

Portrait de l'habitation

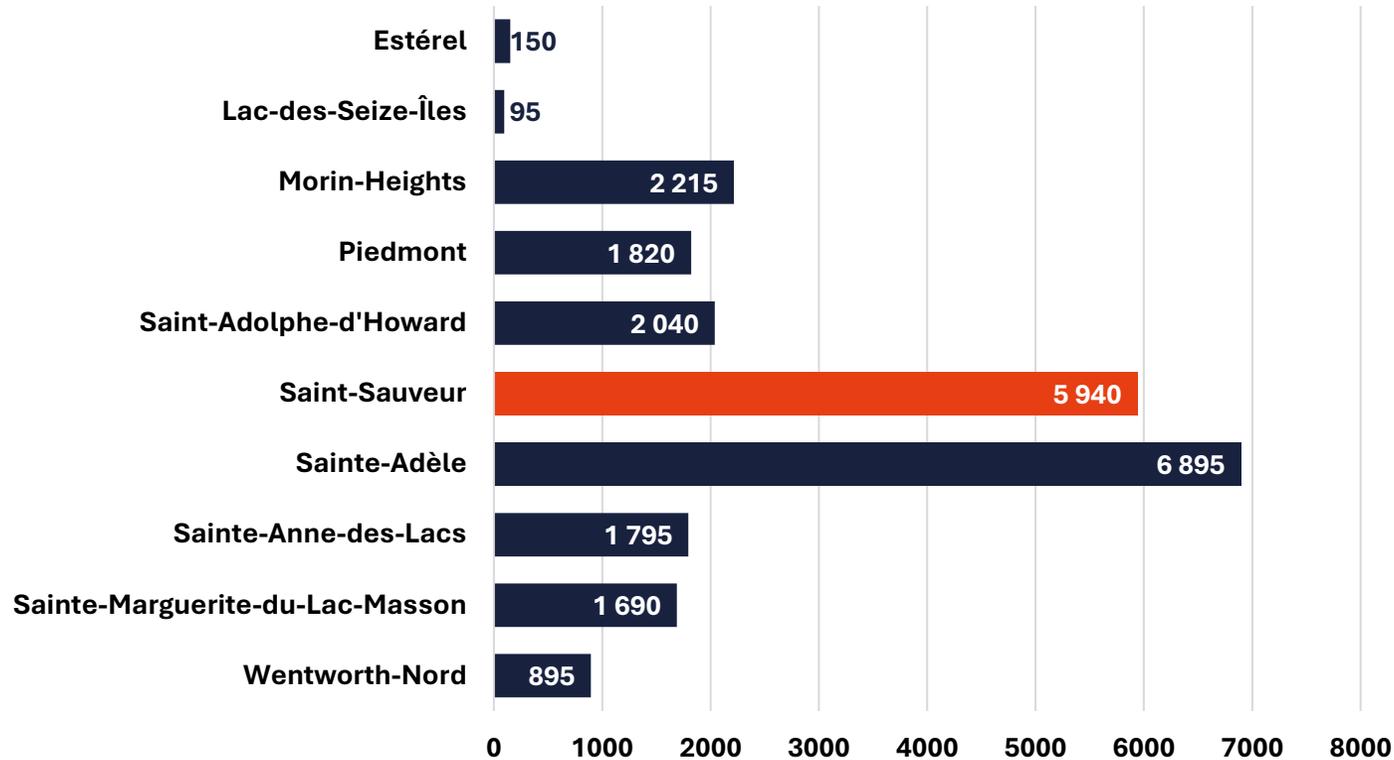
Saint-Sauveur

Janvier 2025

Les ménages

Le nombre de ménages à Saint-Sauveur

Nombre de ménages par municipalité, 2021



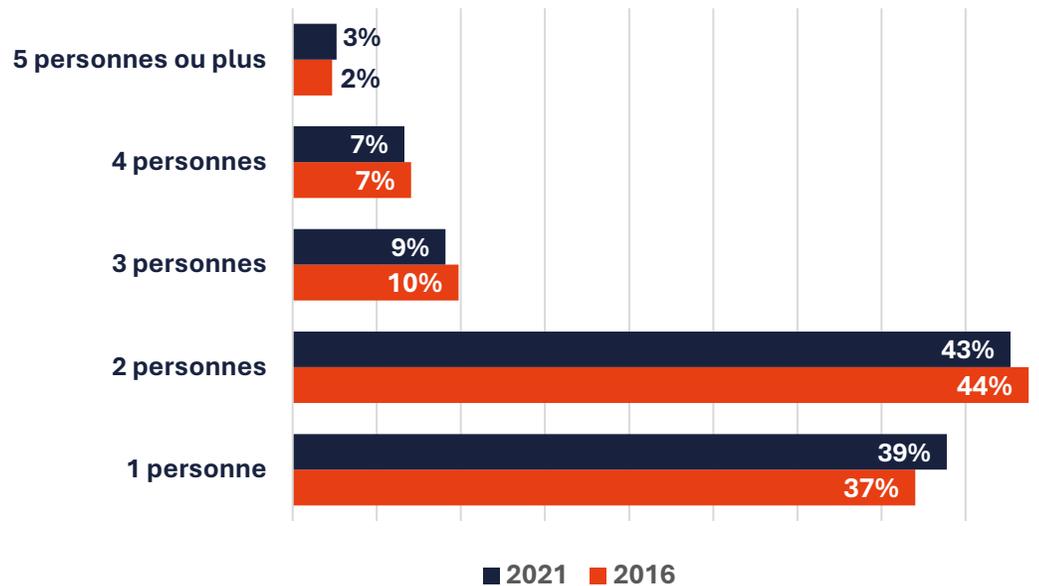
Taille moyenne des ménages à Saint-Sauveur, 2021



