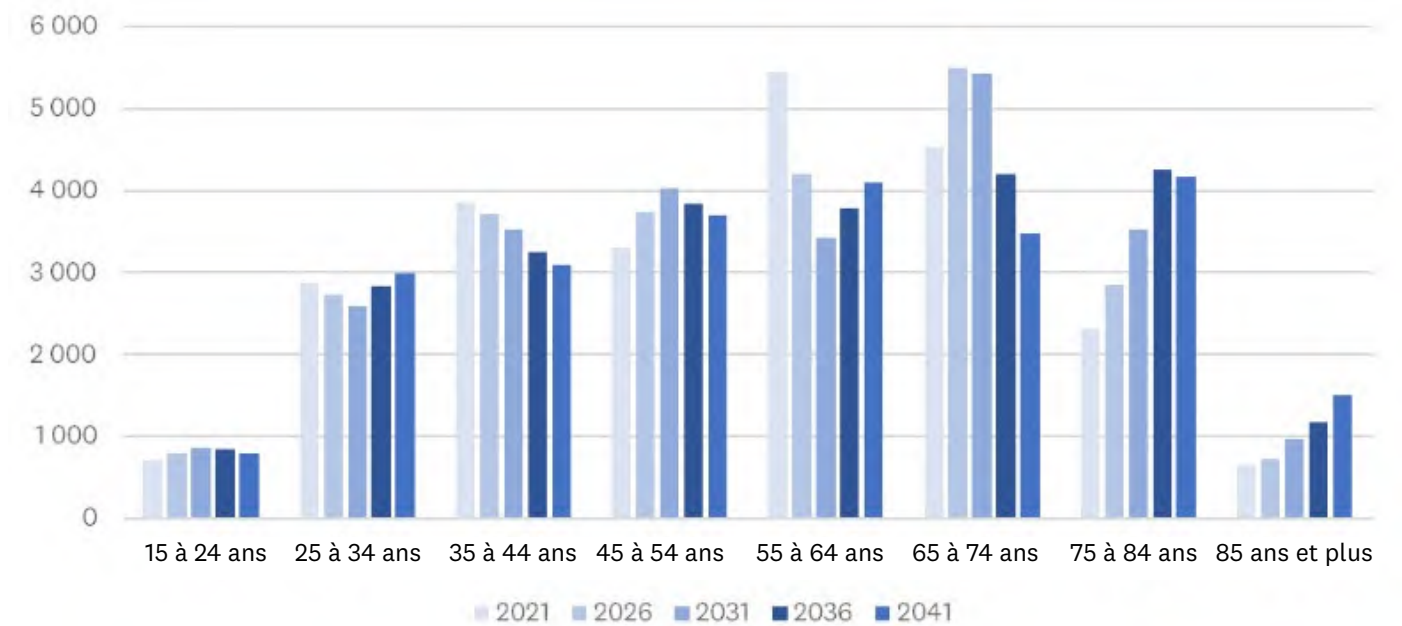


Source : ISQ. Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051. (16 janvier 2025). Tableau en ligne.

Plus de ménages privés dont la personne de référence à 75 ans et plus

Le scénario A2024 prévoit également une importante hausse du nombre de ménages privés de 75 ans et plus, passant de 2 981 en 2021 à 5 664 ménages privés en 2041, soit près du double. Il est important de souligner que le scénario A2024 prévoit également un nombre important de besoins en logements collectifs pour les personnes situés dans ces tranches d'âge.

Graphique 1-24 : Ménages privés projetés selon l'âge de la personne référence, scénario de référence A2024 de l'ISQ, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021-2041



Source : ISQ. Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051. (16 janvier 2025). Tableau en ligne.

Revenu des ménages

Données clés

- Revenu médian après impôt des ménages : 61 200 \$
- Revenu total médian des ménages : 69 500 \$
- 4 135 ménages vivant sous le seuil de faible revenu après impôt (17,6 % des ménages)

Le revenu des ménages le plus élevé de la région

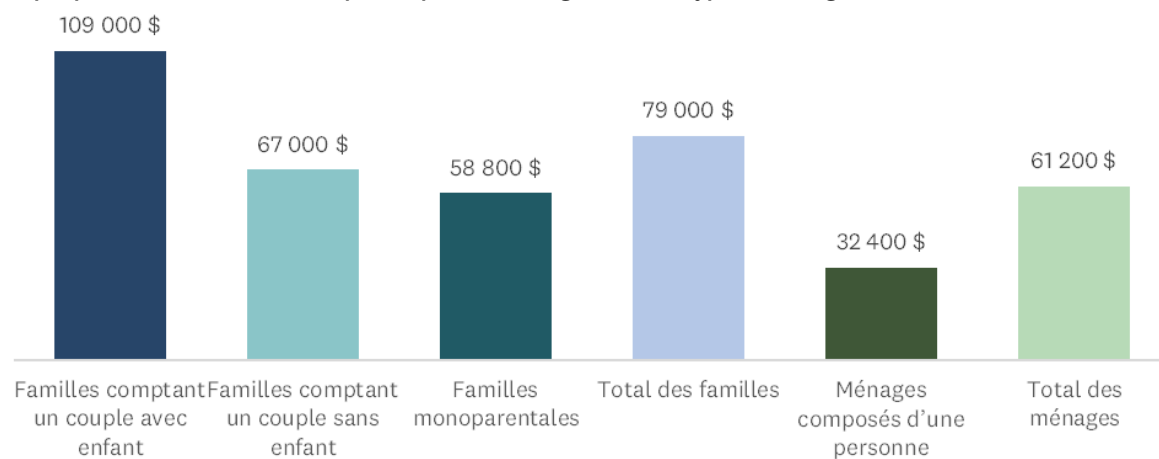
Dans l'ensemble, les ménages de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est ont un revenu après impôt légèrement supérieur à celui de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, alors que le revenu médian est de 61 200 \$ pour la MRC comparativement à 60 400 \$ pour la région. C'est une augmentation des revenus d'environ 11 % en 5 ans, soit légèrement inférieure à la croissance du revenu médian des ménages de la province (12 %). Il est le plus élevé au Lac-Saint-Jean (57 600 \$ pour la MRC Le Domaine-du-Roy et 57 200 \$ pour la MRC de Maria-Chapdelaine).

Les municipalités de la MRC ont des différences notables de revenu médian après impôt. Ce sont principalement les municipalités en deuxième couronne d'Alma qui ont les revenus les plus élevés, soit Saint-Gédéon (72 500 \$), Saint-Nazaire (69 000 \$), Labrecque (68 000 \$), Saint-Henri-de-Taillon (68 000 \$) et Saint-Bruno (67 000 \$).

Un revenu qui varie selon le type de ménages

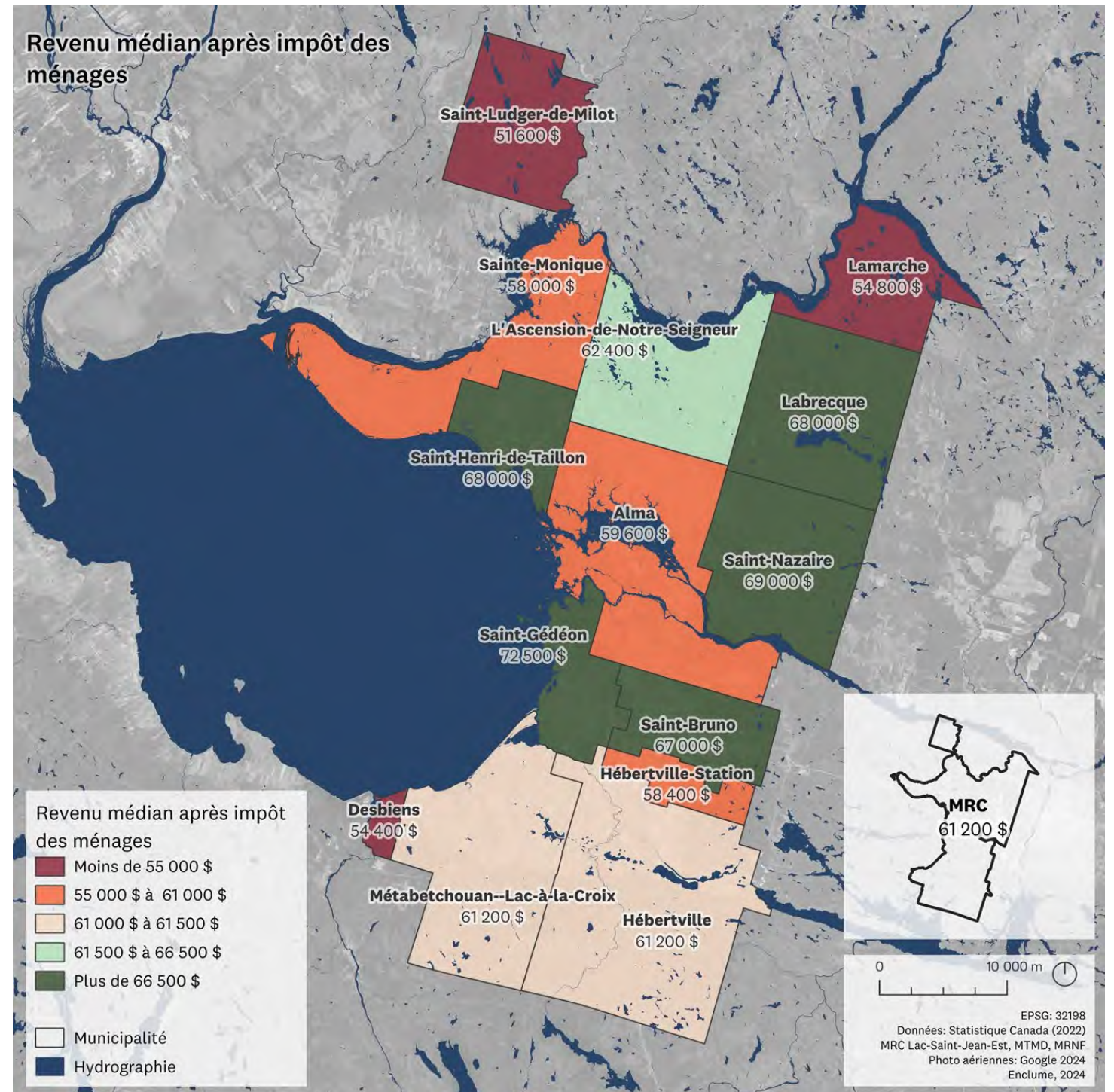
Le revenu varie selon le type de ménages alors que les familles ont un revenu médian après impôt de 79 000 \$ et un ménage composé d'une personne vivant seule a un revenu médian après impôt de 32 400 \$. Ce sont des revenus néanmoins légèrement plus bas que pour la région (79 500 \$ pour le revenu médian après impôt des familles et 32 800 \$ pour les ménages composés d'une personne).

Graphique 1-25 : Revenu médian après impôt des ménages selon le type de ménage, MRC Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021, 2022.

Carte 1-8 : Revenu médian après impôt des ménages, 2021



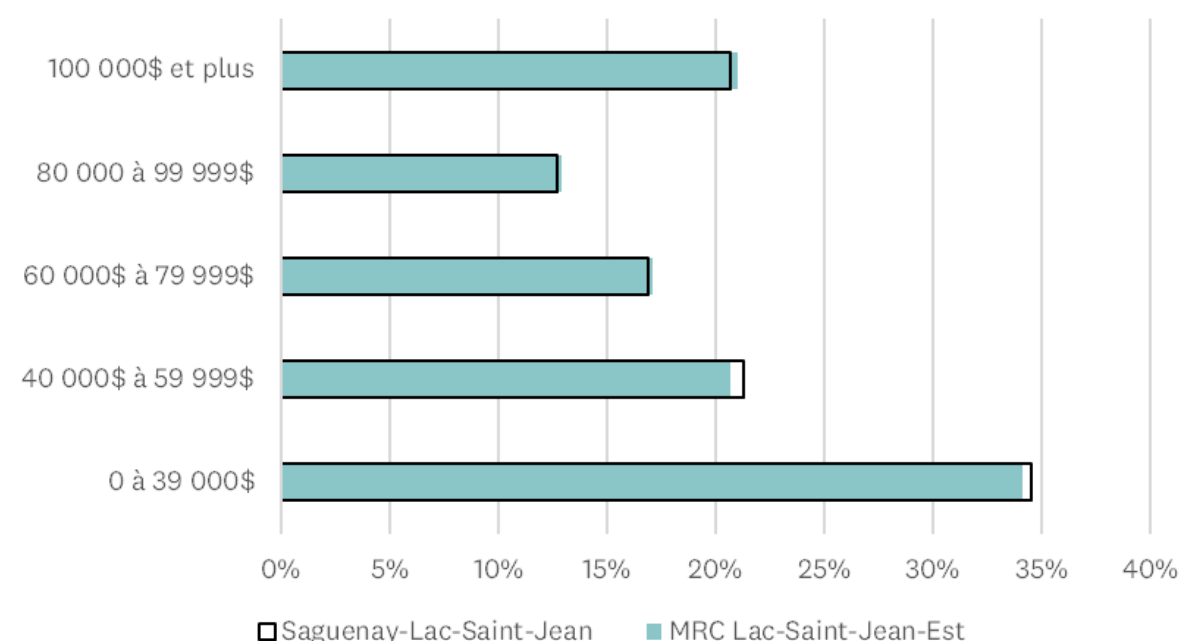
Revenu des ménages

Une disparité des revenus

Un grand nombre de ménages vit dans une certaine précarité. Ce sont près du tiers des ménages de la MRC (34,1 %) qui ont un revenu après impôt de moins de 40 000 \$. C'est néanmoins légèrement moindre que la part des ménages ayant le même revenu pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean (34,5 % des ménages).

La part des ménages avec un revenu après impôt supérieur à 100 000 \$ (21,0 %) est néanmoins supérieure à celle du Saguenay-Lac-Saint-Jean (20,7 %).

Graphique 1-26 : Répartition des ménages selon le revenu après impôt, MRC Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021, 2022.

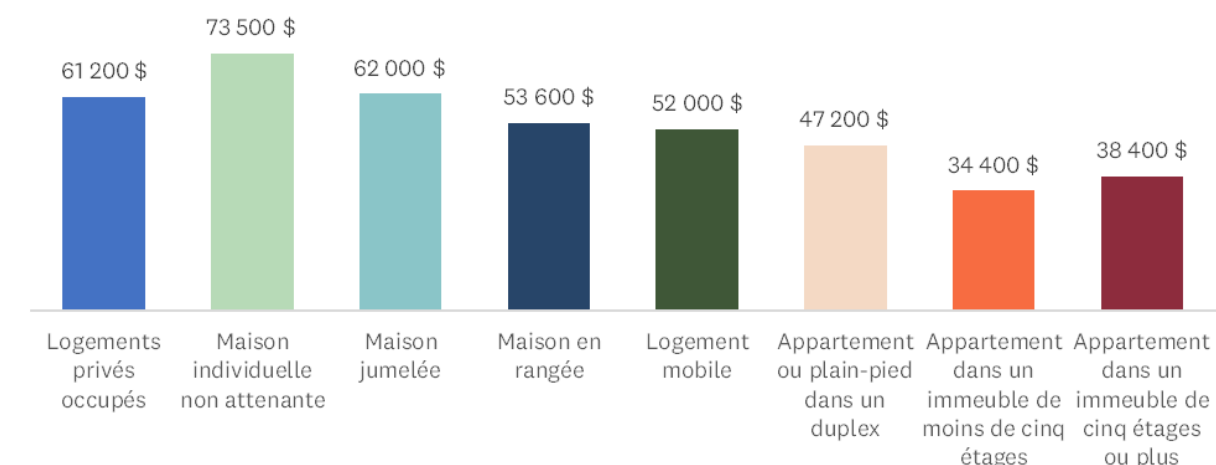
Près de 18 % des ménages en situation de faible revenu

De plus, ce sont 4 135 ménages qui vivent sous le seuil du faible revenu après impôt, soit 17,6 % des ménages. Plus du deux tiers de ces ménages sont des personnes vivant seules, soit 2 835 ménages représentant 35,6 % des ménages composés d'une personne. Les ménages de deux personnes et plus représentent ainsi environ le tiers des ménages qui vivent sous le seuil de faible revenu après impôt avec 1 300 ménages.

Le revenu des ménages influence bien souvent le type de logement occupé

Le revenu varie également selon le type de logement habité par les ménages, alors que le revenu vient influencer le choix du type de logement. Les ménages qui résident dans des maisons individuelles ont généralement un revenu plus élevé que pour les ménages vivant dans un duplex (47 200 \$), dans un appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus (38 400 \$) ou dans un appartement dans un immeuble de moins de cinq étages (34 400 \$).

Graphique 1-27 : Revenu médian après impôt des ménages selon le type de logement habité, MRC Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021, 2022.

Mode d'occupation des ménages

Données clés :

- 72,2 % des ménages sont propriétaires de leur logement (16 960 ménages)
- 27,8 % des ménages sont locataires (6 535 ménages)

Des ménages qui sont majoritairement propriétaires

Les ménages de la MRC sont en grande partie des propriétaires. En effet, c'est près du trois quarts des ménages qui vivent dans le logement qu'ils possèdent (72,2 %), soit 16 960 ménages. Le taux de propriétaires est plus élevé que pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. C'est néanmoins un taux légèrement inférieur à celui des MRC de Maria-Chapdelaine (73,7 %) et Le Domaine-du-Roy (72,9 %), notamment en raison de la présence de la plus grande ville du Lac-Saint-Jean, Alma, qui a un taux de propriété de 66,4 %.

La proportion de ménages propriétaires est particulièrement élevée dans les municipalités de Labrecque (91,3 %) et de Saint-Henri-de-Taillon (90,9 %).

Définitions

Mode d'occupation

Indique si le ménage possède ou loue son logement privé. Le logement privé peut être situé sur un terrain loué ou faire partie d'une copropriété (communément appelé condominium). On considère qu'un ménage possède son logement si l'un des membres du ménage détient le logement, même si la totalité du prix n'a pas été versée, par exemple si le logement est grevé d'hypothèque ou d'une autre créance. On considère qu'un ménage loue son logement si aucun membre du ménage ne possède le logement. On considère qu'un ménage loue un logement même si le logement ne fait l'objet d'aucun loyer en espèces ou est loué à un loyer réduit, ou si le logement fait partie d'une coopérative.

Ménage propriétaire

Ménage privé au sein duquel au moins un des membres du ménage est propriétaire du logement, même s'il est encore en train de le payer.

Ménage locataire

Ménages privés dont aucun membre n'est propriétaire du logement. Le logement est considéré comme étant loué même si aucun loyer en argent n'est versé.

Logement en propriété absolue

Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

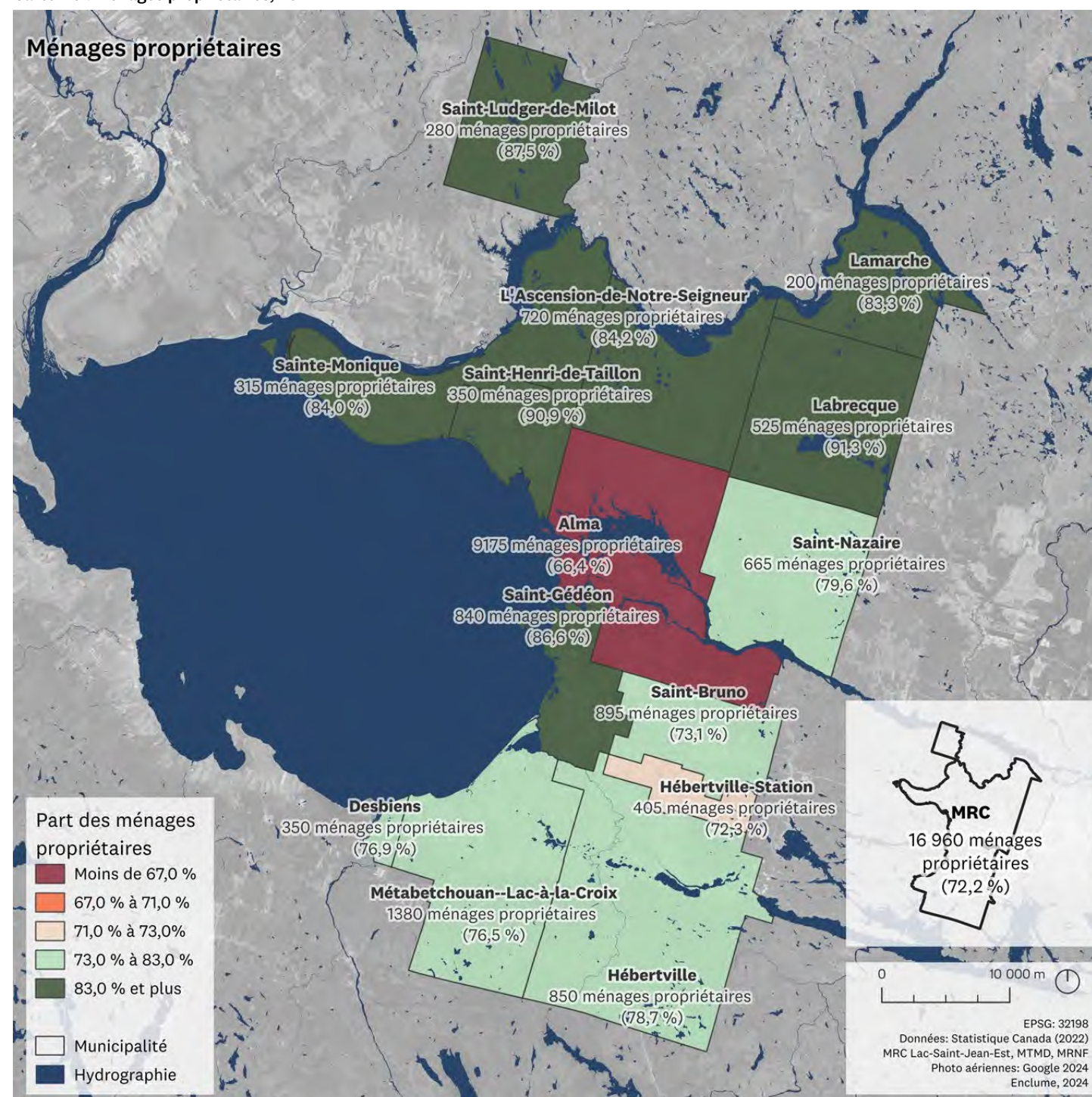
Logement en copropriété

Logement de propriété privée qui fait partie d'un ensemble de logements en copropriété (communément appelé condominium). Une copropriété est un complexe résidentiel dans lequel les logements sont détenus en propriété individuelle, mais le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif

Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

Carte 1-9 : Ménages propriétaires, 2021

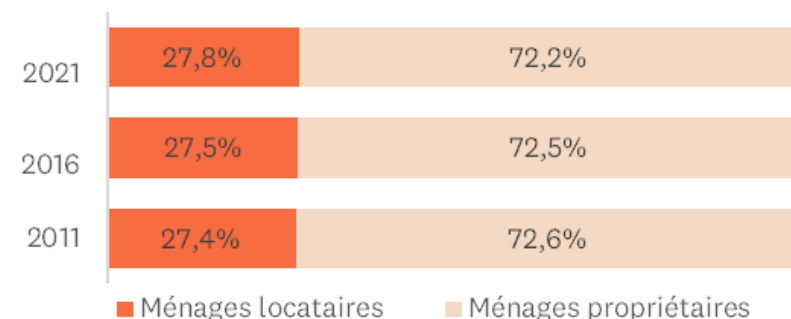


Mode d'occupation des ménages

Une certaine stabilité dans le mode d'occupation des ménages

Entre 2001 et 2011, la part des ménages propriétaires a augmenté dans la MRC, avant de connaître une très faible réduction par la suite.

Graphique 1-28 : Répartition des ménages selon le mode d'occupation, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2011-2021



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2011-2021, 2012-2022.

C'est 62,3 % des propriétaires qui ont une hypothèque, ce qui est similaire à la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean (62,3 %).

Environ un ménage sur quatre est locataire

Les ménages locataires représentent 27,8 % des ménages de la MRC, soit 6 535 ménages. C'est à Alma (33,6 %, soit 4 635 ménages) et à Hébertville-Station (27,7 %, soit 155 ménages) où l'on retrouve les plus grandes concentrations de ménages locataires.

En revanche, selon le recensement de 2021, environ 610 ménages disent bénéficier d'un logement subventionné (soit 2,6 % des ménages), ce qui est nettement inférieur qu'au Saguenay-Lac-Saint-Jean (4,1 %).

Un mode d'occupation qui varie avec l'âge

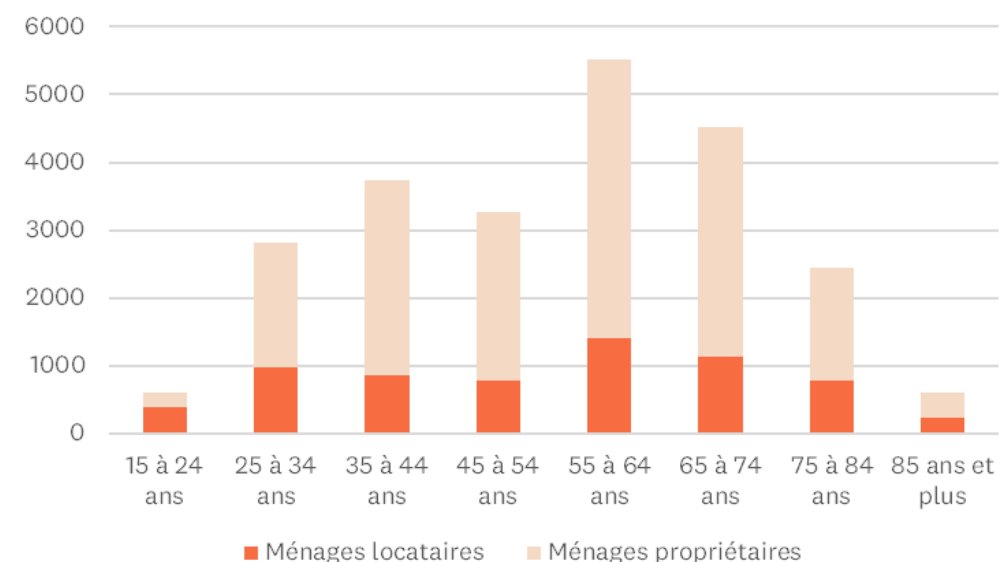
Près du deux tiers des ménages dont le principal soutien a entre 15 et 24 ans sont locataires. Aux études ou quittant le nid familial, ils ont souvent un revenu plus faible qui limite leur capacité d'achat d'un logement.

La proportion des ménages propriétaires augmente significativement chez les groupes d'âges de 25 à 64 ans.

On remarque qu'en vieillissant, certains ménages vont transitionner vers des logements locatifs. Ainsi, chez les ménages dont le principal soutien a entre 65 et 74 ans, 24,9 % sont locataires ; alors que chez les 75 à 84 ans, cette proportion augmente à 31,4 % pour finalement culminer à 39,5 % pour les ménages dont le principal soutien a 85 ans et plus.

Il faut néanmoins souligner un autre phénomène important pour les populations âgées de 75 ans et plus alors qu'environ 17,9 % de la population de 75 ans et plus vivent dans des logements collectifs. Pour les 75 ans et moins, cette proportion est inférieure à 1 %.

Graphique 1-29 : Mode d'occupation selon l'âge du principal soutien, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021, 2022.

Défavorisation matérielle et sociale

Données clés :

→ 20 % des aires de diffusion de la MRC sont matériellement et socialement très défavorisées

La défavorisation est un concept qui illustre les disparités socioéconomiques entre différentes communautés. En général, les populations défavorisées rencontrent davantage d'obstacles pour saisir les opportunités d'améliorer leur qualité de vie. De nombreuses études, notamment celles de Pampalon et collaborateurs (2014), ont mis en lumière les répercussions des inégalités sur la santé et le bien-être des populations.

Développé par Robert Pampalon et Guy Raymond de l'Institut national de santé publique du Québec en 2000, l'indice de défavorisation s'appuie sur les travaux de Peter Townsend (1987) et sur la littérature internationale portant sur les déterminants sociaux de la santé.

L'indice évalue deux dimensions complémentaires de la défavorisation :

- **La défavorisation matérielle**, qui reflète les conditions économiques de la communauté, telles que la privation de biens et de commodités de la vie courante. Elle inclut la proportion de personnes sans diplôme d'études secondaires, la proportion de personnes occupant un emploi et le revenu moyen par personne.
- **La défavorisation sociale**, qui traduit les conditions de vie sociales, comme la solidité ou la fragilité des réseaux sociaux. Elle inclut la proportion de personnes vivant seules dans leur domicile, la proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves, et la proportion de familles monoparentales.

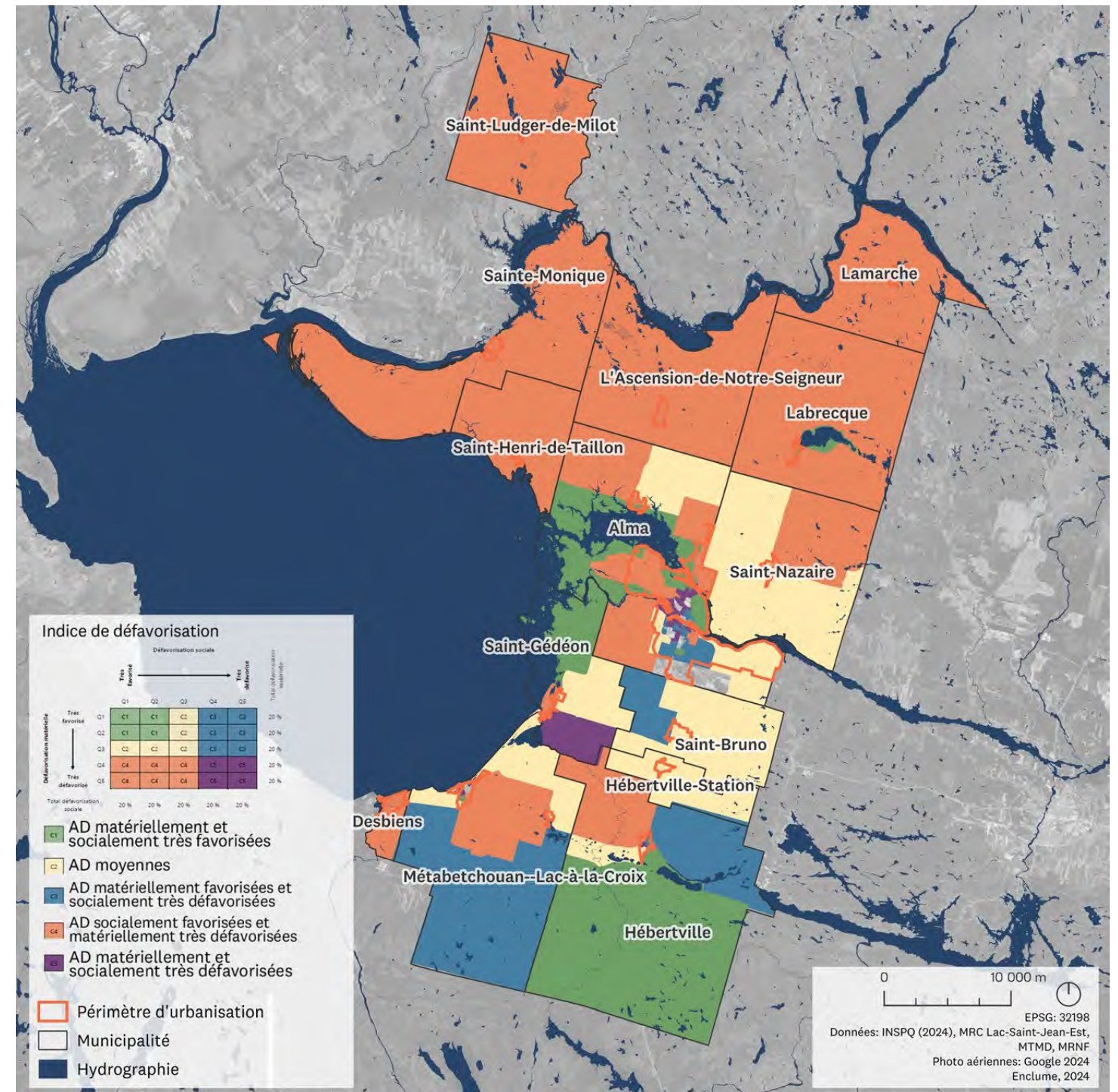
En croisant ces deux dimensions, un indice combiné est généré. Celui-ci permet d'identifier les communautés les plus avantagées à la fois sur les plans matériel et social, celles qui présentent des désavantages dans un seul domaine, ainsi que celles qui cumulent des difficultés tant sur le plan matérielles que sociales.

La carte suivante souligne que sur les 93 aires de diffusion possédant un indice de défavorisation⁴ :

- 10 sont matériellement et socialement très favorisées [C1], regroupant 7 566 personnes, soit 14,4 % de la population.
- 19 ont des indices de défavorisation moyenne [C2], regroupant 10 986 personnes, soit 20,9 % de la population.
- 15 sont matériellement favorisées et socialement très défavorisées [C3] Ils sont localisés principalement dans le secteur sud et le secteur centre, regroupant 8 548 personnes, soit 16,3 % de la population.
- 30 sont socialement favorisées et matériellement très défavorisées [C4] Ils sont localisés principalement dans le secteur nord de la MRC, regroupant 14 197 personnes, soit 27,1 % de la population.
- 19 sont matériellement et socialement très défavorisées [C5], regroupant 7 479 personnes, soit 14,3 % de la population. Ils sont situés en grande partie dans la ville d'Alma.

⁴ Au total, sept aires de diffusion dans des municipalités et trois aires de diffusion dans des TNO n'ont pas d'indice de défavorisation, regroupant 3 699 personnes, soit 7,0 % de la population.

Carte 1-10 : Indice de défavorisation matérielle et sociale, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Institut national de santé publique du Québec, *Indice de défavorisation matérielle et sociale compilé par le Bureau d'information et d'études en santé des populations (BIESP) à partir des données des recensements canadiens de 1991, 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021.* <https://www.inspq.qc.ca/defavorisation/indice-de-defavorisation-materielle-et-sociale>

Les caractéristiques des logements



Municipalité de Saint-Henri-de-Taillon
Source : Enclume, 2024.

Logement

Données clés :

- Nombre de logements (selon le rôle d'évaluation 2024) : 27 312 logements
- 91,2 % des logements privés sont occupés par des résidents habituels (2021)
- 231 lieux d'hébergement touristiques enregistrés, qui regroupent 733 unités de logement (2024)

Environ 90 % des logements sont habités par des résidents habituels

Selon le recensement de 2021, la MRC compte 25 764 logements privés, dont 23 497 sont occupés par des résidents habituels. La proportion de logements occupés par des résidents habituels a augmenté entre les deux derniers recensements (90,0 % en 2016 à 91,2 % en 2021). On compte une diminution de 275 logements privés qui n'étaient pas occupés par des résidents habituels entre 2016 et 2021, alors qu'ils ont probablement été transformés en résidences principales par leurs occupants.

Définitions

Logement privé

Logement privé s'entend d'un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes.

Logement privé occupé par des résidents habituels

Un logement privé occupé par des résidents habituels désigne un logement privé occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes. Sont également inclus dans cette catégorie les logements privés dont les résidents habituels sont temporairement absents le 11 mai 2021. Sauf indication contraire, toutes les données présentées dans les produits sur le logement ont trait aux logements privés occupés par des résidents habituels, et non aux logements privés inoccupés ou aux logements occupés uniquement par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement.

Période de construction

Période au cours de laquelle l'immeuble ou le logement a été originellement construit.

Il s'agit de la période d'achèvement de la construction et non celle où l'on a procédé à des rénovations, rajouts ou transformations.

Logement collectif

Un logement collectif désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants. Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions et maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs.

Logement collectif

Un logement collectif désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants. Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions et maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs.

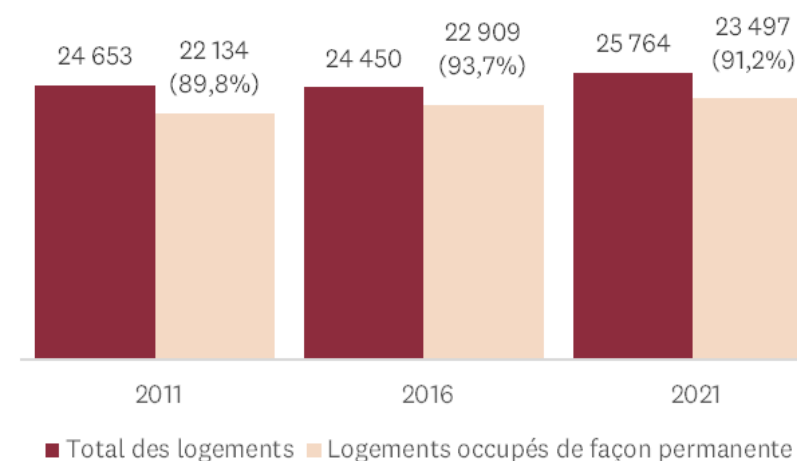
Les logements privés qui ne sont pas occupés par des résidents habituels peuvent regrouper des chalets, des résidences secondaires, des logements non loués, des logements en rénovation ou des logements loués à court terme.

Tableau 1-5 : Logements privés, selon l'occupation par des résidents habituels, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2016-2021

	2016		2021		Variation 2016-2021
	Nombre	%	Nombre	%	%
Total des logements privés	25 450	100,0 %	25 764	100,0 %	1,2 %
Logements privés occupés par des résidents habituels	22 909	90,0 %	23 497	91,2 %	2,6 %
Logements privés non occupés par des résidents habituels	2 541	10,0 %	2 264	8,8 %	-10,9 %

Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2016, 2017 et Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Graphique 1-30 : Évolution des logements et de leur mode d'occupation, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2011-2021



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2011-2021, 2012-2022.

