

MRC DE RIMOUSKI-NEIGETTE

# Diagnostic en HABITATION

[Sous-titre du document]

Service de l'aménagement du territoire  
27/08/2025

# Table des matières

Table des matières .....	1
Liste des tableaux.....	3
1. Mise en contexte.....	10
2. Méthodologie.....	10
3. Portrait prospectif - Caractéristiques des ménages .....	13
3.1 Situation actuelle (Année de référence 2024) .....	13
Population .....	13
Accroissement naturel .....	14
Solde migratoire .....	14
L'âge .....	18
Ménages .....	20
Type de ménage .....	22
Taille des ménages.....	23
Revenus.....	26
Besoins impérieux en matière de logements .....	27
Faits saillants.....	30
3.2 Projections démographiques.....	32
Résumé des scénarios de projection .....	32
A. Projection pessimiste (faible D2024).....	34
B. Projection modérée (Référence A2024) .....	41
C. Projection optimiste (forte E2024).....	49
4. Portrait prospectif - Caractérisation du parc de logement .....	55
4.1 Parc de logement .....	55
Nombre de logements .....	55
Type de construction résidentielle.....	56
Unité d'évaluation résidentielle .....	58
Mode d'occupation (propriétaire/locataire) .....	61
Taille des logements .....	62
Logement social.....	63
Prix médian et moyen des propriétés.....	68
Hébergement touristique – Résidences de tourisme .....	70
Faits saillants.....	71
5. Projets structurants .....	73
5.1 Projets résidentiels .....	73

5.2 Projets commerciaux.....	76
5.3 Projets institutionnels.....	77
5.4 Projets industriels .....	78
5.5 Bilan projets économiques .....	79
6. Besoins des ménages et enjeux particuliers.....	81
Particularité du territoire .....	81
6.1 L'accès à la propriété.....	81
6.2 Le manque de logements locatifs .....	82
6.3 Besoins des populations particulières (aînés, étudiants).....	82
6.4 Itinérance .....	82
6.5 Besoin en matière de logements sociaux ou abordables .....	83
7. Écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle .....	86
7.1 Taux d'inoccupation et construction résidentielle.....	86
7.2 Bilan de construction.....	89
7.3 Loyer moyen .....	91
7.4 Loyers médians du marché.....	92
7.5 Ratio logements-ménages (année référence 2021) .....	93
8. Évaluation des besoins en logements .....	95
8.1 Bilan des projections de ISQ.....	95
8.2 Projection optimiste selon les données ISQ (Calcul des besoins en logement).....	98
<b>8.2 Particularités régionales et dynamiques locales .....</b>	<b>102</b>
8.4 Scénario retenu des besoins en logement.....	106
9. Moyens pour développer l'offre en habitation .....	110
10. Synthèse et conclusion.....	112

## Liste des tableaux

Tableau 1 :	Croissance du nombre de ménages par recensement dans la MRC et la ville de Rimouski entre 2001 et 2021.....	21
Tableau 2 :	Type de ménage dans la MRC .....	22
Tableau 3 :	Type de ménage par municipalité .....	23
Tableau 4 :	Taille des ménages dans la MRC.....	23
Tableau 5 :	Taille des ménages par municipalité.....	23
Tableau 6 :	Indicateur de logement selon le mode d'occupation des ménages.....	27
Tableau 7 :	Pourcentage du revenu consacré aux frais de logement selon le mode d'occupation des ménages privés .....	29
Tableau 8 :	Synthèse des projections des ménages dans la MRC .....	32
Tableau 9 :	Pourcentage de logements privés occupés par type de construction résidentielle dans la MRC .....	55
Tableau 10 :	Pourcentage de logements privés occupés par type de construction résidentielle par municipalité .....	56
Tableau 11 :	Pourcentage et nombre de logements privés occupés par type de construction résidentielle par district rimouskois.....	57
Tableau 12 :	Pourcentage du nombre d'unités d'évaluation par type de construction depuis 2001 (quintile) dans la MRC.....	59
Tableau 13 :	Mode d'occupation par municipalité .....	61
Tableau 14 :	Univers des appartements et des maisons en rangée locatifs d'initiative privée selon le nombre de chambres.....	62
Tableau 15 :	Bilan des ventes de propriétés sur la plateforme Centris dans l'agglomération de Rimouski .....	67
Tableau 16 :	Résidences de tourisme enregistrées à la CITQ par municipalité.....	70
Tableau 17 :	Bilan des projets de logements locatifs en construction en 2025 (étudiants, aînés, abordables et subventionnés) .....	73
Tableau 18 :	Détails des projets de logements locatifs en construction en 2025 (étudiants, aînés, abordables et subventionnés) .....	74
Tableau 19 :	Projet résidentiel privé important annoncé et entamé en 2024 .....	75
Tableau 20 :	Ventes de propriétés dans l'agglomération de Rimouski .....	81
Tableau 21 :	Bilan des constructions résidentielles de 2004 à 2023 dans la MRC .....	89
Tableau 22 :	Loyer moyen des appartements d'initiatives privées selon le nombre de chambres dans l'agglomération de Rimouski .....	91
Tableau 23 :	Variation en (%) estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres.....	91
Tableau 24 :	Nombre de ménages et revenu médian par type de construction résidentielle .....	93
Tableau 25 :	Synthèse du nombre de ménages réel et projeté dans la MRC.....	95
Tableau 26 :	Tableau synthèse de la population réelle et projetée dans la MRC.....	96
Tableau 27 :	Ajustement du nombre de ménages en 2024 dans la MRC.....	97
Tableau 28 :	Compilation des besoins de logements (données ISQ uniquement) .....	101
Tableau 29 :	Projection des besoins selon les projets économiques .....	103
Tableau 30 :	Compilation des besoins de logements (calcul MRC).....	109

## Liste des graphiques

Graphique 1 -	Évolution de la population de 1996 à 2024 .....	13
Graphique 2 -	Évolution des naissances et des décès dans la MRC.....	14
Graphique 3 -	Évolution de la population selon le solde migratoire et le solde des naissances et des décès entre 2004 à 2023 .....	17
Graphique 4 -	Solde migratoire selon le type de migration .....	18
Graphique 5 -	Évolution de l'âge médian et moyen de 1996 à 2024 .....	18
Graphique 6 -	Évolution des grands groupes d'âge (%) de 1996 à 2024.....	19
Graphique 7 -	Évolution des 65 ans et + selon le groupe d'âge.....	19
Graphique 8 -	Évolution des ménages dans la MRC de 2001 à 2021 .....	20
Graphique 9 -	Taille des ménages en 2016 et 2021 .....	24
Graphique 10 -	Pourcentage de personnes vivants seules et en situation de pauvreté par groupes d'âge.....	24
Graphique 11 -	Revenu d'emploi de la population active de 15 et plus.....	26
Graphique 12 -	Scénarios de projection des ménages de 2026 à 2046 dans la MRC .....	32
Graphique 13 -	Projection de la population selon trois scénarios .....	33
Graphique 14 -	Projection de la population de Rimouski selon trois scénarios démographiques .....	34
Graphique 15 -	Projection pessimiste (Faible D2024) de la population.....	35
Graphique 16 -	Projection pessimiste (Faible D2024) des ménages.....	35
Graphique 17 -	Projection pessimiste (Faible D2024) des groupes d'âge .....	36
Graphique 18 -	Évolution et projection pessimiste (faible D2024) de la population de Rimouski	37
Graphique 19 -	Évolution et projection pessimiste (faible D2024) des ménages à Rimouski .....	38
Graphique 20 -	Évolution et projection pessimiste (faible D2024) de la population de St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien .....	38
Graphique 21 -	Projection pessimiste (faible D2024) des ménages à St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien .....	39
Graphique 22 -	Évolution et projection pessimiste (faible D2024) de la population d'Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène.....	40
Graphique 23 -	Projection pessimiste (faible D2024) des ménages à Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène .....	40
Graphique 24 -	Projection modérée (A2024 Référence) de la population .....	42
Graphique 25 -	Projection réaliste (Référence A2024) des groupes d'âge .....	42
Graphique 26 -	Projection modérée (Référence A2024) des groupes d'âge .....	43
Graphique 27 -	Évolution et projection modérée (A2024 Réf.) de la population de Rimouski.....	44
Graphique 28 -	Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051 .....	44
Graphique 29 -	Évolution et projection modérée (référence A2024) des ménages à Rimouski ...	44
Graphique 30 -	Évolution et projection modérée (A2024 Référence) de la population à St-Anaclet, St-Narcisse, St-Valérien et St-Marcellin .....	45
Graphique 31 -	Projection modérée (référence A2024) des ménages à St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien.....	45
Graphique 32 -	Évolution et projection modérée (A2024 Référence) de la population d'Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène .....	46
Graphique 33 -	Projection modérée (référence A2024) des ménages à Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien, St-Eugène.....	46
Graphique 34 -	Projection optimiste (forte E2024) de la population .....	49
Graphique 35 -	Projection optimiste (Fort E2024) des ménages.....	50

Graphique 36 -	Projection optimiste (E2024) des groupes d'âge.....	50
Graphique 37 -	Évolution et projection optimiste (forte E2024) de la population de Rimouski.....	51
Graphique 38 -	Projection optimiste (forte E2024) des ménages à Rimouski.....	51
Graphique 39 -	Évolution et projection optimiste (forte E2024) de la population St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien.....	52
Graphique 40 -	Projection optimiste(forte E2024) des ménages à St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien .....	52
Graphique 41 -	Évolution et projection optimiste (forte E2024) de la population d'Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène.....	53
Graphique 42 -	Projection optimiste (forte E2024) des ménages à Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène .....	53
Graphique 43 -	Nombre d'unités d'évaluation selon le type de construction dans la MRC.....	58
Graphique 44 -	Prix médian des résidences unifamiliales et pourcentage de variations du prix médian annuel dans l'agglomération de Rimouski .....	69
Graphique 45 -	Graphique du taux d'inoccupation et d'unités de logement construites dans l'agglomération de Rimouski entre 2006 et 2024.....	86
Graphique 46 -	Nombre de construction résidentielle à Rimouski entre 2006 et 2024.....	90

## Liste des abréviations

MRC	Municipalité régionale de comté
TNO	Territoire non organisé
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
UQAR	Université du Québec à Rimouski
CITQ	Corporation de l'industrie touristique du Québec
CRIQ	Centre de recherche industrielle du Québec
ACEUM	Accord Canada-États-Unis-Mexique
AR	Agglomération de recensement
OHRN	Office d'habitation de Rimouski-Neigette
OMC	Organisation mondiale du commerce
UMQ	Union des municipalités du Québec
UPA	Union des producteurs agricoles
MELCC	Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques
LPTAA	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
CCA	Comité consultatif agricole
CN	Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada
DJMA	Débit journalier moyen annuel
DJME	Débit journalier moyen estival
DJMH	Débit journalier moyen hivernal
PSARD	Projet du schéma d'aménagement et de développement révisé
SOPER	Société de promotion économique de Rimouski
IMQ	Institut maritime du Québec
MTMD	Ministère des Transports et de la mobilité durable du Québec
MERN	Ministère de l'Énergie et des ressources naturelles
MCC	Ministère de la Culture et des Communications
ISQ	Institut de la statistique du Québec
StatCan	Statistique Canada

District de Rimouski

M.-L.	Mont-Lebel
Naz.	Nazareth
P.-a.-P.	Pointe-au-Père
R.E.	Rimouski-Est
S.-C.	Sacré-Cœur
St.-G.	Saint-Germain
St.-P.-X.	Saint-Pie-X
St.-R.	Saint-Robert
Ste.-A.	Sainte-Agnès
Ste.-B.	Sainte-Blandine
Ste.-O.	Sainte-Odile
T. A.-B.	Terrasse Arthur-Buies

## Glossaire

**AccèsLogis Québec** : programme qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes qui ont des besoins particuliers en habitation.

**Logement abordable** : logement dont le loyer respecte le loyer maximum reconnu par la Société d'habitation du Québec lors des cinq premières années d'exploitation du projet. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer.

Dans Rimouski-Neigette, l'OHRN rend admissible à des logements à loyer abordable, les locataires qui respectent certains critères d'admissibilité (1,3, 6 et 7) ceux-ci étant déterminés par le gouvernement du Québec dans le [Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique \(L.R.Q., c. S-8, r. 1\)](#). Ces logements sont offerts à un coût inférieur à celui du marché.

**Logement subventionné** : logement dans un HLM ou financé par les programmes PSL (supplément au loyer) dont les locataires payent un loyer équivalant à 25 % du revenu du ménage. Six critères d'admissibilité sont requis.

Ces logements HLM sont gérés par l'OHRN. Les logements des programmes PSL sont gérés conjointement par l'OHRN et par un propriétaire privé. Ces deux formules sont destinées à tous, autant les familles, les personnes seules et les retraités. Certains logements sont adaptés aux personnes qui vivent avec un handicap.

**Ménage** : une ou plusieurs personnes qui demandent ou occupent un logement;

Réfère également à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement collectif ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule (Canada, 2022).

**Programme de supplément au loyer (PSL)** : programme qui permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

**RPA privé :** Les résidences privées pour personnes âgées sont des immeubles d'habitation dont l'exploitant possède la certification du ministère de la Santé et des Services sociaux. Les résidences privées doivent se conformer à la certification du ministère de la Santé et des Services sociaux. Une résidence privée pour aînés doit obtenir son certificat de conformité afin de pouvoir maintenir ses activités auprès de sa clientèle.

## 1. Mise en contexte

L'élaboration d'un diagnostic en matière d'habitation s'inscrit **parmi** les exigences des **Orientations gouvernementales en aménagement du territoire** (OGAT) afin de répondre à l'attente 4.1.1 : « Offrir une réponse adaptée aux différentes problématiques en matière d'habitation ». Celle-ci découle de l'objectif 4.1 ici illustré vis-à-vis l'orientation :

<b>Orientation</b>	<b>Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages</b>
<b>Objectif</b>	Évaluer les enjeux et les besoins en matière d'habitation en vue du développement d'une offre résidentielle variée répondant aux besoins des ménages
<b>Attente</b>	La MRC doit : <ul style="list-style-type: none"><li>• Établir un diagnostic en matière d'habitation en décrivant les enjeux et les besoins. L'exercice doit porter, entre autres, sur :<ul style="list-style-type: none"><li>- les caractéristiques des ménages actuels et futurs;</li><li>- les caractéristiques du parc de logements, notamment les logements sociaux et abordables;</li><li>- l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle.</li></ul></li></ul>

« La réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation permet d'orienter, dans les documents de planification, les choix d'intervention possibles en vue d'offrir une réponse adaptée aux problématiques soulevées en matière d'habitation. En vertu de l'article 5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), le schéma d'aménagement et de développement (SAD) doit décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre (MAMH, 2024) ».

### **Cibles**

Ce diagnostic doit servir notamment à alimenter la définition des cibles en matière de nouveaux logements.

## 2. Méthodologie

Pour élaborer ce diagnostic, la MRC a suivi les directives et a choisi parmi les variables d'analyse énoncées dans le document d'accompagnement « *Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation* »<sup>1</sup> du MAMH. Le diagnostic se structure sur le contenu suivant :

---

<sup>1</sup> MAMH, 2024. *Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation*. Récupéré sur <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires->

1. Caractéristiques des ménages<sup>2</sup> actuels et futurs;
2. Caractéristiques du parc de logements, notamment les logements sociaux et abordables;
3. Écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle.

Les données ont été tirées des sources proposées de plusieurs variables présentées dans le document d'accompagnement. Elles sont principalement issues de Statistique Canada (StatCan), de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Quelques données ont été tirées de la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) ou de rapports trimestriels du de la plateforme Centris.

### Note sur les projections

Les perspectives démographiques réalisées par les principaux organismes de référence auprès des gouvernements sont élaborées en combinant un certain nombre d'hypothèses quant à l'évolution future de chacune des composantes démographiques.<sup>3</sup> Ces hypothèses reposent sur les caractéristiques des dernières années en matière de croissance ou décroissance naturelle, les tendances des mouvements migratoires et les cibles gouvernementales en immigration. Les scénarios de projections démontrent que la croissance future de la population dépendra principalement de l'immigration internationale.

Les projections démographiques, élaborées par l'ISQ, tirées de l'*Édition 2024 des perspectives démographiques des MRC du Québec*, ont été publiées le 19 décembre 2024. Ils se veulent d'être un outil de planification.

*« Ces projections ne doivent pas être interprétées comme des **prévisions** ni comme des **prédictions**. Ainsi, le scénario de référence n'est pas celui d'un futur attendu ni d'un futur souhaité, mais simplement **le résultat du prolongement de la tendance récente** ou*

---

[municipales/publications/amenagement\\_territoire/orientations\\_gouvernementales/TXT\\_OGAT\\_accompagnement\\_diagnostic\\_habitation.pdf](#)

### <sup>2</sup> Note sur les ménages

« Le nombre de ménages est projeté en date du 1er juillet de chaque année. L'estimation du nombre de ménages privés en date du 1er juillet 2021, au départ de la projection, diffère donc légèrement du nombre diffusé dans les tableaux de données du Recensement de 2021. Cet écart est dû au fait que les résultats du recensement sont donnés en date du 11 mai 2021 (jour de référence du recensement), et qu'ils ne comportent pas de corrections pour les réserves et établissements autochtones partiellement dénombrés ni pour le sous-dénombrement net de la population (personnes omises lors du recensement). Ces deux derniers éléments font l'objet d'un ajustement pour obtenir l'estimation au 1er juillet 2021 utilisée au départ de la projection, en plus d'un ajustement pour tenir compte de la croissance démographique estimée du 11 mai au 1er juillet 2021 » (ISQ, 2024).

<sup>3</sup> Institut de la Statistique du Québec; Perspectives démographiques du Québec et de ses régions 2021-2071 – Édition 2024; Gouvernement du Québec; 2024; Statistique Canada; Projections démographiques pour le Canada (2024 à 2074), les provinces et les territoires (2024 à 2049); 2025

*actuelle. Les projections démographiques doivent donc être considérées comme un **outil pour planifier** et modeler l'avenir, plutôt qu'un portrait statique de la situation future »<sup>4</sup>.*

Les notes méthodologiques de ISQ précisent que « les projections de population et de ménages privés à l'échelle des MRC sont fondées sur **une modélisation de l'évolution future de la fécondité, de la mortalité et des différents types de migrations**, sur la base de l'analyse des tendances récentes et des avis de spécialistes des milieux universitaire et gouvernemental (ISQ, 2024) ».