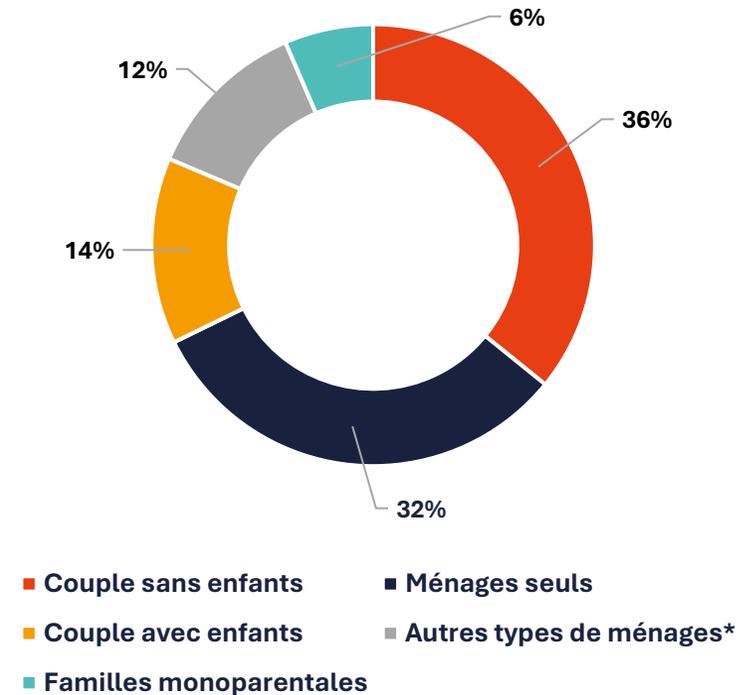
1,9

La taille et les types de ménages à Saint-Sauveur

Répartition des ménages selon la taille, 2016 - 2021, Saint-Sauveur



Composition des ménages, 2021, Saint-Sauveur

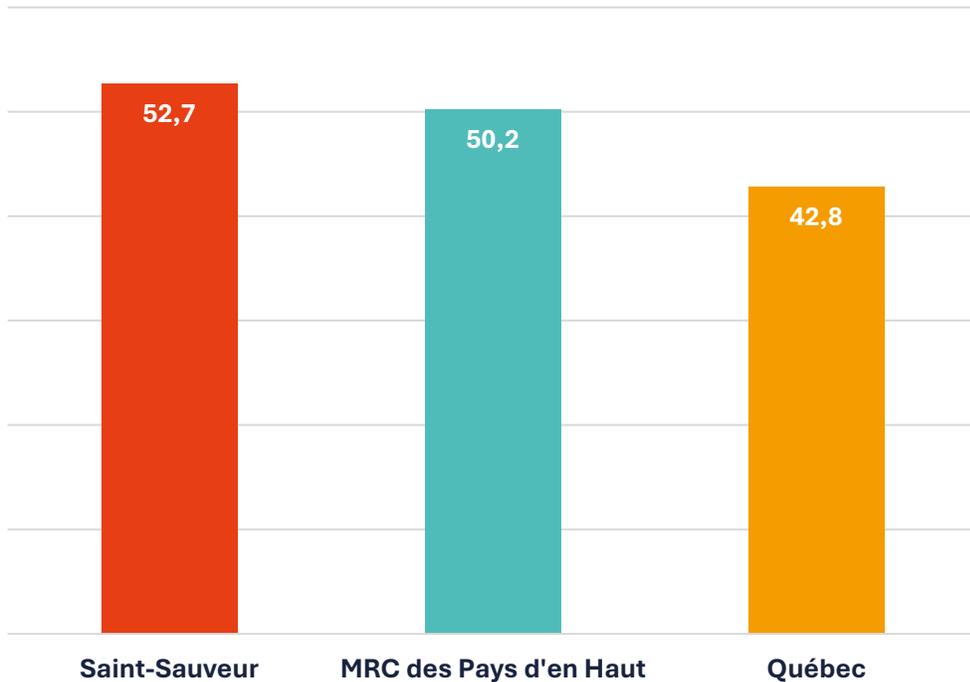


*Les autres types de ménages représentent les ménages multigénérationnels, ceux comptant plusieurs familles de recensement, ceux comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles et ceux sans famille de recensement composés de 2 personnes ou plus