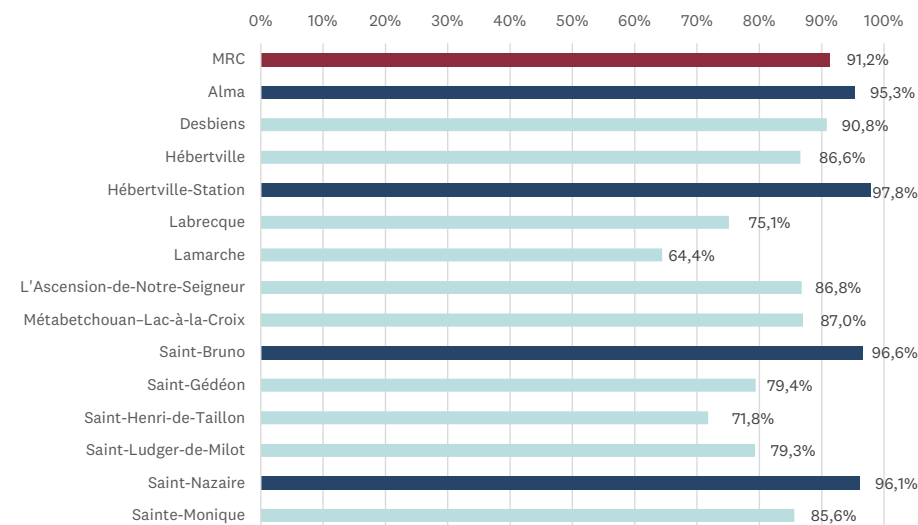
Logements collectifs

À l'échelle de la MRC, environ 1 360 personnes vivent dans des logements collectifs en 2021. Au sens du recensement, un logement collectif inclut par exemple, les pensions et maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs.

Logement

Hébertville-Station (97,8 %), Saint-Bruno (96,6 %), Saint-Nazaire (96,1 %) et Alma (95,3 %) se démarquent par la proportion plus élevée qu'à l'échelle de la MRC de la proportion des logements qui sont occupés par des résidents habituels. Cinq municipalités concentrent plus de 20 % de logements secondaires (Lamarche, Saint-Henri-de-Taillon, Labrecque, Saint-Gédéon et Saint-Ludger-de-Milot).

Graphique 1-31 : Part des logements privés occupés par des résidents habituels par municipalité, 2021



Source : Statistique Canada. *Profil du recensement 2021, 2022.*

Définitions

Établissements hôteliers

Comprend entre autres les établissements qui offrent de l'hébergement dans des chambres, des suites ou des appartements meublés dotés d'une cuisinette, ainsi que des services hôteliers, par exemple, une réception ou un service d'entretien ménager. Comprend également tout autre établissement n'entrant pas dans l'un des autres genres décrits sur cette page.

Gîtes

Comprend les résidences privées exploitées comme établissements d'hébergement par leurs propriétaires ou locataires résidents. Ces établissements offrent au plus cinq chambres qui reçoivent un maximum de quinze personnes et le prix de location comprend le petit-déjeuner servi sur place.

Centres de vacances*

Comprend entre autres les établissements qui offrent, moyennant un prix forfaitaire, l'hébergement, la restauration ou la possibilité de cuisiner soi-même, l'animation et des équipements de loisir.

Résidences de tourisme

Établissements, autres que des établissements de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine.

Établissements de résidence principale

Établissements où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

Établissements d'enseignement

Comprend les établissements d'enseignement qui mettent à la disposition des visiteurs les chambres habituellement destinées aux étudiants résidents.

Hébergement touristique

Selon les données de la CITQ au 21 mai 2025, la MRC accueille 242 lieux d'hébergement touristiques enregistrés, qui regroupent 842 unités de logement.

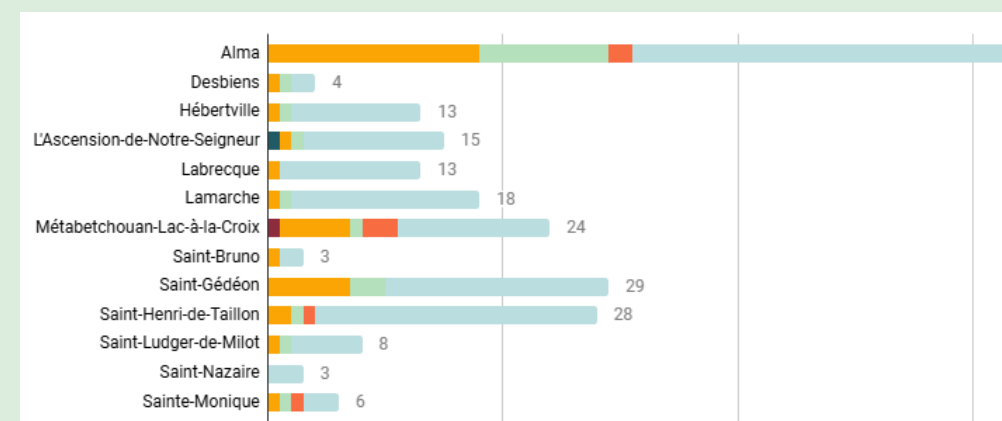
De ce nombre, 436 unités de logement sont offertes par des établissements hôteliers, des gîtes et un centre de vacances. C'est 301 unités de logement qui sont offertes dans un appartement, une maison ou un chalet meublés, soit dans une résidence principale, ou dans un autre type d'établissement. Un établissement d'enseignement, Autentis, offre également des chambres et des lits en dortoir en location.

Tableau 1-6 : Établissements enregistrés à la CITQ, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2024

Catégorie d'établissement touristique	Nombre d'établissements		Nombre d'unités de logement	
	Nombre	%	Nombre	%
Établissements hôteliers	22	9,1 %	389	47,2 %
Gîtes	7	2,9 %	24	2,9 %
Centres de vacances	1	0,4 %	23	2,8 %
Résidences de tourisme	17	70,2 %	260	31,6 %
Établissements de résidence principale	41	16,9 %	41	5,0 %
Établissements d'enseignement	1	0,4 %	87	10,6 %
Total	242		824	

Source : CITQ, *Liste des établissements enregistrés actifs - MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 21 mai 2025.* Tableau de données

Graphique 1-32 : Établissements enregistrés à la CITQ selon la municipalité et le type, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2024



Source : CITQ, *Liste des établissements enregistrés actifs - MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 21 mai 2025.* Tableau de données

Selon la plateforme À bas AirBNB (ABA), la MRC de Lac-Saint-Jean-Est comptait en date du 31 juillet 2025, 200 annonces, dont 164 pour des séjours à court terme (moins de 31 jours) et 36 pour des séjours à long terme (31 jours et plus).

Parts relatives des unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation

Données clés :

→ 72,9 % des logements sont situés dans les périmètres d'urbanisation

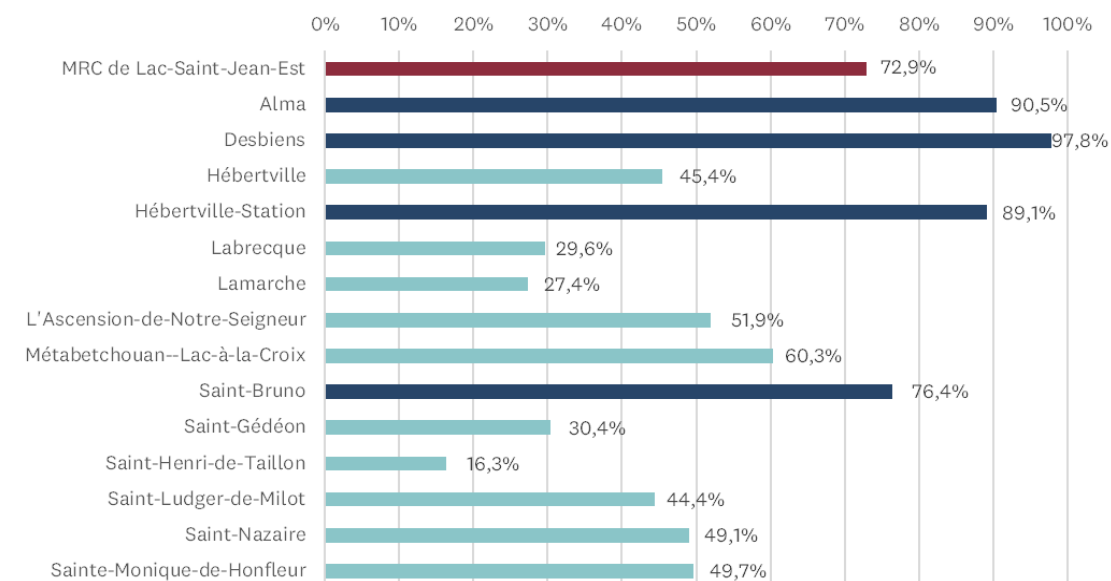
Selon le rôle foncier de 2023, **72,9 % des logements sont situés dans les périmètres d'urbanisation** des municipalités. Il existe néanmoins une grande disparité dans la part relative des unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation parmi les municipalités de la MRC.

Une grande variation de la part des logements dans le périmètre d'urbanisation selon la municipalité

Ce sont principalement Saint-Henri-de-Taillon (16,3 %), Lamarche (27,4 %) et Labrecque (29,6 %) qui ont les taux les plus bas de logements situés dans leur périmètre d'urbanisation et soulignant l'importance des secteurs de villégiature.

Les villes de Desbiens (97,8 %) et d'Alma (90,5 %) ainsi que la municipalité d'Hébertville-Station (89,1 %) ont les plus fortes proportions de logements situés dans le périmètre d'urbanisation. Il est néanmoins important de souligner que les villes de Desbiens (20,9 %) et d'Alma (23,7 %) ont une grande part du territoire municipal qui est dans le périmètre d'urbanisation, comparativement au reste des municipalités de la MRC, où le périmètre d'urbanisation représente moins de 3 % du territoire municipal.

Graphique 1-33 : Part des logements dans le périmètre d'urbanisation, Municipalités de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2023



Source : MRC de Lac-Saint-Jean-Est, *Rôle d'évaluation foncière*, 2023.

Mode d'occupation

Données clés :

→ 16 960 logements en propriété absolue (72,2 % des logements privés occupés)

→ 6 535 logements locatifs (27,8 % des logements privés occupés)

Près du trois quarts des logements occupés par des résidents habituels sont des logements habités par le propriétaire

Entre 2011 et 2021, la part des ménages propriétaires occupants a diminué légèrement au profit de logements locatifs, bien que le nombre de logements en propriété absolue ait augmenté de 895 logements.

Au total, entre 2011 et 2021, la part des ménages a augmenté de 6,2 %, alors que le nombre de ménages locataires a progressé de 7,6 % pour atteindre environ 6 535 ménages locataires en 2021. On compte environ 465 ménages locataires de plus en 2021 par rapport à 2011.

La copropriété est un peu moins populaire dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est que dans la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. En effet, 6,7 % des logements occupés par des résidents habituels sont des copropriétés dans la MRC, alors que cette part augmente à 8,2 % pour la région. Ce sont 1575 logements en copropriétés, soit 330 de plus qu'en 2016.

Alma regroupe 74,6 % des copropriétés, alors qu'elle accueille 58,8 % des logements. Parmi les 1 175 logements en copropriétés de la ville, il est intéressant de noter que plus de la majorité sont des logements locatifs en copropriété, soit 645 logements.

Typologie de construction résidentielle

Données clés :

→ 14 505 maisons individuelles isolées (61,7 % des logements privés occupés)

Une MRC principalement occupée par des maisons unifamiliales

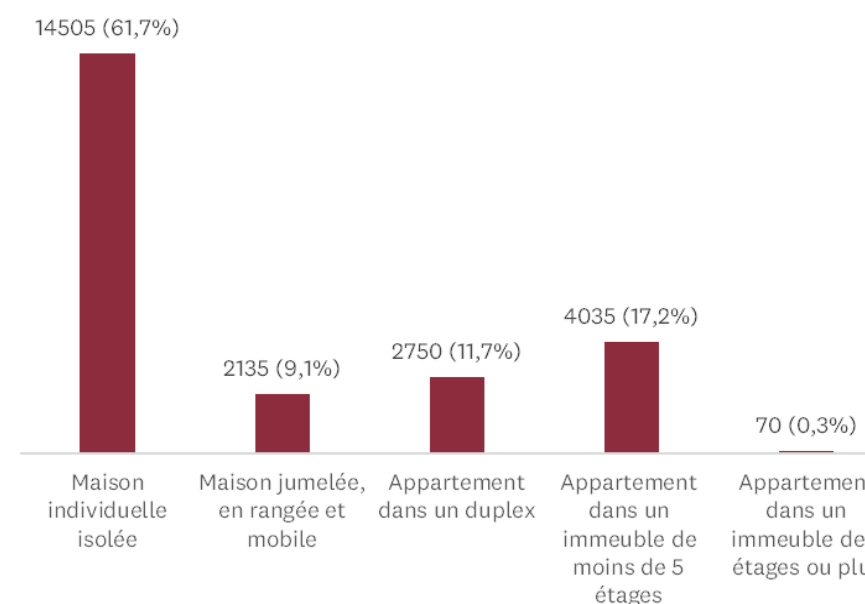
La typologie des logements au sein de la MRC reflète le type de densité résidentielle, alors qu'un peu plus de 70 % des logements sont des maisons individuelles. D'après le recensement de 2021, les maisons individuelles détachées constituent la principale catégorie, représentant 61,7 % des logements privés occupés par des résidents permanents. À cela s'ajoutent les maisons individuelles jumelées (6,3 %), les maisons en rangée (1,5 %) et les maisons mobiles (0,5 %). Les duplex (11,7 %) et les immeubles de moins de cinq étages (17,2 %) complètent l'offre résidentielle, contribuant à une densité plus élevée dans certains secteurs.

Tableau 1-7 : Type de logements privés occupés par des résidents habituels, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021

Caractéristiques des logements	Logement	
	Nombre	%
Maison individuelle non attenante	14 505	61,7 %
Autre logement attenant	4 765	20,3 %
Maison jumelée	1 490	6,3 %
Maison en rangée	360	1,5 %
Appartement ou plain-pied dans un duplex	2 750	11,7 %
Autre maison individuelle attenante	165	0,7 %
Appartement dans un immeuble de moins de 5 étages	4 035	17,7 %
Appartement dans un immeuble de 5 étages et plus	70	0,3 %
Logement mobile	120	0,5 %
Total	23 495	100,0 %

Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Graphique 1-34 : Répartition des logements occupés par un résident habituel selon la typologie, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Les municipalités ayant la plus grande part de maisons individuelles détachées sont Saint-Henri-de-Taillon (91,7 %), Saint-Ludger-de-Milot (87,5 %) et Labrecque (87,0 %). Alma (45,2 %), Saint-Bruno (22,2 %) et Hébertville-Station (20,8 %) ont la plus grande concentration de logements dans des bâtiments de moins de quatre étages.

Une grande part des maisons individuelles habitées par des personnes vivant seules

En 2021, environ 3 230 personnes vivant seules habitaient dans une maison individuelle détachée, représentant 40,9 % des personnes vivant seules. De ce nombre, environ 87,2 % sont propriétaires de leur maison individuelle, soit 2 815 personnes.

Phénomène du nid vide

Un grand nombre de maisons unifamiliales sont la propriété de couples sans enfants dont le principal soutien économique est âgé de 65 ans et plus ou de personnes vivant seules âgées de 65 ans et plus, soit environ 4 380 logements représentant 18,6 % du parc immobilier. Ces potentiels « nids vides », c'est-à-dire ces logements où les enfants devenus grands ont quitté la maison familiale, représentent un potentiel de nouvelle séquence de mobilité résidentielle.

Taille des logements

Données clés :

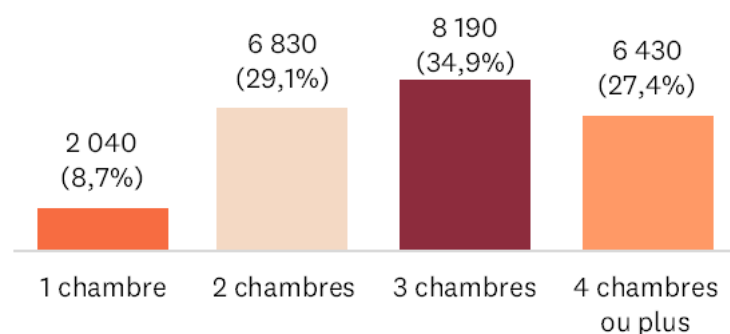
- 14 620 logements de 3 chambres à coucher ou plus (66,2 % des logements privés occupés)
- 6,4 pièces en moyenne par logement

Des logements généralement grands, particulièrement dans les logements détenus par des propriétaires-occupants

Dans l'ensemble, les logements de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est sont de relativement grande taille. Dans l'ensemble, les logements de la MRC sont relativement grands : ils comportent en moyenne 6,4 pièces comparativement à 5,8 pièces en moyenne pour la province. En 2021, près du deux tiers des logements occupés par des résidents habituels possèdent 3 chambres à coucher ou plus (14 620 logements, soit 66,2 % des logements).

Les logements en studio et d'une chambre à coucher représentent 8,7 % des logements, soit une part légèrement inférieure qu'à l'échelle de la région (11,3 %). Environ 29 % des logements ont deux chambres à coucher.

Graphique 1-35 : Répartition des logements occupés par un résident habituel selon le nombre de chambres par logement, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021

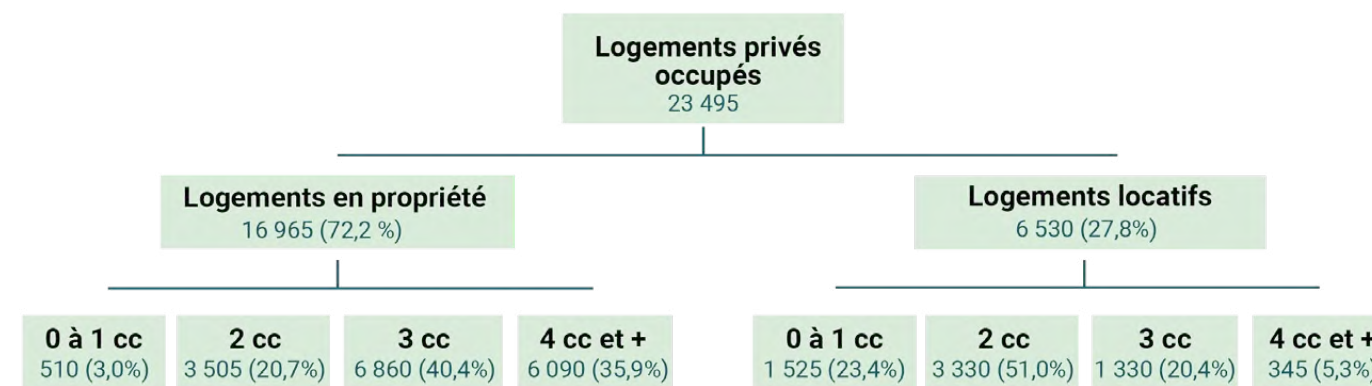


Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Relativement peu de grands logements locatifs

La majorité des logements de grande taille ne sont pas dans le marché locatif, mais dans le marché de la propriété. Plus du trois quarts des logements en propriété (76,3 %) ont 3 chambres à coucher ou plus, alors que c'est seulement 25,7 % des logements locatifs qui ont 3 chambres ou plus.

Graphique 1-36 : Nombre de chambres par logement selon le mode d'occupation, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Près d'un grand logement sur cinq habité par une personne vivant seule

C'est environ 2 905 logements de trois chambres et plus qui sont occupés par des personnes seules dans la MRC, soit 19,9 % des grands logements. De plus, 40,8 % des grands logements de trois chambres et plus sont habités par des ménages de deux personnes. C'est donc 60,7 % des grands logements qui sont occupés par des ménages de deux personnes ou moins.

Évolution du parc immobilier

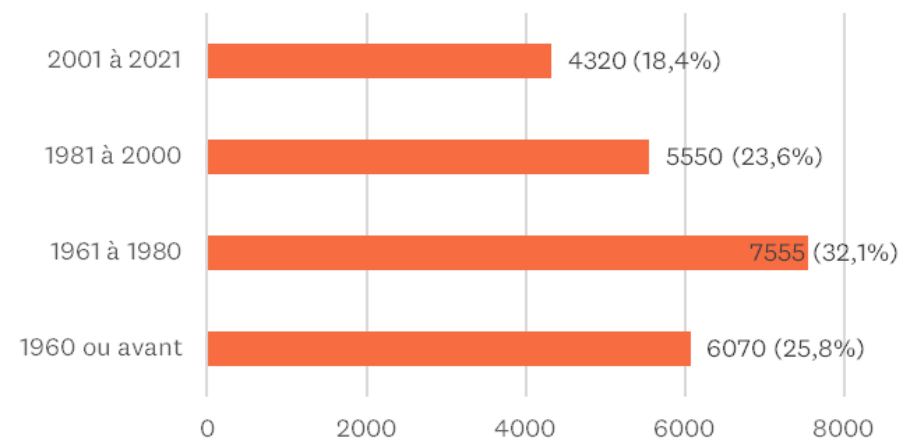
Données clés :

→ 200 logements construits en moyenne par année entre 2021 et 2024 selon le rôle foncier

Près du trois cinquièmes des logements construits avant 1980

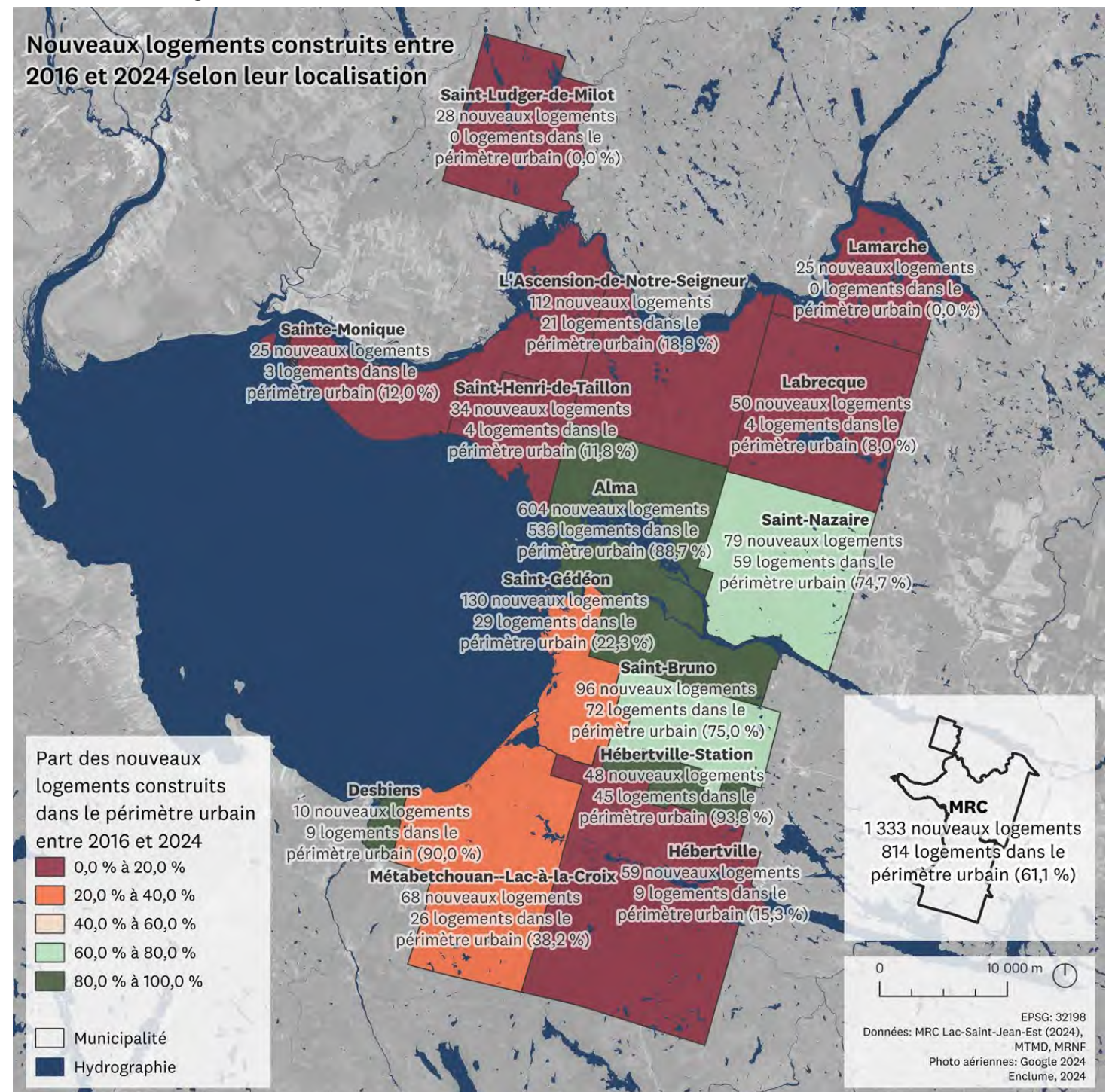
Selon le recensement, environ le quart des logements de la MRC a été construit avant 1960 (25,8 %, soit 6 070 logements). La période entre 1961 et 1980 a vu une importante croissance résidentielle, alors que 32,1 % des logements ont été construits dans ces deux décennies.

Graphique 1-37 : Répartition des logements occupés par des résidents habituels selon l'année de construction, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Carte 1-11 : Nouveaux logements construits entre 2016 et 2024 selon leur localisation



Évolution du parc immobilier

La construction résidentielle récente marquée par un pic au début des années 2010

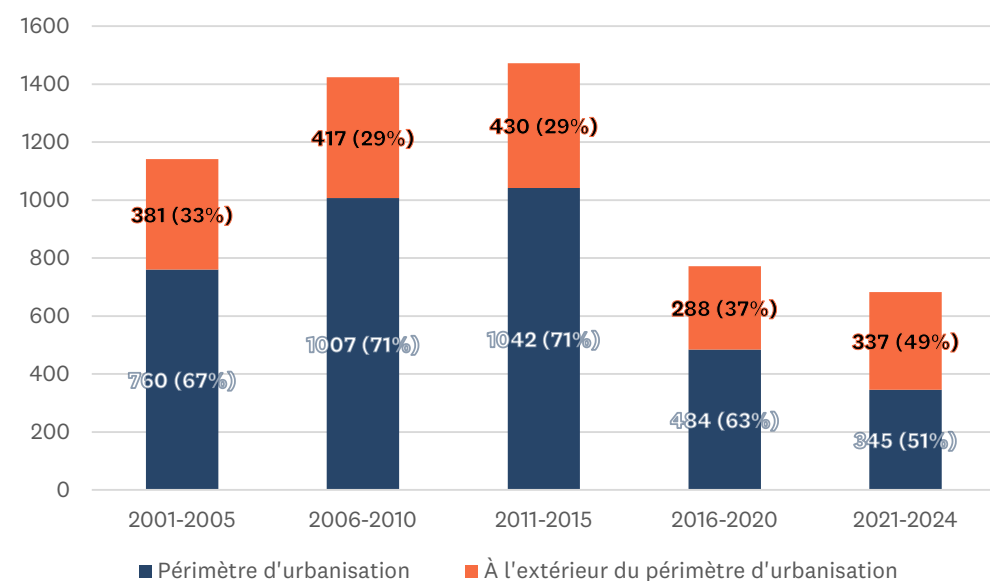
Le nombre de logements a connu un certain ralentissement dans la décennie 2000, suivi d'un pic de construction entre 2011 et 2015.

Au rôle foncier, 5 492 nouveaux logements ont été construits entre 2001 et 2024, soit 228 par année en moyenne.

On remarque par ailleurs que de 2001 à 2015 la construction de nouveaux logements était en progression. Alors qu'entre 2001 et 2005, environ 228 nouveaux logements étaient construits par an, on en comptait environ 285 entre 2006 et 2011. La période de 2011 à 2016 représente un sommet avec environ 295 logements par an. Depuis 2016, on remarque un ralentissement marqué de la construction, alors que le nombre moyen de logements par an entre 2016 et 2020 est de 155 logements. La période 2021 à 2024 laisse entrevoir une certaine reprise dans le marché de la construction, avec environ 200 logements par an⁵.

De plus, en décomposant les données selon la localisation, on constate que la diminution de la construction de logement depuis 2016 a été relativement plus forte pour les constructions situées en périmètre d'urbanisation que pour celles situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Cette situation se reflète dans la proportion de nouveaux logements construits à l'extérieur du périmètre d'urbanisation qui a eu tendance à augmenter.

Graphique 1-38 : Nombre de nouveaux logements selon la localisation entre 2001 et 2024, par tranche de 5 ans, MRC de Lac-Saint-Jean-Est



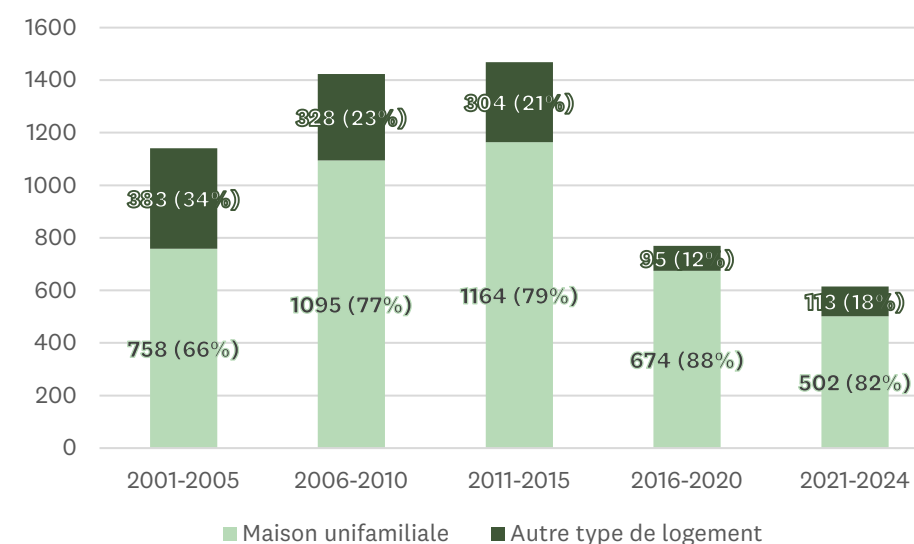
Source : MRC de Lac-Saint-Jean-Est, *Rôle d'évaluation foncière*, 2024.

5 Bien que l'inscription au rôle puisse souffrir d'un certain retard, la période de référence de près de 25 ans nous incite à minimiser cette influence.

La maison unifamiliale, toujours le type de logement le plus construit dans les 20 derniers ans

De plus, les nouveaux logements construits depuis 2001 soulignent encore l'importance de la maison unifamiliale (isolée, jumelée et en rangée) dans le paysage de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, alors qu'elle représente 77 % des unités construites. Cette tendance s'est accélérée depuis 2016, alors que 85 % des logements construits sont des maisons unifamiliales.

Graphique 1-39 : Type de construction de nouveaux logements entre 2001 et 2024, par tranche de 5 ans, MRC de Lac-Saint-Jean-Est



Source : MRC de Lac-Saint-Jean-Est, *Rôle d'évaluation foncière*, 2024.

Des constructions de plus en plus coûteuses

Selon les permis émis dans la MRC, la valeur de construction d'un logement a augmenté de près de 30 % en 10 ans, soit entre 2014 et 2023. Alors qu'en moyenne, la valeur du logement évaluée lors de l'octroi du permis était de 299 275 \$ en 2014, elle se situe à 382 707 \$ en 2023.

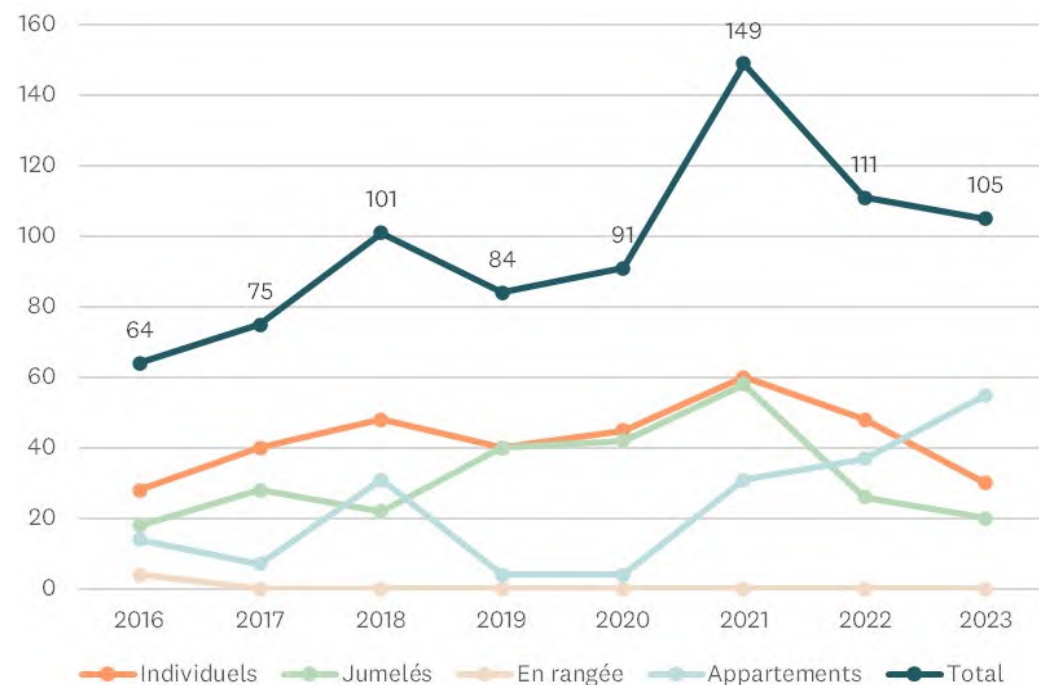
Évolution du parc immobilier

Une légère augmentation des mises en chantier depuis 2016 pour l'agglomération d'Alma

Selon les données de la SCHL, l'agglomération d'Alma⁶, qui regroupe Alma et Saint-Nazaire, a connu entre 2016 et 2021 une augmentation des mises en chantier pour connaître une stabilisation en 2022 et 2023. La maison unifamiliale individuelle reste le type de logement le plus mis en chantier de 2016 et 2022, mais les logements en appartement les dépassent en 2023. Dans l'ensemble, les mises en chantier des maisons jumelées suivent une courbe similaire aux maisons individuelles, quoique légèrement inférieure. Les maisons en rangées n'ont pas connu de mise en chantier depuis 2016.

En 2023, on compte 105 mises en chantier, dont 30 pour des maisons individuelles, 20 pour des maisons jumelées et 55 logements en appartements.

Graphique 1-40 : Mises en chantier selon le type de logements, Agglomération de recensement d'Alma, 2016-2024



Source : SCHL, *Logements mis en chantier, achevés et en construction (données cumulatives)*, 2016-2022, 2023. Données sur le marché de l'habitation.

⁶ En raison de son importance démographique, la SCHL enregistre des données de mise en chantier pour l'agglomération de recensement d'Alma. Néanmoins, ces données n'existent pas à l'échelle de la MRC.

Taux d'inoccupation des logements locatifs

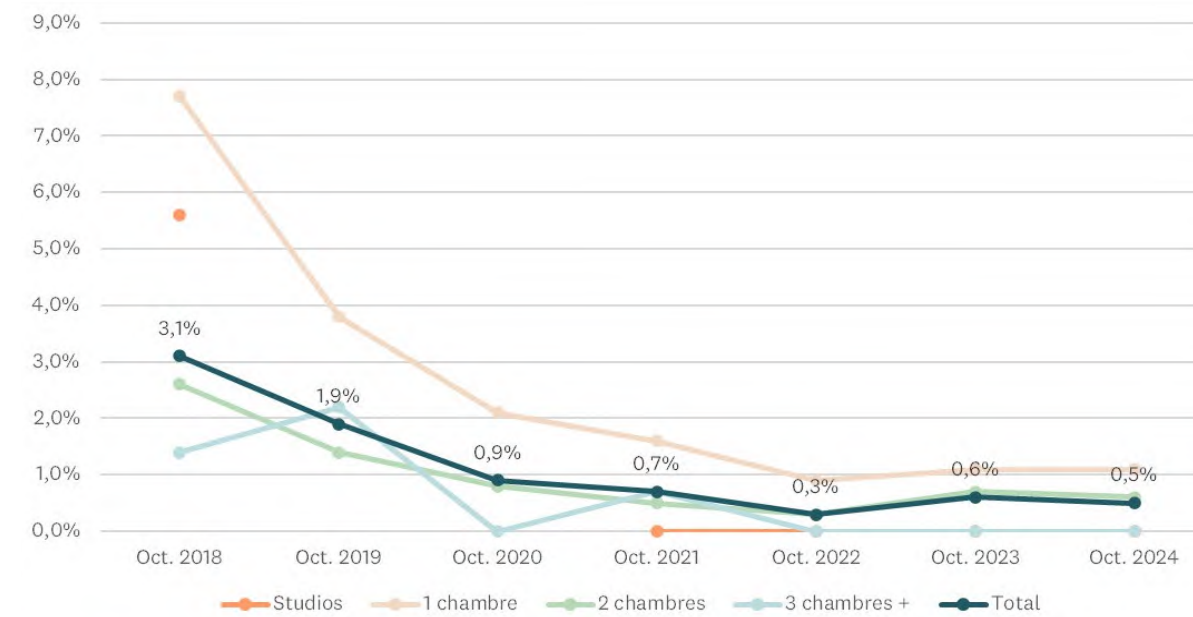
Données clés :

→ 0,5 % de taux d'inoccupation pour l'agglomération d'Alma en 2024

Une pénurie de logements locatifs

Depuis 2019, l'agglomération d'Alma a toujours eu un taux d'inoccupation inférieur au point d'équilibre du marché convenu à 3 %. Néanmoins, depuis 2018, on constate une importante diminution du taux d'inoccupation passant de 3,1 % en octobre 2018 à 0,3 % en 2022. Depuis 2022, le taux d'inoccupation a légèrement augmenté, restant à des niveaux préoccupants. En octobre 2024, le taux d'inoccupation d'un loyer à Alma s'établit à 0,5 %. Le taux d'inoccupation est particulièrement bas dans le segment des studios (0,0 %) et des logements de trois chambres à coucher et plus (0,0 %). Les logements d'une chambre à coucher ont un taux d'inoccupation légèrement supérieur (1,1 %) au taux d'inoccupation général ainsi qu'à celui des logements de deux chambres à coucher (0,6 %).

Graphique 1-41 : Taux d'inoccupation selon le type de logements, Agglomération de recensement d'Alma, Octobre 2018-2024



Source : SCHL, *Enquête sur le logement locatif*, 2018-2024.

Loyer

Données clés :

- Loyer moyen d'un appartement en octobre 2024 à Alma : 697 \$
- 32,3 % d'augmentation des loyers en cinq ans à Alma

Une augmentation des loyers en cinq ans qui dépasse l'inflation

La rareté de logement locatif entraîne, entre autres, une hausse significative des loyers, alors que le loyer moyen a connu une progression de 32,3 % en cinq ans à Alma selon la SCHL. Il faut souligner que ces augmentations sont plus importantes que l'inflation moyenne au Québec (IPC) qui était de 20,4 % pour la même période (2019 à 2024).

