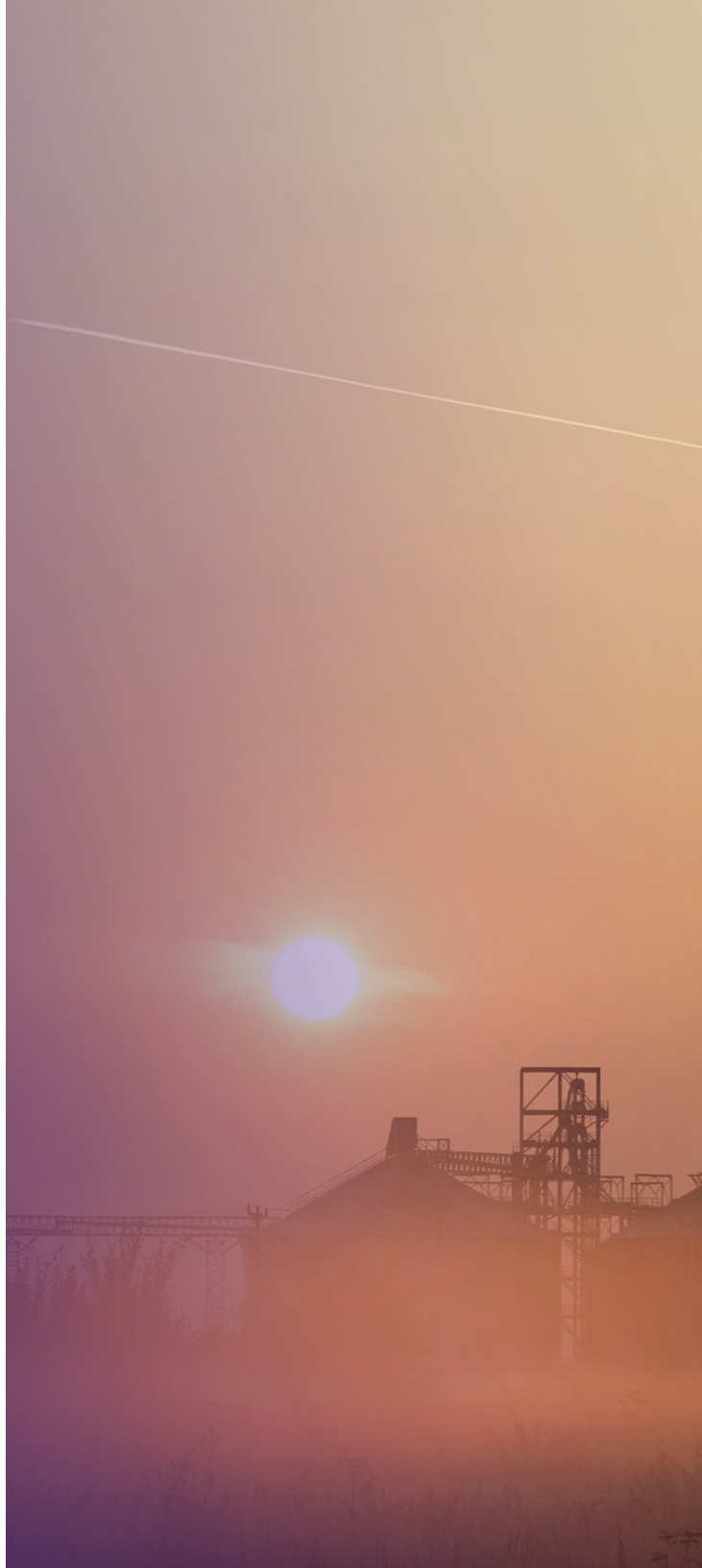
Portrait de la situation de l’habitation dans la MRC de Maskinongé

Rapport final

Novembre 2023



Raymond Chabot Grant Thornton

Le 30 novembre 2023

Madame Pascale Plante
Directrice générale et secrétaire-trésorière
MRC de Maskinongé
651, boul. Saint-Laurent Est
Louiseville (Québec) J5V 1J1

Objet : Rapport – Portrait de la situation de l'habitation dans la MRC de Maskinongé

Madame,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant le mandat mentionné en objet. Nous espérons que nos constats vis-à-vis de la situation actuelle, nos analyses et nos recommandations vous aideront à atteindre vos objectifs.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration et la grande transparence de toutes les personnes rencontrées au cours de la réalisation du mandat.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous demeurons à votre disposition pour toute assistance supplémentaire ou pour vous accompagner dans la poursuite de vos objectifs.

Pour toute information, nous vous invitons à communiquer avec Jean-Philippe Brosseau au 418 647-5413.

En espérant avoir l'occasion de partager vos défis, nous vous prions de recevoir, Madame, nos salutations les plus distinguées.



Nicolas Plante
Associé – Conseil en management

Jean-Philippe Brosseau
Vice-président de pratique – Conseil en management

Table des matières

Contexte, mandat et méthodologie	4
Profil socioéconomique régional	8
Portrait statistique de l’habitation	33
Sommaire des enjeux de développement	58
Portrait des besoins en habitation	63
Constats et recommandations	74



Source : MRC Maskinongé

Contexte, mandat et méthodologie



Source : Le Nouvelliste

La MRC de Maskinongé fait actuellement face à des enjeux de logements

Contexte de l'étude

Au courant des dernières années, le sujet de l'habitation est à l'avant-plan dans de nombreuses MRC, municipalités et villes du Québec. L'accessibilité à des logements devient un enjeu grandissant. Les changements démographiques ainsi que les nouvelles réalités économiques créent de nouveaux besoins en termes d'habitation. Une desserte de logements adaptée à la population vieillissante ou la création d'unités attrayantes comme incitatif d'attraction pour la main-d'œuvre qui se fait rare nécessite souvent un renouvellement du parc immobilier. Enfin, certaines clientèles ont des besoins particuliers qui doivent être comblés en partenariat avec les offices municipaux d'habitation (OMH) et d'autres parties prenantes locales.

Ces changements et enjeux observés à travers le Québec sont également vécus au sein de la MRC de Maskinongé. Depuis plusieurs années, élus et acteurs locaux dénoncent une pénurie de logements dans plusieurs municipalités. En effet, déjà en 2020 se tenait un forum sur le logement. La quantité, la qualité, la variété et le rapport qualité-prix de l'offre actuelle de logements présentent des obstacles particuliers à l'attraction et à la rétention de nouveaux travailleurs et leurs familles dans la région. Cette situation est une menace pour le développement économique du territoire. De nouveaux logements sont donc essentiels pour accueillir ces nouveaux travailleurs dans la région.

« La demande est trop forte pour le nombre de portes dans la ville »

« J'ai une liste d'attente de 20 familles qui souhaitent un logement subventionné »

« Aucun terrain n'est actuellement disponible pour permettre la construction de nouveaux logements dans la ville »

– Enjeux soulevés lors des consultations

Le présent rapport vise à apporter un portrait détaillé du logement dans Maskinongé

Détail du mandat

C’est dans ce contexte que la MRC a mandaté la firme Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) afin de dresser un portrait indépendant de la situation de l’habitation sur le territoire de la MRC de Maskinongé

Le portrait a été établi à partir d’une collecte de données statistiques ainsi qu’à partir de consultations effectuées auprès de différentes parties prenantes actives dans le secteur de l’habitation.

Ultimement, le portrait permet de conclure sur des pistes d’action qui outilleront la MRC et les entités locales dans leurs actions contre la pénurie de logements.

De manière spécifique, les objectifs du mandat sont les suivants :

- Analyser la situation actuelle de l’habitation pour chacune des municipalités sur le territoire de la MRC, incluant une description démographique et territoriale, l’identification des terrains vacants, la présentation des statistiques de l’habitation, l’identification des acteurs en habitation ainsi que la description des tendances et enjeux actuels de l’habitation;
- Évaluer les besoins en termes d’habitation pour chacune des municipalités sur le territoire de la MRC, incluant une analyse par type de clientèle et les défis liés au développement de nouveaux logements;
- Formuler des constats et des recommandations concrètes afin de soutenir le développement d’une offre d’habitation adéquate sur le territoire de la MRC.

Les abréviations suivantes sont présentes dans le rapport

ISQ	Institut de la Statistique du Québec
TCAC	Taux de croissance annuelle composé
p.p.	Points de pourcentage
PTET	Programme des travailleurs étrangers temporaires
RFU	Richesse foncière uniformisée
HLM	Habitations à loyer modéré
OMH	Office municipal d'habitation
AITQ	Alliance de l'industrie touristique du Québec

Profil socioéconomique régional



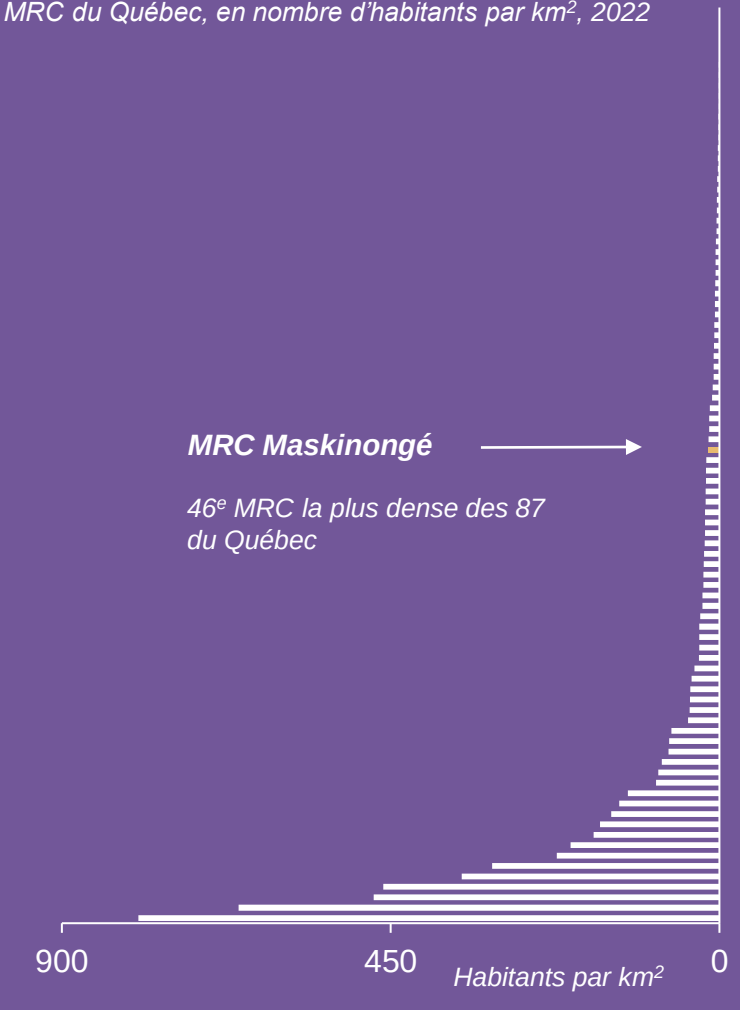
Source : Le Nouvelliste

Constats principaux du profil socioéconomique de la MRC de Maskinongé

- La MRC de Maskinongé a un territoire hétérogène avec des municipalités plus rurales que d'autres.
- Une croissance de la population est prévue, toutefois inférieure à la moyenne de la Mauricie et du Québec
- La population de la MRC de Maskinongé est plus âgée et la population plus âgée risque d'occuper une place importante dans les 20 prochaines années
- Les revenus d'emploi sont inférieurs dans la MRC en comparaison à la moyenne québécoise, mais relativement équivalente à ceux de la Mauricie.
- On constate une augmentation des travailleurs de l'international.
- Les employeurs manufacturiers d'envergure se situent au sud dans les municipalités plus denses alors que les activités d'hébergement et de tourisme au nord de la MRC.

Classement des MRC du Québec selon leur densité de population

MRC du Québec, en nombre d'habitants par km², 2022



La MRC de Maskinongé compte 37 292 habitants répartis sur un territoire de 2 367 km²

Répartition de la population selon la municipalité

Située en Mauricie, la MRC de Maskinongé fait partie des 6 MRC de la région et regroupe 17 municipalités.

Louiseville est celle qui compte le plus de résidents avec 7 340 habitants, soit 20 % de la population de la MRC. Saint-Boniface suit avec une population de 5 156 habitants (14 %).

Selon la superficie et la taille de la population, un niveau de densité d'habitation a été assigné à chacune des municipalités. Les municipalités ont été regroupées en trois groupes selon leur densité; faible, moyen et élevé. Le niveau élevé a été assigné aux cinq municipalités ayant les densités les plus élevées. Les municipalités à faible densité ont été identifiées de cette façon également. Les six municipalités restantes se sont fait assigner le niveau de densité moyen.

- Densité élevée
- Densité moyenne
- Faible densité

Répartition de la population et de la superficie selon le territoire

MRC de Maskinongé, 2021, en nombre d'habitants, en %, en km²

Municipalités	Population	Population %	Superficie km²	Superficie %	Densité hab/km²
Louiseville	7 340	20 %	63	3 %	117
Saint-Boniface	5 156	14 %	107	5 %	48
Saint-Étienne-des-Grès	4 539	12 %	105	4 %	43
Saint-Alexis-des-Monts	2 999	8 %	1 036	44 %	3
Yamachiche	2 813	8 %	106	4 %	27
Maskinongé	2 323	6 %	73	3 %	32
Saint-Élie-de-Caxton	1 934	5 %	117	5 %	17
Saint-Paulin	1 541	4 %	95	4 %	16
Saint-Mathieu-du-Parc	1 482	4 %	219	9 %	7
Sainte-Ursule	1 355	4 %	68	3 %	20
Saint-Barnabé	1 186	3 %	59	2 %	20
Charette	1 034	3 %	42	2 %	25
Saint-Justin	961	3 %	79	3 %	12
Saint-Léon-le-Grand	863	2 %	76	3 %	11
Saint-Édouard-de-Maskinongé	798	2 %	53	2 %	15
Sainte-Angèle-de-Prémont	631	2 %	38	2 %	17
Saint-Sévère	337	1 %	32	1 %	11
Total*	**37 292**	**100 %**	**2 367**	**100 %**	**16**

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.
** En raison des arrondis des pourcentages, la somme peut atteindre un nombre différent de 100*

Un territoire hétérogène et riche en diversité de municipalités plus urbaines et de municipalités plus rurales

Densité d'habitation dans la MRC

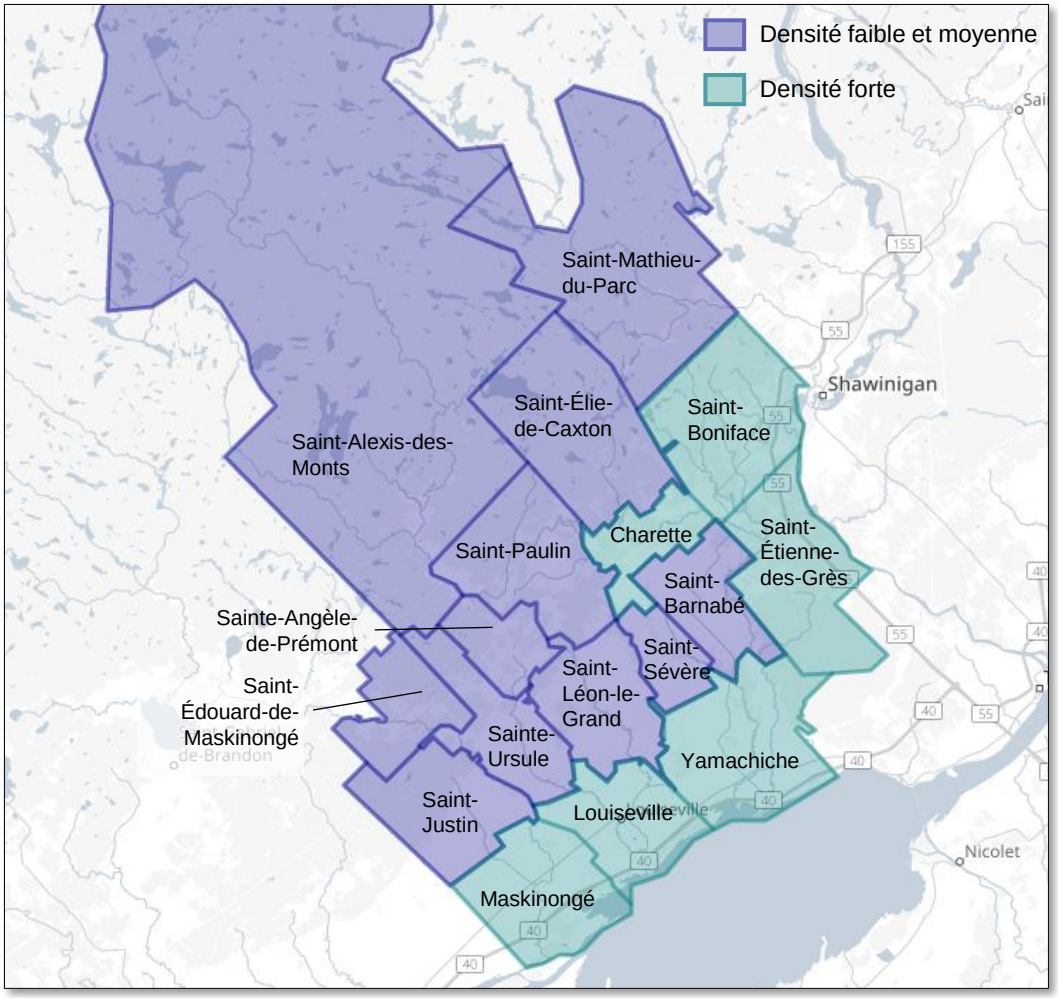
Le territoire de la MRC peut être subdivisé en deux principaux groupes selon la densité d'habitation observée dans les municipalités. Les municipalités comprises dans le secteur bleu, soit le tiers ayant une densité plus élevée et significativement plus élevée que la moyenne est principalement située au sud de la MRC. Bien qu'il ne s'agisse que du tiers des municipalités, ce groupe réunit 63 % de la population totale de la MRC.

Le secteur violet regroupe les onze municipalités ayant une densité moyenne et faible. Il couvre 78 % de la superficie de la MRC et se trouve principalement dans le secteur nord. 37 % de la population de la MRC résident dans ces municipalités.

Un lien peut être effectué entre la densité d'habitation et la proximité aux grands axes de transport. En effet, cinq des six municipalités avec une forte densité se trouvent en bordure des autoroutes 40 et 55.

Carte de la MRC de Maskinongé selon la densité

MRC de Maskinongé, 2023



Source : Analyse RCGT, 2023.

Les projections laissent entrevoir une hausse de la population dans la MRC moins prononcée que dans le reste du Québec

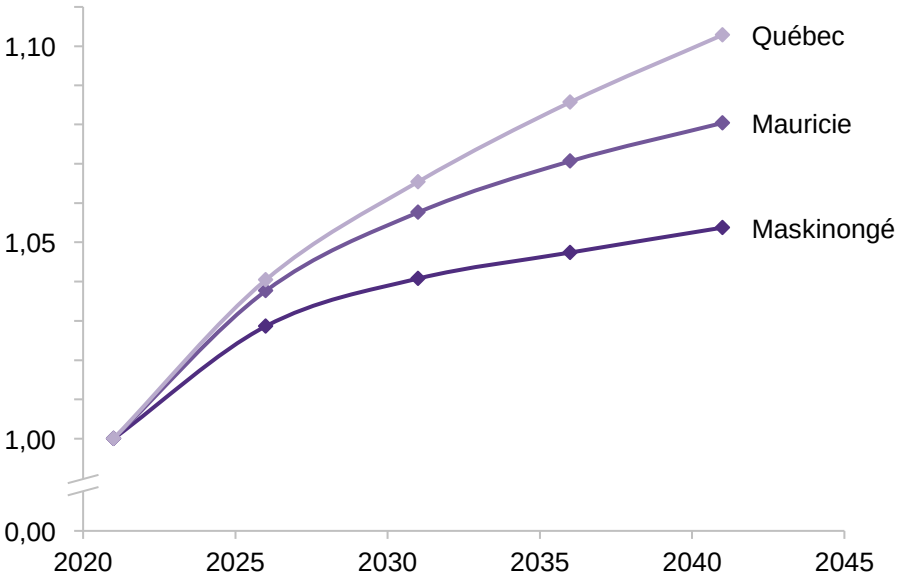
Perspectives démographiques

Selon les projections de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ), le nombre de résidents dans la MRC de Maskinongé devrait augmenter de 0,3 % annuellement d'ici 2041. La population passera ainsi de 37 513 habitants en 2021 à 39 529 habitants en 2041.

Toutefois, la croissance de la population dans la MRC sera moindre que celle projetée dans la région de la Mauricie ainsi que celle dans l'ensemble du Québec. En effet, le taux de croissance annuelle composé (TCAC) d'ici 2041 est de 0,4 % en Mauricie et de 0,5 % au Québec.

Perspectives démographiques selon la région

Québec, 2021-2041, en base 100 ou 2021 = 100



Région	2021	2041	TCAC
Maskinongé	37 513	39 529	0,3 %
Mauricie	277 384	299 694	0,4 %
Québec	8 604 495	9 489 377	0,5 %

Les projections de l'ISQ se basent toutefois sur les tendances passées et la démographie. Elles ne considèrent pas l'engouement pour les régions qu'a apporté le contexte pandémique où le télétravail est devenu la norme pour une part importante de travailleurs. Il se pourrait donc que l'augmentation anticipée soit supérieure à celle proposée dans ces projections.

Sources : Institut de la statistique du Québec (ISQ), analyse RCGT, 2023.

La croissance démographique de la MRC est causée par le solde migratoire interne important

Perspectives démographiques selon les composantes

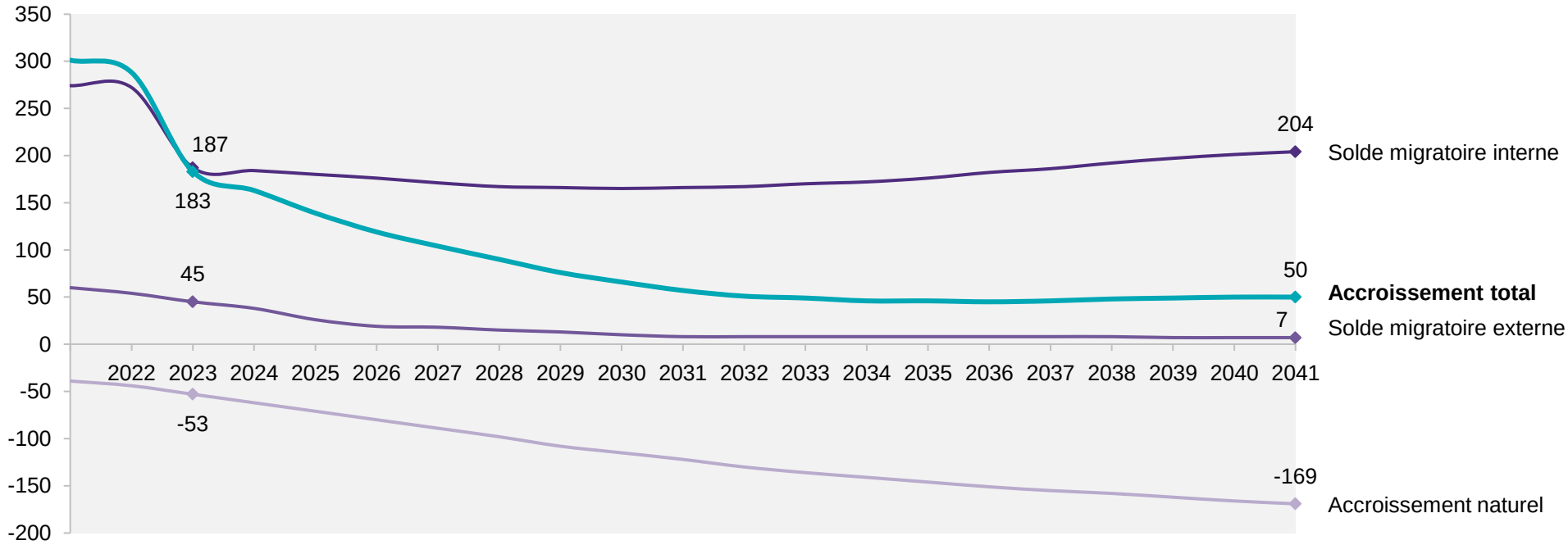
L'accroissement naturel de la population est négatif depuis 2021 et s'accentuera jusqu'en 2041 selon les prévisions.

Le solde migratoire externe représente la migration internationale, les résidents non permanents qui restent plus d'un an dans la MRC et la migration interprovinciale. Elle sera positive jusqu'en 2041, mais passera de 45 nouveaux résidents en 2023 à 7 en 2041.

L'accroissement total annuel sera positif jusqu'en 2041, diminuera considérablement passant de 183 personnes en 2023 à 50 en 2041.

Variations démographiques annuelles selon les composantes démographiques

Québec, 2021-2041, en nombre de personnes, variations annuelles



Sources : ISQ, analyse RCGT, 2023.