Source : Statistique Canada, 2022

L'âge des ménages

Âge moyen des ménages, 2021

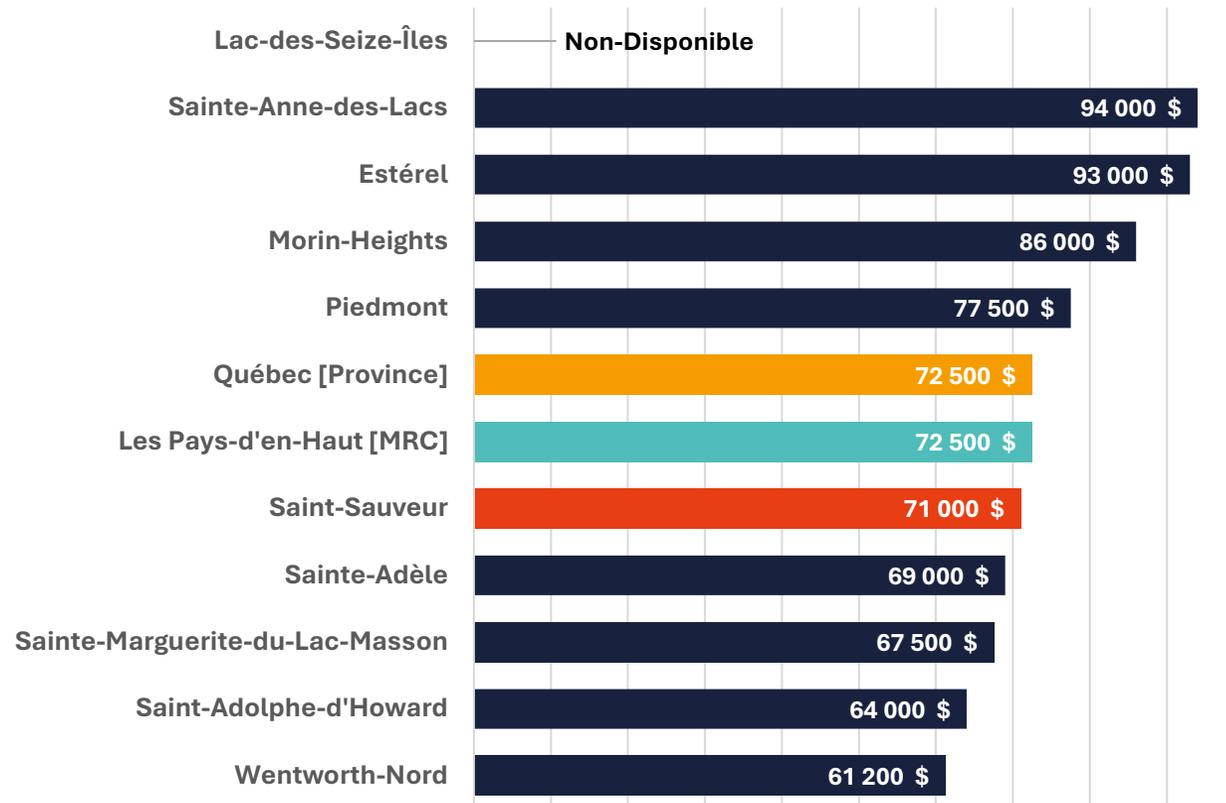


L'âge moyen des ménages à Saint-Sauveur était légèrement plus élevé que dans la MRC.

Cependant, les ménages à Saint-Sauveur sont, en moyenne, 10 ans plus âgés que dans l'ensemble de la province du Québec.

Le revenu des ménages

Revenu médian des ménages avant impôts, 2021



Le revenu médian des ménages de Saint-Sauveur est comparable à celui de la MRC.

La croissance projetée des ménages 2021-2041

Municipalité	Variation (n)	Variation (%)
Estérel	-1	-1%
Lac-des-Seize-Îles	-1	-1%
Morin-Heights	615	27%
Piedmont	336	18%
Saint-Adolphe-d'Howard	46	2%
Sainte-Adèle	1 680	24%
Sainte-Anne-des-Lacs	326	18%
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	769	46%
Saint-Sauveur	1 138	19%
Wentworth-Nord	139	15%
Total MRC	5 047	21%

Les ménages – Constats

- 82% des ménages sont de petite taille, composés de 1 ou de 2 personnes en 2021 ;
- Il y a eu une croissance des ménages composés de 1 personne entre 2016 et 2021 ;
- On retrouvait en 2021 une majorité de couples sans enfants et de ménages seuls à Saint-Sauveur ;
- Le revenu médian des ménages de Saint-Sauveur (71 000\$) était similaire au revenu médian des ménages de la MRC (72 500\$) en 2021 ;
- L'ISQ prévoit une croissance des ménages de 19% d'ici 2041, représentant une augmentation de plus de 1 000 nouveaux ménages.