Dans l'ensemble, l'augmentation du loyer moyen suit la tendance de la province. Néanmoins, l'augmentation est plus faible que pour des villes comparables, soit les agglomérations de recensement québécoises entre 10 000 et 49 999 personnes sur cinq ans (40,9 %), et que pour l'ensemble des centres québécois de 10 000 personnes et plus (39,9 %). En 2024, le loyer moyen d'Alma (697 \$) a augmenté de 10,5 %, soit une hausse aussi marquée qu'entre octobre 2019 et 2020.

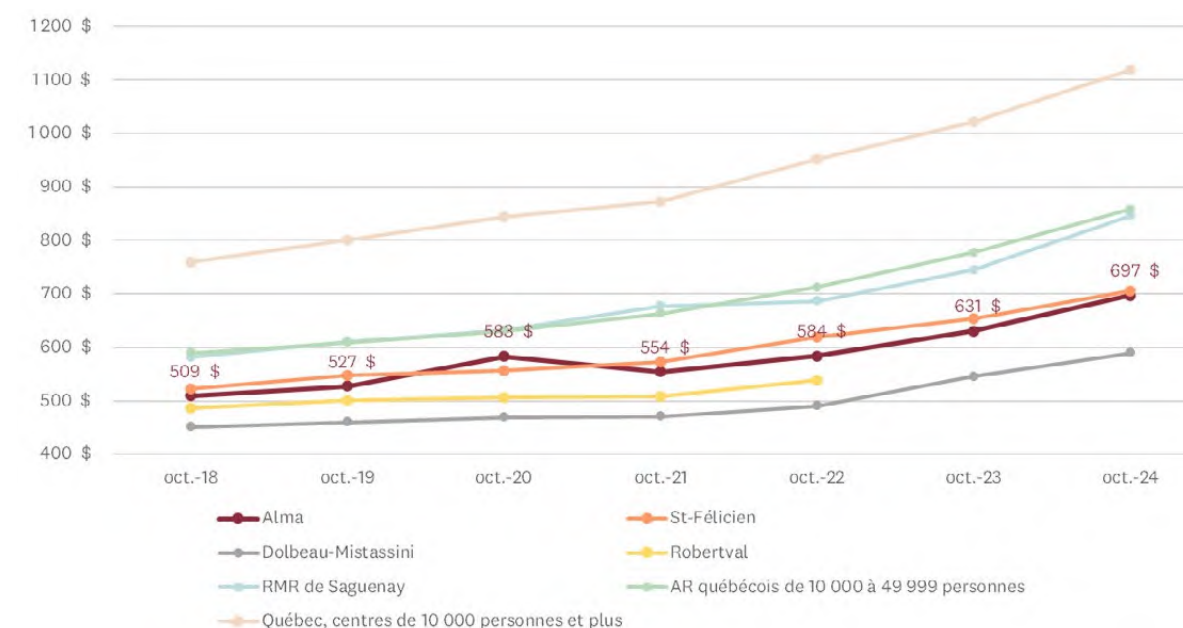
Les logements de deux chambres à coucher ont connu en moyenne une plus forte hausse des loyers que les autres typologies de logements, avec une hausse moyenne de 11,2 % entre 2023 et 2024, comparativement à 10,5 % pour l'ensemble des logements locatifs. Il faut souligner que ces augmentations sont six fois plus importantes que l'inflation moyenne au Québec (IPC) pour la même période (2023 à 2024).

Tableau 1-9 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, Agglomération de recensement d'Alma, 2019-2024

	Loyer moyen selon le type d'appartement					Progression annuelle	IPC	
	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres +	Total		Cote	Progression annuelle
Oct. 2019	389 \$	419 \$	541 \$	565 \$	527 \$		132,4	
Oct. 2020	406 \$	429 \$	558 \$	583 \$	583 \$	10,6 %	133,1	0,5 %
Oct. 2021	394 \$	424 \$	572 \$	590 \$	554 \$	-5,0 %	140,2	5,3 %
Oct. 2022	460 \$	452 \$	605 \$	618 \$	584 \$	5,4 %	149,2	6,4 %
Oct. 2023	535 \$	492 \$	655 \$	653 \$	631 \$	8,0 %	155,4	4,2 %
Oct. 2024	541 \$	536 \$	728 \$	703 \$	697 \$	10,5 %	157,9	1,6 %
Progression sur cinq ans	39,1 %	27,9 %	34,6 %	24,4 %	32,3 %		19,3 %	

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs, Québec, 2019-2024* et Statistique Canada, *Indice des prix à la consommation, moyenne annuelle, non désaisonnalisé, 2024*. Tableau 18-10-0005-01 (anciennement CANSIM 326-0021), <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810000501>

Graphique 1-42 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, 2018-2024



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs, Québec, 2019-2024*.

Une accélération de l'augmentation des loyers

Les données du recensement sont moins précises pour identifier les phénomènes récents en matière de loyer, mais elles permettent néanmoins d'avoir une vision à plus long terme de l'évolution des frais de logement pour les locataires depuis 1986. En effet, selon le recensement, entre 1986 et 2021, les frais de logements des ménages locataires ont augmenté de 54,0 % en 35 ans. En comparant avec les données de la SCHL sur cinq ans, on constate donc une importante accélération de la hausse des loyers.

Loyer

Les ménages avec des revenus les plus faibles les plus touchés par l'augmentation des loyers

De plus, les loyers payés par les ménages sont influencés par le revenu des ménages. Ainsi, les ménages ayant des revenus moins élevés ont une capacité moindre à payer des loyers élevés. Néanmoins, on remarque que les ménages dans le premier quartile de revenu paient en moyenne plus cher pour les logements de 3 chambres à coucher et plus et que les ménages du deuxième quartile. Cette situation se reflète dans la proportion de leur revenu consacré au loyer et aux services publics qui dépassent les 40 % pour les ménages du premier quartile qui vivent dans des logements de 3 chambres à coucher et plus.

Tableau 1-10 : Proportion du revenu consacré au loyer et aux services publics (chauffage, eau chaude et électricité), MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021

Écart de revenus des ménages	Quartile	Revenu médian avant impôt	Studio	1cac	2cac	3 cac	4 cac	Tous
0 \$ à 23 600 \$	Q1	18 380 \$	-	31 %	35 %	40 %	42 %	34 %
21 600 à 39 200 \$	Q2	31 520 \$	-	19 %	22 %	22 %	20 %	21 %
31 200 à 59 600 \$	Q3	48 600 \$	-	12 %	15 %	16 %	16 %	15 %
59 600 \$ et plus	Q4	91 900 \$	-	7 %	9 %	10 %	10 %	9 %
	Tout	47 560 \$	14 %	17 %	15 %	13 %	13 %	15 %

Source : Indice du logement locatif canadien, *Commande spéciale à Statistique Canada* (Statistique Canada, *Profil du recensement 2021, 2022*).

Enfin, il est important de noter que les données identifiées par la SCHL et le recensement de Statistique Canada reflètent les loyers des logements occupés et non ceux des logements non occupés. En général, les loyers des logements non occupés sont plus élevés que ceux occupés, qui bénéficient souvent d'un respect plus strict des augmentations permis par le tribunal administratif du logement (TAL). À titre d'exemple, sur les plateformes d'annonces de location en ligne⁷, les (18) logements de 2 chambres à coucher (4 ½) comptabilisés étaient à un loyer moyen de 1 150 \$ pour Alma, comparativement à 728 \$ en octobre 2024 selon la SCHL.

⁷ Une rapide recension de logements en location a été réalisée à trois dates en février, mars et mai 2024 sur les sites de Marketplace sur Facebook, Kijiji, kangaloo et Louer.ca. Cette recension a permis d'identifier 63 unités de logement en location.

La location de chambres, un phénomène bien présent dans la MRC

Sur les plateformes d'annonces de location en ligne⁸, un petit échantillon des unités de logement proposé en location ont permis d'identifier un phénomène peu documenté par la SCHL : plusieurs personnes louent des chambres dans leur logement à la semaine ou au mois à des travailleurs ou à des étudiants. Cette situation peut être le reflet d'un besoin d'un revenu supplémentaire pour payer son loyer ou son hypothèque, mais également les besoins en logement temporaire pour plusieurs travailleurs. En moyenne, les chambres étaient en location pour environ 450 \$ à 500 \$ par mois.

⁸ Idem.

Prix du marché du neuf et de la revente

Données clés :

- Prix médian des propriétés vendues de la MRC en 2024 : 215 000 \$
- 48,3 % d'augmentation des prix médians en 5 ans

Une augmentation marquée de près de 50 % des prix médians du marché immobilier dans les 5 dernières années

Selon les données du Radar Immobilier de JLR⁹, la MRC de Lac-Saint-Jean-Est a connu une importante augmentation du prix médian de ventes des propriétés avec une augmentation de 48,2 % entre 2019 et 2024 pour atteindre 215 000 \$ au deuxième semestre de 2024 (tendance 2 semestres). C'est particulièrement dans la dernière année que les prix de vente ont augmenté, alors que le prix médian a augmenté de 22,9 % entre 2023 et 2024. Pour toutes les catégories d'habitation, c'est particulièrement la catégorie des maisons unifamiliales qui a connu la plus forte augmentation sur les cinq dernières années (+80,9 %).

Tableau 1-11 : Variation du prix médian (tendance 2 semestres) pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2014-2024

	Variation 12 mois		Variation 5 ans		Variation 10 ans	
	MRC	Saguenay-Lac-Saint-Jean	MRC	Saguenay-Lac-Saint-Jean	MRC	Saguenay-Lac-Saint-Jean
Tout	22,9 %		48,3 %		59,6 %	
Unifamiliale	14,4 %	10,4 %	80,9 %	52,9 %	64,0 %	62,5 %
Condominium	3,9 %	7,7 %	17,3 %	46,2 %	16,4 %	45,5 %
2 à 5 logements	20,7 %	13,0 %	47,0 %	51,2 %	58,2 %	57,6 %

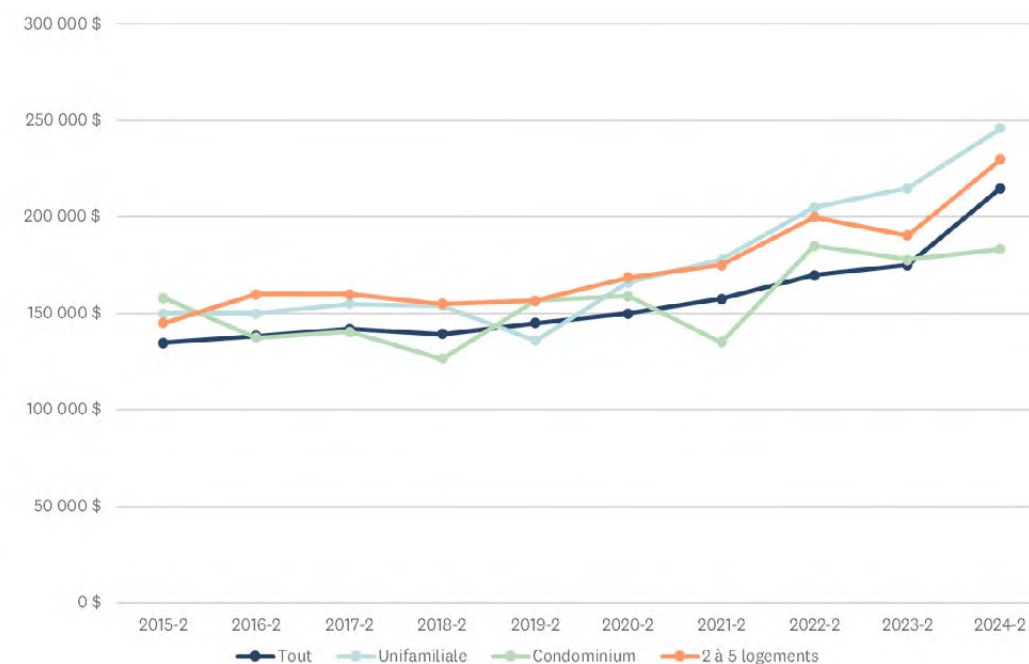
Source : JLR, Radar immobilier, 1er mars 2025. Tableau en ligne. JLR.ca

9 Les données utilisées dans le Radar Immobilier ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Les données incluent toutes les ventes, qu'elles soient effectuées par un courtier immobilier ou non.

Certaines ventes non représentatives ont été rejetées de l'analyse, soit les ventes entre parties liées, les ventes multiples, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes de 5 000 \$ et moins afin d'établir les tendances du marché.

Afin de rendre les données comparables et de minimiser les corrections possibles, la date de publication des actes au Registre foncier est utilisée pour établir les statistiques par période dans le radar immobilier.

Graphique 1-43 : Variation du prix médian (tendance 2 semestres) pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2006-2023



Source : JLR, Radar immobilier, 1er juin 2024. Tableau en ligne. JLR.ca

Prix du marché du neuf et de la revente

Un prix médian généralement plus bas pour la MRC que pour la région, à l'exception d'Alma

Au premier trimestre de 2024, le prix médian des propriétés vendues de la MRC était de 180 765 \$, ce qui est plus bas que pour le Saguenay Lac-Saint-Jean (212 000 \$), et ce, dans tous les types de propriétés. Cette situation peut apparaître comme un élément d'attractivité pour les futurs propriétaires qui désirent s'établir à proximité de Saguenay.

Ainsi, le prix médian des maisons unifamiliales vendues est de 220 000 \$ pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est comparativement à 239 000 \$ pour le Saguenay-Lac-Saint-Jean. Il faut néanmoins noter que les prix médians des maisons unifamiliales à Alma ont été plus élevés (240 000 \$).

Il est intéressant de noter que pour le premier trimestre de 2024, le prix des propriétés vendues par rapport à l'évaluation foncière est de 131 % pour les maisons unifamiliales, 141 % pour les condominiums, 116 % pour les bâtiments de 2 à 5 logements et 143 % pour les bâtiments de 6 logements et plus.

Tableau 1-12 : Prix médian au quatrième trimestre selon le type de propriété, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, Premier trimestre de 2024

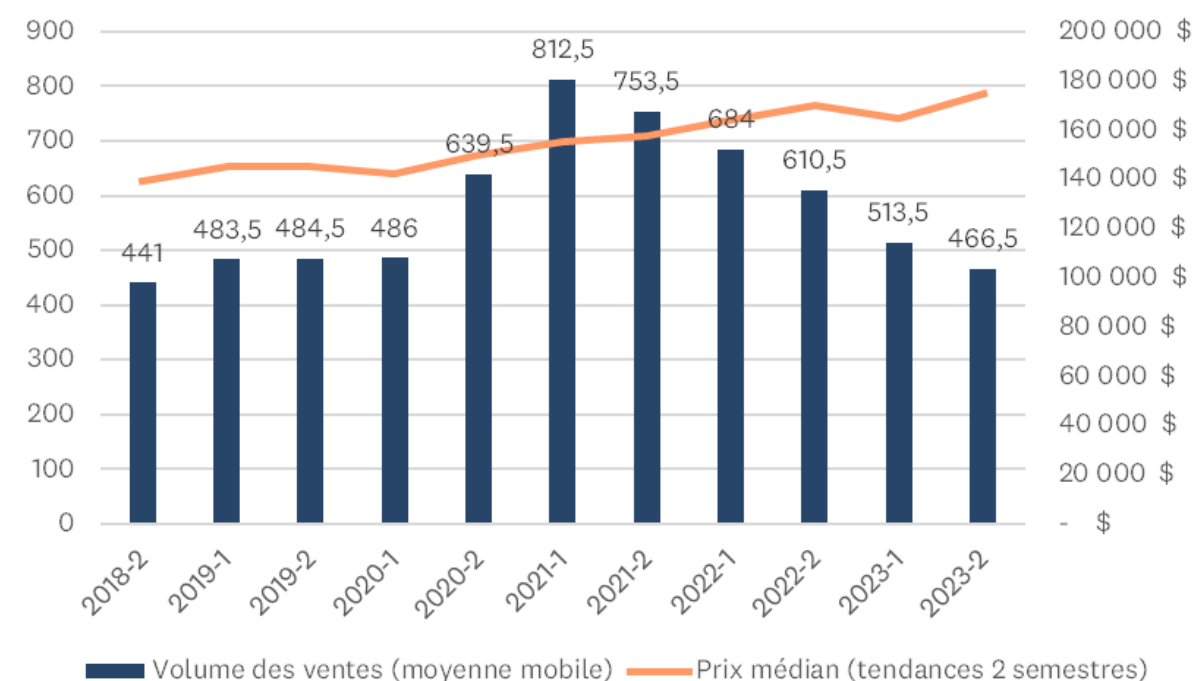
	Prix médian (4 trimestres)			Prix par porte			Prix de vente/Évaluation au rôle	
	MRC	Alma	Saguenay-Lac-Saint-Jean	MRC	Alma	Saguenay-Lac-Saint-Jean	MRC	Alma
Unifamiliale	220 000 \$	240 000 \$	239 000 \$	-	-	-	131 %	132 %
Condominium	186 500 \$	184 000 \$	224 000 \$	-	-	-	141 %	141 %
2 à 5 logements	195 000 \$	210 000 \$	236 000 \$	64 000 \$	63 833 \$	102 667 \$	116 %	118 %
6 logements et plus	390 000 \$	420 000 \$	455 000 \$	65 000 \$	85 000 \$	71 667 \$	143 %	152 %
Tout	180 750 \$	215 000 \$	212 000 \$	-	-	-	-	-

Source : JLR, Radar immobilier, 1er juin 2024. Tableau en ligne. JLR.ca

Une hausse du nombre des ventes lors de la pandémie

Si le prix des propriétés est en hausse depuis 2018, le volume des ventes a connu d'importantes disparités. En effet, à partir du deuxième semestre de 2020, le nombre de maisons vendues a connu une hausse pour atteindre un sommet de 812,5 propriétés vendues au premier semestre de 2021, représentant une croissance d'environ +65 %. Depuis, le nombre de ventes a diminué pour retrouver un niveau prépandémique, avec une moyenne de 466,5 ventes de maisons unifamiliales au deuxième semestre de 2023.

Graphique 1-44 : Évolution du volume de vente (moyenne mobile) et prix médian (tendance 2 semestres) des maisons unifamiliales, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2018-2023



Source : JLR, Radar immobilier, 1er juin 2024. Tableau en ligne. JLR.ca

Prix du marché du neuf et de la revente

La vente de terrain, un phénomène important représentant le quart des ventes

De plus, si la maison unifamiliale est le type de propriété le plus vendu dans la MRC en 2023, représentant 55,4 % des ventes, la vente de terrain représente 25,9 % des propriétés vendues pour la même période, soit 238 terrains¹⁰. C'est un phénomène particulièrement marqué dans la MRC, alors qu'à l'échelle du Saguenay-Lac-Saint-Jean, la vente de terrain équivaut à 19,5 % des transactions.

En général, à l'extérieur d'Alma, ce sont les municipalités qui vendent des terrains développés. En moyenne, dans la MRC, le prix d'un terrain résidentiel est d'environ 4,16 \$/pi² en 2024. Les prix peuvent varier de 3 \$/pi² à 6,50 \$/pi² dans le secteur sud. Pour le secteur nord, les prix varient de 1,25 \$/pi² à 3,00 \$/pi².

Il est intéressant de noter que pour Alma, c'est seulement 17,1 % des ventes qui sont pour des terrains. En 2024, le prix d'un terrain résidentiel au pied carré peut varier entre 5,00 \$ (dans les secteurs de Isle-Maligne, Delisle et Saint-Cœur-de-Marie) et 12,00 \$ dans les secteurs centraux. Les terrains sont également vendus par des promoteurs privés. Ainsi, à titre d'exemple, un terrain de 60 pieds sur 90 pieds serait en vente à environ 54 000 \$ avec une valeur moyenne au pied carré de 10,00 \$.

Des frais liés au logement toujours en augmentation

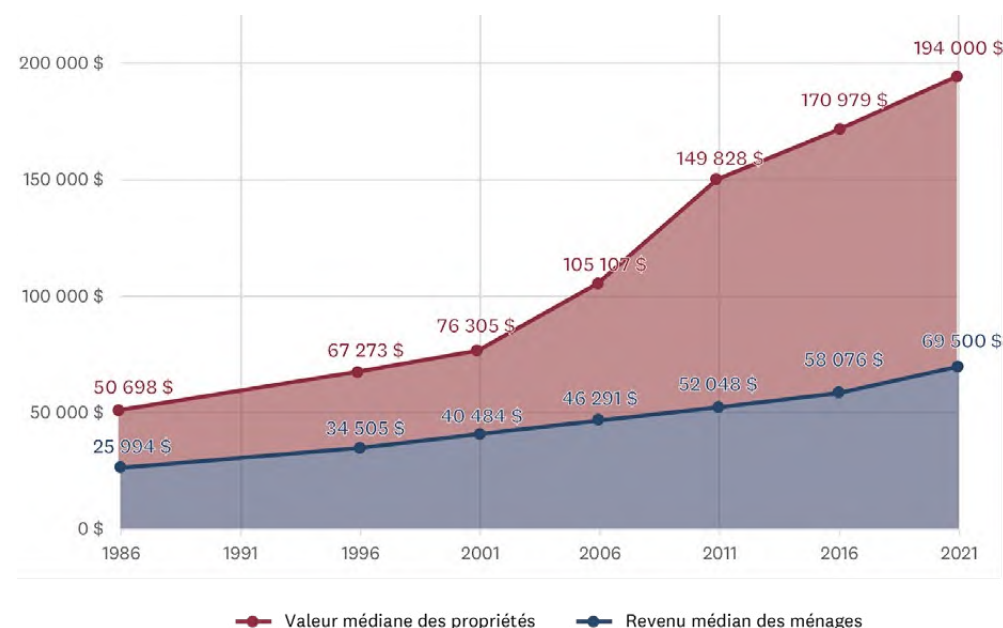
Selon le recensement, en moyenne, les frais de logements mensuels pour les logements occupés par un ménage propriétaire sont de 949 \$, soit une augmentation de 23,4 % en 10 ans. Pour ce qui est des frais médians des ménages propriétaires qui sont de 900 \$ en 2021, il s'agit d'une augmentation similaire.

10 JLR, Radar immobilier, 1er juin 2024. Tableau en ligne. JLR.ca

Un accès à la propriété de plus en plus difficile, mais plus facile qu'à l'échelle de la province

L'accès à la propriété est de plus en plus complexe pour les ménages, alors que le ratio entre la valeur des propriétés possédées et le revenu médian des ménages de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est a évolué de 1,95 en 1986 à 2,79 en 2021. Plus ce ratio est élevé, plus l'accès à la propriété est difficile. À titre de comparaison, pour la région de Saguenay-Lac-Saint-Jean et pour la ville de Saguenay, ce ratio est de 3,19, et pour la province de Québec, de 4,14. Pour la ville d'Alma, le ratio est de 2,96. La municipalité de Saint-Henri-de-Taillon est la seule municipalité de la MRC qui a un ratio supérieur à 3.

Graphique 1-45 : Évolution de la valeur médiane des propriétés et du revenu médian des ménages, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 1986-2021



Source : Statistique Canada, *Profils du recensement, 1986 à 2016, 1987-2022*.

Pour se porter acquéreur d'une maison unifamiliale dans la MRC dont le prix médian est de 220 000 \$ en 2024, un ménage devra déboursier des frais de logement mensuels, qui inclut les versements hypothécaires à un taux hypothécaire de 6 % avec une mise de fonds de 10 %, une assurance-prêt hypothécaire et les taxes municipales cumulées, d'environ **1 691 \$ par mois**. Les frais de mutation, d'électricité, de chauffage et d'entretien sont en sus. Pour ne pas dépenser plus de 30 % de son revenu brut, le ménage doit posséder **un revenu minimal de 62 707 \$ avant impôt**. Avec ces revenus, il faut environ 42 mois au ménage pour économiser la mise de fonds nécessaire, en épargnant 10 % de leur revenu.

C'est un peu plus de la moitié des ménages de la MRC (57,4 %) qui a un revenu brut de 60 000 \$ ou plus avant taxes, soit 13 495 ménages. Somme toute, l'accès à la propriété dans la MRC reste plus facile que dans la ville de Saguenay, entraînant probablement certains ménages à rentrer sur le marché de la propriété dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est tout en travaillant à Saguenay, alors que 2 110 personnes habitant dans la MRC travaillent à Saguenay (soit 11,5 % des travailleurs de la MRC).

Valeur foncière

Données clés :

- Valeur foncière des immeubles dans le périmètre urbain : 191 648 \$
- Valeur foncière des immeubles dans les secteurs de villégiature : 229 321 \$

Des valeurs foncières moindres qu’à l’échelle régionale, mais qui ont quadruplé en 35 ans

En 2021, selon le recensement, la valeur médiane des logements habités par un propriétaire-occupant est de 194 000 \$. C’est légèrement inférieur à la valeur médiane du Saguenay–Lac-Saint-Jean (200 000 \$).

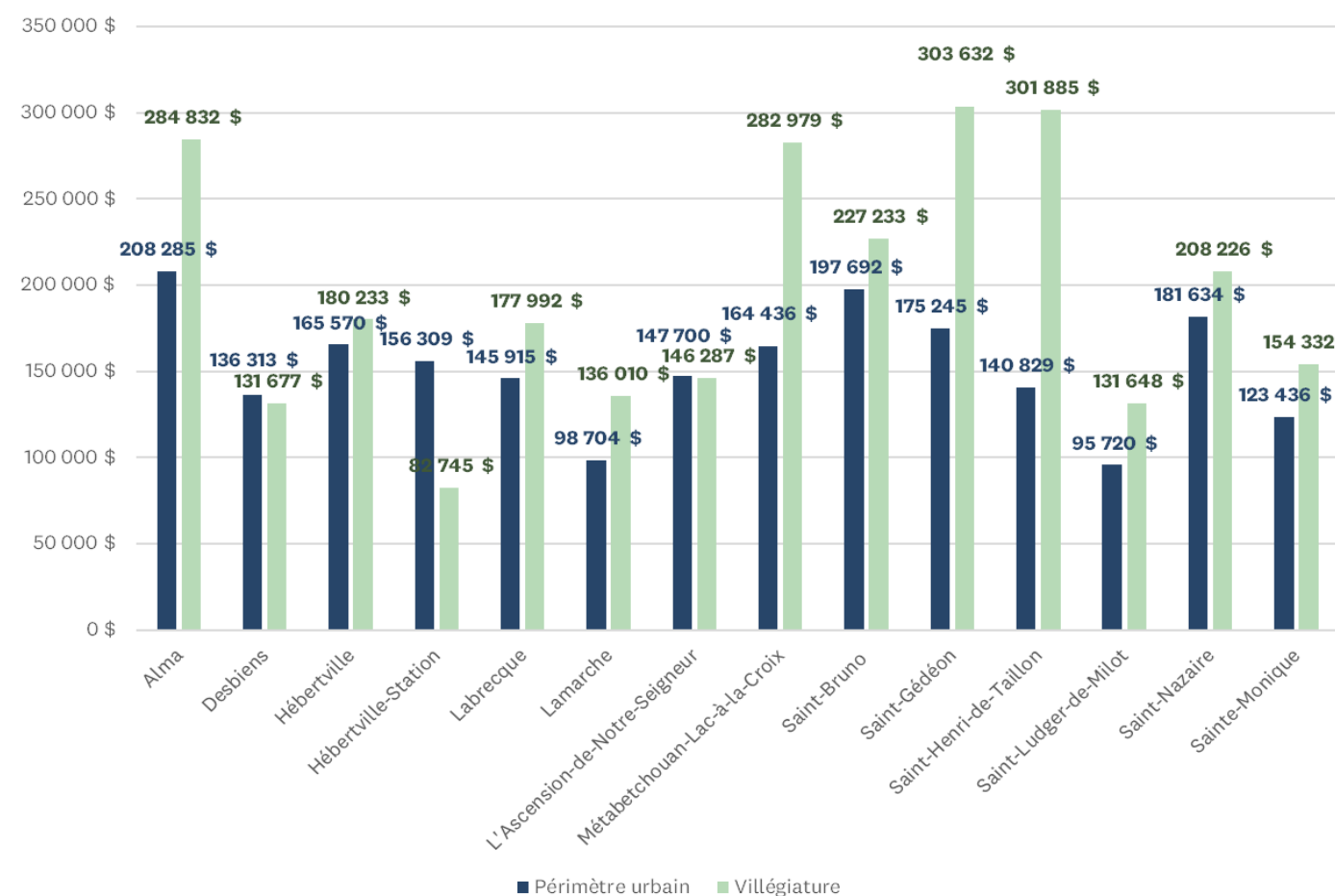
La valeur moyenne des logements habités par un propriétaire-occupant a quadruplé en 35 ans. Alors qu’en 1986, la valeur moyenne était de 50 698 \$, elle a atteint 214 600 \$ en 2021.

Des valeurs foncières qui sont influencées par la localisation

Selon le rôle foncier, en 2023, la valeur moyenne des immeubles de la MRC est de 191 648 \$ dans le périmètre d’urbanisation, comparativement à 229 321 \$ pour les immeubles situés dans les secteurs de villégiature, soit une différence de 19,7 %. C’est onze des quatorze municipalités de la MRC qui ont une valeur moyenne des logements plus élevée dans les secteurs de villégiature que dans leur périmètre d’urbanisation. Les secteurs de villégiature situés en bordure du lac Saint-Jean ont des valeurs foncières particulièrement élevées : pour les municipalités de Saint-Henri-de-Taillon et Saint-Gédéon, les valeurs moyennes des secteurs de villégiature sont d’environ 300 000 \$, alors que pour Alma et Métabetchouan–Lac-à-la-Croix, elles sont d’environ 285 000 \$.

Seules Desbiens, Hébertville-Station et L’Ascension-de-Notre-Seigneur font exception. Pour Desbiens et Hébertville-Station, les municipalités n’ont que peu de secteurs de villégiature et ces secteurs regroupent bien souvent des logements qui ne peuvent être occupés à l’année, expliquant les faibles valeurs foncières. Quant à la municipalité de L’Ascension-de-Notre-Seigneur, le nouveau développement de la Baie Moreau, situé à l’extérieur du périmètre d’urbanisation, comprend plusieurs dizaines de terrains. Sa complétion prochaine devrait avoir un effet à la hausse sur la valeur des propriétés sises dans les secteurs de villégiature de cette municipalité.

Graphique 1-46 : Valeur foncière moyenne des immeubles dans le périmètre d’urbanisation et dans les secteurs de villégiature selon les municipalités de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2023



Source : MRC de Lac-Saint-Jean-Est, *Rôle d’évaluation*, 2024. Traitement par la MRC de Lac-Saint-Jean-Est.

Offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques

Offre de logements pour les populations à faible revenu

Données clés :

- 1 042 unités de logement sociales et communautaires
- 1 150 personnes ont besoin de logements sociaux et communautaires

En 2023, la MRC de Lac-Saint-Jean-Est compte 1 042 logements sociaux et communautaires.

Dans l'ensemble, la proportion de logements sociaux et communautaires représente environ 2,5 % du parc résidentiel total de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est et environ 10,1 % du parc locatif. En comparaison, au Québec, l'ensemble des logements sociaux représentent 3,7 % du parc résidentiel total et 10,1 % du parc locatif.

Logement social et communautaire

Le logement social et communautaire inclut le logement social public et le logement communautaire. Un logement social public est constitué et géré par un organisme public à but non lucratif tel que l'OMH. Leur propriété est de nature publique. Cette catégorie de logements comprend notamment les HLM et s'adresse à des ménages à faible revenu.

Le logement communautaire est géré par des organismes issus de la communauté, tels que les OBNL d'habitation et les coopératives d'habitation. Il s'agit d'une alternative au marché privé traditionnel.

Certains des logements communautaires sont subventionnés par le programme de supplément au loyer (PSL) qui garantit aux ménages un loyer qui correspond à 25 % de leurs revenus, alors que d'autres sont davantage pour des ménages à revenu modeste.

Logement privé conventionné

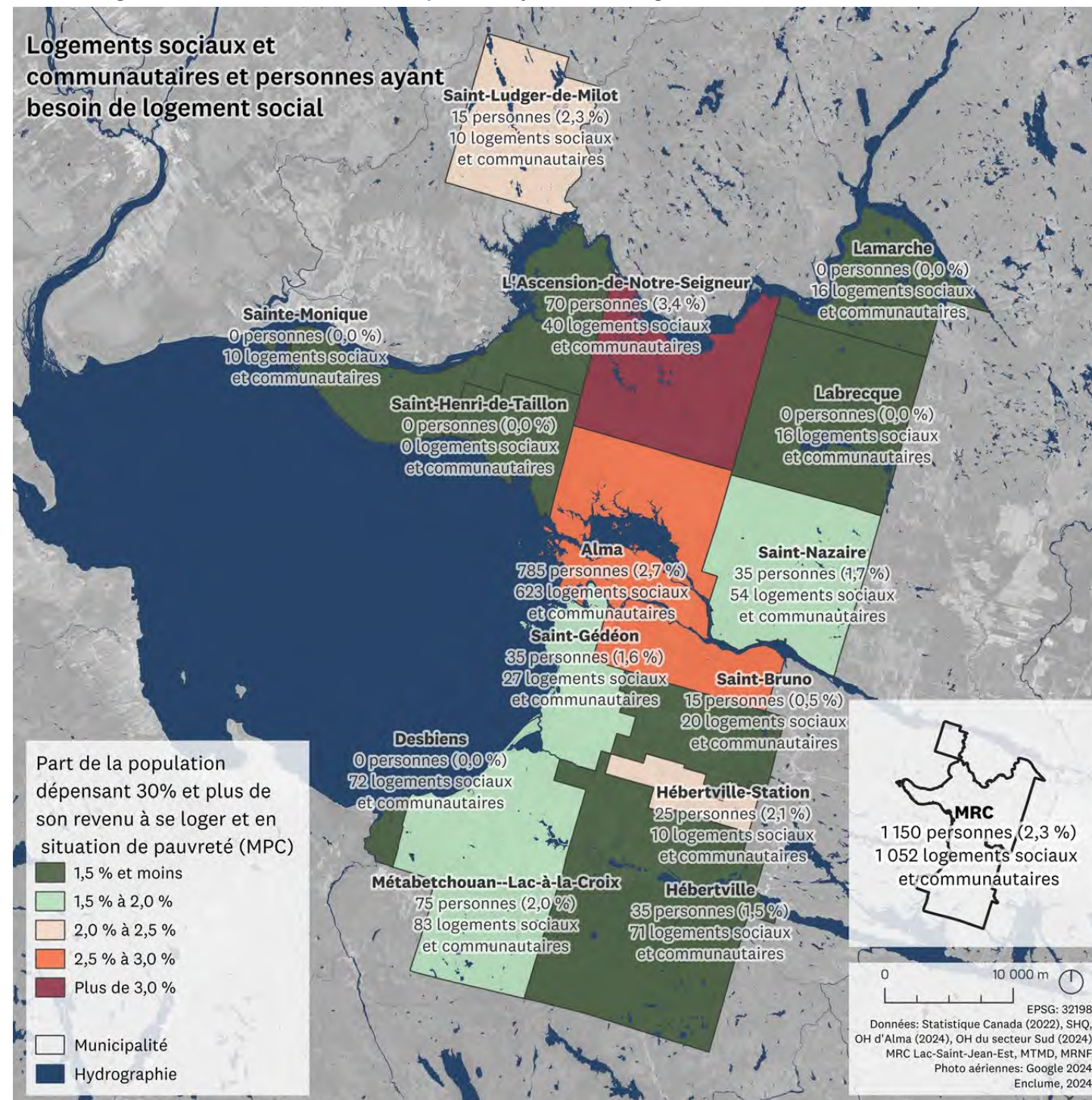
Logement de propriété privée qui est sur le marché locatif dont le locataire bénéficie d'un PSL.

Programme de supplément au loyer (PSL)

Le Programme de supplément au loyer (PSL) permet à des personnes à faible revenu, des personnes handicapées ou vivant des situations exceptionnelles (comme les femmes victimes de violence) d'habiter un logement sur le marché locatif privé, ou encore appartenant à des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif.

Les critères d'admissibilité et les conditions de location offertes sont semblables à ceux d'une habitation à loyer modique. Ainsi, tout comme pour les HLM, le loyer est fixé à 25 % du revenu annuel brut du ménage et inclut le chauffage, l'eau chaude, de même que les taxes municipales et scolaires. Un prix de base est établi selon la composition du ménage. Comme pour les habitations à loyer modique, les logements locatifs dont le ménage occupant bénéficie du PSL peuvent être assimilés à un logement social puisque, d'une part, ils visent comme clientèle les ménages à faible revenu et que, d'autre part, la fixation du loyer est faite en fonction des revenus du ménage occupant plutôt qu'en fonction des prix du marché.

Carte 1-12. Logements sociaux et communautaires et personnes ayant besoin de logement social



Offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques

Offre de logements pour les populations à faible revenu

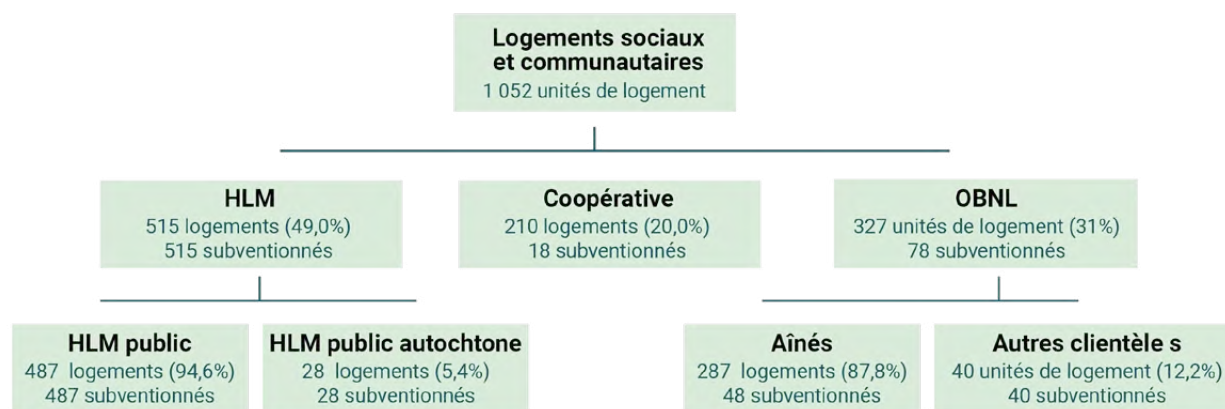
Elle regroupe 515 unités d’habitation à loyer modique (HLM). De ce nombre, 349 unités sont gérées par l’Office d’habitation (OH) Jeannois, réparties dans les municipalités d’Alma (278 unités), de Saint-Bruno (20 unités), de L’Ascension-de-Notre-Seigneur (16 unités), de Saint-Nazaire (15 unités), de Saint-Ludger-de-Milot (10 unités) et de Sainte-Monique-de-Honfleur (10 unités). L’OH du secteur Sud Lac-Saint-Jean Est gère 138 logements situés à Métabetchouan-Lac-à-la-Croix (62 unités), Hébertville (30 unités), Desbiens (26 unités), Hébertville-Station (10 unités) et Saint-Gédéon (10 unités). On compte également 28 HLM autochtones qui sont administrés par l’organisme Habitat Métis du Nord ; les logements sont principalement situés à Lamarche, Saint-Nazaire et Alma. Il est à noter que les municipalités de Saint-Henri-de-Taillon et Labrecque n’ont pas de HLM.