« Ces projections sont réalisées selon la **méthode classique des composantes**, dans un modèle multirégional détaillé. Des hypothèses sont formulées pour chacun des phénomènes – **fécondité, mortalité et migration** –, en conformité avec celles des perspectives démographiques des régions administratives et des régions métropolitaines de recensement publiées en octobre 2024. Les résultats des perspectives par MRC sont obtenus par une projection indépendante qui s'arrime, d'une année à l'autre, aux résultats par région administrative. Autrement dit, les résultats de la somme des MRC d'une région administrative sont identiques à ceux publiés à l'échelle de cette région. Néanmoins, dans la projection par MRC, les tendances spécifiques à chaque MRC se poursuivent en matière de fécondité, de mortalité et de migrations (ISQ, 2024) ».

« Pour la projection à l'échelle des municipalités, ISQ utilise une adaptation de la méthode des « taux de passage », où l'évolution future des **cohortes quinquennales** est basée sur la **progression de leur effectif** lors des années passées. »

---

<sup>4</sup> Note de ISQ : Édition 2024 des perspectives démographiques des MRC du Québec : « Ces projections ne doivent pas être interprétées comme des prévisions, ni comme des prédictions. Ainsi, le scénario de référence n'est pas celui d'un futur attendu ni d'un futur souhaité, mais simplement le résultat du prolongement de la tendance récente ou actuelle. Les projections démographiques doivent donc être considérées comme un outil pour planifier et modeler l'avenir, plutôt qu'un portrait statique de la situation future.

Il est important de noter que ces projections ne prennent pas en compte les contraintes d'aménagement (ex. : espace disponible, plan d'aménagement), ni les divers paramètres économiques (ex. : implantation prévue d'une usine) qui pourraient favoriser ou non la croissance de la population et des ménages d'une MRC.

De surcroît, il convient de rappeler que les résultats des projections présentent une part d'incertitude, qui peut varier selon l'indicateur et qui s'accroît en fonction de l'horizon temporel et du niveau de désagrégation géographique. L'incertitude à l'échelle des MRC est donc plus grande que celle à l'échelle du Québec ou celle à l'échelle des régions administratives et métropolitaines. Les changements de tendance observés au Québec au cours des dernières années en matière de migrations internationales et interrégionales, ainsi que l'imprévisibilité liée à l'évolution de ces phénomènes, accroissent également l'incertitude des résultats projetés. »

### 3. Portrait prospectif - Caractéristiques des ménages

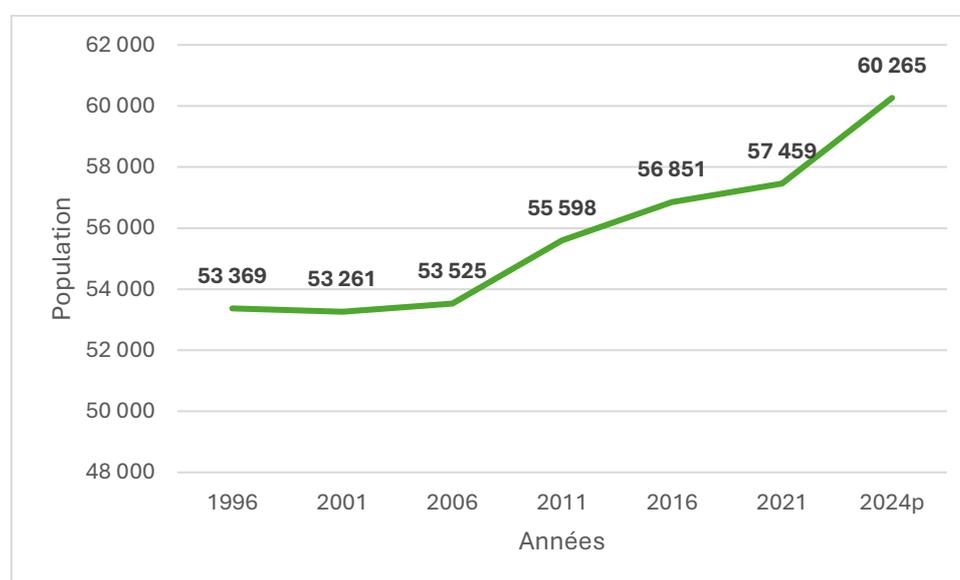
#### 3.1 Situation actuelle (Année de référence 2024)

##### Population

La MRC de Rimouski-Neigette a connu une croissance démographique fulgurante depuis 2020. Entre 2020 et 2024, on dénombre **3018** personnes additionnelles.

Le bond a été tout particulièrement majeur entre le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et le 1<sup>er</sup> juillet 2024, où la population serait passée en seulement un an de **58 639** à **60 265** personnes, ce qui représente une augmentation de **1626** habitants et un taux d'accroissement annuel de 27,3 pour mille.

Graphique 1 - Évolution de la population de 1996 à 2024



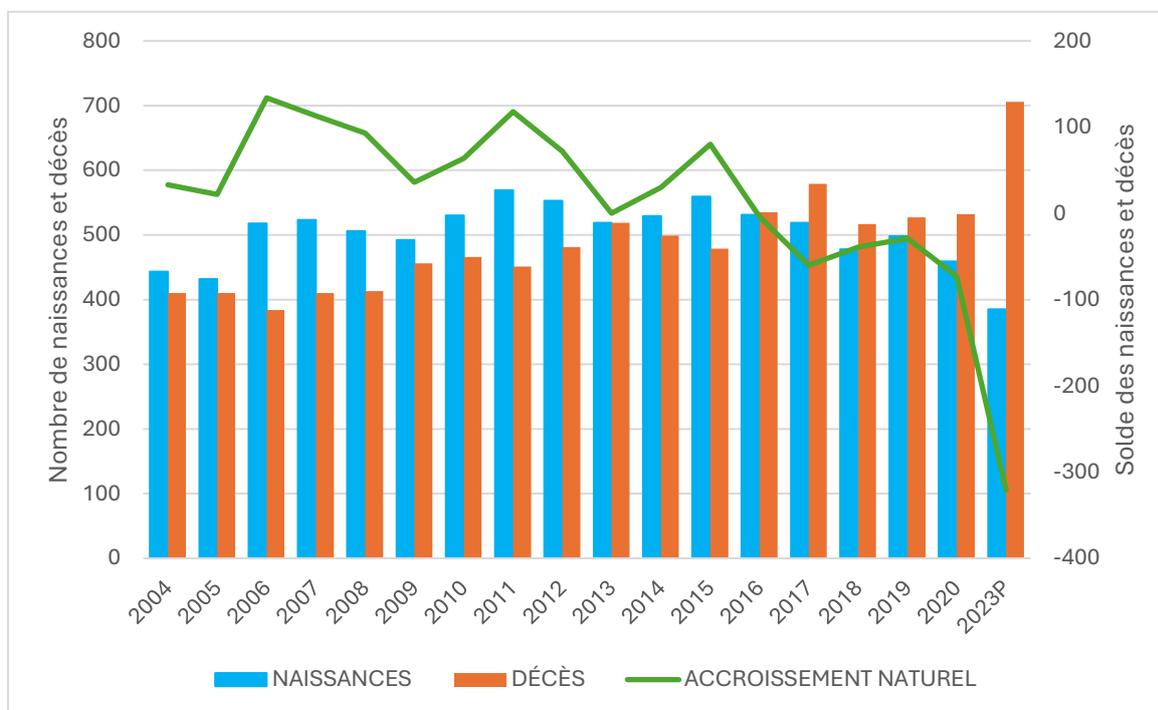
Note : P = Donnée provisoire

Source : ISQ, Estimations de la population selon le groupe d'âge et le genre, 1<sup>er</sup> juillet 1996 à 2024. Bilan démographique des régions du Québec, 2024.

## Accroissement naturel

Depuis 2016, les décès surpassent les naissances dans la MRC et l'écart se creuse particulièrement depuis 2020, ce qui entraîne un solde de l'accroissement naturel négatif.

Graphique 2 - Évolution des naissances et des décès dans la MRC



Note : p = Donnée provisoire.

Source : ISQ. Naissances, décès, accroissement naturel et mariages par MRC, Québec, 2002-2023. Migrations internationales et interprovinciales, Québec, 2001. Soldes migratoires internes selon le groupe d'âge, MRC du Québec, 2001-2002 à 2023-2024.

## Solde migratoire

L'évolution de la population selon le solde migratoire montre un récent bond spectaculaire de la migration internationale. Pour 2023-2024 ce sont **1775** nouveaux arrivants qui se sont installés dans la MRC, du jamais vu.

En cumulant la migration interrégionale (141 personnes) et interprovinciale (7 personnes), la MRC a reçu **1923** nouveaux arrivants. En considérant le solde des naissances et décès qui est négatif, ce sont donc 1602 personnes qui s'ajoutent à la population totale de la MRC.

Ce bond démographique s'explique notamment grâce à un apport soudain et accru de résidents non permanents, soient principalement des étudiants et travailleurs internationaux.

À titre d'exemple, le nombre d'étudiants étrangers à l'UQAR a augmenté de façon importante durant cette période passant de **482** étudiants en 2020 à **1158** en 2024, une

hausse de 140 %<sup>5</sup>. Pour 2025, les demandes d'admission des étudiants étrangers seraient en forte baisse dans les universités québécoises<sup>6</sup>.

### ***Perspective de la migration internationale***

En mars 2024, le Canada [a annoncé un plan visant à réduire le nombre de résidents temporaires](#) à 5 % de la population totale au cours des trois prochaines années, y compris les travailleurs étrangers temporaires et les étudiants étrangers.

À partir de 2025, le Canada fixera des cibles pour les résidents temporaires qui permettront d'évaluer le nombre de nouveaux travailleurs et d'étudiants arrivant au Canada :

- Les arrivées d'**étudiants** sont alignées sur le plafond de 5 % [annoncé précédemment](#).
- Les arrivées de **travailleurs** se font dans le cadre du Programme de mobilité internationale et du Programme des travailleurs étrangers temporaires.

Compte tenu des mesures de réduction du nombre de résidents temporaires [annoncées en septembre](#) et au cours de l'année 2024, la population temporaire du Canada diminuera au cours des prochaines années, car beaucoup plus de résidents temporaires deviendront des résidents permanents ou quitteront le Canada par rapport aux nouveaux arrivants.»

L'expression « résidents temporaires » est un terme générique qui regroupe un grand nombre de voies d'accès et de programmes gérés par IRCC<sup>7</sup>.

- 42 % sont des étudiants étrangers;
- 9 % sont des travailleurs étrangers temporaires dans le cadre du Programme des travailleurs étrangers temporaires;
- 44 % sont des travailleurs temporaires dans le cadre du Programme de mobilité internationale, une catégorie qui comprend d'autres spécificités telles que les titulaires d'un permis de travail post diplôme, les permis de travail pour les conjoints d'étudiants ou de travailleurs, les personnes visitant temporairement le Canada dans le cadre d'accords sur la mobilité des jeunes et des travailleurs arrivant au Canada par le biais de transferts interentreprises ou les arrivées par des voies humanitaires spéciales, y compris celles des personnes fuyant l'Ukraine.

---

<sup>5</sup> Deschênes, Sébastien, Radio-Canada, « Le nombre d'inscriptions d'étudiants étrangers en baisse dans les universités du Québec », 20 novembre 2024. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2121058/etudiants-etrangeurs-universites-quebec-immigration>

<sup>6</sup> La Presse Canadienne, 17 février 2025. « Les demandes d'admission d'étudiants étrangers dans les universités s'affaissent ».

<sup>7</sup> IRCC : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

- Ce programme est généralement composé de :
  - 26 % de titulaires d'un permis de travail post-diplôme;
  - 9 % de conjoints d'étudiants;
  - 10 % de participants à des programmes d'échanges réciproques de jeunes qui permettent à leur tour à de jeunes Canadiens de travailler dans d'autres pays (c'est-à-dire la catégorie de l'expérience internationale);
  - 12 % de conjoints de travailleurs qualifiés;
  - 26 % d'arrivées, un pourcentage croissant, par le biais de programmes tels que l'AVUCU et d'autres voies humanitaires spéciales;
  - 17 % pour les transferts entre entreprises, les accords commerciaux; et
  - 5 % sont des demandeurs d'asile qui attendent que leur demande soit étudiée par la Commission de l'immigration et du statut de réfugié.<sup>8</sup>

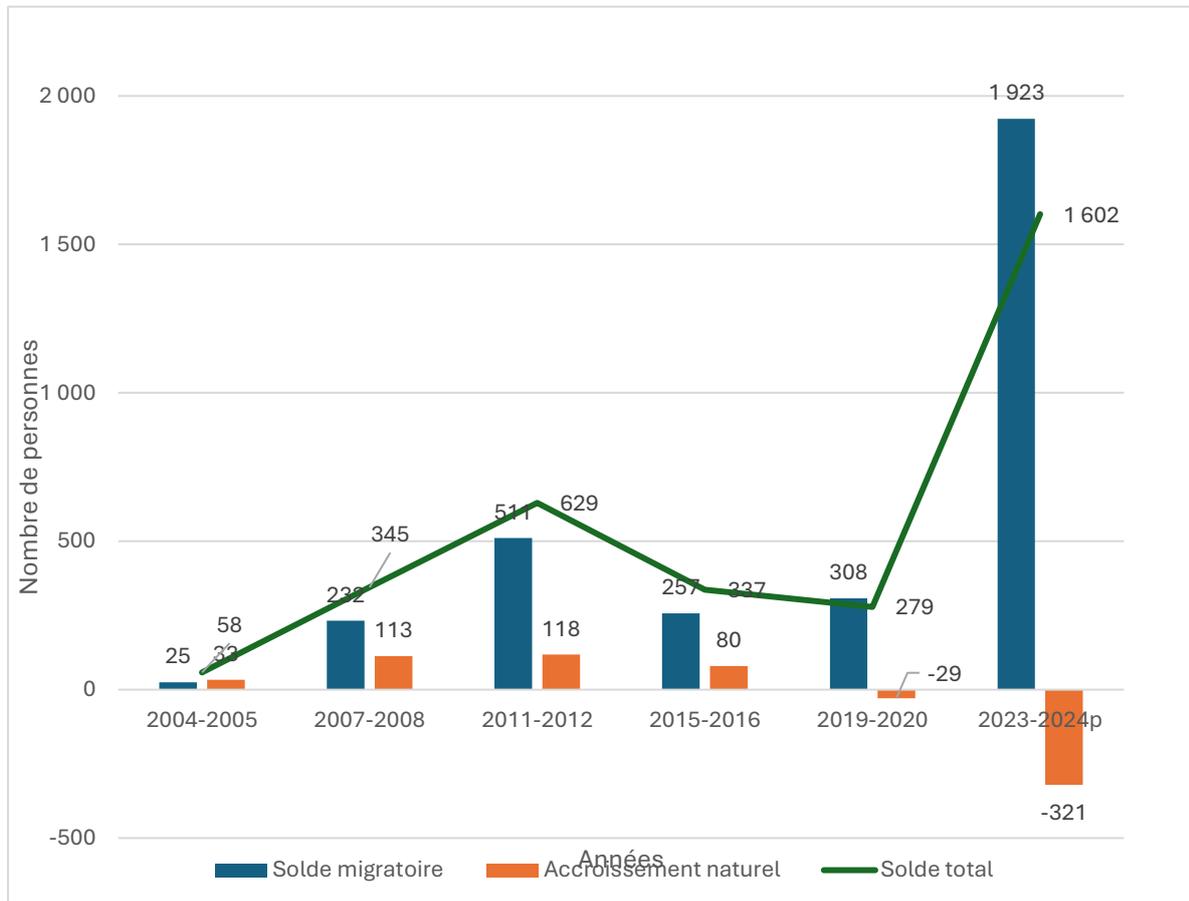
---

<sup>8</sup> <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/nouvelles/2024/10/plan-des-niveaux-dimmigration-2025-2027.html>

<https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/nouvelles/2024/03/allocution-prononcee-par-lhonorable-marc-miller-ministre-de-limmigration-des-refugies-et-de-la-citoyennete--annonce-au-sujet-des-residents-temporaires.html>

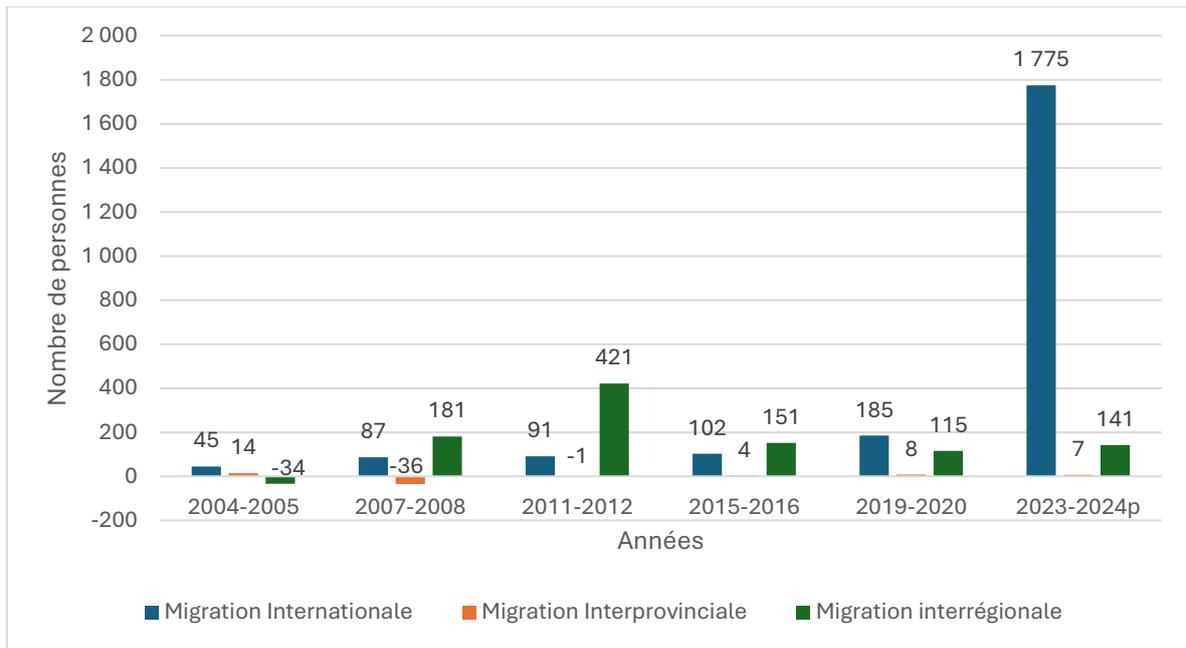
## Étudiants internationaux

Graphique 3 - Évolution de la population selon le solde migratoire et le solde des naissances et des décès entre 2004 à 2023



Source : ISQ. Naissances, décès, accroissement naturel et mariages par MRC, Québec, 2002-2023. Migrations internationales et interprovinciales, Québec, 2001. Soldes migratoires internes selon le groupe d'âge, MRC du Québec, 2001-2002 à 2023-2024.