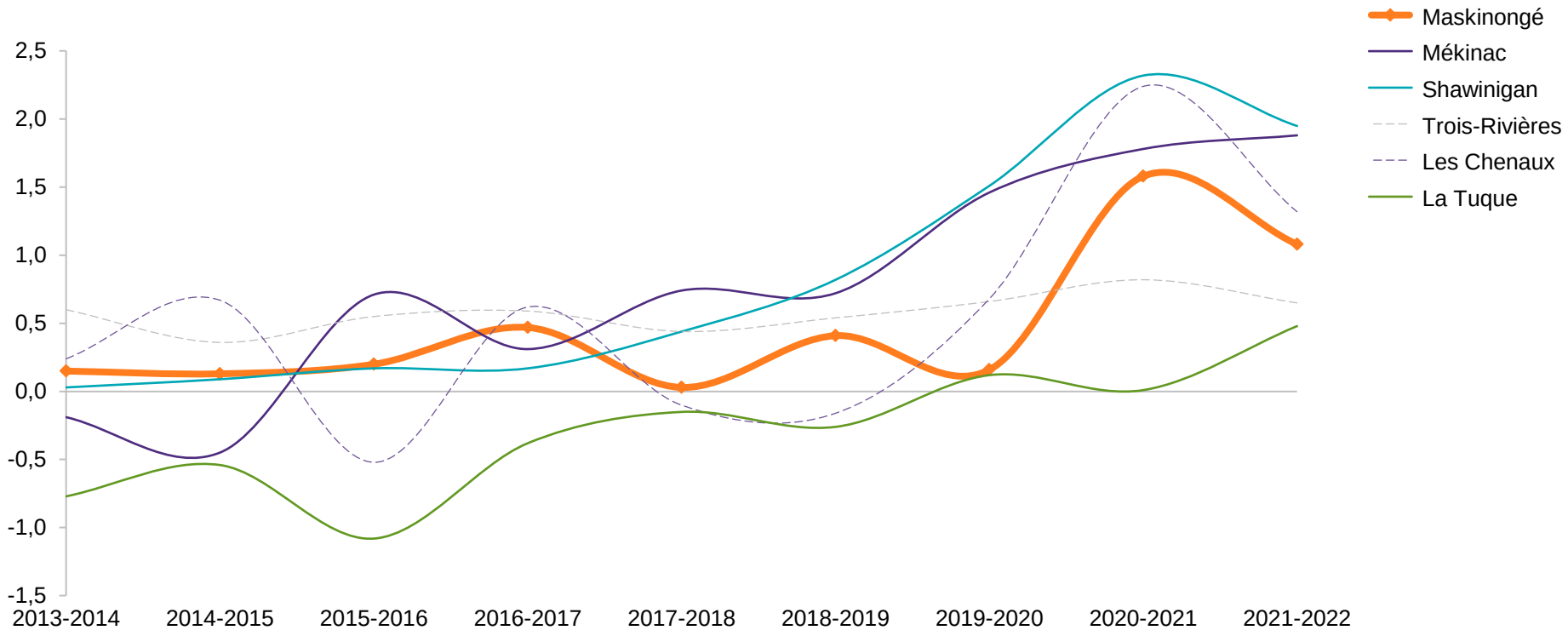
Le solde migratoire de la MRC de Maskinongé est positif depuis plusieurs années

Migration interrégionale

Les migrations internes désignent les déplacements résidentiels entre les régions administratives ou les MRC. Un taux positif signifie qu'il y a eu, au total, plus d'entrées que de sorties. En 2021-2022, la MRC de Maskinongé a maintenu un taux de migration interne de 1,08 %. Pour la même période, la Ville de Shawinigan, les MRC des Chenaux et de Mékinac ont enregistré des taux plus élevés. Toutefois, pour ces deux dernières MRC, la population totale est moins nombreuse que dans Maskinongé.

Taux net de migration interrégionale selon la MRC

Mauricie, 2013-2021, en %



Sources : Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT, 2023.

L’âge moyen de la population de Maskinongé est supérieur à celui de l’ensemble du Québec

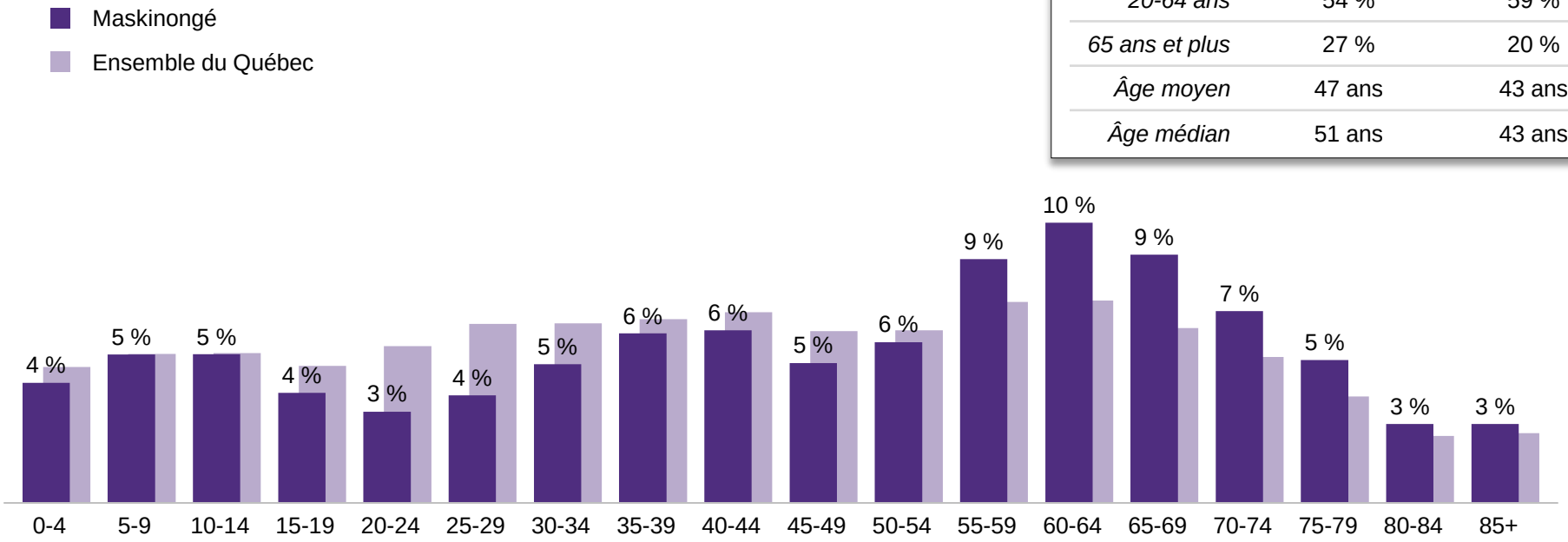
Âge des résidents

La répartition des résidents selon l’âge illustre bien le vieillissement de la population qui se fait ressentir au Québec. En effet, la part des individus de 55 ans et plus sur le territoire de la MRC de Maskinongé est plus élevée dans chacune des tranches d’âge que dans l’ensemble du Québec. De plus, la part de la population âgée de 65 ans et plus s’élève à 27 %, soit 7 points de pourcentage (p.p.) de plus que la proportion pour l’ensemble du Québec.

L’âge moyen dans la MRC est de 47 ans, soit quatre ans de plus que la moyenne québécoise. Pour l’âge médian, l’écart est plutôt de huit ans entre la MRC et l’ensemble du Québec.

Répartition des résidents selon la tranche d’âge

Québec, Maskinongé, 2021, en % des individus



	Maskinongé	*Québec*
0-19 ans	18 %	21 %
20-64 ans	54 %	59 %
65 ans et plus	27 %	20 %
Âge moyen	47 ans	43 ans
Âge médian	51 ans	43 ans

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT, 2023.

Certaines municipalités se démarquent avec un âge moyen et médian supérieur à la moyenne de la MRC et du Québec

Âge moyen et médian selon la municipalité

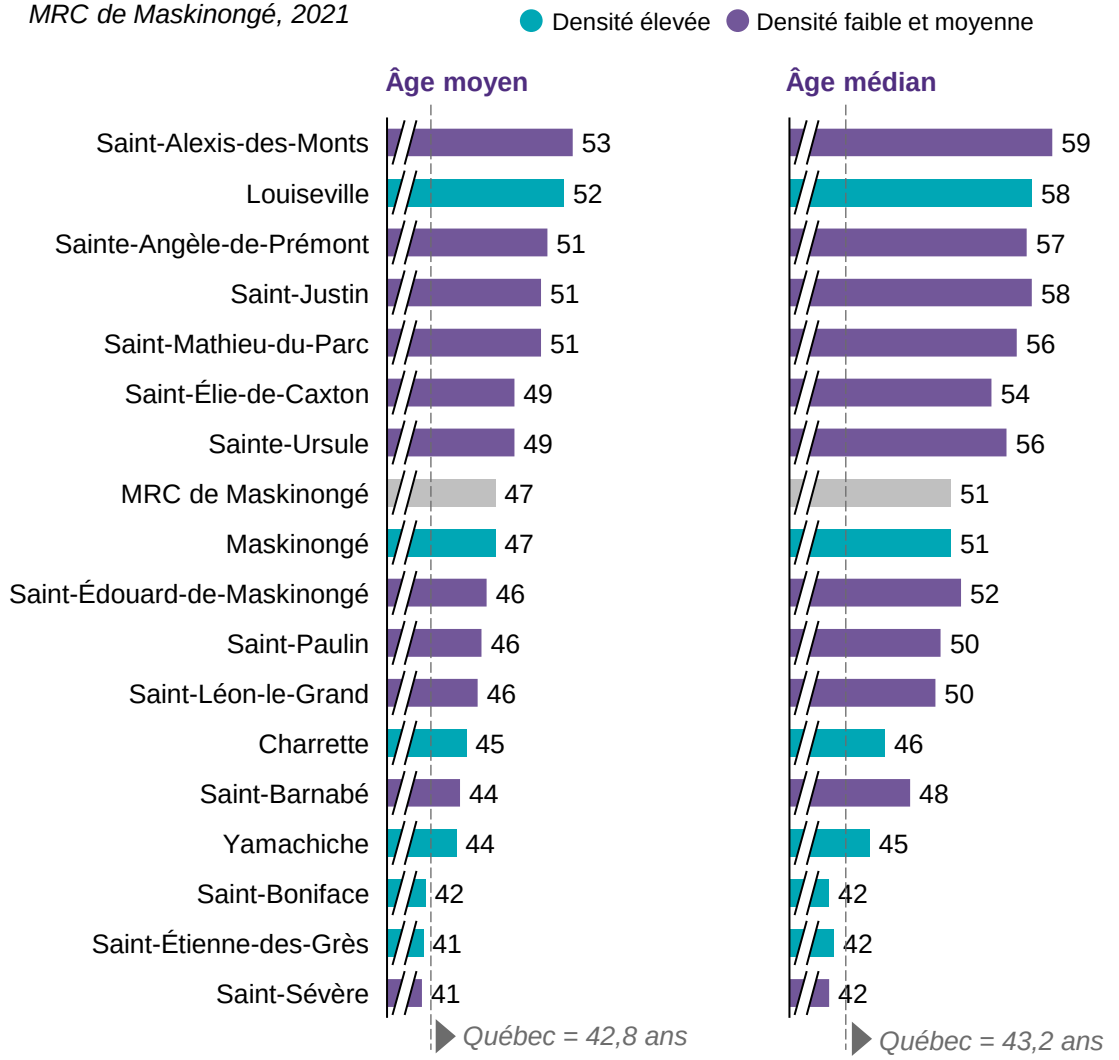
Le vieillissement de la population est plus important dans certaines villes de la MRC. Les municipalités à faible ou moyenne densité ont une population plus âgée de manière générale. Outre Louiseville, les municipalités à forte densité ont une population plus jeune que la moyenne de la MRC.

La situation est plus prononcée dans les municipalités de Saint-Alexis-des-Monts, Louiseville, Sainte-Angèle-de-Prémont et Saint-Justin où les âges moyens sont de 53, 52, 51 et 51 ans respectivement, mais surtout où l'âge médian varie entre 57 et 59 ans.

L'âge moyen de seulement trois municipalités des 17 de la MRC est inférieur à l'âge moyen de l'ensemble du Québec qui est de 42,8 ans.

Âge moyen et médian des résidents des municipalités de la MRC

MRC de Maskinongé, 2021



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Les indicateurs démographiques soulignent l'enjeu du vieillissement de la population dans la MRC de Maskinongé

Indicateurs démographiques

Les trois indicateurs ci-contre permettent également de constater l'ampleur de la population « à charge » par rapport à la population « en âge de travailler » qui, en théorie, fournit le soutien social et économique.

À l'exception de l'indice de remplacement de la main-d'œuvre, la situation ne s'améliorera pas dans la MRC d'ici 2041 selon les prévisions. Le rapport de dépendance démographique augmentera de 22 p.p. d'ici 2041, tandis que le rapport aînés-jeunes connaîtra une hausse de 46 p.p. sur la même période.

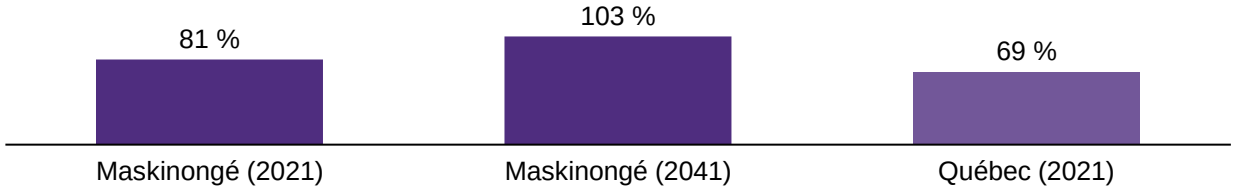
De plus, les résultats des indicateurs démontrent que la MRC s'en tire moins bien que la province en termes de vieillissement de la population. En effet, les résultats sont plus élevés pour le rapport de dépendance démographique et le rapport aînés-jeunes, tandis qu'il est plus faible pour l'indice de remplacement de la main-d'œuvre.

Indicateurs démographiques

Québec, MRC de Maskinongé, 2021-2041, en %

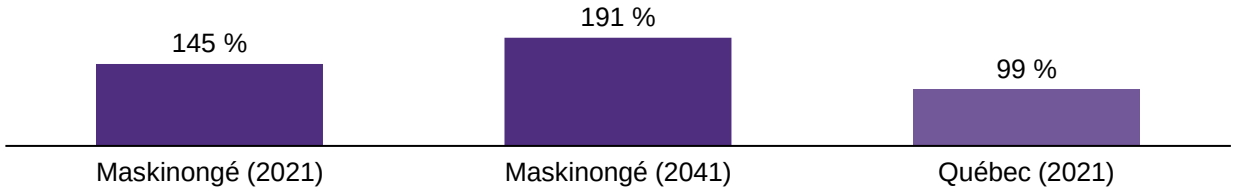
Rapport de dépendance démographique

Nombre de personnes de 0 à 19 ans et de 65 ans ou plus par rapport à la population de 20 à 64 ans



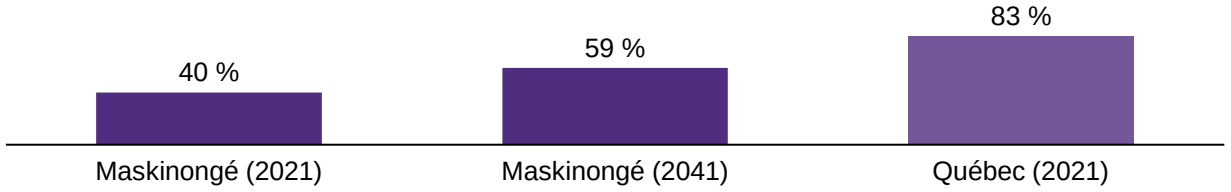
Rapport aînés-jeunes

Rapport entre le nombre de 65 ans ou plus et les 0 à 19 ans



Indice de remplacement de la main-d'œuvre

Ratio des 20-29 ans par rapport aux 55-64 ans



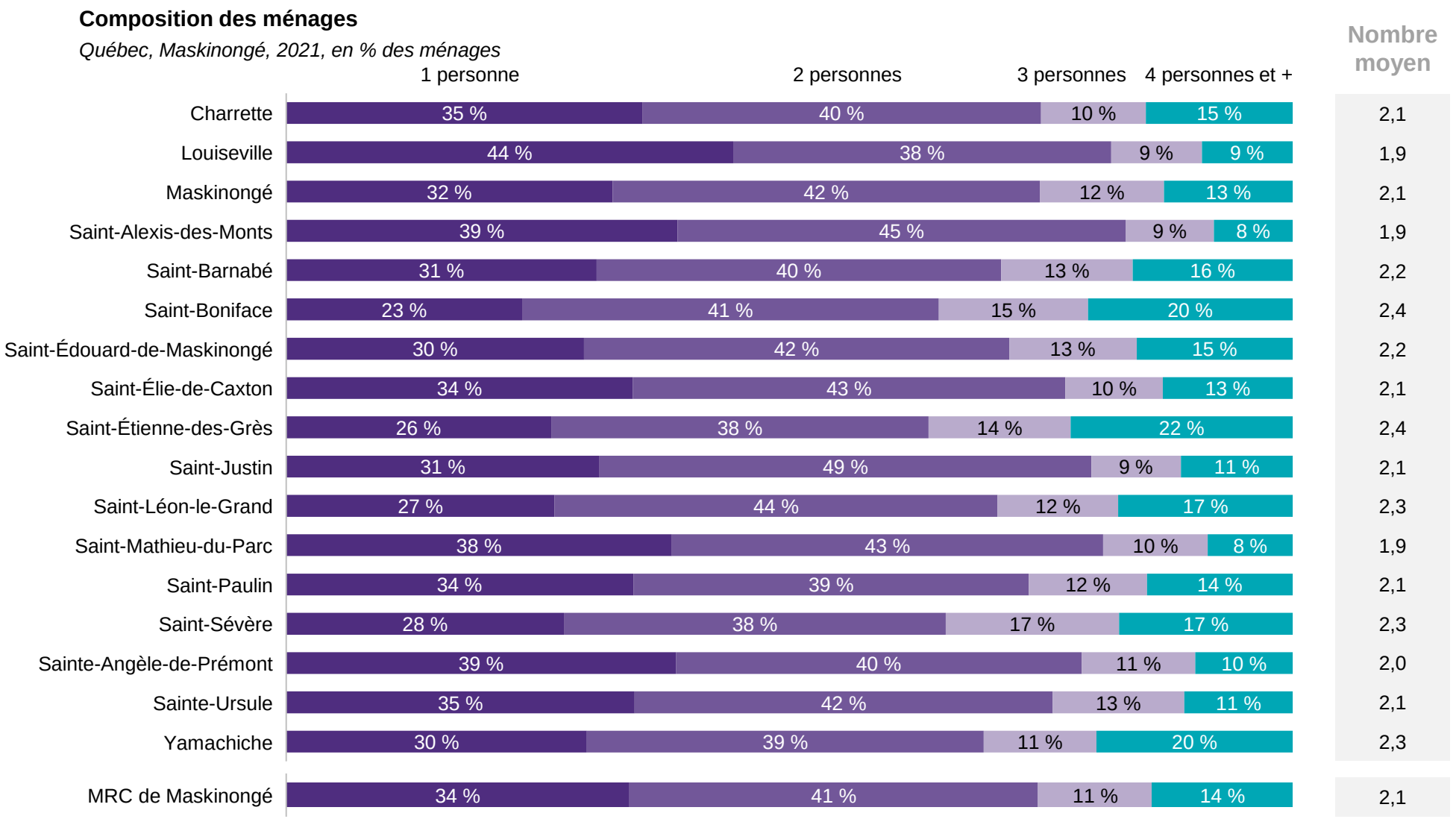
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT, 2023.

Les ménages de la MRC de Maskinongé sont majoritairement composés d'une ou deux personnes

Composition des ménages selon le nombre de personnes

Composition des ménages

Québec, Maskinongé, 2021, en % des ménages



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

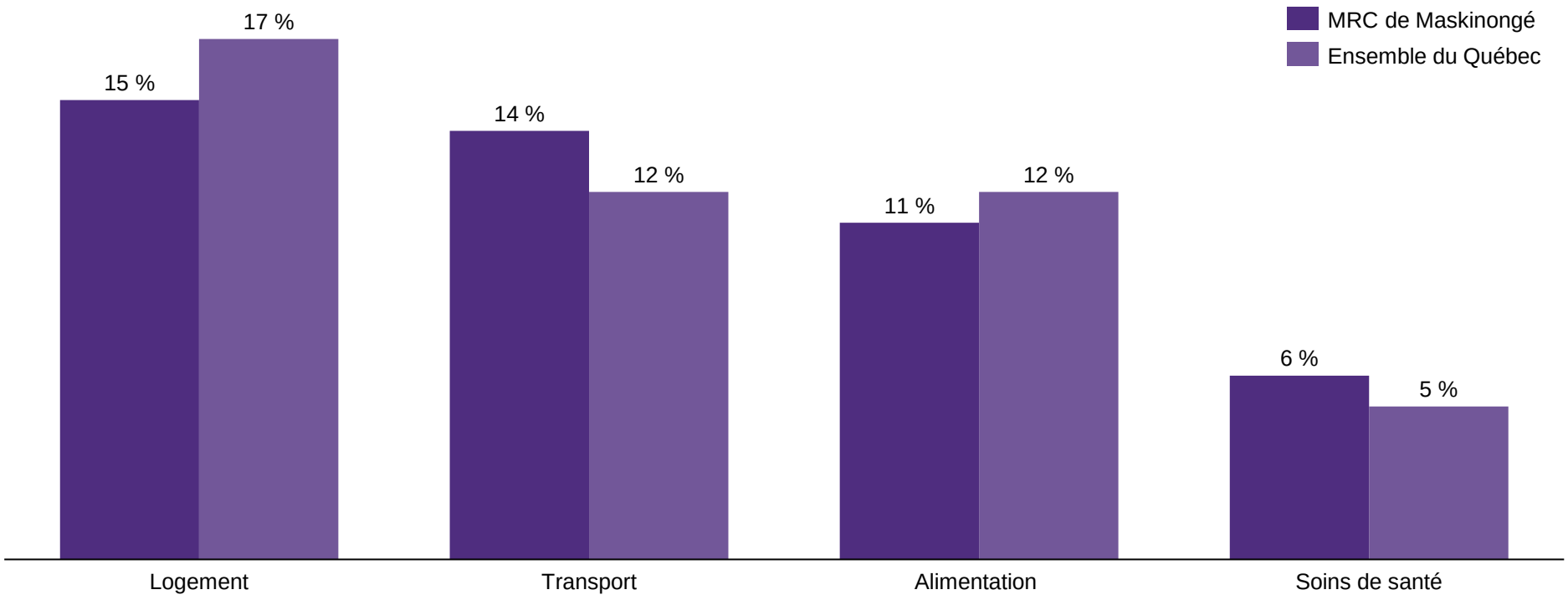
Le logement arrive en tête des principaux postes de dépenses des ménages de Maskinongé

Dépenses des ménages

En effet, avec une proportion de 15 %, le logement est le principal poste de dépenses des ménages de la MRC, comme c'est le cas pour l'ensemble du Québec. Suit le poste du transport qui représente 14 % des dépenses totales des ménages, ce qui est 2 p.p. de plus que la moyenne québécoise. L'alimentation arrive en troisième position avec 11 % du total des dépenses.

Principaux postes de dépenses des ménages

MRC de Maskinongé, Québec, 2022, en % des dépenses totales



Sources : Statistique Canada (Compilation de Sitewise), analyse RCGT, 2023.

Le revenu d'emploi médian pour les 25-64 ans est plus faible dans la MRC que dans l'ensemble du Québec

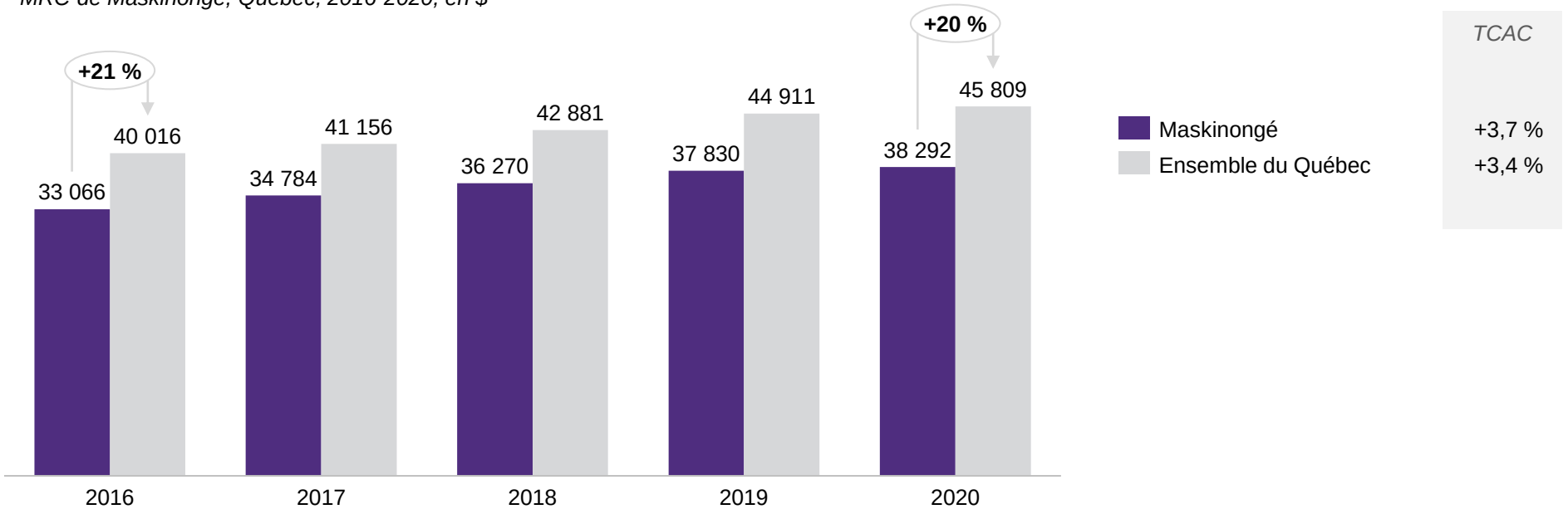
Revenu d'emploi annuel médian

Le revenu d'emploi moyen des 25-64 ans s'établissait à 38 292 $ en 2020 dans la MRC de Maskinongé, tandis qu'il s'élevait à 45 809 $, soit 20 % de plus, dans l'ensemble du Québec durant la même année. La différence entre les revenus d'emploi moyen de la MRC et du Québec était semblable en 2016 avec 21 %.

Toutefois, le revenu d'emploi moyen a crû à un rythme un peu plus rapide dans la MRC de Maskinongé que dans l'ensemble du Québec. En effet, le TCAC du revenu d'emploi moyen était de 3,7 % entre 2016 et 2020 dans la MRC, tandis qu'il était de 3,4 % dans l'ensemble du Québec sur la même période.

Revenu d'emploi annuel médian des 25-64 ans selon la région

MRC de Maskinongé, Québec, 2016-2020, en $



Sources : Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT, 2023.

Le revenu moyen des ménages de la MRC de Maskinongé est similaire à celui de la région de la Mauricie

Revenus moyens des ménages

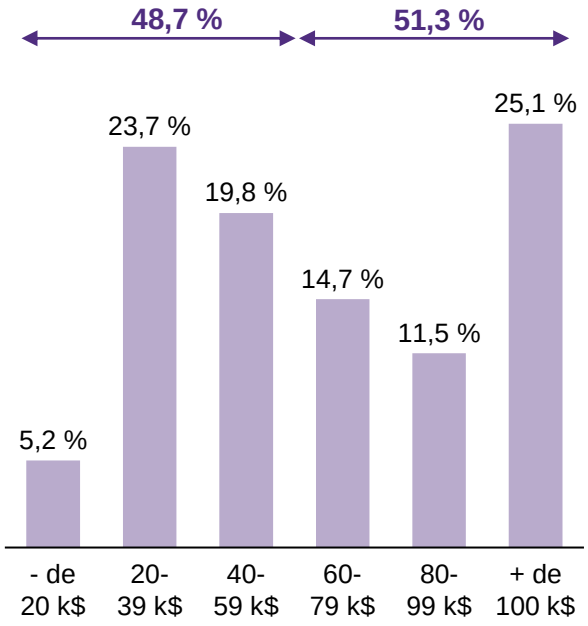
Les ménages de la MRC de Maskinongé gagnaient 75 000 $ annuellement en 2021, ce qui correspond au revenu moyen des ménages de l'ensemble de la région. De plus, la part des ménages dans chacune des tranches de salaire est semblable entre la MRC et la région.