Les logements

Le parc de logements à Saint-Sauveur

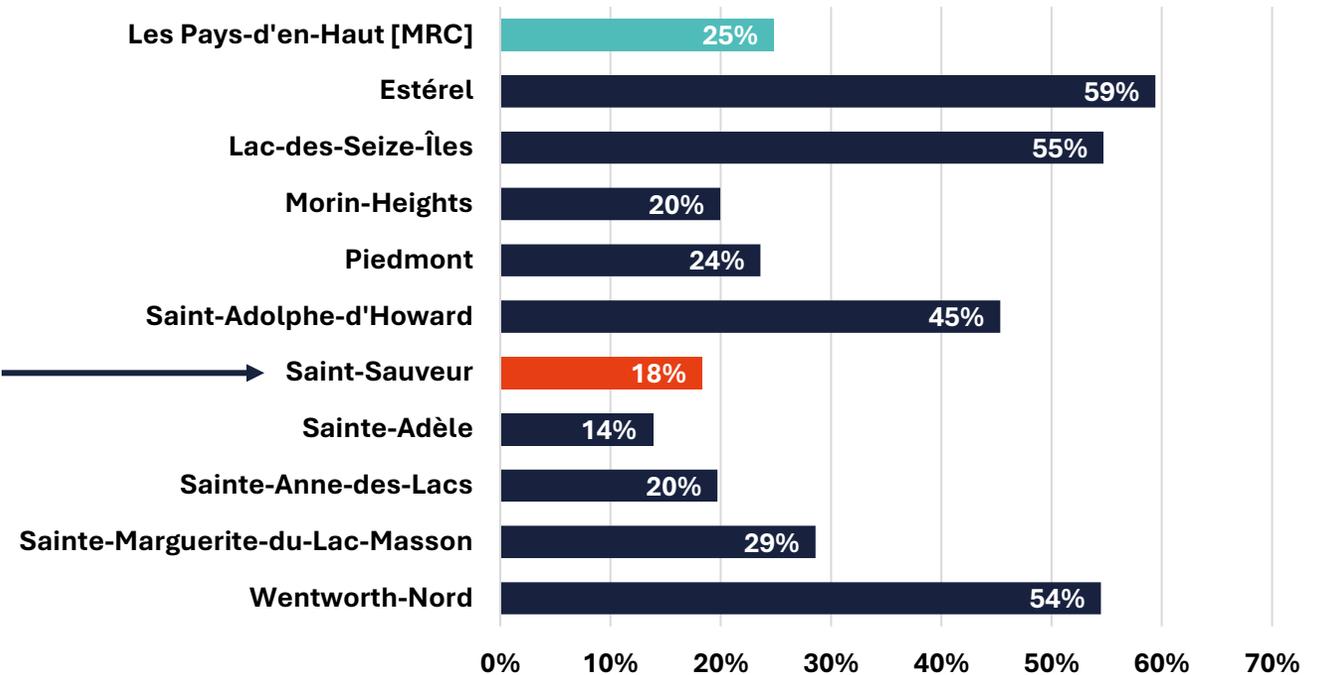
À Saint-Sauveur, il y a :

