

L'habitation dans la MRC de d'Autray

Portrait Statistique

Table des matières

Table des matières	1
Sommaire exécutif	2
Mise en contexte	3
Portrait statistique de l'habitation	3
Portrait des principaux indicateurs de logement	5
Offre de logement et données démographiques	5
Caractéristiques des ménages et des logements	6
Besoins impérieux en matière de logement	9
Marché de l'habitation	12
Marché de la vente et revente	12
Marché locatif	15
Mise en chantier	18
Offre de logements sociaux et communautaires	21
Références	25
Annexe	26



Sommaire exécutif

Le présent portrait met en lumière des dynamiques relativement différentes entre le pôle de Lavaltrie, dynamique et en croissance, mais avec des prix médians plus dispendieux, et les pôles de Brandon et Berthier, plus affectés par des poches de pauvreté qui se reflètent dans des loyers inférieurs à la moyenne provinciale, mais aussi dans un parc immobilier résidentiel vieillissant et nécessitant de plus grands besoins de rénovation.

Au niveau de l'indicateur des besoins impérieux en matière de logement, on retrouve 4 035 ménages sur le territoire qui ne respectent pas au moins une des trois normes d'acceptabilité de l'indicateur, soit 21% des ménages de la MRC, répartis dans les mêmes proportions partout sur le territoire. Sans surprise, les ménages locataires sont plus représentés que les ménages propriétaires (25% contre 9%).

Le prix de vente médian a augmenté de 106% en moyenne sur la MRC depuis 2018. Les prix restent cependant 17% inférieurs aux prix médians sur l'ensemble de la province. Le marché locatif a également connu de fortes hausses de loyers avec des hausses de 5,7% à 15,4% en 2021 seulement à Lavaltrie, alimenté par des taux d'inoccupation particulièrement bas.

Les mises en chantier suivent la forte demande et la hausse des prix de vente. En plus du pôle Lavaltrie qui est actif depuis plusieurs années, on constate une hausse des mises en chantier dans quelques municipalités ciblées telles que Berthierville et Ville St-Gabriel. Le modèle de développement prédominant demeure les maisons unifamiliales, mais de plus en plus de projets multilogements sont déposés par des promoteurs. Très peu de ces projets destinés à la location proposent cependant des loyers abordables.

Enfin, l'offre de logements sociaux et communautaires est particulièrement limitée dans la MRC et en-deçà de la moyenne provinciale (1,6 % du parc de logements résidentiels contre environ 5,1 % pour le Québec). Il y a donc une iniquité dans l'offre de logements sociaux et communautaires dans la MRC. Le projet des Habitations Petite-Rivière, toujours en cours de réalisation, est d'ailleurs le seul nouveau projet depuis plus de 22 ans.



Mise en contexte

Portrait statistique de l'habitation

L'habitation, le fait de se loger dans un endroit sécuritaire, sain et qui nous convient, est un besoin fondamental au même titre que se vêtir et s'alimenter. Avoir un chez-soi est une assise essentielle pour permettre à toutes les personnes, adultes, enfants et aînés, de s'épanouir et de participer sans entrave à la vie en société. L'habitation est donc un élément central pour permettre aux communautés de se développer et doit être l'objet d'une attention sérieuse et continue.

Le présent portrait statistique de la situation de l'habitation dans la MRC de d'Autray est une initiative du Comité local en développement social (CLDS) de d'Autray. La pandémie de Covid-19 a eu des effets majeurs sur le logement, d'une part en exacerbant les besoins en logement abordable et de qualité pour la population confinée à domicile, mais aussi en provoquant subséquemment un chamboulement économique et une inflation marquée des coûts pour se loger, tant pour les locataires que pour les propriétaires.

C'est suite à ce constat et à ses conséquences désastreuses pour les personnes plus vulnérables que les membres du Comité local en développement social (CLDS) de d'Autray ont décidé de se mobiliser pour améliorer les conditions de logements sur le territoire de la MRC. Cette structure de concertation mise en place depuis 1998 se veut un lieu d'échange, de partage d'informations, de concertation et d'actions collectives visant le développement social et l'amélioration des conditions de vie de la population du territoire.

C'est dans ce contexte que la Maison de l'innovation sociale (MIS) s'est vu décerner un mandat pour réaliser un portrait documentaire de la situation du logement sur les trois pôles du territoire de la MRC. Ce document sera suivi de consultations auprès de la population et de diverses organisations sur le territoire afin de dresser un diagnostic de la situation, le tout dans le but d'élaborer, avec les membres du comité, un plan d'action en faveur de plus de logements abordables et de qualité dans D'Autray.

Le présent portrait fait un survol de l'offre de logement sur le territoire et des caractéristiques des logements et des ménages, ainsi que de la situation du marché actuel pour les propriétaires et les locataires. Il inclut aussi une section spécifiquement sur l'offre de logements sociaux et communautaires qui s'adresse traditionnellement aux besoins des personnes plus vulnérables.

Le document n'étudie pas la question des résidences pour personnes âgées, car c'est un secteur hybride à cheval entre l'univers de l'habitation et celui de la santé qui n'est pas directement comparable avec le marché régulier de l'habitation. Ce pourrait cependant être l'objet d'une suite de la présente démarche.

Le portrait présente, lorsque possible, les données de façon distinctes pour les trois pôles de la MRC. Ces pôles ont été constitués en 2016 sur l'ensemble de la région de Lanaudière afin de mieux faire ressortir les particularités de chaque territoire. Ils sont constitués des municipalités suivantes:

- Lavaltrie: Lanoraie et Lavaltrie;
- Brandon: Mandeville, Saint-Cléophas-de-Brandon, Saint-Didace, Saint-Gabriel et Saint-Gabriel-de-Brandon;
- Berthier: Berthierville, La Visitation-de-l'Île-Dupas, Saint-Barthélemy, Saint-Cuthbert, Sainte-Élisabeth, Sainte-Genève-de-Berthier, Saint-Ignace-de-Loyola et Saint-Norbert.

Notons enfin que la Direction de santé publique associée au CISSS de Lanaudière a également publié deux rapports d'étude pour le [territoire de la MRC](#) et de [Lanaudière](#) qui complètent le présent portrait en présentant plus en détail les données issues du Recensement 2021 de Statistiques Canada, portant notamment sur le logement, la démographie, la mobilité territoriale et le revenu.

Portrait des principaux indicateurs de logement

Offre de logement et données démographiques

Tableau 1: Données générales

	Total / Moyenne Pôle Lavaltrie		Total / Moyenne Pôle Brandon		Total / Moyenne Pôle Berthier		Lanaudière		Québec	
Population	19 559		8 792		15 729		528 598		8 501 833	
Variation en pourcentage de la population, 2016 à 2021	6,0%		5,5%		2,2%		6,8%		4,1%	
Total des logements privés	8 172		5 582		7 661		236 975		4 050 164	
Logements privés occupés par des résidents habituels	7 961		4 374		7 220		219 172		3 749 035	
Taux de non exploitation	2,6%		21,6%		5,8%		7,5%		7,4%	
Nombre de ménages propriétaires	6 060	76,1%	3 305	75,6%	4 860	67,3%	158 805	67,0%	2 245 605	59,9%
Copropropriétés	425	5,3%	120	2,7%	485	6,7%	23 680	10,0%	515 590	13,8%
Nombre de ménages locataires	1 900	23,9%	1 075	24,6%	2 370	32,8%	60 070	25,3%	1 497 010	39,9%

Source: Statistique Canada, Recensement de la population de 2021¹.