De plus, 12 OBNL proposant de l’habitation sont sur le territoire de la MRC regroupant 317 unités d’habitation. Les deux tiers des OBNL en habitation sont des RPA et s’adressent à des aînés. Parmi les 287 unités d’habitation de RPA, 48 sont des unités subventionnées par un PSL. On compte également deux OBNL qui proposent 30 logements pour des personnes vivant avec des handicaps (Groupe Centre-Lac d’Alma et Maison Jean-Eudes Bergeron), un OBNL proposant 4 unités de logement pour des pères nécessitant du soutien (Maison Oxygène Lac-Saint-Jean-Est) et un OBNL qui offre du logement pour des travailleurs avec des limitations (Chaîne de travail adapté C.T.A. inc.).

La MRC compte 15 coopératives d’habitation qui regroupent 210 logements. De ce nombre, environ 18 logements bénéficient d’un PSL. La grande majorité des coopératives sont situées à Alma.

Au total, selon la Société d’habitation du Québec, les deux offices d’habitation administrent 140 PSL. Néanmoins, l’OH d’Alma n’arrive pas à accorder l’ensemble de ces PSL privés, en raison des loyers trop élevés pour répondre aux exigences du programme.

Graphique 1-47 : Nombre d’unités de logements sociaux et communautaires selon le type de gestionnaires et la clientèle, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2024



Source : MRC de Lac-Saint-Jean-Est, *Rôle d’évaluation*, 2024. MRC de Lac-Saint-Jean-Est, *Rôle d’évaluation*, 2024. MRC de Lac-Saint-Jean-Est. *Liste des HLM des OH*. Septembre 2023. SHQ. *Répertoire des organismes*. 2024. <https://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire>

Des projets en cours totalisant 164 nouveaux logements communautaires

Selon la SHQ, deux projets sont actuellement en réalisation dans la MRC pour un total de 66 nouveaux logements abordables :

- Les Habitations Coderr, un projet de 60 logements répartis sur 4 étages à Alma sur le boulevard des Cascades. Le projet est financé notamment par le l’Initiative Logement abordable Desjardins ainsi que du Fonds d’innovation pour le logement abordable du gouvernement du Canada. Parmi les 60 logements, 15 seront utilisés comme unités d’hébergement transitoire pour des personnes vivant en situation d’instabilité et d’exclusion sociale.
- Les Habitations Scott, un projet de 6 logements à Alma. Le projet est financé par le Programme d’habitation abordable du Québec (PHAQ).

Deux projets sont également en développement dans la MRC :

- Le Pionnier Nouvelle génération, un projet de 20 logements à Hébertville. Sur le site de l’ancienne résidence pour personnes âgées Le Pionnier, un nouveau bâtiment permettant d’accueillir des familles à faible revenu vivant avec une personne handicapée sera construit. Le projet est financé en partie par l’Initiative pour la création de logements du gouvernement fédéral. Piloté par la Corporation Le Pionnier, le projet prévoit dix 3 ½, huit 4 ½ et deux 5 ½.
- L’OM Jeannois développe un projet de 78 logements à Saint-Bruno comportant 3 phases. La première phase, de 23 logements, devrait être mise en chantier en 2025.

Selon l’OH Jeannois, la liste d’attente en février 2025 pour avoir accès à du logement social compte environ 53 ménages, composés principalement de personnes vivant seules.

Offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques

Offre de logements pour les populations en situation d'itinérance

Données clés :

- 2 lits de crise
- 8 lits au refuge de nuit
- 1 loft itinérance 30 jours
- 7 chambres individuelles pour de l'hébergement transitoire

Relativement peu de ressources pour un phénomène qui s'accroît

Devant l'accroissement du phénomène de l'itinérance observé par les organismes du milieu, quelques ressources sont présentes sur le territoire, principalement à Alma :

- Un refuge de jour pour personnes en situation d'itinérance est ouvert 7 jours sur 7, de 8 h 30 à 16 h 30. Le refuge offre des services d'accompagnement pour la recherche de logement, de l'aide à la recherche d'emploi et une cuisine collective.
- L'organisme Le Refuge offre quelques options en hébergement pour les adultes vivant avec une problématique de santé mentale ou à risque d'itinérance. La maison d'accueil pour sans-abris compte huit lits de refuge de nuit. Le centre de rétablissement Le Renfort regroupe :
 - Un service d'hébergement transitoire regroupant 7 chambres individuelles pour une durée maximale d'un an ;
 - Un service d'hébergement de crise, pour des personnes ayant des problématiques de santé mentale et vivant une désorganisation psychosociale situationnelle pour une durée maximale de 7 jours. Deux lits sur place sont offerts.
 - Un loft itinérance, pour les personnes en situation d'itinérance désirant stabiliser leur situation, et ce, pour une période de 30 jours¹¹.

11 Le Renfort, « Hébergement - Le Renfort », consulté le 15 octobre 2024, www.renfort.ca/hebergement

Offre de logements pour les étudiants

Malgré la présence du Collège d'Alma et de différentes institutions de formations professionnelles à Alma, la MRC de Lac-Saint-Jean-Est ne compte pas de résidence étudiante privée ou publique. Cependant, le séminaire Marie-Reine-du-Clergé offre, dans son ancienne aile ayant accueilli une résidence scolaire, de l'hébergement de moyenne durée dans 82 chambres simples et doubles, permettant d'accueillir plus de 100 personnes. Le collège d'Alma a notamment fait une entente avec le séminaire pour loger une vingtaine d'étudiants à l'automne 2023. De plus, le collège et le centre professionnel d'Alma ont mis en place une plateforme pour la recherche de chambres et de logements à louer.

Offre de logements pour les travailleurs agricoles

Pour répondre à leurs obligations légales, les producteurs agricoles qui emploient des travailleurs saisonniers ou temporaires agricoles doivent leur fournir un hébergement. Bien qu'un inventaire des résidences pour travailleurs agricoles n'existe pas dans la MRC, le rôle foncier indique que 66 entreprises agricoles possèdent 172 logements en 2023.

Offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques

Offre de logements pour les aînés

Données clés :

- 1 121 unités de logement en RPA
- 185 unités en CHSLD et 108 unités dans la maison des aînés

Le territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est comporte 16 résidences privées pour aînés (RPA), deux CHSLD et une maison des aînés, offrant au total 1 386 unités de logement. Parmi les 1 121 unités de logement en RPA, on en compte 102 en ressource intermédiaire, 111 en chambres simples, 46 en chambre double et 853 en logement.

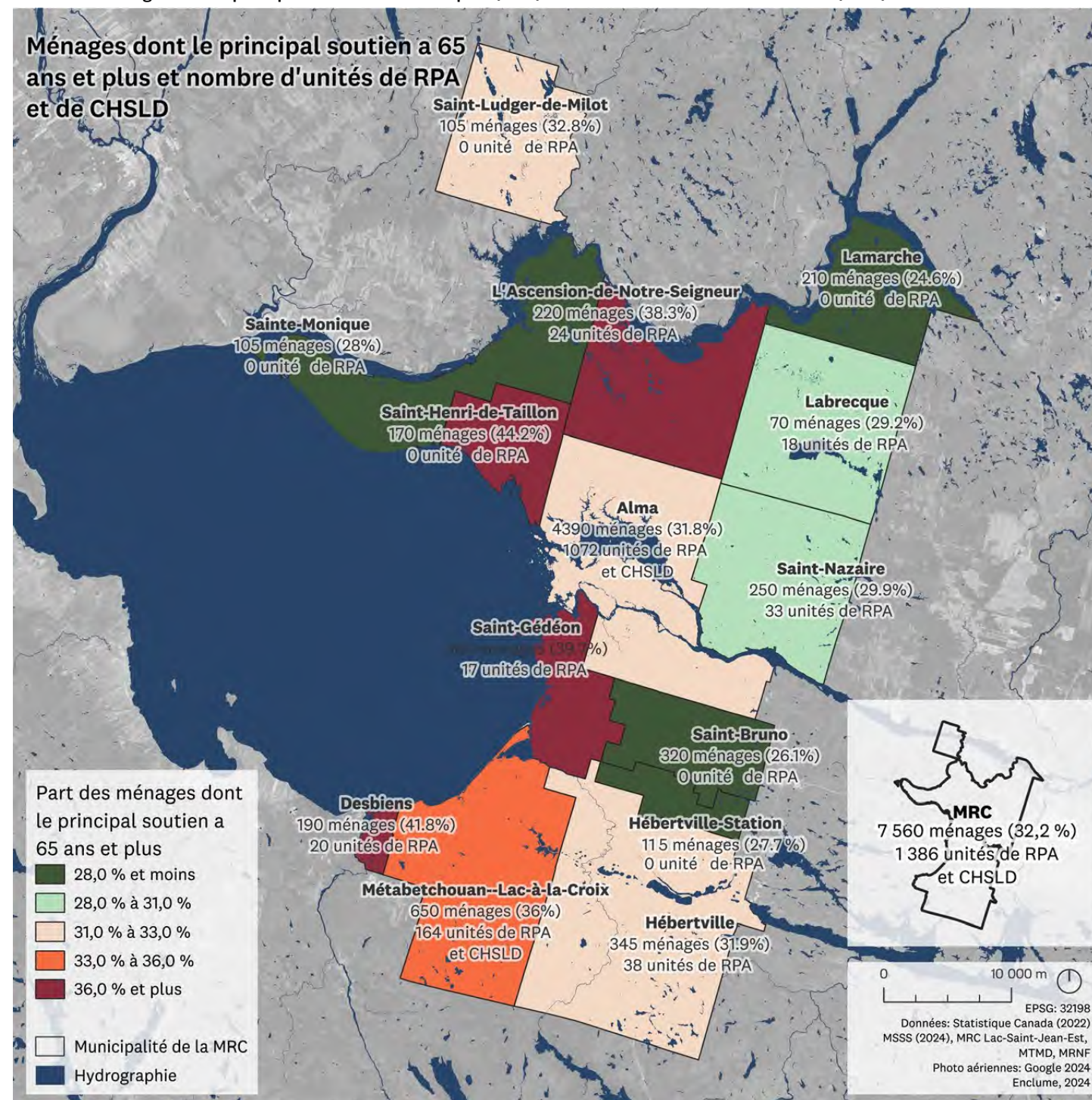
La moitié des RPA sont gérées par des OBNL en habitation, s'adressant souvent à une clientèle avec des revenus plus faibles. L'ensemble des unités d'habitation dans les OBNL en habitation sont des logements complets, et parmi les 263 unités d'habitation gérées par des OBNL, 48 sont des unités subventionnées par un PSL. Il faut noter que deux bâtiments appartenant à des OBNL en habitation ne semblaient pas être complètement munis de gicleurs au début de 2023 et devront se mettre aux normes rapidement.

Souvent de taille plus conséquente, les huit RPA privés regroupent 858 unités de logement. Ils incluent également une plus grande variété d'offres avec 102 unités en ressource intermédiaire, 111 chambres simples, 46 chambres doubles et 590 logements.

Des CHSLD et une maison des aînés et alternatives pour répondre à certains besoins

Les deux CHSLD offrent une capacité de 157 places. La maison des aînés et alternative des Cascades à Alma offre 108 unités de logement spécifiquement pour les aînés et 12 unités pour les adultes ayant des besoins particuliers. Inaugurée en 2023, la maison des aînés a accueilli les résidents de l'ancien CHSLD Le Normandie situé à Alma, qui lui a fermé ses portes.

Carte 1-13 : Ménages dont le principal soutien a 65 ans et plus (2021) et nombre d'unités de RPA et CHSLD (2024)



Offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques

Offre de logements pour les aînés

Le tarif mensuel en CHSLD et maison des aînés, une dépense non-négligeable pour les aînés.es

Le tarif mensuel pour occuper une chambre dans la Maison des aînés est le même que celui pour résider en CHSLD. En 2025, il coûte 2 198,10 \$ par mois pour une chambre individuelle : 1 836,30 \$ pour une chambre à 2 lits et 1 368,00 \$ pour une chambre à 3 lits ou plus.

La RAMQ évalue également la capacité du client à payer et peut moduler le tarif mensuel selon les revenus et les avoirs du client.

Source: Régie de l'assurance maladie, « Hébergement en établissement public », consulté le 10 janvier 2024, <https://www.ramq.gouv.qc.ca/fr/citoyens/programmes-aide/hebergement-etablissement-public>

Dans l'ensemble, près de 60 % des unités pour aînés des RPA accueillent des personnes âgées de 85 ans et plus. Les 75 à 84 ans représentent environ 30 % de la population des RPA, les 65 à 74 ans, 10 % et les moins de 65 ans, 1 %.

Plusieurs fermetures de RPA dans les dernières années

Il est important de noter que dans les dernières années deux RPA ont fermé leurs portes dans la MRC, soit Le Brunois à Saint-Bruno et l'Auberge du bon temps à Sainte-Monique-de-Honfleur, diminuant les options pour rester dans les communautés en vieillissant. Ce phénomène souligne également la difficulté que représente l'opération et l'entretien de ces hébergements.

Un taux de vacances élevé dans les RPA

« Dans plusieurs municipalités de la MRC, certaines résidences pour personnes âgées affichent actuellement un taux de vacance élevé. Différents facteurs peuvent expliquer cette situation et les diminutions de revenus pour les propriétaires de ces résidences peuvent rendre précaire la survie de celles-ci. Les responsables se montrent ouverts à accueillir une clientèle différente, par exemple des travailleurs étrangers ou personnes seules, ce qui permettrait de combler à la fois les besoins en logement temporaire et la nécessité de maintenir des revenus suffisants pour maintenir en opération ces résidences. »

Source : Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est, *Portrait synthèse du territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est (2023)*.

Offre de logements pour les populations en situation de handicap

Données clés :

→ 42 unités de logement pour la population en situation de handicap

Deux OBNL offrent des logements pour des populations en situation de handicap, pour un total de 30 logements :

- Le Groupe Centre-Lac d'Alma offre 10 logements aménagés pour une clientèle ayant une déficience physique et/ou intellectuelle, dont 4 sont pour des familles et 6 pour des personnes seules. Les dix logements bénéficient d'un PSL.
- La Maison Jean-Eudes Bergeron accueille 20 logements pour des personnes lourdement handicapées ou en perte d'autonomie. Menacée de fermeture en 2018, elle a été prise en charge par l'Office d'habitation d'Alma.

De plus, la maison des aînés d'Alma offre 12 unités de logement s'adressant aux adultes ayant des besoins spécifiques.

Incitatifs financiers pour l'adaptation des logements

Le programme Programme d'adaptation de domicile (PAD) vise à aider les personnes handicapées en rendant leur logement plus accessible. Entre 2016 et 2022, 104 ménages ont reçu une subvention dans le cadre du programme PAD pour un total de 1 550 089 \$.

Indicateurs de logement

Données clés :

- 16,7 % de ménages locataires dépensent plus de 30 % de leur revenu avant impôt à se loger dans la MRC (1 090 ménages)
- 1,7 % des ménages locataires vivent dans un logement de taille non convenable (115 ménages)
- 7,2 % des ménages locataires résident dans un logement nécessitant des réparations majeures (470 ménages)
- 7,3 % des ménages locataires ont des besoins impérieux en logement (475 ménages)

Rapport des frais de logement au revenu (Taux d'effort)

Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

Les dépenses comprennent pour les propriétaires les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles excluent le coût du capital immobilisé et diffèrent donc du coût d'usage du logement. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement.

Le revenu inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et préretraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine. Il est mesuré avant le paiement des impôts et n'inclut pas les aides au logement.

Pour vivre dans un logement qui lui est abordable, un ménage ne doit pas avoir un taux d'effort supérieur à 30 %.

Taille convenable du logement (taille)

La taille convenable du logement indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Un ménage est considéré comme vivant dans des locaux de taille convenable si le logement compte suffisamment de chambres à coucher, comme prescrit par la NNO.

Nombre de chambres à coucher requis pour un ménage compte tenu de l'âge, du sexe et des liens entre les membres du ménage. Une autre variable, « Personnes par pièce », prend en considération toutes les pièces dans un logement privé et le nombre de membres dans le ménage.

La variable « Taille convenable du logement » et la Norme nationale d'occupation (NNO) sur laquelle elle se fonde ont été élaborées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'issue de consultations auprès d'organismes provinciaux de l'habitation.

Logements nécessitant des réparations majeures (qualité)

Les logements nécessitant des réparations majeures comprennent les logements qui ont besoin de réparations majeures, telles que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.

Besoins impérieux en matière de logement

On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.

Au total, ce sont 15,3 % des ménages de la MRC qui ont un enjeu de logement (abordabilité, qualité du logement ou taille du logement), soit 3 595 ménages. C'est une proportion légèrement inférieure à celle du Saguenay-Lac-Saint-Jean où 15,7 % des ménages ont un enjeu de logement.

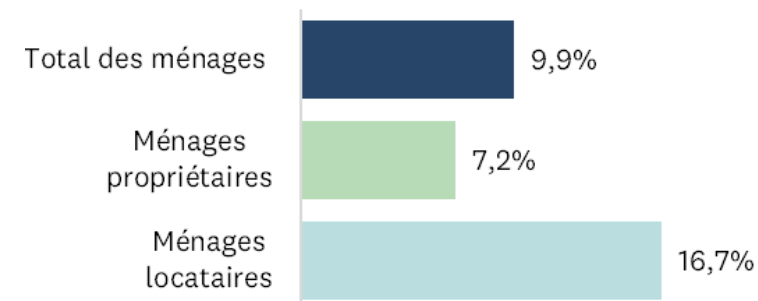
Abordabilité résidentielle

Un ménage sur dix vit des enjeux d'abordabilité résidentielle

À l'échelle de la MRC, c'est 2 300 ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu avant taxes à se loger, soit 9,9 %. Cela représente une baisse par rapport à 2016, alors qu'il était de 14,9 %, qui peut s'expliquer notamment par l'augmentation des revenus des ménages grâce aux nombreuses subventions accordées par le gouvernement fédéral lors de la crise sanitaire de Covid-19. Cette proportion est également moindre que pour le Saguenay-Lac-Saint-Jean (10,7 %).

Il faut cependant noter que la municipalité de Saint-Gédéon a vu le nombre de ménages qui ont un taux d'effort supérieur à 30 % augmenter de 15 ménages (+15 %).

Graphique 1-48 : Proportion des ménages dépensant plus de 30 % de leur revenu brut pour se loger selon le mode d'occupation, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



Source : Statistique Canada. Profil du recensement 2021, 2022.

Indicateurs de logement

Abordabilité résidentielle

Plus de 15 % de ménages locataires ont des enjeux d'abordabilité résidentielle

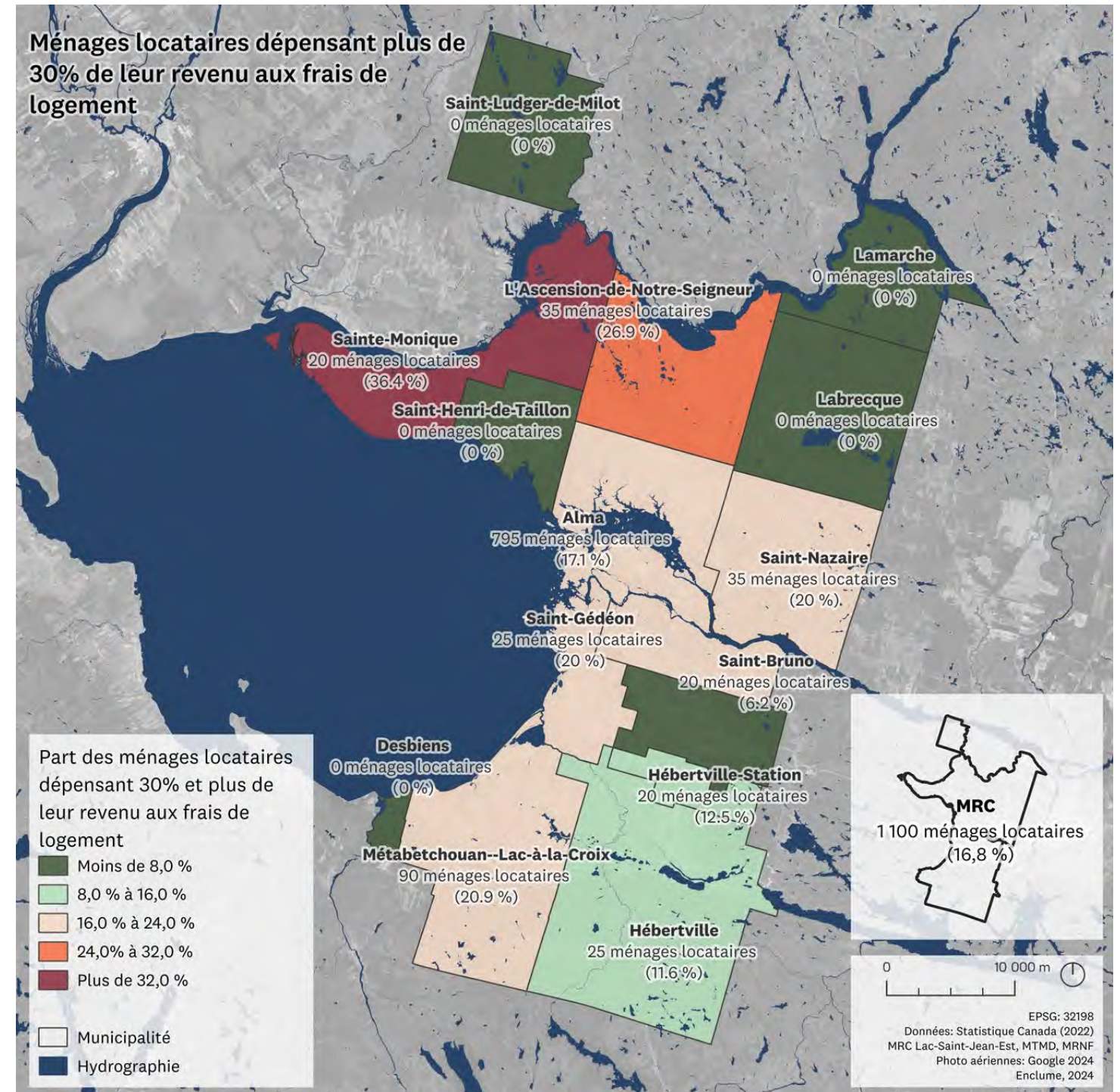
Ce sont particulièrement les ménages locataires qui sont confrontés à des enjeux d'abordabilité résidentielle, alors que 16,7 % de ménages locataires, soit 1 090 ménages, dépensent plus de 30 % de leur revenu avant impôt à se loger dans la MRC. Pour les ménages propriétaires, le nombre de ménages ayant un taux d'effort de plus de 30 % est supérieur (1 210 ménages) à celui des ménages locataires (1 090 ménages), mais en proportion, c'est seulement 7,2 % des ménages propriétaires qui sont dans cette situation.

Pour les ménages locataires, c'est dans les municipalités de Sainte-Monique-de-Honfleur (36,4 %) et de L'Ascension-de-Notre-Seigneur (26,9 %) où l'accès à des logements abordables est le plus difficile en 2021. La municipalité de Saint-Ludger-de-Milot a la plus grande proportion de ménages propriétaires qui ont des enjeux d'abordabilité (12,5 %).

Au total, c'est 4,2 % des ménages locataires qui dépensent 50 % ou plus de leurs revenus à se loger, et tous ces ménages ont un revenu inférieur à 39 200 \$. Environ 305 ménages propriétaires dépensent plus de 50 % de leur revenu à se loger.

De plus, selon les données de 2021, **environ 1 150 personnes** sont en situation de pauvreté (selon la MPC) et dépensent 30 % ou plus de leur revenu à leurs frais de logement (2,3 % de la population).

Carte 1-14 : Ménages locataires dépensant plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement



Indicateurs de logement

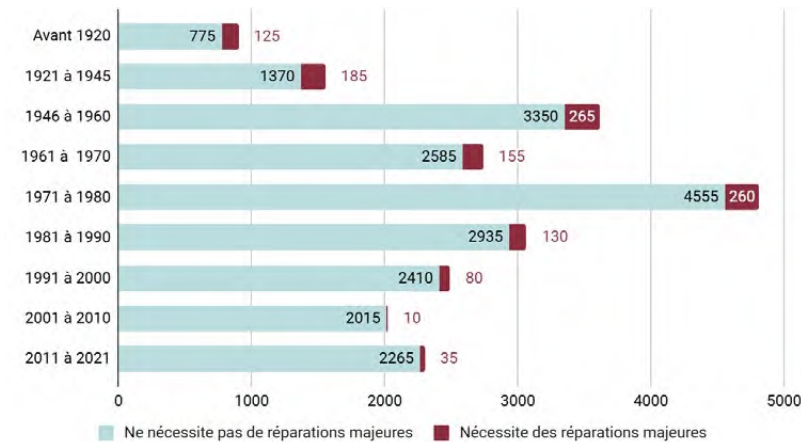
État des logements

Environ 5 % des logements nécessitent des réparations majeures

Dans l'ensemble, les logements habités par des résidents habituels de la MRC sont légèrement en moins bon état que ceux de l'ensemble du Saguenay-Lac-Saint-Jean (5,0 %), alors que 5,3 % des logements nécessitent des réparations majeures, soit 1 250 logements. Les municipalités de Saint-Ludger-de-Milot (10,9 %), de Saint-Nazaire (8,4 %) et de Lamarche (8,3 %) sont celles avec la plus grande concentration de logements nécessitant des réparations majeures.

En général, les logements habités par leur propriétaire (4,6 %) nécessitent moins de réparations majeures que les logements loués (7,3 %). Par ailleurs, plus les bâtiments sont vieux, plus ils nécessitent des réparations majeures. Ainsi, 13,9 % des logements construits avant 1920 sont dans cette situation, comparativement à 1,5 % pour les logements construits entre 2011 et 2021.

Graphique 1-49 : État du logement selon la période de construction, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021



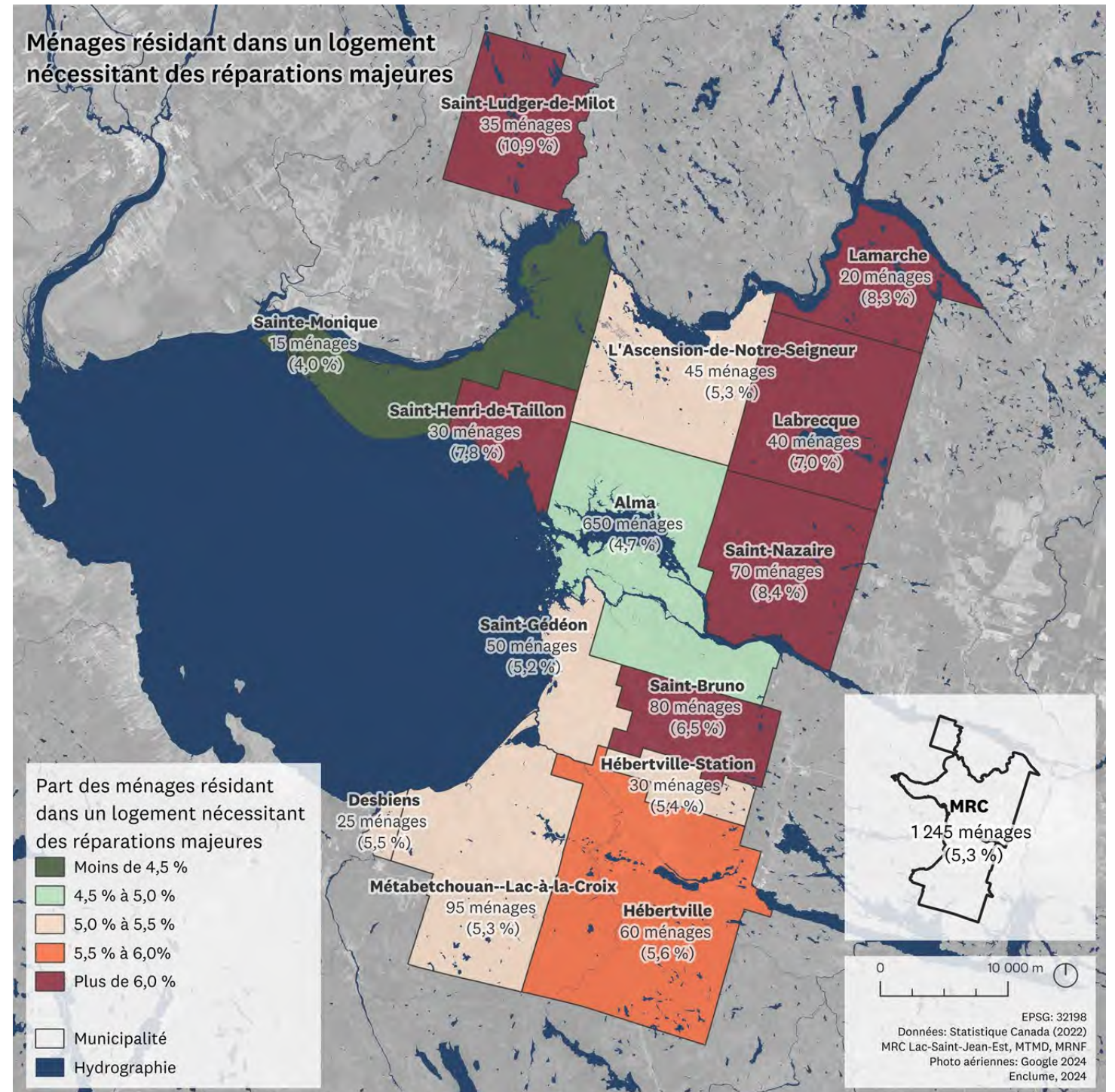
Source : Statistique Canada. État du logement selon le mode d'occupation. 2022. Tableau 98-10-0233-01

Le type de bâtiment a également un impact sur la proportion des logements nécessitant des réparations majeures. Les appartements dans un immeuble de moins de 5 étages ont la plus forte concentration de logements nécessitant des réparations majeures (7,4 %, suivi par les appartements ou plain-pied dans un duplex (6,0 %) et les autres logements attenants (5,9 %). Environ 5,0 % des maisons individuelles non attenantes ont besoin de réparations majeures.

Incentifs financiers pour la rénovation en place

Le programme RénoRégion (PRR) a pour objectif d'aider financièrement les propriétaires-occupants à revenu faible qui vivent en milieu rural à faire effectuer des travaux pour corriger les déficiences majeures que présente leur résidence. Entre 2016 et 2022, 65 ménages ont reçu une subvention dans le cadre du programme RénoRégion pour un total de 662 318 \$.

Carte 1-15 : Ménages résidant dans un logement nécessitant des réparations majeures



Indicateurs de logement

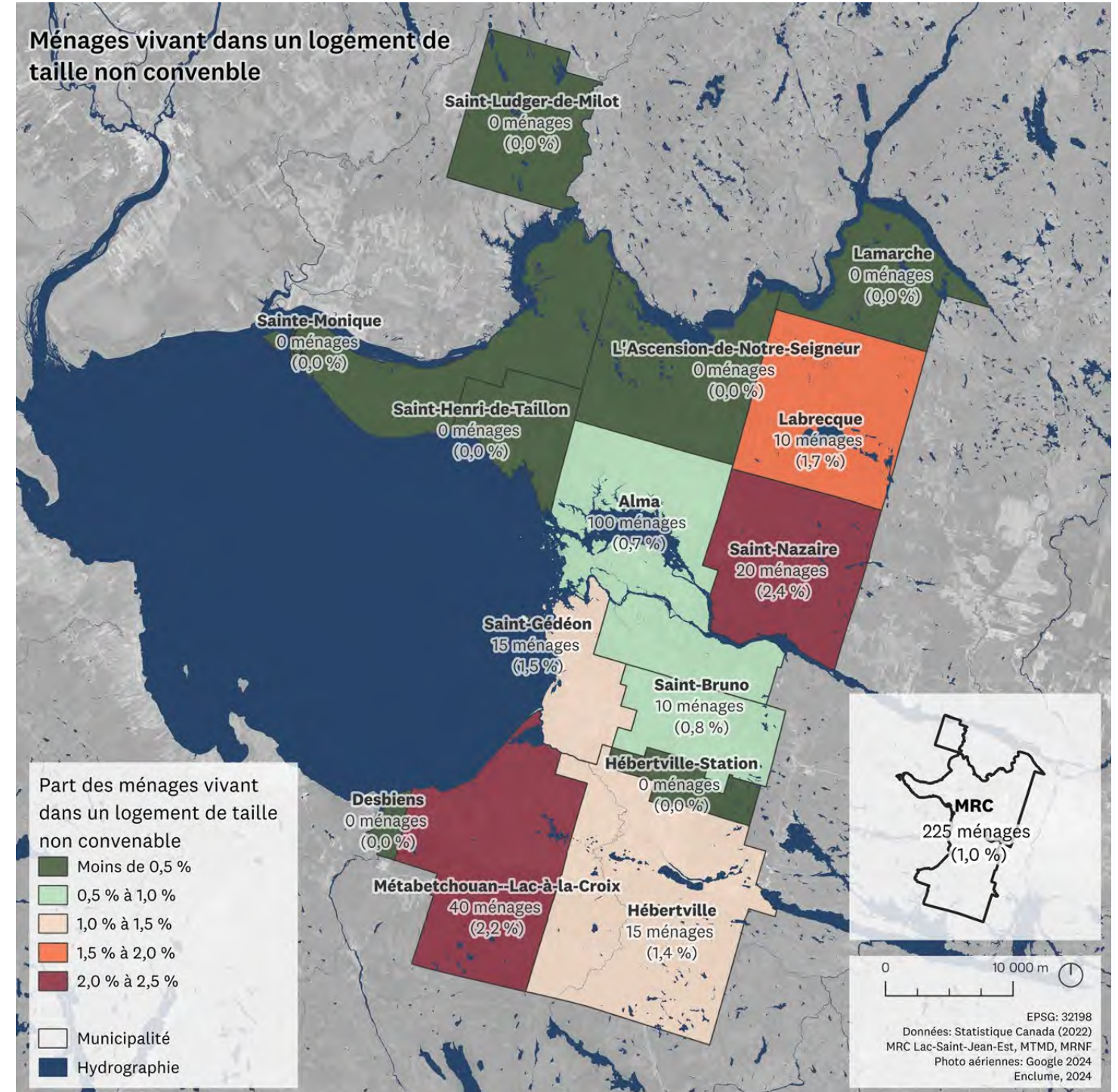
Logement de taille convenable

Environ 1 % des ménages vivent dans des logements de taille non convenable

Dans l'ensemble, peu de ménages ont des enjeux de logements trop petits pour leurs besoins. On compte dans la MRC 225 ménages (1,0 % des ménages) qui vivent dans un logement non convenable. C'est une proportion légèrement supérieure à celle du Saguenay-Lac-Saint-Jean (0,9 %). Les municipalités de Saint-Nazaire (2,4 %) et de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix (2,2 %) ont les plus fortes concentrations de ménages vivant dans un logement de taille non convenable parmi la MRC.

Les ménages locataires vivant dans un logement de taille non convenable représentent 1,7 % des ménages locataires, alors que chez les ménages propriétaires cette proportion est de 0,7 %.

Carte 1-16 : Ménages vivant dans un logement de taille non convenable, 2021



Indicateurs de logement

Besoins impérieux en matière de logement

Environ 3 % des ménages ont des besoins impérieux en matière de logement

En 2021, 690 ménages ont des besoins impérieux en matière de logements dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, soit 3,0 % des ménages. C'est une proportion légèrement supérieure à celle du Saguenay-Lac-Saint-Jean (2,7 %). On compte 475 ménages locataires dans cette situation, représentant 7,3 % des ménages locataires, comparativement à 1,3 % des ménages propriétaires (soit 215 ménages).

La municipalité de Saint-Ludger-de-Milot (12,9 %) et la ville de Desbiens (10,1 %) ont les plus fortes concentrations de ménages ayant des besoins impérieux en logement.

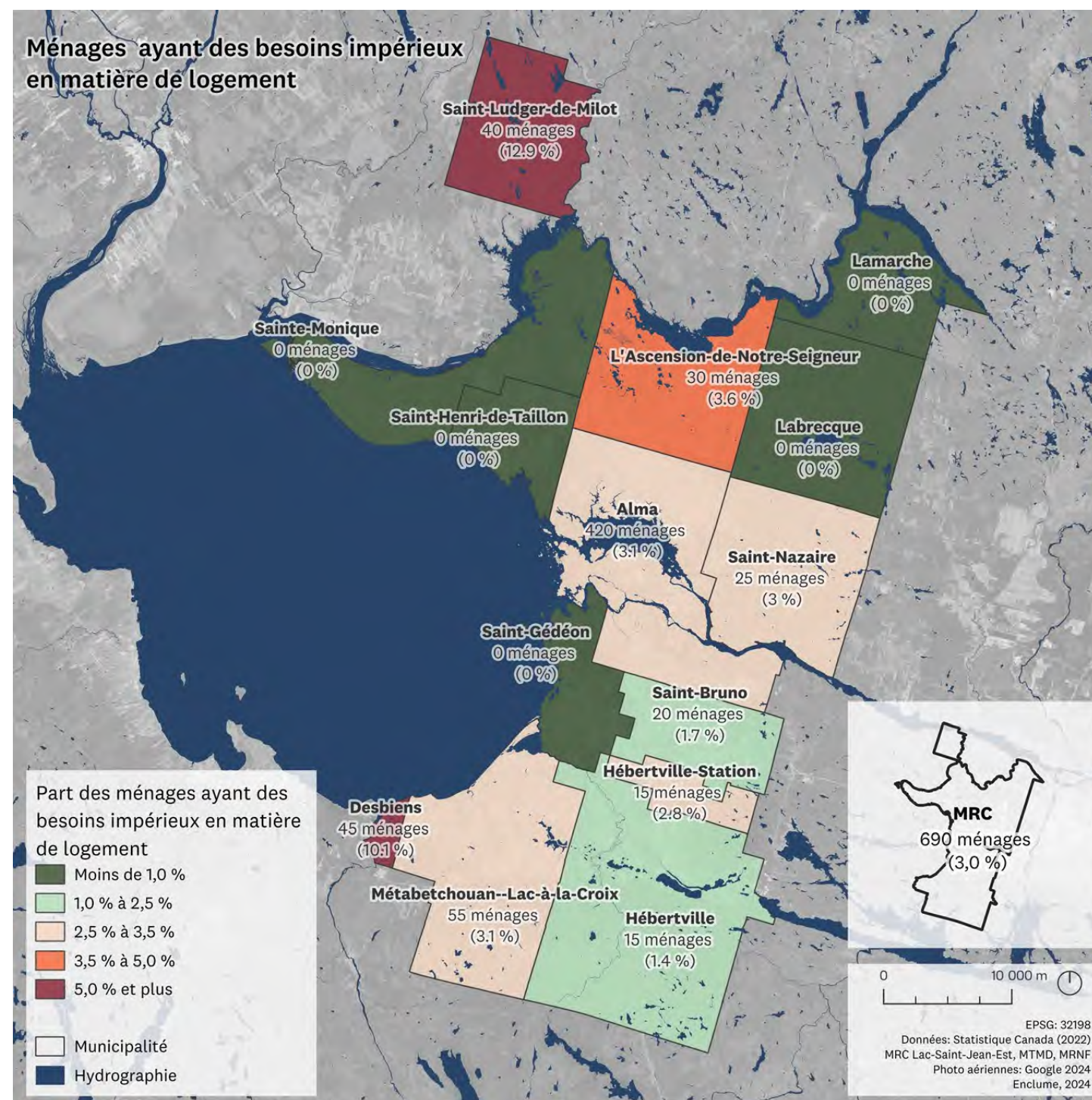
C'est principalement les enjeux d'abordabilité et dans une moindre mesure l'état des logements, qui sont présents chez les ménages ayant des besoins impérieux en logement.