7 267 logements privés au total

5 935 résidences permanentes

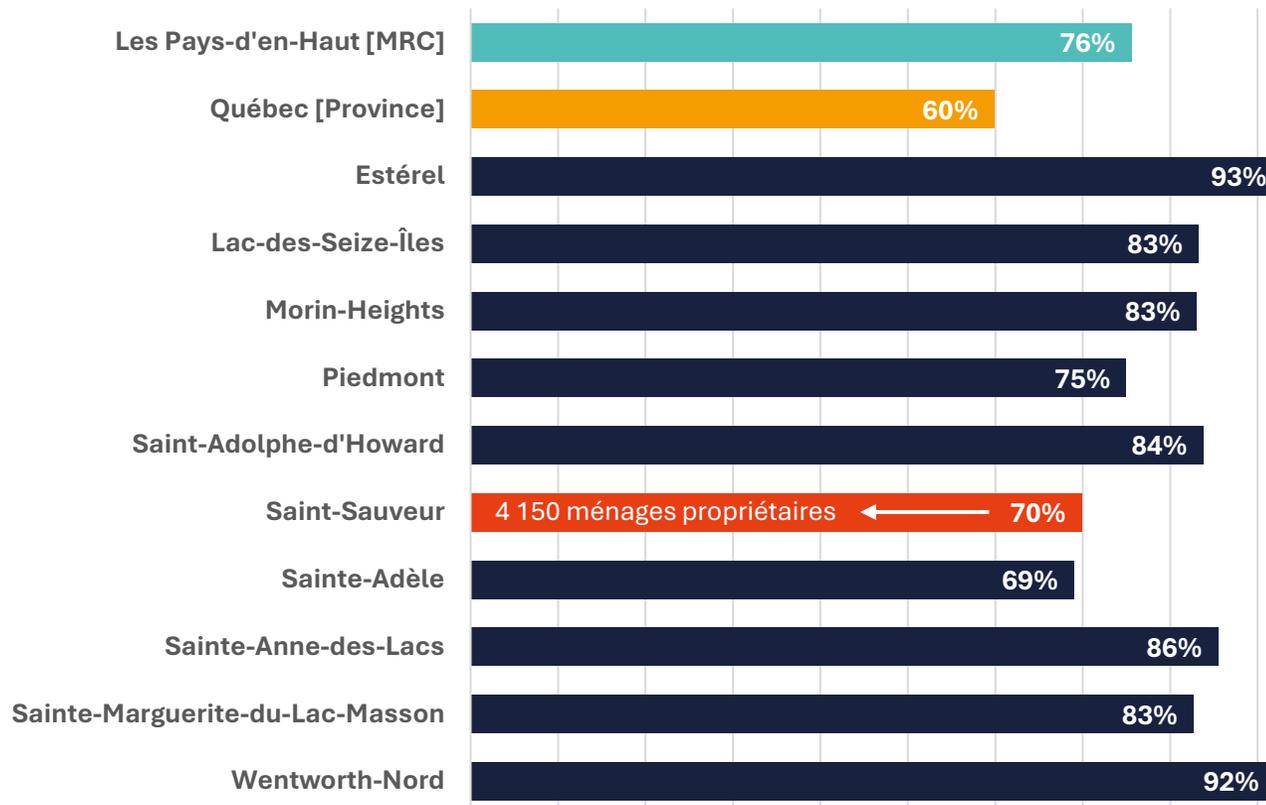
1 331 résidences non permanentes

Résidences non permanentes par municipalités dans la MRC, 2021



Le mode d'occupation des logements

Proportion des logements en propriété, 2021

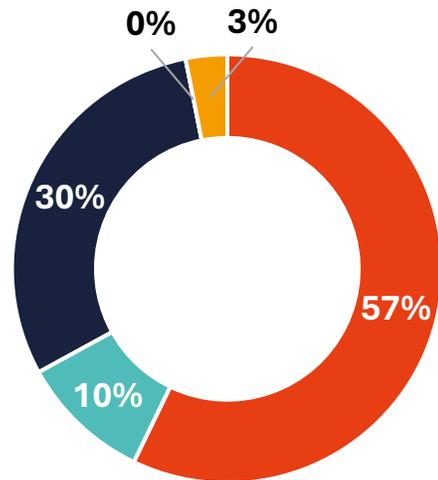


En 2021, Saint-Sauveur, possédait le taux de propriétaires le plus faible dans la MRC, après Sainte-Adèle.

Il y a alors une concentration de ménages locataires dans ces deux villes.

Les types de logements

Typologies des logements à Saint-Sauveur, 2021



- Maison individuelle non attenante
- Maison jumelée et en rangée
- Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages
- Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus
- Autres logements

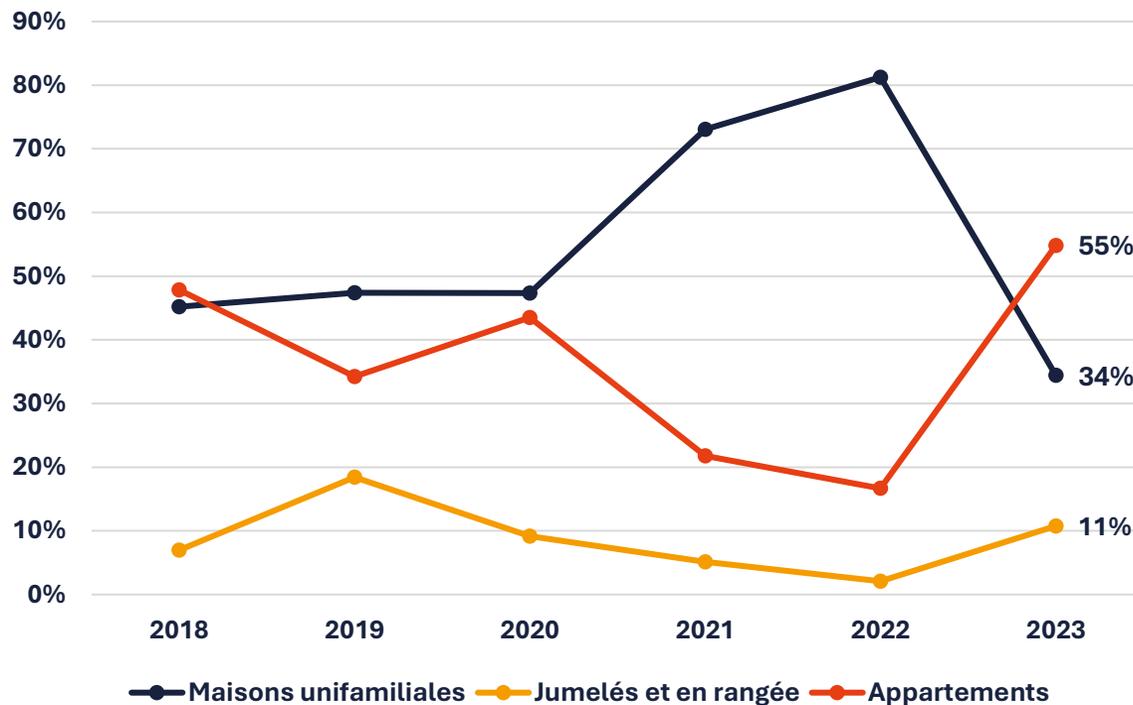
La maison individuelle isolée représentait le type de logement dominant à Saint-Sauveur (57%) en 2021.

Cependant, une proportion importante des logements étaient des appartements (30%).

Il n'y avait aucun appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus.

Les mises en chantier

Mises en chantier annuelles selon le type de logements, 2018 à 2023



Les années 2021 et 2022 ont été marquées par une augmentation de mises en chantier de maisons unifamiliales.

Toutefois, elles ont chuté en 2023 tandis que celles des appartements ont augmentées.

La moyenne annuelle de mises en chantier des 6 dernières années est d'environ 110 unités/année.