La population totale de la MRC de d'Autray est de 44 080 habitants, soit environ 8% de la population de Lanaudière. Le pôle Lavaltrie est le plus peuplé tandis que le pôle de Brandon est plus rural et le moins densément peuplé. C'est dans le pôle de Berthier que l'on retrouve la plus forte concentration de locataires avec 33% des ménages, néanmoins inférieur à la moyenne du Québec. Les copropriétés sont beaucoup moins répandues dans d'Autray que dans l'ensemble de la province.

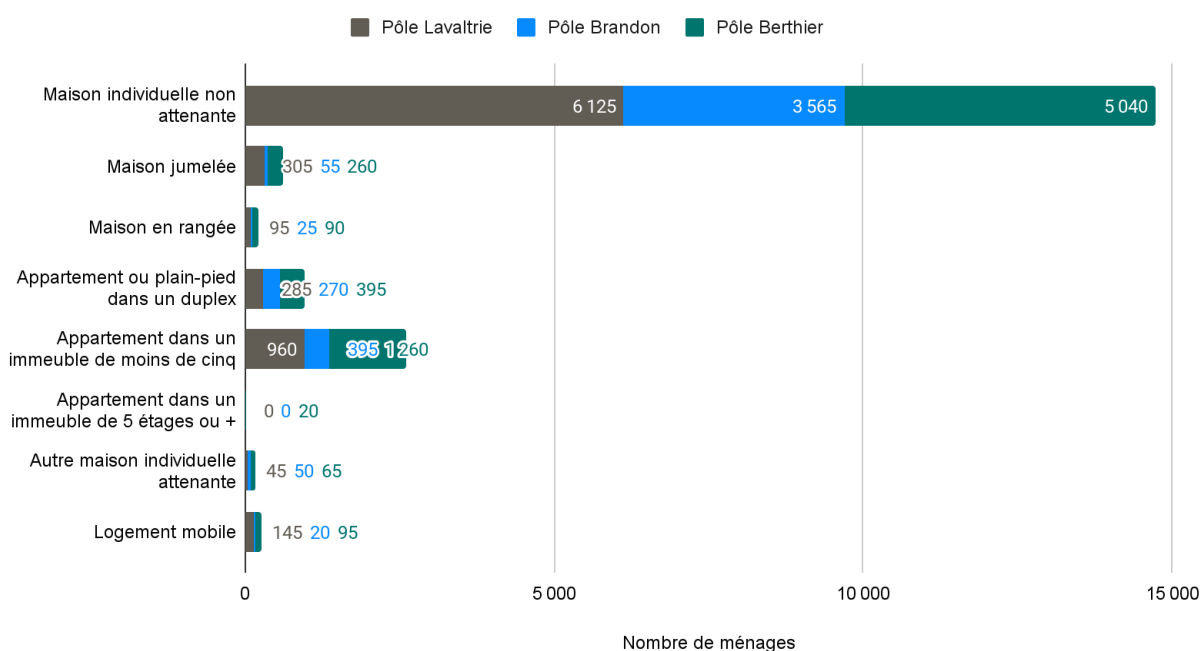
Le tableau 1 met d'emblée en évidence une situation surprenante, c'est-à-dire l'écart entre le nombre de logements privés existants et le nombre de logements occupés (désigné dans le tableau 1 par le terme de taux de non exploitation). **À l'échelle de la MRC, ce sont 1 860**

¹ L'ensemble des termes et notions présentés dans les tableaux issus du recensement de Statistique Canada sont définis sur le site de l'organisme. Voir la section Référence pour l'hyperlien.

logements qui ne sont pas habités de façon permanente, soit près de 10% du parc résidentiel habité. Le pôle de Brandon est particulièrement affecté par cette situation avec plus d'une maison sur cinq qui n'est pas habitée de façon permanente. Une piste d'explication est que le pôle de Brandon, plus rural, est davantage un lieu de villégiature et que plusieurs des résidences qu'on y trouve sont des résidences secondaires ou de tourisme. Une question à investiguer serait d'évaluer à quel point cette situation est amplifiée par des logements proposés en location court terme sur Airbnb ou autres plateformes, représentant des logements supplémentaires retirés du parc d'habitation résidentielle.

Caractéristiques des ménages et des logements

Répartition des ménages selon le types de logement, MRC de d'Autray



Graphique 1 - Source des données: Statistique Canada, Recensement de la population de 2021, compilation par l'auteur

On remarque que la MRC de d'Autray comporte une forte proportion de maisons individuelles (75%). À l'inverse, l'offre d'appartements y est limitée. Notons d'ailleurs qu'il y a plus de ménages locataires (5 345 ménages, voir Tableau 1) que d'offre d'appartements dans la MRC (3 585 unités), ce qui signifie qu'environ le tiers des ménages locataires louent un autre type de logement qu'un appartement (maison individuelle, jumelée, en rangée, attenante ou mobile).

Tableau 2: Ménages privés selon la taille du ménage

	Total / Moyenne Pôle Lavaltrie		Total / Moyenne Pôle Brandon		Total / Moyenne Pôle Berthier		Québec	
1 personne	2 040	25,6%	1 715	39,2%	2 450	33,9%	1 317 505	35,14%
2 personnes	3 035	38,1%	1 780	40,6%	2 910	40,3%	1 295 730	34,56%
3 personnes	1 255	15,8%	450	10,3%	850	11,8%	480 135	12,81%
4 personnes	1 040	13,1%	265	6,1%	635	8,8%	427 605	11,41%
5 personnes ou plus	590	7,4%	160	3,7%	375	5,2%	228 060	6,08%
Taille moyenne des ménages privés	2,4		2,0		2,16		2,2	
Total	7 965		4 380		7 220		3 749 035	

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

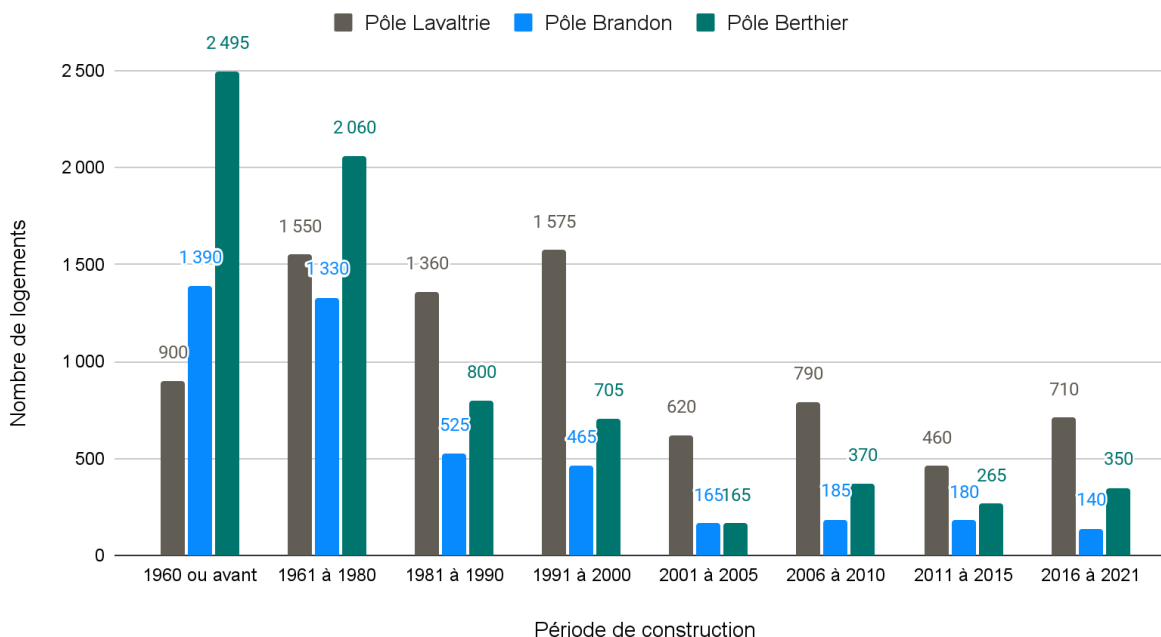
Tableau 3: Logements privés occupés selon le nombre de chambres à coucher