Graphique 4 - Solde migratoire selon le type de migration

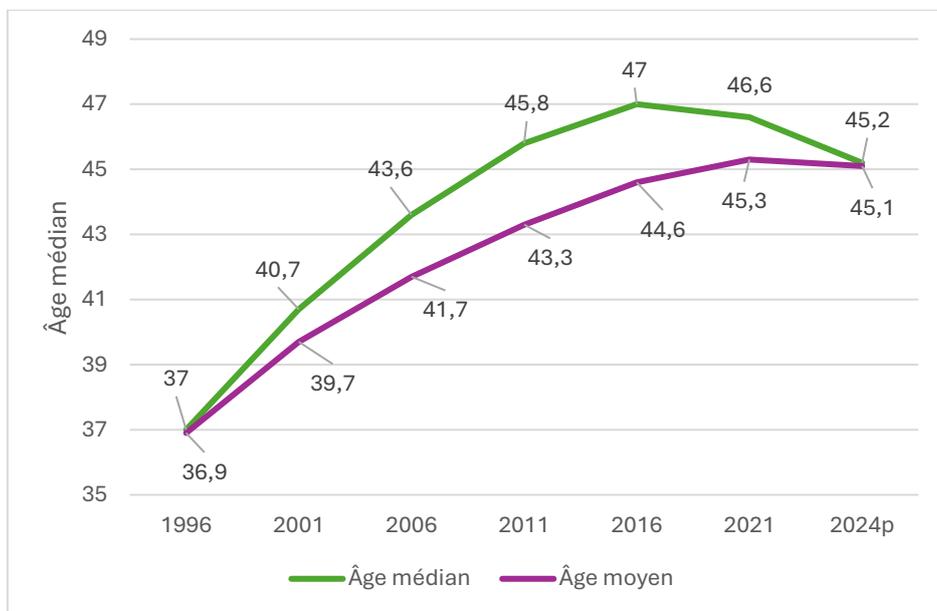


Source : ISQ. Migration internationales et interprovinciales, Québec, 2001-2024. Soldes migratoires internes selon le groupe d'âge, MRC du Québec, 2001-2002 à 2023-2024.

### L'âge

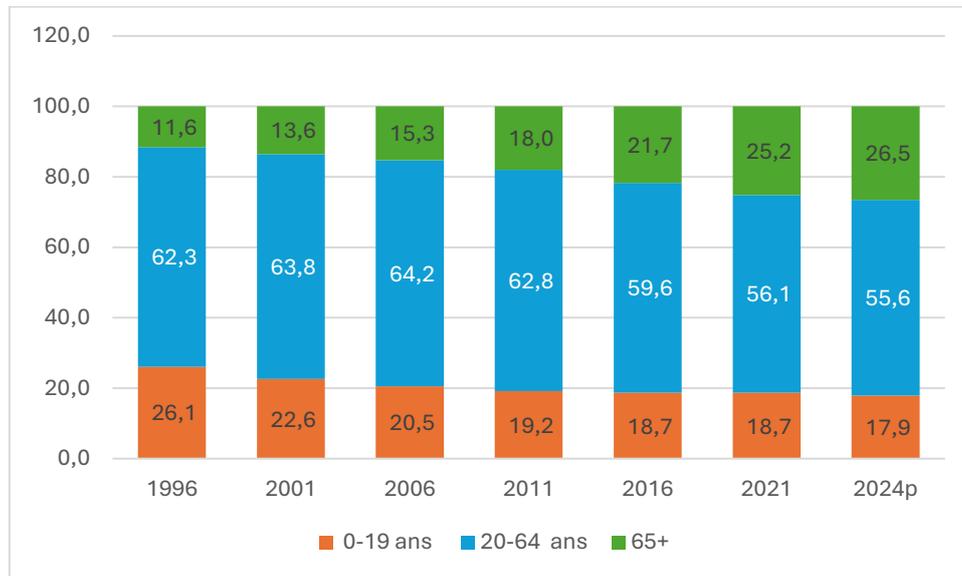
Depuis 1996, l'âge médian et moyen est en hausse progressive sauf pour 2021 et 2024 où on observe un léger rajeunissement à 45 ans.

Graphique 5 - Évolution de l'âge médian et moyen de 1996 à 2024



Source : ISQ. Estimation de la population des MRC selon le grand groupe d'âge et le genre, âge médian et âge moyen, Québec, 1er juillet 1996 à 2024.

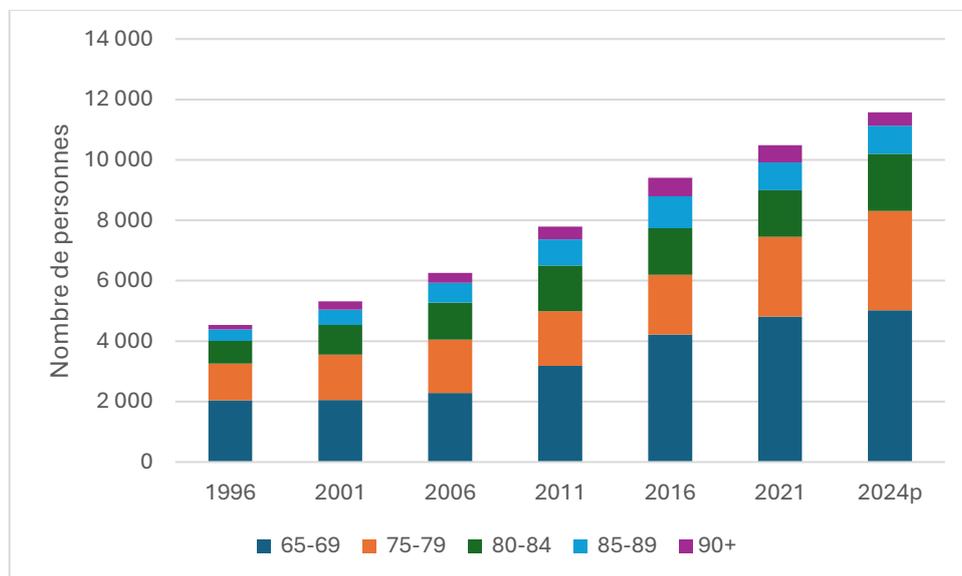
Graphique 6 - Évolution des grands groupes d'âge (%) de 1996 à 2024



Source : ISQ. Estimation de la population des MRC selon le grand groupe d'âge et le genre, âge médian et âge moyen, Québec, 1er juillet 1996 à 2024.

Le ratio de personnes âgées de plus de 65 ans a augmenté de 4,8 % de 2016 à 2024.

Graphique 7 - Évolution des 65 ans et + selon le groupe d'âge



Source : ISQ. Estimation de la population des MRC selon le grand groupe d'âge et le genre, âge médian et âge moyen, Québec, 1er juillet 1996 à 2024.

Depuis 1996, la progression des 65 ans a été de 7036 personnes, alors que la population totale a augmenté de 6896. L'ensemble des sous-groupes d'âge après 65 ans ont

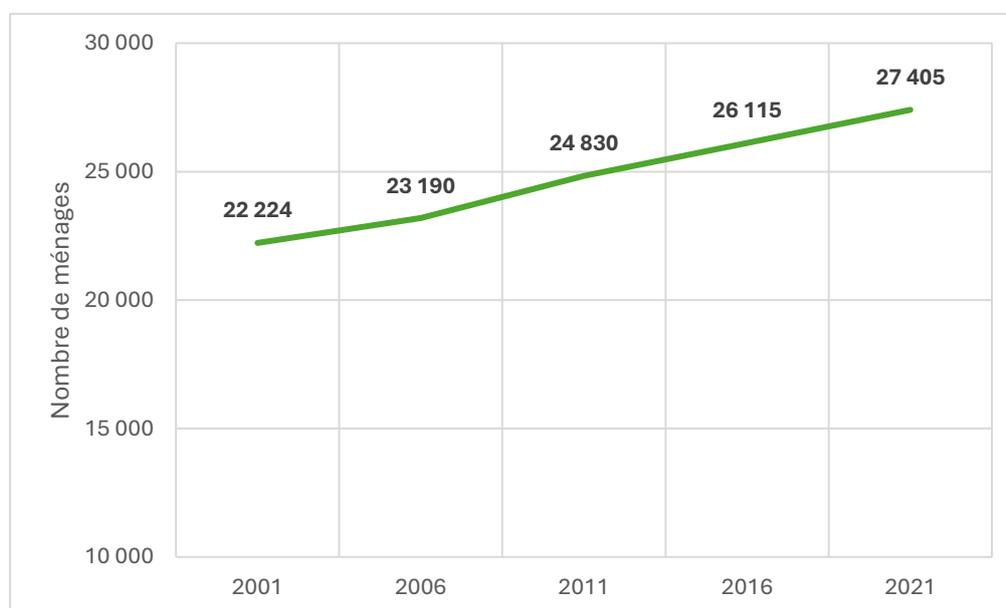
augmenté significativement ce qui démontre que la tendance vers le vieillissement est clairement affirmée. Par la même tendance, on observe que l'espérance de vie s'est beaucoup améliorée jusqu'à la pandémie de COVID-19 et que la classe des 85-89 ans demeure malgré tout en croissance.

### Ménages <sup>9</sup>

La MRC comptait environ **27 405 ménages privés** en 2021, dont **23 624** dans la ville de Rimouski selon StatCan et ISQ.

L'écart moyen des ménages aux cinq ans et de 1200 ménages. Cela représente 4800 ménages additionnels entre 2001 et 2021.

*Graphique 8 - Évolution des ménages dans la MRC de 2001 à 2021*



Source : StatCan, recensements 2001, 2006, 2011, 2016, 2021. ISQ, 2024.

<sup>9</sup> **Ménage** réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement collectif ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule (Canada, 2022).

Tableau 1 : Croissance du nombre de ménages par recensement dans la MRC et la ville de Rimouski entre 2001 et 2021.

Entité	2001	Écart	2006	Écart	2011	Écart	2016	Écart	2021	Solde 2001-2021
MRC	22 224	966	23 190	1 640	24 830	1 285	26 115	1 290	27 405	5 181
Rimouski	17 610	1 050	18 660	2 681	21 341	1 259	22 600	1 024	23 624	6 014
Écart (MRC - Rimouski)	4 614	-84	4 530	-1 041	3 489	26	3 515	266	3 781	-833

Source : StatCan, recensements 2001, 2006, 2011, 2016, 2021. ISQ, 2024.

Les données des cinq recensements illustrent que la croissance des ménages a été relativement forte depuis 20 ans. Le nombre de ménages a d'ailleurs été supérieur à Rimouski que dans l'ensemble de la MRC. En 2001 et 2006, les écarts du nombre de ménages étaient plus prononcés entre Rimouski et la MRC. La fusion de l'ancienne municipalité du Bic à Rimouski en 2009 peut expliquer cet écart plus élevé du nombre de ménages notamment entre le recensement de 2006 et 2011.

## Type de ménage

Tableau 2 : Type de ménage dans la MRC

Type de ménage	MRC	
	N	%
<b>Ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles</b>	<b>15460</b>	<b>57</b>
Ménages familiaux comptant un couple	13450	49
Avec enfants <sup>6</sup>	5225	19
Sans enfants	8225	30
Ménages familiaux monoparentaux	2010	7
<b>Ménages multigénérationnels<sup>8</sup></b>	<b>120</b>	<b>0</b>
<b>Ménages comptant plusieurs familles de recensement<sup>9</sup></b>	<b>25</b>	<b>0</b>
<b>Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles<sup>9</sup></b>	<b>290</b>	<b>1</b>
<b>Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus</b>	<b>845</b>	<b>3</b>
<b>Ménages composés d'une seule personne</b>	<b>10465</b>	<b>38</b>
<b>Total - Type de ménage</b>	<b>27205</b>	<b>100%</b>

Données intégrales (100 %)

Source : StatCan, recensement 2021.

95 % des ménages dans la MRC sont composés d'une seule famille de recensement ou d'un ménage composé d'une personne seule.

Tableau 3 : Type de ménage par municipalité

Type de ménage	MRC	Esprit-Saint	La Trinité-des-Monts	Saint-Narcisse-de-Rimouski	Saint-Marcellin	Saint-Anaclet-de-Lessard	Rimouski	Saint-Valérien	Saint-Fabien	Saint-Eugène-de-Ladrière
<b>Ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles</b>	<b>15 460</b>	<b>105</b>	<b>65</b>	<b>315</b>	<b>115</b>	<b>875</b>	<b>13 085</b>	<b>265</b>	<b>510</b>	<b>115</b>
Ménages familiaux comptant un couple	13450	95	50	295	105	780	11330	245	445	105
Avec enfants <sup>6</sup>	5225	30	15	125	30	370	4335	110	170	50
Sans enfants	8225	70	40	170	75	410	6995	130	275	50
Ménages familiaux monoparentaux	2 010	10	10	20	10	95	1760	25	70	15
<b>Ménages multigénérationnels<sup>8</sup></b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>Ménages comptant plusieurs familles de recensement<sup>9</sup></b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles<sup>9</sup></b>	<b>290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>240</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus</b>	<b>845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>780</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>5</b>
<b>Ménages composés d'une seule personne</b>	<b>10 465</b>	<b>65</b>	<b>60</b>	<b>155</b>	<b>95</b>	<b>340</b>	<b>9 255</b>	<b>100</b>	<b>320</b>	<b>60</b>
<b>Total - Type de ménage - Données intégrales (100 %)</b>	<b>27205</b>	<b>175</b>	<b>130</b>	<b>495</b>	<b>210</b>	<b>1275</b>	<b>23470</b>	<b>380</b>	<b>870</b>	<b>180</b>
<b>Pourcentage des ménages par municipalité (%)</b>		<b>0,6</b>	<b>0,5</b>	<b>1,8</b>	<b>0,8</b>	<b>4,7</b>	<b>86,3</b>	<b>1,4</b>	<b>3,2</b>	<b>0,7</b>

Source : StatCan, recensement 2021.

## Taille des ménages

Tableau 4 : Taille des ménages dans la MRC

Taille de ménage	MRC	
	N	%
1 personne	10 465	38
2 personnes	10 160	37
3 personnes	2 950	11
4 personnes	2 500	9
5 personnes ou plus	1 125	4
<b>Total des ménages privés selon la taille du ménage</b>	<b>27 205</b>	<b>100</b>
- Données intégrales (100 %)		

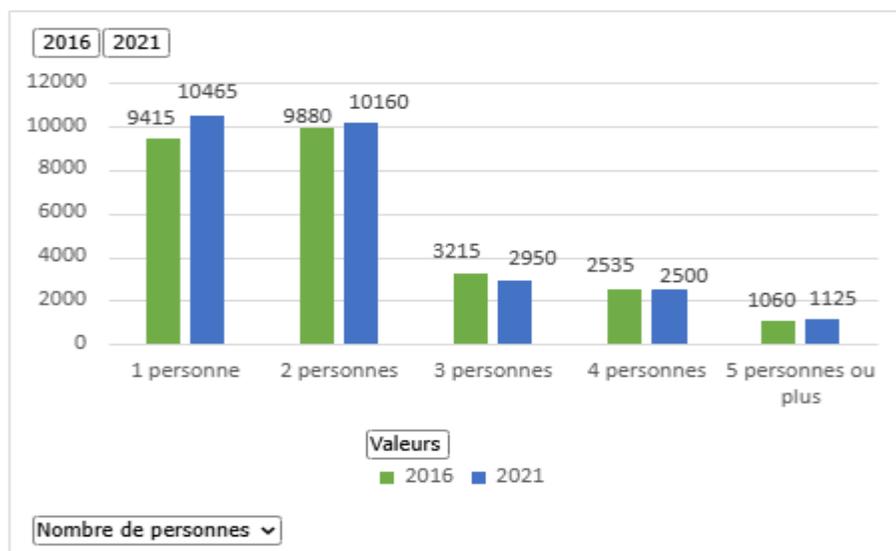
Source : StatCan, recensement 2021.

Tableau 5 : Taille des ménages par municipalité

Taille de ménage	MRC	Esprit-Saint	La Trinité-des-Monts	Saint-Narcisse-de-Rimouski	Saint-Marcellin	Saint-Anaclet-de-Lessard	Rimouski	Saint-Valérien	Saint-Fabien	Saint-Eugène-de-Ladrière
1 personne	10 465	65	60	155	95	345	9 255	95	325	65
2 personnes	10 160	80	50	205	80	490	8 700	150	340	70
3 personnes	2 950	10	5	60	25	185	2 495	60	90	25
4 personnes	2 500	15	5	45	5	180	2 110	45	70	20
5 personnes ou plus	1 125	5	0	35	10	80	910	30	45	15
<b>Total des ménages privés selon la taille du ménage</b> - Données intégrales (100 %)	<b>27 205</b>	<b>175</b>	<b>125</b>	<b>495</b>	<b>210</b>	<b>1 275</b>	<b>23 470</b>	<b>375</b>	<b>865</b>	<b>180</b>
<b>Nombre de personnes dans les ménages privés</b>	<b>55 685</b>	<b>340</b>	<b>230</b>	<b>1080</b>	<b>400</b>	<b>3 020</b>	<b>47470</b>	<b>910</b>	<b>1 795</b>	<b>410</b>
<b>Taille moyenne des ménages privés</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>

Source : StatCan, recensement 2021.