Le marché de la propriété

- 610 397\$** → Prix médian de vente d'une **maison unifamiliale** à Saint-Sauveur (2024 – 2 semestres)
- 477 500\$** → Prix médian de vente d'un **condominium** à Saint-Sauveur (2024 – 2 semestres)
- 545 000\$** → Prix médian de vente d'un **plex de 2 à 5 logements** à Saint-Sauveur (2024 – 2 semestres)
- 500 000 \$** → Prix médian de vente d'une **maison unifamiliale** dans la MRC des Pays d'en Haut au premier semestre de 2024

L'accès à la propriété



610 397\$ →

Prix médian de vente d'une **maison unifamiliale** à Saint-Sauveur (2024 – 2 semestres)

- Un ménage qui achète une propriété à ce prix devra déboursier mensuellement **3 294 \$ en frais de logements**.
- Pour respecter le seuil de 30% des revenus consacrés aux frais de logement, un ménage à Saint-Sauveur devrait avoir un revenu annuel de **152 000\$**.
- En considérant les tranches de revenus des ménages, on estime en théorie qu'**environ 84% des ménages permanents de Saint-Sauveur ne peuvent pas se payer une maison à ce prix** sans déboursier plus de 30% de leurs revenus en frais de logement.

L'offre en logements locatifs

Taux d'inoccupation des
logements locatifs, 2023*



0,0 %

En 2023, le taux d'inoccupation des logements se situait sous le seuil d'équilibre de 3%, soit à 0,0%.

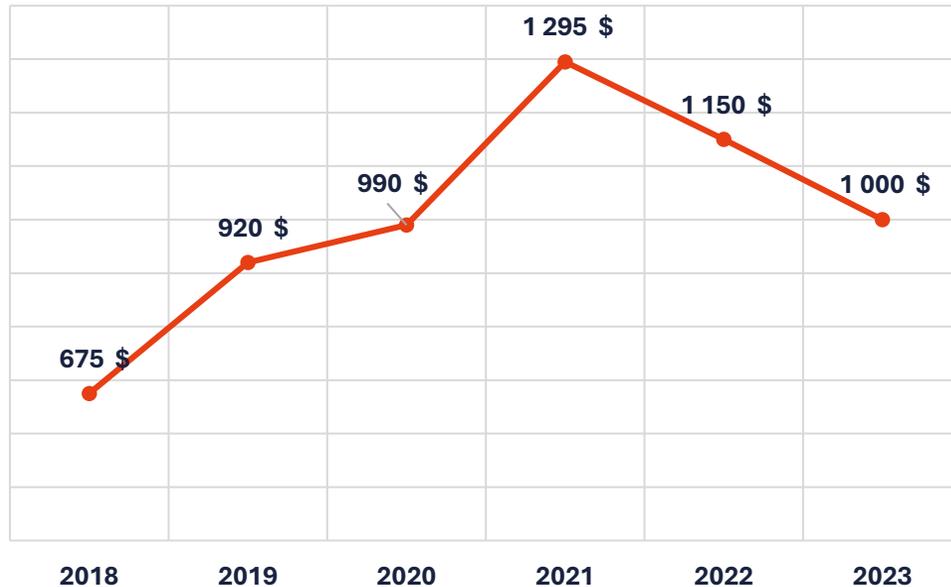
Cela démontre qu'il n'y avait peu ou pas de logements disponibles à la location à l'intérieur du parc locatif de Saint-Sauveur en 2023.

*Note : les données des taux d'inoccupations pour les années antérieures à 2022 n'étaient pas disponibles (total et par nombre de chambres) en raison de données non fournies ou de fiabilité statistique.

Source : SCHL, 2024

Prix de loyer médian des logements

Prix médian des loyers, Saint-Sauveur, 2018 à 2023



On peut observer que le prix médian des loyers a augmenté considérablement entre 2018 et 2021, connaissant une variation de 92% en 4 ans.

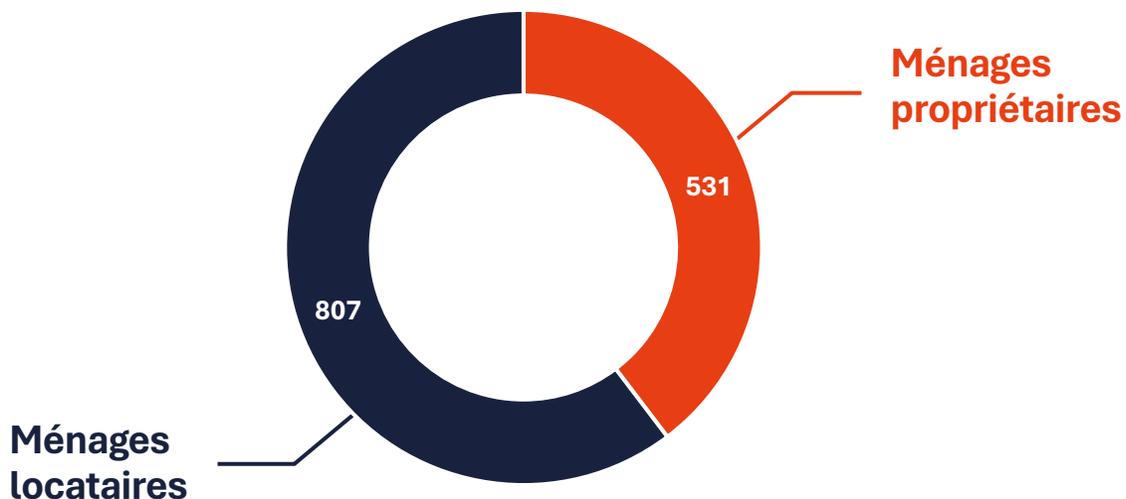
Toutefois, le prix médian a diminué de 23% depuis 2021