Au total, seulement 2,6 p.p séparent la part des ménages gagnant 60 k$ de ceux gagnant moins de 60 k$ (51,3 % contre 48,7 %).

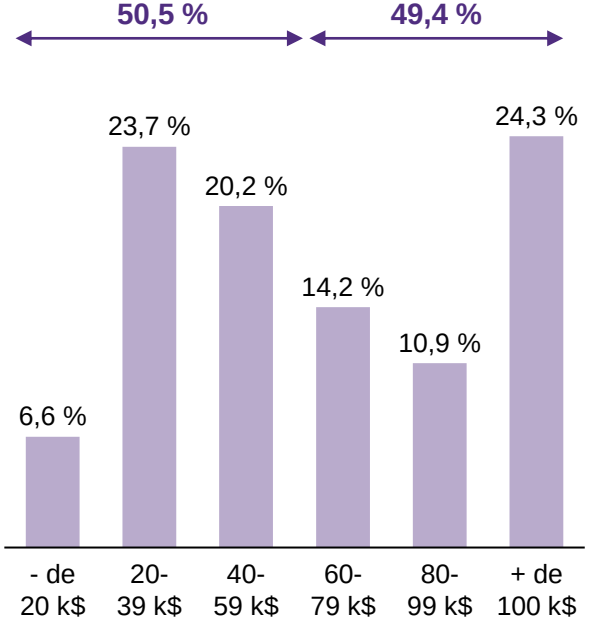
Revenu moyen annuel par ménage
En k$; MRC de Maskinongé, Mauricie, 2021



Revenu moyen annuel par ménage dans la MRC de Maskinongé
En % des ménages de MRC de Maskinongé; 2021



Revenu moyen annuel par ménage dans la Mauricie
En % des ménages de la Mauricie; 2021



Source : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Note : En raison des arrondis, la somme peut être inférieure ou supérieure à 100 %.

Le nombre et le taux de travailleurs étaient en hausse dans la MRC entre 2016 et 2019

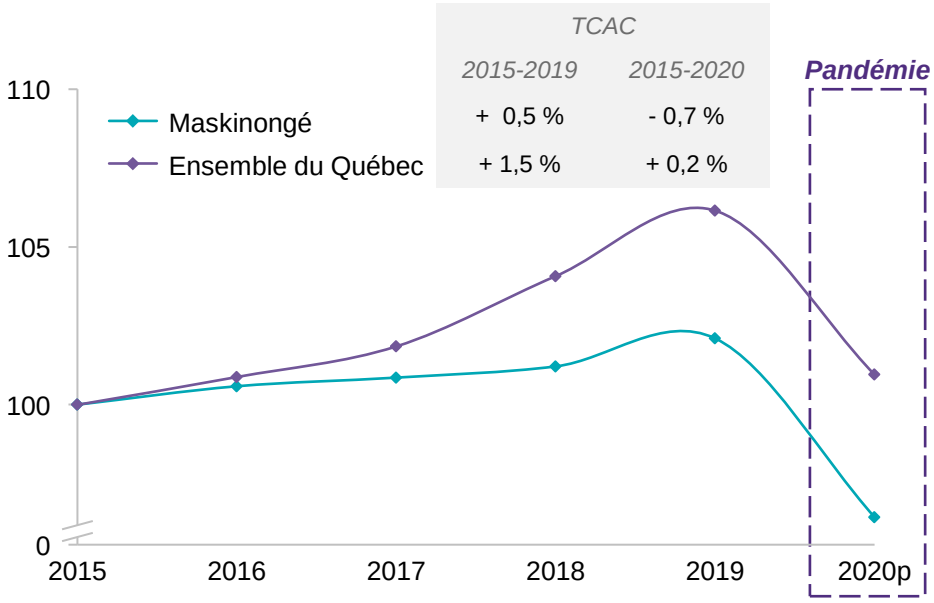
Nombre et taux de travailleurs

Le nombre de travailleurs dans la MRC de Maskinongé a augmenté en moyenne de 0,5 % par année entre 2015 et 2019, tandis que dans l'ensemble du Québec, ce nombre a augmenté de 1,5 % par année. L'année 2020 a toutefois été difficile au niveau des emplois partout au Québec dû à l'arrivée de la pandémie de COVID-19. Le nombre de travailleurs a chuté tant au Québec que dans Maskinongé.

En 2016, la MRC avait un taux de travailleurs légèrement plus faible (70 %) que la moyenne du Québec (76 %). Suite à une hausse de 3 p.p., le taux s'est établi à 73 % en 2019 dans la MRC. Cette augmentation est légèrement plus élevée que celle du Québec pour la même période (3,6 %). L'impact de la pandémie sur le taux de travailleurs a été semblable dans Maskinongé et dans l'ensemble du Québec.

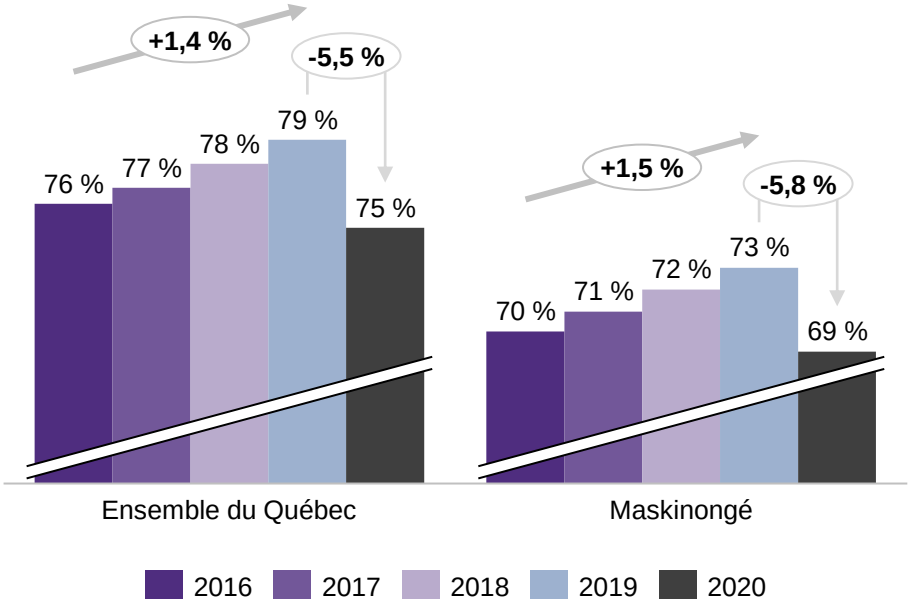
Nombre de travailleurs de 25 à 64 ans

Maskinongé, Québec, 2015-2020, en base 100 (2015=100)



Taux de travailleurs de 25 à 64 ans

Maskinongé, Québec, 2015-2020, en $



Sources : Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT, 2023.

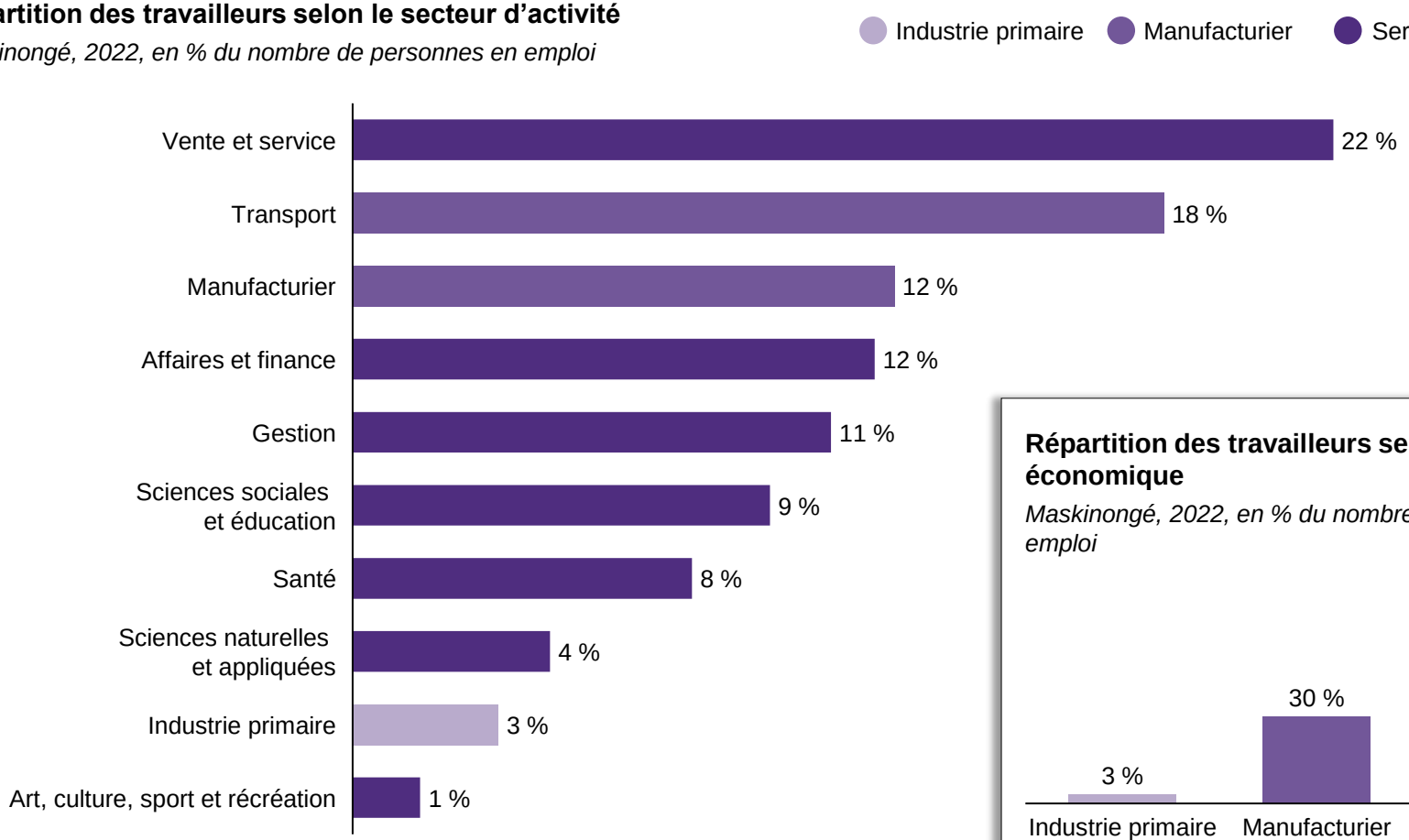
Plus d'un travailleur sur cinq travaille dans la vente et le service dans Maskinongé

Répartition des travailleurs selon le secteur d'activité

Ce sont également près de 20 % des travailleurs qui œuvrent dans l'industrie du transport. Le secteur manufacturier ainsi que celui des affaires et de la finance embauchent également une part importante de travailleurs (12 % chacun).

Répartition des travailleurs selon le secteur d'activité

Maskinongé, 2022, en % du nombre de personnes en emploi



Répartition des travailleurs selon le secteur économique

Maskinongé, 2022, en % du nombre de personnes en emploi

Sources : Statistique Canada (Compilation et prévision de Sitewise), analyse RCGT, 2023.

L’activité économique se concentre principalement à Louiseville

Répartition des entreprises selon la municipalité

Un total de 977 entreprises se trouvent dans la MRC de Maskinongé. Plus d’une entreprise sur trois est établie à Louiseville. Ensuite, 12 % sont établies dans la municipalité de Saint-Boniface et 8 % dans Yamachiche.

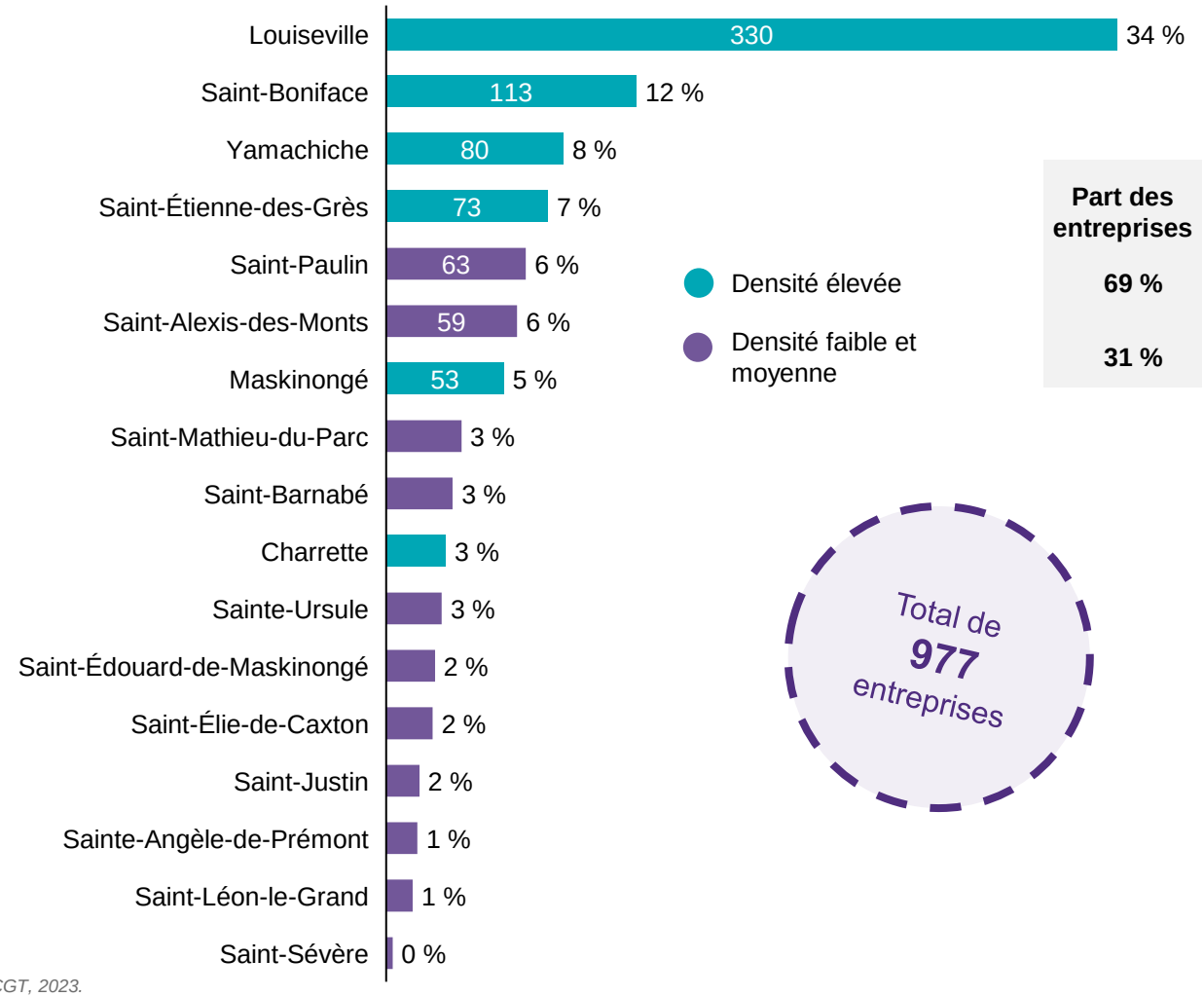
Les entreprises sont majoritairement situées dans les municipalités où la densité est élevée. En effet, près de 70 % y sont établis.

Les entreprises de la MRC sont actives surtout dans les domaines des commerces de détail (16 %) et de la construction (10 %).

Elles sont également de petites entreprises, puisque 88 % d’entre elles comptent moins de 20 employés.

Répartition du nombre d’entreprises selon la municipalité

Maskinongé, 2021, en nombre et en % du nombre d’entreprises n=977



Sources : Statistique Canada (compilation spéciale via Sitewise), analyse RCGT, 2023.

La majorité des grands employeurs de la région sont dans le secteur de la fabrication

Grands employeurs de la MRC

Entreprises	*Villes*	*Secteur d'activité*
Olymel	**Yamachiche** *Haute densité*	Fabrication d'aliments
Duchesne	**Yamachiche** *Haute densité*	Fabrication de matériaux de construction
Savoura	**Saint-Étienne-des-Grès** *Haute densité*	Fabrication d'aliments
Imprimerie Marquis	**Louiseville** *Haute densité*	Impression de livres
OmniFab	**Louiseville** *Haute densité*	Fabrication mécanique industriel

Sources : Olymel, Duchesne, Savoura, Marquis Louiseville, OmniFab, analyse RCGT.

Six municipalités de la MRC comptent de grands employeurs sur leur territoire

Grands employeurs de la MRC

Entreprises		*Villes*	*Secteur d'activité*
MSL	MSL Fibre	**Louiseville** *Haute densité*	Fabrication de matériaux de construction
Canadel	Canadel	**Louiseville** *Haute densité*	Fabrication de meubles
kersia	Kersia	**Louiseville** *Haute densité*	Fabrication de produit nettoyant et service
Prémont ALIMENTS FOODS	Aliments Prémont	**Sainte-Angèle-de-Prémont** *Faible ou moyenne densité*	Fabrication d'aliment
Milette portes·doors	Portes Milette	**Saint-Boniface** *Faible ou moyenne densité*	Fabrication de portes

Sources : MSL Fibre,, Kersia, Aliments Prémont, Portes Milette, analyse RCGT.

Les grands employeurs dans le secteur de l'hébergement sont dans le nord de la MRC

Grands employeurs de la MRC

Entreprises		Villes	Secteur d'activité
POURVOIRIE du Lac Blanc PLAISIR CONFORT NATURE	Pourvoirie du Lac-Blanc	**Saint-Alexis-des-Monts** *Faible ou moyenne densité*	Hébergement
Lac-à-l'Eau-Claire ST-ALEXIS-DES-MONTS	Lac-à-l'Eau-Claire	**Saint-Alexis-des-Monts** *Faible ou moyenne densité*	Hébergement
Hôtel SACACOMIE Québec	Hôtel Sacacomie	**Saint-Alexis-des-Monts** *Faible ou moyenne densité*	Hébergement
LE baluchon ÉCO-VILLÉGIATURE	Le Baluchon Éco-Villégiature	**Saint-Paulin** *Faible ou moyenne densité*	Hébergement

Tourisme de villégiature et naturel

Des attraits naturels amènent une clientèle de tourisme de villégiature et la présence de résidences secondaires dans le nord de la MRC. En effet, on trouve le Parc national de la Mauricie et le parc récréotouristique à Saint-Mathieu-du-Lac. Des pourvoiries sont également établies à Saint-Alexis-des-Monts devenant des destinations touristiques dans la région.

La présence de nombreux lacs a amené l'installation de nombreuses résidences secondaires collaborant ainsi au développement du tourisme de villégiature puisque plusieurs d'entre elles sont des résidences de tourismes.

Sources : Pourvoirie du Lac-Blanc, Lac-à-l'Eau-Claire, Hotel Sacacomie, analyse RCGT.

46 % des travailleurs se déplacent à l'extérieur de la MRC de Maskinongé pour le travail, soit 1,5 p.p. de moins qu'en 2016

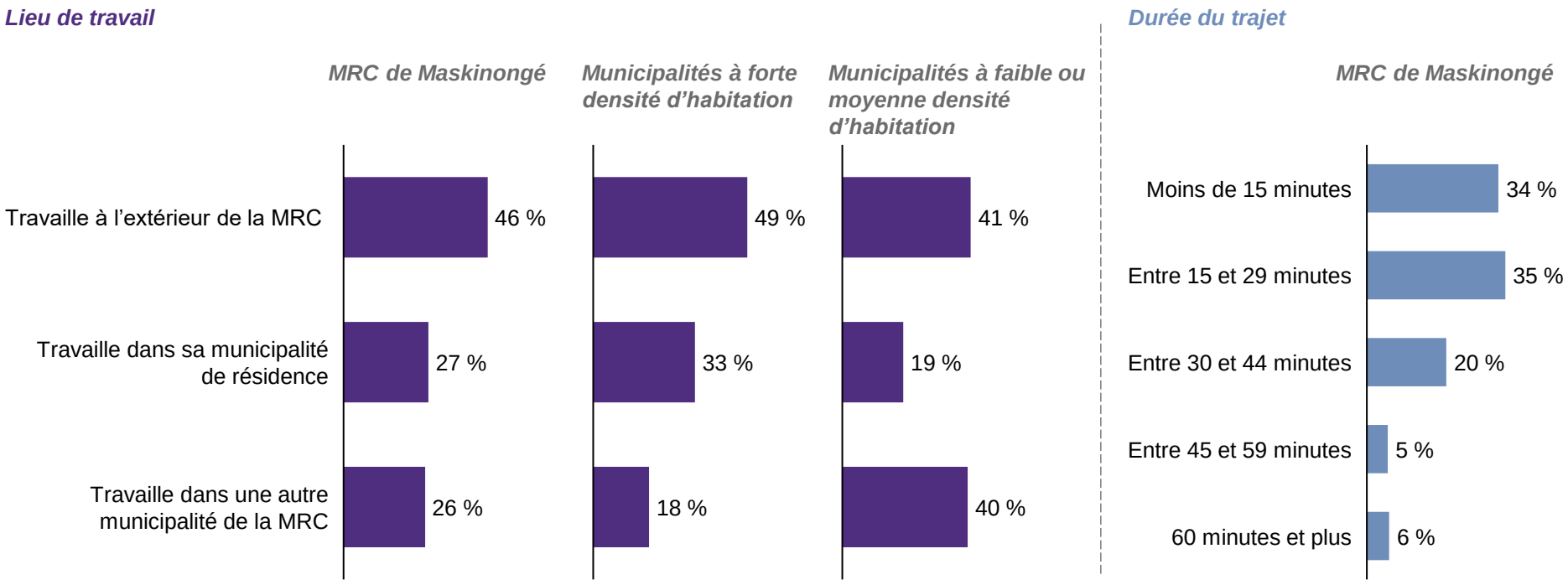
Niveau de mobilité des employeurs

Dans les municipalités à forte densité d'habitation, le lieu de travail de 49 % des travailleurs se trouve à l'extérieur de la MRC, tandis que la proportion est de 41 % dans les municipalités à faible ou moyenne densité. Les villes de Shawinigan et de Trois-Rivières attirent plusieurs de ses travailleurs puisque la durée du trajet de la majorité des travailleurs est moins de 30 minutes.

Le lieu de travail de plus de 50 % des travailleurs de la MRC, autant dans les municipalités à forte, moyenne ou faible densité, se situe dans la MRC de Maskinongé.

Répartition des travailleurs selon le lieu du travail et la durée du trajet pour s'y rendre

Maskinongé, 2021, en % du nombre de travailleurs



Source : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Note : En raison des arrondis, la somme peut être inférieure ou supérieure à 100 %.

Cinq municipalités se distinguent par le nombre de travailleurs embauchés par les entreprises de leur territoire

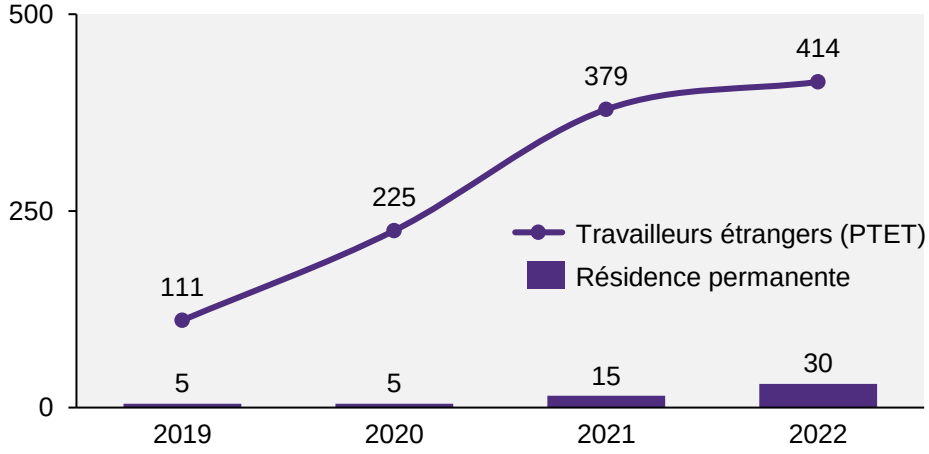
Embauche de travailleurs étrangers

Le Programme des travailleurs étrangers temporaires (PTET) permet aux entreprises canadiennes de recruter des travailleurs à l'international. Il a permis aux entreprises de Maskinongé d'effectuer 1 129 embauches entre le 3e trimestre de 2019 et le 4e de 2022.

Lors des entrevues, il a été souligné que malgré le lieu de travail des employés, la majorité d'entre eux résidaient à Louiseville. Puisque ces derniers ont rarement une voiture, il est important de vivre à proximité des servies et d'avoir accès au service de transport de la MRC. Habiter à proximité les uns des autres favorise également la vie en communauté et facilite l'intégration.

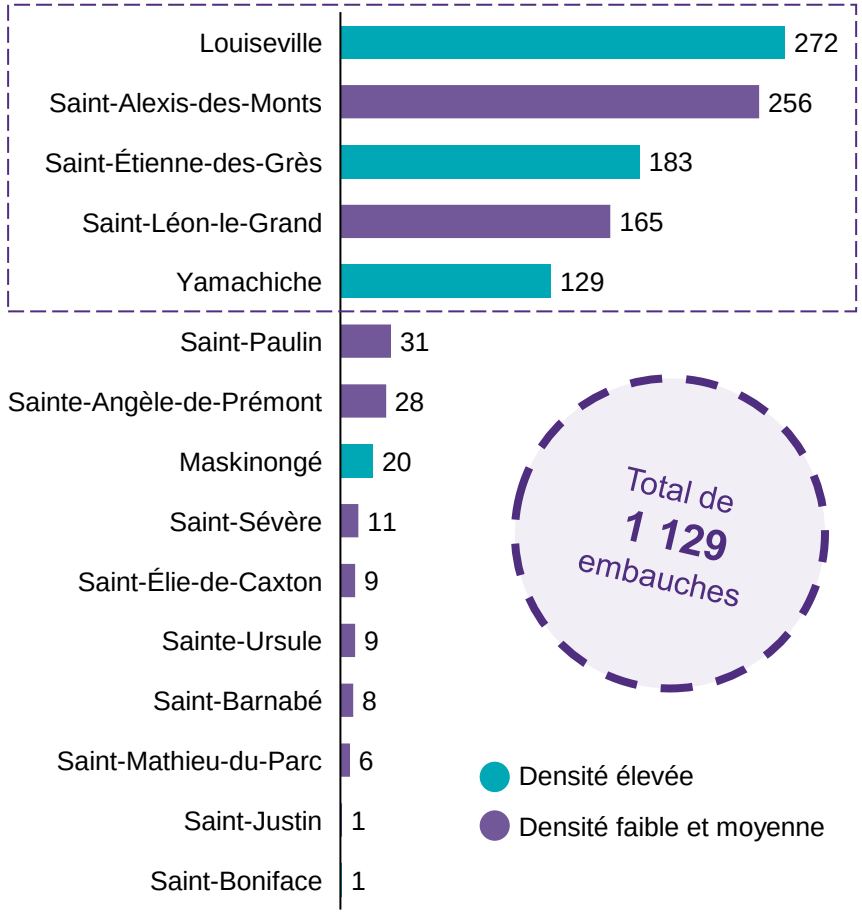
Évolution du nombre de travailleurs étrangers embauchés

Maskinongé, T3 2019 à T4 2022, en nombre de travailleurs



Nombre de travailleurs étrangers embauchés – PTET

Maskinongé, T3 2019 à T4 2022, en nombre de travailleurs



Sources : Gouvernement du Canada, IRCC, Auray Sourcing, analyse RCGT.

