

# Portrait et diagnostic en habitation et atelier

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

### MRC de Lac-Saint-Jean-Est

Mars 2026



Mot du préfet

**M. Louis Ouellet**

# Déroulement

1. Présentation du portrait et du diagnostic en habitation
2. Période de question
3. Présentation du plan d'action proposé

## *Pause*

1. Atelier
2. Plénière
3. Les suites

# Coopérative de travail en aménagement du territoire

## *Domaine d'expertise*

- *Urbanisme*
- *Habitation*
- *Patrimoine*
- *Récrotourisme*
- *Paysage*
- *Géomatique*

-> Des projets en  
habitation dans de  
nombreuses MRC et  
régions



# enclume



**Une démarche  
centrée sur les  
priorités du milieu  
et sur les  
exigences  
gouvernementales**

## **Énoncé de vision stratégique de la MRC (2022)**

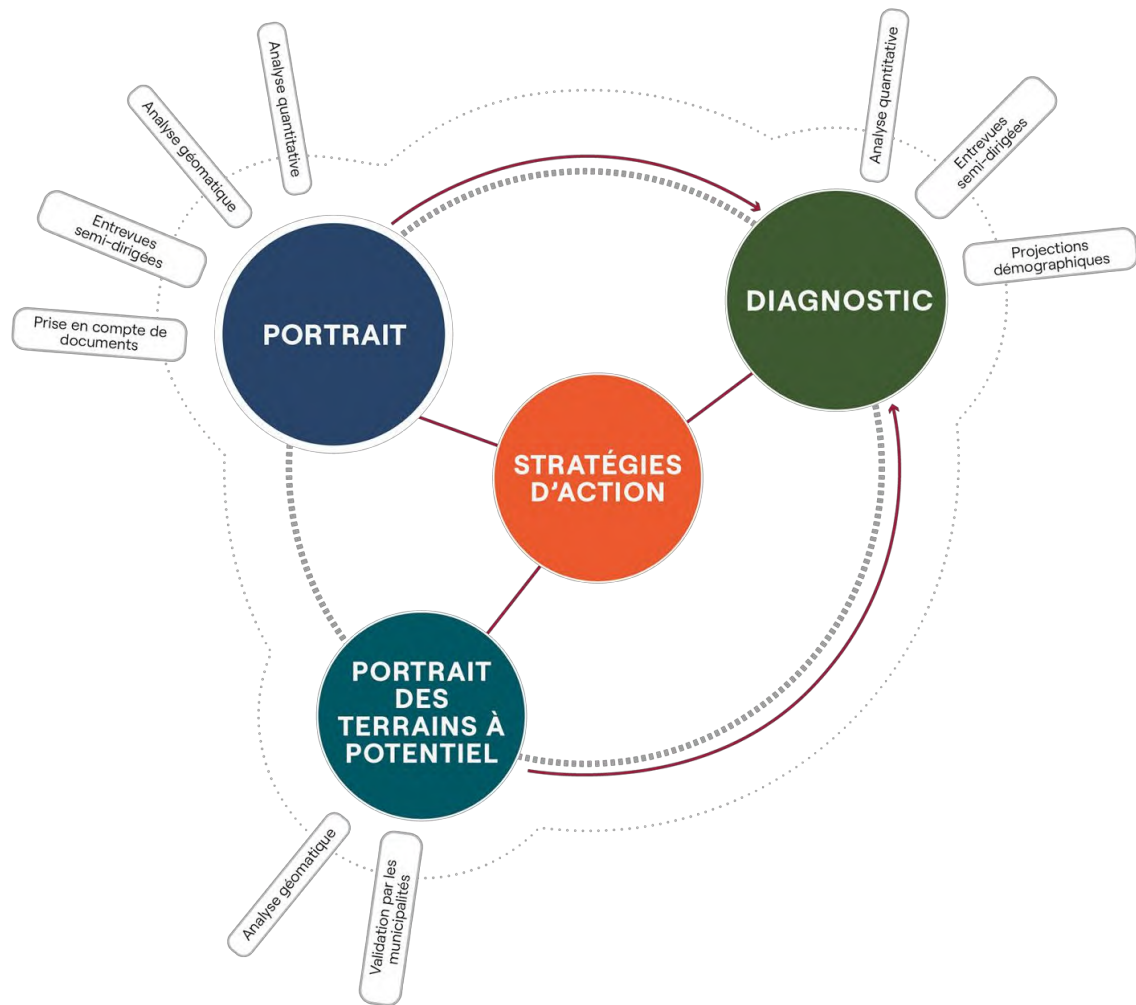
- Le logement est ressorti comme une priorité

## **Nouvelles exigences gouvernementales**

- Modification de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) (2023)
- Nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) (2024)

## Une démarche en 4 grandes volets

*Un moment pour faire le point sur où en est la MRC et se préparer pour la suite*



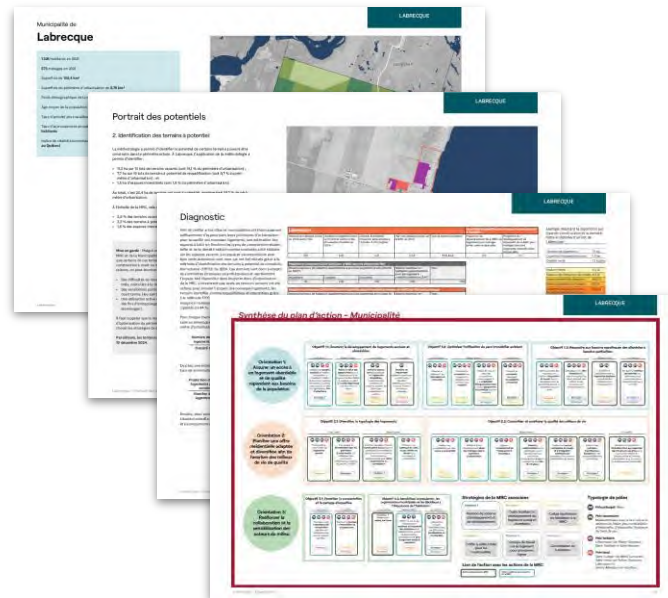
# Une démarche structurée

À plusieurs échelles

## Échelle de la MRC



## Échelle municipale



# **Portrait en habitation**

# Un portrait en l'habitation

*Vise à faire la  
caractérisation des  
ménages et du  
parc immobilier*

*Comprendre les  
réalités*

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



Municipalité de Saint-Benoît  
Source: Christian Dufour, 2022.

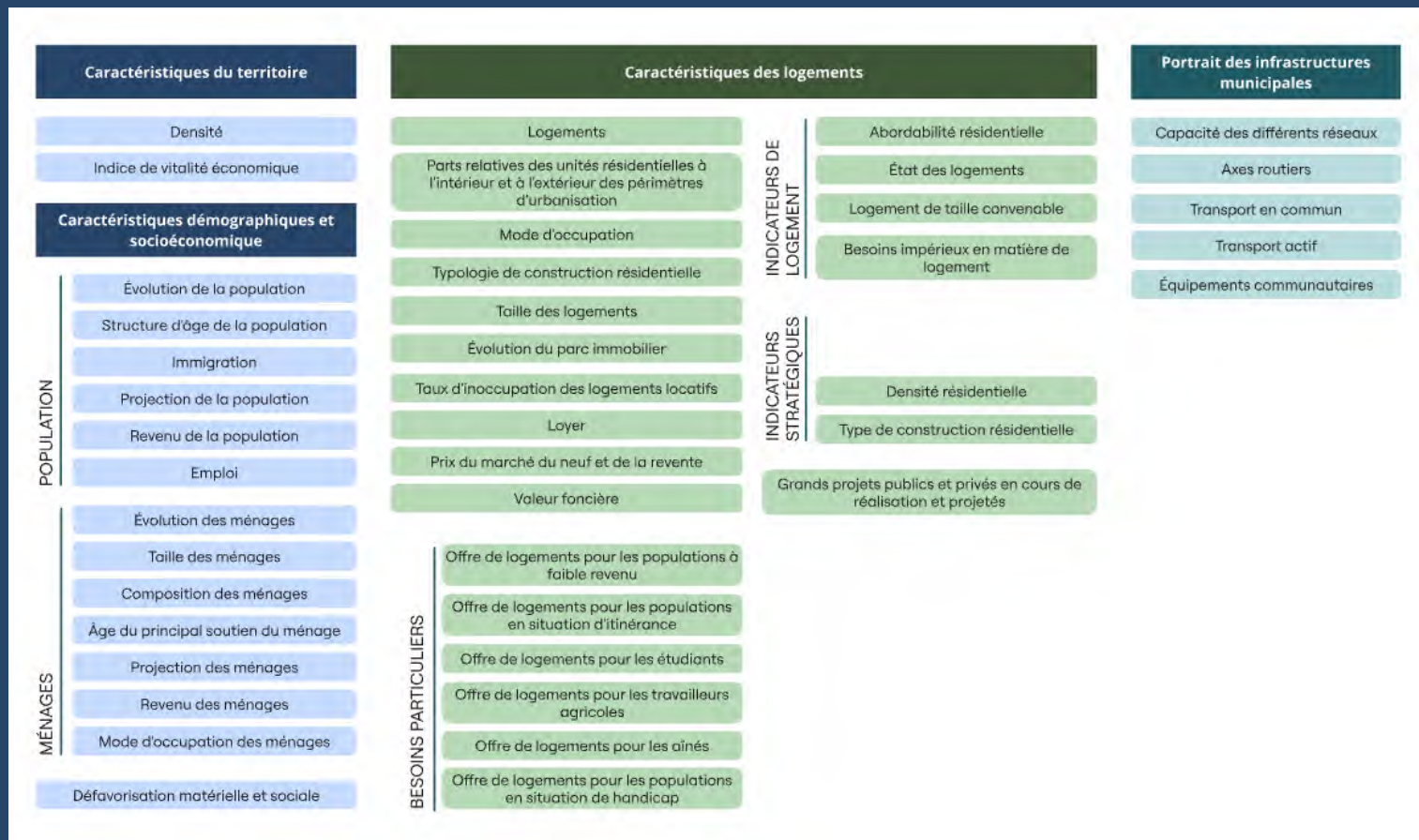
enclume

# Un portrait structuré

4 grandes sections

Des données spécifiques à la population, aux ménages, aux populations à besoins particuliers