*Note : les données des prix de loyers médians par nombre de chambre étaient incomplètes en raison de données non fournies ou de fiabilité statistique.

Source : Mission Logement, 2024 ; SCHL, 2024

Les ménages habitant dans des logements inabordables

Ménages consacrant 30% ou plus de leurs revenus aux frais de logement, 2021



Au total, 23% des ménages à Saint-Sauveur (1 335) consacraient plus de 30% de leurs revenus en frais de logement en 2021.

Les ménages locataires sont surreprésentés (807 ménages) parmi les ménages qui dépensent plus de 30% de leurs revenus pour les frais de logement.

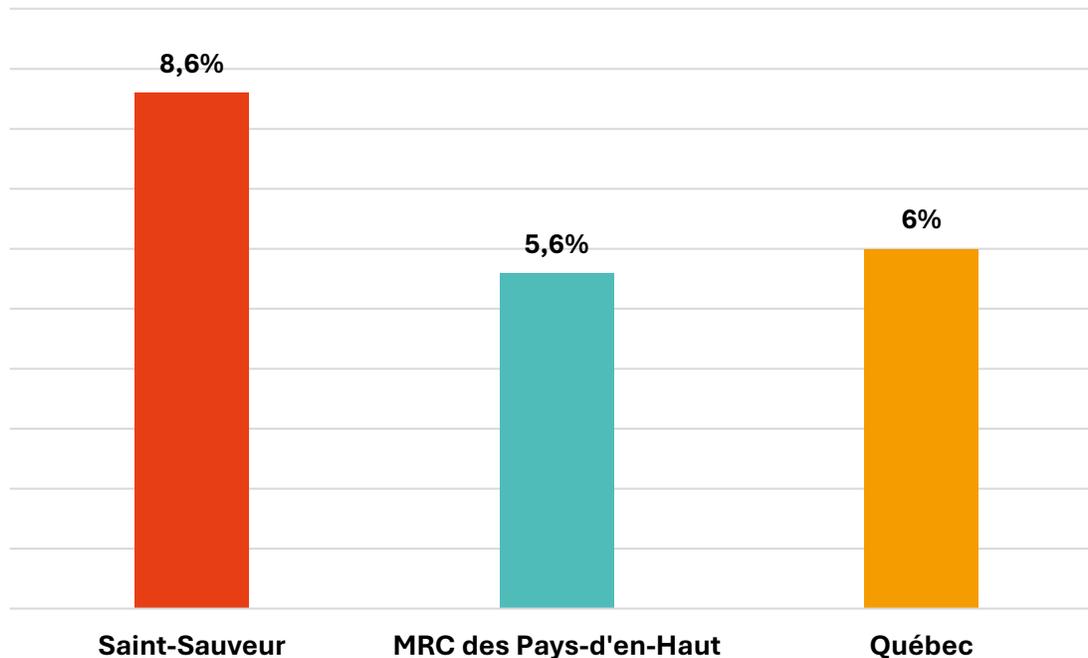
Les besoins impérieux en logement

Selon Statistique Canada, un ménage a des besoins impérieux en logement lorsque ce dernier est considéré comme **inadéquat**, **inadapté** ou **inabordable** et dont le revenu du ménage est insuffisant pour se permettre de louer un autre logement acceptable dans sa communauté et répondant aux critères suivants :

- **Abordable** – Tous les frais de logement totalisent moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage.
- **Adéquat** – Ne nécessite aucune réparation majeure, selon les résidents (réparations majeures liées à la plomberie ou au câblage électrique défectueux, ou les réparations structurelles des murs, des sols ou des plafonds).
- **Adapté** – Dispose de suffisamment de chambres pour la taille et la composition des ménages résidents, conformément aux lignes directrices décrites dans la *Norme nationale d'occupation* (NNO).

Les besoins impérieux en logement

Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, 2021



À Saint-Sauveur, 500 ménages (8,6%) avaient des besoins impérieux en matière de logement.

Cette proportion est plus élevée que dans la MRC ainsi qu'à l'échelle de la province.