	Total / Moyenne Pôle Lavaltrie		Total / Moyenne Pôle Brandon		Total / Moyenne Pôle Berthier		Québec	
Aucune chambre à coucher	15	0,2%	10	0,2%	25	0,3%	32 020	0,85%
1 chambre à coucher	725	9,1%	540	12,4%	855	11,8%	623 295	16,63%
2 chambres à coucher	2 305	29,0%	1 670	38,2%	2 570	35,6%	1 173 600	31,30%
3 chambres à coucher	2 945	37,0%	1 415	32,4%	2 445	33,8%	1 189 790	31,74%
4 chambres à coucher ou plus	1 960	24,7%	730	16,7%	1 340	18,5%	730 330	19,48%
Total	7 950		4 370		7 225		3 749 035	

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

Une comparaison entre la taille des ménages et la taille des logements disponibles permet de constater un déséquilibre entre le nombre de ménages d'une personne dans la MRC et le nombre de logements d'une chambre à coucher offerts sur le marché. On remarque en effet avec les Tableaux 2 et 3 qu'il y a environ trois fois plus de ménages d'une personne que de logements d'une chambre à coucher, contre un rapport de 2 : 1 pour la moyenne du Québec. **Il y aurait donc possiblement de la demande pour plus de petits logements.**

Logements privés occupés selon la période de construction, MRC d'Autray



Graphique 2 - Source des données: Statistique Canada, Recensement de la population de 2021, compilation par l'auteur

Le graphique 2 indique que les pôles de Brandon et de Berthier ont un parc de logements vieillissant. Les logements construits avant 1980 constituent en effet plus de 60% des parcs immobiliers, une proportion supérieure à la moyenne pour le Québec (voir Tableau ii en annexe). L'âge de construction d'un immeuble ne représente cependant pas un problème en soi, c'est plutôt un proxy pour évaluer la qualité de l'offre de logement, notamment au niveau des besoins de réparation, que nous verrons à la section ci-dessous.

Le graphique 2 nous renseigne également sur le rythme de construction des dernières années. On constate que le pôle de Lavaltrie est dynamique et qu'il se développe à un rythme deux fois supérieur à ceux des deux autres pôles. À l'inverse, les pôles de Brandon et Bertier sont en perte de vitesse depuis les années 2000 avec un ralentissement marqué du rythme de construction, autant par rapport à son rythme antérieur que par rapport à la moyenne du Québec. *Les causes de ce ralentissement seraient à investiguer pour mieux comprendre les mécanismes influençant la situation actuelle du logement dans la région.*

Besoins impérieux en matière de logement

La notion des besoins impérieux en matière de logement est l'indicateur généralement utilisé pour évaluer les conditions de logement des ménages. Cet indicateur a été créé par Statistique Canada en collaboration avec la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL) en 2016. 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 et abordabilité), et s'il devait également consacrer 30 % ou plus de son revenu pour un autre logement acceptable dans sa collectivité, calculé en fonction du loyer médian de la région estimé par la SCHL. Les normes d'acceptabilité se définissent de la manière suivante :

- Qualité : l'état d'un logement est convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparation majeure.
- Taille : 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.
- Abordabilité : un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt au paiement de ce logement.

Tableau 4: Normes d'acceptabilité des besoins impérieux en matière de logement

	Total / Moyenne Pôle Lavaltrie		Total / Moyenne Pôle Brandon		Total / Moyenne Pôle Berthier		Québec	
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	965	12,1%	570	13,0%	825	11,4%	537 090	14,33%
Logement de taille non convenable seulement	180	2,3%	75	1,7%	140	1,9%	112 775	3,01%
Réparations majeures requises seulement	300	3,8%	275	6,3%	495	6,8%	179 840	4,80%
Autre combinaison d'indicateurs	75	0,9%	50	1,1%	85	1,1%	54 875	1,46%
Total	1 520	19,2%	970	22,3%	1 545	22,0%	901 440	24,04%

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

Le tableau 4 indique qu'un nombre important de ménages (4 035) vit dans un logement qui ne respecte pas toutes les normes d'acceptabilité, ce qui justifie l'importance de la démarche du

CLDS d'agir pour trouver des solutions à la crise du logement. Ces ménages sont répartis de façon proportionnelle sur le territoire. La proportion de logements ayant besoin de réparations majeures est supérieure à la moyenne pour les pôles de Brandon et de Berthier, ce qui est cohérent avec leur parc immobilier vieillissant tel que constaté ci-dessus (graphique 2).

En outre, la norme qui représente le plus gros enjeu en termes de nombre de ménages affectés est celle de l'abordabilité, bien que cet aspect reste dans la moyenne québécoise. Le tableau 5 ci-dessous nous permet de creuser davantage cette situation avec un aperçu des revenus de la population. On constate d'une part que la plus forte proportion de personnes sous le seuil de faible revenu se trouve dans le pôle de Berthier, à un niveau légèrement supérieur à celui de la moyenne provinciale. Par ailleurs, les revenus médians avant et après impôts des pôles de Brandon et Berthier sont de 11 % à 25 % inférieurs à la moyenne québécoise, ce qui n'a toutefois qu'une très légère incidence sur le nombre de bénéficiaires de l'assurance emploi.

Tableau 5: Revenus de la population

	Total / Moyenne Pôle Lavaltrie		Total / Moyenne Pôle Brandon		Total / Moyenne Pôle Berthier		Québec	
Revenu total médian en 2020 parmi les bénéficiaires (\$)	41 790		30 421		36 130		40 800	
Revenu après impôt médian en 2020 parmi les bénéficiaires (\$)	36 990		28 183		32 569		36 400	
Nombre de bénéficiaires de l'assurance emploi dans les ménages privés en 2020	2 480	12,7%	935	10,6%	1 710	10,9%	837 635	9,85%
Population à faible revenu fondé sur les Seuils de faible revenu après impôt	355	1,8%	360	4,1%	910	5,8%	439 850	5,17%

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

Enfin, les tableaux 6 et 7 ci-dessous nous permettent de confirmer que les locataires ont un taux d'effort beaucoup plus élevé que les propriétaires dans la MRC (25 % Vs 9 % des ménages qui consacrent 30 % ou plus de leurs revenus aux frais de logement pour la moyenne des trois pôles) et ce malgré le fait que leurs frais de logement mensuels pour les pôles de Brandon et Berthier soient largement inférieurs à la moyenne québécoise.