Des informations spécifiques aux infrastructures municipales



## Un portrait documenté

Deux types d'approche méthodologiques pour assurer de bien saisir les réalités de la MRC

### Approche quantitative

#### *Analyse de données*

- Statistique Canada
- Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)
- Institut de la statistique du Québec (ISQ)
- Rôle d'évaluation foncière
- Données compilées par le groupe JLR
- Données compilées HART
- Données sur des thématiques précises (MSSS, etc.)

### Approche qualitative

#### *Entrevues semi-dirigées*

- Développement social de la MRC
- Office habitation Jeannois
- Office habitation secteur Sud Lac-Saint-Jean-Est
- UPA - Division Saguenay-Lac-Saint-Jean
- Développement économique Alma-Lac-Saint-Jean
- FADOQ Lac-Saint-Jean
- CIUSSS du Saguenay-Lac-Saint-Jean
- Collège d'Alma (CÉGEP)
- SARP Service d'aide à la rénovation patrimoniale
- Gestionnaire de logements

Phénomène

---

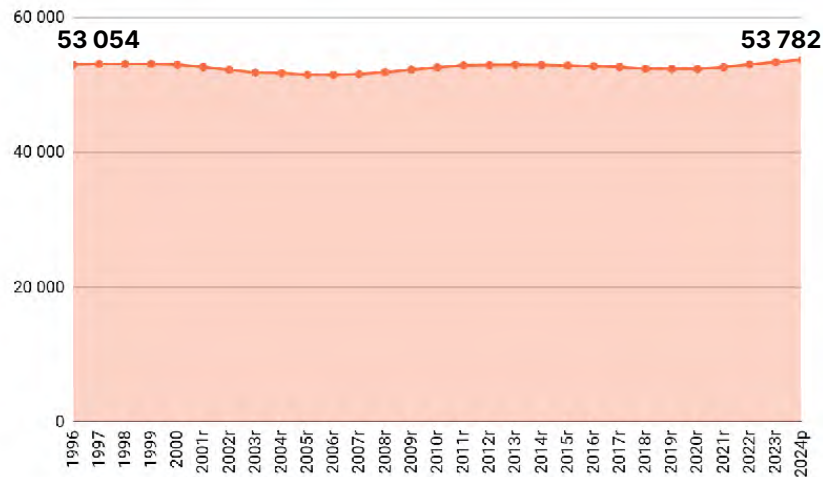
# Stabilité démographique et disparités municipales

## Une MRC avec une stabilité démographique et des disparités municipales

*Une stabilité et des disparités municipales*

### Une relative stabilité de la population depuis 1996

- Une population stable avec quelques faibles variations depuis 1996
- Entre 2021 à 2024, la MRC a accueilli 1 110 nouvelles personnes



#### Variation de la population de la MRC, 1996-2024

ISQ. Estimations de la population des MRC selon l'âge et le sexe, âge médian et âge moyen, Québec, 1er juillet 1996 à 2024 (16 janvier 2025). Tableau en ligne.

# Une MRC avec une stabilité démographique et des disparités municipales

Une stabilité et des disparités municipales

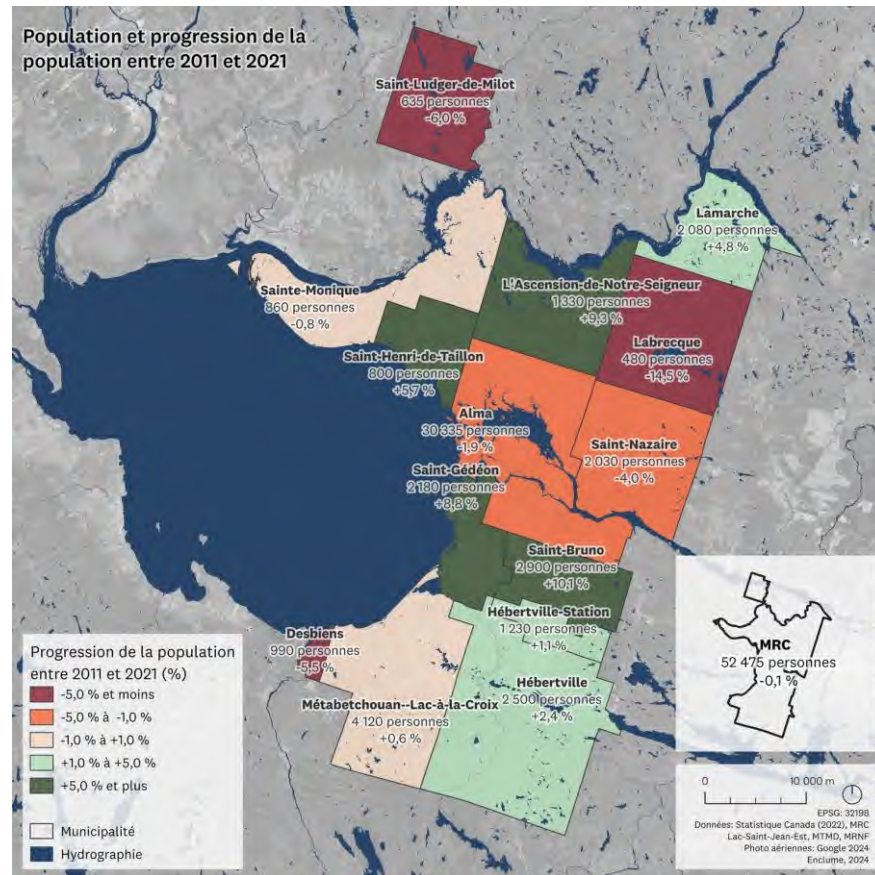
## Une disparité démographique entre les municipalités

Des augmentations importantes entre 2011 et 2021 :

- Saint-Gédéon (+8,8 %)
- Saint-Bruno (+10,1 %)
- Labrecque (+9,3 %)

Des déclinis importants entre 2011 et 2021 :

- Lamarche (-14,5 %)
- Saint-Ludger-de-Milot (-6,0 %)



## Une situation qui se reflète dans la situation économique

*Une stabilité et des disparités municipales*

### ***La MRC de Lac-Saint-Jean-Est se positionne au 71e rang des MRC de la province de par son indice de vitalité économique***

- 4e quintile
- L'IVE le plus élevé du Lac-Saint-Jean

Revenu total médian des particuliers de 18 ans et plus

**44 800 \$**

Ensemble du Québec  
45 600 \$

Taux de travailleurs de 25 à 64 ans

**76,9 %**

Ensemble du Québec  
80,8 %

Taux d'accroissement annuel moyen (TAAM) sur 5 ans

**1,4 %**

Ensemble du Québec  
8,9 ‰

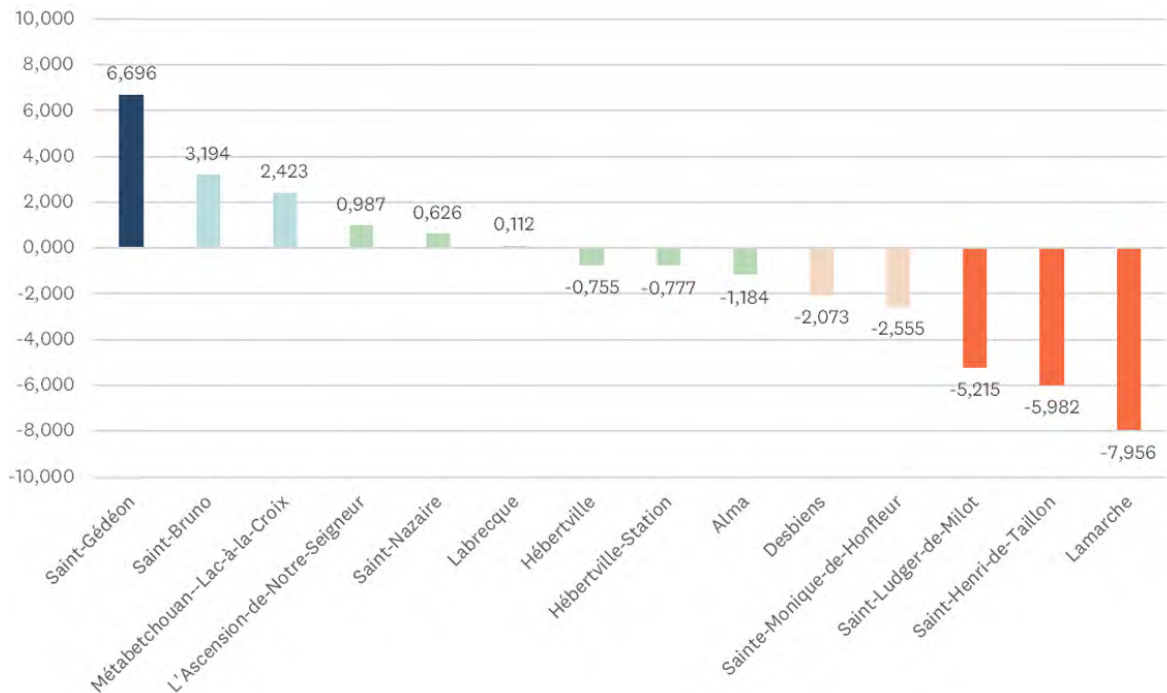
**Composantes de l'indice de vitalité économique pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2022**

ISQ, Classement des municipalités selon l'indice de vitalité économique, Québec, 2014-2022, 26 février 2025. Tableau en ligne.