La majorité des travailleurs étrangers embauchés pourvoient des postes d'ouvrier agricole

Embauche de travailleurs étrangers

Un total de 74 entreprises de la MRC ont utilisé le PTET afin de recruter des travailleurs internationaux. Ces recrutements ont permis de pourvoir 1 129 postes dans 31 catégories de poste différentes. Les principaux postes et entreprises sont présentés ci-dessous.

Nombre d'embauches selon les principaux postes comblés et les entreprises ayant recrutées le plus

Maskinongé, T3 2019 à T4 2022, en nombre de travailleurs, d'entreprises et de postes

Postes		*Nombre d'embauches*	*Nombre d'entreprises*
1	Ouvriers agricoles	765	49
2	Tapissiers-garnisseurs	94	3
3	Ouvriers de pépinières et de serres	77	7
4	Monteurs et contrôleurs d'autres produits en bois	46	2
5	Manœuvres dans la transformation des aliments, des boissons et des produits connexes	33	3

Entreprises[1]		*Nombre d'embauches*	*Nombre de postes*
1	Jardins Ricard inc.	99	2
2	Meubles BDM + inc.	94	4
3	Ferme Laviolette inc.	92	1
4	Gérard Bergeron et fils inc.	81	1

1. Il se peut que certaines entreprises passent par un autre programme que le PTET pour recruter des travailleurs étrangers. Olymel ne faisait pas partie de la liste fournie par Auray Sourcing.

Sources : Gouvernement du Canada, Auray Sourcing, analyse RCGT.

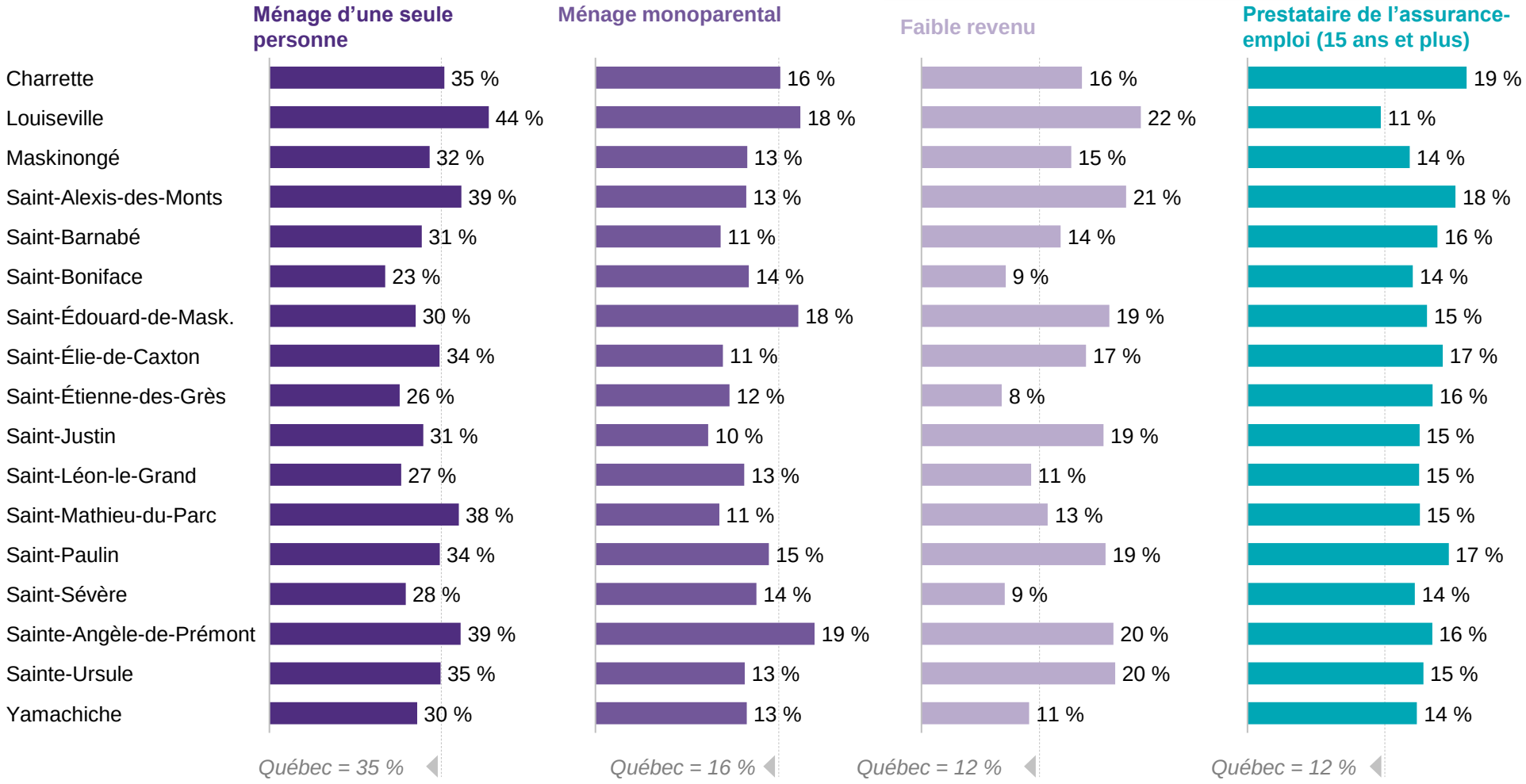
Le portrait des populations vulnérables permet également d'orienter les besoins en logements

Proportion des populations vulnérables selon le type

Note : Le taux d'habitants en situation de faible revenu est calculé selon la mesure de faible revenu après impôt. Ce seuil équivaut à 50 % de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés.

Part des populations vulnérables selon le type et selon la municipalité

Maskinongé, 2021, en %



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

De manière générale, la MRC de Maskinongé affiche une plus grande proportion de ménages à faible revenu

Représentation des populations vulnérables selon la municipalité

Ménage d'une seule personne

En comparaison avec l'ensemble du Québec, quatre municipalités de la MRC affichent un taux élevé de ménages composés d'une seule personne. En effet, la moyenne québécoise est de 35 %, alors qu'à Louiseville, Saint-Alexis-des-Monts, Sainte-Angèle-de-Prémont et Saint-Mathieu-de-Parc, le taux de ménages d'une seule personne est de 44 %, 39 %, 39 % et 38 % respectivement.

Ménages monoparentaux

La majorité des municipalités se situent en dessous de la moyenne québécoise en ce qui a trait au taux de ménages monoparentaux. Alors que l'ensemble du Québec présente un taux de ménages monoparentaux de 16 %, seulement les municipalités de Sainte-Angèle-de-Prémont, Louiseville et Saint-Édouard-de-Maskinongé enregistrent un taux supérieur.

Situation de faible revenu

De manière générale, la MRC de Maskinongé présente un taux d'individus en situation de faible revenu supérieur à la moyenne québécoise de 12 %. En effet, 12 des 17 municipalités de la région affichent un taux supérieur. Louiseville obtient le taux le plus élevé avec 22 %.

Prestataires de l'assurance-emploi

Au Québec, 12 % des individus de 15 ans et plus sont prestataires de l'assurance-emploi selon le dernier recensement. Dans Maskinongé, les prestataires de l'assurance-emploi sont surreprésentés dans la majorité des municipalités. Le plus haut taux enregistré est de 19 %, soit 7 p.p. de plus que la moyenne québécoise.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Portrait statistique de l’habitation



Source : Le Nouvelliste

Constats principaux du portrait statistique

- Le parc immobilier est principalement constitué de maisons unifamiliales et le logement locatif se fait rare.
- Un ménage sur 10 dépenses accorde 30 % ou plus de leur revenu dans le logement. Peu de logements locatifs sont disponibles et la rareté de ces derniers fait en sorte que les loyers sont en hausse dans la MRC. Saint-Sévère est la municipalité au loyer médian le plus élevé en 2021.
- Près de 10 % des logements locatifs sont subventionnés et on compte 273 unités d'habitations à loyer modéré (HLM) dans la MRC.
- Les maisons unifamiliales et les terrains où il est possible de construire se vendent rapidement.
- Les taux d'intérêt élevés ainsi qu'une forte hausse des prix de vente moyens amènent un recul de l'accès à la propriété dans la MRC.
- Les municipalités de Saint-Alexis-des-Monts et Saint-Mathieu-du-Parc ont un taux d'unités résidentielles qui sont utilisées comme résidences de tourismes six et quatre fois plus élevés que la moyenne de la MRC. Ces deux municipalités ainsi que Saint-Élie-de-Caxton ont un taux de résidences secondaires deux à trois plus élevé que la moyenne de la MRC.

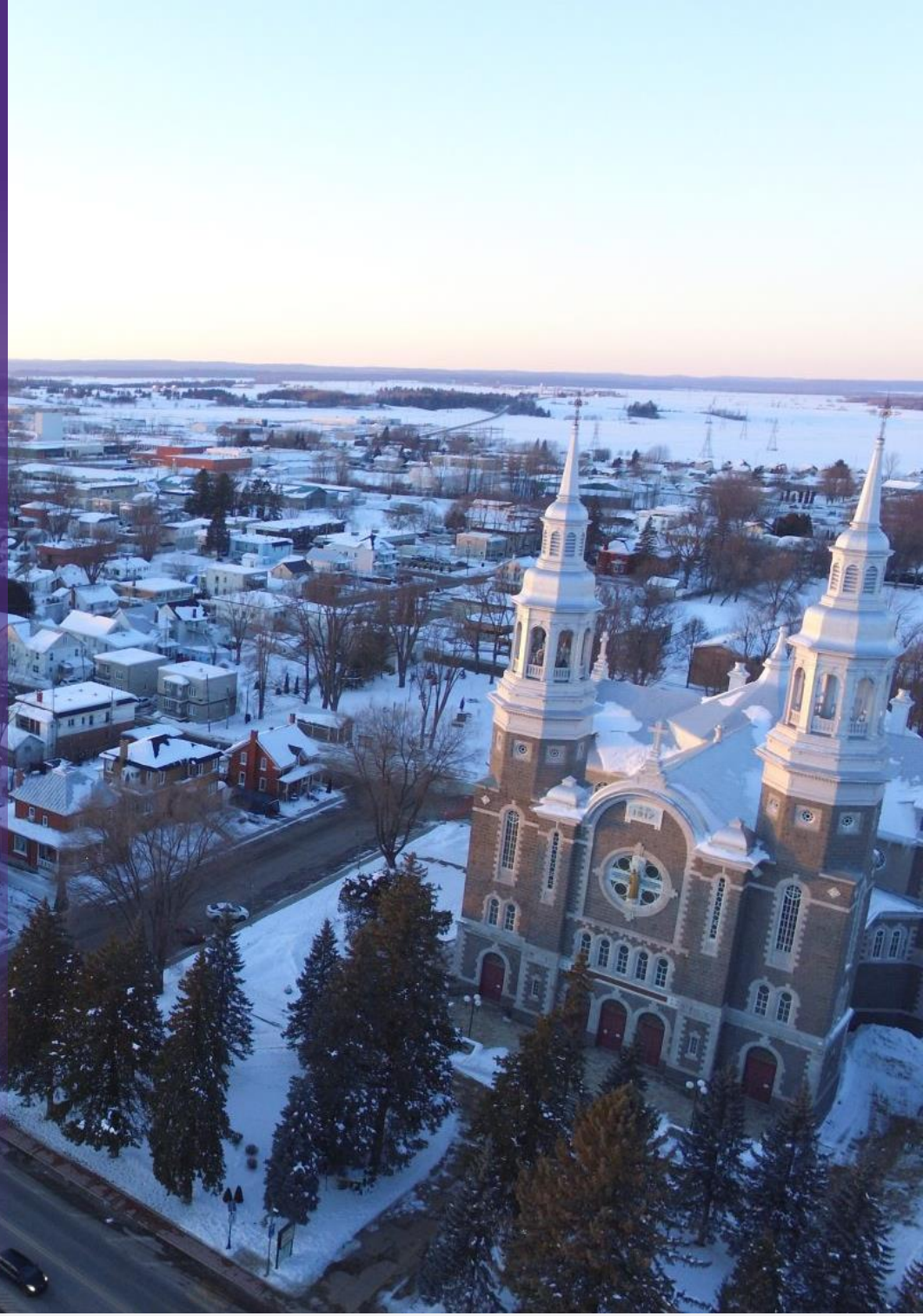
La présente section détaille le portrait de l'habitation, du logement et de l'hébergement sur le territoire de la MRC de Maskinongé. Ainsi, les thématiques suivantes sont abordées :

- Richesse foncière uniformisée;
- Parc immobilier du territoire;
- Prix des habitations, en incluant les ventes et la location;
- Abordabilité;
- Hébergement touristique.

Définition de la richesse foncière uniformisée

La richesse foncière uniformisée (RFU) permet de mesurer et de comparer la capacité des municipalités à générer des revenus de taxes et de compensations tenant lieu de taxes. Elle peut servir au partage des dépenses des organismes intermunicipaux, tels que les régies intermunicipales, ainsi que comme base de répartition par les municipalités régionales de comté (MRC). Elle est un élément important dans le calcul du potentiel fiscal qui sert à la répartition des dépenses des communautés métropolitaines.

Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec



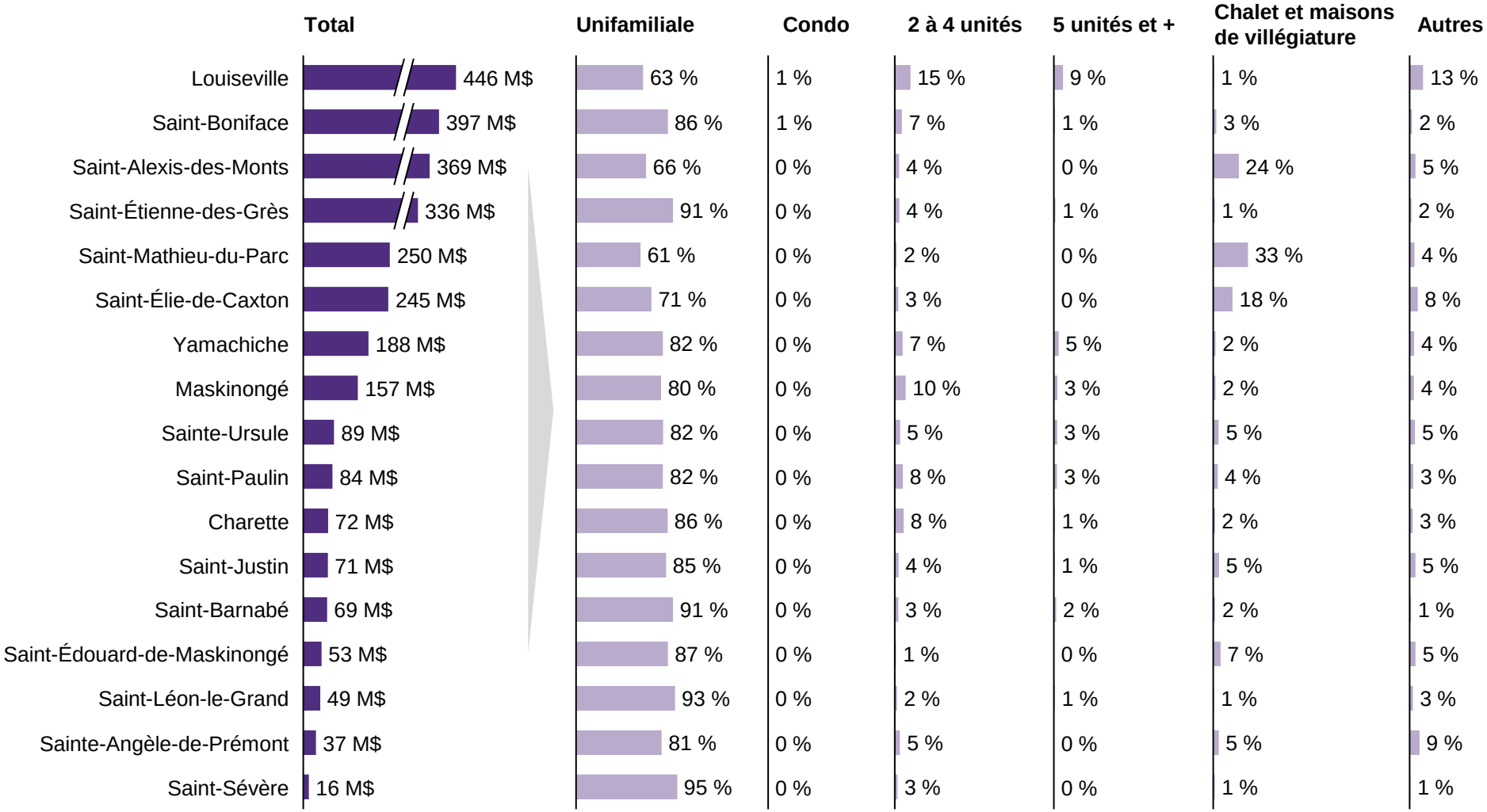
Source : L'Écho de Maskinongé

Les unifamiliales représentent le type de résidence avec la RFU la plus élevée dans les municipalités de la MRC

Répartition de la RFU résidentielle

Répartition des unités résidentielles selon la municipalité et selon le type

Maskinongé, 2022, en millions $, en %



Sources : MAMH (Rôle d'évaluation 2022), analyse RCGT, 2023.

Note : En raison des arrondis, la somme pourrait être supérieure ou inférieure à 100 %.

La MRC de Maskinongé affiche une RFU résidentielle par habitant de 78 000 $ et de 166 000 $ par logement

RFU résidentielle par habitant

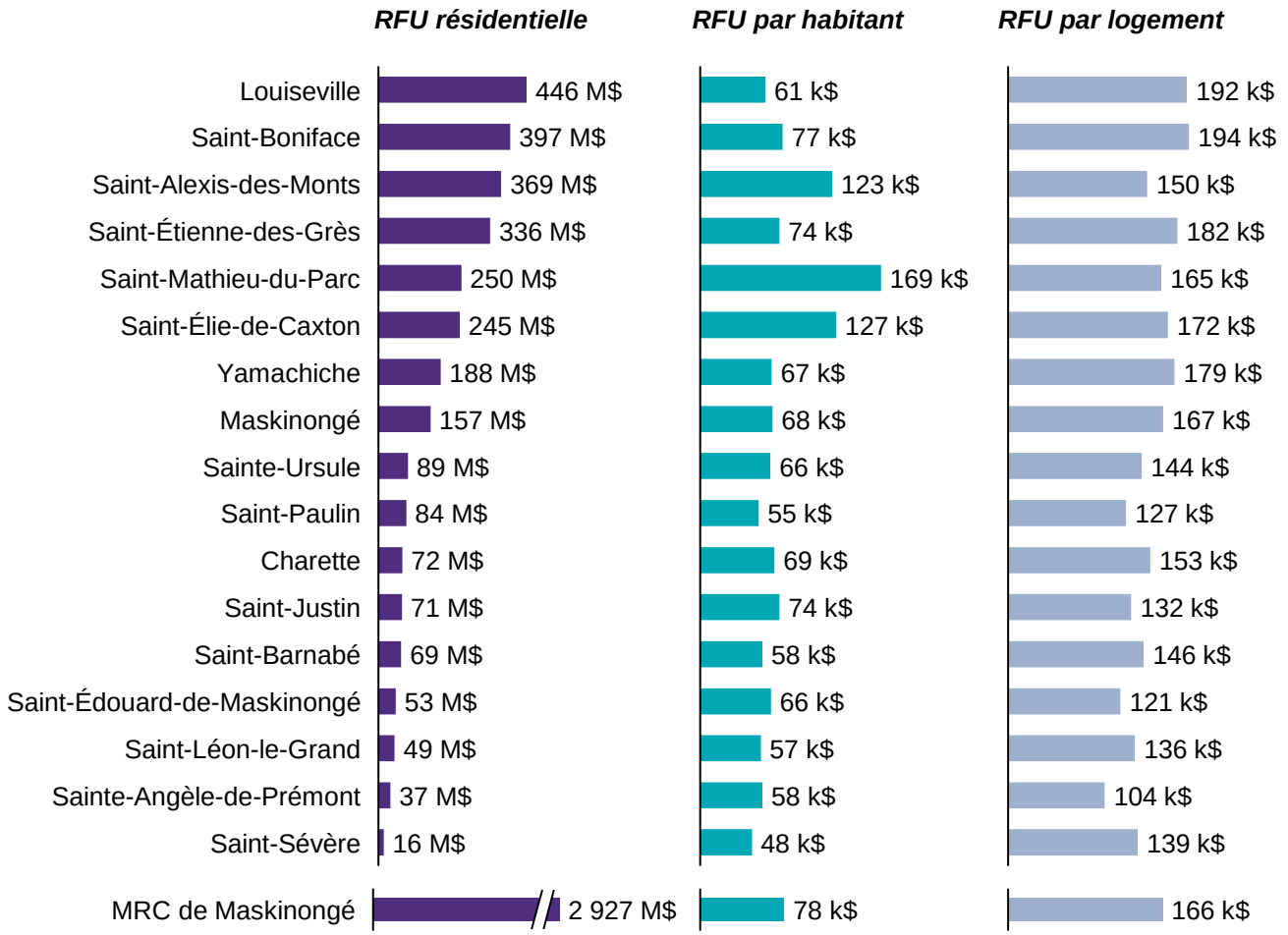
Les municipalités de Saint-Mathieu-du-Parc, de Saint-Élie-de-Caxton et de Saint-Alexis-des-Monts se démarquent par leur RFU résidentielle par habitant nettement supérieure à la moyenne de la MRC. En effet, elles s'élèvent à 169 k$, 127 k$ et 123 k$, tandis que la moyenne est de 78 k$. Cela est, en partie, causé par la présence de chalets et maisons de villégiature plus importante dans ces municipalités.

Outre ces trois exceptions, la RFU par habitant des autres municipalités oscille entre 48 k$ et 77 k$. À l'inverse, la proportion d'unifamiliales dans les autres municipalités de la MRC est plus importante.

La RFU par logement des municipalités à forte densité et de celles ayant une présence importante de chalet et maisons de villégiature est supérieure à celle des autres municipalités de la MRC. Plus la RFU par logement est élevée, moins le logement est abordable.

Répartition de la RFU résidentielle selon la municipalité, par habitant et par logement

Maskinongé, 2022, en millions $, en millier de $ par habitant et par logement



Sources : MAMH (Rôle d'évaluation 2022), Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Trois municipalités de la MRC se distinguent par un taux plus élevé de chalets et de maisons de villégiature

Répartition des unités résidentielles

Répartition des unités résidentielles selon la municipalité et selon le type

Maskinongé, 2022, nombre d'unité, en %

	Total	Unifamiliale	Condo	2 à 4 unités	5 unités et +	Chalet et maisons de villégiature	Autres
Saint-Alexis-des-Monts	2 471	60 %	0 %	4 %	0 %	26 %	10 %
Louiseville	2 319	74 %	1 %	17 %	3 %	1 %	4 %
Saint-Boniface	2 040	83 %	1 %	5 %	1 %	5 %	5 %
Saint-Étienne-des-Grès	1 846	87 %	0 %	3 %	1 %	4 %	5 %
Saint-Mathieu-du-Parc	1 518	47 %	0 %	1 %	0 %	34 %	17 %
Saint-Élie-de-Caxton	1 425	64 %	0 %	2 %	0 %	19 %	15 %
Yamachiche	1 050	79 %	0 %	8 %	2 %	3 %	9 %
Maskinongé	943	78 %	0 %	8 %	1 %	4 %	8 %
Saint-Paulin	664	75 %	0 %	7 %	1 %	8 %	9 %
Sainte-Ursule	618	77 %	0 %	4 %	1 %	8 %	10 %
Saint-Justin	537	74 %	0 %	2 %	0 %	9 %	14 %
Saint-Barnabé	473	88 %	0 %	3 %	1 %	3 %	4 %
Charette	470	78 %	0 %	7 %	1 %	5 %	9 %
Saint-Édouard-de-Maskinongé	436	74 %	0 %	1 %	0 %	11 %	14 %
Saint-Léon-le-Grand	359	87 %	0 %	2 %	0 %	2 %	9 %
Sainte-Angèle-de-Prémont	353	70 %	0 %	4 %	0 %	9 %	17 %
Saint-Sévère	117	93 %	0 %	3 %	0 %	3 %	2 %

Sources : MAMH (Rôle d'évaluation 2022), analyse RCGT, 2023.

Note : En raison des arrondis, la somme pourrait être supérieure ou inférieure à 100 %.