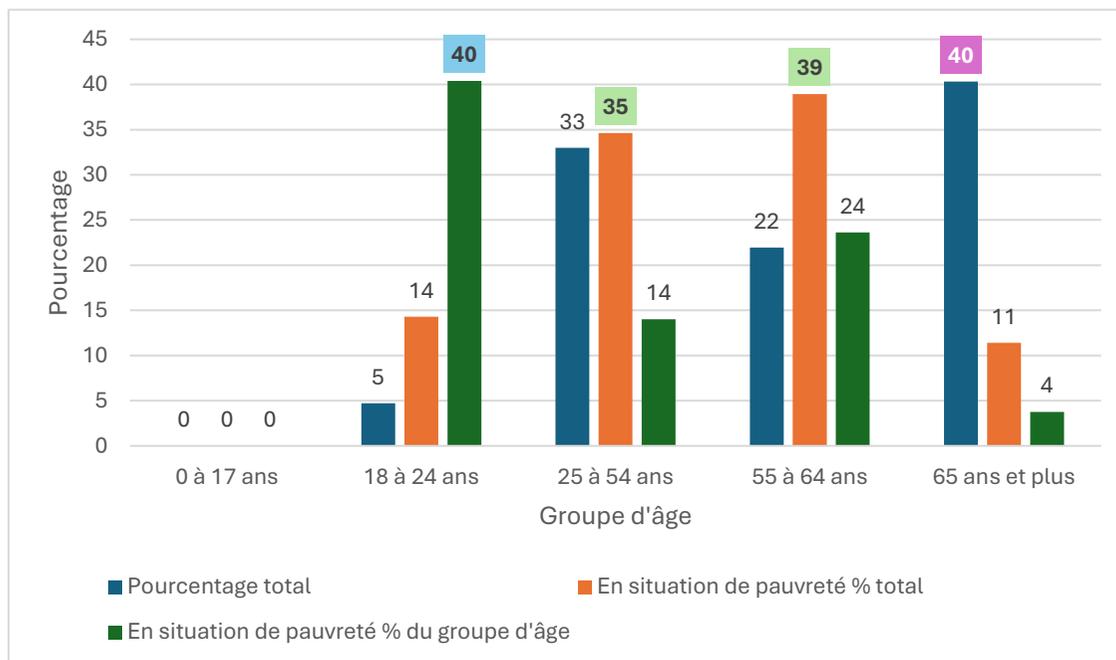
Graphique 9 - Taille des ménages en 2016 et 2021



Source : StatCan, recensements 2016, 2021.

Dans la MRC, 75 % des ménages regroupent une ou deux personnes. Ces données sont d'ailleurs en hausse par rapport à 2016 et s'inscrivent dans une tendance de fond observée depuis les années 60.

Graphique 10 - Pourcentage de personnes vivants seules et en situation de pauvreté par groupes d'âge



Source : StatCan, recensements 2021.

### Analyse et constats :

- Les données de StatCan illustrent que 40 % des 65 ans et plus vivent seuls, alors qu'il est de 22 % pour les 55 à 64 ans.
- Ce sont 39 % des personnes en situation de pauvreté pour le groupe des 55 à 64 ans et 35 % dans le groupe 25 à 54 ans.
- 40 % des 18 à 24 ans sont en situation de précarité alors qu'il serait seulement de 4 % pour les 65 ans et plus, mais 24 % pour les 55 à 64 ans.

## Revenus

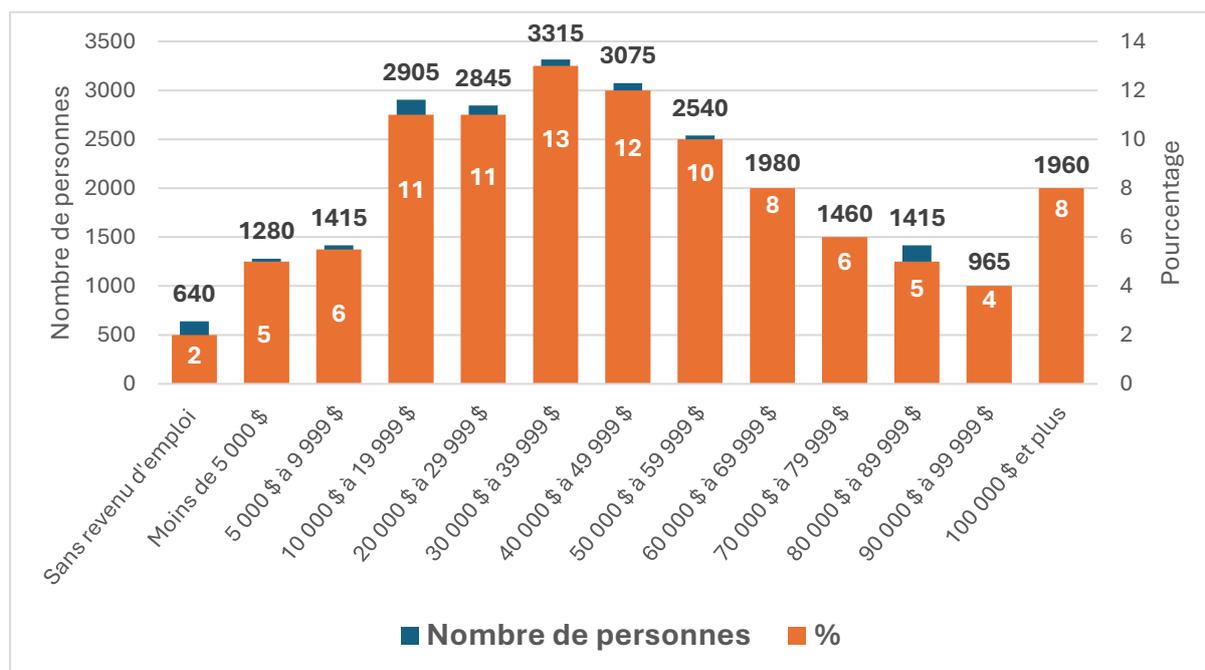
Revenu d'emploi médian est de 42 400 \$.

Revenu d'emploi moyen est de 49 560 \$

Revenu médian : groupe d'âge

75 ans et plus : 23 000 \$/an

Graphique 11 - Revenu d'emploi de la population active de 15 et plus



Source : StatCan, recensements 2021.

### Analyse et constats :

- 33 % de la population active a des revenus entre 50 000 \$ et 99 999 \$;
- 36 % de la population active a des revenus entre 20 000 \$ et 49 000 \$;
- 24 % de la population active a des revenus en dessous de 20 000 \$;
- 60 % de la population active a des revenus en dessous de 50 000 \$.

## Besoins impérieux en matière de logements

Tableau 6 : Indicateur de logement selon le mode d'occupation des ménages.

Indicateur de logement	Total	Propriétaire			Locataire		
		Nb	Nb avec hypothèque	Nb sans hypothèque	Nb	Nb logement subventionné	Nb logement non subventionné
<b>État du logement /Qualité</b> (réparations majeures requises)	1 330	745	485	260	590	70	520
%	5	4	5	3	6	6	6
<b>Taille non convenable</b>	255	115	85	30	135	0	130
%	0,9	0,7	0,9	0,4	1,4	0	1,6
<b>Abordabilité (30 % ou + du revenu)</b>	3 195	1 105	935	170	2 090	250	1 840
%	12	6	9	2	22	20	22
<b>Cumulatif : Qualité, taille ou abordabilité <sup>1</sup></b>	4 580	1 895	1 460	430	2 690	305	2 385
%	17	11	15	6	28	24	29
<b>Ayant des besoins impérieux en matière de logement</b> (atteints les 3 seuils)	865	165	90	75	695	175	520
%	3	1	1	1	7	14	6

Source : StatCan, 2023.

### Analyse et constats :

Selon les données sur les indicateurs de logements de StatCan :

- 17 % des ménages ont des besoins impérieux en matière de logements;
- Seulement 1 % des logements sont de taille convenable ;
- 5 % des logements ont des besoins de réparations majeures ;
- 12 % des ménages consacrent plus de 30% de leur revenu en frais de logement. Depuis 2021, cette statistique est à nuancer, car l'inflation a connu une croissance fulgurante alors que l'augmentation des revenus n'a pas suivi. Dans les faits, la proportion de ménages qui consacrent plus de 30% est probablement beaucoup plus élevée.

**La variable *Besoins impérieux en matière de logement*** indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteints les trois seuils des indicateurs de logement).

Les seuils des indicateurs de logement sont définis de la manière suivante :

- Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.
- Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres suffit pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, d'après les exigences de la Norme nationale d'occupation (NNO), conçue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des représentants provinciaux et territoriaux.

Tableau 7: Pourcentage du revenu consacré aux frais de logement selon le mode d'occupation des ménages privés

Pourcentage du revenu	Total	Propriétaire			Locataire		
		Nb	Nb avec hypothèque	Nb sans hypothèque	Nb	Nb logement subventionné	Nb logement non subventionné
Moins de 30 % du revenu est consacré aux frais de logement	23 830	16 390	9 060	7 325	7 450	1 005	6 440
%	<b>88</b>	<b>69</b>	55	45	<b>31</b>	13	86
30 % ou plus du revenu sont consacrés aux frais de logement	3 195	1 105	935	170	2 090	250	1 835
%	12	<b>35</b>	85	15	<b>65</b>	12	88
<b>Total</b>	27 075	17 510	10 010	7 500	9 565	1 255	8 310

Source : StatCan, recensements 2021.

#### Analyse et constats :

Selon les données de StatCan de 2021 :

- 88 % des ménages dépensent moins de 30 % de leur revenu aux frais de logement et 12 % en dépenses plus de 30 % ;
- Chez les ménages consacrant 30 % et plus de leur revenu, ce sont 65 % qui sont locataires et 35 % propriétaires.

## Faits saillants

### Population

La MRC a une population de **60 285** au 1<sup>er</sup> juillet 2024 (donnée provisoire révisée) ;

Entre 2001 et 2021, la population a augmenté de **4 198** personnes.

Entre 2004 et 2024, la population a augmenté de **6 894** personnes.

Augmentation de **3 018** personnes entre 2020 et 2024 ;

Augmentation de **2 806** entre 2021 et 2024 ;

Croissance de **27,3** pour mille habitants entre le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et le 1<sup>er</sup> juillet 2024 ;

Soit **1 626** personnes de plus en 1 an (entre juillet 2023 et juillet 2024) ;

Rimouski-Neigette est la MRC avec la **plus forte progression** dans le **BSL** ;

Le vieillissement de la population se confirme comme une tendance lourde à la lumière de plusieurs statistiques comme la part de **26 %** du groupe d'âge de 65 ans et plus en 2024, ce qui représente plus du double de pourcentage par rapport à 1996.

### Migration

Après avoir connu un déclin au cours des années 2010, le solde migratoire est positif depuis 2020.

Seulement pour 2023-2024 :

- La migration internationale a bondi de **1775** personnes ;
- Le bilan migratoire total (incluant interrégionale et interprovinciale) porte à **1923** le nombre de nouveaux résidents dans la MRC ;
- En tenant compte du solde des naissances et décès, ce sont **1602** personnes qui s'ajoutent à la population totale de la MRC.

### Ménages

La MRC comptait **27 025** ménages en 2021, selon Statistique Canada ;

En 2021, le taux de tenure est de **65 % de ménages propriétaires** et **35 % de ménages locataires**.

À l'échelle du Québec, le taux de tenure se situe à **60 % de ménages propriétaires** et **40 % de ménages locataires**.

### Logements

**87 %** des ménages locataires sont dans un **logement non subventionné** et **13 %** dans un logement subventionné ;

**57 %** des ménages propriétaires ont **une hypothèque** et **43 %** sans hypothèque ;

**Les besoins impérieux** en matière de logement se manifestent chez :

- **3 %** du total des ménages (865) ;

- **7 %** de ménages de locataires (695) ;
- **1 %** des ménages de propriétaires (165) ;
- **14 %** des ménages locataires qui habitent un logement subventionné (175) ;

**22 %** des ménages locataires y consacrent plus de 30% de leur revenu ;

**5 %** des ménages vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures.

## 3.2 Projections démographiques

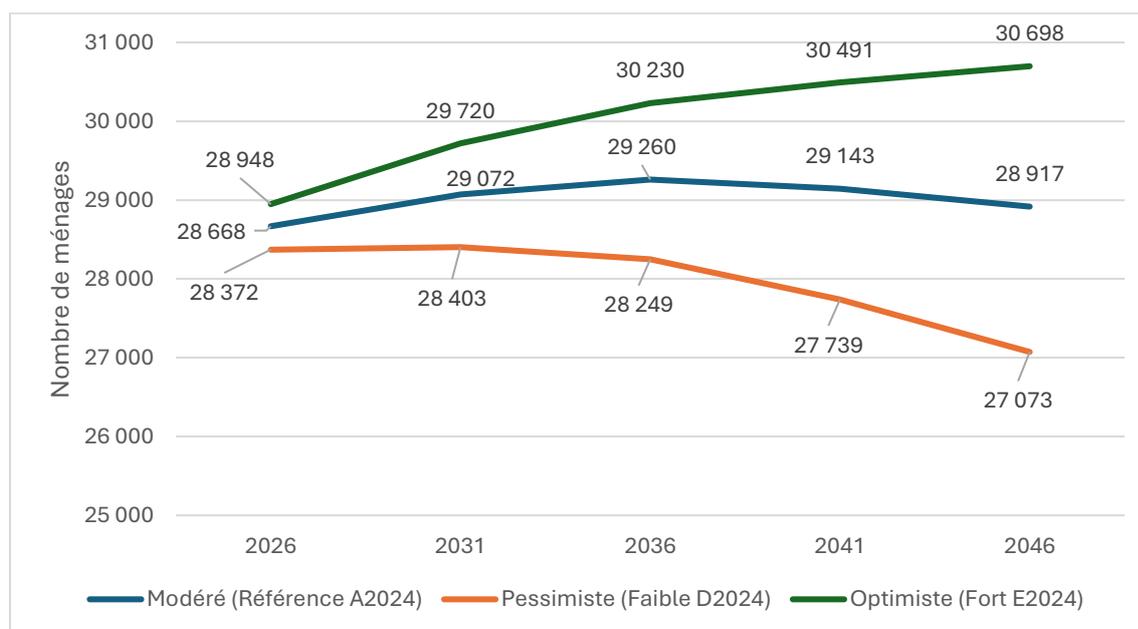
### Résumé des scénarios de projection

Tableau 8 : Synthèse des projections des ménages dans la MRC

	Année	Conservateur (Faible D2024)	Réaliste (Référence A2024)	Optimiste (Fort E2024)
Projection des ménages	2021	27 402	27 402	27 402
	2026	28 372	28 668	28 948
	2031	28 403	29 072	29 720
	2036	28 249	29 260	30 230
	2041	27 739	29 143	30 491
	2046	27 073	28 917	30 698

Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051.

Graphique 12 - Scénarios de projection des ménages de 2026 à 2046 dans la MRC



Le scénario pessimiste prévoit une diminution des ménages d'environ 1 300 sur un horizon de vingt ans (2026 à 2046).

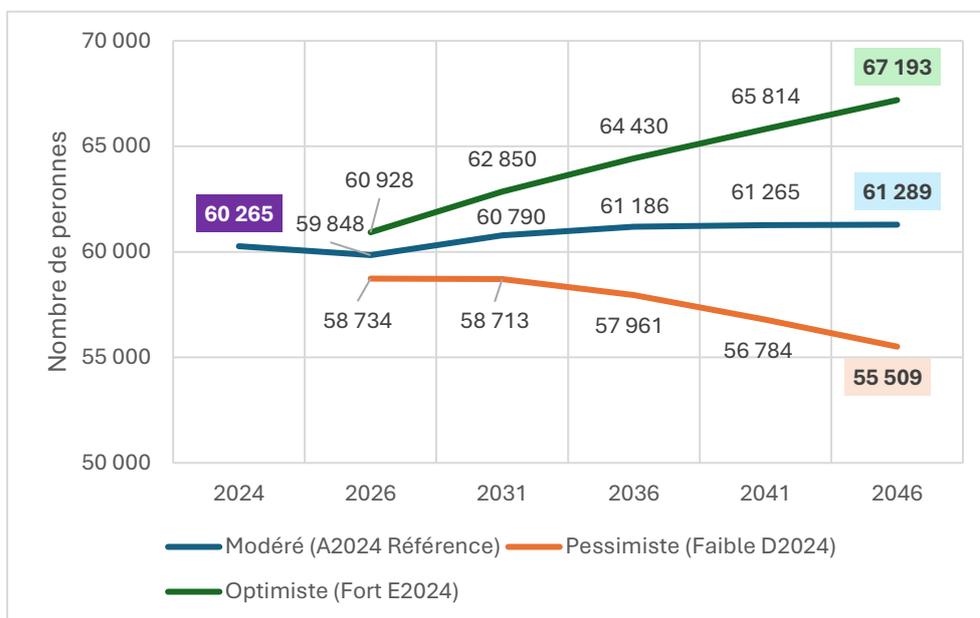
Le scénario réaliste prévoit un bilan

positif des ménages d'environ 250 sur un horizon de vingt ans (2026 à 2046), avec un sommet en 2037 à 29 262 ménages. Pour atteindre ce sommet, l'augmentation du nombre de ménages serait approximativement de l'ordre de 630 par rapport à la situation actuelle (2026 à 2046).

Année	Pessimiste (Faible D2024)	Modéré (Référence A2024)	Optimiste (Fort E2024)
2021-2041	337	1 741	3 089
2021-2046	-329	1 515	3 296
2026-2046	-1 299	249	1 750

Le scénario optimiste prévoit une croissance des ménages d'environ 1 750 sur un horizon de vingt ans (2026 à 2046).