## Une situation qui se reflète dans la situation économique

Une stabilité et des disparités municipales

## Une disparité entre les municipalités qui se reflète aussi sur la vitalité économique



### Indice de vitalité économique des municipalités de la MRC, 2022

ISQ, Classement des municipalités selon l'indice de vitalité économique, Québec, 2014-2022, 26 février 2025. Tableau en ligne.

Phénomène

**Une situation qui évolue pour  
les ménages et sur le marché  
de l'habitation**

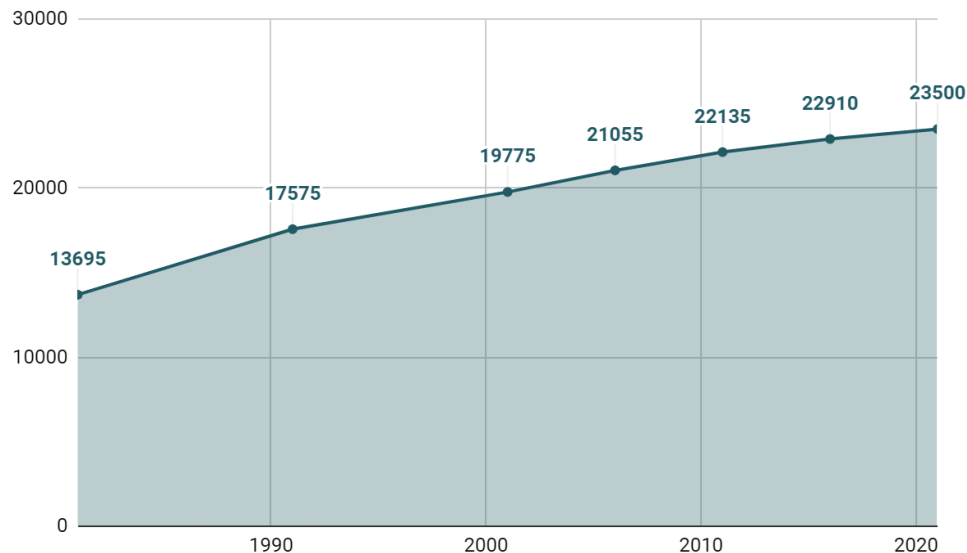
## Une situation qui évolue pour les ménages

*Un impact important sur la demande en habitation*

## Malgré une stabilité de la population, une augmentation des ménages

De 2011 à 2021 :

- Diminution de la population de -0,1 % (-45 personnes)
- Augmentation des ménages de 6,2 % (+1 370 ménages)



Évolution des ménages, 1981-2021

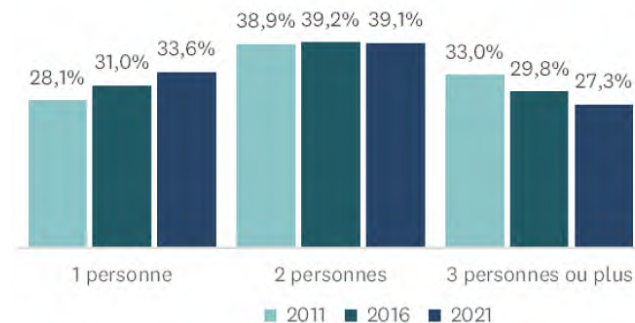
Statistique Canada. Profil du recensement 2021.

## Une situation qui évolue pour les ménages

*Un impact important sur la demande en habitation*

### Une augmentation des ménages, mais également une diminution de la taille des ménages

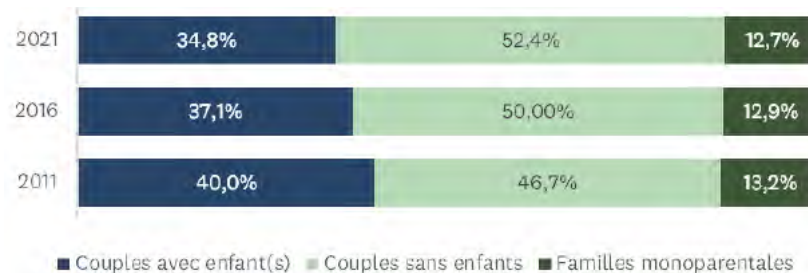
- Une augmentation des personnes vivant seules



### Évolution de la taille des ménages, 2011-2021

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

- La proportion des couples avec enfants diminue



### Évolution de la composition des familles, 2011-2021

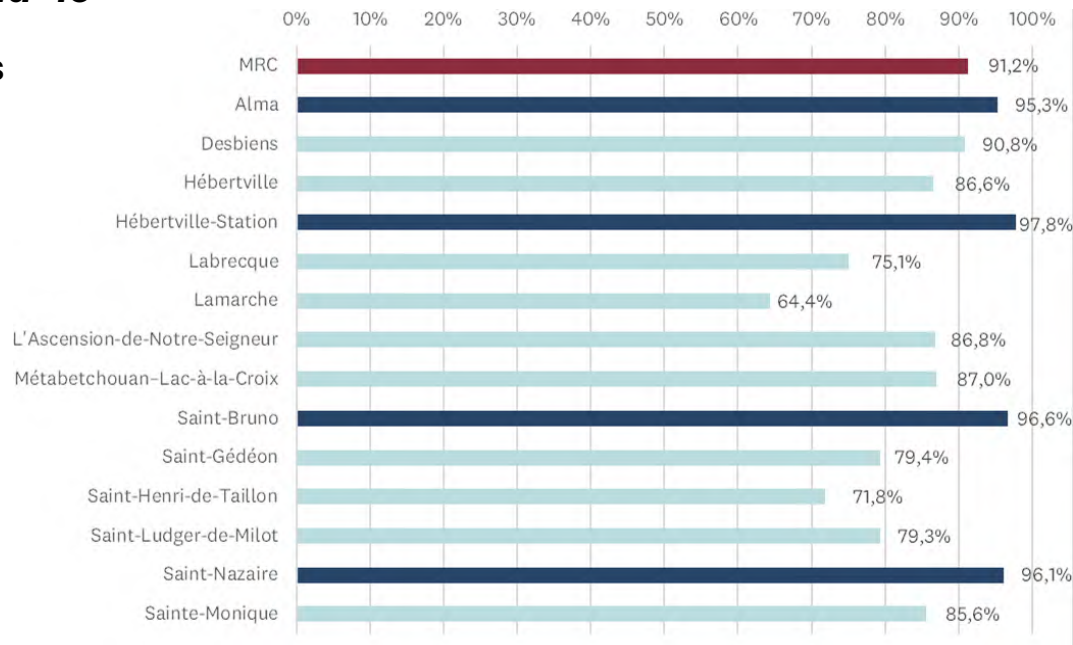
Statistique Canada. Profils du recensement 2011-2021, 2012-2022.