De manière générale, le parc immobilier de la MRC de Maskinongé est vieillissant

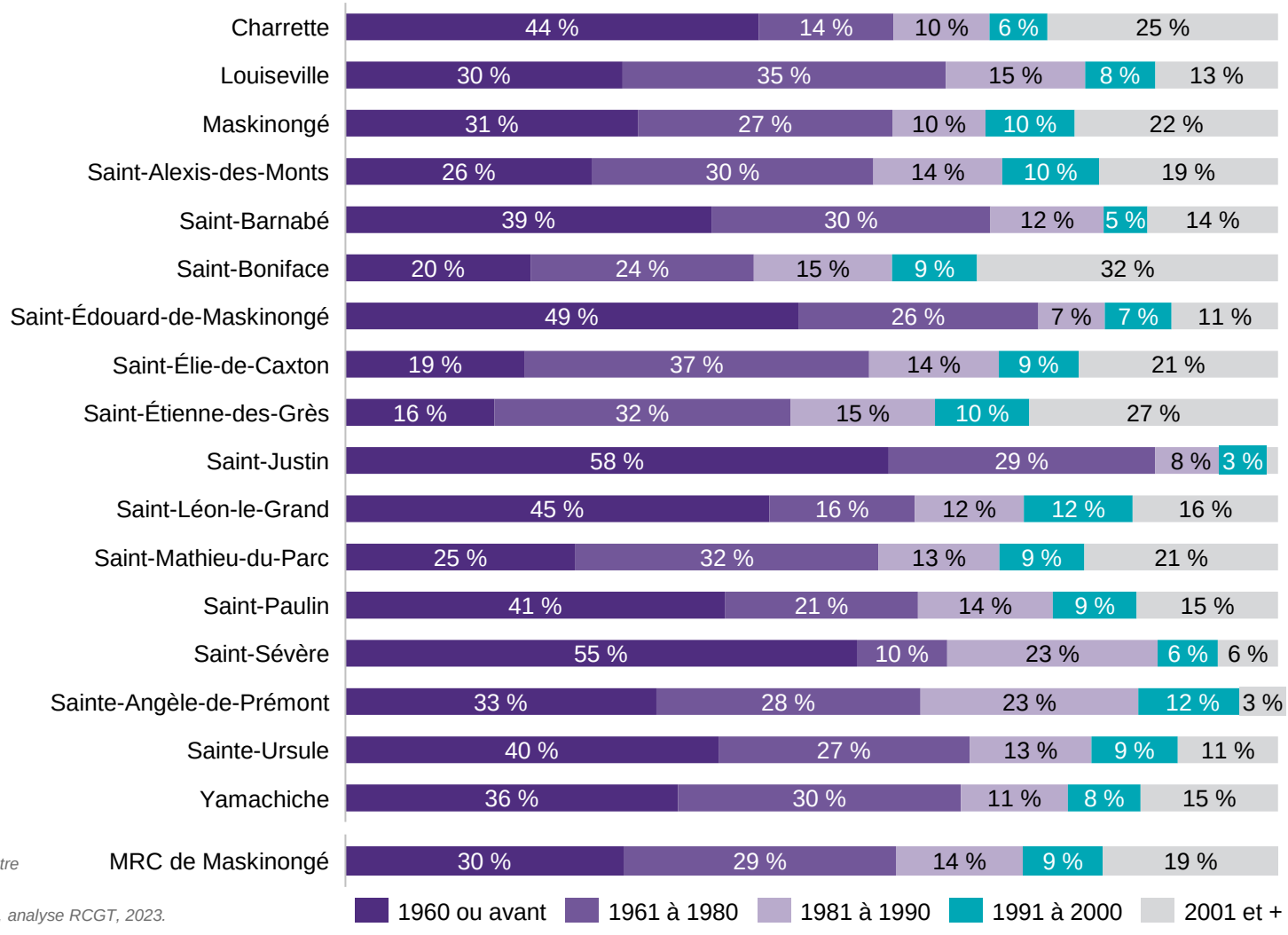
Répartition habitations selon l'année de construction

Dans Maskinongé, près de 60 % des habitations ont été construites avant les années 80. Saint-Justin est la municipalité qui affiche le plus haut taux d'habitations âgées. 87 % des habitations datent en effet des années 1970 ou précédentes.

À l'inverse, Saint-Boniface se démarque avec le taux de construction récemment construit le plus élevé. Près d'un logement sur trois a été construit depuis 2001. Le parc immobilier de Saint-Étienne-des-Grès se renouvelle également avec 27 % des logements qui ont été érigés depuis 2001.

Répartition des habitations selon l'année de construction

Maskinongé, 2021, en % des habitations



Note : En raison des arrondis, la somme pourrait être supérieure ou inférieure à 100 %.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

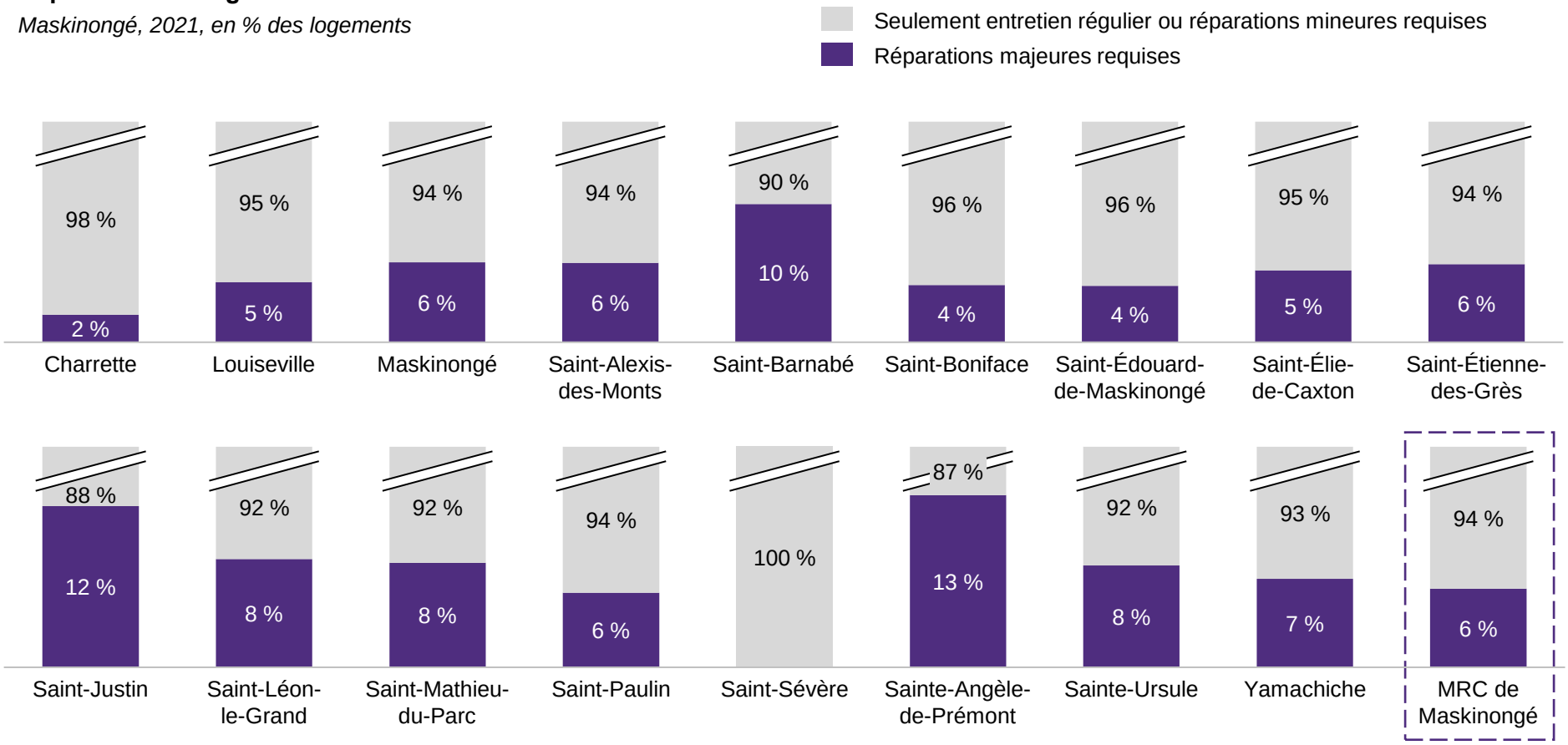
Un peu plus d'un logement sur vingt demande des réparations majeures dans la MRC de Maskinongé

Répartition des logements selon l'entretien nécessaire

L'état du parc de logement varie selon la municipalité dans la MRC de Maskinongé. Selon le dernier recensement, aucun logement de Saint-Sévère ne demande de réparations majeures. Toutefois, Sainte-Angèle-de-Prémont, Saint-Justin et Saint-Barnabé enregistrent un taux de logement demandant des réparations majeures de 13 %, 12 % et 10 % respectivement.

Répartition des logements selon l'entretien nécessaire

Maskinongé, 2021, en % des logements



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Plus de trois ménages sur quatre dans Maskinongé habitent une maison unifamiliale

Composition du parc immobilier habité par des résidents habituels

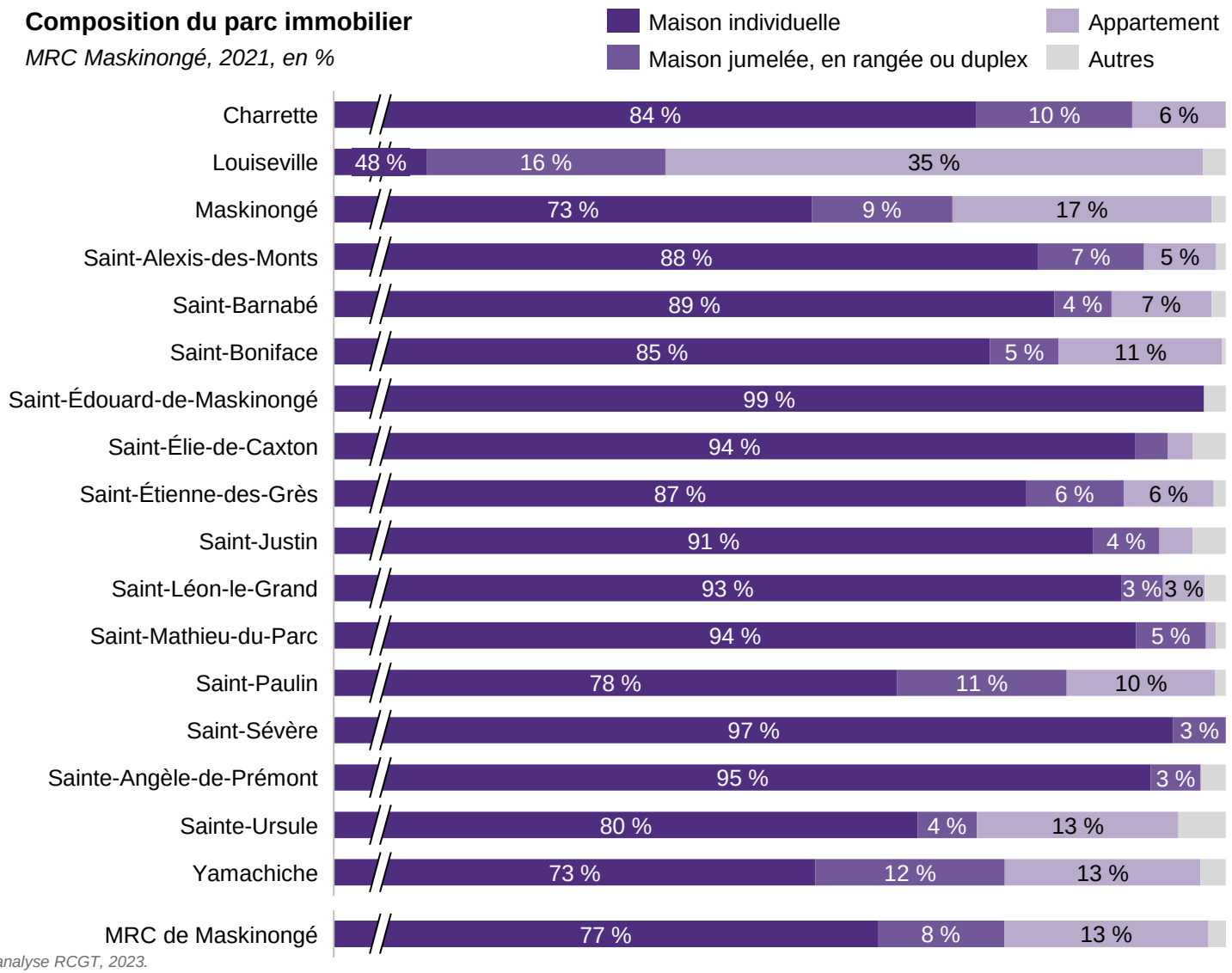
Outre Louiseville, les municipalités de la MRC de Maskinongé affichent un taux de ménages habitant dans des maisons individuelles de plus de 70 %.

Saint-Édouard-de-Maskinongé et Saint-Sévère se distinguent avec des taux respectifs de 99 % et 97 %.

À l'inverse, Louiseville affiche le taux de ménage habitant dans des maisons individuelles le plus faible avec 48 % et le taux de ménage habitant dans des appartements le plus élevé (35 %). La municipalité se distingue par le taux de densité d'habitation le plus élevé de la MRC.

Composition du parc immobilier

MRC Maskinongé, 2021, en %



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

La grande majorité des logements ont 2 ou 3 chambres et le nombre de studios se fait rare dans la MRC de Maskinongé

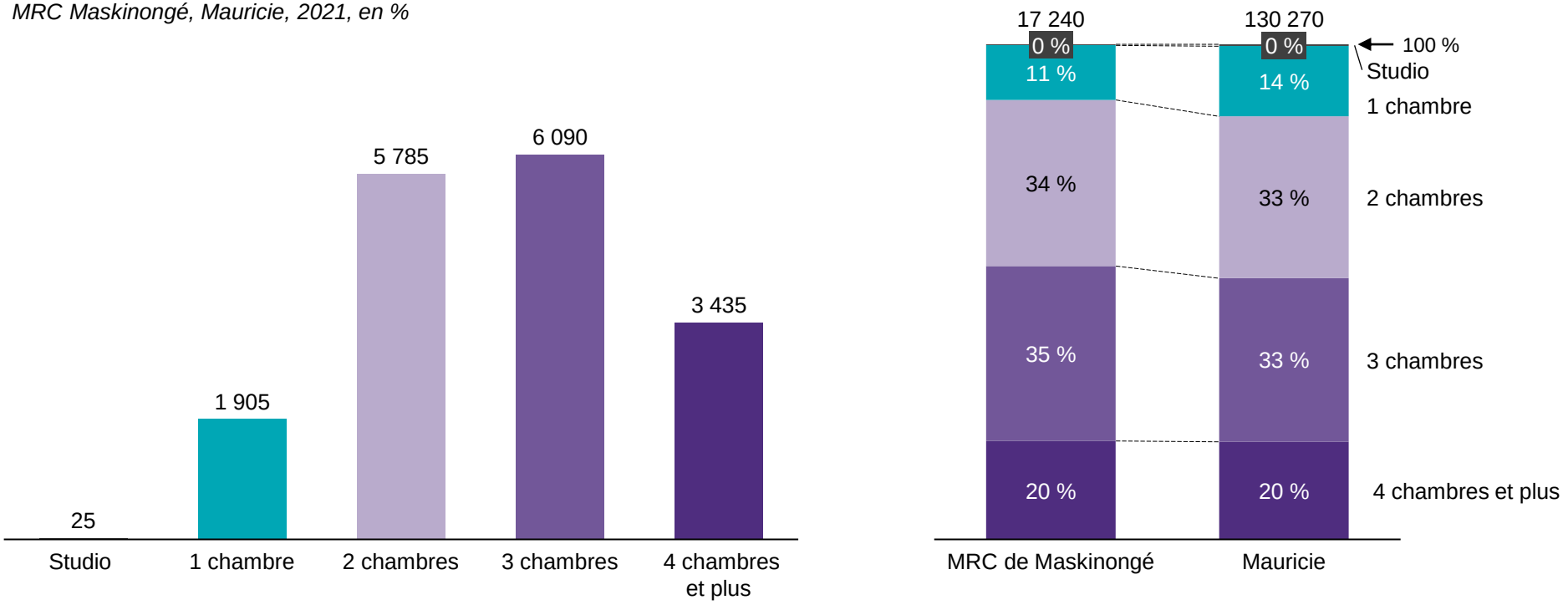
Taille des logements de la MRC

Un total de 17 240 logements se trouvent dans la MRC de Maskinongé. Les logements à 3 chambres sont les plus nombreux, représentant 35 % de l'offre, suivi des logements à 2 chambres qui représentent 34 % des logements de la MRC. L'offre des studios et des appartements à 1 chambre est plus limitée avec un total de 1 930 unités disponible, soit 11 % des logements de la MRC.

En comparaison avec l'ensemble de la Mauricie, la part des logements de 2 et 3 chambres est supérieure dans Maskinongé de 3 p.p..

Taille des logements dans la MRC de Maskinongé et dans toute la Mauricie

MRC Maskinongé, Mauricie, 2021, en %



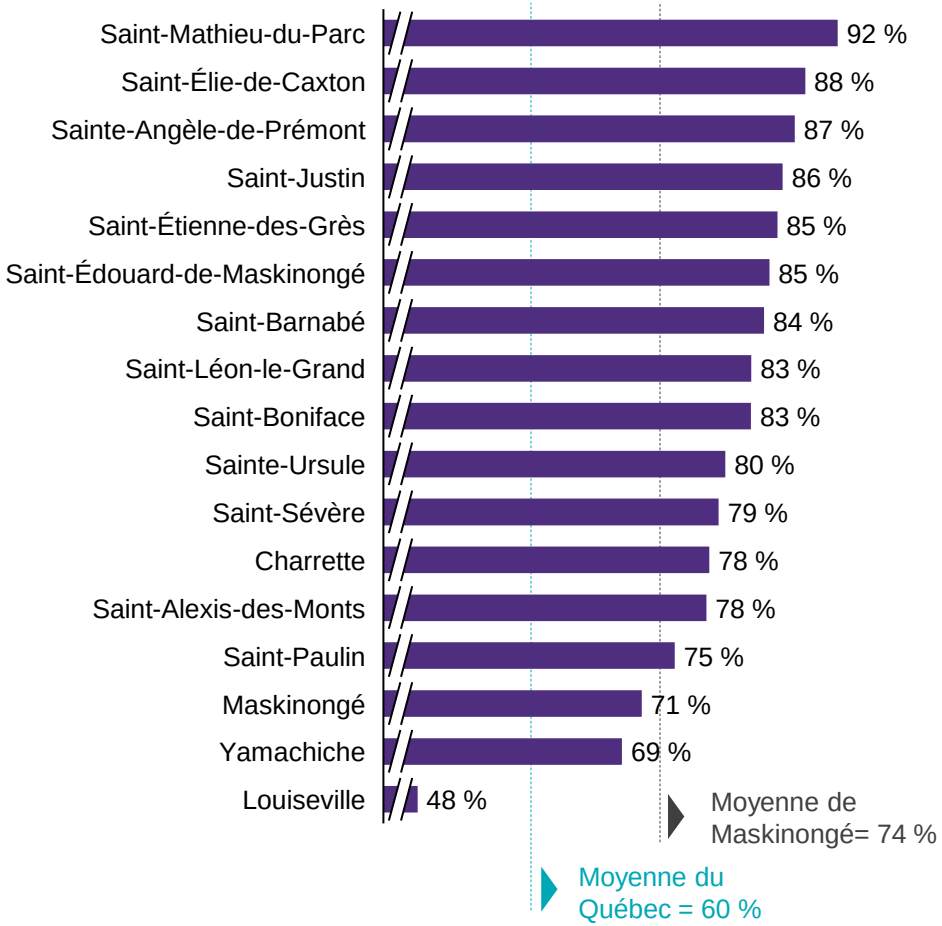
Sources : Consortium Mauricie, analyse RCGT

Le taux de ménages propriétaires dans la MRC de Maskinongé est supérieur à celui de l'ensemble du Québec

Taux de ménages propriétaires

Taux des ménages qui sont propriétaires

Maskinongé, Québec, 2021, en % des ménages



Le taux moyen de ménages propriétaires est de 60 % pour le Québec. Toutefois, dans Maskinongé, c'est plutôt 74 % des ménages qui sont propriétaires de leur habitation, soit 14 p.p. de plus que la moyenne québécoise.

Seulement trois municipalités ont un taux de ménages propriétaires inférieur à la moyenne de la MRC. Il s'agit de Maskinongé, Yamachiche et Louiseville. Celles-ci ont des densités d'habitation élevées.

Saint-Mathieu-du-Parc et Saint-Élie-de-Caxton enregistrent les plus hauts taux de ménages propriétaires avec 92 % et 88 % respectivement. De manière plus générale, les municipalités avec des taux plus élevés ont une densité d'habitation faible ou moyenne.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Plus d’un logement sur trois est une résidence secondaire à Saint-Mathieu-du-Parc, pour un total de 398 logements

Part des résidences secondaires

Saint-Élie-de-Caxton et Saint-Alexis-des-Monts enregistrent également des taux de résidences secondaires importants avec respectivement 26 % et 25 %.

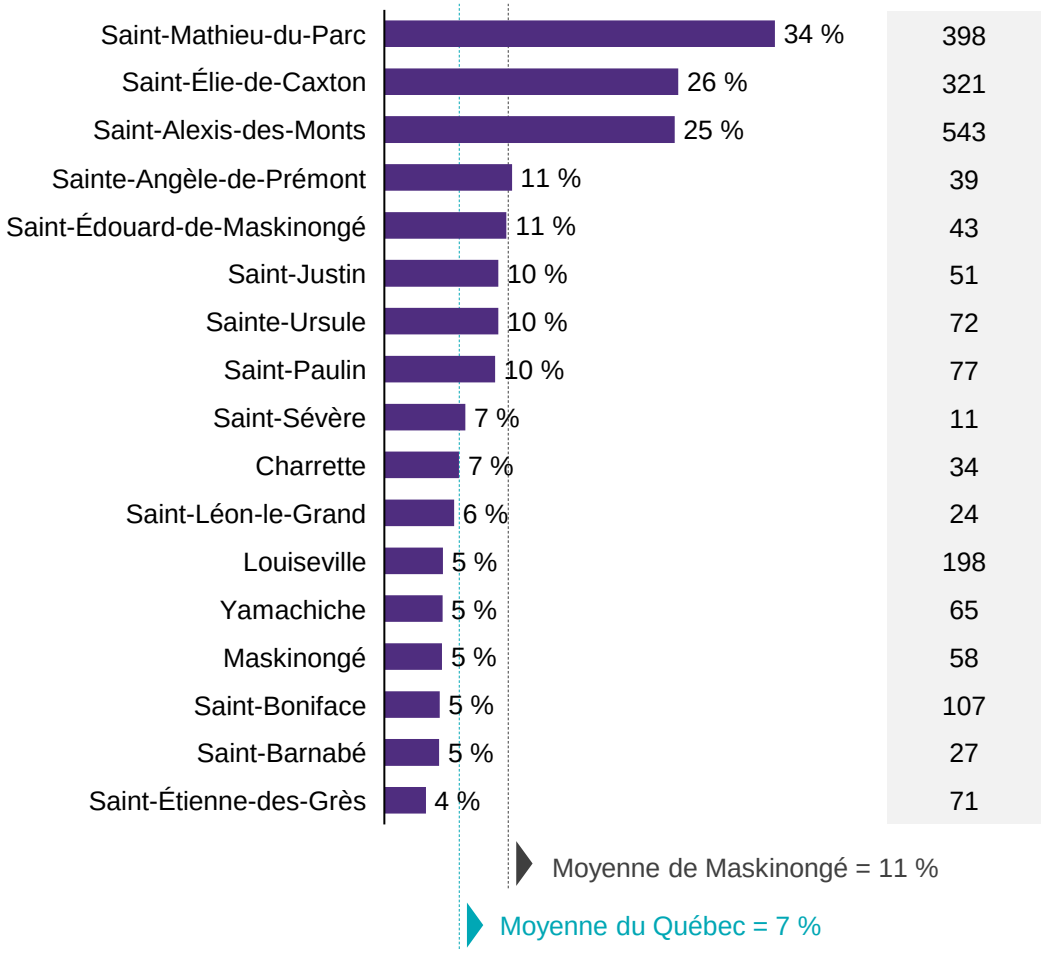
La part importante de résidences secondaires correspond à une présence plus élevée de chalet et de maisons de villégiature pour les trois municipalités en tête de liste.

À titre de comparaison, la part moyenne des résidences secondaires s’établit à 7 % au Québec et à 11 % dans la MRC de Maskinongé. Outre les municipalités déjà mentionnées, les autres municipalités de la MRC ont un taux égal ou inférieur à la moyenne régionale.

Sept municipalités présentent un taux de résidences secondaires inférieur à celui de la moyenne du Québec. Celles-ci sont majoritairement des municipalités à forte densité d’habitation.

Part des résidences secondaires

Maskinongé, Québec, 2021, en % des logements privés



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Certaines municipalités de la MRC de Maskinongé affichent des taux d'inoccupation avoisinant le 0 %

À Yamachiche, le taux d'inoccupation a chuté au courant des huit dernières années pour atteindre un taux de 0 % en 2021 et 2022. En 2020, les municipalités de Saint-Alexis-des-Monts et Saint-Étienne-des-Grées affichaient également un taux de 0 %. Bien que Louiseville avait un taux d'inoccupation de 1,2 %, celui-ci est en deçà du taux d'inoccupation cible qui se situe à 3 %.

Les taux d'inoccupation à Shawinigan et à Trois-Rivières ont connu la même évolution. Bien que ces municipalités ne soient pas situées dans la MRC de Maskinongé, un nombre important de travailleurs de cette région urbaine résident dans les municipalités voisines dans la MRC de Maskinongé par défaut de trouver un logement à proximité immédiate de leur lieu d'emploi. Une pression se crée par le fait même sur les logements disponibles.

Ainsi, dans l'ensemble, pour les municipalités présentées, l'offre ne semble pas répondre à la demande de logements et une rareté persiste.

Le taux d'inoccupation est calculé en divisant le nombre de logements vacants par le nombre de logements totaux.

Un taux d'inoccupation de **3 %** est généralement considéré comme un marché équilibré entre l'offre et la demande.

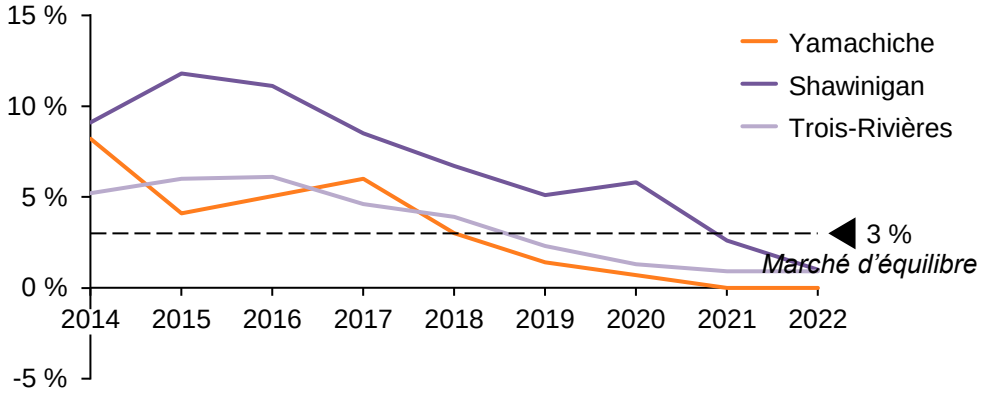
Taux d'inoccupation selon la municipalité*

Maskinongé, 2020, en %

Municipalité	Total
Louiseville	1,2 %
Saint-Alexis-des-Monts	0 %
Saint-Étienne-des-Grès	0 %
Yamachiche**	0 %

Évolution du taux d'inoccupation

Yamachiche, Shawinigan, Trois-Rivières, 2014 à 2022, en %



** Seules données disponibles*
*** Taux d'inoccupation en octobre 2022*
Sources : Statistique Canada, analyse RCGT

Le marché immobilier de la MRC est légèrement moins actif que dans le reste du Québec

Ventes de propriétés

Le marché immobilier de Maskinongé est similaire à la réalité perçue à travers le Québec, c'est-à-dire qu'une réduction de l'offre de logement y est observée.