Tableau 1-13 : Ménages ayant des besoins impérieux en logement selon le mode d'occupation et les indicateurs de logements, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021

	Propriétaire	Locataire	Total
Total des ménages privés	16 800	6 505	23 305
Ayant des besoins impérieux en logement	215 (1,3 %)	475 (7,3 %)	690 (3,0 %)
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	205	410	605
Logement de taille non convenable seulement	0	0	0
Réparations majeures requises seulement	15	20	35
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	0	45	50

Source : Statistique Canada, *Besoins impérieux en matière de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement*, 23 septembre 2022. Tableau 98-10-0247-01

Carte 1-17 : Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logements, 2021



Indicateurs stratégiques

Densité résidentielle

Données clés :

→ 8,7 log/ha dans les périmètres d'urbanisation de la MRC

Dans les périmètres d'urbanisation de la MRC, la densité résidentielle nette moyenne est de 8,7 logements par hectare. Les municipalités d'Hébertville-Station (13,4 log/ha), Saint-Bruno (12,4 log/ha) et le périmètre d'urbanisation de Lac-à-la-Croix (11,4 log/ha) ont les densités résidentielles les plus élevées de la MRC. Les municipalités de Saint-Ludger-de-Milot (3,4 log/ha) et de Lamarche (4,0 log/ha) ont les densités résidentielles nettes les plus basses de la MRC.

Une densité plus élevée pour les maisons unifamiliales

Les maisons unifamiliales détachées sont les typologies les plus présentes dans les périmètres d'urbanisation, ce qui se reflète avec une densité résidentielle moyenne de 5,3 log/ha, la densité la plus élevée des différents types de constructions. Les plus grandes densités de maisons jumelées ou en rangées sont à Saint-Bruno (1,4 log/ha) et Alma (1,1 log/ha). Les logements dans un immeuble en comportant deux ou plus ont une densité nette moyenne de 2,5 log/ha.

Densité résidentielle nette

Densité de construction calculée à partir des seules superficies de parcelles supportant les bâtiments à usage d'habitation et à l'exclusion des surfaces de terrain affectées à la voirie, aux installations et aux équipements sociaux ou publics s'y rattachant

Tableau 1-14 : Densité nette dans les périmètres d'urbanisation selon la méthodologie du MAMH, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2023

Municipalité (périmètre d'urbanisation)	Nombre de logements dans le PU selon le calcul de densité du MAMH en 2024	Superficie du périmètre d'urbanisation (ha)	Superficie totale des terrains (ha) occupés par des logements	Densité résidentielle nette à l'intérieur des PU (log/ha)
Alma (tous les périmètres d'urbanisation)	13 391	5 521,8	1 029,0	13,0
Secteur Alma	11 589	4 829,9	816,0	14,2
Secteur Delisle	1 267	567,5	161,9	7,8
Secteur Saint-Cœur-de-Marie	535	124,5	51,1	10,5
Desbiens	492	234,0	35,8	13,7
Hébertville	637	126,8	56,5	11,3
Hébertville-Station	545	89,9	39,2	13,9
L'Ascension-de-Notre-Seigneur	560	154,3	60,1	9,3
Labrecque	247	79,4	29,5	8,4
Lamarche	120	61,2	24,9	4,8
Métabetchouan-Lac-à-la-Croix (tous les périmètres d'urbanisation)	1 294	274,4	93,2	13,9
Secteur Métabetchouan	1 066	227,6	74,3	14,3
Secteur Lac-à-la-Croix	228	46,8	18,9	12,1
Saint-Bruno	972	209,4	65,8	14,8
Saint-Gédéon	412	107,9	45,7	9,0
Saint-Henri-de-Taillon	92	39,6	11,1	8,3
Saint-Ludger-de-Milot	198	109,4	33,1	6,0
Saint-Nazaire	443	157,1	43,8	10,1
Sainte-Monique-de-Honfleur	266	162,7	32,2	8,3
Total - Moyenne	19 669	7 327,9	1 600,1	10,4

Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Rôles d'évaluation foncière du Québec géoréférencés 2024, 2024. https://donnees-souvertes.affmunqc.net/role/ROLE2024_FGDB.zip. Traitement par l'Enclume.

Indicateurs stratégiques

Type de construction résidentielle

Suivant la fiche méthodologique pour l'indicateur stratégique, la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle ¹² produit en 2024 par le MAMH, il est possible de souligner la présence importante de maisons mobiles dans le secteur de Delisle (3,8 %), Hébertville-Station (2,7 %) et Saint-Bruno (2,6 %). Environ 3,6 % des logements sont des maisons de villégiature et des chalets dans le périmètre d'urbanisation de Desbiens. Saint-Ludger-de-Milot (76,5 %) et Saint-Henri-de-Taillon (74,7 %) ont les plus fortes concentrations de maisons unifamiliales détachées de la MRC.

Ce sont 11,1 % des logements de Saint-Bruno et 9,7 % des logements du secteur d'Alma qui sont des maisons jumelées ou en rangée, les parts les plus élevées de la MRC. C'est le secteur d'Alma qui concentre le plus de logements dans un immeuble en comportant deux et plus, avec 43,3 % du parc de logement.

Tableau 1-8 : Part de logements dans les périmètres d'urbanisation de 2024 selon les types de construction résidentielle

Municipalité (périmètre d'urbanisation)	Nombre de logements dans le PU (2024)	Maison mobile		Maison de villégiature et chalet		Maison unifamiliale détachée		Maison jumelée ou en rangée		Logement dans un immeuble en comportant deux et plus		Logement dans une catégorie autre	
		nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Alma (tous les périmètres d'urbanisation)	13 711	52	0,4 %	21	0,2 %	6 080	44,3 %	1 244	9,1 %	5 644	41,2 %	670	4,9 %
Secteur Alma	11 890	4	0,0 %	21	0,2 %	4 928	41,4 %	1 152	9,7 %	5 143	43,3 %	642	5,4 %
Secteur Delisle	1 267	48	3,8 %	0	0,0 %	790	62,4 %	82	6,5 %	326	25,7 %	21	1,7 %
Secteur Saint-Cœur-de-Marie	554	0	0,0 %	0	0,0 %	362	65,3 %	10	1,8 %	175	31,6 %	7	1,3 %
Desbiens	531	5	0,9 %	19	3,6 %	309	58,2 %	0	0,0 %	174	32,8 %	24	4,5 %
Hébertville	670	7	1,0 %	0	0,0 %	402	60,0 %	16	2,4 %	207	30,9 %	38	5,7 %
Hébertville-Station	547	15	2,7 %	0	0,0 %	332	60,7 %	20	3,7 %	172	31,4 %	9	1,5 %
L'Ascension-de-Notre-Seigneur	584	5	0,9 %	0	0,0 %	394	67,5 %	14	2,4 %	151	25,9 %	20	3,4 %
Labrecque	248	5	2,0 %	1	0,4 %	174	70,2 %	4	1,6 %	54	21,8 %	10	4,0 %
Lamarche	123	1	0,8 %	1	0,8 %	85	69,1 %	6	4,9 %	28	22,8 %	2	1,6 %
Métabetchouan-Lac-à-la-Croix (tous les périmètres d'urbanisation)	1 322	1	0,1 %	18	1,4 %	764	57,4 %	42	3,2 %	429	32,2 %	78	5,9 %
Secteur Métabetchouan	1 089	0	0,0 %	18	1,7 %	603	55,4 %	40	3,7 %	358	32,9 %	70	6,4 %
Secteur Lac-à-la-Croix	243	1	0,4 %	0	0,0 %	161	66,3 %	2	0,8 %	71	29,2 %	8	3,3 %
Saint-Bruno	974	25	2,6 %	0	0,0 %	521	53,5 %	108	11,1 %	315	32,3 %	5	0,5 %
Saint-Gédéon	433	2	0,5 %	3	0,7 %	278	64,2 %	8	1,8 %	131	30,3 %	11	2,5 %
Saint-Henri-de-Taillon	91	0	0,0 %	0	0,0 %	68	74,7 %	0	0,0 %	22	24,2 %	1	1,1 %
Saint-Ludger-de-Milot	196	3	1,5 %	0	0,0 %	150	76,5 %	0	0,0 %	42	21,4 %	1	0,5 %
Saint-Nazaire	478	2	0,4 %	0	0,0 %	283	59,2 %	22	4,6 %	163	34,1 %	8	1,7 %
Sainte-Monique-de-Honfleur	268	0	0,0 %	1	0,4 %	182	67,9 %	2	0,7 %	81	30,2 %	2	0,7 %

Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Rôles d'évaluation foncière du Québec géoréférencés 2024, 2024. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec>. Traitement par l'Enclume.

¹² Gouvernement du Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, *Fiche méthodologique orientations gouvernementales en aménagement du territoire indicateur stratégique : la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle* (Québec : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024).

Grands projets publics et privés en cours de réalisation et projetés

Projets résidentiels

Plusieurs projets résidentiels sont en cours et projetés dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est. Deux dynamiques sont identifiables au niveau du développement immobilier :

- Le développement privé de projets avec des logements livrés. Dans la Ville d'Alma, environ une quinzaine d'entrepreneurs développent des projets. La majorité est des projets de maisons neuves à vendre. On compte actuellement une dizaine de projets qui regroupe 154 maisons unifamiliales isolées et jumelées et 33 bâtiments multilogements en construction ou autorisés.
- Le développement de terrains par la vente de lots avec certains services. Cette approche est présente dans l'ensemble des municipalités de la MRC. Il s'agit de vendre des lots desservis avec certains services (rue, électricité, parfois aqueduc et égout) pour de l'autoconstruction ou pour de la construction sur plan. La majorité de ce type de développement est des projets menés par les municipalités, et vise à consolider le périmètre d'urbanisation. Néanmoins, on remarque également certains projets menés par des entrepreneurs privés, qui sont souvent situés en secteur de villégiature (p. ex. Mont Lac-Vert). En 2024, environ deux cents lots étaient en processus de développement ou en vente. Il faut également souligner que plusieurs projets de lotissement en secteur de villégiature ont été complétés dans les dernières années.

Certaines initiatives dans la MRC se distinguent également :

- La ville d'Alma a adopté un PPU au centre-ville qui permettrait la construction d'environ 670 nouveaux logements dans le périmètre visé par le PPU, soit la rue Scott Ouest, l'avenue Labrecque et la rivière La Petite Décharge.
- Le développement résidentiel du 175e d'Hébertville prévoit la construction de deux multiplex de quatre logements, neuf maisons unifamiliales, 26 maisons jumelées et trois terrains commerciaux.
- Saint-Nazaire a permis un quartier de mini-maisons lancé en 2017, divisé en cinq îlots et regroupant une quarantaine de lots. Cependant, le projet a connu des difficultés, dont des partenaires qui ont fait faillite et une demande pour les terrains plus faible qu'anticipée.
- Dans le contexte du développement du mont Lac-Vert et du développement de la station de ski à Hébertville, le projet du Village Alpin prévoit environ 150 unités locatives d'ici à 2026-2027.
- Il faut souligner le développement de quatre projets de logements abordables :
 - Les Habitations Coderr, un projet de 60 logements à Alma, dont 15 seront utilisés comme unités d'hébergement transitoire pour des personnes vivant en situation d'instabilité et d'exclusion sociale.
 - Les Habitations Scott, un projet de 6 logements à Alma, financé par le PHAQ.
 - Le projet de logements abordables les Appartements Delphine à Hébertville qui devrait ouvrir ses portes en 2025. Les 20 logements s'adressent à des familles à faible revenu vivant avec une personne en situation de handicap.
 - L'OH Jeannois prévoit un projet de 78 logements en trois phases. La première phase de 32 logements devrait être mise en chantier dès 2025.

Projets structurants ayant un impact sur l'emploi

La MRC de Lac-Saint-Jean-Est possède une économie diversifiée, avec des entreprises de tailles variées et dans de nombreux secteurs. Des projets structurants prévus dans la MRC pourraient avoir un impact sur les emplois, et par conséquent, sur la demande en logements.

L'industrie de l'aluminium continue à se consolider avec le projet de construction du centre de coulée de billettes d'aluminium à Alma par Rio Tinto Alcan. Cette usine devrait être mise en service en 2027 et engendrer la création d'une quarantaine de nouveaux emplois. L'incertitude économique en raison des nouveaux tarifs imposés par les États-Unis pourrait néanmoins repousser ce projet. À plus long terme, il est possible que Rio Tinto amorçe le projet Elysis dans ses installations d'Alma.

Le développement industriel écoresponsable semble également prendre une part de plus en plus importante avec la planification d'un nouveau parc industriel écoresponsable dans le secteur à l'ouest du boulevard Saint-Jude à Alma et avec l'implantation d'une usine de biométhanisation sur le flanc ouest de la route 169 à Hébertville par l'entreprise Ausime Énergie, prévue en 2025. Le projet devrait entraîner la création de huit à une vingtaine d'emplois directs.

Le secteur de l'agroalimentaire voit la consolidation du centre de grains et d'espaces d'entreposage de Nutrinor à Saint-Bruno qui remplacera les installations de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix qui a cessé ses activités.

Les difficultés que connaît le marché du bois d'œuvre se font ressentir dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est alors que deux scieries connaissent des difficultés. La coopérative forestière a annoncé la fermeture de la scierie de Produits forestiers Petit Paris, entraînant la perte de 97 emplois. De ce nombre, environ une vingtaine habitent à Saint-Ludger-de-Milot. La scierie Arbec de L'Ascension-de-Notre-Seigneur a été fermée temporairement plusieurs semaines à l'été 2024. Bien que rouverte depuis peu, les opérations de l'usine sont tributaires de la réorganisation dans ce secteur économique et du contexte tarifaire avec les États-Unis.

Certaines infrastructures seront également modifiées pour permettre la construction de centre multifonctionnel. C'est notamment le cas de l'église Saint-Antoine-de-Padoue à Saint-Gédéon et de l'ancienne marina de Saint-Henri-de-Taillon qui sera démolie pour permettre la construction d'un centre multifonctionnel.

Enfin, le prolongement de la route 170 permet de connecter Saguenay à Alma et a le potentiel de faciliter l'établissement de ménages dont un des membres travaille à Saguenay dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est. Le calendrier de réalisation n'est pas encore établi.

Portrait des infrastructures municipales



Municipalité de L'Ascension-de-Notre-Seigneur
Source : Christian Dallaire, 2023.

Axes routiers

- La MRC est traversée par la route 169 sur un axe nord-sud. Elle relie huit des quatorze municipalités de la MRC entre elles, soit Desbiens, Métabetchouan-Lac-à-la-Croix, Hébertville, Hébertville-Station, Saint-Bruno, Alma, Saint-Henri-de-Taillon et Sainte-Monique-de-Honfleur. En plus de relier la majorité des municipalités de la MRC, la route 169 est également la route nationale faisant le tour du Lac-Saint-Jean et reliant la MRC à la Ville de Québec.
- La MRC est aussi parcourue par un réseau de routes et de rangs reliant les municipalités de Saint-Gédéon, Labrecque, Lamarche, L'Ascension-de-Notre-Seigneur et Saint-Ludger-de-Milot.
- La MRC se trouve également à l'extrémité ouest des routes 170 et 172 qui longent respectivement la rive sud et la rive nord de la rivière Saguenay. En plus de relier Saint-Nazaire, la route 172, à l'instar de la route 170, donne un accès direct à la Ville de Saguenay.
- Bien qu'elle ne passe pas directement dans la MRC, la route 155, accessible par la route 169, permet un lien supplémentaire vers le sud de la province vers La Tuque et Trois-Rivières.

Une partie du réseau routier sous la charge du MTMD

« Le réseau routier à la charge du [MTMD] couvre 271,5 km de route. La route 169 constitue 70 % de ce total tandis que les collecteurs routiers en représentent 26 %. À peine 2 % du réseau de voirie donne accès à la ressource forestière. Les municipalités locales, quant à elles, s'occupent de l'entretien de 64 % du réseau routier tertiaire situé à l'intérieur de leurs limites territoriales soit 424 km. Différentes améliorations ont été apportées à ce réseau structurant. Le maintien et l'amélioration de l'état des routes et des infrastructures contribuent à la vitalité du développement touristique, commercial, industriel ou tout simplement dans notre quotidien. Un projet de route touristique officielle faisant le Tour du lac Saint-Jean est en cours de planification. Par ailleurs, le projet de réaménagement de la route 170 à Saint-Bruno et de la route 169 vers Alma est la dernière étape de la construction du lien rapide entre Alma et l'arrondissement de La Baie, à Saguenay. »

Source : Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est, *Portrait synthèse du territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est (2023)*.

Somme toute, la MRC jouit d'un réseau routier interne bien développé en plus d'être convenablement relié aux régions voisines.

Transport en commun

- Le centre d'action bénévole du Lac offre des services d'accompagnement pour se rendre à des rendez-vous médicaux ou paramédicaux. Les villes et municipalités bénéficiant de leurs services sont Alma, Hébertville, Métabetchouan-Lac-à-la-Croix, Saint-Bruno, Saint-Gédéon et Saint-Henri-de-Taillon.
- La Corporation du Transport Adapté Lac-St-Jean-Est est un service exclusif aux « personnes handicapées, c'est-à-dire une personne ayant une déficience entraînant une incapacité significative et persistante et qui est sujette à rencontrer des obstacles dans l'accomplissement d'activités courantes et avoir, sur le plan de la mobilité, des limitations [...] »¹³. Leurs services sont offerts dans les quatorze municipalités de la MRC.
- La Ville d'Alma est la seule à avoir un service de taxi-bus qui suivent un horaire prédéterminé, mais qui doivent être réservés au moins une heure à l'avance.
- L'entreprise Intercar opère deux lignes d'autobus régionaux qui desservent des villes et municipalités de la MRC, soit Alma, Desbiens, Hébertville, Métabetchouan et Saint-Bruno. Les deux lignes parcourent la MRC quatre fois par semaine, la reliant à Dolbeau, Québec et Chicoutimi. Il n'y a aucun service la fin de semaine.
- La municipalité d'Hébertville-Station est la seule se trouvant sur la ligne de train Montréal-Jonquière opérée par Via Rail. Depuis 2013, la gare est fermée et la station n'est utilisée que comme un quai d'embarquement¹⁴.
- Le Carrefour bénévole Labrecque Lamarche offre un service gratuit de transport sur demande pour se rendre à des rendez-vous médicaux ou pour se rendre à des activités sportives.

La qualité et la fréquence du transport collectif dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est semblent s'être détériorées dans la dernière décennie, entre autres avec la disparition de services de covoiturage comme Option transport. Seule Alma, avec son service de taxibus, possède un système de transport collectif efficace et accessible à tous. Le reste de la MRC n'est desservi que par des services très spécialisés ou peu fréquents. De plus, le service est inégalement réparti entre les différents secteurs de la MRC. Positionné entre Alma et des concentrations de population plus élevées au sud et à l'est de la MRC, le secteur sud est mieux desservi que le secteur nord de la MRC. Des efforts sont toutefois déployés, car la MRC a mandaté la firme Vecteur5 afin d'étudier deux scénarios de transport collectif intra-MRC. Le choix du scénario retenu est prévu en 2025. Une amélioration importante du transport en commun en résultera.

13 L'Appui, « Transport adapté Lac-St-Jean-Est », consulté le 21 novembre 2024, <https://repertoire.lappui.org/fr/organisation/transport-adapte-lac-st-jean-est>

14 Le Lac-Saint-Jean, « La gare d'Hébertville-Station deviendra une simple plateforme d'embarquement », consulté le 21 novembre 2024, <https://archive.wikiwix.com/cache/index2.php?url=http%3A%2F%2Fwww.lelacstjean.com%2FActualites%2F2013-08-06%2Fphoto-3340537%2FLa-gare-dHebertville-Station-deviendra-une-simple-plate-forme-dembarquement%2F1#federation=archive.wikiwix.com&tab=url>

Transport actif

- La MRC Lac-Saint-Jean-Est profite du passage de la Véloroute des Bleuets, véritable colonne vertébrale de transport actif. Cette dernière relie entre-elles Alma, Desbiens, Métabetchouan, Saint-Gédéon, Saint-Henri-de-Taillon et Sainte-Monique-de-Honfleur. La Véloroute des Bleuets fait également partie du réseau cyclable de la Route Verte qui traverse toutes les régions du Québec.
- À l'échelle locale, seulement Alma, Hébertville et Saint-Bruno sont dotées d'infrastructures de mobilité active. Ces trois municipalités sont aussi les seules à avoir mis en place des corridors scolaires. Au moment de la rédaction du portrait, la municipalité de Saint-Gédéon planifiait toutefois la création de corridors scolaires à proximité de son école.
- Notons finalement que la Ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix a réduit la vitesse maximale sur plusieurs tronçons de son réseau routier. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une infrastructure de transport actif à proprement dit, le simple fait de réduire la vitesse permise à 30 km/h ou à 40 km/h influence positivement la sécurité et le confort des usagers vulnérables, favorisant indirectement le transfert modal.

La seule présence de la Véloroute ne peut pas induire un transfert modal majeur vers des modes de transport actifs. Le développement de réseaux locaux reliant des destinations stratégiques et la mise en place de gestes forts comme la réduction des vitesses limites à l'intérieur des périmètres d'urbanisation sont essentiels pour augmenter la part du transport actif. Néanmoins, la présence d'un tronçon de la Route Verte offre un avantage majeur comparativement à d'autres régions Québécoise, car les réseaux utilitaires peuvent s'appuyer sur cette dernière pour se développer.

Équipements communautaires

CPE et garderies

Selon le Gouvernement du Québec en date du 31 août 2024, dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, on dénombrait 570 places en milieu familial, 665 places en CPE et 310 places en garderies pour un total de 1 545 places¹⁵.

- Le secteur nord de la MRC, à l'exception du quartier Saint-Cœur-de-Marie d'Alma, offre 54 places en milieu familial et 72 places en CPE, représentant 8,2 % des places de la MRC. De plus, 18 nouvelles places en CPE sont en cours de réalisation à Saint-Bruno.
- La Ville d'Alma a quant à elle 423 places en milieu familial, 376 places en CPE et 248 places en garderie, pour un total de 1047 places, soit 67,8 % des places de la MRC. De plus, 59 nouvelles places en CPE sont en cours de réalisation à Alma.
- Finalement le secteur sud possède 93 places en milieu familial, 72 places en CPE et 432 places en garderie, soit 24,1 % des places de la MRC.

Bien que 67,8 % des places de la MRC se retrouvent à Alma, seulement 53,3 % des enfants âgés de 4 ans et moins vivent à Alma. Pourtant, la population du secteur sud a crû de 3,4 % entre 2011 et 2021, alors que celle d'Alma a diminué de 1,8 % pour la même période. La forte mobilité des personnes résidentes dans la MRC, ainsi que la concentration élevée d'emplois à Alma pourraient expliquer une partie de cette inadéquation.

École primaire

Selon le Centre de services scolaires du Lac-Saint-Jean, 232 classes de niveau primaire se trouvaient sur le territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est en 2024.

- Le secteur nord accueille 7 écoles pour un total de 57 classes, soit 28,4 % des classes de la MRC.
- Le secteur centre accueille 6 écoles pour un total de 109 classes, soit 47,0 % des classes de la MRC.
- Le secteur sud accueille 7 écoles se partageant entre elles 66 classes, soit 24,6 % des classes de la MRC.

Comparativement à la distribution de la population dans les trois secteurs de la MRC, la proportion des classes d'écoles primaires dans le secteur nord semble supérieure à la proportion de la population totale de la MRC dans ce secteur. En effet, alors 28,4 % des classes s'y retrouvent, seulement 15,7 % de la population est dans ce secteur. L'effet est inverse dans le secteur centre, où 47 % des classes de la MRC desservent 57,8 % de la population totale.

15 Gouvernement du Québec, « Statistiques sur le réseau des services de garde éducatifs à l'enfance », consulté le 22 novembre 2024 <https://www.quebec.ca/gouvernement/politiques-orientations/plan-action-reseau-services-garde/statistiques#c254846>

Portrait des terrains à potentiel de développement et de redéveloppement de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est



Approche

La réalisation du portrait des terrains ayant un certain potentiel de développement résidentiel permet de compléter les portraits sociodémographiques, du parc résidentiel et des infrastructures. En identifiant les espaces dont disposent les municipalités, ce portrait répond à deux objectifs : celui d'identifier des terrains disponibles pour recevoir de nouvelles habitations pour pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) et de révision du schéma d'aménagement et de développement (SAD).

L'identification des terrains à potentiels suit une méthodologie en trois étapes :

- Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des contraintes anthropiques et naturelles au développement.
- Identifier parmi les terrains restants les lots vacants, les lots à potentiel de requalification ainsi que les espaces interstitiels entre les bâtiments pouvant potentiellement être construits.
- Identifier les facteurs géographiques influençant le développement de manière à l'accélérer ou à le ralentir, puis cartographier ces facteurs pour révéler les secteurs les plus prometteurs et ceux sur lesquels il sera le plus complexe d'agir.

Méthodologie

Données utilisées

Les données géomatiques utilisées pour réaliser le portrait des terrains à potentiel sont majoritairement de nature vectorielle et proviennent de données gouvernementales (municipalités, MRC, MRNF, MELCCFP). Les principales sont :

- La matrice graphique (fournie par la MRC de Lac-Saint-Jean-Est le 29 avril 2024) pour l'identification des unités d'évaluation foncière ;
- Les usages prédominants (fournie par la MRC de Lac-Saint-Jean-Est le 29 avril 2024) pour l'utilisation des unités d'évaluation foncière ;
- Le référentiel québécois sur les bâtiments de 2022 produit par le MRNF pour l'empreinte des bâtiments.

L'ensemble des données utilisées, notamment pour les contraintes et les facteurs de priorisation, est présenté à l'annexe 3.

Limites de la démarche

Il est essentiel de rappeler que la démarche se base sur les données géomatiques dont dispose la MRC et sur des données ouvertes. Ces données sont créées à partir d'observations de la réalité à un moment donné, et toutes les données n'ont pas été créées en même temps. De plus, par leur nature et leur diversité, les données utilisées peuvent être incomplètes ou incorrectes. Ainsi, le portrait réalisé peut présenter des incohérences ou des erreurs à plus fine échelle.

Par ailleurs, les terrains à potentiel correspondent à la situation du 10 décembre 2024.

Validation des données

Afin de mitiger les incohérences potentiellement introduites par les limites de la méthodologie, il a été primordial de nettoyer et de valider les résultats obtenus. D'abord, un nettoyage manuel des données réalisé par l'Enclume a pu écarter des unités d'évaluation et des terrains qui, entre autres, avaient une forme incompatible avec le développement résidentiel ou qui avaient un code d'utilisation des biens-fonds incorrects. Ensuite, les équipes de la MRC et des municipalités ont validé chacun des résultats en s'appuyant sur leur connaissance fine de leur territoire.

Résultats

Les résultats de la méthode se divisent en trois catégories. D'abord, les contraintes au développement, représentées sous forme polygonale. Ensuite, les terrains à potentiels, représentés par les polygones correspondants aux lots du rôle d'évaluation de la municipalité, auxquels un type de potentiel a été attribué. Finalement, les différents facteurs géographiques influençant le développement ont été attribués aux terrains à potentiels, enrichissant ainsi les attributs de ces derniers.

Les résultats ont été remis à la MRC en deux formats distincts. Premièrement, ils ont été cartographiés pour chacune des municipalités puis insérés directement dans le portrait. Deuxièmement, les données géomatiques brutes ont été transmises à la MRC sous forme de géométries et de tables attributaires.

Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques a entraîné le retranchement de 4 164 ha sur les 7 327 ha que comptent les périmètres urbains (57 %) des 14 municipalités de la MRC. Ces secteurs sont considérés comme non constructibles ou non propices au développement urbain. En plus des secteurs identifiés par la MRC, on retrouve sur le territoire des périmètres d'urbanisation des municipalités des contraintes de nature anthropiques ou des espaces voués à un autre usage :

- parcs ;
- lieux récréatifs ;
- certains services essentiels ;
- routes ;
- industries ;
- bassins d'évaporation ou bassin d'épuration ;
- chemins de fer ; et
- sites archéologiques.

On retrouve également des contraintes naturelles :

- plans d'eau ;
- rivières ;
- milieux humides ;
- zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ;
- zones de forte pente ; et
- habitats fauniques.

Tableau 2-1. Aire des contraintes et des périmètres d'urbanisation par périmètre d'urbanisation des municipalités de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2024

Municipalité	Aire des contraintes de développement (ha)	Aire des périmètres d'urbanisation (ha)	Part du périmètre d'urbanisation touché par des contraintes de développement
Alma (tous les périmètres d'urbanisation)	3 355,5	5 521,9	60,8 %
Alma (Secteur centre)	2 922,7	4 829,9	60,5 %
Alma (Secteur Delisle et Isle-Maligne)	366,6	567,5	64,6 %
Alma (Secteur Saint-Cœur-de-Marie)	66,2	124,5	53,2 %
Desbiens	156,3	234,0	66,8 %
Hébertville	52,5	126,8	41,4 %
Hébertville-Station	34,6	89,9	38,5 %
Labrecque	29,7	79,4	37,4 %
Lamarche	28,2	61,2	46,1 %
L'Ascension-de-Notre-Seigneur	16,8	154,3	10,9 %
Métabetchouan-Lac-à-la-Croix (tous les périmètres d'urbanisation)	111,2	274,4	40,5 %
Secteur Métabetchouan	94,2	227,6	41,4 %
Secteur Lac-à-la-Croix	17,0	46,8	36,3 %
Saint-Bruno	112,0	209,4	53,5 %
Saint-Gédéon	37,4	107,9	34,7 %
Saint-Henri-de-Taillon	13,4	39,6	33,8 %
Saint-Ludger-de-Milot	26,6	109,4	24,3 %
Saint-Nazaire	87,2	157,1	55,5 %
Sainte-Monique-de-Honfleur	102,9	162,7	63,3 %
Total général	4 164,2	7 327,9	56,8 %

Identification des terrains à potentiel

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans le périmètre urbain. Pour les 14 municipalités de la MRC, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- 431,4 ha sur 1 114 lots de terrains vacants (soit 5,9 % des périmètres d'urbanisation) ;
- 208,0 ha sur 336 lots de terrains à potentiel de requalification (soit 2,8 % des périmètres d'urbanisation) ;
- 91,3 ha d'espaces interstitiels (soit 1,2 % des périmètres d'urbanisation).

Au total, c'est 730,8 ha de terrains qui sont à potentiel, représentant 10,0 % des périmètres d'urbanisation de la MRC.

Mise en garde : Malgré une validation visuelle effectuée par les équipes de la MRC et des différentes municipalités des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- Des difficultés de mise en œuvre (p. ex., complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination),
- Des sensibilités particulières (p. ex., le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté), et
- Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex., espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain. Il revient par la suite aux municipalités de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation.

Par ailleurs, les terrains à potentiel correspondent à la situation du 10 décembre 2024.

Tableau 2-2. Nombre et superficie des terrains à potentiel par périmètre d'urbanisation des municipalités de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2024

Municipalité	Terrains vacants		Requalifiable		Interstitiel		Total	
	Nombre	Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)
Alma (tous les périmètres d'urbanisation)	687	268,2	247	88,6	171	61,9	1 105	418,7
Alma (Secteur centre)	565	241,9	196	75,1	146	58,7	907	375,7
Alma (Secteur Delisle et Isle-Maligne)	78	17,6	39	10,9	21	2,2	138	30,7
Alma (Secteur Saint-Cœur-de-Marie)	44	8,8	12	2,5	4	1,0	60	12,3
Desbiens	29	13,2	21	9,6	9	5,9	59	28,7
Hébertville	20	5,6	17	4,0	15	1,5	52	11,1
Hébertville-Station	18	1,7	12	4,1	7	0,7	37	6,5
Labrecque	13	11,2	19	7,7	17	1,5	49	20,4
Lamarche	18	7,5	12	9,3	3	0,3	33	17,1
L'Ascension-de-Notre-Seigneur	35	32,2	34	16,6	22	2,8	91	51,6
Métabetchouan-Lac-à-la-Croix (tous les périmètres d'urbanisation)	57	16,2	40	13,7	24	3,8	121	33,6
Métabetchouan	47	13,9	34	8,4	18	3,0	99	25,4
Lac-à-la-Croix	10	2,2	6	5,3	6	0,7	22	8,3
Saint-Bruno	18	11,4	5	2,0	10	1,2	33	14,5
Saint-Gédéon	63	8,0	29	11,1	20	2,0	112	21,2
Saint-Henri-de-Taillon	29	7,7	8	3,0	11	0,9	48	11,6
Saint-Ludger-de-Milot	64	20,4	29	26,7	10	7,1	103	54,2
Saint-Nazaire	28	10,6	18	7,7	8	0,6	54	18,9
Sainte-Monique-de-Honfleur	35	17,6	16	3,8	9	1,1	60	22,5
Total général	1 114	431,4	507	208,0	336	91,3	1 957	730,8

Facteurs accélérant ou freinant le développement

Afin de prioriser les prochaines actions à mettre en œuvre, il est nécessaire d'affiner la compréhension des facteurs influençant le développement ou la requalification des terrains identifiés. Pour y arriver, une cartographie des facteurs accélérateurs ou freins a été réalisée sur les 14 périmètres d'urbanisation de la MRC.

Pour les facteurs accélérateurs identifiés sont :

- les zones depuis lesquelles il est possible d'attendre une concentration de service en moins de 15 minutes de marche ;
- les terrains possédés par les municipalités ;
- les zones de servies par l'aqueduc ; et
- les zones de services par l'égout.

Les facteurs freins identifiés sur son territoire sont :

- les terrains contaminés ou potentiellement contaminés,
- pour les terrains à requalifier, les bâtiments ont été construits avant 1940,
- les zones d'intérêt archéologique,
- les routes où la vitesse maximale est de 70 km/h ou plus, et
- les zones à risque de mouvement de sol de catégorie NA2, NS1 et NS2.

Tableau 2-3. Nombre et superficie des terrains à potentiel selon le nombre de facteurs accélérant ou freinant, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2024

	Vacant		Requalifiable		Interstitiel		Total	
	Nombre	Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)
4 accélérateurs et 0 frein	3	0,2		0,0		0,0	3	0,2
3 accélérateurs et 0 frein	304	113,2	128	34,7	122	48,0	554	195,9
3 accélérateurs et 1 frein	28	23,2	42	12,2	12	5,9	82	41,3
3 accélérateurs et 2 freins	1	0,1	7	1,8	1	0,3	9	2,3
2 accélérateurs et 0 frein	129	35,9	41	16,7	27	4,9	197	57,5
2 accélérateurs et 1 frein	31	10,7	14	4,2	4	0,5	49	15,5
1 accélérateur et 0 frein	583	209,9	217	118,2	149	23,0	949	351,1
1 accélérateur et 1 frein	35	38,2	54	19,0	21	8,8	110	66,0
1 accélérateur et 2 freins		0,0	4	1,1		0,0	4	1,1
Total général	1 114	431,4	507	208,0	336	91,3	1 957	730,8

Diagnostic en habitation de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est



enclume

En prenant en compte le portrait en habitation et différentes entrevues réalisées avec des acteurs du milieu, le diagnostic vise à identifier, dans un premier temps, les principaux enjeux et défis en matière d'habitation de la MRC. Dans un second temps, le diagnostic vise à évaluer les besoins des ménages en matière d'habitation. Une méthodologie a été développée pour bien cerner les besoins et l'adéquation avec l'offre, selon les principales caractéristiques des ménages (nombre, âge, mode d'occupation, revenu, taille) à l'horizon de 2041. Dans un troisième temps, une évaluation de la disponibilité de terrains vacants a été réalisée en prenant en compte les potentiels de développement des municipalités identifiées dans le portrait.

Précision au niveau de la méthodologie

Pour réaliser l'évaluation des besoins des ménages en matière d'habitation, les données de l'ISQ ont été utilisées, considérant que l'ISQ fournit à la fois des projections démographiques pour les MRC pour 2041 et des données annuelles de la population dans les MRC. Les données de Statistiques Canada ont été utilisées de façon secondaire dans le cadre du diagnostic pour faire ressortir de grandes tendances démographiques (occupation des logements, taille des ménages, etc.).

De plus, l'approche méthodologique de chaque étape est présentée directement dans le diagnostic pour faciliter la compréhension, considérant les différents aspects étudiés.