## Une situation qui évolue pour le marché de l'habitation

*Un impact important sur l'offre en habitation*

## Des logements secondaires, en diminution proportionnellement pour l'ensemble de la MRC depuis la pandémie de Covid-19

- Environ 90 % des logements sont habités par des résidents habituels
- Concentration de logements secondaires dans le secteur Nord



**Part des logements privés occupés par des résidents habituels par municipalité, 2021**

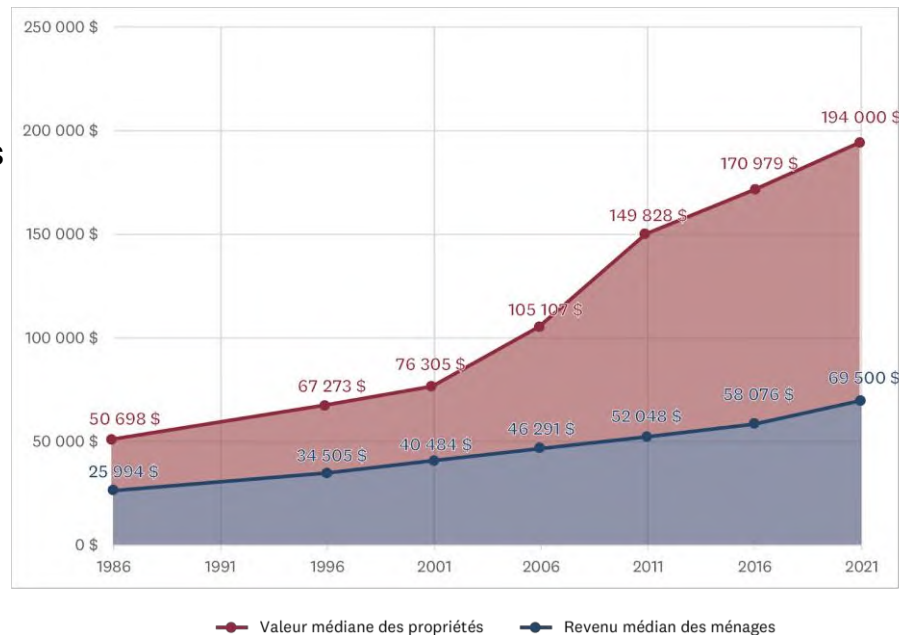
Statistique Canada. Profil du recensement 2021

## Une situation qui évolue pour le marché de l'habitation

*Un impact important sur l'offre en habitation*

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

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



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

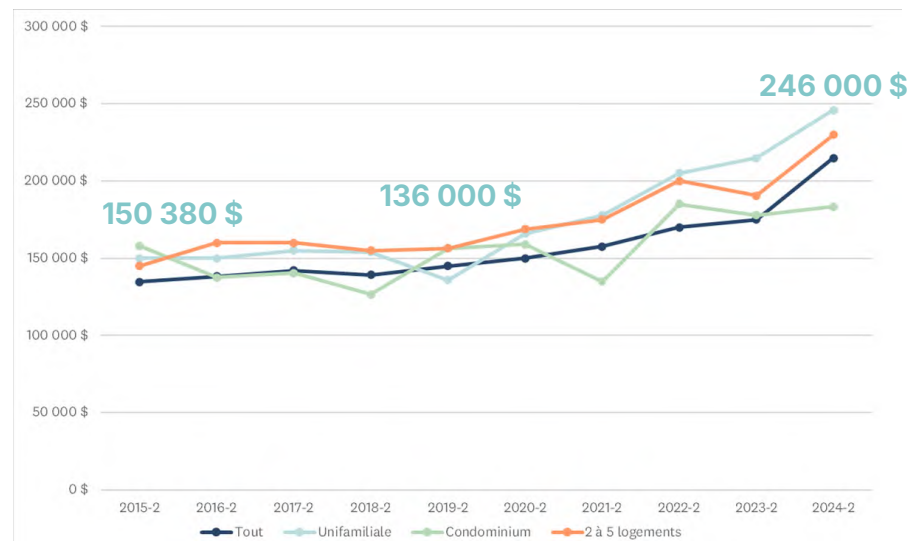
Statistique Canada, Profils du recensement, 1986 à 2016, 1987-2022.

## Une situation qui évolue pour le marché de l'habitation

*Un impact important sur l'offre en habitation*

## Une augmentation importante de la valeur des logements

- Une augmentation marquée de près de 50 % des prix médians du marché immobilier dans les 5 dernières années
- Une hausse du nombre des ventes lors de la pandémie



**Variation du prix médian (tendance 2 semestres),  
MRC de Lac-Saint-Jean-Est, 2015-2024**

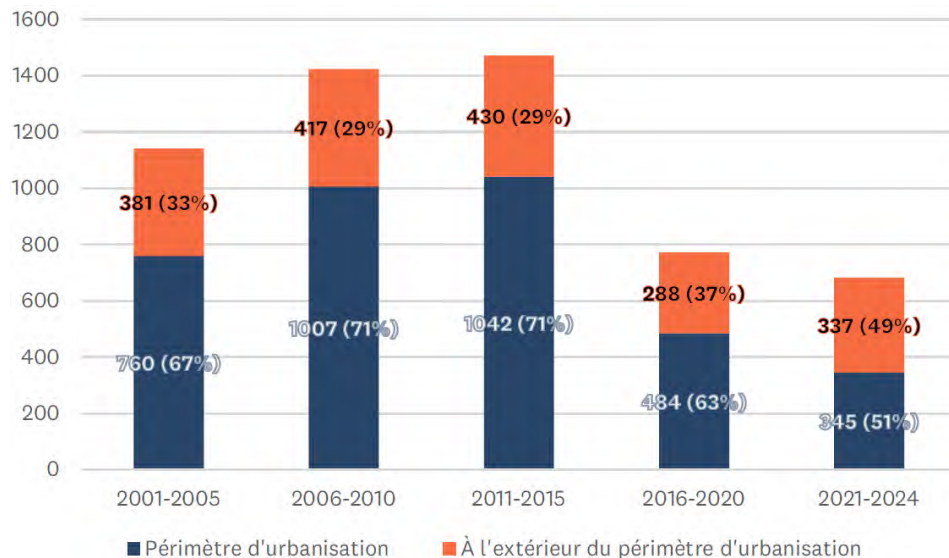
JLR, Radar immobilier, 1er juin 2024. Tableau en ligne. JLR.ca

## Une situation qui évolue pour le marché de l'habitation

*Un impact important sur l'offre en habitation*

### Des mises en chantier au ralenti depuis 2016

- Une réduction des nouvelles constructions dans les dernières années
- Des proportions plus faibles de nouveaux logements dans le périmètre d'urbanisation



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

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

Phénomène

---

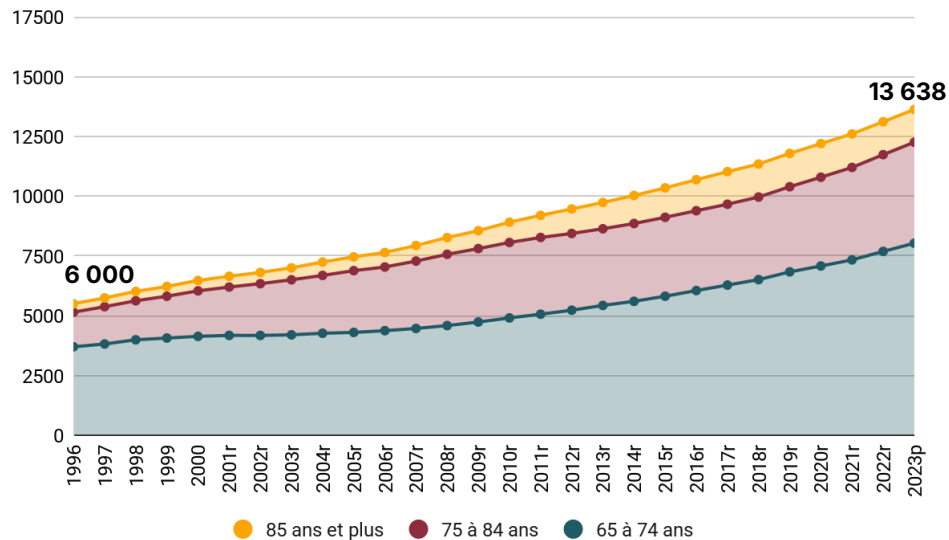
# Un vieillissement marqué de la population

# Un vieillissement marqué de la population

*Un phénomène bien réel*

## Une croissance marquée du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus, qui a doublé entre 1996 et 2023

- Une augmentation de près de 1 594 personnes âgées de 65 ans et plus depuis 2021
- Lamarche (31,3%), Saint-Henri-de-Taillon (30,6%) et Saint-Ludger-de-Milot (29,1%) ont les plus fortes concentrations d'aînés



### Variation de la population âgée de 65 ans et plus de la MRC, 1996-2024

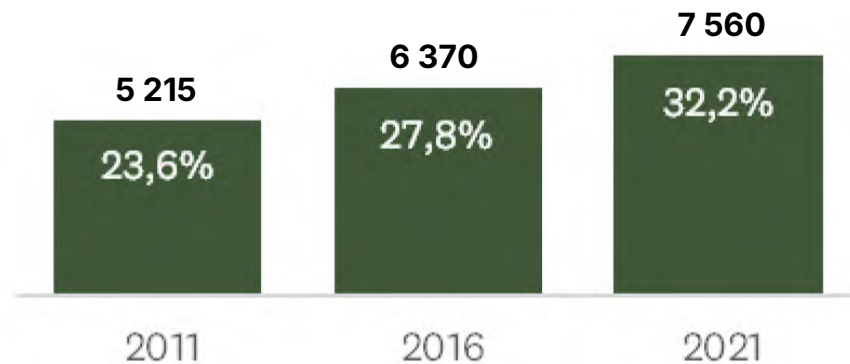
ISQ. Estimations de la population des MRC selon l'âge et le sexe, âge médian et âge moyen, Québec, 1er juillet 1996 à 2022 (22 mai 2024). Tableau en ligne.

## Un vieillissement marqué de la population

*Un impact sur le logement*

**Près d'un ménage sur trois (32,2%) a comme principal soutien une personne âgée de 65 ans et plus**

- Saint-Ludger-de-Milot et Desbiens ont les plus fortes concentrations de ménages aînés.