Tableau 6: Situation des propriétaires

	Total / Moyenne Pôle Lavaltrie	Total / Moyenne Pôle Brandon	Total / Moyenne Pôle Berthier	Québec
Ménages propriétaires	6 030	3 240	4 720	2 227 470
% de ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement	8,0%	10,8%	8,3%	10,0%
% ayant des besoins impérieux en matière de logement	1,7%	4,5%	0,8%	2,1%
Frais de logement mensuels médians (\$)	1 131	574	737	1 070
Frais de logement mensuels moyens (\$)	1 127	724	879	1 195
Valeur médiane des logements (\$)	281 607	198 799	231 934	300 000
Valeur moyenne des logements (\$)	316 028	229 682	253 789	376 800

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

Tableau 7: Situation des locataires

	Total / Moyenne Pôle Lavaltrie	Total / Moyenne Pôle Brandon	Total / Moyenne Pôle Berthier	Québec
Ménages locataires	1 895	1 065	2 345	1 493 510
% de ménages locataires dans un logement subventionné	4,5%	5,2%	6,4%	8,6%
% de ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement	29,3%	26,7%	20,3%	25,2%
% ayant des besoins impérieux en matière de logement	15,6%	16,5%	7,3%	11,9%
Frais de logement mensuels	872	582	651	810

médians (\$)				
Frais de logement mensuels moyens (\$)	913	592	662	886

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

Les pourcentages des ménages ayant des besoins impérieux en logement présentés aux tableaux 6 et 7 sont inférieurs aux pourcentages totaux présentés au tableau 4. Ceci est dû au fait que l'indicateur des besoins impérieux en logement pourrait sous-estimer la proportion des ménages dans le besoin. En effet, un ménage qui ne satisfait pas à l'une ou l'autre des trois normes d'acceptabilité n'est pas inclus dans le décompte si le loyer médian de la région est inférieur à 30% de ses revenus. Les institutions ne souhaitent pas inclure dans le décompte des ménages qui choisiraient volontairement de se loger dans un logement au-dessus de leurs moyens. Or, dans le contexte actuel où les loyers disponibles sont beaucoup plus élevés que les loyers médians (voir l'encadré à la page 18), nous croyons que la majorité des ménages qui ne respectent pas la norme d'abordabilité ne sont tout simplement pas en mesure de trouver un autre logement à un prix qui leur serait abordable. C'est pourquoi nous recommandons d'utiliser les données du tableau 4 pour estimer la proportion des ménages en difficulté en matière de logement.

Marché de l'habitation

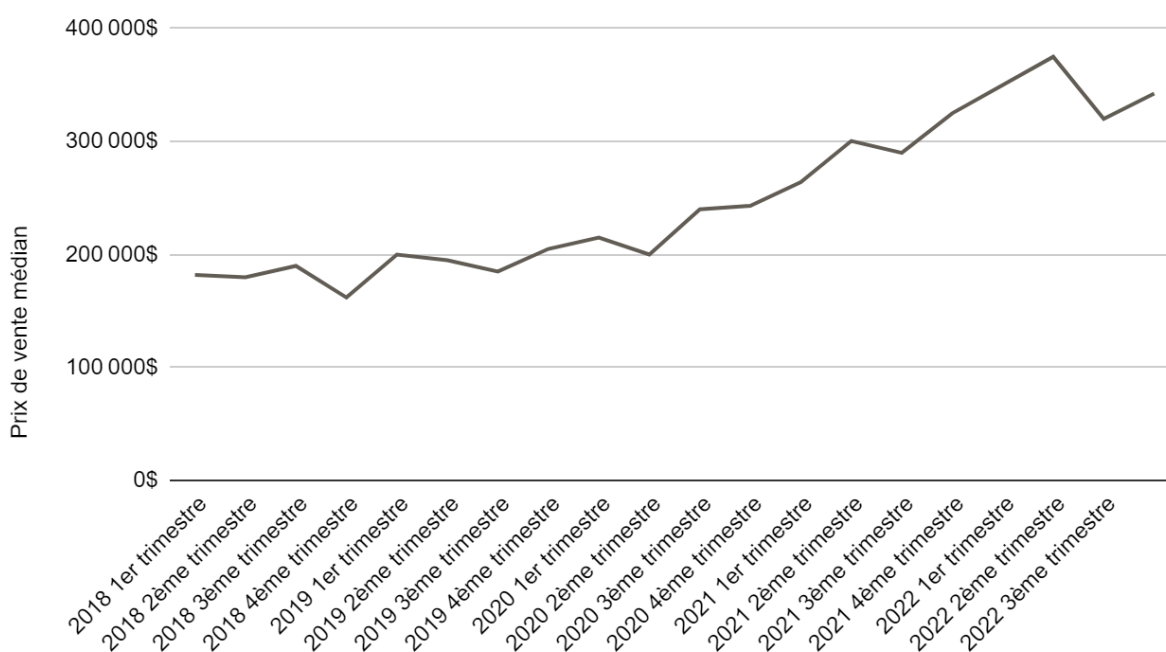
Marché de la vente et revente

Au niveau du marché résidentiel privé, nous concentrerons notre étude sur le marché des maisons unifamiliales, qui constituent plus de 85% du marché dans la MRC (les autres catégories sont les copropriétés, les plex de 2 à 5 logements et les fermettes). Nous utilisons les données des propriétés mises en vente et vendues sur le territoire de d'Autray à travers le système Centris, qui regroupe les transactions immobilières réalisées par l'entremise d'un courtier immobilier membre de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) ou d'une chambre immobilière.

Les graphiques 3 et 4 ci-dessous donnent un bon aperçu de l'évolution du marché de la revente sur le territoire de d'Autray. Le graphique 3 montre que le prix médian a atteint un sommet de 375 000 \$ au 2e trimestre 2022 pour les cinq dernières années, en hausse de 106% par rapport au 1er trimestre de 2018. La moyenne du prix médian pour les quatre derniers trimestres s'établit à 342 500\$, soit 17% de moins que le prix médian pour l'ensemble de la province en 2022 (414 900 \$), lui-même en hausse de 19% par rapport à pareille date l'année dernière.

De même, le graphique 4 nous permet d'expliquer le phénomène de hausse des prix, présent autant dans d'Autray qu'à divers degrés dans l'ensemble de la province. On y constate que le nombre de propriétés en vente (les inscriptions en vigueur) a chuté entre 2020 et le 1er trimestre 2022, alors que le nombre de ventes a augmenté sur la même période. Ceci a eu pour effet de créer une diminution de l'offre au moment où la demande augmentait, engendrant naturellement une compétition entre les acheteurs se reflétant autant dans hausse des prix que sur le délai de vente moyen. Les causes macroéconomiques à la source de cette situation vont au-delà de la portée de cette étude, mais le lecteur peut pour ce faire consulter d'autres études de la SCHL².