Enjeux particuliers de la MRC

Les principaux enjeux en lien avec la demande et l'offre en matière d'habitation de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est sont les suivants :

Enjeux en lien avec la demande en habitation

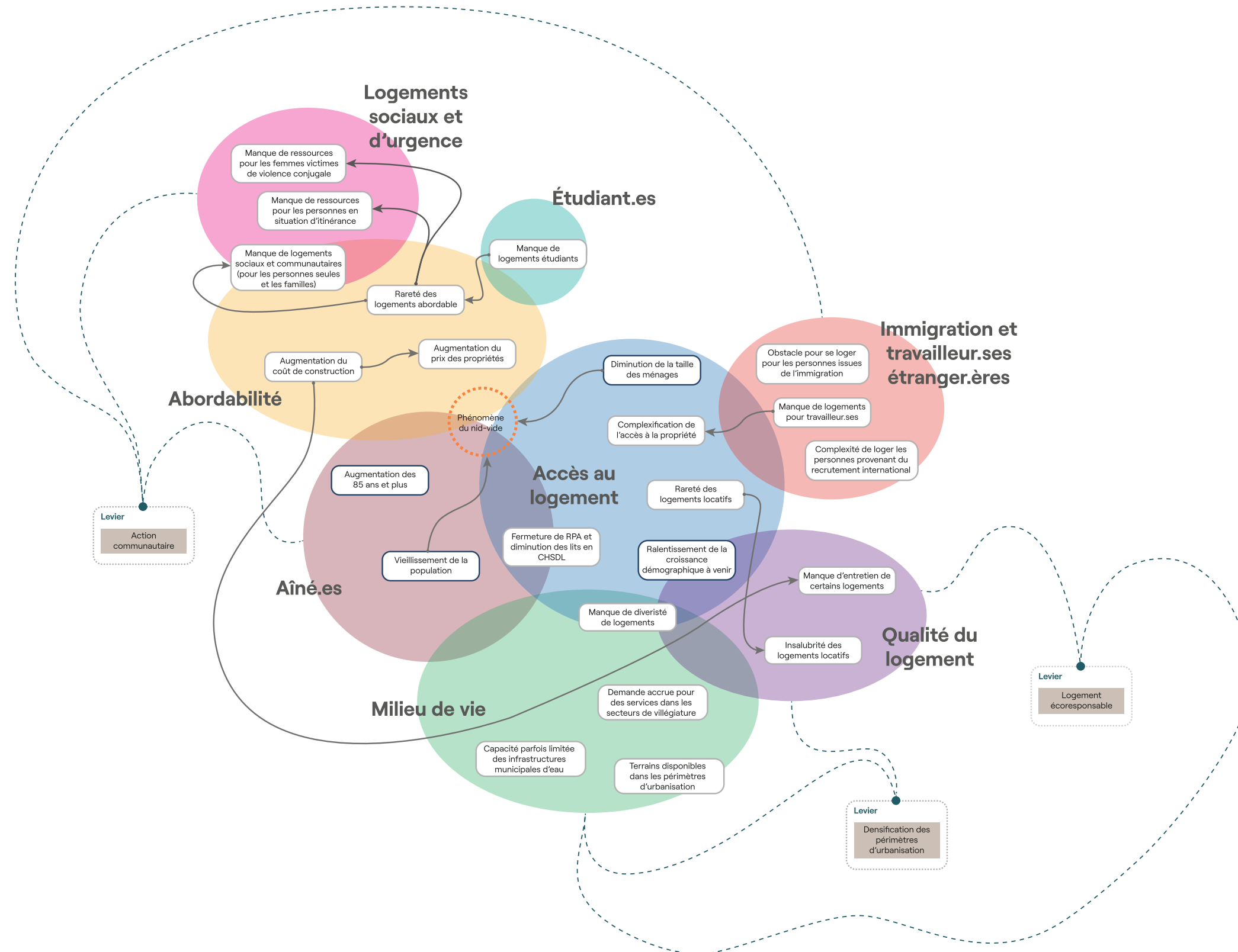
- Ralentissement de la croissance démographique à venir : Malgré une hausse plus marquée de la population depuis 2021, le dernier scénario de l'ISQ prévoit une diminution de la population à partir de 2024 pour atteindre 52 218 personnes en 2041. Ainsi, la MRC devrait avoir une variation de population presque nulle entre 2021 et 2041 (0,49 %). Le nombre de ménages privés devrait connaître un sommet en 2031, avant de redescendre en 2041, entraînant une variation presque nulle, soit -1,0 %. Cependant, avec le vieillissement de la population, les personnes vivant dans des logements collectifs (RPA, CHSLD, maisons de chambre, etc.) devraient presque doubler d'ici 2041.
- Diminution de la taille des ménages : Bien que le nombre de ménages a augmenté dans les dernières années, leur taille moyenne diminue, ce qui a un impact sur la demande de types de logements spécifiques.
- Vieillesse de la population : Les ménages dont le principal soutien a 65 ans et plus sont de plus en plus nombreux, souvent de plus petite taille, et une part importante des personnes âgées vivent seules. Le vieillissement de la population entraîne également des enjeux de maintien à domicile, de logements et de milieux de vie adaptés à leurs besoins ainsi que l'abordabilité des logements.
- Insalubrité des logements locatifs : Environ 7,5 % des logements locatifs nécessitent des réparations majeures. Bien souvent, ce sont principalement les logements locatifs abordables qui sont en moins bon état, comme les locataires ont moins la capacité financière de déménager.

Enjeux en lien avec l'offre en habitation

- Augmentation du prix des propriétés et du coût de la construction : La valeur de construction d'un logement a augmenté de près de 30 % en 10 ans, et le prix médian des ventes a connu une augmentation significative dans les 5 dernières années (+25,7 % entre 2018 et 2023). Cette situation complexifie à la fois l'accès à la propriété et l'accès à de nouveaux logements locatifs.
- Fermeture de RPA et diminution du nombre de lits en CHSLD : Malgré une augmentation prévue du nombre de personnes âgées, plusieurs RPA ont connu des taux d'occupation élevés (à la suite de la pandémie de Covid-19) et ont fermé dans les dernières années. Le CHSLD de Métabetchouan a également vu son nombre de lits diminué, ce qui fragilise l'écosystème pour répondre aux besoins des personnes âgées.
- Phénomène du nid vide : Un grand nombre de maisons unifamiliales sont la propriété de couples sans enfants dont le principal soutien économique est âgé de 65 ans et plus ou de personnes vivant seules âgées de 65 ans et plus, représentant un potentiel de nouvelle séquence de mobilité résidentielle.
- Rareté de logements locatifs : Le taux d'occupation est très bas depuis 2021, ce qui a notamment entraîné une augmentation importante des loyers en cinq ans, dépassant même l'inflation. Le taux d'occupation des logements locatifs de trois chambres et plus et les studios est de 0 % depuis 2022.
- Rareté des logements abordables et disparités de revenu : Les ménages avec des revenus plus faibles sont plus touchés par l'augmentation des loyers et peuvent avoir du mal à accéder à la propriété. C'est près de 18 % des ménages en situation de faible revenu après impôt.
- Manque de logements adéquats pour la population étudiante : Les établissements d'enseignement collégiaux et professionnels concentrent une population étudiante, dont des étudiants internationaux, qui peinent à trouver des logements locatifs.

- Complexification de l'accès à la propriété : Avec la demande qui s'est accentuée lors de la pandémie de Covid-19 et la hausse des taux d'intérêt, les conditions pour accéder à la propriété se sont complexifiées. De plus, on remarque que l'écart entre la valeur médiane des propriétés et le revenu médian des ménages de la MRC s'est agrandi constamment dans les vingt dernières années.
- Manque de diversité de logements : Avec plus de 75 % des nouvelles constructions depuis les vingt dernières années qui sont des maisons unifamiliales, il manque une certaine diversité de logements.
- Manque de ressources pour les femmes victimes de violence conjugale dans la MRC : La seule ressource pour les femmes victimes de violence conjugale de la MRC, la Passerelle à Alma, doit refuser des demandes de femmes, en raison de la difficulté des femmes soutenues de se trouver un logement.
- Manque de ressources pour les personnes en situation d'itinérance dans la MRC : Depuis 2021, une augmentation du phénomène de l'itinérance a été observée, particulièrement à Alma. Si des initiatives ont été mises en place par le milieu pour répondre à cet enjeu, les ressources restent limitées. Si l'itinérance visible s'accroît, de l'itinérance cachée est également observée par le milieu, notamment chez les aînés.
- Complexité de loger les personnes provenant du recrutement international : Pour répondre à la pénurie de main-d'œuvre, plusieurs employeurs recrutent des employés et achètent des immeubles pour les loger. Néanmoins, certains n'ont pas cette capacité financière et des situations de surpeuplement et de précarité peuvent émerger.
- Obstacles pour se loger pour les personnes issues de l'immigration : L'absence de références ou de cote de crédit émises au Canada et le manque de logements adaptés à la taille des ménages immigrants complexifient notamment l'accès au logement pour les personnes issues de l'immigration.
- Manque de logements sociaux et communautaires pour les personnes seules et les familles : Environ une cinquantaine de ménages attendaient pour un logement social et communautaire, dont principalement des personnes vivant seules en février 2025.
- Demande accrue pour des services dans les secteurs de villégiature : Le développement en secteurs de villégiature et leur transformation progressive en secteur de résidence permanente entraînent de nouvelles exigences de la part des habitants en termes de services.
- Capacité des équipements collectifs, des réseaux d'aqueduc et d'égout ainsi que de la disponibilité en eau : Certaines municipalités sont prises avec des limitations pour le développement résidentiel en raison des capacités d'accueil de certains équipements collectifs (santé, éducation, etc.). De plus, il y a des réseaux d'aqueduc et d'égouts qui nécessitent des investissements majeurs et qui limitent le développement à court et moyen terme.

Enjeux particuliers de la MRC



Besoins en habitation

Pour bien évaluer les besoins de la MRC en matière de logement, une méthodologie a été élaborée pour identifier les besoins en habitation de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est à partir des projections de l'ISQ¹. La méthode développée s'inspire des approches développées par le programme HART² et du carnet méthodologique de la Communauté métropolitaine de Québec³, notamment pour le calcul de certaines composantes de la demande.

L'évaluation des besoins en habitation repose sur les éléments suivants :

1. Les projections de croissance des ménages privés à l'échelle de la MRC jusqu'en 2041, basées sur le scénario démographique de référence A2024 de l'ISQ⁴ et a permis d'identifier certaines tendances à venir.

De plus, pour caractériser l'évolution des ménages privés et mieux cerner les besoins, plusieurs indicateurs ont été estimés :

- A. L'âge de la personne-référence des ménages privés et le mode de tenure ;
- B. La taille des ménages privés ;
- C. Le revenu des ménages privés.

Dans un second temps, d'autres variables ont été ajoutées à ces projections pour mieux refléter certaines réalités et tendances présentes sur le territoire de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est :

2. Le retour du taux d'inoccupation au seuil d'équilibre et son maintien jusqu'en 2041 ;
3. L'estimation des besoins en logements collectifs ;
4. Les pertes de logements.

La combinaison des projections des différentes variables permet ainsi d'estimer les besoins en habitation totaux et de souligner lorsque cela est possible l'adéquation entre les besoins et les enjeux en matière d'offre.

La présente section détaille les informations et les étapes de traitement de chacune des variables.

¹ Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071 - Édition 2024*. (Québec : Institut de la statistique du Québec, 19 décembre 2024 - Révision 21 janvier 2025).

² Housing Assessment Resource Tools (HART), « Outil d'évaluation des besoins en matière de logement », consulté le 24 février 2025, <https://hart.ubc.ca/>

³ Communauté métropolitaine de Québec, *Carnet méthodologique - Évaluation de la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation régionaux*. (Québec : Communauté métropolitaine de Québec, Février 2025)

⁴ Institut de la statistique du Québec, *Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051* (19 décembre 2024), <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/nombre-menages-privés-groupe-age-personne-reference-mrc-quebec.xlsx>.

Limite de l'analyse

Il est impossible de prédire avec précision les besoins en habitation pour un territoire. Trop de variables et de phénomènes peuvent avoir un impact sur la demande sur la période analysée. Toutefois, la méthodologie proposée se base sur les projections de croissance des ménages privés à l'échelle de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, basées sur le scénario démographique de référence A2024 de l'ISQ¹, soit des données neutres reconnues par le gouvernement avec une approche structurée et misant sur la poursuite des tendances actuelles. Il s'agit également d'un modèle qui se base sur les données du recensement de 2021 de Statistique Canada et qui intègre sur les hypothèses suivantes à l'échelle de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est :

Tableau 3-1. Configuration du scénario de base et des hypothèses de projection de la population de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021-2041, édition 2024

Composante	Unité	Scénario de base Référence (A)
Population de départ (au 1er juillet 2023)	<i>n</i>	53724
Fécondité		
Indice synthétique de fécondité (à partir de 2029)	<i>Nombre d'enfants par femme</i>	1,75
Mortalité		
Espérance de vie, Hommes / Femmes (en 2041)	<i>années</i>	82,8/85,5
Solde migratoire total (à partir de 2027)		
Solde migratoire international (à partir de 2030)	<i>n</i>	39
<i>Immigrants permanents (à partir de 2030)</i>	<i>n</i>	44
<i>Émigrants nets (à partir de 2023)</i>	<i>n</i>	5
<i>Résidents non permanents – Effectif cible³</i>	<i>n</i>	87 (à partir de 2030)
Solde migratoire interprovincial	<i>n</i>	Entre 10 à 13
Migration interrégionale		
	<i>Période de référence</i>	2014-2023
Ménages privés et personnes en logement collectif		
	<i>Taux de personne-référence d'un ménage privé</i>	Recensement 2021
	<i>Taux de personne en logement collectif</i>	Recensement 2021
	<i>Évolution des taux</i>	Fixe

¹ Les hypothèses cibles pour la période de projection pour chacune des composantes sont atteintes après une période de transition entre la plus récente valeur observée et le niveau établi par hypothèse. L'année où est atteinte l'hypothèse cible est précisée (entre parenthèses) pour chaque composante.

² Le solde migratoire international correspond à la somme du nombre d'immigrants permanents admis et du solde des résidents non permanents, moins le nombre d'émigrants nets.

³ Après l'atteinte de l'effectif cible de résidents non permanents, le solde des résidents non permanents devient nul pour le reste de la projection.

Source : Institut de la statistique du Québec. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051 (19 décembre 2024), <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/composantes-demographiques-projetees-scenarios-mrc-quebec.xlsx>

¹ Institut de la statistique du Québec, *Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051* (19 décembre 2024), <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/nombre-menages-privés-groupe-age-personne-reference-mrc-quebec.xlsx>.

Les projections démographiques doivent ainsi être interprétées avec précaution considérant qu'elles « sont des simulations de l'évolution future de la population, obtenues à l'aide d'hypothèses quant à la fécondité, à la mortalité et aux migrations qui pourraient s'observer dans cette population². » De plus, il est bon de noter que « [d]ans le contexte actuel entourant la migration temporaire, ce scénario reflète aussi les orientations gouvernementales à court terme dans ce domaine (annonçant une baisse), et non la tendance récente de forte hausse de cette composante démographique³. »

Date de référence de l'exercice

La date de référence retenue pour l'estimation des besoins résidentiels en 2031 et 2041 est l'année 2023. Par conséquent, toutes les projections de variables débutent à cette date. Ce choix s'explique notamment par la finalisation de l'inventaire des terrains à potentiel vers la fin 2024 et dont les principaux paramètres datent de 2023. Il apparaît alors logique de retenir 2023 comme année de référence.

Échelle de l'analyse

Les projections démographiques sont plus fiables avec des populations plus grandes. Pour cette raison, l'estimation des besoins en habitation a été réalisée seulement à l'échelle de la MRC, et les projections démographiques à l'échelle des municipalités réalisées par l'ISQ n'ont pas été considérées.

² Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071 - Édition 2024*, 17.

³ Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071 - Édition 2024*, 17.

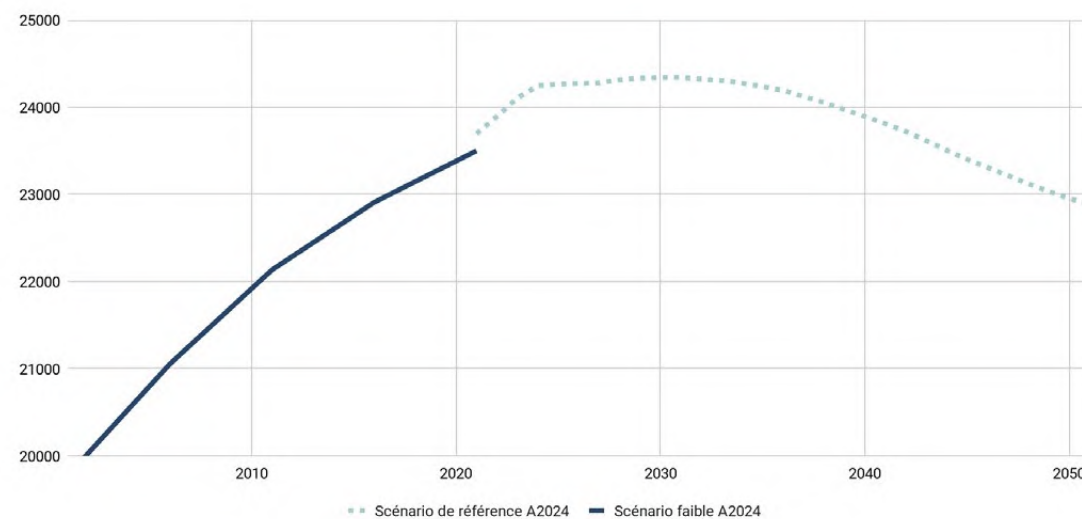
1. Projections démographiques des ménages privés

Le premier volet de l'estimation des besoins en logement s'appuie sur les projections de ménages privés de la MRC publiées selon le scénario de référence A2024 de l'ISQ. Ces projections représentent un scénario possible si les tendances démographiques actuelles se maintiennent.

→ Tendances à venir : Un ralentissement de la croissance des ménages privés d'ici 2031 et une décroissance jusqu'en 2041

Après une croissance soutenue entre 2001 et 2023 des ménages privés, les projections de l'ISQ entendent que la MRC de Lac-Saint-Jean-Est verra la croissance de ménages privés diminuer et atteindre un sommet de 24 341 ménages en 2031. Le nombre de ménages privés devrait réduire par la suite à 23 811 ménages privés en 2041. Au total, cela représente une progression d'environ 1 % du nombre de ménages entre 2023 et 2031, alors que pour la même période, la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean devrait connaître une progression d'environ 0,6 %. Pour la période de 2023 à 2041, la variation du nombre de ménages privés devrait être de -1,2 %, alors qu'elle devrait atteindre -1,3 % pour le Saguenay-Lac-Saint-Jean.

Graphique 3-1. Croissance projetée des ménages privés 2001-2051, scénario de référence A2024, MRC de Lac-Saint-Jean-Est



Source : ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 et Statistique Canada, Profils du recensement 2001 à 2021, 2002-2022.

La croissance des ménages privés est de 237 ménages privés supplémentaires d'ici 2031 et d'une décroissance de 293 ménages privés d'ici 2041.

Tableau 3-2. Croissance projetée des ménages privés en 2031 et 2041, scénario de référence A2024, MRC de Lac-Saint-Jean-Est

Nombre de ménages privés en 2023	Nombre de ménages privés en 2031	Croissance projetée de ménages privés (2023-2031)		Nombre de ménages privés en 2041	Croissance projetée de ménages privés (2023-2041)	
		n	%		n	%
24 104	24 341	237	1,0 %	23 811	-293	-1,2 %

Source : ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051

1. Projections démographiques des ménages privés

A. L'âge de la personne repère⁵ des ménages privés

Puisque les besoins en habitation varient selon l'âge des ménages, cette information permet de venir bonifier la compréhension de la demande en habitation, particulièrement en ce qui a trait au mode d'occupation des ménages.

→ Tendance actuelle : Une augmentation des logements locatifs, notamment en raison du vieillissement de la population

Depuis 2011, on remarque une augmentation de la part des ménages privés qui vivent dans des logements locatifs. Avec le vieillissement de la population, cette tendance devrait se confirmer, alors que les ménages dont le principal soutien a entre 65 et 74 ans sont locataires à 24,9 % et que cette proportion augmente à 31,4 % chez les 75 à 84 ans pour finalement culminer à 39,5 % pour les ménages dont le principal soutien a 85 ans et plus.

→ Tendance à venir : Une accélération du vieillissement des ménages privés

Dans les prochaines décennies, le vieillissement de la population se poursuivra dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, alors que le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans doublera presque d'ici 2041, passant de 5 267 en 2023 à 10 144 personnes en 2041. Ce vieillissement marqué aura un impact sur la composition des ménages privés, mais également sur les ménages vivant dans des logements collectifs. En effet, selon les données du recensement de 2021, 17,9 % des personnes âgées de 75 ans et plus de la MRC vivent dans des logements collectifs.

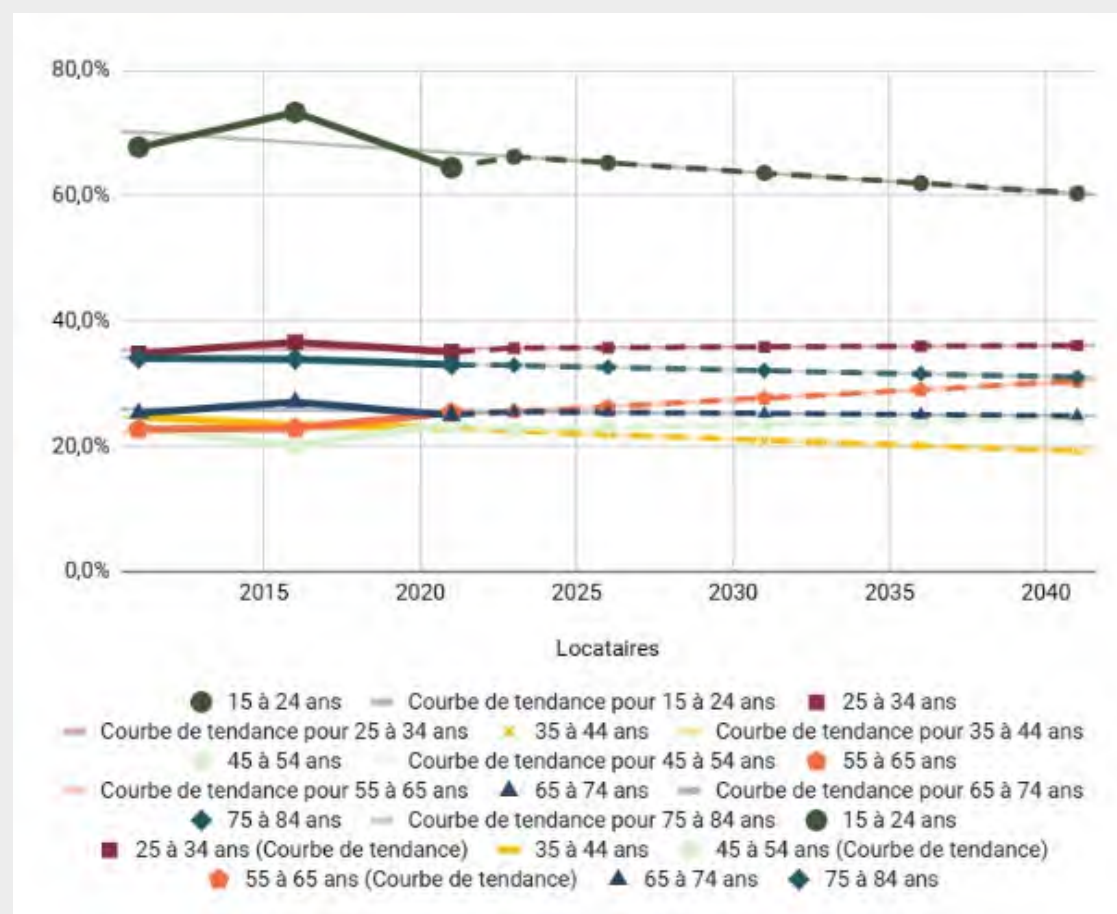
⁵ Il s'agit de la première personne nommée dans la réponse au questionnaire du recensement pour un ménage. La personne repère et le principal soutien du ménage sont considérés comme équivalents, car le principal soutien est généralement celui qui remplit le questionnaire.

Aspect méthodologique

Pour faire l'estimation des besoins en logement en fonction de l'âge des ménages et du mode de tenure, une courbe de tendance linéaire de la proportion des ménages privés locataires et propriétaires selon le groupe d'âge a permis de déterminer les proportions projetées selon les tendances depuis 2011. Ce pourcentage a ensuite été appliqué aux projections de ménages privés établies par l'ISQ.

Dans ce cas particulier, l'année 2006 n'a pas été considérée, car les données n'étaient pas disponibles pour ce recensement. De plus, en 2011, les données sont disponibles seulement pour le groupe d'âge des 75 ans et plus, ce qui a nécessité un réajustement pour les recensements 2016 et 2021.

Graphique 3-2. Proportion projetée des ménages privés en 2031 et 2041 selon le mode d'occupation du ménage (seulement ménages locataires), selon le scénario de référence A2024 et les courbes de tendance 2011-2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est



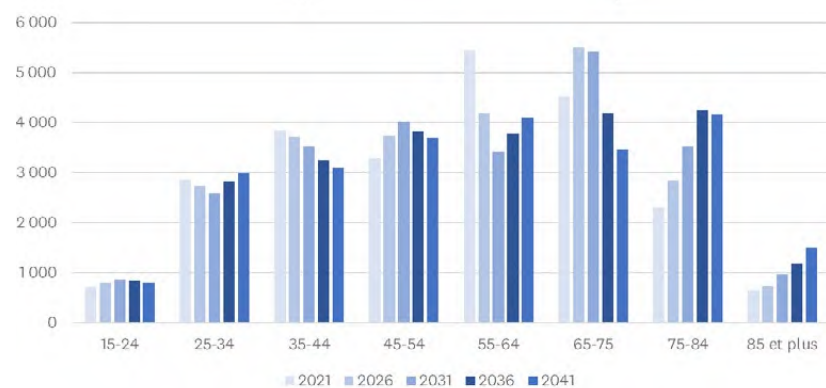
Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022.

1. Projections démographiques des ménages privés

A. L'âge de la personne repère des ménages privés

Le nombre de ménages privés dont la personne repère est âgée de 65 ans et plus augmentera de 21 % d'ici 2031 (9 916 ménages âgés) et connaîtra une diminution entre 2031 et 2041 pour atteindre 9 137 ménages âgés, selon les plus récentes projections démographiques de l'ISQ. Toutefois, les groupes de 75 à 84 ans et les 85 ans et plus sont les deux seuls groupes qui connaîtront une augmentation soutenue de 2023 à 2041. Le nombre de ménages privés de 85 ans et plus augmentera de 128,9 % d'ici 2041.

Graphique 3-3. Ménages privés selon l'âge de la personne repère, 2021, 2026, 2031, 2036 et 2041, scénario de référence A2024, MRC de Lac-Saint-Jean-Est



Source : ISQ, Nombre total de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024).

Enjeux spécifiques à l'offre et adéquation avec la demande

→ Rareté de logements locatifs

La projection des ménages privés selon l'âge de la personne repère permet de prévoir que la demande en logements locatifs se poursuivra pour 2031 et 2041. Cette situation s'explique entre autres par le vieillissement de la population qui entraînera également une demande plus importante en logements locatifs pour les ménages plus âgés, par une augmentation de la demande pour les 45 à 54 ans et pour les ménages de 15 à 24 ans.

→ Manque de logements adéquats pour la population étudiante

Avec une situation déjà difficile pour loger la population étudiante et une augmentation prévue des ménages, dont la personne repère entre 15 à 24 ans, on peut estimer que du logement dédié aux étudiants est pertinent. Si en 2021, 39,1 % de la population dans les ménages privés dont le principal soutien a entre 15 à 24 fréquentait un établissement postsecondaire, on peut estimer que la MRC pourrait accueillir un projet de logements étudiants d'ici 2031 offrant plus ou moins une cinquantaine de logements pour répondre aux besoins. Ce nombre est à prendre en compte avec le réajustement des étudiants internationaux.

Tableau 3-3. Croissance projetée des ménages privés en 2031 et 2041 selon le mode d'occupation des ménages privés, selon le scénario de référence A2024 et les courbes de tendance 2011-2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est

Tranche d'âge de la personne référence du ménage	Ménages privés en 2023	Ménages privés en 2031	Croissance des ménages privés (2023-2031)		Ménages privés en 2041	Croissance des ménages privés (2023-2041)	
	n	n	n	%	n	n	%
Total des ménages privés (incluant locataires et propriétaires)							
15 à 24 ans	735	874	139	18,9 %	794	59	8,0 %
25 à 34 ans	2 923	2 589	-334	-11,4 %	2 988	65	2,2 %
35 à 44 ans	3 852	3 519	-333	-8,6 %	3 099	-753	-19,5 %
45 à 54 ans	3 426	4 026	600	17,5 %	3 690	264	7,7 %
55 à 65 ans	5 029	3 417	-1 612	-32,1 %	4 103	-926	-18,4 %
65 à 74 ans	4 956	5 418	462	9,3 %	3 473	-1 483	-29,9 %
75 ans et plus	3 183	4 498	1 315	41,3 %	5 664	2 481	77,9 %
Total	24 104	24 341	237	1,0 %	23 811	-293	-1,2 %
Ménages locataires							
15 à 24 ans	487	556	69	14,2 %	479	-8	-1,5 %
25 à 34 ans	1 042	928	-114	-11,0 %	1 078	36	3,4 %
35 à 44 ans	863	738	-125	-14,5 %	595	-268	-31,1 %
45 à 54 ans	780	944	164	21,1 %	897	117	15,0 %
55 à 65 ans	1 283	945	-338	-26,3 %	1 246	-38	-2,9 %
65 à 74 ans	1 264	1 366	102	8,1 %	863	-401	-31,7 %
75 ans et plus	1 048	1 443	395	37,7 %	1 757	710	67,7 %
Total	6 766	6 920	154	2,3 %	6 915	149	2,2 %
Ménages propriétaires							
15 à 24 ans	248	318	70	28,1 %	315	67	26,8 %
25 à 34 ans	1 881	1 661	-220	-11,7 %	1 910	29	1,6 %
35 à 44 ans	2 989	2 781	-208	-7,0 %	2 504	-485	-16,2 %
45 à 54 ans	2 646	3 082	436	16,5 %	2 793	147	5,5 %
55 à 65 ans	3 746	2 472	-1 274	-34,0 %	2 857	-888	-23,7 %
65 à 74 ans	3 692	4 052	360	9,7 %	2 610	-1 082	-29,3 %
75 ans et plus	2 135	3 055	920	43,1 %	3 907	1 771	83,0 %
Total	17 338	17 421	83	0,5 %	16 896	-442	-2,5 %

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

1. Projections démographiques des ménages privés

B. La taille des ménages privés

La taille des ménages a un impact important sur les besoins en habitation d'un ménage. Si une personne vivant seule peut habiter dans un logement de très grande taille, un ménage composé de plusieurs personnes doit avoir un logement adapté au nombre de personnes dans le ménage.

→ Tendances à venir : Des ménages privés de plus en plus petits

Si les tendances en termes de taille des ménages privés se maintiennent, les ménages de petites tailles connaîtront les plus grandes croissances. Le nombre de ménages composés d'une personne vivant seule devrait augmenter de 28,8 % d'ici 2041. Les ménages de 3 et 4 personnes devraient diminuer progressivement. Selon les projections de l'ISQ, la taille moyenne des ménages privés devrait passer de 2,20 personnes en 2023, à 2,15 en 2031 et 2,14 en 2041.

Tableau 3-4. Croissance projetée des ménages privés en 2031 et 2041 selon la taille du ménage, selon le scénario de référence A2024 et les courbes de tendance 2006-2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est

	Ménages privés en 2023		Croissance des ménages privés (2023-2031)		Ménages privés en 2041		Croissance des ménages privés (2023-2041)	
	n	n	n	%	n	n	%	
1 personne	8 327	9 357	1 030	12,4 %	10 305	1 978	23,8 %	
2 personnes	9 607	10 029	422	4,4 %	10 203	596	6,2 %	
3 personnes	2 511	1 819	-692	-27,6 %	909	-1 602	-63,8 %	
4 personnes	2 331	1 860	-471	-20,2 %	1 221	-1 110	-47,6 %	
5 personnes ou plus	1 328	1 275	-53	-4,0 %	1 174	-154	-11,6 %	
Total	24 104	24 341	237	1,0 %	23 811	-293	-1,2 %	

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

Enjeux spécifiques à l'offre et adéquation avec la demande

→ Diminution de la taille des ménages

La diminution de la taille des ménages se reflète notamment dans l'augmentation du nombre de ménages d'une personne et de deux personnes. Cette situation augmentera les besoins en logements d'une ou deux chambres dans les années à venir, particulièrement pour des ménages plus âgés.

→ Manque de diversité de logements

La diminution de la taille des ménages pointe vers une nécessité de développer une plus grande variété et de taille de logement, notamment des types de logements plus denses (duplex, maisons jumelées, etc.), mais également plus abordables. Il est essentiel de rappeler que le revenu médian après impôt des ménages d'une personne vivant seule est de 32 400 \$ pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est.

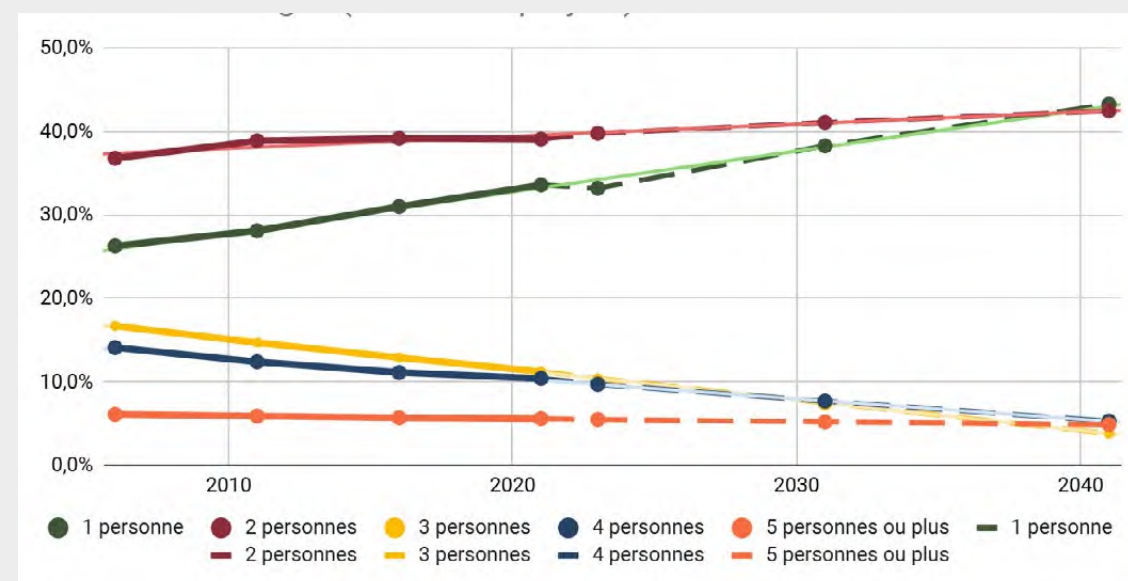
→ Phénomène du nid vide

Avec le vieillissement de la population, il est possible qu'un certain nombre de maisons unifamiliales qui sont la propriété de couples sans enfants dont le principal soutien économique est âgé de 65 ans et plus ou de personnes vivant seules âgées de 65 ans et plus soit remis sur le marché. Cela pourrait réduire la demande en nouveaux logements de grande taille. Néanmoins, il est fort possible que l'adéquation entre ces maisons unifamiliales et la taille des ménages ne soit pas possible, considérant différents facteurs, dont les revenus du ménage et la temporalité. Ainsi, il est proposé de continuer à construire de grands logements, particulièrement locatifs et abordables.

Aspect méthodologique

Pour faire l'estimation des besoins en logement en fonction de la taille des ménages privés, une courbe de tendance linéaire de la proportion des logements privés qui n'est pas occupé par des résidents habituels par rapport au nombre de logements privés pour les années de recensement 2006, 2016 et 2021 a permis de déterminer les proportions projetées selon les tendances sur 15 ans. Ce pourcentage a ensuite été appliqué aux projections de ménages privés établies par l'ISQ.

Graphique 3-4. Proportions projetées des ménages privés en 2031 et 2041 selon la taille du ménage, selon le scénario de référence A2024 et les courbes de tendance 2006-2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est



Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

Une importante limite de cette approche est que l'évolution de la taille des ménages sera impactée par l'évolution de l'âge des ménages.

1. Projections démographiques des ménages privés

C. Le revenu des ménages privés

Le revenu du ménage est un intrant important dans les déterminants des besoins en habitation. En s'inspirant de la méthodologie développée par l'Université de Colombie-Britannique avec l'outil HART, cinq catégories de revenu de ménages ont été calculées :

Tableau 3-5. Catégories de revenu, selon le revenu, la capacité de payer un loyer et le nombre de ménages dans chaque catégorie dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021

Type de revenu	Fourchette de revenu (par rapport au revenu médian avant impôt des ménages de la MRC)	Revenu	Capacité de payer le loyer	Nombre de ménages dans la MRC
Très faible	20 % ou moins	13 900\$ et moins	347,50\$ ou moins	450
Faible	Entre 21 % et 50 %	Entre 13 900\$ et 34 750\$	Entre 347,50\$ et 868,75\$	4 075
Modéré	Entre 51 % et 80 %	Entre 34 750\$ et 55 600\$	Entre 868,75\$ et 1 390\$	4 545
Médian	Entre 80 % et 120 %	Entre 55 600\$ et 83 400 \$	Entre 1 390\$ et 2 085\$	4 925
Élevé	121 % et plus	83 400\$ ou plus	2 085\$ ou plus	9 290

Source : HART, Commande spéciale à Statistique Canada, Profil du recensement 2021, 2022. <https://hart.ubc.ca/housing-needs-assessment-tool/>

Il est intéressant de souligner que la catégorie de revenu faible se rapproche du plafond de revenu déterminant les besoins impérieux, qui permet de se qualifier pour avoir accès à un logement social.