**Évolution des ménages dont le principal soutien a 65 ans et plus, 2011-2021**

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

## Un vieillissement marqué de la population

*Une importante  
mobilité résidentielle  
à prévoir*

*Des besoins à  
prendre en compte  
(aide à la rénovation,  
aide au maintien à  
domicile, etc.)*

**Près de 1 logement privé sur 5 est des potentiels « nids vides »**

**Personnes  
vivant seules de  
65 ans et plus**

**1 420**  
ménages propriétaires  
de maisons unifamiliales



**18,6%**  
des logements  
privés de la  
MRC

**Couples sans  
enfants de 65 ans  
et plus**

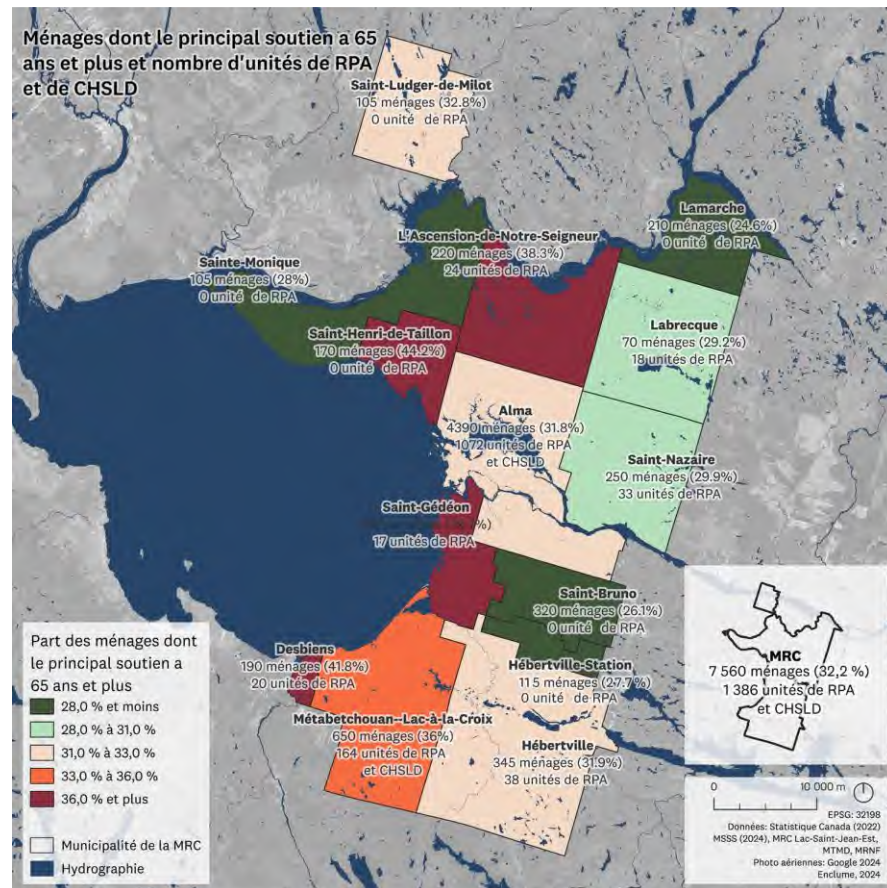
**2 990**  
ménages propriétaires  
de maisons unifamiliales

# Un vieillissement marqué de la population

*Une diversité d'offre résidentielle à planifier*

## Une répartition des RPA sur le territoire qui ne correspond pas systématiquement aux besoins

- 1 386 unités de RPA et CHSLD dans la MRC
- Plusieurs fermetures de RPA et de lits en CHSLD dans les dernières années



Phénomène

**Un parc de logements locatifs  
de plus en plus inabordables et  
inadéquats**

## Un parc de logement locatif de plus en plus inabordable et inadéquat

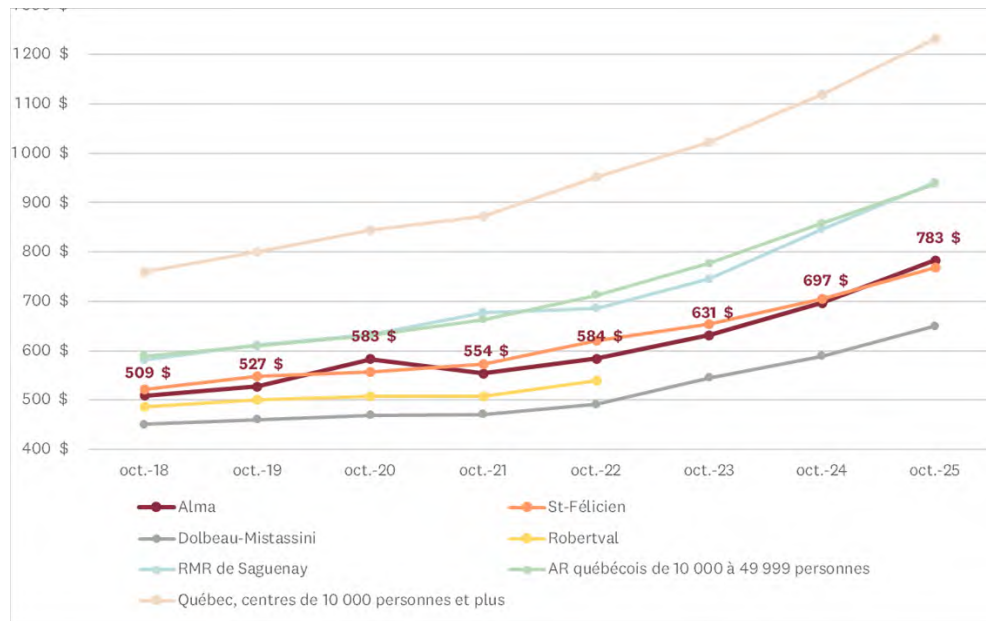
*Une demande forte qui entraîne une augmentation des coûts*

## Un parc locatif sous pression

**32,3 % d'augmentation des loyers en cinq ans à Alma (2019 à 2024)**  
*34,3% d'augmentation (2020 à 2025)*

**Un taux d'inoccupation pour l'AR d'Alma est de 0,5% (2024)**

*Un taux d'inoccupation de 1,5% (2025)*



### Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, 2018-2025

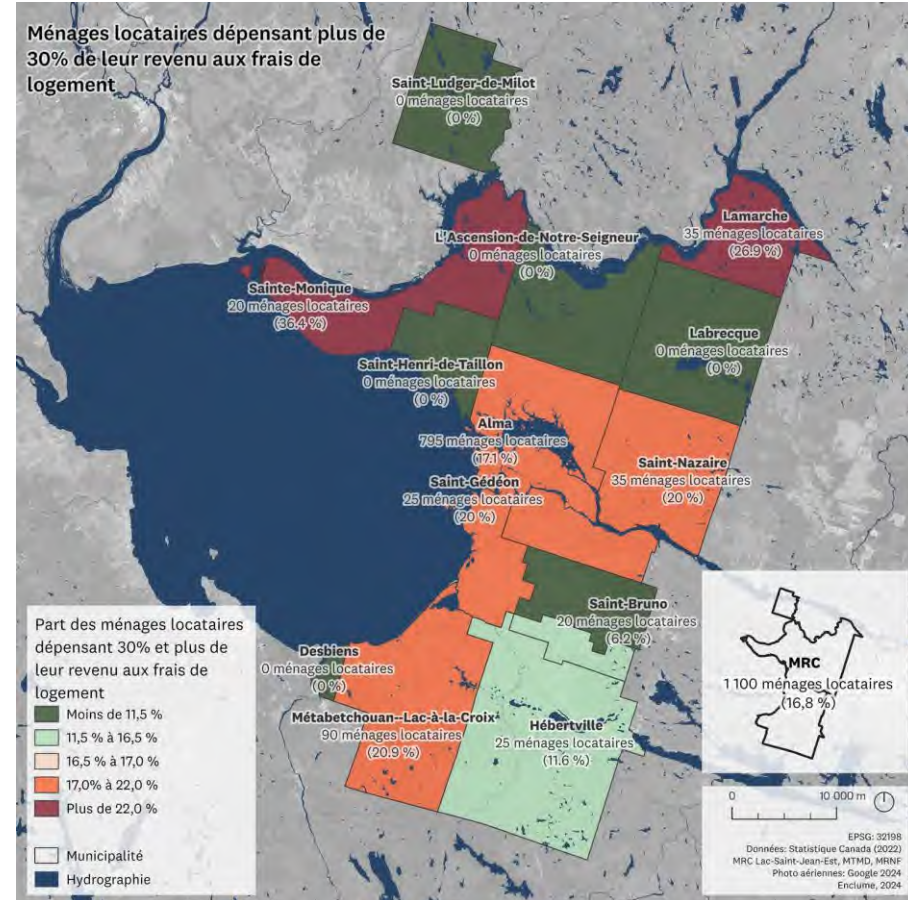
SCHL, Enquête sur les logements locatifs, Québec, 2019-2025.