Graphique 13 - Projection de la population selon trois scénarios



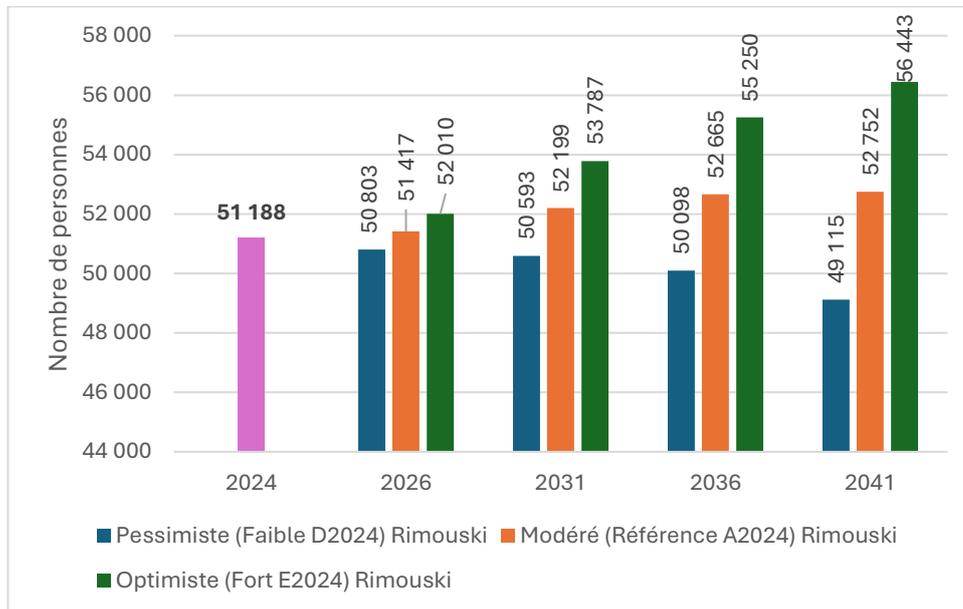
Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051.

Le scénario pessimiste prévoit une diminution de population d'environ 3 225 personnes sur un horizon de vingt ans (2026 à 2046).

Le scénario modéré prévoit une légère croissance de population d'environ 1 440 personnes sur un horizon de vingt ans (2026 à 2046).

Le scénario optimiste prévoit une croissance de population d'environ 6 265 personnes sur un horizon de vingt ans (2026 à 2046).

Graphique 14 - Projection de la population de Rimouski selon trois scénarios démographiques



Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. Décret de population de 2024 (bande mauve).

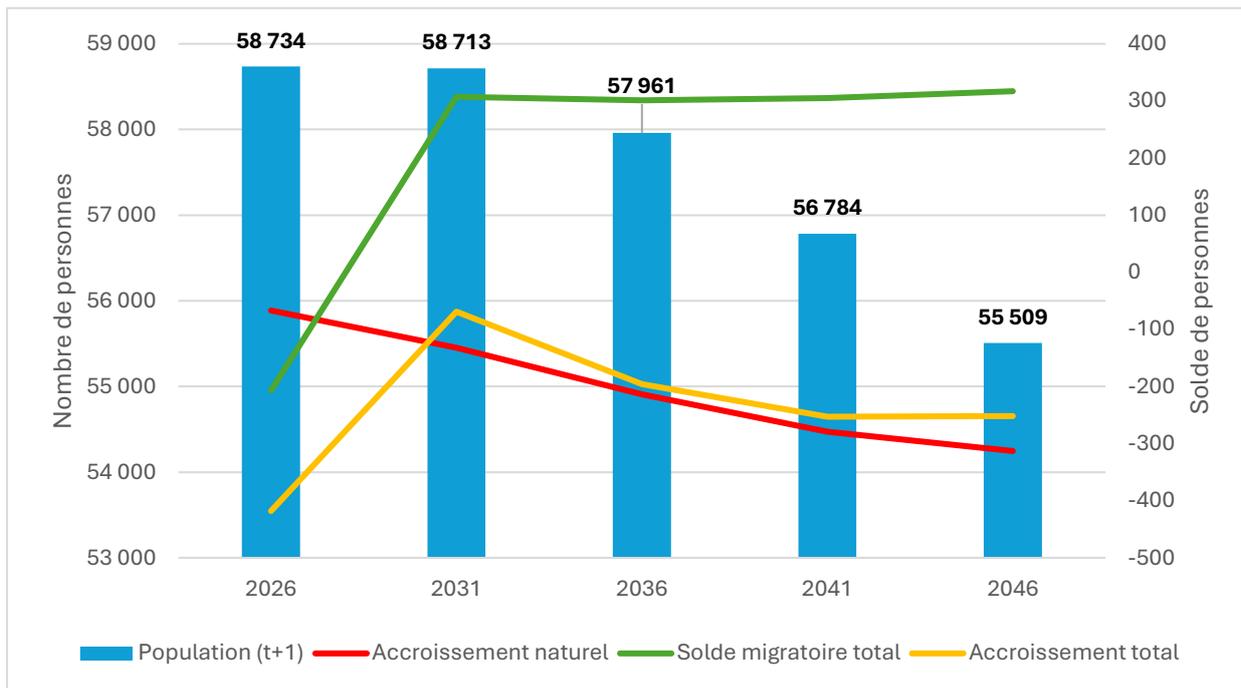
### A. Projection pessimiste (faible D2024)

Le scénario Faible (D2024) regroupe les hypothèses moins favorables à la croissance démographique (ISQ, 2024). Compte tenu que les statistiques projetées illustrent un déclin, ce scénario de projection est appelé « pessimiste ».

#### Échelle MRC

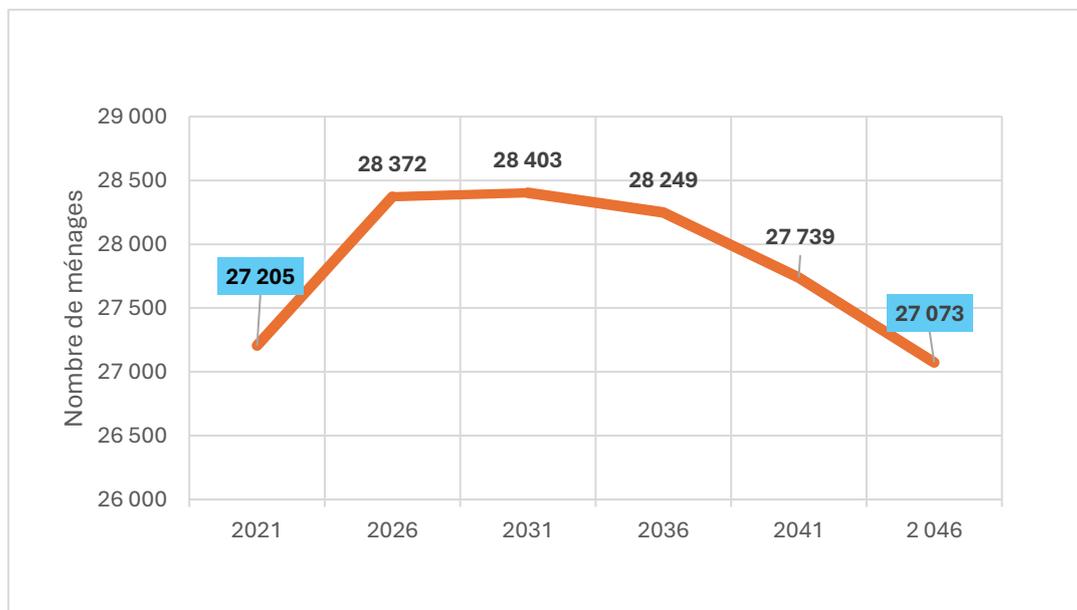
La projection pessimiste illustre un déclin de la population et des ménages dans la période 2026-2046. Dans ce scénario, l'accroissement naturel et l'accroissement total affichent un solde négatif. Seul le solde migratoire total (réunissant les trois types de migration) demeure positif avec un solde qui maintient une tendance au-dessus de 300 personnes. Une chute drastique de 1 299 ménages est envisagée.

Graphique 15 - Projection pessimiste (Faible D2024) de la population



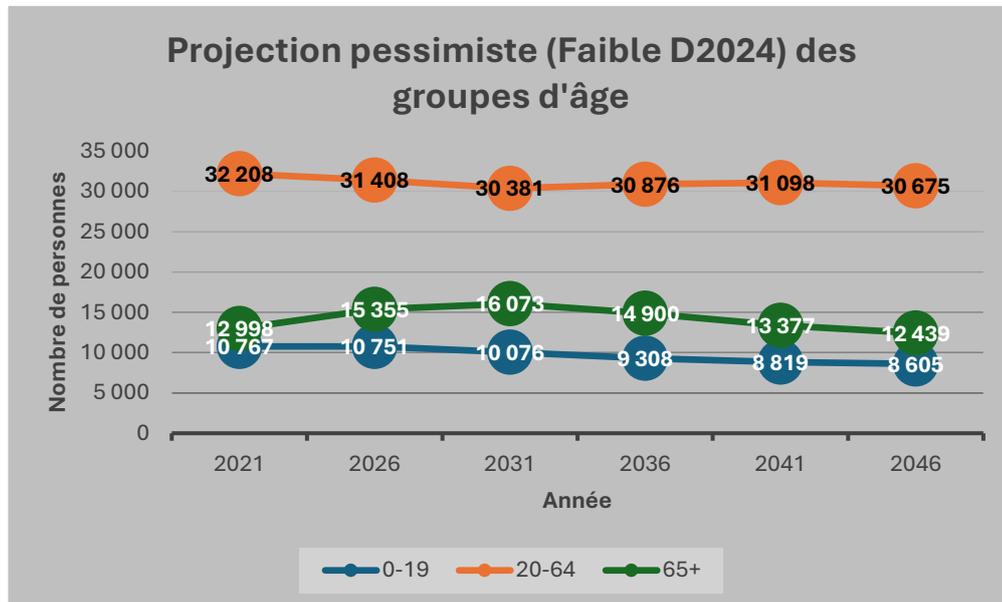
Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051.

Graphique 16 - Projection pessimiste (Faible D2024) des ménages



Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. StatCan, recensement 2021.

Graphique 17 - Projection pessimiste (Faible D2024) des groupes d'âge



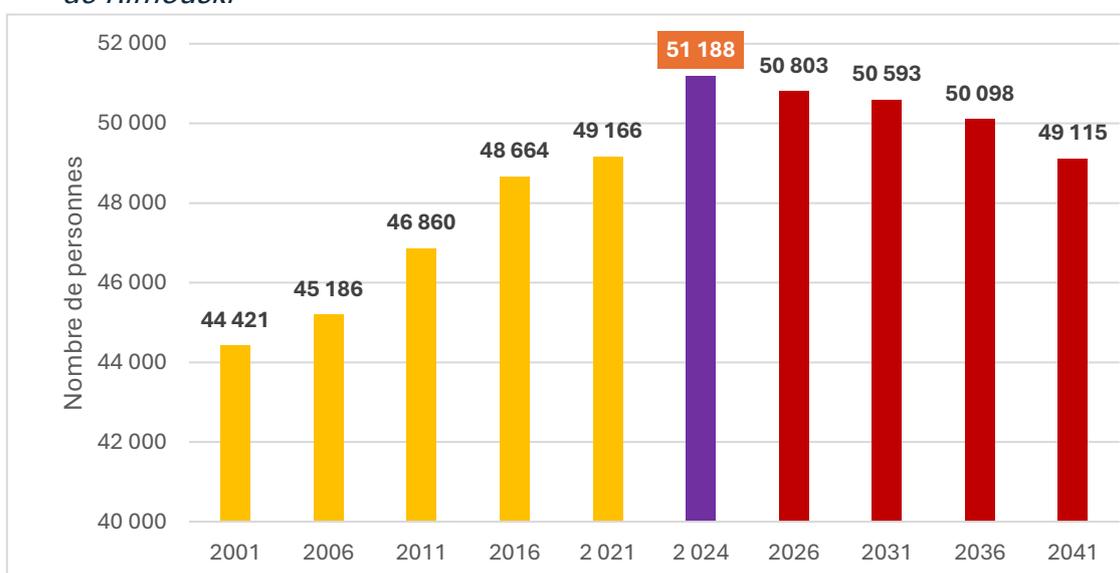
Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. StatCan, recensement 2021.

### Échelle des municipalités

Le scénario de projection pessimiste annonce un déclin de population autant pour la ville de Rimouski que pour les municipalités d'Esprit-Saint, La Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène. Ces déclin sont plus marqués pour St-Fabien qui pourrait subir une perte estimée à 187 personnes et Esprit-Saint à 62 personnes.

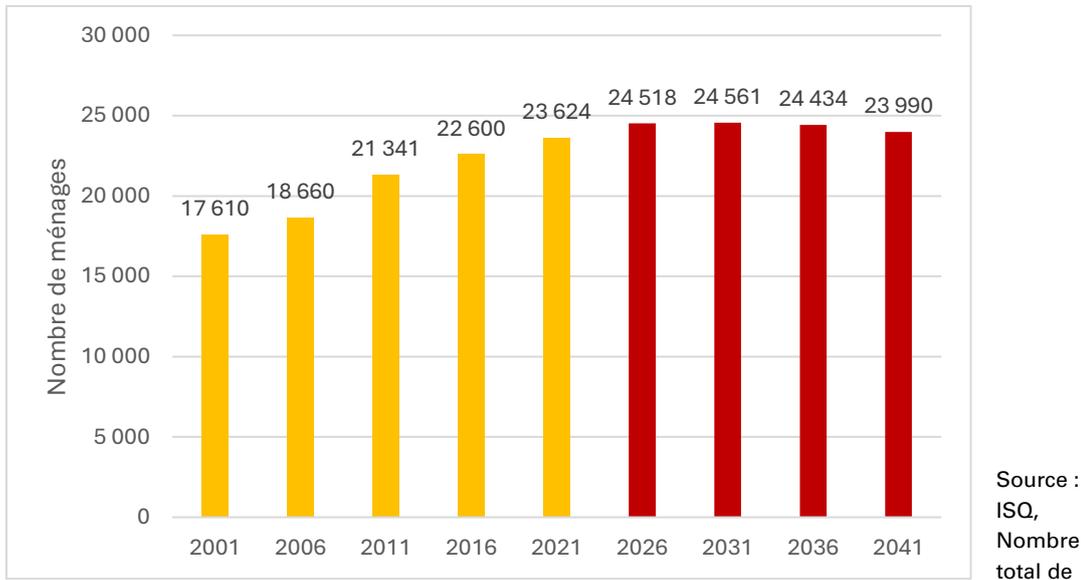
Pour Rimouski ce déclin mesuré avec l'année de référence 2026 porterait à une perte estimée à 1 688 personnes et à 528 ménages en 2041. La population et les ménages retomberaient alors à leurs niveaux de 2021.

*Graphique 18 - Évolution et projection pessimiste (faible D2024) de la population de Rimouski*



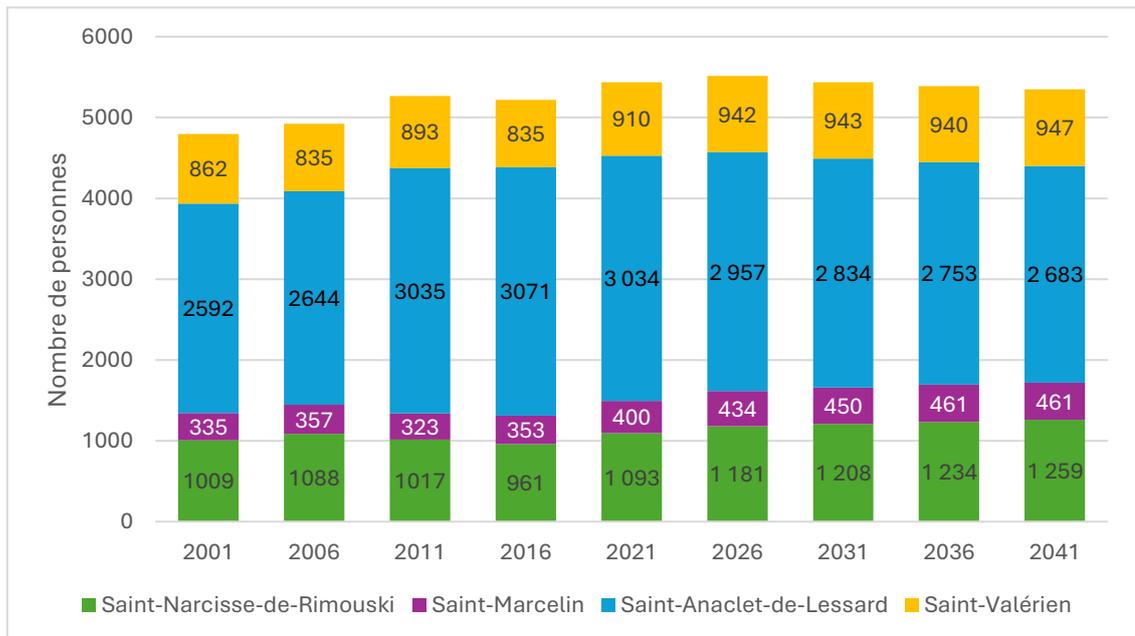
Source : Données combinées : Recensements StatCan. ISQ, Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. Données 2024 et projetées en date estimée en date du 1er juillet 2024.

*Graphique 19 - Évolution et projection pessimiste (faible D2024) des ménages à Rimouski*



Source : ISO, Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2041. StatCan (recensements 2001, 2006, 2011, 2016, 2021).

*Graphique 20 - Évolution et projection pessimiste (faible D2024) de la population de St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien*

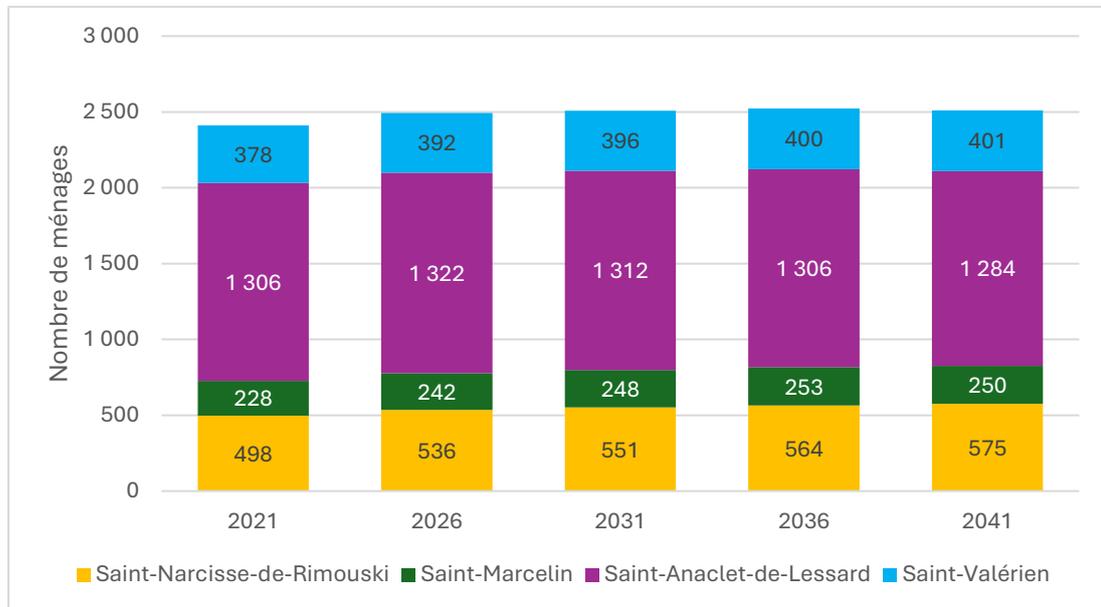


Source : Données combinées : Recensements StatCan. ISO, Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051

La projection pessimiste envisage une légère augmentation de la population et des ménages pour les municipalités du tableau ci-dessous, sauf pour St-Anaclet où un

déclin marqué estimé à 351 personnes est projeté entre 2021 et 2041. La population projetée en 2041 reviendrait sensiblement à ce qu'elle était en 2006.