Tableau 3-6. Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), 2025 pour la région de Saguenay-Lac-Saint-Jean

	Alma	Municipalité rurale
1 personne ou couple	28 000 \$	25 500 \$
2 ou 3 personnes sauf couple	36 000 \$	33 500 \$

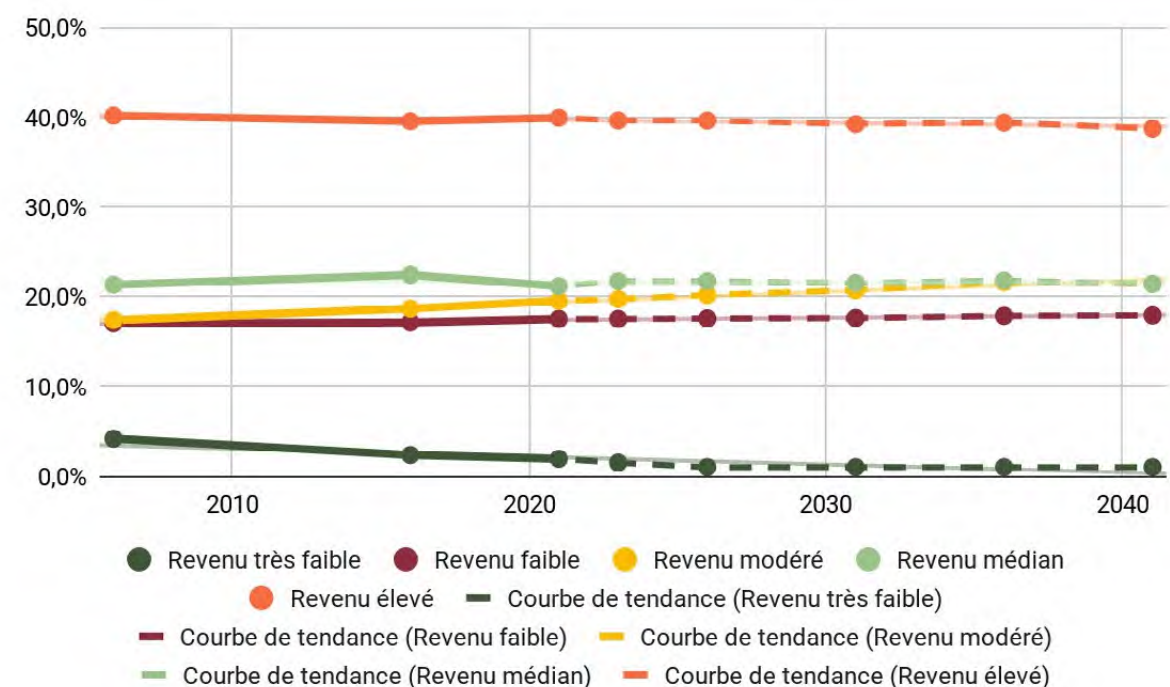
Source : SHQ, Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) Québec 2025, Tableau en ligne. <https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/PRBI-2025.pdf>

Aspect méthodologique

La méthodologie privilégiant le découpage du revenu médian par part du revenu médian de la région permet de prendre en compte l'inflation et les spécificités régionales.

Pour faire l'estimation des besoins en logement en fonction de la taille des ménages privés, une courbe de tendance linéaire de cinq catégories de revenu pour les années de recensement 2006, 2016 et 2021 a permis de déterminer les proportions projetées selon les tendances sur 15 ans. Ce pourcentage a ensuite été appliqué aux projections de ménages privés établies par l'ISQ.

Graphique 3-5. Proportion projetée des ménages privés en 2031 et 2041 selon le revenu du ménage, selon le scénario de référence A2024 et les courbes de tendance 2006-2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est



Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

Néanmoins, une première importante limite de cette approche est que le recensement ne comptabilise pas certaines populations ayant des besoins particuliers en habitation. Ces populations, qui incluent les personnes en situation d'itinérance, les femmes victimes de violence conjugales, et les travailleurs dans les fermes, ne sont pas incluses dans les projections. De plus, cette projection ne prend pas en compte le vieillissement de la population qui pourrait également avoir un impact important dans le revenu des ménages.

1. Projections démographiques des ménages privés

C. Le revenu des ménages privés

→ Tendances actuelles : Une augmentation du nombre de ménages privés vivant sous le revenu médian

Si les tendances en termes de revenu des ménages se maintiennent, le nombre de ménages vivant sous le seuil du revenu médian continuera à augmenter, particulièrement pour les ménages à revenu modéré. C'est particulièrement cette catégorie de ménages qui pourrait être touchée par des enjeux d'accès à la propriété ou à des enjeux de maintien dans leur logement. Bien que les tendances émanant des derniers recensements laissent entrevoir une diminution des ménages à revenu très faible et faible (malgré des limites claires), si le marché de l'habitation continue à augmenter, ces catégories seront particulièrement vulnérables. Par ailleurs, le vieillissement de la population pourrait affecter significativement le revenu des ménages.

Tableau 3-7. Croissance projetée des ménages privés en 2031 et 2041 selon le type de revenu du ménage, selon le scénario de référence A2024 et les courbes de tendance 2006-2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est

Ménages selon le type de revenu du ménage		Ménages privés en 2023	Ménages privés en 2031	Croissance des ménages privés 2023-2031		Ménages privés en 2041	Croissance des ménages privés 2023-2041	
		n	n	%	n	n	n	%
Ménages avec un revenu de 20 % ou moins du revenu médian de la MRC	Revenu très faible	362	243	-118	-32,7 %	237	-124	-34,4 %
Ménages avec un revenu de 21 % à 50 % du revenu médian de la MRC	Revenu faible	4 218	4 284	66	1,6 %	4 245	27	0,6 %
Ménages avec un revenu de 51 % à 80 % du revenu médian de la MRC	Revenu modéré	4 748	5 039	290	6,1 %	5 075	327	6,9 %
Ménages avec un revenu de 81 % à 120 % du revenu médian de la MRC	Revenu médian	5 231	5 233	3	0,1 %	5 075	-155	-3,0 %
Ménages avec un revenu de 121 % ou plus du revenu médian de la MRC	Revenu élevé	9 545	9 542	-4	0,0 %	9 178	-367	-3,8 %
Total		24 104	24 341	237	1,0 %	23 811	-293	-1,2 %

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

Enjeux spécifiques à l'offre et adéquation avec la demande

→ Rareté des logements abordables et disparités de revenu

L'augmentation projetée des ménages ayant un revenu modéré entraînera une demande plus importante pour des logements locatifs abordables.

→ Complexification de l'accès à la propriété

Avec l'augmentation projetée des ménages ayant un revenu modéré et l'augmentation de la valeur des logements, l'accès à la propriété sera probablement plus difficile encore. La construction de logements abordables pour achat ou abordables à perpétuité devrait être considérée.

→ Manque de logements sociaux et communautaires pour les personnes seules et les familles

Bien que la variation prévue du nombre de ménages à très faible revenu devrait être négative si les tendances se maintiennent, des besoins en logements sociaux et abordables sont déjà présents. **Au moins une cinquantaine de logements sociaux** pour les personnes seules et les familles devraient être construits pour répondre à la demande actuelle.

Selon les données du Recensement, en 2021, on compte **475 ménages locataires avec des besoins impérieux en logement**, représentant 7,3 % des ménages locataires.

Ce sont environ **1 150 personnes qui sont en situation de pauvreté (selon la mesure du panier de consommation [MPC]) et dépensent 30 % ou plus de leur revenu à leurs frais de logement** (2,3 % de la population) dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est en 2021.

2. Retour à l'équilibre du marché locatif

Le maintien de l'accessibilité à du logement privé locatif est directement lié au taux d'inoccupation. En effet, un taux d'inoccupation suffisant est essentiel pour maintenir le parc locatif en bonne santé pour plusieurs raisons :

- Il permet l'entretien physique des bâtiments et des logements ;
- Il permet à de nouveaux ménages de s'établir dans la municipalité ;
- Il permet aux ménages de la municipalité de déménager dans le logement le plus adéquat ;
- Il permet un certain équilibre entre l'offre et la demande, un facteur essentiel dans l'abordabilité des logements locatifs.

Il est donc souhaitable que le taux d'inoccupation atteigne à nouveau le seuil d'équilibre et qu'il soit maintenu.

Selon les données de la SCHL, depuis 2020, le taux d'inoccupation de l'agglomération de recensement (AR) d'Alma se situe en deçà de 1 %. En 2024, le taux d'inoccupation d'un loyer à Alma s'établit à 0,5 %. Bien que la SCHL privilégie un taux d'équilibre de 3 %, ce taux d'équilibre peut varier selon les régions du Canada, en fonction des dynamiques territoriales propres à chacune, ainsi que des facteurs externes au marché immobilier.

Pour assurer un retour à l'équilibre du marché immobilier qui assurerait un maintien de l'accessibilité résidentielle avec un taux d'inoccupation de 4,5 %, il manque actuellement environ 283 logements locatifs⁶.

Tableau 3-8. Demande en logements locatifs nécessaire pour assurer le retour à l'équilibre du marché locatif projeté des ménages privés en 2023, 2031 et 2041, selon le scénario de référence A2024, MRC de Lac-Saint-Jean-Est

Taux d'inoccupation en 2023	Taux de logement privés occupés par des résidents habituels	Part des ménages locataires parmi les ménages privés	Nombre de nouveaux logements locatifs pour un retour au seuil d'équilibre de 4,5 %	Nombre de ménages privés supplémentaire entre 2023-2031	Nombre de logements locatifs pour maintenir l'équilibre en 2031
0,6 %	91,2 %	27,8 %	283	237	3

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (Dernière mise à jour 17 décembre 2024) et données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024), SCHL, Enquête sur les logements locatifs (Dernière mise à jour 17 décembre 2024) et Statistique Canada, tableau 18-10-0005-01, Indice des prix à la consommation, moyenne annuelle, non désaisonnalisé (Dernière mise à jour 21 janvier 2025).

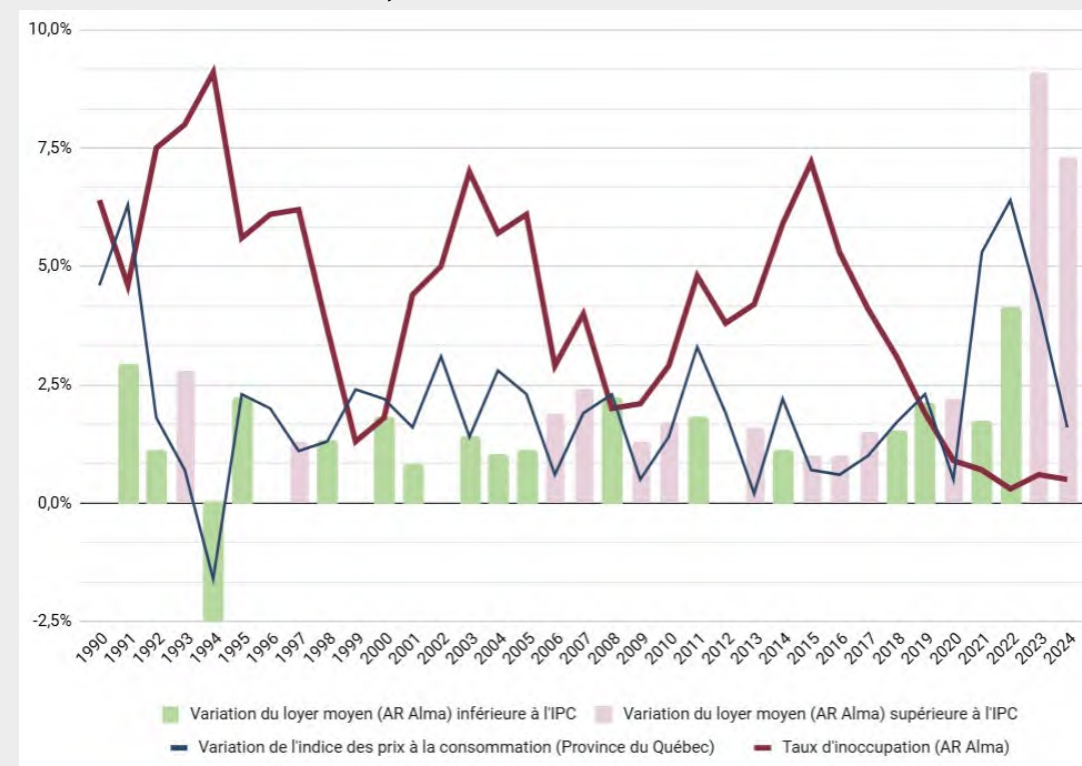
⁶ Le nombre de nouveaux logements inoccupés visés est calculé en se référant à l'équation suivante :

$$\text{Taux d'inoccupation visé} = \frac{\text{Nombre de nouveaux logements inoccupés visés (x)} + \text{Nombre de logements inoccupés (Nombre de logements locatifs} \times \text{Taux d'inoccupation actuel)}}{\left(\text{Nombre de nouveaux logements inoccupés visés (x)} + \text{Nombre de nouveaux logements locatifs} \right)}$$

Aspect méthodologique

Pour identifier le taux permettant d'assurer un maintien de l'abordabilité des logements, la moyenne des taux d'inoccupation pour les périodes où l'augmentation des loyers était inférieure à l'IPC général a été calculée. Pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, le taux d'équilibre se situe à 4,5 %.

Graphique 3-6. Croissance projetée des ménages privés en 2031 et 2041 selon le revenu du ménage, selon le scénario de référence A2024 et les courbes de tendance 2006-2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (Dernière mise à jour 17 décembre 2024) et Statistique Canada, tableau 18-10-0005-01, Indice des prix à la consommation, moyenne annuelle, non désaisonnalisé (Dernière mise à jour 21 janvier 2025).

En appliquant ce taux de 4,5 %, l'écart à combler entre le taux de 0,5 % observé en 2024 et le seuil d'équilibre souhaité de 4 % est un écart de 3,5 %. Ce pourcentage a ensuite été appliqué à un parc locatif estimé pour l'ensemble de la période (soit la projection des logements totaux estimés multipliés par le pourcentage de logements privés occupés par des ménages privés et le pourcentage du mode d'occupation locataire inscrit au recensement 2021) pour estimer le nombre de logements nécessaires afin de rétablir le taux d'inoccupation à son niveau d'équilibre.

Ce taux a été maintenu dans les projections jusqu'en 2041, en l'appliquant au nombre de ménages privés tout au long de la période.

3. Logements collectifs

Les prévisions de ménages privés de l'ISQ excluent les ménages collectifs⁷ à l'échelle de la MRC. Néanmoins, selon l'ISQ, dans le scénario de 2024, avec le vieillissement de la population, l'évolution des personnes vivant dans des logements collectifs est soulevée comme étant un facteur important de la future demande en logement pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean⁸.

Aspect méthodologique

Pour pallier le manque de données claires de l'ISQ sur les personnes vivant dans des logements collectifs pour la MRC, une méthode a été développée pour estimer ces besoins.

Bien que certains types de logements collectifs (hôpital, CHSLD, etc.) ne correspondent pas aux mêmes logiques de marché privé et relèvent davantage des pouvoirs publics, il n'a pas été possible de séparer les différents types de logements collectifs avec les données disponibles.

Pour estimer le nombre de nouvelles unités en logements collectifs nécessaires d'ici 2031 et 2041, plusieurs éléments ont été considérés.

A. L'âge de la population projetée

La concentration de population vivant des logements collectifs est influencée par l'âge des personnes. En se basant sur les données du recensement de 2021 de Statistiques Canada, il est possible d'identifier la part de la population vivant dans un ménage collectif selon l'âge de la population dans la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, par rapport à la population totale.

Tableau 3-9. Nombre et proportion de la population vivant dans des logements collectifs selon le groupe d'âge, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2021

	Population	Population vivant dans un ménage collectif	Part de la population vivant dans un ménage collectif
0 à 14 ans	8 480	5	0,1 %
15 à 24 ans	4 930	5	0,1 %
25 à 34 ans	5 190	20	0,4 %
35 à 44 ans	6 425	15	0,2 %
45 à 54 ans	5 510	35	0,6 %
55 à 65 ans	9 150	145	1,6 %
65 à 74 ans	7 415	160	2,2 %
75 ans et plus	5 365	960	17,9 %
Total	52 475	1 360	2,6 %

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021, 2022. Statistique Canada, Tableau 98-10-0348-01, Population dans les ménages privés selon le statut d'immigrant et période d'immigration selon le genre et l'âge : Divisions de recensement, (21 juin 2023).

B. Projection de la population et des ménages collectifs

La part de la population vivant dans des logements collectifs par groupe d'âge est ensuite répartie sur projections de population par groupe d'âge du scénario de référence de A2024 de l'ISQ, permettant d'estimer la population qui vivra dans un ménage collectif en 2031 et 2041.

Tableau 3-10. Croissance projetée de la population vivant en logement collectif par groupe d'âge, MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2023-2031 et 2023-2041

	Population en 2023	Population projetée en 2031	Population projetée en 2041	Croissance de la population 2023-2031	Croissance de la population 2023-2041
0 à 14 ans	8 175	7 215	7 193	-960	-982
15 à 24 ans	5 349	5 914	5 186	565	-163
25 à 34 ans	5 512	4 907	5 654	-605	142
35 à 44 ans	6 597	6 030	5 308	-567	-1 289
45 à 54 ans	5 787	6 803	6 235	1 016	448
55 à 65 ans	8 422	5 732	6 882	-2 690	-1 540
65 à 74 ans	8 035	8 741	5 616	706	-2 419
75 ans et plus	5 594	7 913	10 144	2 319	4 550
Total	53 471	53 255	52 218	-216	-1 253

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Population selon le groupe d'âge et le sexe, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Tableau 98-10-0348-01, Population dans les ménages privés selon le statut d'immigrant et période d'immigration selon le genre et l'âge : Divisions de recensement, (21 juin 2023).

C. Ajustement selon les taux d'inoccupation

De plus, afin d'avoir une estimation réaliste du nombre de besoins résidentiels en logements collectifs, un taux d'inoccupation de 4,5 % est appliqué au nombre de ménages collectifs. Il s'agit du taux d'inoccupation moyen dans les RPA de 2014 à 2019 inscrits dans les rapports sur les résidences de personnes âgées de la SCHL pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean.

En se basant sur les données de la SCHL portant sur les résidences de personnes âgées, le taux estimé de personnes par ménage est de 1,06 personne par ménage. Ce taux correspond au nombre moyen de personnes par ménage dans les RPA pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean en 2021¹.

1 La SCHL ne produit plus de Rapport sur les résidences pour personnes âgées depuis 2021.

7 Un logement collectif désigne un espace où des soins ou services sont dispensés, ou qui dispose d'installations communes partagées par les occupants. Ces logements peuvent être de nature institutionnelle, commerciale ou communautaire et incluent notamment les catégories de logements suivants : résidences pour personnes âgées (RPA) ; établissements qui sont une combinaison d'un établissement de soins infirmiers et d'une résidence pour personnes âgées ; hôpital ; refuges ; et logements collectifs offrant des services (incluant les maisons de chambres et pensions).

8 Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071 - Édition 2024*, 11.

3. Logements collectifs

→ Tendances à venir : Un vieillissement de la population qui résulte en une augmentation des besoins pour du logement collectif

À l'échelle de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, une progression d'environ 78,8 % du nombre de personnes vivant dans des logements collectifs est projetée⁹ de 2021 à 2051. Pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, le vieillissement de la population, avec une augmentation prévue de 998 ménages de 65 ans et plus d'ici 2041 (représentant une part très importante de la croissance anticipée), entraînera forcément une demande significative de logements collectifs, notamment dans les résidences pour personnes âgées. **Il s'agit de la composante la plus importante de la demande en logements de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est dans l'horizon 2041 en se basant sur les projections démographiques de l'ISQ.**

Tableau 3-11. Projection des besoins en logements collectifs pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2023-2031-2041

Besoins en logements collectifs en 2023	Besoins en logements collectifs en 2031	Croissance projetée de la demande en logements collectifs (2023-2031)		Besoins en logements collectifs en 2041	Croissance projetée de la demande en logements collectifs (2023-2041)	
		n	%		n	%
1 366	1 750	384	28,1 %	2 090	724	53,0 %

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Population selon le groupe d'âge et le sexe, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024), Statistique Canada, Tableau 98-10-0348-01, Population dans les ménages privés selon le statut d'immigrant et période d'immigration selon le genre et l'âge : Divisions de recensement, (21 juin 2023) et SCHL, Rapport sur les résidences pour personnes âgées (2021).

Enjeux spécifiques à l'offre et adéquation avec la demande

→ Fermeture de RPA et diminution du nombre de lits en CHSLD

Malgré la fermeture de plusieurs RPA et de la diminution du nombre de lits en CHSLD, le nombre de logements collectifs, particulièrement pour les personnes âgées, devrait augmenter de façon significative.

→ Manque de ressources pour les personnes en situation d'itinérance dans la MRC

Bien que la variation du nombre de personnes en situation d'itinérance soit très difficile à prévoir, des logements collectifs pour cette clientèle pourraient être prévus. Selon les projections, environ 5 logements collectifs seraient à prévoir, sans compter des besoins non comptabilisés. Une **maison de chambres (ou un autre modèle de logement collectif abordable) de dix à quinze chambres** pourrait bonifier l'offre actuelle.

⁹ Institut de la statistique du Québec. *Nombre de personnes en logement collectif selon le groupe d'âge, scénarios de base de 2024, régions administratives du Québec, 2021-2051* (7 octobre 2024). Tableau en ligne.

4. Pertes de logements

Sur le territoire de la MRC, certains logements disparaissent du marché en raison de divers phénomènes, tels que la démolition, des incendies, la conversion de duplex en maisons unifamiliales ou la conversion de logements privés à des fins d'hébergement touristique.

Pour assurer un maintien du nombre de logements, il faut prendre en compte les pertes de logements. D'ici 2031, il est prévu qu'environ 325 logements pourraient être démolis et environ 746 d'ici 2041.

Tableau 3-12. Croissance projetée des besoins résidentiels pour compenser les pertes de logements en 2031 et 2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est

Perte de logements 2016-2021	Perte moyenne annuelle de logement entre 2016 et 2021	Nombre de logements en 2023	Perte de logements estimés entre 2023 et 2031	Perte de logements estimés entre 2023 et 2041
<i>n</i>	%	<i>n</i>	<i>n</i>	<i>n</i>
156	0,15 %	27 084	325	746

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de MRC de Lac-Saint-Jean-Est, Rôle foncier 2016 et Rôle foncier 2021

Aspect méthodologique

En s'appuyant sur les données du rôle d'évaluation foncière entre 2016 et 2021, les pertes de logements ont pu être identifiées en réalisant une jointure externe en langage SQL pour retourner tous les enregistrements de la table du rôle foncier de 2016 dont la condition n'est pas vérifiée dans la table du rôle foncier de 2021.

L'estimation a permis d'évaluer qu'environ 156 logements avaient été démolis, convertis en un usage commercial, ou combinés entre 2016 et 2021, représentant un pourcentage annuel de perte de logements de 0,15 % par rapport au total des logements sur le territoire en 2016. Ce pourcentage a ensuite été appliqué aux projections des besoins résidentiels identifiés par la jusqu'en 2031 et 2041 pour anticiper les impacts futurs sur le marché résidentiel.

Pour sa répartition sur le mode de tenure, la répartition des logements perdus a été divisée de la façon suivante :

- 30 % des pertes étaient pour des logements habités par des propriétaires-occupants
- 60 % des pertes étaient pour les logements locatifs
- 10 % des pertes étaient pour des logements collectifs.

Estimation globale des besoins en habitation

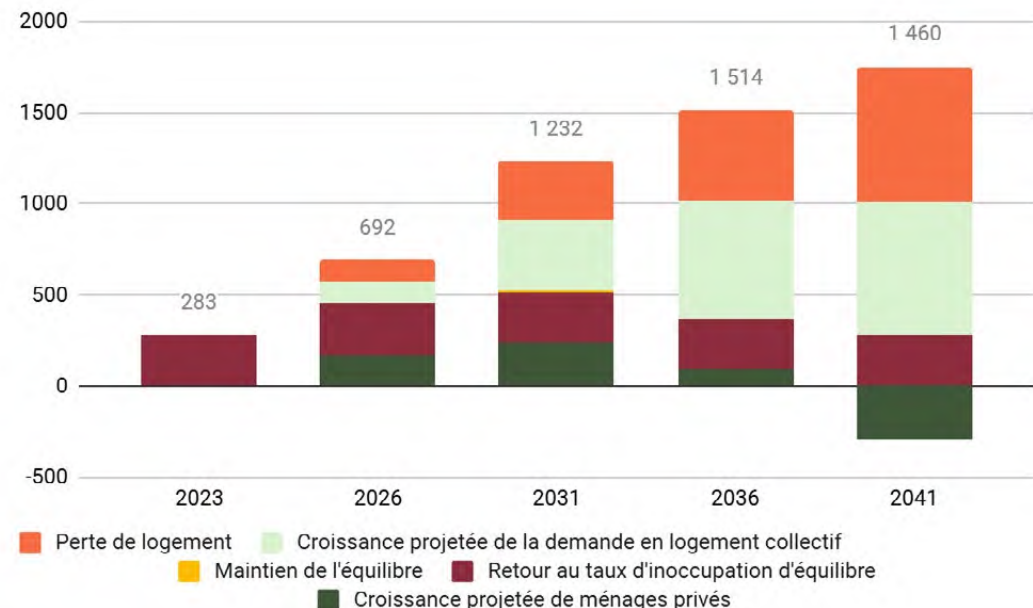
En prenant en compte les différentes variables évaluées, la MRC de Lac-Saint-Jean-Est a des besoins résidentiels d'environ 1 232 logements pour 2031 et de 1 460 logements d'ici 2041.

Tableau 3-13. Estimation des besoins résidentiels totaux pour 2031 et 2041 pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est selon les composantes

	Besoin en habitation					
	Croissance projetée de ménages privés	Retour au taux d'inoccupation d'équilibre	Maintien de l'équilibre	Croissance projetée de la demande en logement collectif	Perte	Total
Pour la période 2023-2031	237	283	3	384	325	1 232
Pour la période 2023-2041	-293	283	0	724	746	1 460

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

Graphique 3-7. Estimation des besoins résidentiels totaux pour 2023 à 2041 pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est selon les composantes



Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

Lorsque l'on reporte ces besoins résidentiels en termes de mode de tenure (logement habité par le propriétaire-occupant, logement locatif), on constate que les besoins sont principalement au niveau des logements locatifs. Cette situation s'explique notamment en raison du taux d'inoccupation très faible à combler.

Tableau 3-14. Estimation des besoins résidentiels totaux pour 2031 et 2041 pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est selon le type de logement

	Besoin en habitation				
	Logements privés			Logements collectifs	Total
	Logements habités par le propriétaire-occupant	Logements locatifs	Sous-total		
Pour la période 2023-2031	181	635	816	416	1 232
Pour la période 2023-2041	-218	879	661	799	1 460

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

Enjeux spécifiques à l'offre et adéquation avec la demande

→ **Environ 635 logements locatifs pourraient être construits d'ici 2031**, à la fois pour permettre de retrouver l'équilibre et pour répondre à la croissance des ménages privés. De ce nombre, certains logements pourraient répondre à des clientèles avec des besoins particuliers, dont :

- Bien que la variation prévue du nombre de ménages à très faible revenu devrait être négative si les tendances se maintiennent, des besoins en logements sociaux et abordables sont déjà présents. **Au moins une cinquantaine de logements sociaux** pour les personnes seules et les familles devraient être construits pour répondre à la demande actuelle.
- Selon les données du recensement, en 2021, on compte **475 ménages locataires avec des besoins impérieux en logement**, représentant 7,3 % des ménages locataires.
- **Environ une cinquantaine de logements étudiants** pour répondre aux besoins actuels d'ici 2031, selon les nouvelles stratégies gouvernementales sur l'immigration.

→ **Environ 181 logements habités par le propriétaire-occupant** (unifamiliale, jumelé, etc.) pourraient être construits d'ici 2031.

→ **Environ 799 logements collectifs pourraient être construits d'ici 2041 :**

- De ce nombre, malgré la fermeture de plusieurs RPA et de la diminution du nombre de lits en CHSLD, **environ 785 logements collectifs pourraient être en RPA ou en CHSLD**.
- Une **maison de chambres (ou un autre modèle de logement collectif abordable) de dix à quinze chambres** pourrait répondre en partie aux besoins actuels et à venir pour les personnes en situation d'itinérance.

Capacité de répondre aux besoins en habitation

L'offre pour répondre aux besoins globaux

À l'échelle de la MRC, en se basant sur les différentes composantes des besoins en habitation, environ 1 615 nouveaux logements devront être construits entre 2023 et 2041. Ce nombre est calculé en fonction des besoins maximaux associés au type de logement, comme le nombre de ménages privés devrait diminuer selon les projections de l'ISQ entre 2031 et 2041.

Tableau 3-15. Estimation des besoins résidentiels totaux pour 2031 et 2041 pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est selon le mode de tenure

Projection de croissance (2023-2041) pour la MRC				
Besoins maximaux en habitation supplémentaires pour des logements privés (atteints en 2031 ²)			Besoins maximaux en habitation supplémentaires pour des logements collectifs (atteints en 2041)	Total
Propriétaire	Locataire	Sous-total		
181	635	816	799	1 615

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

Pour comprendre l'impact de cette évaluation des besoins en logement sur le territoire de la MRC, il faut s'intéresser à la répartition géographique et aux capacités actuelles des municipalités pour ajuster leur offre. Pour répondre à l'attente 4.2.1 - Planifier et structurer l'urbanisation en fonction des caractéristiques des différents milieux¹⁰ des Orientations gouvernementales en aménagement du territoire, les MRC du groupe D doivent minimalement maintenir la part des logements établis dans le pôle principal d'équipements et de services. Dans le cas de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, le pôle principal – la ville d'Alma – accueillait 58,5 % des ménages privés de la MRC en 2023, soit 14 097 ménages. Ainsi, les municipalités de la MRC ont été réparties selon quatre typologies :

- Le pôle principal, soit la ville d'Alma, qui regroupe 60 % des parts de nouveaux logements ;
- Les pôles secondaires, soit les municipalités de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix et le scénario de fusion des municipalités d'Hébertville, d'Hébertville-Station et de Saint-Bruno, qui se partagent 20 % des nouveaux logements ;
- Les pôles tertiaires, soit les municipalités de L'Ascension-de-Notre-Seigneur, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire qui se partagent 11 % des nouveaux logements ;
- Les pôles locaux, qui comptent six municipalités et se partagent 9 % des nouveaux logements.

¹⁰ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, *Orientations gouvernementales en aménagement du territoire pour les MRC du groupe E* (Québec : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024), 65, https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/BRO_ogat_groupeE.pdf

Aspect méthodologique

Afin de vérifier si les villes et municipalités ont théoriquement suffisamment d'espace dans leurs périmètres d'urbanisation pour accueillir ces nouveaux logements, une estimation des espaces à bâtir en fonction des types de construction résidentielle et de la densité nette moyenne souhaitée a été réalisée sur les espaces vacants. Les espaces vacants utilisés pour faire cette estimation sont ceux qui ont été relevés grâce à la méthode d'identification des terrains à potentiel de consolidation urbaine (ITPCU) de 2024. Ces derniers sont donc exempts de contraintes physiques ou anthropiques et représentent l'espace réel disponible dans les périmètres d'urbanisation de la MRC. Puisque seulement les terrains vacants ont été utilisés pour simuler l'accueil des nouveaux logements, les terrains identifiés comme requalifiables et interstitiels grâce à la méthode ITPCU restent disponibles et donnent ainsi une marge de manœuvre moyenne supplémentaire pour les municipalités de 44 %.

Pour chaque municipalité, le calcul de l'espace vacant nécessaire au développement s'appuie sur la densité nette du périmètre d'urbanisation :

$$\frac{\text{Nombre de nouveaux logements projetés}}{\text{Densité nette du périmètre d'urbanisation}} = \text{Superficie nécessaire pour construire les logements projetés}$$

De plus, une estimation du nombre de logements de chaque type de construction résidentielle a été calculée :

$$\frac{\text{Proportion des nouveaux logements par type de construction}}{\text{Nombre de nouveaux logements projetés}} = \text{Nombre de logements par type de construction}$$

Ensuite, deux scénarios ont été élaborés pour comparer la situation actuelle à un scénario basé sur les cibles de densité et de proportions des types de construction.

Tableau 3-16. Densité cible selon le scénario et le type de pôle

	Densité visée (Scénario 1)	Densité visée (Scénario 2)
Pôle principal	Selon la densité actuelle	35 log/ha
Pôle secondaire	Selon la densité actuelle	20 log/ha
Pôle tertiaire	Selon la densité actuelle	20 log/ha
Pôle local	Selon la densité actuelle	15 log/ha

Capacité de répondre aux besoins en habitation

Grâce aux cibles de densité nette établies par la MRC, les résultats de cette analyse¹¹ ont permis de constater que, de manière générale, les périmètres d'urbanisation ont suffisamment d'espaces vacants pour accueillir la croissance projetée des logements.

Tableau 3-17. Répartition du nombre de logements nécessaires pour satisfaire les besoins selon la répartition et part des terrains vacants nécessaires selon deux scénarios

Municipalité	Nombre de ménages privés en 2023	Part des ménages privés de la MRC en 2023	Type de pôle	Hypothèse de répartition des nouveaux types de logements selon part actuelle	Nombre de logements nécessaires pour satisfaire les besoins selon l'ISQ selon la répartition	Densité actuelle (log/ha)	Part des terrains vacants utilisés pour satisfaire les besoins selon la répartition et la densité selon le scénario de statu quo	Densité scénario consolidation (log/ha)	Part des terrains vacants utilisés pour satisfaire les besoins selon la répartition et la densité selon le scénario de consolidation	Nombre potentiel de ménages privés en 2041	Part potentielle des ménages privés de la MRC en 2041
Alma	14 097	58,5 %	Pôle principal	60,0 %	969	13,0	27,8 %	35	10,3 %	15 066	58,6 %
Fusion Hébertville/Saint-Bruno/Hébertville-Station	2 922	12,1 %	Pôle secondaire	12,0 %	194	13,3	77,6 %	20	51,6 %	3 116	12,1 %
Métabetchouan-Lac-à-la-Croix	1 837	7,6 %	Pôle secondaire	8,0 %	129	13,9	57,3 %	20	39,8 %	1 966	7,6 %
L'Ascension-de-Notre-Seigneur	912	3,8 %	Pôle tertiaire	3,5 %	57	9,3	19,0 %	20	8,9 %	969	3,8 %
Saint-Gédéon	1 035	4,3 %	Pôle tertiaire	4,0 %	65	9,0	82,0 %	20	36,9 %	1 100	4,3 %
Saint-Nazaire	892	3,7 %	Pôle tertiaire	3,5 %	57	10,1	53,2 %	20	26,9 %	949	3,7 %
Desbiens	481	2,0 %	Pôle local	2,0 %	32	13,7	17,7 %	15	16,2 %	513	2,0 %
Labrecque	593	2,5 %	Pôle local	2,0 %	32	8,4	34,0 %	15	19,0 %	625	2,4 %
Lamarche	250	1,0 %	Pôle local	1,0 %	16	4,8	44,4 %	15	14,2 %	266	1,0 %
Saint-Henri-de-Taillon	367	1,5 %	Pôle local	1,5 %	24	8,3	34,8 %	15	19,3 %	391	1,5 %
Saint-Ludger-de-Milot	326	1,4 %	Pôle local	1,0 %	16	6,0	12,6 %	15	5,1 %	342	1,3 %
Sainte-Monique-de-Honfleur	387	1,6 %	Pôle local	1,5 %	24	8,3	16,0 %	15	8,8 %	411	1,6 %
TOTAL	24 104	100,0 %		100,0 %	1 615					25 719	100,0 %

Source : Données traitées par l'Enclume à partir de ISQ, Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051 (19 décembre 2024) et Statistique Canada, Profils du recensement 2011 à 2021, 2012-2022

11 L'annexe 1 présente les résultats détaillés pour chaque ville et municipalité.

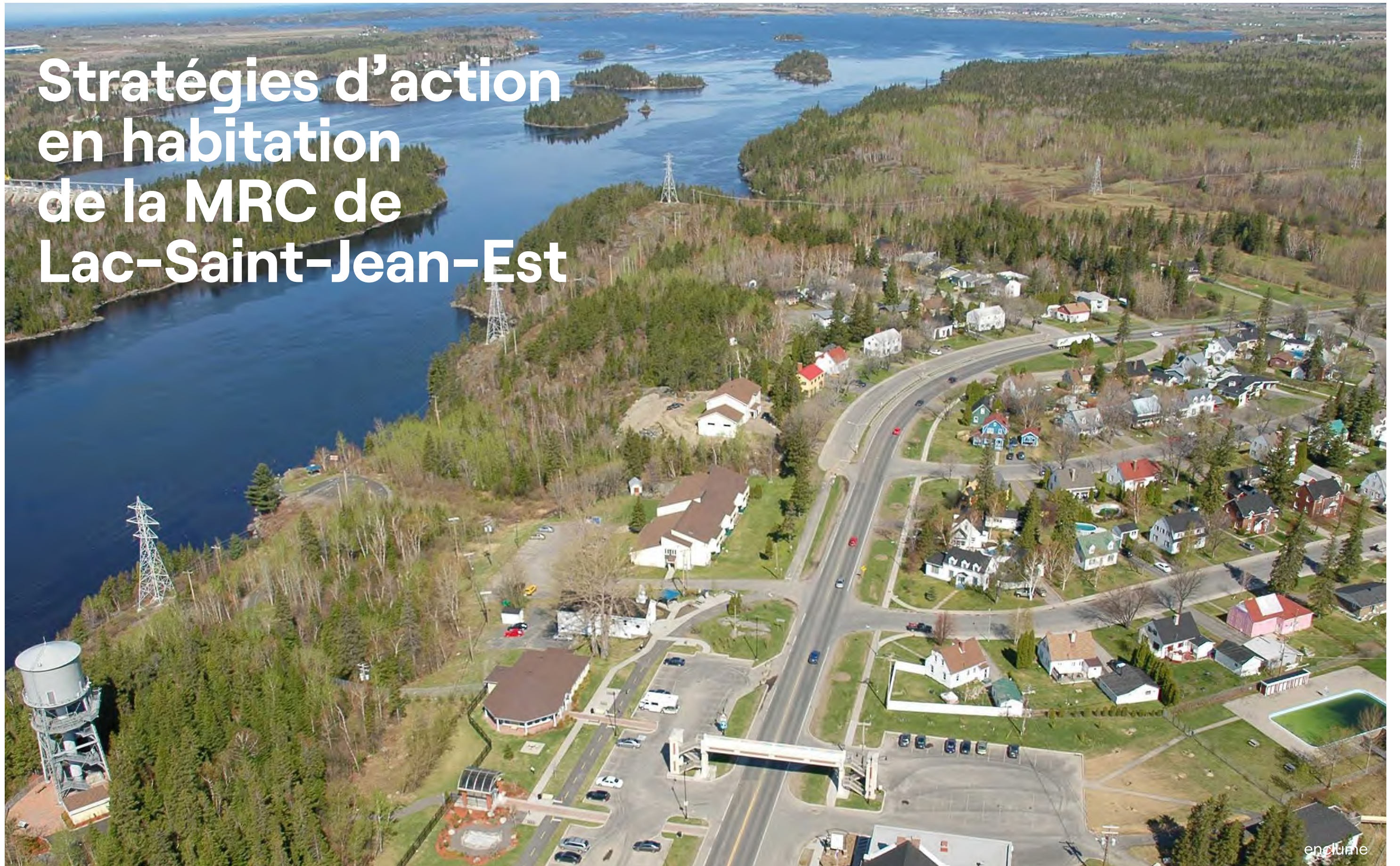
Conclusion

Pour répondre aux besoins identifiés en habitation, environ 1 615 logements devront être construits d'ici 2041, dont près de la moitié devraient être des logements collectifs pour répondre au vieillissement de la population. Une répartition par typologie de ces besoins en logements dans les différentes municipalités de la MRC soulève une capacité de répondre à la demande en construisant sur les espaces vacants situés dans les périmètres d'urbanisation. Plusieurs enjeux pourraient néanmoins avoir un impact sur l'offre, dont l'augmentation du prix des propriétés et du coût de la construction et la fermeture des RPA et d'autres logements collectifs. Le phénomène du nid-vide peut être une opportunité pour réfléchir à la mise en place d'une nouvelle séquence de mobilité résidentielle. Un des défis majeurs est de construire une diversité de logements pour répondre à différents besoins (ménages à faible revenu, ménages âgés, étudiants, personnes vivant seules, ménages migrants, personnes en situation d'itinérance, etc.). De plus, l'arrivée de nouveaux ménages peut nécessiter la mise à jour des capacités des équipements collectifs, des réseaux d'aqueduc et d'égout ainsi que de la disponibilité en eau.