# Un parc de logement locatif de plus en plus inabordable et inadéquat

*Une situation particulièrement difficile pour les ménages à faible revenu*

## Manque de logements locatifs abordables

- 3 ménages locataires sur 20 (1 100 ménages) dépensent plus de 30 % de son revenu avant impôt à se loger dans la MRC
- Relativement peu de logements locatifs de grande taille

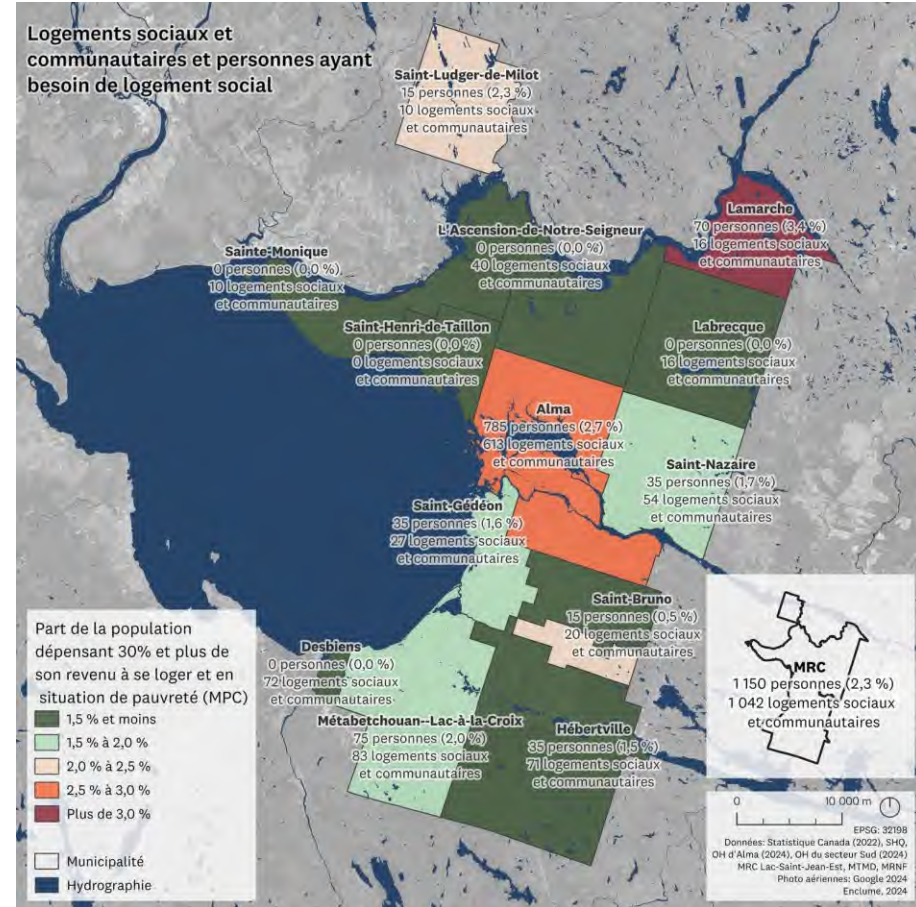


# Un parc de logement locatif de plus en plus inabordable et inadéquat

*Une situation particulièrement difficile pour les ménages à faible revenu*

## Des besoins pour du logement abordable et social

- 1 150 personnes dépendent 30% de leur revenu à se loger et sont en situation de pauvreté (MPC)
- Peu de HLM pour familles et personnes vivant seules



**Un parc de logement locatif de plus en plus inabordable et inadéquat**

***Des populations aux besoins particuliers, et un parc locatif relativement peu diversifié pour y répondre***

### **Une demande qui augmente**

Augmentation du nombre de personnes vivant seules

Augmentation du nombre de travailleurs issus du recrutement international

Une augmentation notable du phénomène d'itinérance

Des étudiants qui ont des difficultés à se loger

### **Une offre limitée**

Manque d'option en hébergement au sein de la MRC (hébergement d'urgence, hébergement de transition, maisons de chambre, PSL privé, hébergement pour femmes victimes de violence, etc.)

**Portrait des terrains à  
potentiel  
de développement et  
de  
redéveloppement**

## Un portrait des terrains à potentiel résidentiel

*Identifier le potentiel  
pour la consolidation  
et la densification  
résidentielle*

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



Ville de Desbrosses  
Source : Encolima, 2014

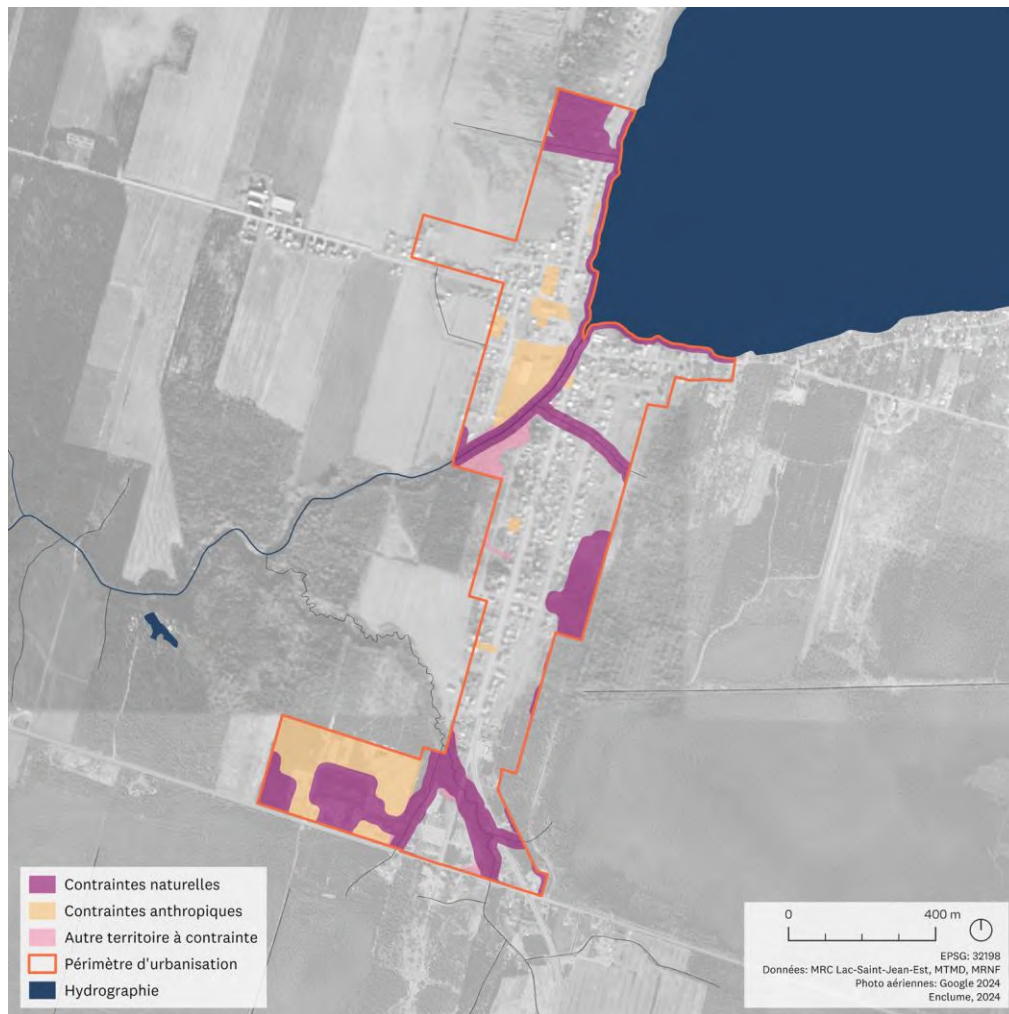
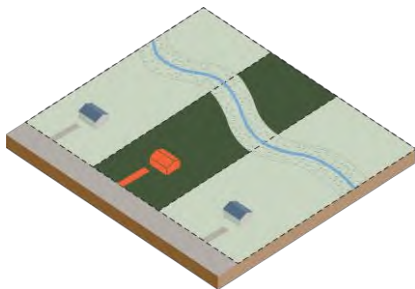
ENCOLIMA

# Un portrait des terrains à potentiel résidentiel

Une démarche en 3 grandes étapes

## 1 Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

- Retrait de 4 164 ha sur les 7 327 ha que comptent les périmètres urbains (57 %)



# Un portrait des terrains à potentiel résidentiel

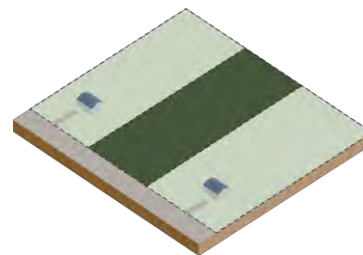
Une démarche en 3 grandes étapes

## 2 Identification des terrains à potentiel

+ Validation par les municipalités

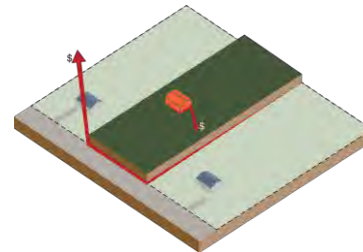
### Vacant

1 114 UEV ->  
431 ha



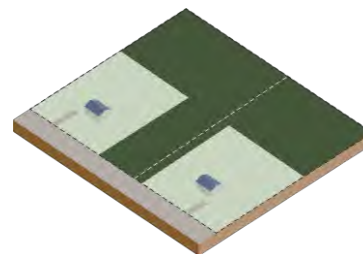
### Requalifiable

507 UEV ->  
208 ha



### Interstitiel

336 terrains ->  
91 ha



## Un portrait des terrains à potentiel résidentiel

*Une démarche en 3 grandes étapes*

### 3 Facteurs accélérant ou freinant le développement

#### Facteurs accélérateurs

- Concentration de service en moins de 15 minutes de marche
- Terrains possédés par les municipalités
- Zones desservies par l'aqueduc
- Zones desservies par l'égout.