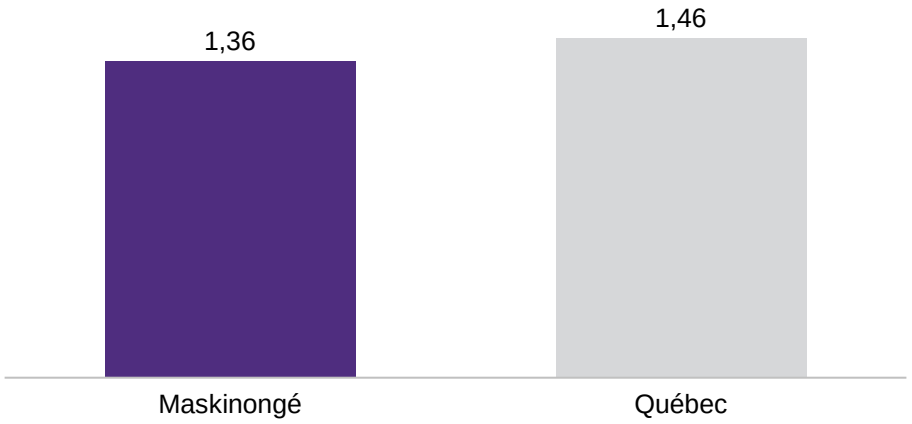
La MRC affiche à cet effet un ratio des nouvelles inscriptions par rapport au nombre de ventes légèrement plus faible que l'ensemble du Québec.

Par ailleurs, le nombre de ventes de propriétés a connu une hausse annuelle moyenne de 15 % entre 2017 et 2021, passant de 299 ventes en 2017 à 521 ventes en 2021. Elles ont ensuite diminué de 38 % en 2022 avec un total de 322 ventes.

La part des maisons unifamiliales vendues représentait 4 % des maisons unifamiliales qui se retrouvent dans la MRC. À noter que plusieurs nouveaux développements ont vu le jour dans la MRC au courant des dernières années.

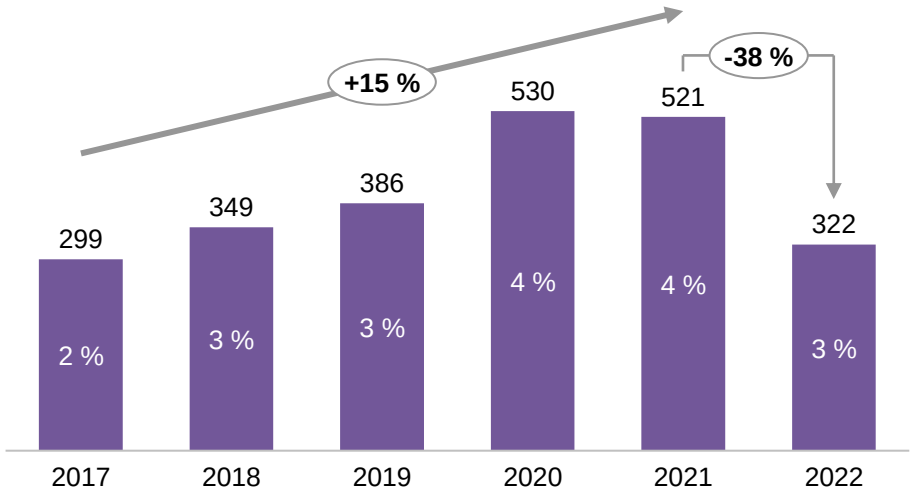
Ratio des nouvelles inscriptions sur le nombre de ventes

Québec, Maskinongé, 2021, ratio nombre d'inscriptions/nombre de ventes



Nombre de ventes de maisons unifamiliales par année

Maskinongé, 2017-2022, en nombre de ventes, part des maisons vendues sur le total de maisons de la MRC en %



Sources : Centris, données transmises par la MRC de Maskinongé, analyse RCGT, 2023.

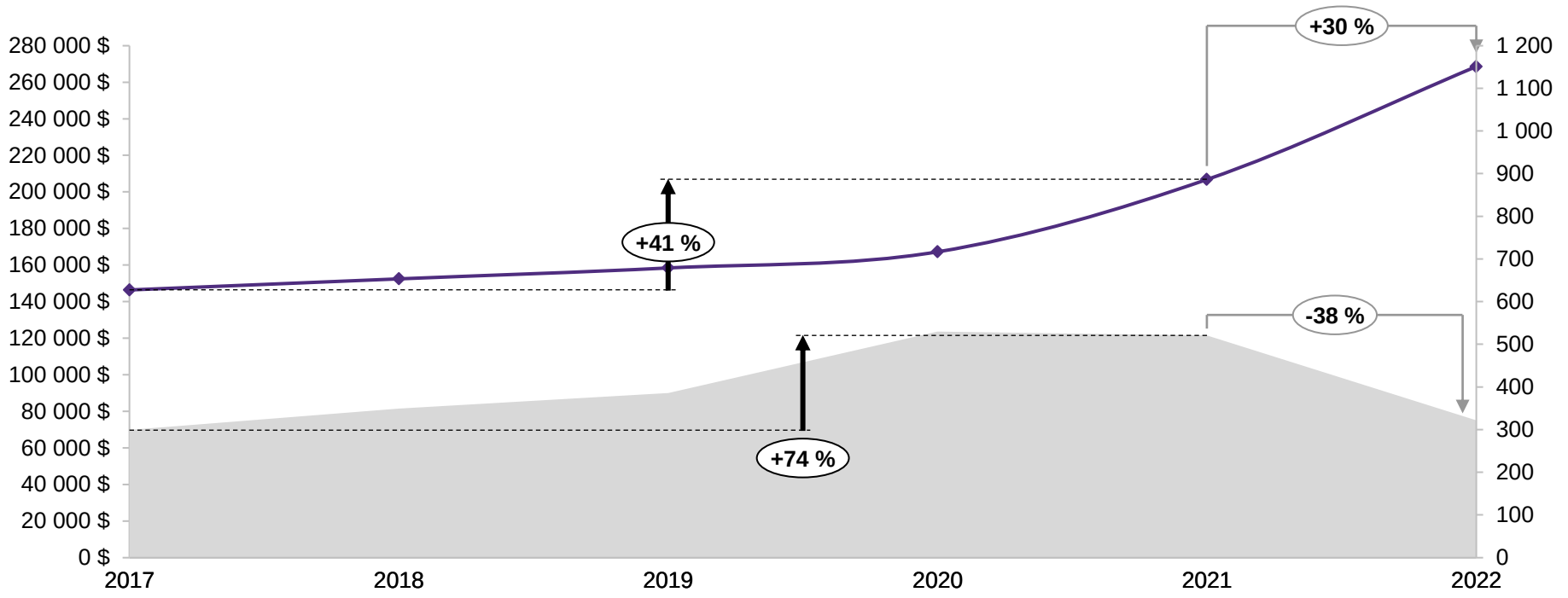
Le prix moyen des maisons unifamiliales croît dans la MRC depuis 2017

Prix des propriétés vendues

Le volume des ventes a également augmenté de 74 % entre 2017 et 2021 accompagné par une croissance du prix moyen de 41 %. L'environnement économique de 2022 a causé une diminution du nombre de ventes de maisons unifamiliales de 38 % tandis que les prix ont augmenté de 30 %.

Évolution du prix moyen et du volume des ventes de maisons unifamiliales

Maskinongé, 2017-2022, en dollars et en nombre de ventes



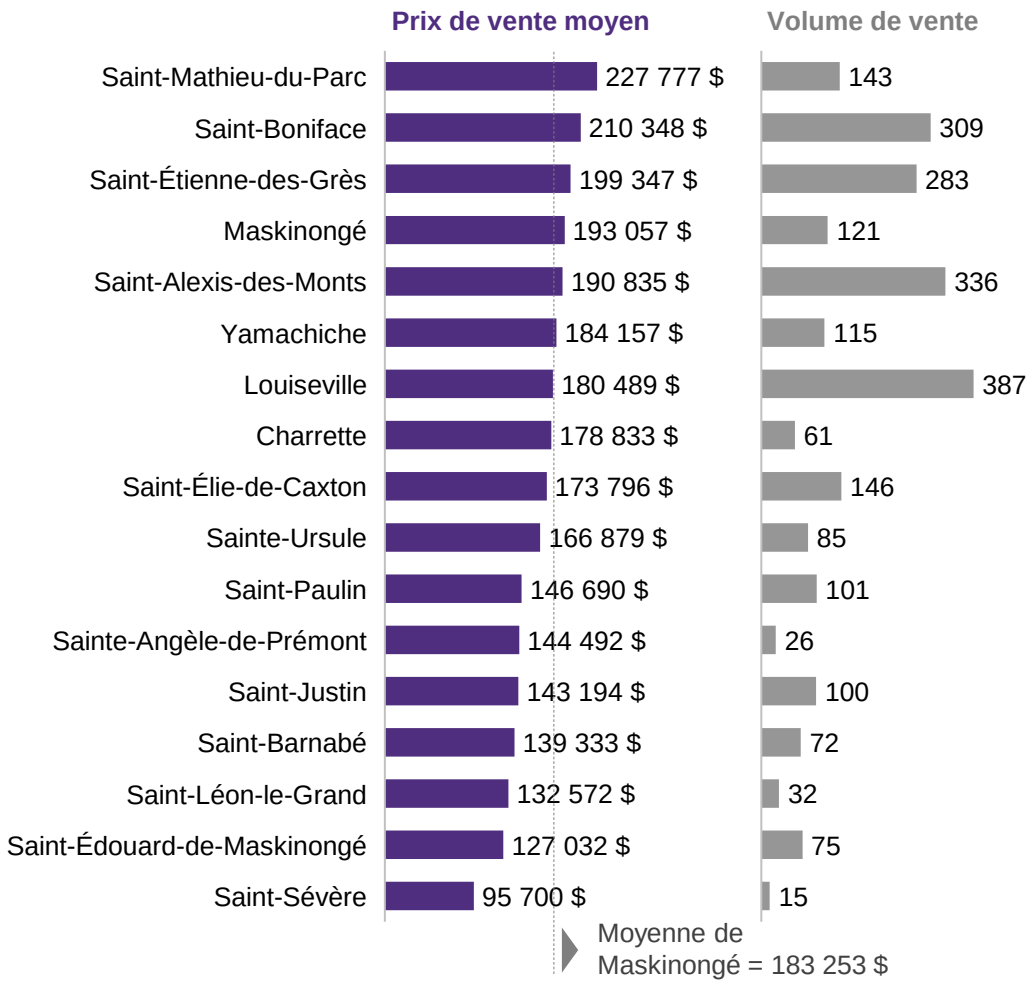
Sources : Données transmises par la MRC de Maskinongé, analyse RCGT, 2023.

Le prix de vente moyen des maisons unifamiliales dans Maskinongé s'élevait à 183 253 $ entre 2017 et 2022

Prix des propriétés vendues dans chacune des villes

Répartition des municipalités selon le prix de vente moyen des maisons unifamiliales

Maskinongé, moyenne entre 2017 et 2021, en dollars



Les municipalités avec une haute densité d'habitation et celles qui comptent une part importante de chalets et maisons de villégiature se démarquent par le prix de vente moyen des maisons ou par le volume de vente.

En effet, la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc enregistre le prix de vente moyen des unifamiliales le plus élevé dans la MRC avec une moyenne de 227 777 $ entre 2017 et 2022. Les municipalités à haute densité d'habitation, Saint-Boniface et Saint-Étienne-des-Grès, suivent avec des prix de vente moyens respectifs de 210 348 $ et 199 347 $.

En termes de volume de vente, Louiseville arrive en tête de liste avec le plus grand nombre de maisons vendues entre 2017 et 2022. Un total de 387 unifamiliales ont été vendues.

Finalement, les municipalités de Saint-Alexis-des-Monts et de Saint-Boniface, des municipalités de villégiature ou à forte densité d'habitation, ont également enregistré plus de 300 ventes de maisons sur leurs territoires durant la même période.

Sources : Données transmises par la MRC de Maskinongé, analyse RCGT, 2023.

Le prix moyen des logements de deux unités et plus est en hausse depuis 2018 dans la MRC de Maskinongé

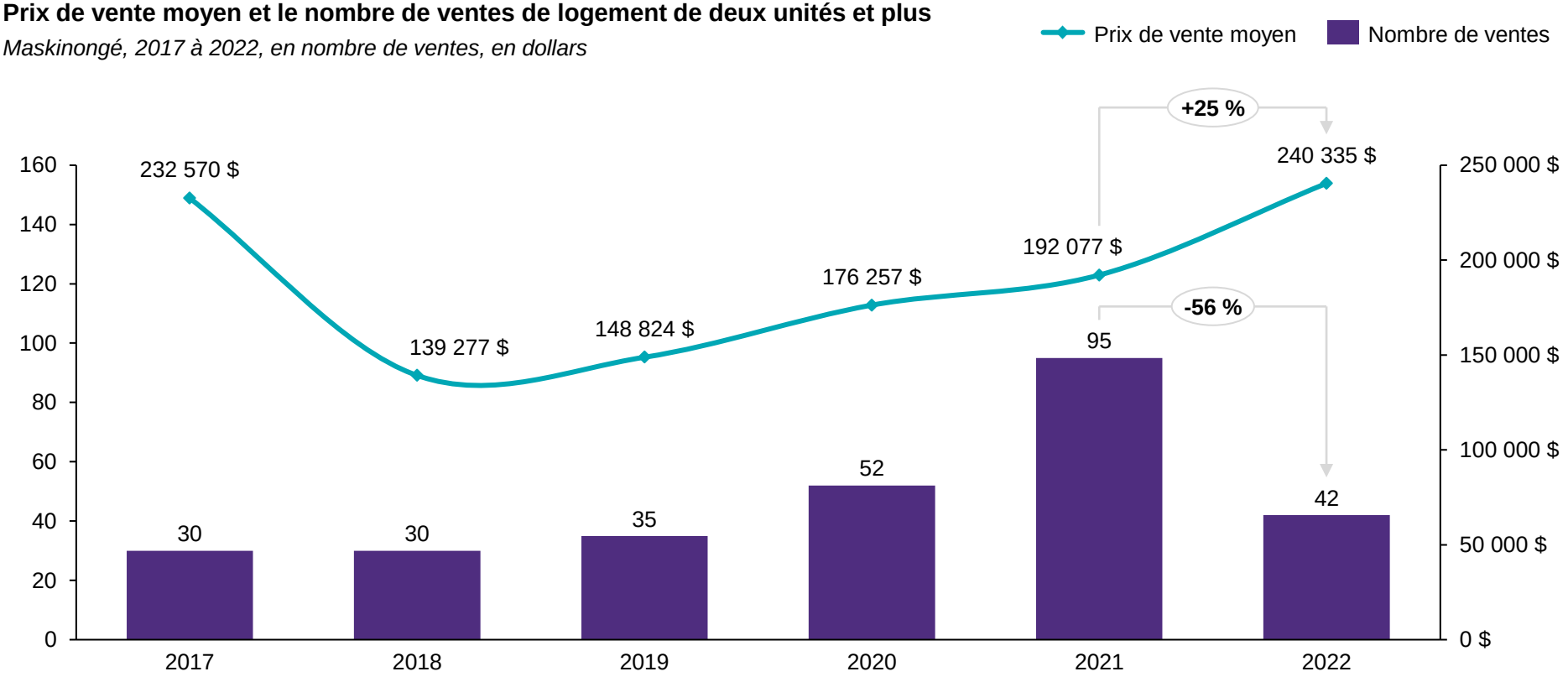
Prix des logements de 2 unités et plus

Le nombre de ventes de logement de deux unités et plus a cru entre 2017 et 2021 pour ensuite diminuer en 2022. Malgré cette baisse de 56 % du nombre de ventes entre 2021 et 2022, le prix moyen des ventes a néanmoins augmenté de 25 %.

Ainsi en 2022, le nombre de ventes de logement de deux unités et plus a été de 42 pour une moyenne de prix de vente de 240 335 $.

Prix de vente moyen et le nombre de ventes de logement de deux unités et plus

Maskinongé, 2017 à 2022, en nombre de ventes, en dollars



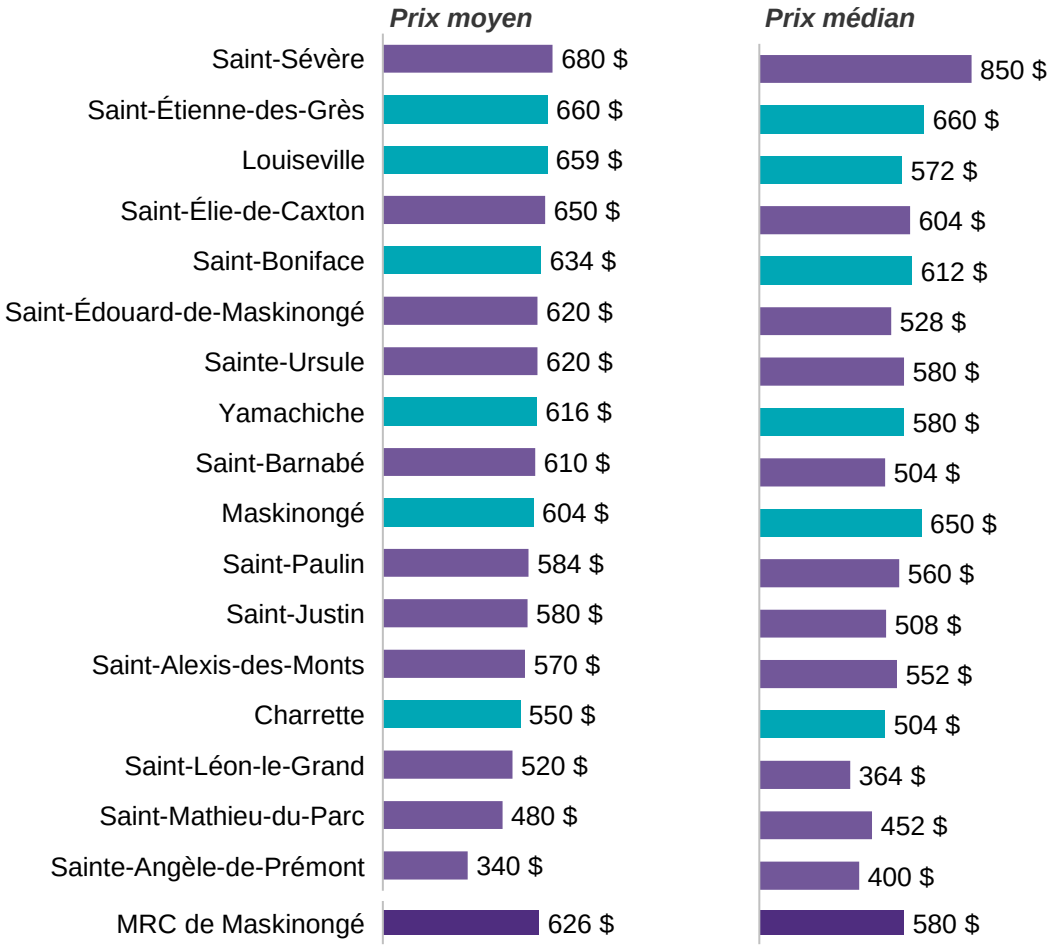
Sources : Données transmises par la MRC de Maskinongé, analyse RCGT, 2023.

Les loyers les moins chers dans la MRC sont dans la municipalité de Sainte-Angèle-de-Prémont

Prix des logements

Répartition des municipalités selon le loyer mensuel des logements

Maskinongé, 2021, en dollars



Selon les données du recensement 2021, Saint-Sévère est la municipalité de la MRC affichant les prix des loyers les plus élevés, avec un prix moyen qui était de 680 $ et un prix médian de 850 $ par mois en 2021.

Avec un prix moyen de 626 $ par mois en 2021, le loyer moyen dans la MRC de Maskinongé était 42 % moins élevé que l'ensemble du Québec.

Il a été soulevé lors de rencontres avec les acteurs socioéconomiques de la région que les loyers étaient en hausse depuis les dernières années à Louiseville.

Ces prix sont tirés du recensement de 2021. Toutefois, ces derniers incluent l'ensemble des loyers payés et même ceux des résidents qui occupent un bail depuis longtemps. Il est également important de prendre en compte que le taux de ménages locataires est faible dans la plupart des municipalités de la MRC.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Presque toutes les municipalités de la MRC de Maskinongé affichent une charge fiscale par logement relativement faible

Charge fiscale moyenne par logement

En effet, à l'exception de Saint-Boniface et Saint-Mathieu-du-Parc, la charge fiscale moyenne des logements des municipalités de la MRC est inférieure à la moyenne de leur classe de population respective.

Les municipalités à densité élevée ne se distinguent pas de celles à faible ou moyenne densité en ce qui a trait à la charge fiscale moyenne des résidents.

Saint-Boniface est la municipalité affichant la charge fiscale moyenne des logements la plus élevée. À l'inverse, Maskinongé et Sainte-Angèle-de-Prémont enregistrent les charges fiscales moyennes les plus faibles.

*La **charge fiscale moyenne** évalue le fardeau fiscal global moyen des logements. Elle met en relation la valeur moyenne des logements et les taux globaux de taxation.*

Charge fiscale moyenne des logements selon la municipalité et comparaison avec la moyenne de la classe de population

Maskinongé, 2021, en $ par année

	Moyenne de la classe de population	Charge fiscale moyenne	Écart (%)
Saint-Boniface	2 032 $	2 103 $	+ 3,5 %
Saint-Étienne-des-Grès	2 032 $	1 948 $	- 4,1 %
Saint-Mathieu-du-Parc	1 577 $	1 699 $	+ 7,7 %
Saint-Paulin	1 577 $	1 542 $	- 2,2 %
Louiseville	2 032 $	1 477 $	- 27,3 %
Charrette	1 577 $	1 454 $	- 7,8 %
Saint-Sévère	1 577 $	1 390 $	- 11,9 %
Yamachiche	2 032 $	1 317 $	- 35,2 %
Saint-Édouard-de-Maskinongé	1 577 $	1 298 $	- 17,7 %
Saint-Alexis-des-Monts	2 032 $	1 231 $	- 39,4 %
Saint-Justin	1 577 $	1 125 $	- 28,7 %
Sainte-Ursule	1 577 $	1 078 $	- 31,6 %
Maskinongé	2 032 $	969 $	- 52,3 %
Sainte-Angèle-de-Prémont	1 577 $	911 $	- 42,2 %
Saint-Barnabé	n. d.	n. d.	
Saint-Élie-de-Caxton	n. d.	n. d.	
Saint-Léon-le-Grand	n. d.	n. d.	

Sources : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), analyse RCGT, 2023.

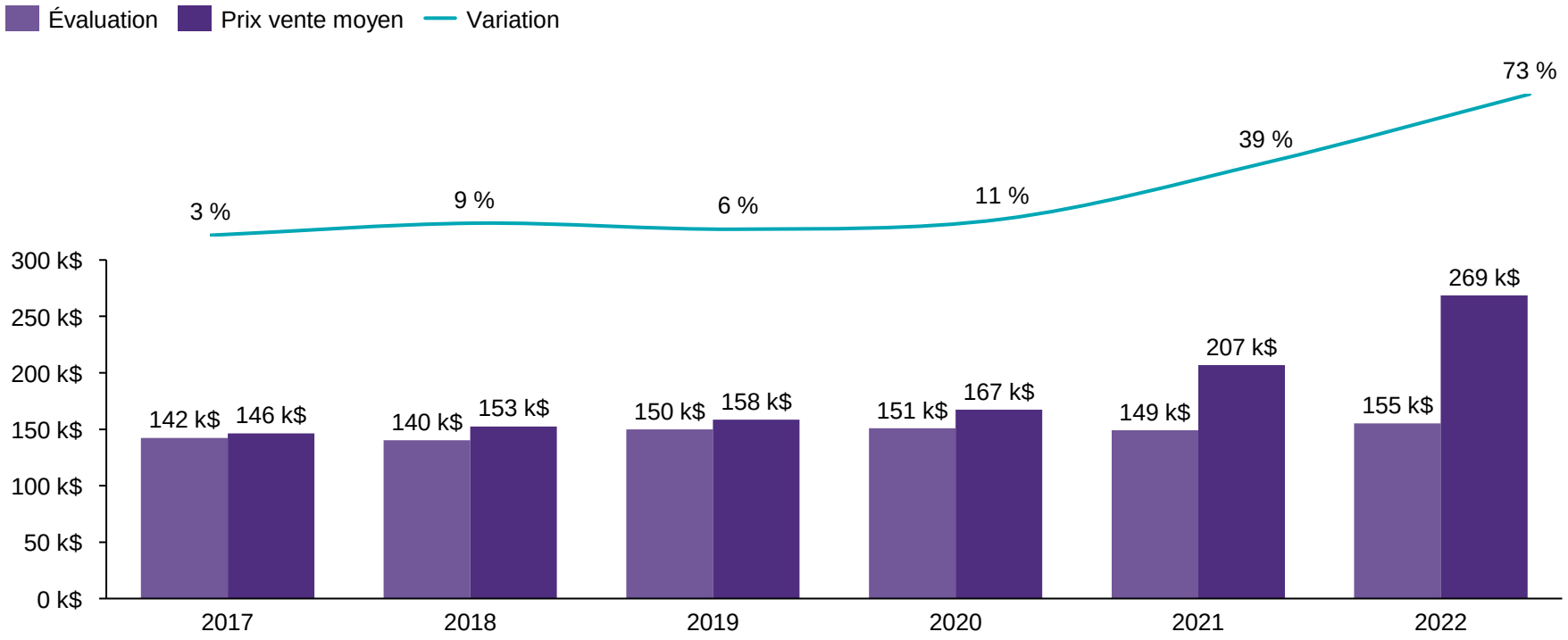
L’écart entre le prix de vente moyen et l’évaluation des unifamiliales s’agrandit depuis 2017

Prix de vente moyen et de l’évaluation

Le prix de vente moyen des unifamiliales était seulement 3 % plus élevé que l’évaluation en 2017. La différence a augmenté de manière considérable en 2021 et 2022 atteignant les 39 % et 73 %. La surchauffe du marché immobilier durant ces années explique en partie cette forte augmentation. La croissance avait toutefois déjà commencé en 2018 avec une augmentation de 6 p.p..