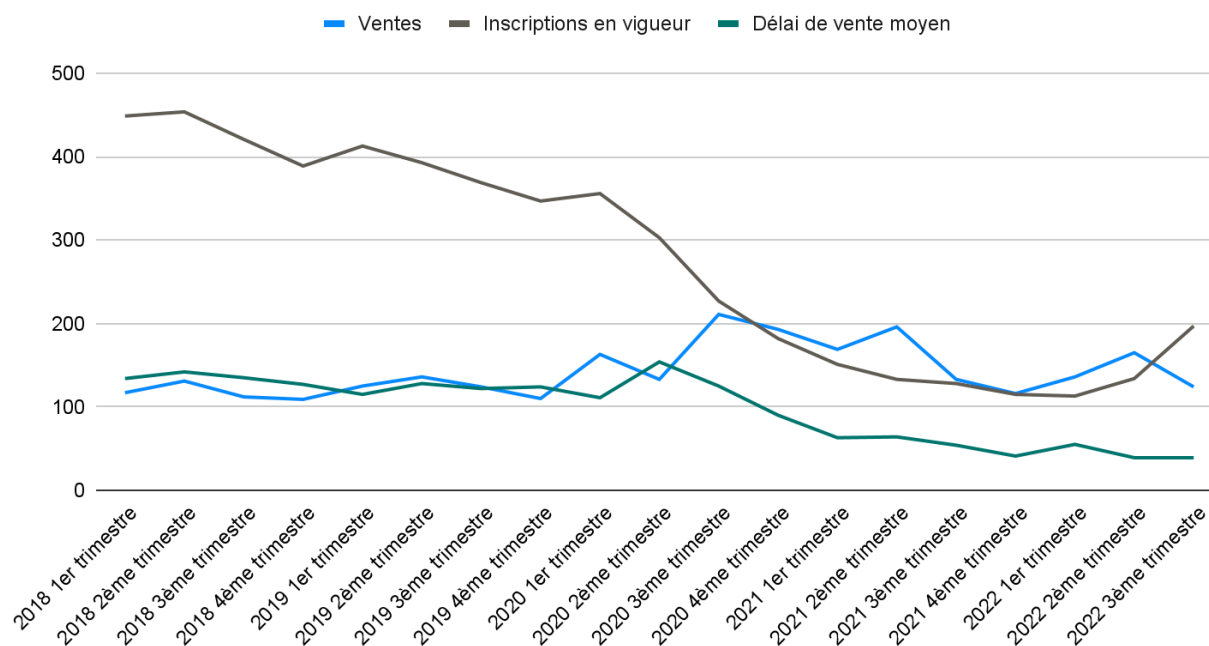
Évolution du prix médian, maisons unifamiliales, MRC de d'Autray



Graphique 3 - Sources des données APCIQ, compilation par l'auteur

² SCHL, Le marché sous la loupe - Offre et demande de logements au Québec par rapport à la taille du parc immobilier, Janvier 2022, [en ligne]
https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_markets/emarchesouslaloupeprovinceduquebec/68707_20211104-002a_w_acc.pdf

Marché des résidences unifamiliales, MRC de d'Autray



Graphique 4 - Sources des données APCIQ, compilation par l'auteur

Tableau 8: Données sur les ventes de résidences unifamiliales pour les 12 derniers mois, MRC de d'Autray

Période	Ventes	Inscriptions en vigueur	Prix médian	Délai de vente moyen
2021 4e trimestre	116	115	\$325 000	41
2022 1er trimestre	136	113	\$350 000	55
2022 2ème trimestre	165	134	\$375 000	39
2022 3ème trimestre	124	197	\$320 000	39
Total 12 derniers mois	541	N/A	N/A	N/A
Moyenne 12 derniers mois	135	140	\$342 500	43,5

Sources des données APCIQ

En plus des données déjà commentées ci-dessus, le tableau 8 nous informe en outre sur l'intensité du déséquilibre actuel dans le marché de l'unifamiliale. La SCHL indique qu'un marché est équilibré lorsqu'il y a en moyenne entre 8 et 10 propriétés à vendre pour chaque

acheteur³, alors que la moyenne des 12 derniers mois est de près de 1 : 1, au grand avantage des vendeurs.

Une part importante des solutions à la hausse des prix des maisons unifamiliales se trouvent donc dans des mesures qui limiteraient la demande ou stimuleraient l'offre. D'ailleurs, les hausses successives du taux directeur de la banque du Canada depuis février 2022 semblent porter effet car on s'aperçoit tant sur les graphiques 3 et 4 que le ou les derniers trimestres ont vu le prix médian et le nombre de ventes décroître tandis que le nombre de mise en vente augmentait.

L'enjeu qui est à prévoir avec la hausse des taux d'intérêts hypothécaires est qu'à court terme, on voit une forte hausse du nombre de ménages propriétaires qui dépensent plus de 30% de leur revenu pour se loger. À moyen terme, une partie de ces ménages risquent de devoir revendre leur propriété, mais avec les prix ayant augmenté globalement dans toute la région, ne seront plus en mesure de se racheter une autre propriété. Ils viendront ainsi grossir les rangs des locataires, créant davantage de demande dans un marché locatif qui, comme on le verra dans la section ci-dessous, est déjà au prise avec de très faibles taux d'inoccupation.

Marché locatif

En ce qui a trait au marché locatif, les principaux indicateurs généralement étudiés pour décrire le marché sont le loyer médian et son taux d'accroissement ainsi que le taux d'inoccupation.

Il est difficile d'avoir une idée précise des loyers médians en fonction de la taille des logements pour les trois pôles de la MRC, car ces données ne sont pas compilées pour les petites municipalités. Nous ferons donc appel à un croisement de diverses sources de données. Les données du Recensement 2021 présentées au tableau 7 nous montrent la moyenne des frais de logement mensuels médians pour les trois pôles, sans égard à la taille ou au type des logements (appartement, condo en location, maison mobile, etc.). Sans surprise, les frais les plus bas sont dans le pôle de Brandon à 582 \$, suivi du pôle de Berthier à 651 \$. Ces pôles rapportent des frais de logement mensuels médians respectivement à 72 % et 80 % des frais de logement mensuels médians moyens au Québec établis à 810 \$. En contrepartie, le pôle de Lavaltrie a des frais médians 8 % supérieurs à la moyenne québécoise (872 \$).

La SCHL collecte également des données annuellement sur le logement locatif. Cependant, son enquête ne porte que sur des centres ayant une population de 10 000 habitants ou plus, ce qui ne comprend que Lavaltrie sur le territoire de la MRC. Les tableaux 9 et 10 nous informent sur les loyers moyens en vigueur au cours des quatre dernières années. On remarque que les loyers ont subi des hausses marquées, particulièrement pour les appartements de

³ SCHL, Évaluation du marché de l'habitation - RMR de Québec, 2e trimestre 2019, [en ligne] https://publications.gc.ca/collections/collection_2019/schl-cmhc/nh12-267-8/NH12-267-8-2019-2-fra.pdf

grande taille. Le tableau 11 suggère que ces fortes hausses sont dues à une grande demande sur le marché tel que représenté par les taux d'inoccupation très faibles.