#### Facteurs freins

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

# **Diagnostic en habitation**

# Un diagnostic en l'habitation

*Identifier les besoins  
en habitation*

*Identifier l'adéquation  
entre l'offre et la  
demande*

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



Municipalité de Saint-Gédéon  
Source : Christian Delorme, 2023.

enclume

## Un diagnostic en l'habitation

*S'appuie sur des données gouvernementales à jour*

*S'inspire de la méthodologie de la CMQ et de HART*



### **Projections démographiques de l'ISQ** Scénario A2024



### **Méthode de projection HART** Se base sur les tendances pour les années 2006, 2016 et 2021 du recensement canadien (sans d'autres composantes)

# Un diagnostic en l'habitation

## LA DEMANDE PROJETÉE EN HABITATION

Le calcul de la  
demande d'ici 2041  
s'appuie sur  
**4 composantes  
principales**

### Logements privés

**1**

Projection de croissances  
des ménages privés

Âge de la personne-référence et tenure

Taille des ménages privés

Revenu des ménages privés

**2**

Retour du taux d'inoccupation  
au seuil d'équilibre et son maintien  
[logement locatif]

**4**

Compensation pour les pertes de logements privés et collectifs

### Logements collectifs

**3**

Projection de croissances des  
besoins en logements collectifs

# Un diagnostic en l'habitation

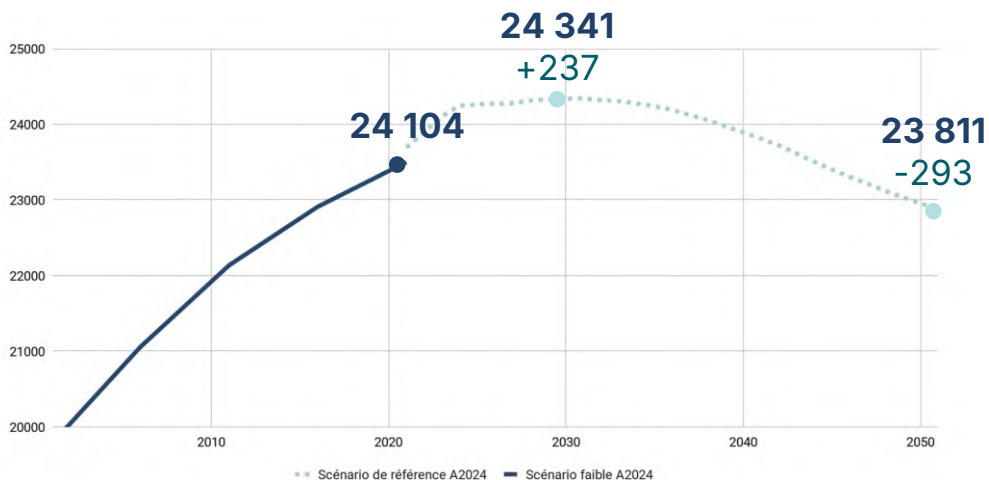
## LA DEMANDE PROJETÉE EN HABITATION

Le calcul de la demande d'ici 2041 s'appuie sur 4 composantes principales

# 1

## Projection de croissance des ménages privés

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



**D'ici 2031:**  
+ 237 logements privés  
(maximum)

**D'ici 2041:**  
- 293 logements privés

**Croissance projetée des ménages privés 2001-2051, scénario de référence A2024, MRC de Lac-Saint-Jean-Est**

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.

# Un diagnostic en l'habitation

## LA DEMANDE PROJETÉE EN HABITATION

Le calcul de la  
demande d'ici 2041  
s'appuie sur  
**4 composantes  
principales**

# 1

## Projection de croissance des ménages privés

### Tendance actuelle et à venir

Une augmentation des logements locatifs, notamment en raison du vieillissement de la population

Une accélération du vieillissement des ménages privés

Des ménages privés de plus en plus petits

Une augmentation du nombre de ménages privés vivant sous le revenu médian

### Enjeux spécifiques à l'offre et à la demande

Rareté de logements locatifs

Manque de logements adéquats pour la population étudiante

Diminution de la taille des ménages

Manque de diversité de logements

Phénomène du nid vide

Rareté des logements abordables et disparités de revenu

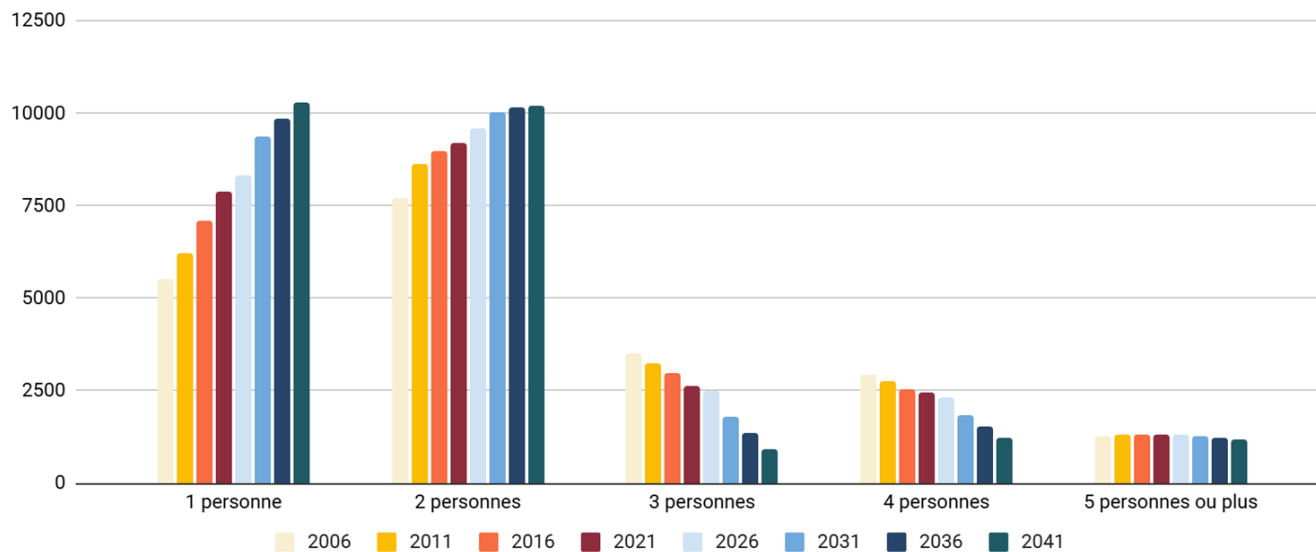
Complexification de l'accès à la propriété

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

## La taille des ménages

### Des ménages privés de plus en plus petits

C'est principalement les ménages de 1 à 2 personnes qui vont augmenter



#### Estimation des ménages selon la taille pour 2021 à 2041 pour la MRC de Lac-Saint-Jean-Est

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 2006 à 2021, 2007-2022

## Un diagnostic en l'habitation

### LA DEMANDE PROJETÉE EN HABITATION

Le calcul de la  
demande d'ici 2041  
s'appuie sur  
**4 composantes**  
principales

## 2

Retour du taux d'inoccupation  
au seuil d'équilibre et son maintien  
[logement locatif]

### ***Une demande actuelle qui dépasse l'offre pour maintenir une abordabilité***

- En 2024, un taux d'inoccupation de 0,5%
- Un taux d'inoccupation visé de 4,5%

**Actuellement :**  
+ 283 logements privés  
locatifs

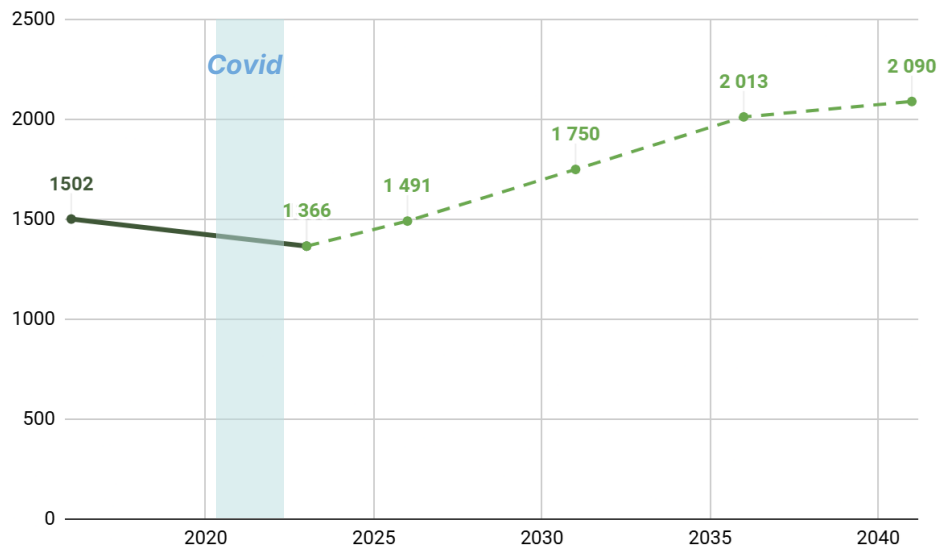
# Un diagnostic en l'habitation

## LA DEMANDE PROJETÉE EN HABITATION

Le calcul de la demande d'ici 2041 s'appuie sur 4 composantes principales

### 3 Projection de croissances des besoins en logements collectifs

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



**D'ici 2031:**  
+ 384 logements collectifs

**D'ici 2041:**  
+ 724 logements collectifs  
(maximum)

#### Croissance projetée de besoins en logement collectif 2016-2041, MRC de Lac-Saint-Jean-Est

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).