Évolution du prix de vente moyen des unifamiliales et de l’évaluation

Maskinongé, 2017-2022, en dollars, en $



Sources : Données transmises par la MRC de Maskinongé, analyse RCGT, 2023.

Un ménage sur 10 dépense plus de 30 % de son revenu pour se loger dans Maskinongé

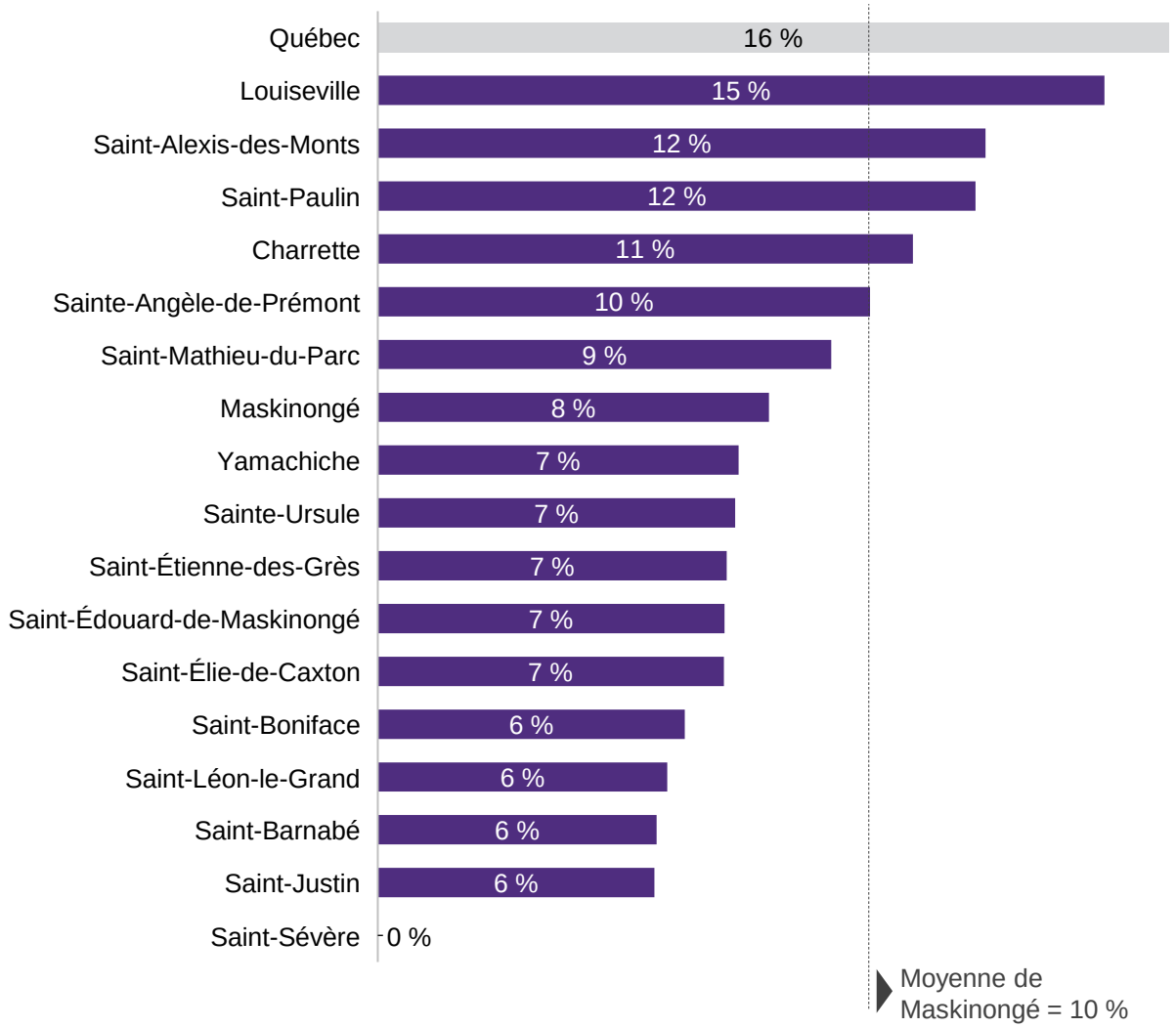
Part des résidents qui dépensent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger

Un logement est considéré comme abordable si le ménage qui l'occupe ou souhaite l'occuper n'a pas à consacrer une part trop élevée de ses revenus avant impôts pour le payer – généralement 30 % ou moins.

La part des Québécois dont plus de 30 % du revenu est consacré aux frais de logement atteignait 16 % lors du recensement de 2021. En comparaison, pour la MRC de Maskinongé, elle varie de 0 % à 15 % en fonction des municipalités. Louiseville est la municipalité qui affiche la plus importante part des ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux frais de logement, avec une proportion atteignant 15 % qui demeure inférieure au reste du Québec. À Saint-Sévère, cette proportion est de 0 %, soit la plus faible de tout le territoire de la MRC.

Taux des ménages dont plus de 30 % du revenu est consacré aux frais de logement

Québec, Maskinongé, 2021, en % des ménages



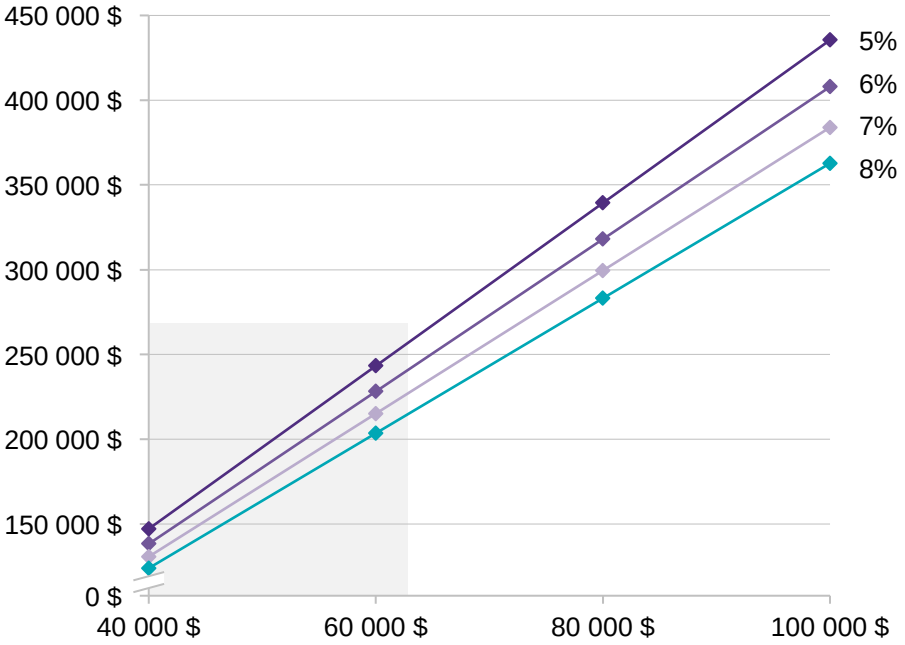
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Ce n’est pas tous les ménages de la MRC qui ont accès à la propriété

Accès à la propriété

Prix d’achat que peut se permettre un ménage selon son revenu et selon le taux d’intérêt

Québec, Maskinongé, 2022



Note : Nous avons considéré une mise de fonds de 10 % du revenu annuel, des frais mensuels de 150 $ pour l’énergie et des taxes municipales et scolaires annuelles de 2 000 $.

Les taux d’intérêt ont connu des variations importantes dans les dernières années. En effet, ils étaient de 2 % l’an dernier et ont augmenté rapidement pour maintenant atteindre 5 %. Cette croissance importante met une pression sur le marché de l’habitation et restreint le pouvoir d’achat des acheteurs potentiels.

Le prix de vente moyen d’une unifamiliale dans Maskinongé s’élevait 265 000 $ en 2022. Le revenu médian annuel par ménage étant de 62 000 $ dans la région, un peu plus de la moitié d’entre eux n’ont pas accès à la propriété avec des taux d’intérêt à 5 %. Si les taux arrivaient à encore augmenter, la proportion de ménages n’ayant pas accès à la propriété augmenterait considérablement.

Finalement, les personnes vivant seules ont difficilement accès à la propriété. En effet, avec un revenu annuel de moins de 40 000 $, le choix de propriété correspondant au budget disponible est très limité.

Sources : ISQ, Desjardins, analyse RCGT, 2023.

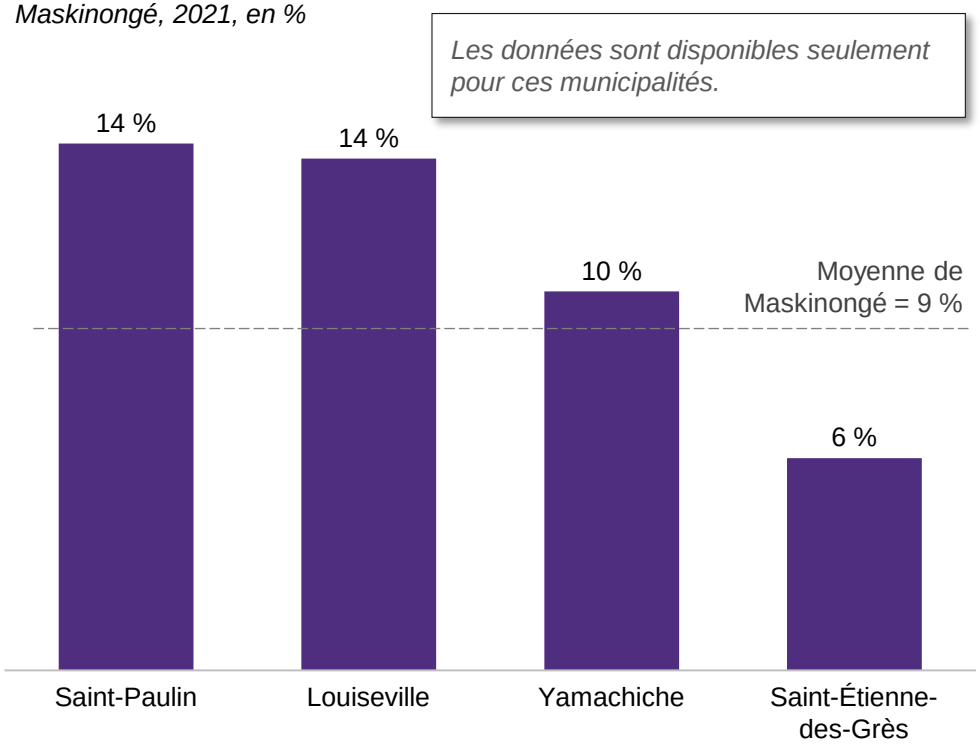
Près de 10 % des ménages locataires de la MRC de Maskinongé résident dans un logement subventionné

Loyers subventionnés

Selon le dernier recensement, des ménages locataires bénéficieraient d'un logement subventionné dans quatre municipalités de la MRC; Saint-Paulin, Louiseville, Yamachiche et Saint-Étienne-des-Grès. Toutefois, on retrouve des HLM dans 10 municipalités de la MRC.

Proportion de ménages locataires dans un logement subventionné

Maskinongé, 2021, en %



Office municipal d'habitation (OMH)

Trois OMH sont responsables de la gestion des HLM sur le territoire de la MRC de Maskinongé. Un total de 273 logements sont enregistrés.

OMH du Lac Saint-Pierre

Villes	*Nb de logements*
Louiseville	153
St-Justin	10
St-Léon-le-Grand	10
St-Sévère	n.d.
Yamachiche	21

OMH Anna-Milot

Villes	*Nb de logements*
Saint-Paulin	30
Charette	6
Saint-Barnabé	10
St-Alexis-des-Monts	10

OMH Trois-Rivières

Villes	*Nb de logements*
Saint-Boniface	13
Saint-Étienne-des-Grès	10

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), OMH Trois-Rivières, analyse RCGT, 2023.

Les résidences de tourisme de la MRC sont principalement situées à Saint-Alexis-des-Monts et Saint-Mathieu-du-Parc

Ampleur de la location à court terme

Les données de l'Alliance de l'industrie touristique du Québec (AITQ) recensent un total de 224 unités de logement disponibles dans les résidences de tourisme dans la MRC de Maskinongé.

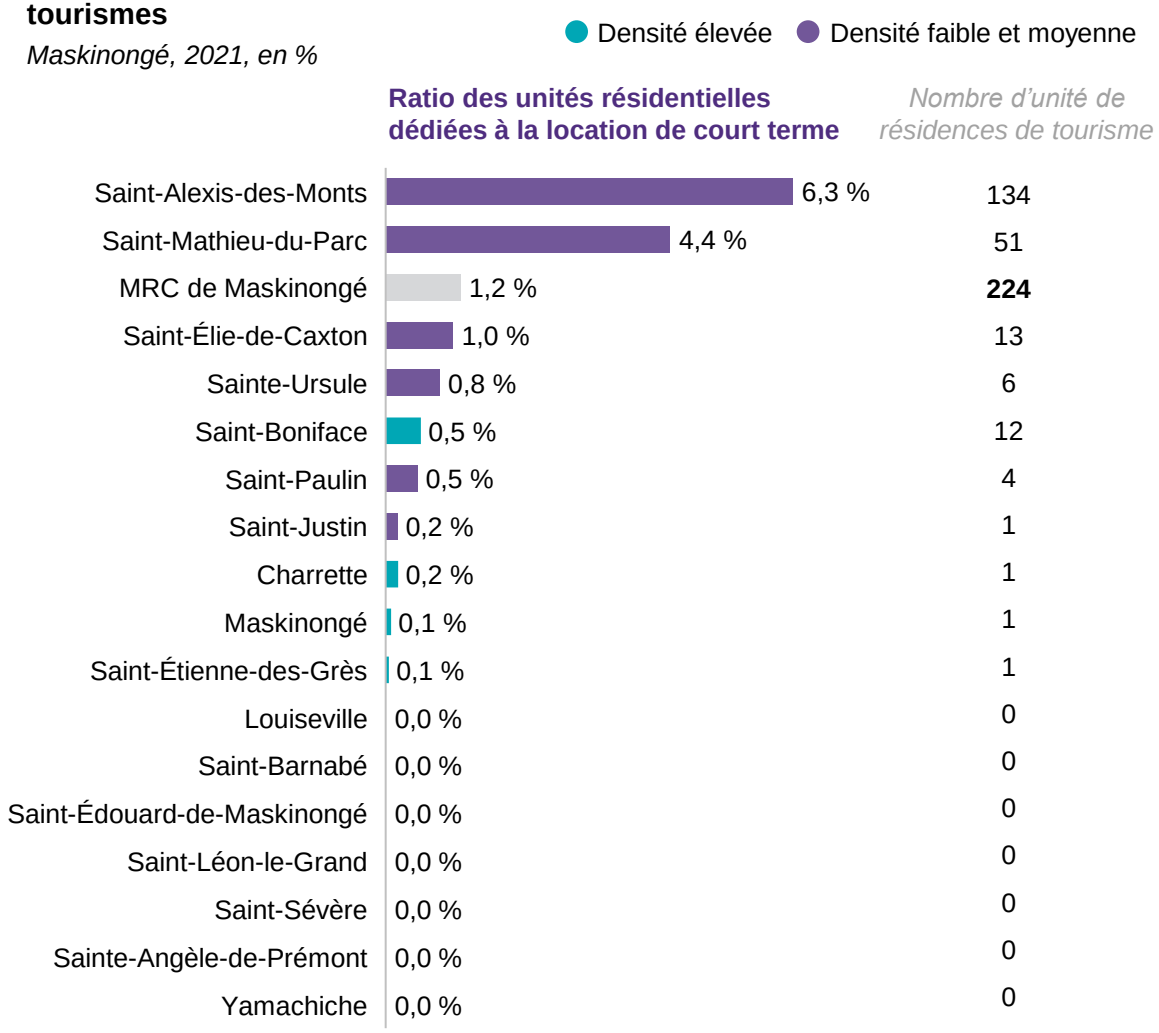
En comparant avec le nombre d'unités de logement privé sur le territoire, nous pouvons mesurer la proportion des unités résidentielles qui sont mises en location de court terme. Cette dernière s'élève à 1,2 % pour l'ensemble de la MRC et atteint 6,3 % dans Saint-Alexis-des-Monts et 4,4 % à Saint-Mathieu-du-Parc.

La problématique de location de court terme n'est toutefois pas une réalité partagée par l'ensemble des municipalités, puisque plusieurs d'entre elles n'ont pas de résidences de tourisme sur leur territoire.

Une **résidence de tourisme** est un établissement, autre qu'une résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine.

Part des unités résidentielles qui sont utilisées comme résidences de tourismes

Maskinongé, 2021, en %



Sources : AITQ, Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT, 2023.

Confronté également à des enjeux de logement, Trois-Rivières a publié sa première stratégie de logement en 2023

Trois-Rivières a également connu une chute de son taux d'inoccupation et est confronté à multiples enjeux d'habitation dont la rareté des logements, particulièrement les logements abordables.

La Ville soutiendra la construction de 350 unités d'habitation, dont 200 sociaux et 150 abordables. L'investissement déployé par la Ville est estimé à 10 millions $.

Ces initiatives pourraient potentiellement alléger la pression rencontrée sur la demande de logements abordables et sociaux dans les municipalités limitrophes dans la MRC de Maskinongé, telles que Yamachiche ou Sainte-Etienne-des-Grés.

Orientations de la stratégie de logement de la Ville de Trois-Rivières

2023

1	Arrimer le développement de nouveaux logements avec les besoins de la population trifluvienne.
2	Favoriser un contexte d'abordabilité en contribuant à augmenter l'offre d'habitations de tous types.
3	Développer l'offre d'habitation dans le respect des orientations urbanistiques de lutte à l'étalement urbain, de protection des milieux naturels et de mobilité durable
4	Favoriser la qualité de vie des ménages locataires en contribuant au développement de milieux de vie de qualité.

Sources : Ville de Trois-Rivières, analyse RCGT

Sommaire des enjeux de développement



Source : Le Nouvelliste

Des entrevues avec des parties prenantes de différents milieux ont permis d'identifier les principaux enjeux au développement immobilier de la MRC de Maskinongé.

Le marché de l'habitation de la MRC de Maskinongé fait face à de nombreuses problématiques qui limitent la croissance de l'offre en logements sur le territoire.

Les enjeux peuvent être des facteurs internes et/ou externes, mais ont tous un impact négatif sur le marché de l'habitation. Les enjeux internes sont généralement adressables par les municipalités ou la MRC, alors que les enjeux externes ne peuvent généralement pas être adressés par les municipalités ou la MRC. Les entrevues ont permis d'identifier cinq catégories de freins principaux au marché du logement dans la MRC.

Enjeux		Interne	Externe
1	Manque de cohésion dans le développement du territoire	X	X
2	Particularités du territoire		X
3	Possibilités de développement limitées	X	X
4	Contexte économique incertain		X
5	Profil socioéconomique de la région		X

Détail des freins au développement immobilier (1/3)

Portrait des enjeux au développement

La portée fait référence au poids de chacun des impacts identifiés.

1. Manque de cohésion dans le développement du territoire

Détails de la problématique	*Impact*	*Portée*
Il existe un manque de concertation et de collaboration entre les acteurs régionaux pour pallier les enjeux de logement.	• Ralentissement du développement d'une vision régionale • Le développement immobilier des municipalités n'est pas toujours en adéquation avec la vision régionale.	
Le partage d'informations entre les acteurs impliqués dans les sujets de logement est faible.		
Instabilité au niveau de la gouvernance qui se traduit par un taux de roulement élevé des élus municipaux et des fonctionnaires.	• Manque de partage d'informations • Perte de travaux effectués par le passé	
Les municipalités ne répondent pas aux besoins des entrepreneurs en termes de développement des infrastructures municipales.	• Ralentissement des développements immobiliers	

2. Particularités du territoire

Détails de la problématique	*Impact*	*Portée*
La MRC dispose d'une complexité régionale par l'hétérogénéité du territoire.	• Difficulté de construire une vision et stratégie commune sur les enjeux	
Les municipalités sont limitées dans leur développement par la présence de terrains zonés agricoles ou agro-forestiers.	• Difficulté de développer à l'extérieur du périmètre urbain	

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Détail des freins au développement immobilier (2/3)

Portrait des enjeux au développement

La portée fait référence au poids de chacun des impacts identifiés.

3. Possibilités de développement limitées

Détails de la problématique	*Impact*	*Portée*
Les quelques terrains disponibles sont mal desservis par les réseaux d'égouts. Le manque d'infrastructure et l'incertitude reliée à la construction de réseaux persistent et retardent les décisions et projets de construction.	• C'est limitant pour les promoteurs et entrepreneurs, car ces derniers doivent patienter et ne peuvent prendre de décision éclairée sur les types de construction. • Plusieurs terrains avec potentiel de construction restent vacants.	
Certaines municipalités, particulièrement celles avec un territoire agricole et forestier, ne détiennent plus de terrains construisibles.	• Difficulté à entreprendre des projets immobiliers sur le territoire	
Une augmentation des logements disponibles amènera les infrastructures de certaines municipalités à capacité maximale.	• Les municipalités devront augmenter les taux de taxes. • Le nombre de nouvelles unités devra être suffisant afin de minimiser les hausses de taxes.	

4. Contexte économique incertain

Détails de la problématique	*Impact*	*Portée*
Hausse des coûts de construction en raison du contexte inflationniste	• Mise sur la glace de projets de logement en raison du coût trop élevé • Réduit la profitabilité des investissements locatifs • Réduit la capacité de payer des ménages	
Taux d'intérêt élevés		

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Détail des freins au développement immobilier (3/3)

Portrait des enjeux au développement

La portée fait référence au poids de chacun des impacts identifiés.

5. Profil socioéconomique de la région

Détails de la problématique	*Impact*	*Portée*
La capacité financière des résidents est faible, ce qui limite les montants qu'ils peuvent dédier au loyer.	• Les revenus de travail des ménages ne sont pas en adéquation avec les prix des loyers. • La capacité de payer des locataires réduit l'intérêt des promoteurs.	
Le nombre de travailleurs étrangers dans la MRC est en croissance et ces derniers travaillent dans des secteurs où les salaires sont relativement faibles.	• La demande pour des logements abordables est en hausse. • Crée une pression sur le marché de Louiseville, puisque le territoire est desservi par le transport en commun.	
La MRC détient une population vieillissante.	• Les aînés résident dans des maisons unifamiliales, puisque l'offre locative est limitée et parfois dispendieuse. • Les logements ne se libèrent qu'en faible proportion.	

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Portrait des besoins en habitation



Source : Le Nouvelliste

Les besoins de la MRC en termes de logements s’échelonnent sur différentes périodes

Classification des besoins

Besoins actuels

Les entrevues effectuées ont permis d’identifier quatre types de clientèle ayant actuellement des besoins de logement. Elles ont également permis de déterminer les types de logement les plus en demande. Une analyse supplémentaire a permis d’identifier le nombre de logements manquants et le niveau d’intensité du besoin actuel dans les municipalités de la MRC.

Besoins futurs – court terme (2024-2028) et long terme (2028-2041)

Les besoins en logement à court et à long terme ont été estimés en fonction des projections de l’Institut de la statistique du Québec et des entrevues. La taille moyenne des logements a également été utilisée afin d’estimer les logements nécessaires. Les analyses prennent en compte que les clientèles principales resteront les mêmes jusqu’en 2028. Il est à noter que les besoins à court terme n’incluent pas les besoins actuels.



Quatre clientèles ont été identifiées comme ayant des besoins spécifiques en logement

Clientèles prioritaires

Plusieurs profils se dégagent de la population de la MRC de Maskinongé. Distinguer les différents profils et cibler ceux ayant des besoins importants en termes de logements permet d'identifier les projets et les solutions à mettre de l'avant.

Les entrevues effectuées ont permis de déterminer quatre types de clientèles principales ayant des besoins en matière de logement à court terme plus importants. De plus, les entrevues ont servi d'intrant pour estimer le nombre de logements additionnels requis pour combler les besoins actuels. Ainsi, voici les clientèles qui ont été identifiées comme celles ayant les plus grands besoins en logements :

- **Les travailleurs internationaux**
- **Les travailleurs**
- **Les clientèles vulnérables**
- **Les familles**

Détails sur les clientèles vulnérables

Les clientèles vulnérables incluent, entre autres, les personnes à mobilité réduite, en situation de handicap, les aînés et les personnes ayant un faible revenu.

La forte demande fait en sorte que les propriétaires sont moins enclins à transformer leurs logements pour s'adapter aux besoins de la clientèle vulnérable.

La clientèle à mobilité réduite ne serait pas bien desservie actuellement dans la MRC. L'offre de logement est déficitaire selon les acteurs rencontrés.

La faible disponibilité de logements fait en sorte que le prix des loyers est en hausse actuellement dans les villes à forte densité. Cette augmentation met de la pression sur les aînés et les personnes ayant un revenu faible.

Selon les entrevues, la demande pour les logements à loyer modique sera en hausse dans les prochaines années.

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Six municipalités de la MRC ont actuellement des besoins importants en termes de logement

Besoins actuels en logement

Globalement, la demande en termes de logement est importante dans la MRC de Maskinongé. Les besoins en logement ne sont pas seulement dans les municipalités à forte densité. Plusieurs plus petites municipalités souhaiteraient augmenter leur offre de logement.

L'estimation des besoins actuels en termes d'unités de logement a seulement pu être quantifié pour quatre municipalités de la MRC. Le manque de données sur les taux d'inoccupation a restreint les analyses possibles.

Actuellement, ce sont 180 unités supplémentaires qui sont manquantes.

Municipalités	Densité	Intensité de la demande actuelle	Besoins actuels [1]		
			Appartement / en rangée	Unifamiliale	Total
Charette	■	●●○	-	-	-
Louiseville	■	●●●	20	31	51
Maskinongé	■	●●○	-	-	-
Saint-Alexis-des-Monts	■	●●●	3	42	45
Saint-Barnabé	■	●○○	-	-	-
Saint-Boniface	■	-	-	-	-
Sainte-Angèle-de-Prémont	■	○○○	-	-	-
Saint-Édouard-de-Maskinongé	■	○○○	-	-	-
Saint-Élie-de-Caxton	■	○○○	-	-	-
Saint-Étienne-des-Grès	■	●●●	5	49	54
Sainte-Ursule	■	●●●	-	-	-
Saint-Justin	■	●●●	-	-	-
Saint-Léon-le-Grand	■	-	-	-	-
Saint-Mathieu-du-Parc	■	●●○	-	-	-
Saint-Paulin	■	-	-	-	-
Saint-Sévère	■	●●○	-	-	-
Yamachiche	■	●●●	4	27	30

■ Densité élevée ■ Densité faible et moyenne – Non disponible

1. Les besoins actuels ont été estimés en évaluant le taux d'inoccupation actuel et le taux d'inoccupation cible (3 %) pour les municipalités avec les données disponibles.