- **45% des locataires avaient des besoins impérieux en logement**
- **13% des propriétaires avaient des besoins impérieux en logement**

L'offre en logement social et abordable*

En termes de logements hors marché, il y a présentement 92 unités de logement social et abordable à Saint-Sauveur à l'intérieur de deux OBNL d'habitation:

- **20 unités pour les familles dans les Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur**
- **72 unités pour aînés dans l'Habitat Saint-Sauveur**

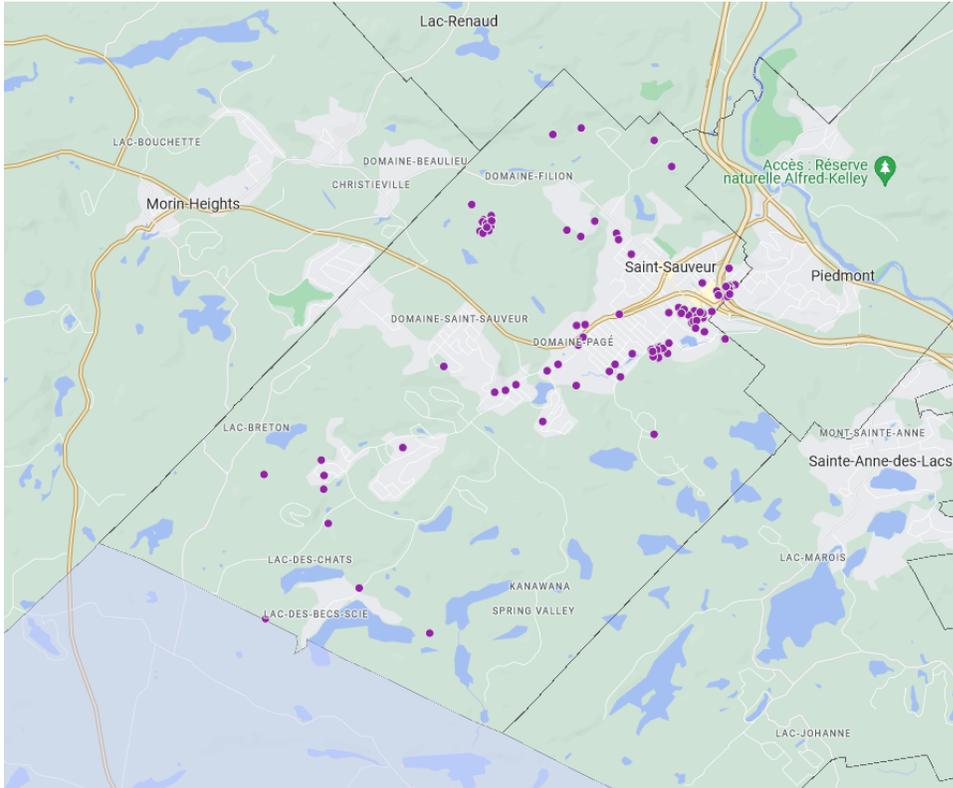
La proportion de l'offre en logement hors marché est plus faible que dans d'autres municipalités comme Sainte-Adèle (2,4%) ou Morin-Heights (2,2%).

Municipalité	Nombre d'unités	Part des LSA sur tous les logements	Part des LSA sur le parc locatif
Saint-Adolphe-d'Howard	20	0,5%	6,1%
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	15	0,6%	5,1%
Saint-Sauveur	92	1,3%	5,2%
Morin-Heights	61	2,2%	16,1%
Sainte-Adèle	189	2,4%	8,8%
Total MRC	377	1,2%	6,6%

*Les logements sociaux font référence aux logements hors-marché où les locataires paient 25% de leurs revenus pour les frais de logement.
Les logements abordables font références aux logements hors-marché où les locataires paient 30% de leurs revenus pour les frais de logement.
Source : CISSS des Laurentides, 2024, traitement par JFLV 2024

La villégiature et la location court-terme

115 affichages sur Airbnb selon l'application AirDNA



Nombre de résidences en location court terme avec un permis CITQ :

- **33 établissements de résidences de tourisme**
- **2 établissements de résidences principales**

Les logements – Constats

- Le nombre de résidents non permanents a diminué depuis 2016 passant de 25% à 18% (2021) ;
- La moyenne annuelle des mises en chantier des six dernières années a été de 110 unités ;
- Environ 84% des ménages de Saint-Sauveur ne peuvent pas se payer une maison au prix médian de 610 397\$;
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 0,0% en 2023 ;
- 23% des ménages à Saint-Sauveur consacraient plus de 30% de leurs revenus en frais de logement en 2021 ;
- 500 ménages (8,6 %) avaient des besoins impérieux en matière de logement en 2021 ;
- Les logements hors marché représentent 1,3% du parc immobilier de la Ville.

Sources

AirDNA. 2024. <https://app.airdna.co/data/ca/102621?lat=46.052676&lng=-74.064362&zoom=12.1>

CITQ. 2024. Liste des enregistrements valides - MRC des Pays-d'en-Haut.

ISQ. 2024. Démographie et population. <https://statistique.quebec.ca/fr/statistiques/par-themes/demographie-et-population>

JLR Solutions Foncières. Radar Immobilier. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>

SCHL. 2024. Portail de l'information sur le marché de l'habitation. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2477022/4/Sainte-Ad%C3%A8le%20\(V\)%20\(Qu%C3%A9bec\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2477022/4/Sainte-Ad%C3%A8le%20(V)%20(Qu%C3%A9bec))

Statistique Canada. 2022. Profil du recensement 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=pays%2Dd%27en%2Dhaut&DGUIDlist=2021A00052477022,2021A000224,2021A00032477&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=1,4&HEADERlist=0>