Tableau 9: Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, Lavaltrie

	2018	2019	2020	2021
1 chambre	**	**	**	**
2 chambres	780	815	882	932
3 chambres +	**	935	1023	1181

***:* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source: SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Tableau 10: Hausse du loyer moyen, Lavaltrie

	2019	2020	2021
1 chambre	**	**	**
2 chambres	4,5%	8,2%	5,7%
3 chambres +	**	9,4%	15,4%

***:* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source: SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

*Tableau 11: Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, Lavaltrie**

	2018	2019	2020	2021
1 chambre	**	**	**	**
2 chambres	0,6	**	0,0	**
3 chambres +	**	0,0	0,0	0,0

**:* le degré de fiabilité des données est passable, à utiliser avec prudence

***:* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source: SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

En outre, les données du recensement indiquent que le marché du pôle de Lavaltrie est passablement différent du reste de la MRC. Ainsi, nous pouvons nous rapporter aux autres données les plus proches collectées par la SCHL, soit pour l'agglomération de Joliette, afin de trianguler l'information disponible. Ainsi, le loyer moyen "total" rapporté pour 2021 au tableau 12 est de 755 \$ mensuellement, ce qui est tout de même plus élevé que les frais de logement mensuels moyens rapportés au tableau 7 pour les pôles de Brandon et Berthier (respectivement de 592 \$ et 662 \$). Le marché locatif de Joliette est également sous tension avec une hausse de loyer moyenne de 7,4% en 2021, largement au-dessus des 1% à 2% habituels, mais tout de même inférieur aux hausses sur le marché résidentiel privé. Cette hausse drastique est alimentée par des taux d'inoccupation bien en-dessous du seuil d'équilibre de 3% depuis les quatre dernières années. Notons par ailleurs que les taux

d'inoccupation les plus faibles se retrouvent du côté des grands logements familiaux de trois chambres et plus. À titre comparatif, le loyer moyen pour l'ensemble du Québec en 2022 se situe à 886 \$, en hausse de 4% par rapport à 2021⁴.

Tableau 12: Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, Joliette

	2018	2019	2020	2021
Studios	468	504	506	514
1 chambre	541	546	561	599
2 chambres	690	714	729	781
3 chambres +	720	757	780	835
Total	658	683	703	755

Source: SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Tableau 13: Hausse du loyer moyen, Joliette

	2019	2020	2021
Studios	7,7%	0,4%	1,6%
1 chambre	0,9%	2,7%	6,8%
2 chambres	3,5%	2,1%	7,1%
3 chambres +	5,1%	3,0%	7,1%
Total	3,8%	2,9%	7,4%

Source: SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Tableau 14: Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, Joliette

	2018	2019	2020	2021
Studios	2,6	**	1,5	0,5
1 chambre	3,5	1,5	1,5	0,9
2 chambres	1,1	1,1	0,2	0,6
3 chambres +	1,3	0,3	0,0	0,0
Total	1,7	1,3	0,4	0,5

*** : Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.*

Source: SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

En conclusion, les données du marché de Lavaltrie et de Joliette nous portent à croire que le marché locatif pour le reste du territoire de la MRC connaît également une forte poussée inflationniste des prix des loyers soutenue par une pénurie de logements.

⁴ APCIQ, Le Baromètre du marché immobilier résidentiel, 3e trimestre 2022, [en ligne] <https://com.apciq.ca/sam/pdf/bar/2022/202203-bar-province.pdf>

Note concernant les prix moyens et/ou médians des logements

Bien que les données compilées par Statistiques Canada et la SCHL soient valides, il importe de réaliser qu'elles ne représentent pas la réalité des loyers *disponibles* pour les chercheurs de logements. En effet, une étude du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) nous rappelle que les propriétaires profitent généralement du départ des locataires pour hausser le prix des loyers de manière plus importante que les taux d'ajustements suggérés par le Tribunal administratif du Logement. À titre d'exemple, le RCLALQ a ainsi constaté un écart de 49% pour la RMR de Montréal entre le loyer moyen d'un logement à louer et le loyer moyen issu de l'enquête de la SCHL⁵.

Mise en chantier

Nous avons reçu les données des permis de construction qui ont été émis par les différentes municipalités de la MRC de janvier 2016 à octobre 2022 (à l'exception de la municipalité de Sainte-Élisabeth). Les tableaux 15 à 17 présentent le nombre de logements construits toutes catégories d'habitation par municipalité par année pour chacun des trois pôles.

Tableau 15: Nombre de nouveaux logements construits, Pôle Lavaltrie

Année	Lanoraie	Lavaltrie	Total
2016	24	38	38
2017	66	53	119
2018	35	66	101
2019	35	91	126
2020	36	172	208
2021	37	285	322
2022	36	125	161
Total	269	830	1099

Tableau 16: Nombre de nouveaux logements construits, Pôle Brandon

Année	Mandeville	St-Cleophas	St-Didace	St-Gabriel-de-Brandon	Ville de St-Gabriel	Total
2016	9	0	9	8	1	27
2017	4	0	4	14	2	24

⁵ RCLALQ, Enquête sur le prix des logements à louer: Les loyers explosent, un contrôle s'impose, juin 2021 [en ligne]

<https://rclalq.qc.ca/2021/06/enquete-sur-le-prix-des-logements-a-louer-les-loyers-explosent/>

2018	13	1	2	10	4	30
2019	1	0	1	10	8	20
2020	7	6	5	16	9	43
2021	17	4	12	20	2	55
2022	19	5	12	15	28	79
Total	70	16	45	93	54	278

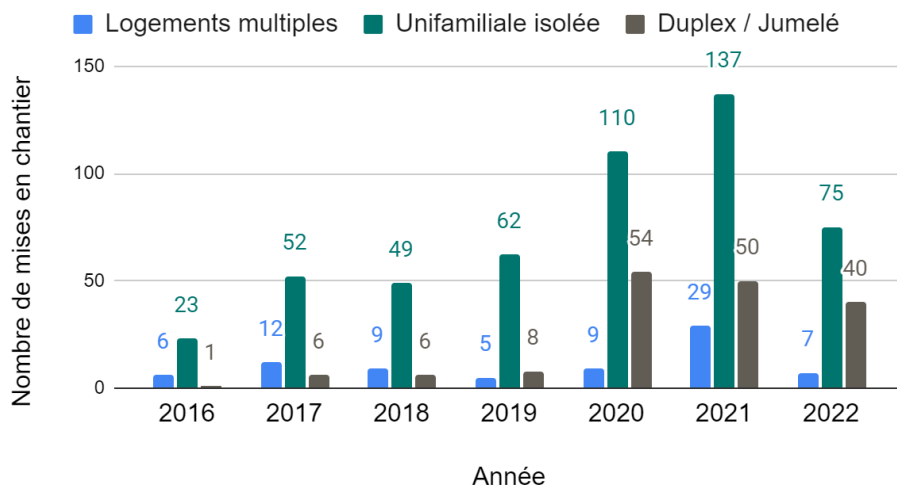
Tableau 17: Nombre de nouveaux logements construits, Pôle Berthier

Année	Berthier ville	La-Visitation-de-l'île-Dupas	Saint-Barthélemy	Saint-Cuthbert	Sainte-Élisabeth	St-Ignace-de-Loyola	St-Norbort	Ste-Geneviève-de-Berthier	Total
2016	24	7	2	5	N/D	11	3	0	52
2017	48	3	0	5	N/D	3	1	0	60
2018	41	3	0	6	N/D	8	3	1	62
2019	18	3	0	2	N/D	16	0	0	39
2020	29	3	3	7	N/D	12	4	0	58
2021	7	0	4	5	N/D	3	8	0	27
2022	147	0	8	7	N/D	2	7	2	173
Total	314	19	17	37	0	55	26	3	471

Les tableaux 15 à 17 nous permettent de constater que l'année 2022 a vu un bond majeur dans le nombre de nouveaux logements à Berthierville et dans une moindre mesure à Ville St-Gabriel également. Le pôle de Lavaltrie continue sa croissance, bien que nous constatons un certain ralentissement du rythme de construction en 2022 par rapport aux années 2020 et 2021. Au total, pour les seules années 2020 à 2022 le parc immobilier dans d'Autray s'est agrandi d'environ 5,5%.