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Les logements abordables et les maisons unifamiliales sont les types d'habitation les plus en demande

Types de logement en demande

Certains types de logement ont été mentionnés à plus de reprises que d'autres dans le cadre des entrevues. Le logement abordable est en tête de liste. Autant les responsables des OMH, les entreprises et les municipalités ont mentionné le manque de logements abordables dans la région. Particulièrement à Louiseville, les travailleurs ont peine à trouver un logement à proximité des services qui correspond à leur capacité financière.

Les maisons unifamiliales sont également en demande dans la MRC. Le manque de terrains dans plusieurs municipalités réduit l'offre, faisant en sorte que le marché est très réactif. Les maisons se vendent rapidement et à des prix supérieurs au marché.

Puisque les logements se louent facilement, il est difficile pour la clientèle vulnérable de demander des changements aux propriétaires pour adapter le logement à leurs besoins. La demande pour des logements accessibles est en croissance. La clientèle est majoritairement composée de personnes âgées de 60 ans et plus. Il est à prévoir que la demande pour ce type de logement perdurera.

Principalement mentionnés par les entreprises accueillant des travailleurs étrangers, les logements de grande taille (5 ½ et plus) permettraient d'accueillir les travailleurs et leur famille ou d'optimiser les unités à louer.

Types d'habitation en demande	Besoins
Logements abordables	●●●
Maisons unifamiliales	●●●
Logements adaptés pour la clientèle vulnérable	●●○
Logements de grande taille	●○○

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Les listes d'attente au sein des trois OMH du territoire ont toutes connu une hausse depuis 2021

Demande de logements dans les OMH

Tous les OMH observent que l'offre de logements abordables et sociaux est très insuffisante relativement à la demande. Anna-Milot a connu une forte hausse de la demande. La liste d'attente a presque quadruplé en deux ans.

Selon les données officielles, la liste d'attente à Trois-Rivières serait restée stable. Toutefois, les discussions menées avec l'OMH indiquent que le nombre de personnes sur la liste d'attente aurait augmenté de 15 % par année depuis trois ans.

Types de demande

- Anna-Milot : bien que peu de familles soient sur la liste d'attente, il est attendu que ce type de demande augmente. Actuellement, seulement 10 logements sont pour des familles, alors que 46 logements sont pour les personnes âgées.
- Lac Saint-Pierre : la demande est principalement pour les familles et les personnes aînées.
- Trois-Rivières : plus de la moitié des demandes sont pour les aînés (seuls ou en couple). Les autres demandes sont pour des personnes seules ou de très grandes familles.

Listes d'attente dans les OMH

Maskinongé, 2021 et 2023, en nombre de personnes, croissance totale en %

Municipalités	OMH	Nombre sur la liste d'attente		
		2021	*2023*	*Croissance*
Saint-Alexis-des-Monts	**Anna-Milot**	3	15	+ 371 %
Saint-Paulin		2	8	
Saint-Barnabé		1	6	
Charette		1	5	
Louiseville	**OMH du Lac Saint-Pierre**	10	14	+ 50 %
Yamachiche		4	6	
Saint-Justin		1	2	
Saint-Léon-le-Grand		1	2	
Saint-Sévère		0	1	
Saint-Boniface	**Trois-Rivières**	9	10[1]	+ 2 %
Saint-Étienne-des-Grès		9	9[1]	
Total		**41**	**75**	**+ 84 %**
Maskinongé, Saint-Élie-de-Caxton, Saint-Mathieu-du-Parc, Sainte-Ursule, Saint-Édouard-de-Maskinongé et Sainte-Angèle-de-Prémont		Aucun OMH attitré		

1. Estimation sur la base de la croissance de la population

Source : Entrevues RCGT, 2023.

À court terme, 298 logements additionnels seront requis afin de répondre à la demande sur le territoire de la MRC

Besoins à court terme de logements additionnels

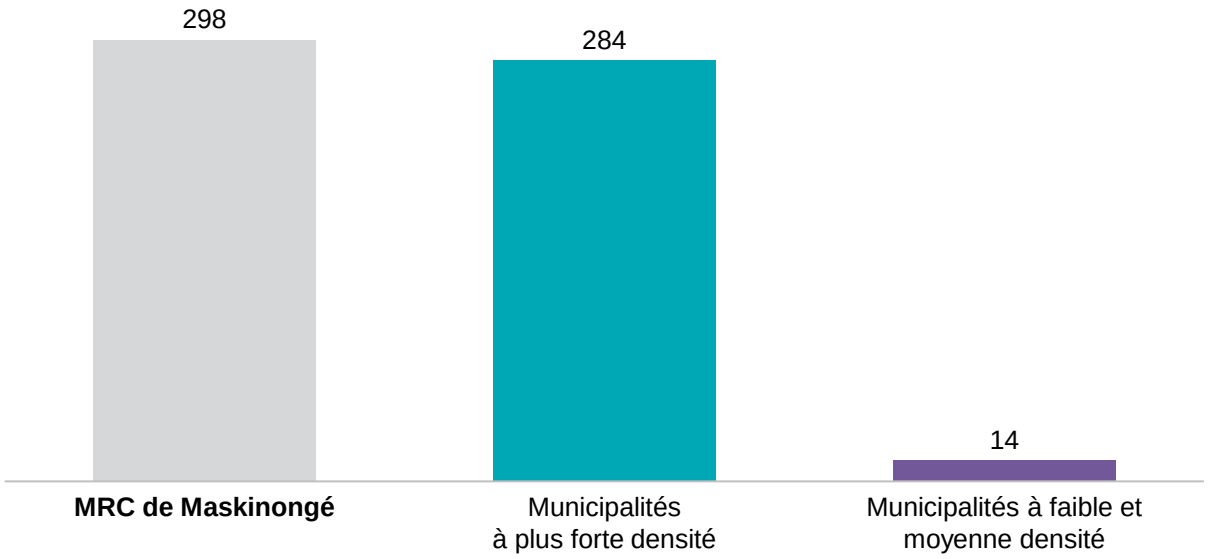
Les besoins à court terme seront principalement dans les municipalités à plus forte densité. En effet, selon les prévisions, 284 logements devront être ajoutés à l'offre actuelle afin de répondre à la demande, tandis que les besoins en logement augmenteraient de 14 logements dans les municipalités à faible et moyenne densité. En d'autres termes, d'ici 2028, 298 unités supplémentaires sont requises.

Notons que ces prévisions ne prennent toutefois pas en compte les facteurs de croissance autres que la démographie. Par exemple, l'implantation d'une nouvelle usine ou d'une nouvelle organisation nécessitant plusieurs travailleurs augmenterait la demande de logement.

Par ailleurs, les projections ne tiennent pas compte des travailleurs étrangers temporaires qui pourraient décider de s'établir dans la région, puisqu'une des hypothèses qui sous-tend la modélisation est que ces derniers quittent après un an ou ne résident pas directement sur le territoire.

Besoins à court terme de logements additionnels

Maskinongé, 2024-2028, en unité



Sources : ISQ, SCHL, Statistique Canada, entrevues RCGT, analyse RCGT.

Les besoins en logement augmenteront encore entre 2029 et 2041 dans la MRC

Besoins à court terme de logements additionnels

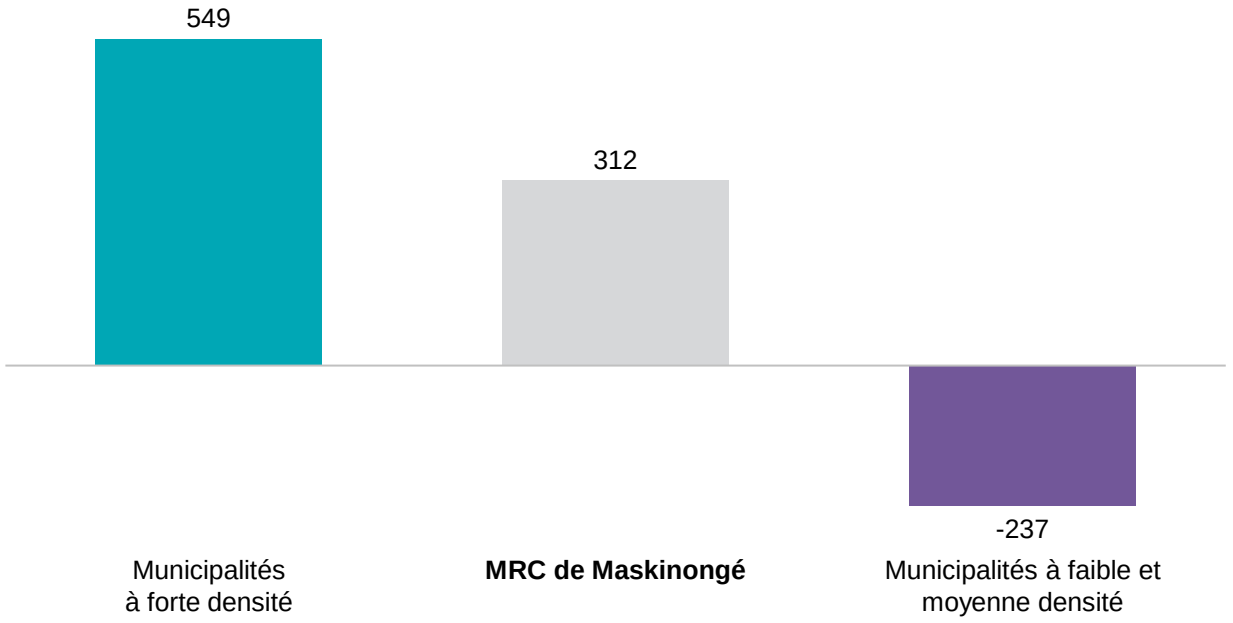
À plus long terme, les besoins d'unités supplémentaires augmenteront, mais seront quelque peu compensés par des unités qui se libéreront dans les municipalités à faible et moyenne densité.

Au total, les besoins en termes d'unités supplémentaires seront de 312 unités pour la période s'échelonnant de 2029 à 2041, ce qui représente environ 25 d'unités supplémentaires par année.

Rappelons que, comme pour les projections à court terme, les projections à long terme ne considèrent pas les travailleurs étrangers temporaires qui pourraient s'établir de manière permanente dans la région. Le nombre d'unités supplémentaires nécessaires pourrait ainsi être sous-estimé.

Besoins à long terme de logements additionnels

Maskinongé, 2029-2041, en unité



Des projets potentiels d'envergure et créateurs d'emplois ont été mentionnés lors des entrevues. Si ceux-ci se concrétisent, la demande de logements sera supérieure à celle illustrée ci-dessus.

Sources : ISQ, SCHL, Statistique Canada, entrevues RCGT, analyse RCGT.

Un total de 790 logements additionnels sera nécessaire pour combler les besoins d'ici 2041

Sommaire des besoins entre 2024 et 2029

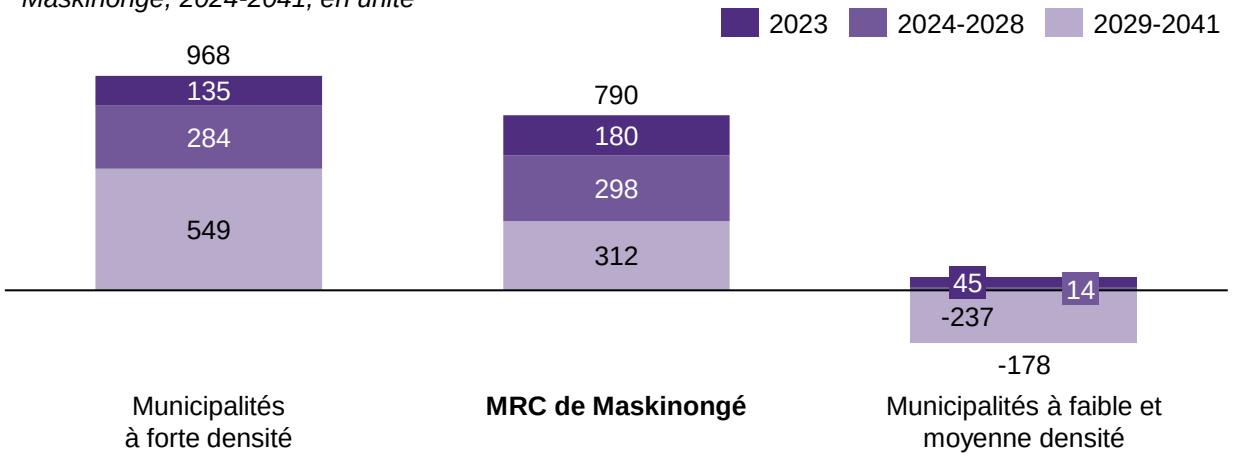
En combinant les besoins actuels, à court et à long terme, il est possible de noter que les unités additionnelles nécessaires se retrouveront surtout dans les municipalités à plus forte densité. Au total, ces dernières pourraient nécessiter une bonification de l'offre de logements de près de 970 unités supplémentaires.

En contrepartie, les besoins dans les municipalités à faible et à moyenne densité pourraient être amenés à diminuer, notamment en raison de la baisse prévue de la population. Ce surplus d'unités risque toutefois de trouver preneur auprès de certains résidents qui auraient préféré s'installer en haute densité, mais qu'en raison de l'offre limitée, choisiront de s'éloigner légèrement des centres régionaux.

Au net, le nombre d'unités supplémentaires nécessaires pour la MRC de Maskinongé sera d'environ 800 unités d'ici 2041, soit en moyenne 42 unités construites annuellement.

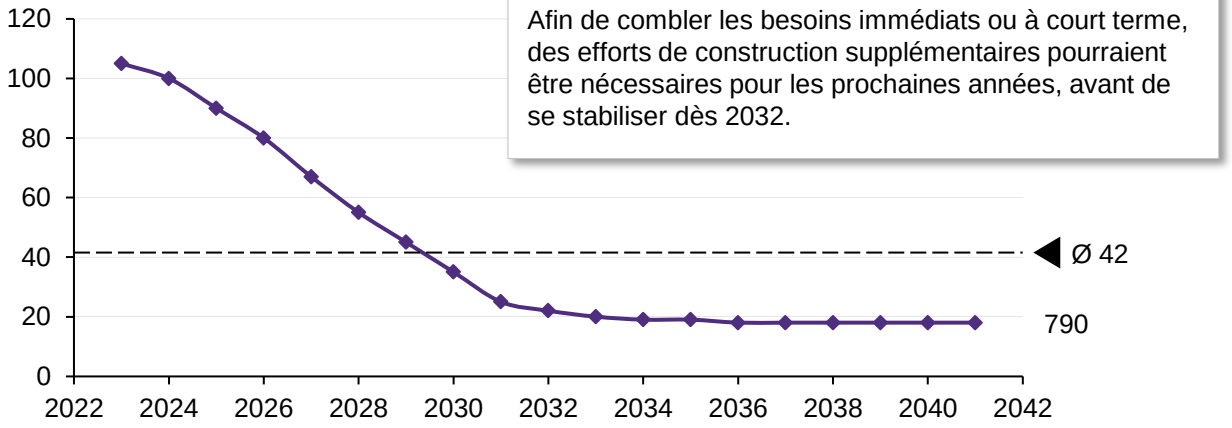
Besoins actuels, à court et à long terme de logements additionnels

Maskinongé, 2024-2041, en unité



Estimation du nombre d'unités de logement additionnelles à construire chaque année

Maskinongé, 2024-2041, en unité



Afin de combler les besoins immédiats ou à court terme, des efforts de construction supplémentaires pourraient être nécessaires pour les prochaines années, avant de se stabiliser dès 2032.

Sources : ISQ, SCHL, Statistique Canada, entrevues RCGT, analyse RCGT.

L’offre prévue n’est pas suffisante pour combler les besoins futurs

Offre de logement

Densité élevée | Densité faible et moyenne

Les entrevues ont permis d’identifier les projets immobiliers qui auront lieu dans le MRC au cours des prochaines années. Peu de projets sont prévus malgré le potentiel de développement intéressant de certaines municipalités.

Municipalités	Densité	Offre additionnelle prévue	Potentiel de développement [1]
Charette	Densité élevée	6 unités en HLM	Moyen
Louiseville	Densité élevée		Faible
Maskinongé	Densité élevée		Très faible
Saint-Alexis-des-Monts	Densité faible et moyenne		Bon
Saint-Barnabé	Densité faible et moyenne		Faible
Saint-Boniface	Densité élevée		Très bon
Sainte-Angèle-de-Prémont	Densité faible et moyenne	Aucune	Bon
Saint-Édouard-de-Maskinongé	Densité faible et moyenne		Bon
Saint-Élie-de-Caxton	Densité faible et moyenne		Moyen
Saint-Étienne-des-Grès	Densité élevée	20 unités d’ici 2024 250 unités additionnelles d’ici 2033	Bon
Sainte-Ursule	Densité faible et moyenne	16 unités	Bon
Saint-Justin	Densité faible et moyenne		Moyen
Saint-Léon-le-Grand	Densité faible et moyenne		Faible
Saint-Mathieu-du-Parc	Densité faible et moyenne		Bon
Saint-Paulin	Densité faible et moyenne		Faible
Saint-Sévère	Densité faible et moyenne		Très faible
Yamachiche	Densité élevée		Moyen

Plusieurs projets sont en développement sur le territoire de la MRC, mais ont dû être mis sur la glace en raison d’un manque de réactivité de la part des municipalités, des enjeux de zonage ou de la hausse importante des coûts de construction.

Par exemple, des promoteurs sont en attente de la connexion de leur construction aux réseaux d’égouts et d’aqueduc de la municipalité.

Sources : MRC Maskinongé, entrevue RCGT, analyse RCGT, 2023.

1. Le potentiel de développement a été établi suite aux entrevues et à une analyse cartographique.

Une rareté de logements abordables, même dans les municipalités avec un solde de logements positif

Mise en garde

Les ménages n'ont pas tous les mêmes besoins en termes de logement, ce qui fait en sorte que les logements peuvent difficilement se substituer entre eux. Ainsi, bien que les besoins totaux de logements pourraient connaître une baisse dans certaines municipalités, les besoins pour certains types de logements spécifiques pourraient perdurer.

Il a par exemple été démontré et témoigné que les logements abordables ont connu une forte demande et que les résidents de la MRC à faibles revenus pourraient rencontrer des enjeux d'hébergement.



Il est également important de considérer que la réalisation d'un projet amène des déplacements démographiques. Par exemple, si l'offre de logement dans une municipalité avoisinante augmente, il se peut que des ménages prennent la décision de changer de municipalité.



Les municipalités ont également des visions pour le développement de leur territoire. Certaines ont mentionné durant les entrevues mettre de l'avant les projets à vocation sociale, tandis que d'autres préfèrent les quartiers de maisons unifamiliales.

Sources : entrevues RCGT, analyse RCGT, 2023.

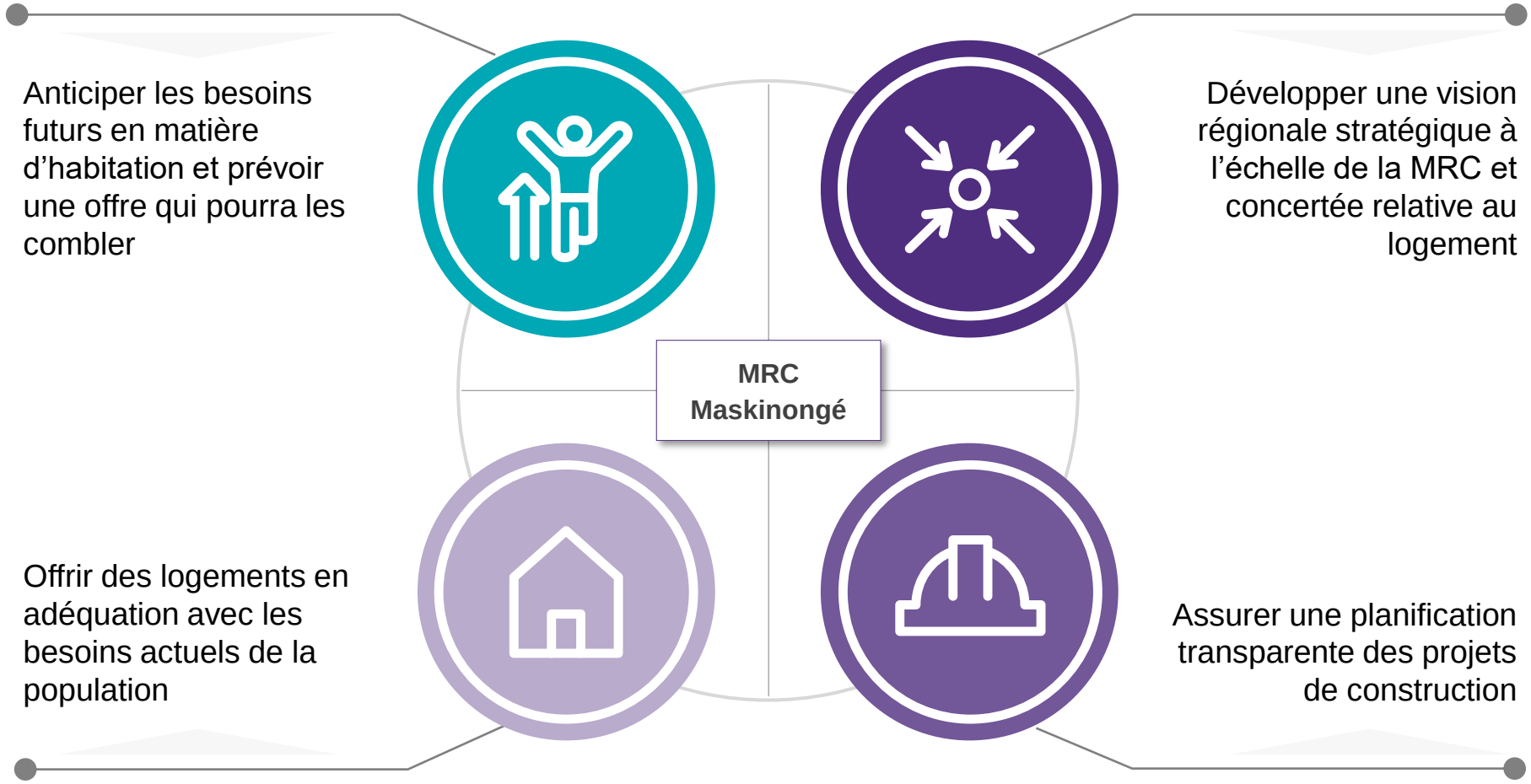
Constats et recommandations



Source : Le Nouvelliste

Les enjeux et les besoins permettent d'identifier certaines recommandations régionales

Recommandations



Le détail des actions à mettre en œuvre est présenté dans les pages à venir.

Recommandation : développer une vision régionale stratégique à l'échelle de la MRC et concertée relative au logement

Détails du plan d'action à mettre en œuvre

Actions	Portée	Échéancier
Mener une activité de vision à la MRC afin de définir les priorités des prochaines années (territoires prioritaires, ajustements de la réglementation en vigueur, besoins de la communauté, etc.) : • S'assurer que la vision régionale tienne compte à la fois de la réalité des territoires à plus haute densité, mais également de ceux à plus faible densité afin de maximiser l'adhésion de l'ensemble des municipalités. • Miser sur une approche de développement territorial par et pour les citoyens afin de stimuler l'engagement de ces derniers dans la démarche.	●●●	Court terme
Communiquer la vision de la MRC relative au développement immobilier avec les parties prenantes, y compris les propriétaires de terrains, les résidents locaux et les entreprises.	●●○	Moyen terme
Discuter de la possibilité d'embaucher une ressource partagée à la MRC qui permettra de traduire la vision régionale et de l'adapter aux besoins territoriaux des différentes municipalités.	●●○	Court terme

Recommandation : assurer une planification transparente des projets de construction

Détails du plan d'action à mettre en œuvre

Actions	Portée	Échéancier
Mener une évaluation approfondie des terrains et de leur potentiel de développement ainsi que des besoins en matière de travaux publics. Cette évaluation permettra de définir les priorités en termes de zones à desservir en premier lieu.	●●●	Court terme
Annoncer les projets de construction de manière transparente à l'ensemble des parties prenantes, y compris les propriétaires de terrains, les promoteurs, les résidents locaux et les entreprises.	●●○	En continue
Mettre en place les conditions nécessaires permettant l'accélération de la construction de nouvelles unités.	●●○	En continue
Travailler en collaboration avec les promoteurs immobiliers afin de proposer un développement territorial qui répond à leurs besoins afin de maximiser leur implication.	●○○	En continue

Recommandation : offrir des logements en adéquation avec les besoins actuels de la population

Détails du plan d'action à mettre en œuvre

Actions	Portée	Échéancier
Bonifier l'offre locative pour les personnes aînées afin que ces dernières soient en mesure de se déplacer vers des logements mieux adaptés alors qu'elles avancent en âge. Ainsi, plusieurs maisons unifamiliales seront libérées, laissant place à de jeunes familles.	●●○	Moyen terme
Impliquer les entreprises dans les démarches de création d'espaces locatifs afin que ces habitations répondent aux besoins de leurs travailleurs.	●●○	En continue
Développer une offre locative qui tient compte des besoins des travailleurs étrangers qui n'ont souvent pas de véhicules, que ce soit par une densification des espaces accessibles en transport en commun ou par le développement d'une offre de transport en commun.	●●○	Court terme

Recommandation : anticiper les besoins futurs en matière d'habitation et prévoir une offre qui pourra les combler

Détails du plan d'action à mettre en œuvre

Actions	Portée	Échéancier
Assurer une vigie de l'évolution possible de l'offre et de la demande de logements en assurant un suivi des projets de construction à venir, de l'arrivée de nouvelles entreprises et de la croissance prévue des organisations existantes sur le territoire.	●●○	Moyen terme
Pour les aînés qui représentent une forte proportion de la population, mettre sur pied des logements dont les services, débutant à la pleine autonomie, sont amenés à évoluer avec les besoins.	●○○	Long terme
Demeurer au fait des innovations en matière de développement régional et intégrer les modèles alternatifs dans le développement de logements futurs (coopératives d'habitation, écoquartier, etc.)	●○○	En continue

Raymond Chabot Grant Thornton

rcgt.com

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L., 2021. Tous droits réservés.

« Grant Thornton » fait référence à la marque sous laquelle les sociétés membres de Grant Thornton fournissent des services de certification, de fiscalité et de conseil à leurs clients, et peut aussi désigner une ou plusieurs sociétés membres, selon le contexte. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L. est une société membre de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et les sociétés membres ne constituent pas une association mondiale. GTIL et chacune des sociétés membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont offerts par les sociétés membres.