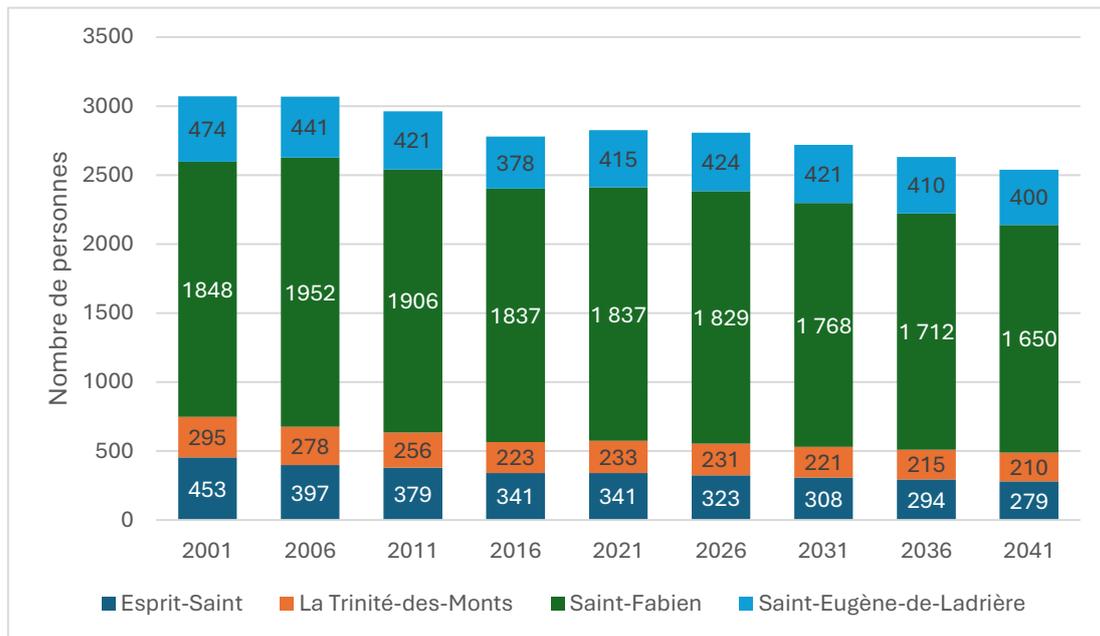
*Graphique 21 - Projection pessimiste (faible D2024) des ménages à St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien*



Source : ISQ, Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2041.

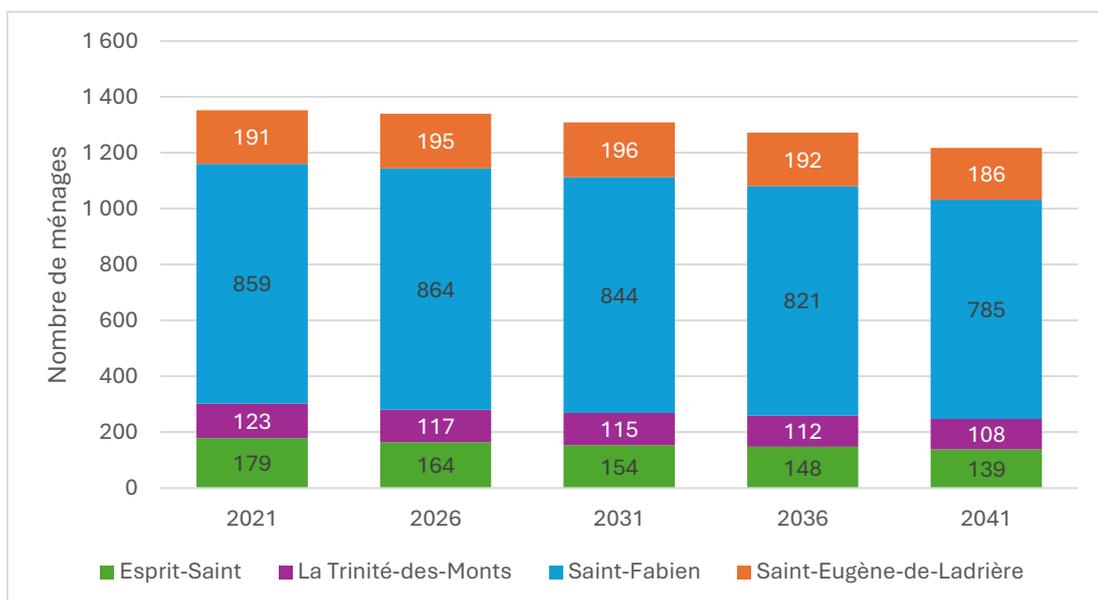
Pour St-Narcisse, St-Marcellin et St-Valérien même avec une projection pessimiste, leurs soldes sont positifs autant par rapport à 2021 que les années précédentes.

*Graphique 22 - Évolution et projection pessimiste (faible D2024) de la population d'Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène*



Source : Données combinées : Recensements StatCan. ISQ, Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051

*Graphique 23 - Projection pessimiste (faible D2024) des ménages à Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène*



Source : ISQ, Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2041.

## Faits saillants

### Projection pessimiste (faible D2024)

#### Constats généraux :

- Une baisse importante de la population et des ménages est projetée à l'échelle de la MRC, particulièrement dans les municipalités d'Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, Saint-Anaclet-de-Lessard, Saint-Fabien, Saint-Eugène-de-Ladrière ;
- La population et les ménages projetés seraient en hausse par rapport à 2021 à Saint-Narcisse-de-Rimouski, Saint-Marcellin, Saint-Valérien.

**Rimouski** : Une stagnation de la population et du nombre de ménages est projetée en 2041, soit un retour à la situation de 2021.

**Saint-Anaclet-de-Lessard** : Le déclin de la population projetée en 2041 placerait le nombre de personnes au niveau de 2006. Le nombre de ménages estimé serait supérieur de 22 en 2041 par rapport à 2021.

**Esprit-Saint et La Trinité-des-Monts** : La population et les ménages projetés sont en déclin.

**Saint-Fabien** : Un déclin important estimé à 77 ménages et 187 personnes est projeté en 2041 par rapport à 2021.

**Saint-Narcisse-de-Rimouski, Saint-Marcellin et Saint-Valérien** : Les chiffres projetés sont positifs autant pour les ménages que pour la population.

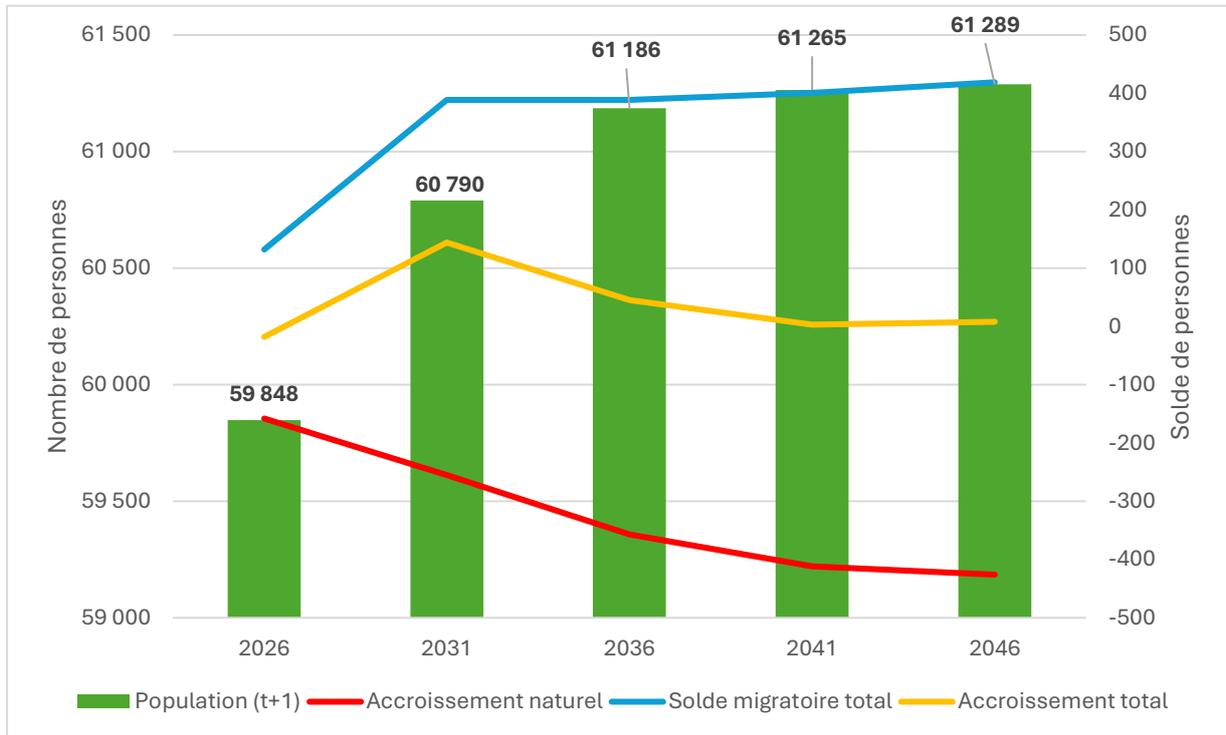
**Saint-Narcisse-de-Rimouski** : La croissance des ménages projetée est importante avec une augmentation de 15 % soit 77 ménages additionnels en 2041 par rapport à 2021.

### B. Projection modérée (Référence A2024)

Le scénario de projection démographique dit « modéré » appelé scénario Référence A2024, reflète les tendances démographiques récentes et le contexte de l'année de référence 2024. En raison de la stabilité des statistiques projetées, ce scénario est appelé « projection modérée ».

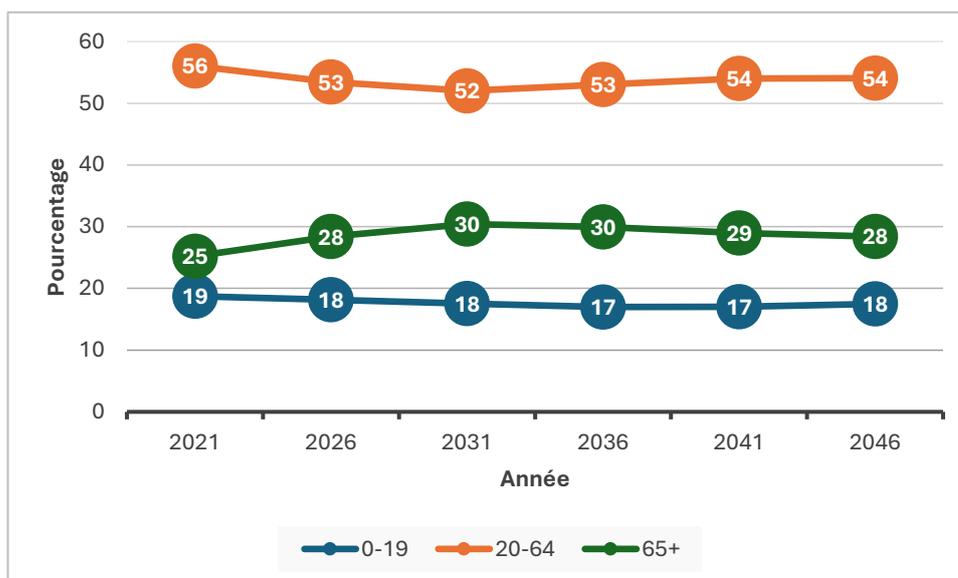
Échelle MRC

Graphique 24 - Projection modérée (A2024 Référence) de la population



Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051.

Graphique 25 - Projection modérée (Référence A2024) des groupes d'âge (%)



Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. StatCan, recensement 2021.

Graphique 26 - Projection modérée (Référence A2024) des groupes d'âge (Nr)



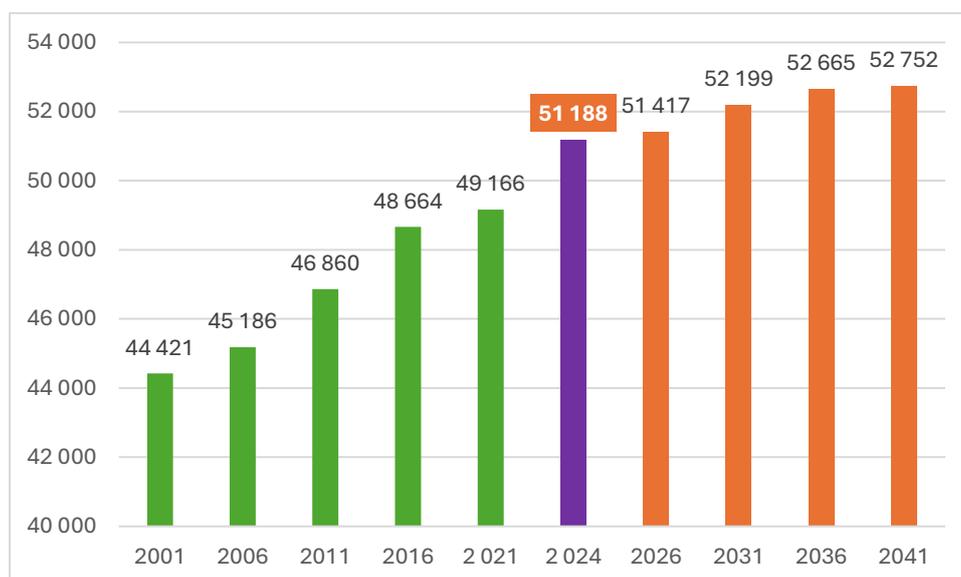
Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. StatCan, recensement 2021.

La projection illustre une progression modeste de la population de la MRC de l'ordre de 1024 personnes entre 2026 et 2046. Le solde migratoire total est positif et indique une stabilisation autour de 400 migrants par année. À l'inverse, l'accroissement naturel poursuit un déclin de population important du même ordre que la migration. Conséquemment, l'accroissement total de la population est très faible et le solde total ne présente pas dans ce scénario une augmentation significative de la population de la MRC.

La projection modérée des ménages expose une très modeste progression jusqu'en 2036, suivie d'un faible déclin jusqu'en 2046. Globalement, le bilan du nombre de ménages serait d'un peu plus de 300 ménages seulement.

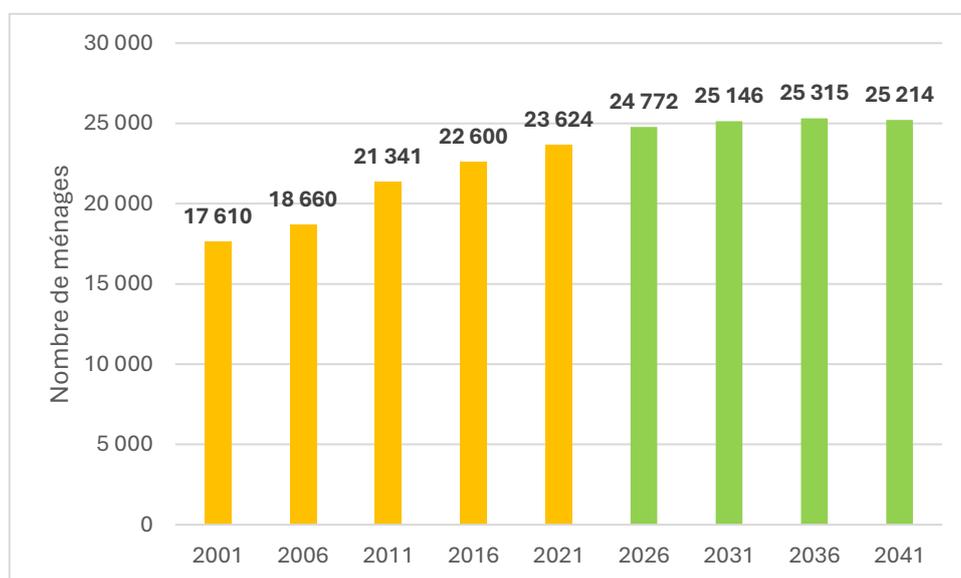
### Échelle des municipalités

*Graphique 27 - Évolution et projection modérée (A2024 Référence) de la population de Rimouski*



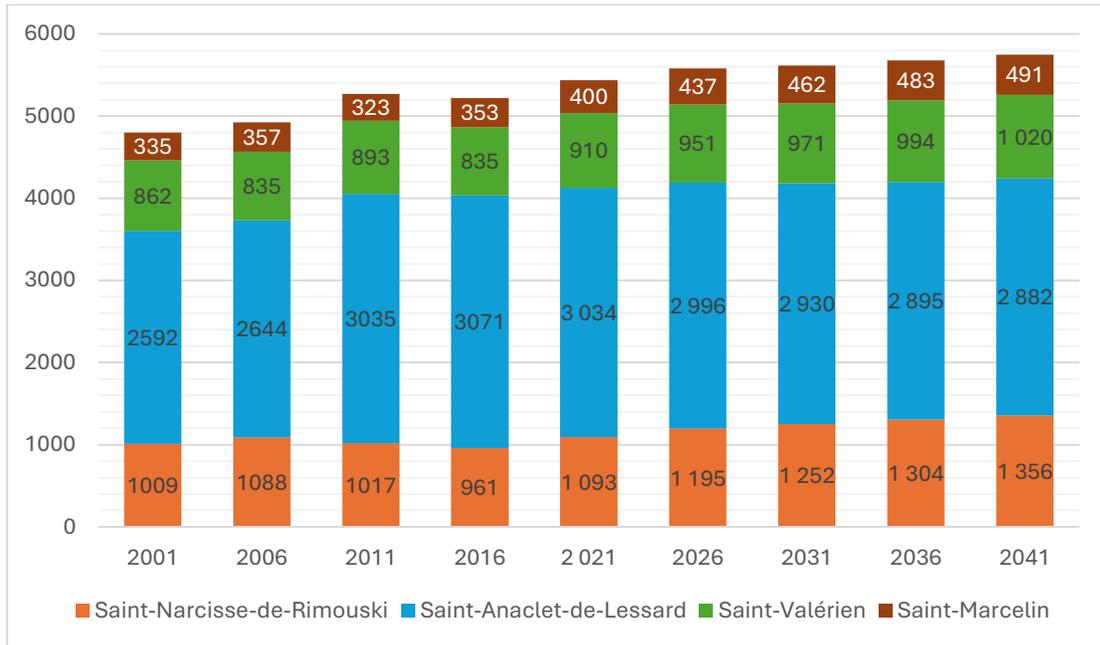
Source : Données combinées : Recensements StatCan. ISQ, Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. Données 2024 et projetées en date estimée en date du 1er juillet 2024.