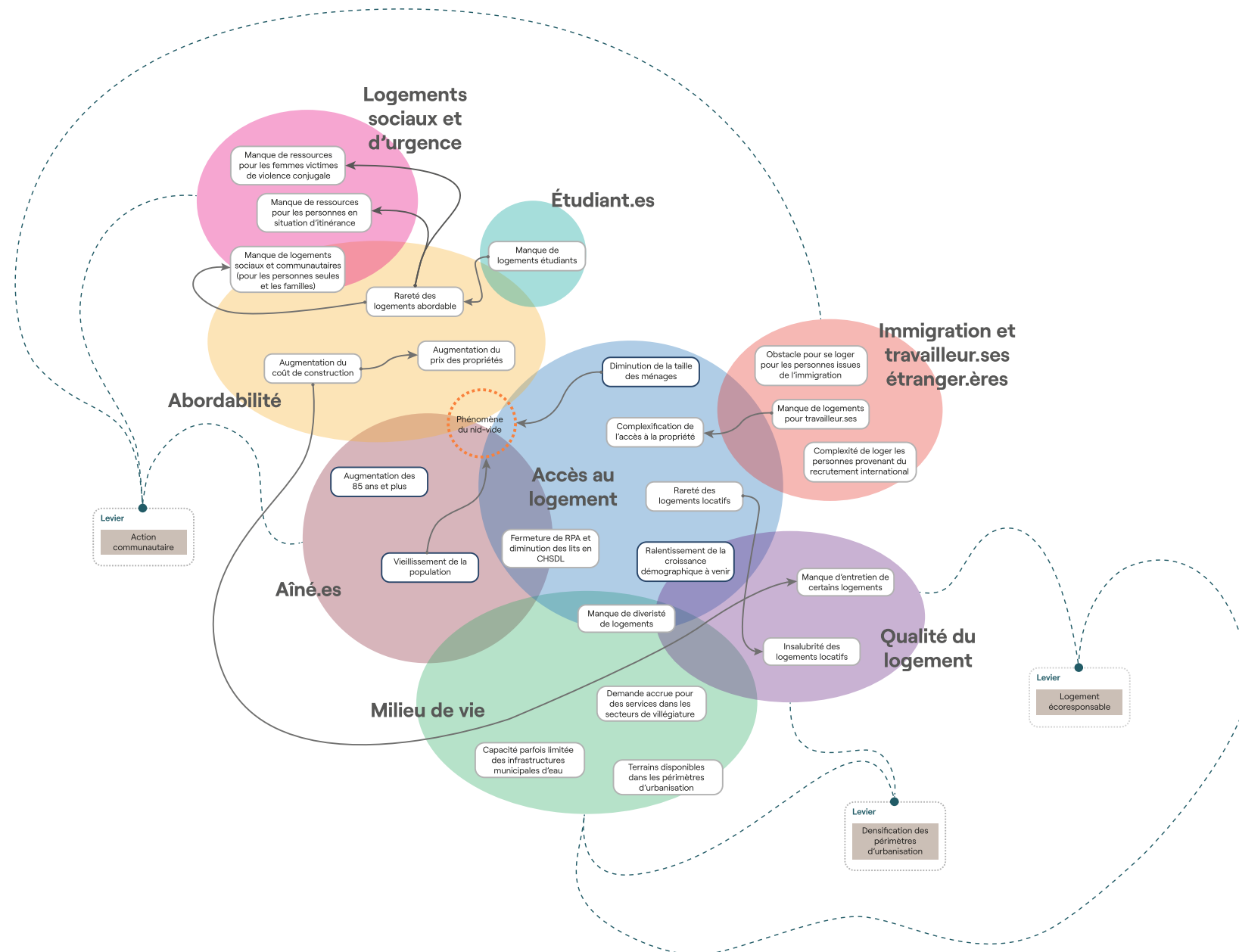
Une portion du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Nazaire
Source : Enclume, 2024.

Stratégies d'action en habitation de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est



Pour établir des orientations et objectifs pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, le portrait, les faits saillants des entrevues avec les acteurs et le diagnostic ont été pris en compte. Les enjeux identifiés dans le diagnostic ont été regroupés pour établir des orientations qui prennent en compte l'ensemble des enjeux soulevés. Par la suite, des orientations et des objectifs ont été formulés pour répondre à ces besoins.

Graphique 4-1. Schématisation des enjeux en habitation pour la MRC du Lac-Saint-Jean-Est



Orientations et objectifs

Orientation 1 : Favoriser un accès à un logement abordable et de qualité répondant aux besoins de la population

Cette orientation vise à garantir que tous les citoyens de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est aient accès à des logements décents et à des prix raisonnables. Pour ce faire, le développement de logements sociaux et abordables est mis de l'avant, considérant les nombreux défis auxquels le développement de ce type de logement est confronté. De plus, l'abordabilité et la qualité des logements découlent également d'une valorisation des logements existants. Enfin, une attention particulière doit être portée sur les populations à besoins particuliers, qui ont parfois plus de difficulté à trouver des logements répondant à leurs besoins dans le marché immobilier régulier.

Objectif 1.1 : Soutenir le développement de logements sociaux et abordables

→ *Enjeux associés : Abordabilité et logements sociaux et abordables*

Objectif 1.2 : Optimiser l'utilisation du parc immobilier existant

→ *Enjeux associés : Accès au logement, qualité de logement, adéquation entre l'offre et la demande*

Objectif 1.3 : Répondre aux besoins spécifiques des clientèles à besoins particuliers

→ *Enjeux associés : Logements abordables et sociaux, accès au logement, adéquation entre l'offre et la demande, étudiant.es, aîné.es, immigration et travailleurs étrangers*

Orientation 2 : Planifier une offre résidentielle adaptée et diversifiée afin de favoriser des milieux de vie de qualité

Cette orientation vise à encourager la création ou le renforcement d'environnements de vie agréables et variés pour les résidents de la MRC, en planifiant une offre de logements qui répond aux besoins actuels et futurs de la population. Pour ce faire, la diversification des types de logement, notamment à travers une densification, est l'occasion d'offrir des logements qui répondent à différents types de ménages. De plus, un milieu de vie complet dépasse le simple logement et doit inclure le développement de secteurs centraux misant sur des services adéquats, tant au niveau du transport en commun, des infrastructures que des commerces, des espaces publics agréables et de bâtiments de qualité.

Objectif 2.1 : Diversifier la typologie des logements

→ *Enjeux associés : Diversité du logement, densification*

Objectif 2.2 : Consolider et améliorer la qualité des milieux de vie

→ *Enjeux associés : Diversité du logement, milieu de vie, densification*

Orientation 3 : Renforcer la collaboration et la sensibilisation des acteurs du milieu

Cette orientation souligne l'importance de travailler de concert avec l'ensemble des parties prenantes pour relever les défis liés à l'habitation et favoriser une meilleure compréhension des enjeux. La mise en place de mécanismes de concertation réguliers entre les offices d'habitation, les organismes communautaires, les entreprises, les institutions d'enseignement et les municipalités, le développement d'une expertise en habitation au sein de la MRC ainsi que le soutien à l'action communautaire en matière d'habitation. En plus de la concertation, la sensibilisation autant des élu.es que des citoyen.nes aux enjeux, mais également aux bénéfices de la densification et du logement pour tous assurera un meilleur vivre ensemble.

Objectif 3.1 : Favoriser la concertation et le partage d'expertise

→ *Enjeux associés : Concertation, action communautaire, leadership*

Objectif 3.2 : Sensibiliser la population, les organisations municipales et les décideurs à l'importance de l'habitation

→ *Enjeux associés : Leadership, sensibilisation*

Lexique



AccèsLogis (SHQ)

Le programme AccèsLogis Québec est géré par la Société d'habitation du Québec. Créé en 1997, AccèsLogis a pour objectif de loger des personnes à revenu faible ou modeste par la rénovation, le recyclage ou la construction d'unités d'habitation devant appartenir à une coopérative d'habitation, un OBNL, une société acheteuse à but non lucratif ou un office d'habitation.

Ce programme comporte trois volets destinés à des clientèles différentes :

- Le volet 1 s'adresse aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes ;
- Le volet 2 vise les personnes âgées en légère perte d'autonomie.
- Le volet 3 s'adresse exclusivement aux clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logement temporaire ou permanent, par exemple, des personnes itinérantes, des femmes victimes de violence, des déficients intellectuels légers, des handicapés physiques ou visuels, etc.

Les logements rattachés à ce programme peuvent être considérés comme des logements abordables, parce qu'ils sont destinés à des ménages moins nantis et parce que, comme pour le volet social et communautaire du programme Logement abordable Québec, leur loyer ne doit pas excéder certains seuils fixés par la SHQ. En effet, la SHQ stipule qu'à l'exception des logements d'urgence, un loyer ne devra pas être inférieur à 75 % ni supérieur à 95 % du loyer médian reconnu par celle-ci. Il est néanmoins prévu que le loyer pourrait être fixé en deçà de 75 % du loyer médian, advenant que la contribution du milieu dépasse 15 % des coûts admissibles¹. »

À noter que le programme AccèsLogis a pris fin en mars 2023. Un nouveau programme a été mis sur pied s'articulant davantage sur le logement abordable, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

Accroissement naturel (ISQ)

L'accroissement naturel de la population correspond à la différence entre les naissances et les décès.

Besoins impérieux en logement (SCHL)

« On dit d'un ménage qu'il éprouve des "besoins impérieux en matière de logement" si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'occupation (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt était insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité.

Les normes d'occupation se définissent de la manière suivante :

- Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.
- Un logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres pour répondre aux besoins du ménage étant donné sa taille et sa composition, d'après les prescriptions de la Norme nationale d'occupation (NNO).

Sont pris en considération dans l'évaluation des "besoins impérieux en matière de logement" uniquement les ménages privés non agricoles, hors réserve et propriétaires ou locataires qui ont un revenu positif et dont le rapport des frais de logement au revenu est inférieur à 100 %.

Les ménages non familiaux dont la personne de référence est âgée de 15 à 29 ans et aux études ne sont pas considérés comme ayant des "besoins impérieux en matière de logement", peu importe leur situation de logement. Il est estimé que les études sont une étape de transition et donc que les faibles revenus gagnés par les ménages composés d'étudiants sont une situation temporaire². »

Chambre à coucher (Statistique Canada)

Une chambre à coucher est une pièce d'un logement utilisée principalement pour y dormir, même si elle est maintenant utilisée à d'autres fins, par exemple, en tant que chambre d'ami ou comme salle de télévision. Les pièces qui sont utilisées actuellement comme chambres à coucher sont comptées comme des chambres à coucher, même si elles n'étaient pas conçues à cet effet au départ (tel que les chambres à coucher au sous-sol fini). Les chambres à coucher excluent les pièces conçues à d'autres fins pendant la journée, telles que les salons et les salles à manger, même si elles peuvent être utilisées pour y dormir la nuit. Par définition, les logements d'une pièce, tels que les studios, ne comptent aucune chambre à coucher.

Difficultés financières à se loger (Statistique Canada)

Indicateur des ménages à faible revenu qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut à se loger.

État du logement (Statistique Canada)

Les logements nécessitant des **réparations majeures** comprennent les logements qui ont besoin de réparations majeures, telles que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.

CATÉGORIES D'ÉTABLISSEMENTS ENREGISTRÉS À LA CITQ (CITQ)

Établissements hôteliers

Comprend entre autres les établissements qui offrent de l'hébergement dans des chambres, des suites ou des appartements meublés dotés d'une cuisinette, ainsi que des services hôteliers, par exemple, une réception ou un service d'entretien ménager. Comprend également tout autre établissement n'entrant pas dans l'un des autres genres décrits sur cette page.

Gîtes

Comprend les résidences privées exploitées comme établissements d'hébergement par leurs propriétaires ou locataires résidents. Ces établissements offrent au plus cinq chambres qui reçoivent un maximum de quinze personnes et le prix de location comprend le petit-déjeuner servi sur place.

Centres de vacances*

Comprend entre autres les établissements qui offrent, moyennant un prix forfaitaire, l'hébergement, la restauration ou la possibilité de cuisiner soi-même, l'animation et des équipements de loisir.

Résidences de tourisme

Établissements, autres que des établissements de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine.

Établissements de résidence principale

Établissements où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

Établissements d'enseignement

Comprend les établissements d'enseignement qui mettent à la disposition des visiteurs les chambres habituellement destinées aux étudiants résidents.

1 CMM, *Offre et besoins en logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal*, Cahiers métropolitains, no. 3, Décembre 2013, 35.

2 SCHL, *Besoins impérieux en matière de logement (indicateurs et données sur le logement fondés sur les données du recensement et de l'ENM)*, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology>

Famille de recensement (Statistique Canada)

Une famille correspond à un couple actuellement marié (avec ou sans fils ou filles des deux conjoints ou de l'un d'eux), un couple vivant en union libre (avec ou sans fils ou filles des deux partenaires ou de l'un d'eux) ou parent seul (peu importe son état matrimonial) demeurant avec au moins un enfant. Tous les membres d'une famille de recensement particulière habitent le même logement. Les enfants peuvent être des enfants biologiques ou adoptés, peu importe leur âge ou leur état matrimonial, du moment qu'ils habitent dans le logement sans leurs propre conjoint marié, conjoint de fait ou enfant. Les petits-enfants habitant avec leurs grands-parents, alors qu'aucun des parents n'est présent, constituent également une famille de recensement.

Frais de logement (Statistique Canada)

Référent au montant total moyen de tous les frais de logements payés chaque mois par les ménages qui sont propriétaires ou locataires de leur logement.

Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

Habitation à loyer modique (SHQ)

« Les logements à loyer modique, qu'ils proviennent des programmes HLM publics ou HLM privés, sont destinés à des ménages à faible revenu. Le loyer, incluant le chauffage, l'eau chaude ainsi que les taxes municipales et scolaires, ne doit pas dépasser 25 % du revenu des ménages locataires. À la suite du retrait du financement fédéral, les derniers HLM ont été construits en 1994.

Conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, pour être admissible à un logement à loyer modique, un ménage doit démontrer que ses revenus sont inférieurs aux plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI). Ces plafonds de revenu servent à considérer uniquement les ménages qui ne peuvent se localiser sur le marché locatif privé sans accorder 30 % ou plus de leur revenu brut à un logement de taille et de qualité convenables.

Aux PRBI s'ajoutent d'autres critères de sélection. Dans la mesure où le ménage vit une situation particulière – par exemple, que le ménage est expulsé d'un logement détruit par un sinistre ou déclaré impropre à l'habitation, qu'il est victime de violence ou encore qu'il réside dans un logement à loyer modique et doit être relogé pour des raisons de santé ou de sécurité –, sa demande d'accession à un loyer modique est considérée prioritaire. Depuis peu, une demande de location de loyer modique obtient un classement plus élevé selon son nombre d'années d'ancienneté sur la liste. Il est

à noter que les étudiants à temps plein sans enfants à charge ne sont pas admissibles à un logement à loyer modique³. »

Tableau 1 : Seuil de revenu pour être admissible à un logement HLM, selon la composition du ménage, région de Saguenay-Lac-Saint-Jean, 2025

Région	Nombre de chambres à coucher				
	1	2	3	4	5
	Couple ou 1 personne	2 ou 3 personnes sauf couple	4 ou 5 personnes	6 ou 7 personnes	8 ou 9 personnes
AR Alma	30 000 \$	38 500 \$	43 000 \$	50 000 \$	54 500 \$
Municipalités rurales	28 000 \$	36 000 \$	40 000 \$	44 000 \$	47 000 \$

Source : SHQ. Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) - Québec 2025. (2025).

Immigrant (Statistique Canada)

Un immigrant désigne une personne qui est, ou qui a déjà été, un immigrant reçu ou résident permanent. Il s'agit d'une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans ce groupe.

Dans le Recensement de la population de 2021, « Immigrant » comprend les immigrants qui ont été admis au Canada le 11 mai 2021 ou avant.

Indice de vitalité économique (ISQ)

L'indice de vitalité économique est un indice composite créé par l'ISQ pour comparer les 104 MRC et les 1 164 localités (municipalités, communautés autochtones, territoires non organisés, etc.) du Québec selon trois axes : le marché du travail, le niveau de vie et la dynamique démographique. Après avoir calculé l'indice pour l'ensemble des localités et MRC, celles-ci sont ordonnées par ordre décroissant puis divisées en quintiles (1er quintile = les plus vitalisées ; 5e quintile = les moins vitalisées). Par définition, l'ensemble des localités ou MRC du Québec sont rangées dans l'un des quintiles (complétude). Ainsi, une RA pourrait ne pas avoir de localités ou de MRC dans l'un ou l'autre des quintiles.

Limitation d'activité (Statistique Canada)

Une limitation d'activité est une difficulté rencontrée par un individu qui souhaite exécuter une tâche ou une action

Loyer médian par secteur (loyer médian du marché) (SHQ)

Les LMM sont établis à partir des données du rapport Statistiques sur le marché locatif publié en octobre de chaque année par la Société canadienne

d'hypothèques et de logement. Ils permettent de calculer le loyer des logements AccèsLogis et de sélectionner de nouveaux logements sur le marché locatif privé dans le cadre du Programme de supplément au loyer (voir définition AccèsLogis).

Le loyer des logements sélectionnés doit en effet être égal ou inférieur au loyer médian de votre municipalité, selon le nombre de chambres à coucher.

Logement (Statistique Canada)

Un ensemble distinct de pièces d'habitation d'une personne ou d'un ménage, auquel on a accès par une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble.

Logement abordable

Un logement est considéré comme abordable lorsque le ménage qui y habite dépense moins de 30 % de son revenu brut pour s'y loger ou qui sont considérés comme abordables par les autorités compétentes.

Logement collectif (Statistique Canada)

Un logement collectif désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants. Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions et maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs.

Logement adaptable

Logement qui peut être adaptable afin de permettre le maintien à domicile dans l'éventualité d'une perte graduelle d'autonomie. On pense notamment à l'aménagement de l'espace cuisine, des aires de repos, des aires d'activités, etc.

³ CMM, *Offre et besoins en logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal*, Cahiers métropolitains, no. 3, Décembre 2013, 21-22.

Logement privé *(Statistique Canada)*

Logement privé s'entend d'un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes.

Le logement doit répondre aux deux conditions qui le rendent propre à l'habitation durant toute l'année :

- avoir une source de chauffage ou d'énergie (ce dont témoignent les cheminées, les lignes électriques, les conduites ou les compteurs d'huile ou de gaz, les génératrices, les cordes de bois, les ampoules électriques, les thermopompes, ou les panneaux solaires) ;
- fournir un espace clos permettant de s'abriter des intempéries comme en témoigne la présence de murs d'enceinte et d'un toit ainsi que de portes et fenêtres qui protègent contre le vent, la pluie et la neige.

Les logements qui ne répondent pas aux conditions les rendant propres à l'habitation durant toute l'année sont des logements marginaux. Les logements privés sont classés parmi les logements privés ordinaires et les logements marginaux occupés. Les logements privés ordinaires se subdivisent à leur tour en trois grandes catégories : les logements occupés (par des résidents habituels), les logements occupés uniquement par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement, et les logements inoccupés. Les logements marginaux sont classés parmi les logements occupés par des résidents habituels ou parmi les logements occupés par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement. Les logements marginaux inoccupés le 11 mai 2021 ne font pas partie du parc immobilier.

Logement privé conventionné

Logement de propriété privée qui est sur le marché locatif dont le locataire bénéficie d'un PSL.

Logement privé occupé par des résidents habituels *(Statistique Canada)*

Un logement privé occupé par des résidents habituels désigne un logement privé occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes. Sont également inclus dans cette catégorie les logements privés dont les résidents habituels sont temporairement absents le 11 mai 2021. Sauf indication contraire, toutes les données présentées dans les produits sur le logement ont trait aux logements privés occupés par des résidents habituels, et non aux logements privés inoccupés ou aux logements occupés uniquement par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement.

Logement en propriété absolue

Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété *(Statistique Canada)*

Logement de propriété privée qui fait partie d'un ensemble de logements en copropriété (communément appelé condominium). Une copropriété est un complexe résidentiel dans lequel les logements sont détenus en propriété individuelle, mais le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif *(Statistique Canada)*

Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

Logement social et communautaire

Le logement social et communautaire inclut le logement social public et le logement communautaire. Un logement social public est constitué et géré par un organisme public à but non lucratif tel que l'OMH. Leur propriété est de nature publique. Cette catégorie de logements comprend notamment les HLM et s'adresse à des ménages à faible revenu.

Le logement communautaire est géré par des organismes issus de la communauté, tels que les OBNL d'habitation et les coopératives d'habitation. Il s'agit d'une alternative au marché privé traditionnel.

Certains des logements communautaires sont subventionnés par le programme de supplément au loyer (PSL) qui garantit aux ménages un loyer qui correspond à 25 % de leurs revenus, alors que d'autres sont davantage pour des ménages à revenu modeste.

Soulignons qu'un point en commun de tous les logements sociaux et communautaires est qu'ils bénéficient d'une subvention gouvernementale lors de leur réalisation (aide à la pierre), leur permettant dès leur livraison d'offrir des logements dont le prix se situe en dessous du prix médian du marché.

Logement sur le marché (privé à but lucratif)

Logement qui est sur le marché immobilier (soit sur le marché du neuf, de la revente ou locatif) et qui subit des pressions spéculatives.

Logement temporaire *(SHQ)*

Un logement est temporaire lorsque l'organisme (le propriétaire) décide lui-même ou participe à la décision de mettre fin au bail ou, en l'absence de bail, à l'utilisation du logement par l'utilisateur. Le logement temporaire comprend le logement d'urgence et le logement de transition. Le logement d'urgence est de courte durée (une nuit à quelques semaines), de type dépannage ou de type refuge pour sans-abri, femmes victimes de violence, jeunes en difficulté, etc. Le logement de transition soutient quant à lui une démarche de transition vers l'autonomie.

Ménage *(Statistique Canada)*

Un ménage correspond à une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement. Le ménage peut se composer d'un groupe familial, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule.

Ménage migrant *(Statistique Canada)*

Ménage dont le principal soutien est un immigrant.

Ménage locataire *(Statistique Canada)*

Ménages privés dont aucun membre n'est propriétaire du logement. Le logement est considéré comme étant loué même si aucun loyer en argent n'est versé.

Ménage propriétaire *(Statistique Canada)*

Ménage privé au sein duquel au moins un des membres du ménage est propriétaire du logement, même s'il est encore en train de le payer.

Mesure de faible revenu (MFR) *(Statistique Canada)*

La mesure de faible revenu après impôt (MFR-ApI) désigne un pourcentage fixe (50 %) de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés. Le revenu après impôt du ménage est rajusté selon une échelle d'équivalence pour tenir compte des économies d'échelle. Ce réajustement pour les différentes tailles de ménage correspond au fait que les besoins du ménage augmentent, mais à un rythme moins rapide à mesure que le nombre de membres du ménage augmente.

À l'aide des données du Recensement de la population de 2021, la ligne applicable à un ménage est définie comme la moitié de la médiane canadienne du revenu après impôt rajusté des ménages, multipliée par la racine carrée de la taille du ménage. La médiane est déterminée en fonction de toutes les personnes dans les ménages privés. Les seuils en fonction de la taille du ménage sont présentés dans le tableau 2 Seuils des mesures de faible revenu (MFR-ApI et MFR-AvI) pour les ménages privés du Canada, 2020, Dictionnaire, Recensement de la population, 2021.

Tableau 2 : Seuils des mesures de faible revenu (MFR-ApI et MFR-AvI) pour les ménages privés du Canada, 2020

Taille de ménage	Revenu après impôt	Revenu avant impôt
1 personne	26 503 \$	30 401 \$
2 personnes	37 480 \$	42 993 \$
3 personnes	45 904 \$	52 655 \$
4 personnes	53 005 \$	60 801 \$
5 personnes	59 261 \$	67 978 \$
6 personnes	64 918 \$	74 466 \$
7 personnes	70 119 \$	80 432 \$

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2021, (2022)*.

Lorsque le revenu après impôt non rajusté du ménage d'une personne tombe sous le seuil applicable à la personne selon la taille du ménage, la personne est considérée, selon la MFR-ApI, comme ayant un faible revenu. Puisque le seuil de la MFR-ApI et le revenu du ménage sont uniques et communs à tous les membres au sein de chaque ménage, la catégorie de faible revenu selon la MFR-ApI peut aussi s'appliquer aux ménages.

Pour le Recensement de 2021, la période de référence des données sur le faible revenu est l'année civile 2020.

Mesure du panier de consommation (MPC) *(Statistique Canada)*

La mesure du panier de consommation (MPC), élaborée par Emploi et Développement social Canada, désigne la mesure officielle de la pauvreté au Canada. Elle est fondée sur le coût d'un panier de biens et de services précis correspondant à un niveau de vie modeste et de base. Les seuils de la MPC représentent, selon des qualités et des quantités déterminées, le coût de la nourriture, des vêtements, du logement, du transport et des autres nécessités pour une famille de référence composée de deux adultes et deux enfants. En ce qui concerne les familles d'autres tailles, l'échelle d'équivalence utilisée pour ajuster les seuils de la MPC est la racine carrée de la taille de la famille économique. Cet ajustement en fonction des différentes tailles de famille tient compte du fait que les besoins de la famille économique augmentent, mais à un rythme décroissant, à mesure que le nombre de membres de la famille augmente.

Le prix du panier de la MPC (année de base 2018) est établi pour 53 régions géographiques différentes : 19 collectivités particulières et 34 combinaisons de provinces et de tailles de centres de population. Les seuils de la MPC tiennent compte des disparités au regard du coût du panier pouvant exister entre des communautés de taille similaire situées dans différentes provinces et entre différentes régions géographiques à l'intérieur d'une même province. Ces seuils sont présentés dans le tableau Seuils de la mesure fondée sur un panier de consommation (MPC) pour les familles économiques et les personnes hors famille économique, 2020, Dictionnaire, Recensement de la population, 2021.

La mesure du revenu utilisée à des fins de comparaison avec les seuils de la MPC est le revenu disponible pour la MPC. Lorsque le revenu disponible pour la MPC d'une famille économique ou d'une personne hors famille économique se chiffre sous le seuil applicable à cette famille ou à cette personne, celle-ci, ou chaque membre de la famille dans le cas d'une famille économique, est considéré comme vivant dans la pauvreté, selon la MPC. Puisque le seuil de la MPC et le revenu disponible sont uniques au sein de chaque famille économique, la situation de faible revenu selon de la MPC peut aussi s'appliquer aux familles économiques.

Pour le Recensement de 2021, la période de référence des données sur le faible revenu est l'année civile 2020.

Mode d'occupation *(Statistique Canada)*

Indique si le ménage possède ou loue son logement privé. Le logement privé peut être situé sur un terrain loué ou faire partie d'une copropriété (communément appelé condominium). On considère qu'un ménage possède son logement si l'un des membres du ménage détient le logement, même si la totalité du prix n'a pas été versée, par exemple si le logement est grevé d'hypothèque ou d'une autre créance. On considère qu'un ménage loue son logement si aucun membre du ménage ne possède le logement. On considère qu'un ménage loue un logement même si le logement ne fait l'objet d'aucun loyer en espèces ou est loué à un loyer réduit, ou si le logement fait partie d'une coopérative.

Nombre d'étages *(Statistique Canada)*

Le nombre d'étages d'un bâtiment est calculé selon le nombre d'étages compris entre le plancher du premier étage, soit l'étage le plus élevé dont le plancher se trouve à au plus deux mètres au-dessus du niveau moyen du sol, et le toit.

Période de construction *(Statistique Canada)*

Période au cours de laquelle l'immeuble ou le logement a été originellement construit.

Il s'agit de la période d'achèvement de la construction et non celle où l'on a procédé à des rénovations, rajouts ou transformations.

Principal soutien du ménage *(Statistique Canada)*

Première personne dans le ménage indiquée comme étant quelqu'un qui effectue le paiement du loyer ou de l'hypothèque, ou des taxes, ou de l'électricité, etc., pour le logement.

Dans le cas d'un ménage où deux personnes ou plus sont inscrites comme soutiens du ménage, la première personne inscrite est choisie comme le principal soutien du ménage.

L'ordre des personnes dans un ménage est déterminé par l'ordre dans lequel le répondant inscrit les personnes dans le questionnaire. En général, un adulte est inscrit en premier suivi, s'il y a lieu, de l'époux/l'épouse ou du partenaire en union libre et de leurs enfants. L'ordre ne correspond pas nécessairement à la proportion des paiements du ménage versés par la personne.

Personne repère *(ISQ)*

Il s'agit de la première personne nommée dans la réponse au questionnaire du recensement pour un ménage. La personne repère et le principal soutien du ménage sont considérés comme équivalents, car le principal soutien est généralement celui qui remplit le questionnaire.

Population active (Statistique Canada)

La variable désigne les personnes qui, pendant la semaine du dimanche 2 mai au samedi 8 mai 2021, étaient soit occupées, soit en chômage.

Population au chômage (Statistique Canada)

La variable désigne les personnes qui, pendant la semaine du dimanche 2 mai au samedi 8 mai 2021, étaient sans emploi salarié ou sans travail à leur compte, étaient prêtes à travailler et :

- a) avaient activement cherché un emploi salarié au cours des quatre semaines précédentes ; ou
- b) avaient été mises à pied temporairement et prévoyaient reprendre leur emploi ; ou
- c) avaient pris des arrangements définis en vue de se présenter à un nouvel emploi dans les quatre semaines suivantes.

Lors des cycles précédents du recensement, un dénombrement anticipé a été effectué dans les régions éloignées et isolées des provinces et des territoires, quelques mois avant le dénombrement de mai. En raison de la Covid-19, aucun dénombrement anticipé n'a été réalisé pour le Recensement de 2021. Les procédures de collecte, et particulièrement celles employées dans les logements collectifs, dans les régions éloignées et nordiques, et dans les communautés des Premières Nations, des Inuits et des Métis, ont été revues pour veiller à ce que le recensement soit mené de la meilleure manière possible, selon une approche sûre et sécuritaire.

Population occupée (Statistique Canada)

Personne occupée réfère à celle dont la situation d'activité était « occupée » au cours de la période de référence. C'est-à-dire, les personnes qui, durant la période de référence :

- (a) faisaient un travail quelconque dans le cadre d'un emploi ou dans une entreprise, c'est-à-dire tout travail rémunéré accompli pour un employeur ou à son propre compte. Cela comprend aussi les personnes qui faisaient un travail familial non rémunéré, qui est défini comme un travail non rémunéré qui contribue directement à l'exploitation d'une ferme, d'une entreprise ou d'un cabinet de professionnels appartenant à un membre apparenté du même ménage et exploité par lui ; ou
- (b) avaient un emploi, mais n'étaient pas au travail à cause d'une maladie ou d'une incapacité, pour obligations personnelles ou familiales, pour des vacances ou à la suite d'un conflit de travail. Cette catégorie n'inclut pas les personnes mises à pied ou entre deux emplois occasionnels, ni celles qui n'avaient pas d'emploi à ce moment-là (même si elles avaient un emploi devant commencer à une date ultérieure).

Programme de subvention au logement (PSL) (SHQ)

« Le programme de Supplément au loyer permet à des personnes à faible revenu, des personnes handicapées ou vivant des situations exceptionnelles (comme les femmes victimes de violence) d'habiter un logement sur le marché locatif privé, ou encore appartenant à des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif.

Les critères d'admissibilité et les conditions de location offertes sont semblables à ceux d'une habitation à loyer modique. Ainsi, tout comme pour les HLM, le loyer est fixé à 25 % du revenu annuel brut du ménage et inclut le chauffage, l'eau chaude, de même que les taxes municipales et scolaires. Un prix de base est établi selon la composition du ménage. Comme pour les habitations à loyer modique, les logements locatifs dont le ménage occupant bénéficie du PSL peuvent être assimilés à un logement social puisque, d'une part, ils visent comme clientèle les ménages à faible revenu et que, d'autre part, la fixation du loyer est faite en fonction des revenus du ménage occupant plutôt qu'en fonction des prix du marché.

Le propriétaire de l'immeuble se voit rembourser la différence entre le loyer au bail et la part de loyer payable par le locataire. Cette part de loyer est calculée conformément au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

La Société d'habitation du Québec est le maître d'œuvre de ce programme. Elle en confie la gestion à des mandataires tels que des offices municipaux d'habitation, des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif en habitation ou des organismes sans but lucratif œuvrant, par exemple, auprès des personnes handicapées.

(...) Le PSL compte trois volets principaux : le PSL-Régulier, le PSL-AccèsLogis et le PSL-Urgence, lesquels sont gérés par l'intermédiaire d'une douzaine de types d'entente de gestion. Alors que les coopératives et les OBNL d'habitation gèrent uniquement le PSL-Régulier, les offices d'habitation gèrent tous les types de programme-client (PSL-Régulier, PSL-AccèsLogis et PSL-Urgence). Notons que les unités PSL-Régulier et PSL-Urgence gérées par des offices municipaux se localisent principalement dans le marché privé.

Le nombre d'unités PSL ainsi que leur localisation peuvent varier de façon significative dans le temps pour deux raisons :

- Chaque année, la SHQ révisé le nombre d'unités PSL à confier aux OMH, aux OBNL et aux coopératives d'habitation. Leur nombre peut donc varier d'une année à l'autre. (...)
- La SHQ confie la gestion des unités PSL aux OMH, alors libres de transférer l'aide d'un logement à un autre à l'intérieur des limites de leur territoire⁴. »

Rapport entre les frais de logement et le revenu (Taux d'effort) (Statistique Canada)

Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

Les dépenses comprennent pour les propriétaires les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles excluent le coût du capital immobilisé et diffèrent donc du coût d'usage du logement. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement.

Le revenu inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et préretraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine. Il est mesuré avant le paiement des impôts et n'inclut pas les aides au logement.

Résidence privée pour aînés (RPA)

Une résidence privée pour aînés est un immeuble locatif occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans ou plus et où sont offerts différents services, tels que des soins infirmiers, des repas, de l'entretien ménager et des loisirs.

Résident non permanent (Statistique Canada)

Les résidents non permanents désignent les personnes ayant obtenu un permis de séjour pour une période déterminée. Ils regroupent notamment la population étudiante internationale, les demandeurs d'asile et les travailleurs étrangers.

Revenu avant impôt (revenu brut) (Statistique Canada)

Somme des revenus (en espèces et, dans certains cas, en nature) des unités statistiques durant une période de référence donnée.

Dans le contexte des ménages, le revenu total s'entend des rentrées d'argent de certaines sources pour tous les membres du ménage, avant impôts sur le revenu et autres retenues, au cours d'une période de référence donnée.

Pour le Recensement de 2021, la période de référence est l'année civile 2020 pour toutes les variables de revenu.

⁴ CMM, *Offre et besoins en logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal*, Cahiers métropolitains, no. 3, Décembre 2013, 29-30.

Revenu après impôt (revenu net) *(Statistique Canada)*

Revenu total moins l'impôt sur le revenu de l'unité statistique durant une période de référence donnée. L'impôt sur le revenu désigne la somme de l'impôt fédéral sur le revenu et de l'impôt provincial et territorial sur le revenu, moins l'abattement là où cette mesure s'applique. L'impôt provincial et territorial sur le revenu comprend les primes d'assurance maladie dans certaines juridictions. L'abattement réduit l'impôt fédéral sur le revenu payable par les personnes résidant au Québec ou sur certaines terres visées par un règlement conclu avec l'une des Premières Nations autonomes du Yukon.

Pour le Recensement de 2021, la période de référence est l'année civile 2020 pour toutes les variables de revenu.

Service d'aide à la recherche de logement (SARL) *(Statistique Canada)*

Le Service d'Aide à la Recherche de Logement (SARL) est un service de soutien gratuit destiné aux citoyens qui sont à la recherche d'un logement.

Le SARL informe, oriente et accompagne les ménages ou personnes seules qui vivent une situation qui peut les entraîner vers l'itinérance ou dont le logement ne correspond plus à leurs besoins, ce qui les oblige à chercher un nouveau logement sur le marché privé ou HLM selon votre situation.

Le SARL est une ressource au niveau de la MRC ou de la région. Pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, le SARL est géré par l'Office d'habitation de Jeannois.

Solde migratoire *(ISQ)*

Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées dans une zone géographique donnée et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période donnée, c'est-à-dire la différence entre l'immigration et l'émigration.

Le solde migratoire interprovincial fait référence au solde migratoire entre les différentes provinces canadiennes. Le solde migratoire interrégional fait référence au solde migratoire entre les différentes régions du Québec.

Taille convenable du logement *(Statistique Canada)*

La taille convenable du logement indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Un ménage est considéré comme vivant dans des locaux de taille convenable si le logement compte suffisamment de chambres à coucher, comme prescrit par la NNO.

Nombre de chambres à coucher requis pour un ménage compte tenu de l'âge, du sexe et des liens entre les membres du ménage. Une autre variable, « Personnes par pièce », prend en considération toutes les pièces dans un logement privé et le nombre de membres dans le ménage.

La variable « Taille convenable du logement » et la Norme nationale d'occupation (NNO) sur laquelle elle se fonde ont été élaborées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'issue de consultations auprès d'organismes provinciaux de l'habitation.

Taux d'inoccupation *(SCHL)*

Le taux d'inoccupation des logements locatifs est calculé en divisant le nombre de logements vacants au moment de l'Enquête sur les logements locatifs, par le nombre de logements visés par cette enquête.

Le point d'équilibre du marché pour le taux d'inoccupation est convenu à 3 %.

Type de construction résidentielle *(Statistique Canada)*

Type de construction et/ou caractéristiques du logement (maison unifamiliale non attenante, appartement dans une tour d'habitation, maison en rangée, habitation mobile, etc.).