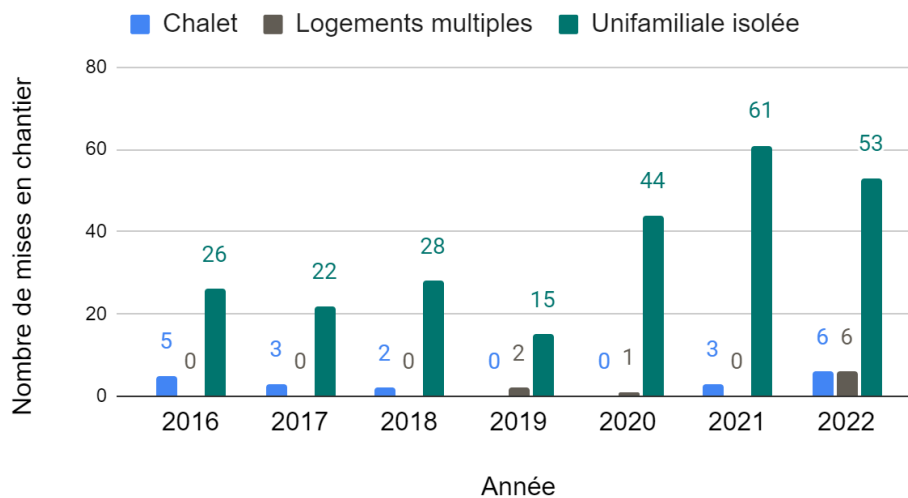
De même, les graphiques 5 à 7 ci-dessous nous renseignent sur les types d'habitations qui se construisent dans la MRC. Sans surprise, les maisons unifamiliales sont le type de projet le plus fréquent partout sur le territoire. Les projets de logements multiples sont cependant en hausse dans les trois dernières années dans le pôle Lavaltrie ainsi qu'à Berthierville en 2022.

Mises en chantier - Pôle Lavaltrie



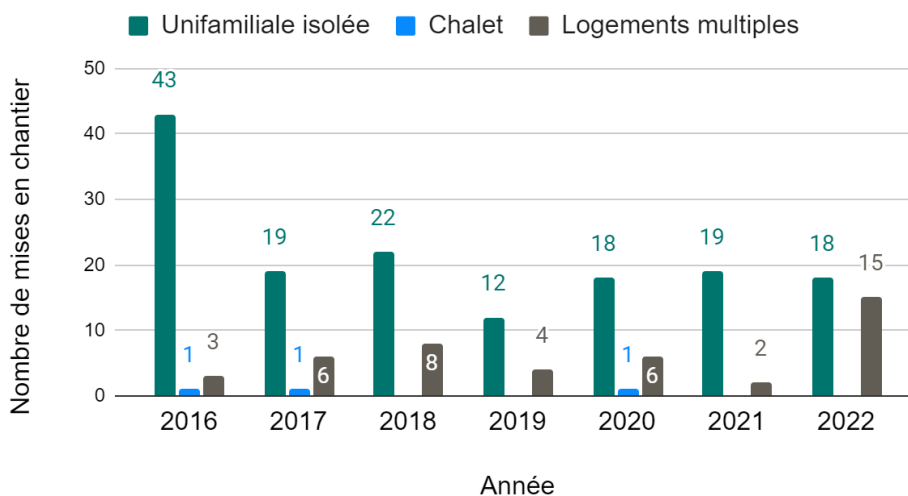
Graphique 5 - compilation des données par l'auteur

Mises en chantier - Pôle Brandon



Graphique 6 - compilation des données par l'auteur

Mises en chantier - Pôle Berthier



Graphique 7 - compilation des données par l'auteur

Offre de logements sociaux et communautaires

Le logement social et communautaire correspond à une forme d'habitation qui a pour mission de répondre aux besoins de logement des personnes sans finalité de profit. On parle de logement social lorsque la propriété des immeubles appartient à l'État, qui en délègue l'administration à des Offices municipaux ou régionaux d'habitation. Le logement communautaire correspond quant à lui à des logements appartenant à des organismes à but non lucratif (OBNL) ou des coopératives d'habitation. Dans les coopératives d'habitation, la gouvernance et la majorité des décisions sont prises par les membres qui résident dans la coopérative, qui s'occupent généralement de l'administration quotidienne des immeubles également, tandis que dans les OBNL d'habitation, les résidents n'ont qu'un pouvoir de décision limité et ne sont généralement pas impliqués dans les tâches de gestion. Il existe une grande variété de formules de fonctionnement au sein de ces ensembles, principalement causées par les différentes clauses et obligations créées par les divers programmes provinciaux et fédéraux qui ont financé la création du parc de logement social et communautaire au Québec. Néanmoins, tous ont en commun d'offrir des logements à moindre coûts et attirent dans des proportions variables des clientèles plus vulnérables soit au niveau économique ou avec des besoins particuliers.

Le logement social et communautaire génère de nombreux bénéfices pour le développement harmonieux des communautés. En effet, il est reconnu que le logement social et communautaire permet la déconcentration de la pauvreté et la création de milieux de vie propices à l'entraide et à l'inclusion. Il permet également le renforcement de la sécurité et de

la cohésion sociale par une meilleure mixité socioéconomique dans les quartiers, une meilleure intégration des immigrants et une plus grande stabilité résidentielle, sans oublier une réduction de la pauvreté et de l'itinérance et une participation accrue des résidents à la vie économique et sociale⁶.

Le tableau 18 ci-dessous présente l'offre de logements sociaux et communautaires sur le territoire de d'Autray.

Tableau 18: Offre de logements sociaux et communautaires sur le territoire de d'Autray

Tenure	Nom de l'ensemble	Localité	Année de réalisation	Nombre de logements	Clientèle cible
Coop	La Maison coopérative de Lavaltrie	Lavaltrie	avant 1980	51	Personnes de 60 ans +
Coop	Coopérative d'habitation Le Voisinage	Lavaltrie	1988	12	Logements subventionnés pour familles et personnes seules
OSBL	<i>Habitations Petite Rivière</i>	<i>Lavaltrie</i>	<i>en cours de réalisation</i>	36	<i>13 logements aînés 22 logements familles 1 logement d'urgence</i>
Public	61, rue Laroche	Lanoraie		20	Personnes âgées
Coop	Coopérative Bellevue	Berthierville	1986	48	Familles
Coop	Coopérative d'habitation Sylvestre et Ferland	Berthierville	1987	11	Pour familles logements subventionnés
OSBL	Les Résidences communautaires Sacré-Cœur	Berthierville	2000	27	Personnes âgées de 55 ans et + en légère perte d'autonomie 14 logements subventionnés
Public	740, rue Montcalm	Berthierville		40	Personnes âgées
Public	611, rue Désy	Berthierville		12	Familles

⁶ COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012), « Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable », Répertoire des bonnes pratiques, p. 7.