*Graphique 28 - Évolution et projection modérée (référence A2024) des ménages à Rimouski*



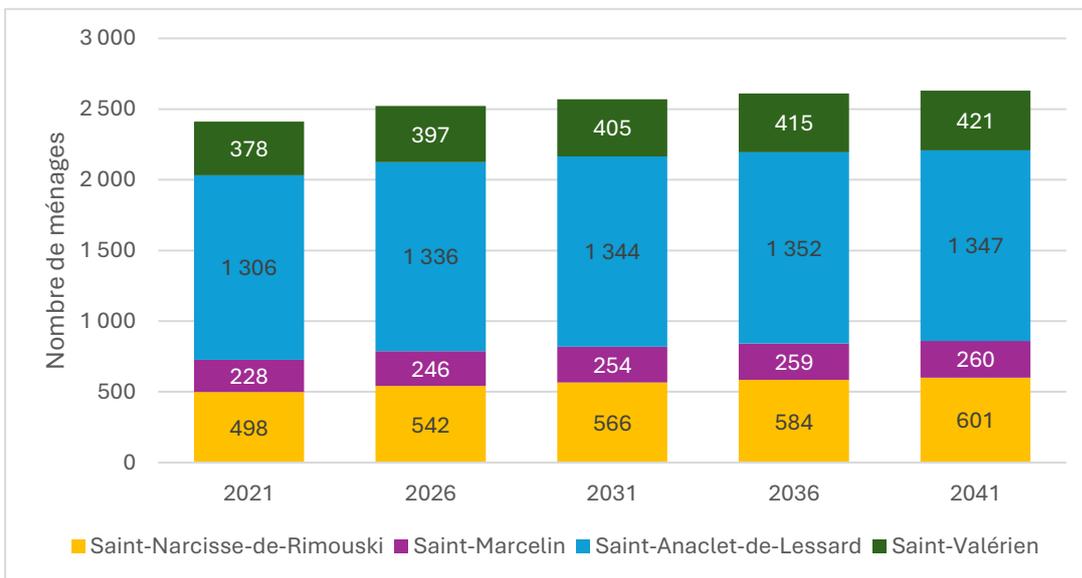
Source : ISQ, Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2041. StatCan (recensements 2001, 2006, 2011, 2016, 2021).

*Graphique 29 - Évolution et projection modérée (A2024 Référence) de la population à St-Anaclet, St-Narcisse, St-Valérien et St-Marcellin*



Source : Données combinées. Recensements de StatCan. ISQ, Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051

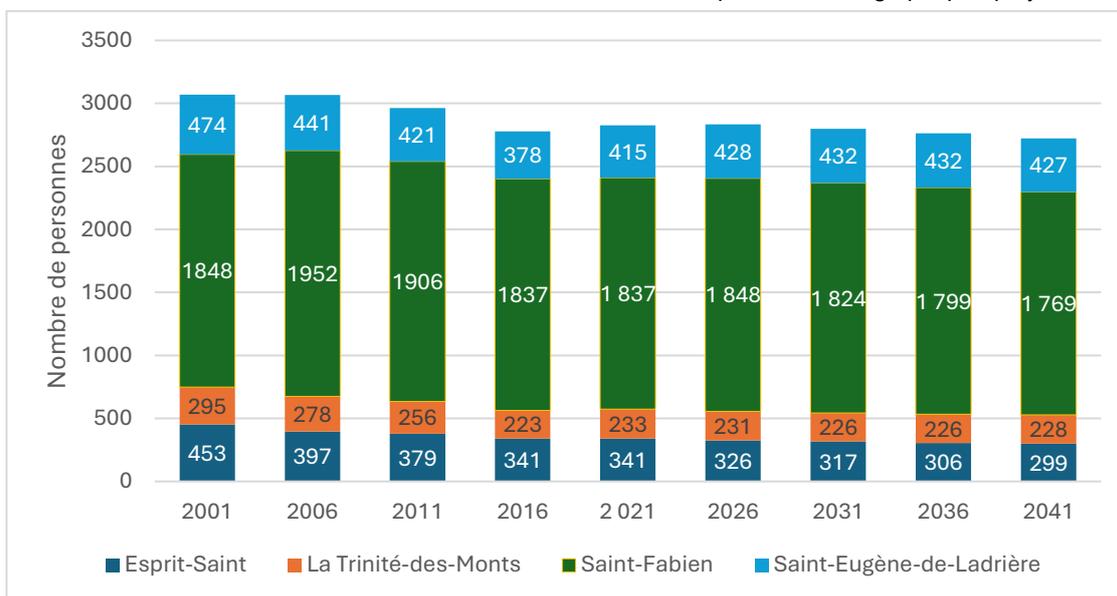
*Graphique 30 - Projection modérée (référence A2024) des ménages à St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien*



Source : ISQ, Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2041.

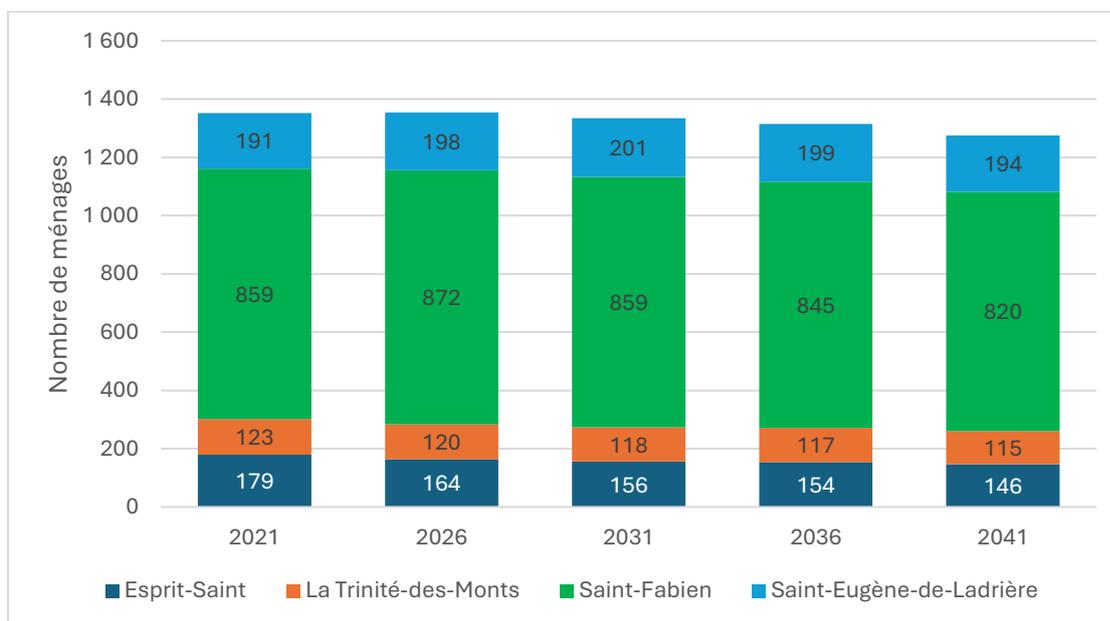
**Graphique 31 - Évolution et projection modérée (A2024 Référence) de la population d'Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène**

Source : Données combinées : Recensements StatCan. ISQ, Composantes démographiques projetées,



scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051

**Graphique 32 - Projection modérée (référence A2024) des ménages à Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien, St-Eugène**



Source : ISQ, Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2041.

### Faits saillants

#### **Projections des ménages :**

- Le total des ménages des quatre municipalités (graphique 32) diminue légèrement, passant de 1352 en 2021 à 1275 en 2041.
- Esprit-Saint, La Trinité-des-Monts et Saint-Eugène-de-Ladrière affichent une diminution constante du nombre de ménages, ce qui laisse entendre un possible déclin démographique ou migratoire.
- Saint-Fabien voit une hausse du nombre de ménages jusqu'en 2026, suivie d'une baisse continue jusqu'en 2041.
- Dans le premier groupe, Saint-Anaclet-de-Lessard est la municipalité la plus peuplée, représentant environ 50% du total, avec une croissance jusqu'en 2036 puis une légère baisse.
- Saint-Narcisse-de-Rimouski a la plus forte croissance relative (+20,7%) et absolue (+103 ménages sur 20 ans), signe d'un possible développement résidentiel ou d'une attractivité accrue.
- Saint-Marcelin et Saint-Valérien montrent une croissance modérée et constante du nombre de ménages entre 2021 et 2041.
- Saint-Narcisse-de-Rimouski affiche la plus forte augmentation relative (+20%), suggérant un développement résidentiel ou une attractivité accrue.
- Saint-Anaclet-de-Lessard reste la municipalité la plus peuplée avec une progression modérée et une légère baisse prévue après 2036.
- Saint-Marcelin et Saint-Valérien montrent aussi une hausse marquée du nombre de ménages, confirmant une tendance globale de vitalité démographique régionale.
- Dans le graphique 32 (Esprit-Saint, La Trinité-des-Monts, Saint-Fabien, Saint-Eugène-de-Ladrière), la tendance est à la stabilité ou à une légère diminution des ménages.
- Saint-Fabien reste majoritaire mais connaît une baisse progressive.
- Esprit-Saint et La Trinité-des-Monts enregistrent une légère diminution ou stabilité, tandis que Saint-Eugène-de-Ladrière reste stable avec peu de fluctuations.
- Ce groupe présente globalement une faible croissance ou une contraction démographique, reflétant des défis de maintien de la population.

En résumé, la région présente deux dynamiques contrastées : un secteur en pleine croissance démographique, notamment autour de Saint-Narcisse-de-Rimouski, et un autre secteur marqué par une stabilité ou un déclin modéré de ses ménages, en particulier à Saint-Fabien et ses voisines.

#### **Faits saillants pour le graphique présentant l'évolution du nombre de ménages à Rimouski de 2001 à 2041 :**

- Le nombre de ménages à Rimouski connaît une croissance continue et marquée de 2001 à 2021, passant de 17 610 à 23 624 ménages.
- Cette évolution représente une augmentation de plus de 34% en 20 ans, traduisant un fort développement urbain ou résidentiel.
- Après 2021, la croissance ralentit nettement, avec un passage de 23 624 ménages en 2021 à environ 25 214 en 2041, soit une augmentation modérée d'environ 6,7% sur 20 ans.

- La courbe tend vers un plateau après 2026, où le nombre de ménages stagne à un niveau légèrement supérieur à 25 000.
- Cette tendance indique une phase probable de maturité ou de stabilisation démographique pour Rimouski à long terme.

En résumé, Rimouski affiche une dynamique de forte croissance démographique entre 2001 et 2021, suivie d'une période de croissance ralentie et de stabilisation prévue jusqu'en 2041, ce qui peut refléter un marché du logement plus mature et une population qui se stabilise après une phase d'expansion rapide.

### C. Projection optimiste (forte E2024)

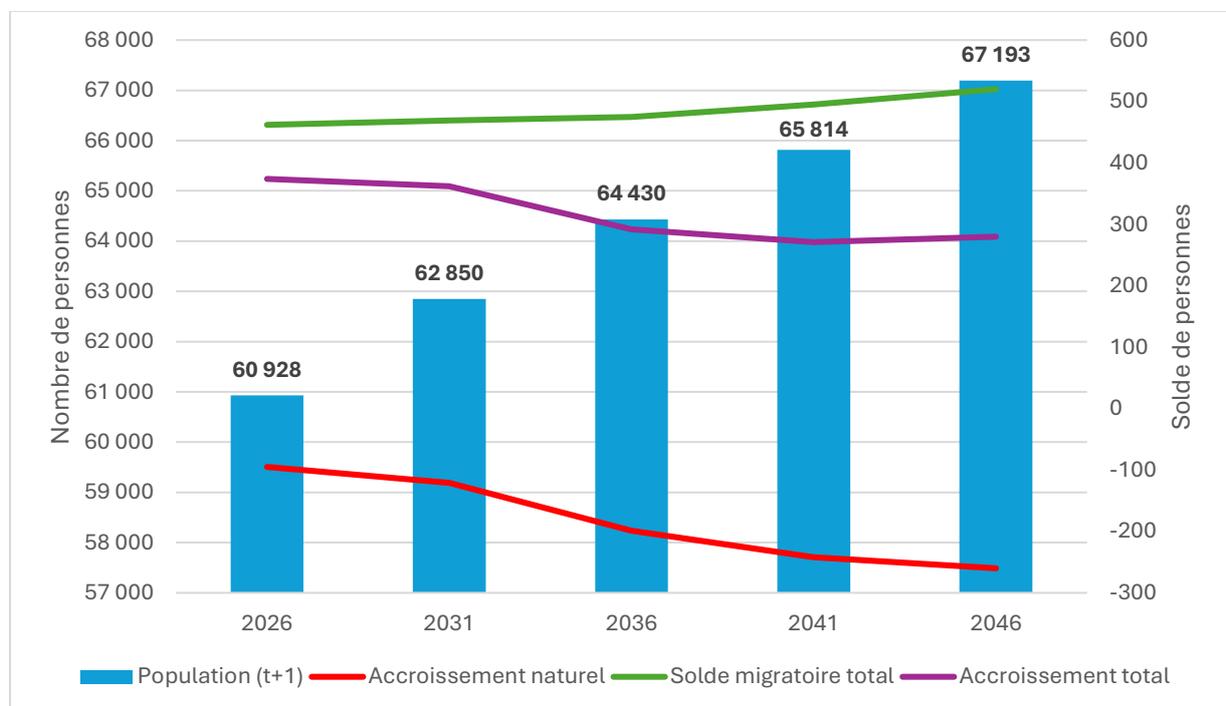
Le scénario de la projection optimiste (forte E2024) regroupe les hypothèses les plus favorables à la croissance démographique.

#### Échelle MRC

Ce scénario envisage une projection positive de la population notamment par un solde migratoire constant de migrants de l'ordre de 400 à 500 personnes par année jusqu'en 2046.

Dans ce scénario l'accroissement naturel demeure négatif, mais l'accroissement total présente un solde positif avec une projection plus optimiste du solde migratoire. Cette projection suggère un gain de plus de 6000 personnes entre 2026 et 2046.

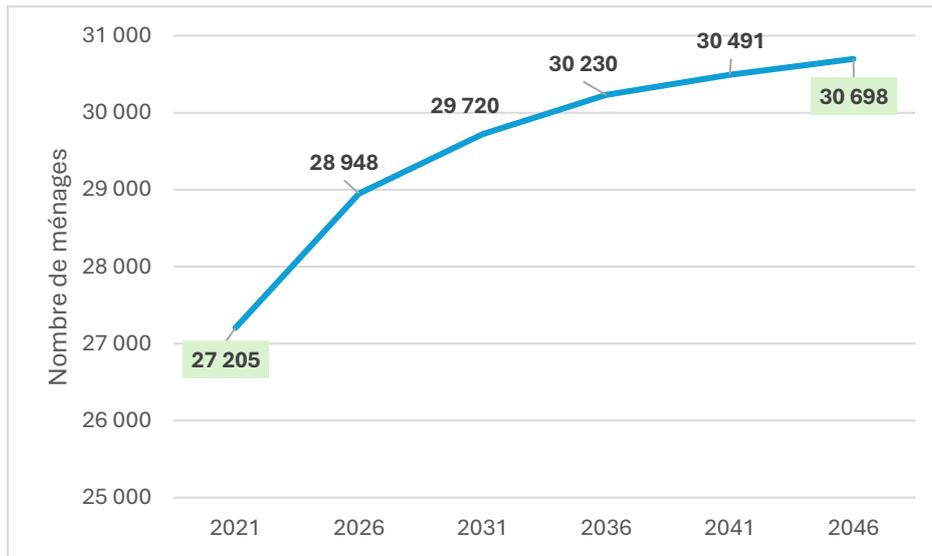
Graphique 33 - Projection optimiste (forte E2024) de la population



Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051. StatCan, recensement 2021.

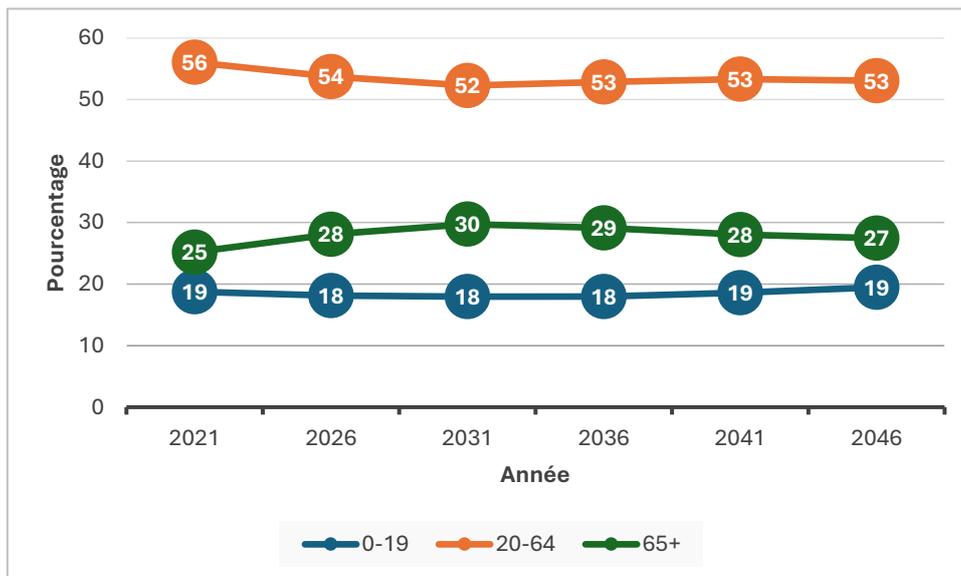
Pour les ménages, le gain entre 2021 et 2046 serait de 3 493 ménages additionnels.