### LA DEMANDE PROJETÉE EN HABITATION

Le calcul de la  
demande d'ici 2041  
s'appuie sur  
**4 composantes  
principales**

# 4

## Compensation pour les pertes de logements privés et collectifs

***Des logements qui sont démolis, à reconstruire pour conserver la même offre***

- Une perte moyenne annuelle d'environ 0,15% des logements de la MRC

**D'ici 2031:**  
+ 325 logements

**D'ici 2041:**  
+ 746 logements  
(maximum)

## Un diagnostic en l'habitation

### LA DEMANDE PROJETÉE EN HABITATION

Le calcul de la demande d'ici 2041 s'appuie sur 4 composantes principales

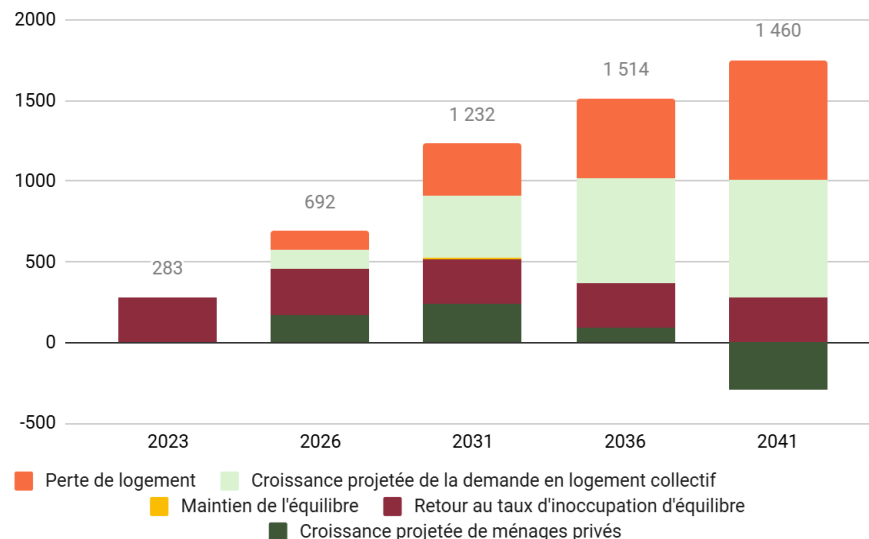
## Estimation globale des besoins en habitation

### LOGEMENTS PRIVÉS

- Environ 635 logements locatifs pourraient être construits d'ici 2031
- Environ 181 logements habités par le propriétaire-occupant d'ici 2031

### LOGEMENTS COLLECTIFS

- Environ 799 logements collectifs pourraient être construits d'ici 2041



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

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

## Capacité de répondre aux besoins en habitation

Évaluation selon:

- La répartition géographique
  - Le **pôle principal** [Alma] **60%** des nouveaux logements ;
  - Les **pôles secondaires** [Métabetchouan–Lac-à-la-Croix et le scénario de fusion des municipalités d'Hébertville, d'Hébertville-Station et de Saint-Bruno, **20 %** des nouveaux logements ;
  - Les **pôles tertiaires** [L'Ascension-de-Notre-Seigneur, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire] **11 %** des nouveaux logements ;
  - Les **pôles locaux** [six municipalités] **9 %** des nouveaux logements.
- La densité

# État de la situation en habitation

*4 volets pour bien comprendre la situation et cibler des actions*

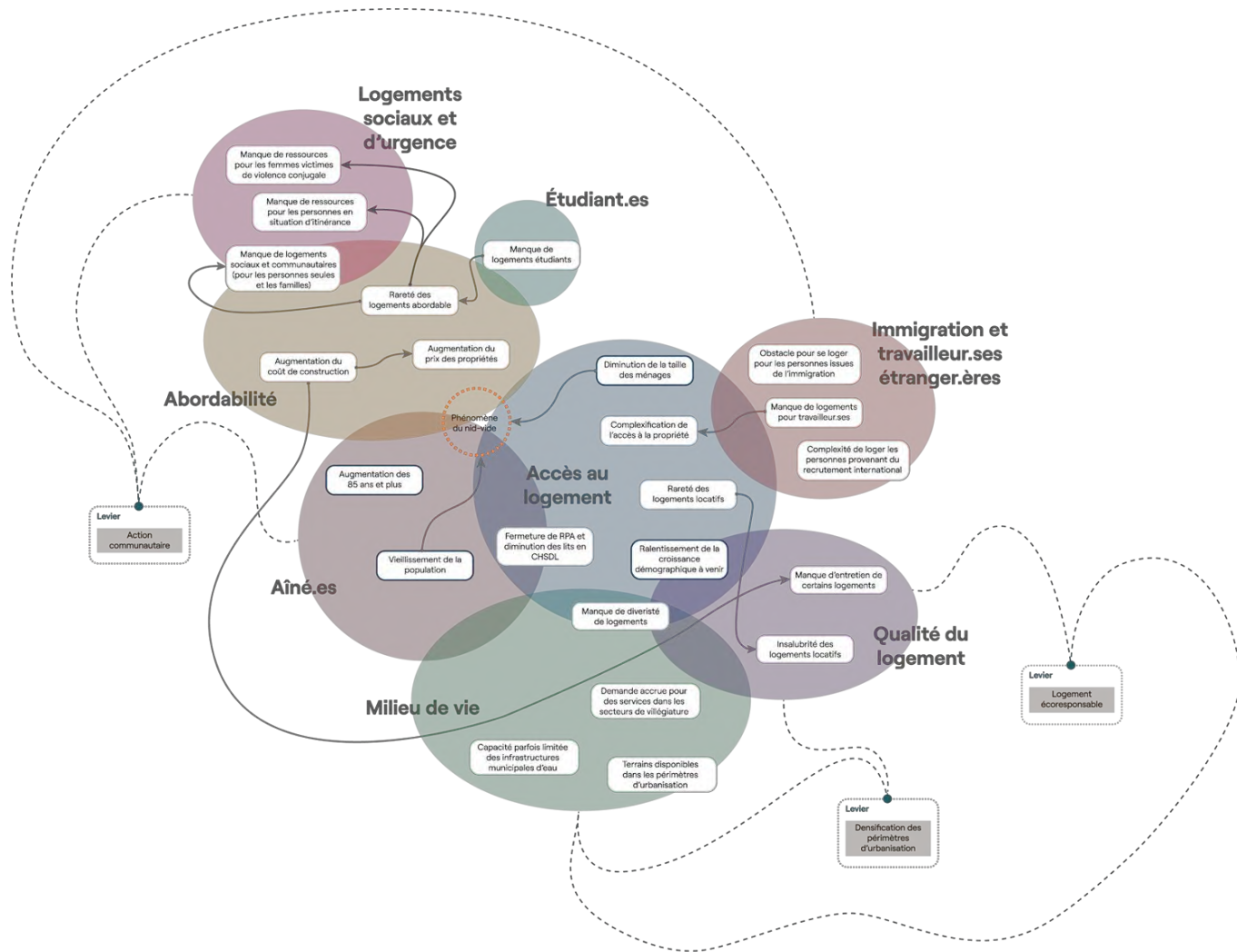
*2 échelles d'analyse*



# **Stratégies d'action en habitation**

# Stratégies d'action en habitation

En se basant sur les enjeux du portrait et du diagnostic



# Stratégies d'action en habitation

3 orientations et  
7 objectifs  
qui répondent  
aux enjeux du  
territoire



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

1.1 Soutenir le développement de  
logements sociaux et abordables

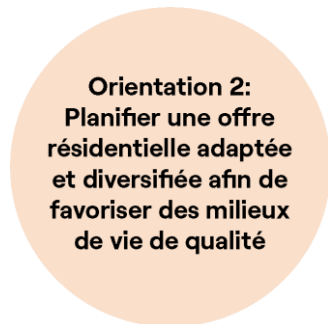
*Enjeux associés : Abordabilité et logements  
sociaux et abordables*

1.2 Optimiser l'utilisation du parc  
immobilier existant

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

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

2.1 Diversifier la typologie  
des logements

*Enjeux associés : Diversité du logement,  
densification*

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

3.1 Favoriser la concertation et le  
partage d'expertise

*Enjeux associés : Concertation, action  
communautaire, leadership*

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

*Enjeux associés : Leadership, sensibilisation*

The background of the slide is a landscape of rolling hills and mountains, rendered in a monochromatic teal color. The sky is filled with soft, white clouds. The overall mood is serene and peaceful.

Merci

enclume