Public	1030, rue Aucoin	Berthierville		12	Familles
Public	815, rue de L'Église	Saint-Ignace-de-Loyola		10	Personnes âgées
Public	101, rue de la Fabrique	Saint-Cuthbert		11	Personnes âgées
Public	1891, rue Bonin	Saint-Barthélemy		10	Personnes âgées
Public	3, rue Bonaventure	Saint-Norbert		12	Personnes âgées
Public	181, rue Mercier	Sainte-Élisabeth		6	Personnes âgées
Public	50, rue Maskinongé	Ville Saint-Gabriel		14	Personnes âgées
Public	140, rue des Écoles	Ville Saint-Gabriel		10	Personnes âgées
Public	26, boul. Houle	Ville Saint-Gabriel		15	Familles

Source: Liste des coopératives, organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation et OMH dans Lanaudière, HABEO, et MRC de d'Autray

La MRC de d'Autray compte 172 logements sociaux administrés par l'Office régional d'habitation, ainsi que 149 logements provenant de coopératives et d'OSBL d'habitation, pour un total de 321 logements. Ceci représente 1,6 % du parc de logements résidentiels, alors que la moyenne provinciale est d'environ 5,1 %. **Il y a donc une iniquité dans l'offre de logements sociaux et communautaires dans la MRC.**

En outre, la grande majorité des logements de l'Office sont offerts aux personnes âgées (77 %), ce qui ne laisse que très peu de logements pour le reste de la population dans le besoin. L'offre de logements communautaires est à cet égard plus équilibrée, et le projet à venir des Habitations Petite-Rivière contribuera à ajouter plus de logements familiaux. D'autre part, l'Office propose des logements dans huit municipalités de la MRC, tandis que les projets d'habitation communautaires sont uniquement concentrés dans les deux principaux centres urbains. **Enfin, il importe de souligner que le projet des Habitations Petite-Rivière est le seul nouveau projet d'habitation sociaux et communautaires depuis 2000 (il n'y a donc eu aucun nouveau développement pendant plus de 22 ans).**

En plus de l'offre de logements physiques, l'ORH administre également 37 subventions du Programme de supplément au loyer (PSL) de la Société d'Habitation du Québec, qui offrent une aide financière directe au loyer de certains ménages admissibles. Ces subventions peuvent être attribuées à des ménages qui vivent au sein des logements sociaux-communautaires ou dans des logements locatifs privés. L'ORH rencontre d'ailleurs des défis pour faire accepter ces subventions par les propriétaires de logements privés.

Enfin, l'ORH compile et tient à jour une liste des demandeurs de logements sur son territoire. En date du 23 novembre 2022, cette liste comprenait:

- 11 familles en attentes (incluant 19 enfants)
- 36 personnes âgées 60 ans et plus (seules)

En plus de ces ménages, 21 autres demandes ont été annulées parce qu'elles étaient soit non conformes ou déposées par des personnes de moins de 60 ans. Il serait intéressant d'explorer les raisons pour lesquelles il y a un nombre relativement faible de ménages en attente d'un logement subventionné en comparaison du nombre de ménage au prise avec des problèmes d'abordabilité dans la MRC. Deux hypothèses à valider seraient que cette solution est méconnue d'un grand nombre de personnes et que les critères de sélection imposés par la SHQ sont trop dissuasifs pour un grand nombre de ménages.

Références

APCIQ. Le Baromètre du marché immobilier résidentiel, 3e trimestre 2022.

<https://com.apciq.ca/sam/pdf/bar/2022/202203-bar-province.pdf>

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012), « Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable », Répertoire des bonnes pratiques, p. 7.

<https://tqsoi.org/wp-content/uploads/2018/03/Le-r%C3%B4le-des-municipalit%C3%A9s-dans-l-ogements-social.pdf>

Direction de la Santé Publique. "Coup d'oeil sur les municipalités de la MRC D'Autray", Novembre 2022.

https://www.cisss-lanaudiere.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/cisss_lanaudiere/Documentation/Sante_publique/Themes/Portraits_populationnels/Coup_d_oeil_D_Autray_2022.pdf

Direction de la Santé Publique. "Coup d'oeil sur les MRC de Lanaudière", Novembre 2022.

https://www.cisss-lanaudiere.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/cisss_lanaudiere/Documentation/Sante_publique/Themes/Portraits_populationnels/Coup_d_oeil_MRC_2022.pdf

RCLALQ. Enquête sur le prix des logements à louer: Les loyers explosent, un contrôle s'impose, juin 2021.

<https://rclalq.qc.ca/2021/06/enquete-sur-le-prix-des-logements-a-louer-les-loyers-explosent/>

SCHL. Le marché sous la loupe - Offre et demande de logements au Québec par rapport à la taille du parc immobilier, Janvier 2022.

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_markets/lemarchesouslaloupeprovinceduquebec/68707_20211104-002a_w_acc.pdf

SCHL. Évaluation du marché de l'habitation - RMR de Québec, 2e trimestre 2019.

https://publications.gc.ca/collections/collection_2019/schl-cmhc/nh12-267-8/NH12-267-8-2019-2-fra.pdf

Statistique Canada. 2022. (tableau). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 21 septembre 2022.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Annexe

Tableau i: Logements privés occupés par type de construction résidentielle

	Total / Moyenne Pôle Lavaltrie		Total / Moyenne Pôle Brandon		Total / Moyenne Pôle Berthier		Québec	
Maison individuelle non attenante	6 125	76,9%	3 565	81,4%	5 040	69,8%	1 671 920	44,60%
Maison jumelée	305	3,8%	55	1,3%	260	3,6%	199 080	5,31%
Maison en rangée	95	1,2%	25	0,6%	90	1,2%	98 625	2,63%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	285	3,6%	270	6,2%	395	5,5%	271 245	7,24%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	960	12,1%	395	9,0%	1 260	17,5%	1 242 910	33,15%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0	0,0%	0	0,0%	20	0,3%	225 745	6,02%
Autre maison individuelle attenante	45	0,6%	50	1,1%	65	0,9%	15 745	0,42%
Logement mobile	145	1,8%	20	0,5%	95	1,3%	23 760	0,63%
Total	7 965		4 380		7 220		3 749 035	

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

Tableau ii: Logements privés occupés selon la période de construction

	Total / Moyenne Pôle Lavaltrie		Total / Moyenne Pôle Brandon		Total / Moyenne Pôle Berthier		Québec	
1960 ou avant	900	11,3%	1 390	31,8%	2 495	34,5%	879 375	23,5%
1961 à 1980	1 550	19,5%	1 330	30,4%	2 060	28,5%	1 114 690	29,7%
1981 à 1990	1 360	17,1%	525	12,0%	800	11,1%	509 120	13,6%
1991 à 2000	1 575	19,8%	465	10,6%	705	9,8%	385 315	10,3%
2001 à 2005	620	7,8%	165	3,8%	165	2,3%	198 595	5,3%
2006 à 2010	790	9,9%	185	4,2%	370	5,1%	231 930	6,2%
2011 à 2015	460	5,8%	180	4,1%	265	3,7%	212 290	5,7%
2016 à 2021	710	8,9%	140	3,2%	350	4,8%	217 715	5,8%
Total	7 960		4 370		7 225		3 749 035	

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