Graphique 34 - Projection optimiste (Fort E2024) des ménages



Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051.

Graphique 35 - Projection optimiste (E2024) des groupes d'âge

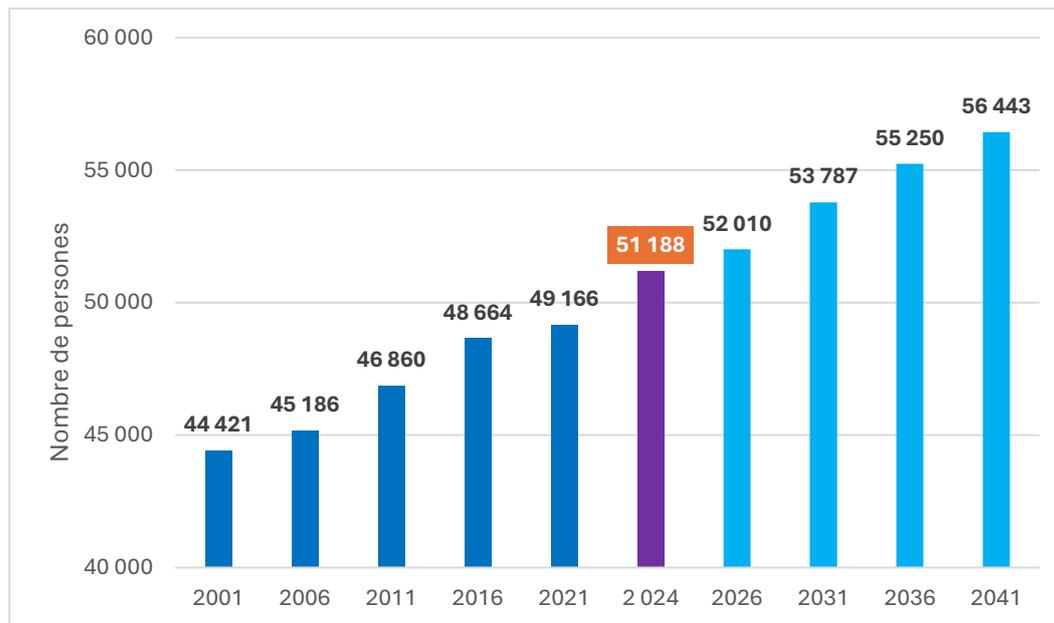


Source : ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051

### Échelle des municipalités

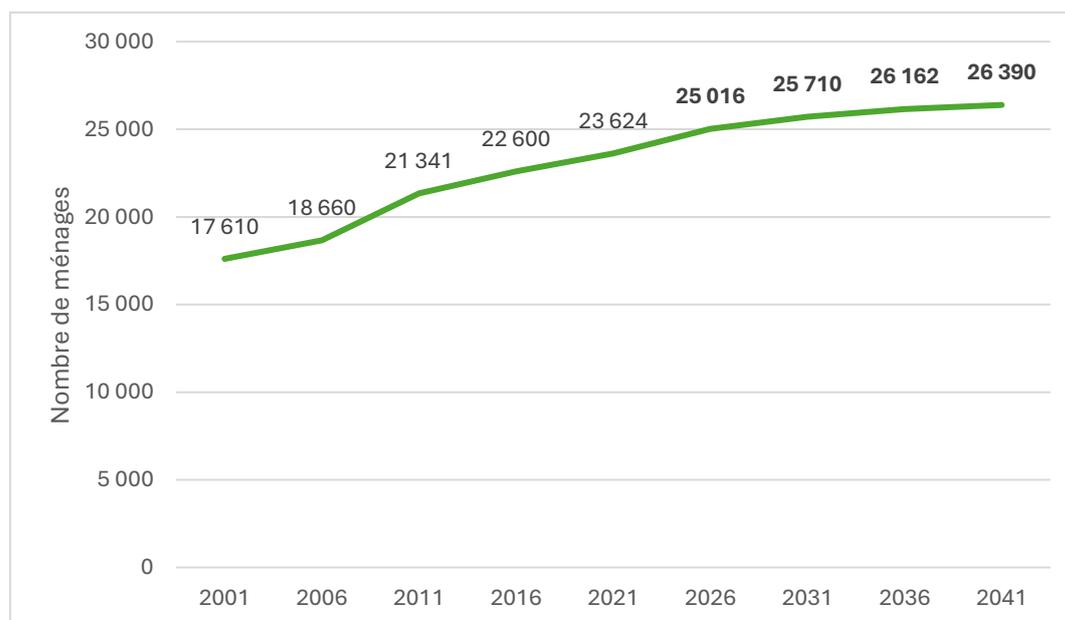
Dans ce scénario, la Ville de Rimouski voit un gain substantiel de sa population et du nombre de ménages.

*Graphique 36 - Évolution et projection optimiste (forte E2024) de la population de Rimouski*



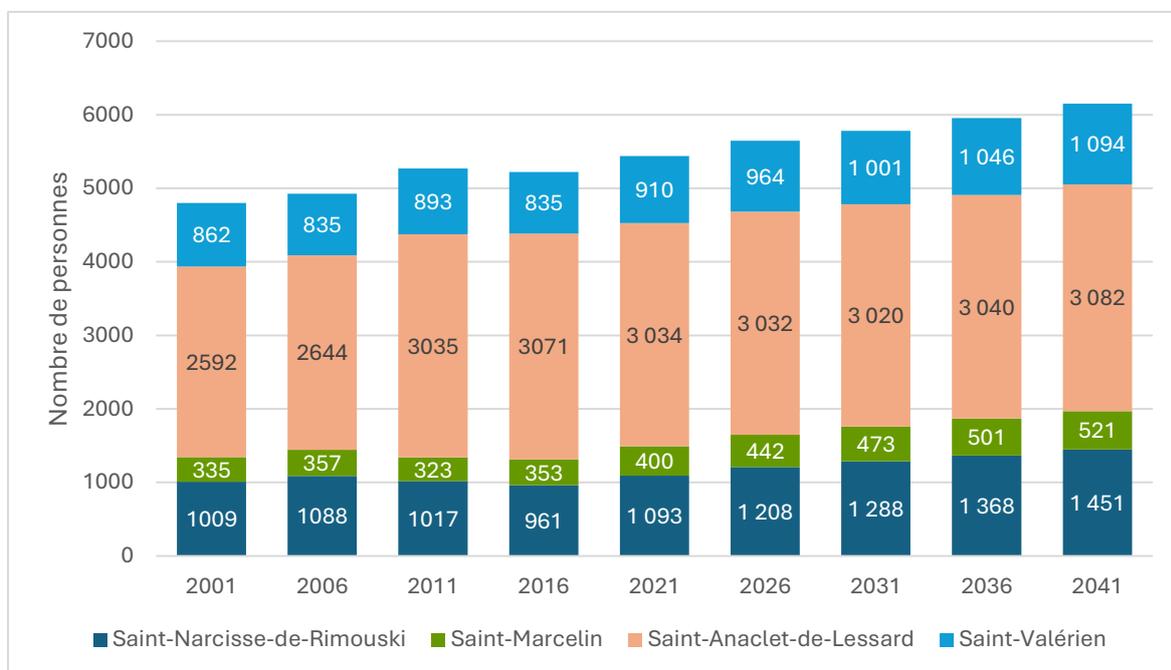
Source : Données combinées : Recensements StatCan. ISQ, Composantes démographiques projetées, scénarios de scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051

*Graphique 37 - Projection optimiste (forte E2024) des ménages à Rimouski*



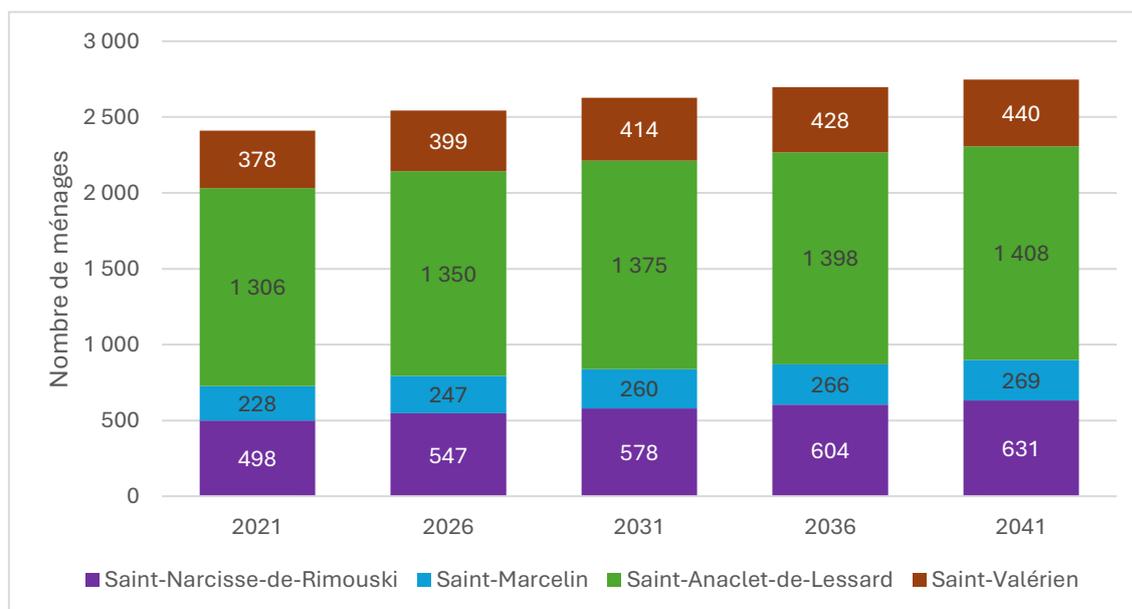
2024, MRC du Québec, 2023-2051. Données 2024 et projetées estimées en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

*Graphique 38 - Évolution et projection optimiste (forte E2024) de la population St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien*



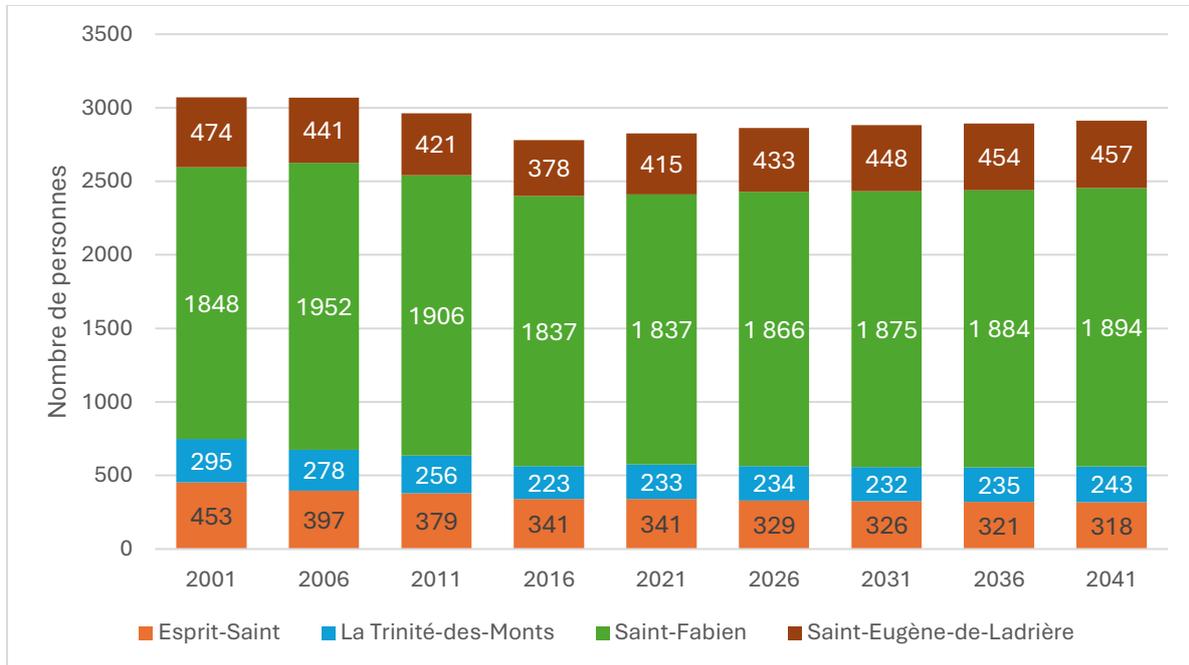
Source : Données combinées : Recensements StatCan. ISQ, Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051

*Graphique 39 - Projection optimiste (forte E2024) des ménages à St-Narcisse, St-Marcellin, St-Anaclet et St-Valérien*



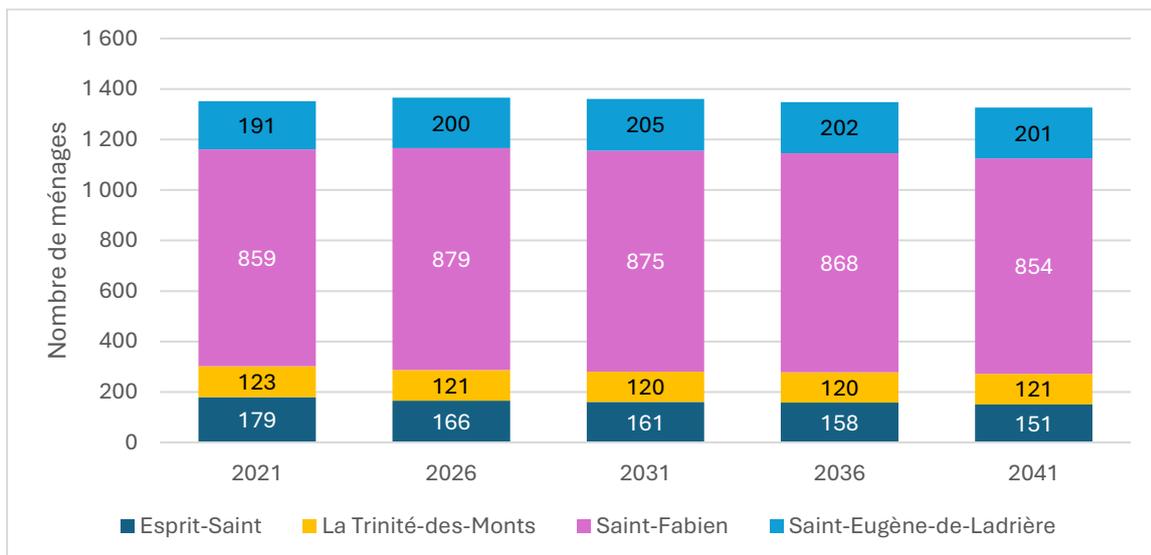
Source : ISQ, Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2041.

*Graphique 40 - Évolution et projection optimiste (forte E2024) de la population d'Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène*



Source : Données combinées : Recensements StatCan. ISQ, Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2023-2051

*Graphique 41 - Projection optimiste (forte E2024) des ménages à Esprit-Saint, Trinité-des-Monts, St-Fabien et St-Eugène*



Source : ISQ, Nombre total de ménages privés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2041.

## Faits saillants

### Projection optimiste (forte E2024)

#### Constats généraux :

- Une croissance de plus de 6000 personnes et de 1750 ménages est projetée à l'échelle de la MRC.
- L'ensemble des municipalités présente un bilan démographique positif, sauf pour Esprit-Saint, où l'on prévoit une très légère perte de population et plus significativement de ménages.

**Rimouski** : Un gain populationnel important projeté entre 2021 et 2041 estimé à 7277 personnes et à 2 766 ménages.

:

**Saint-Narcisse** : Le nombre de ménages et la population projetée prévoient un gain important estimé à environ 350 personnes et 130 ménages additionnels en 2041 par rapport à 2021.

**Esprit-Saint** : Le nombre de ménages et la population déclinent très légèrement en 2041 par rapport à 2021.

**Saint-Fabien et Trinité-des-Monts** : Le nombre de ménages et la population demeurent stables en 2041 par rapport à 2021.

**Saint-Anaclet-de-Lessard et Saint-Eugène-de-Ladrière** : Le nombre de ménages et la population projetée connaissent un léger gain en 2041 par rapport à 2021.

#### 4. Portrait prospectif - Caractérisation du parc de logement

En 2021, il y avait 27 200 logements privés occupés dans la MRC, ce qui représente une variation de 4,2 % par rapport à 2016 (StatCan, 2021). Le total des logements privés<sup>10</sup> se chiffrait à 29 474.

##### 4.1 Parc de logement

##### Nombre de logements

*Tableau 9: Pourcentage de logements privés occupés par type de construction résidentielle dans la MRC*

	<b>N</b>	<b>%</b>
<b>Esprit-Saint</b>	170	0,63
<b>La Trinité-des-Monts</b>	130	0,48
<b>Saint-Narcisse-de-Rimouski</b>	495	1,82
<b>Saint-Marcellin</b>	215	0,79
<b>Saint-Anaclet-de-Lessard</b>	1275	4,69
<b>Rimouski</b>	23470	86,29
<b>Saint-Valérien</b>	375	1,38
<b>Saint-Fabien</b>	865	3,18
<b>Saint-Eugène-de-Ladrière</b>	185	0,68
<b>MRC</b>	<b>27200</b>	<b>100</b>

Source : StatCan, recensement 2021.

Le nombre de logements est concentré à 86 % dans la ville de Rimouski.

---

<sup>10</sup> Logement privé s'entend d'un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes.

## Type de construction résidentielle

Tableau 10: Pourcentage de logements privés occupés par type de construction résidentielle par municipalité

Logements privés occupés par type de construction résidentielle	MRC	Esprit-Saint	La Trinité-des-Monts	Saint-Narcisse-de-Rimouski	Saint-Marcellin	Saint-Anaclet-de-Lessard	Rimouski	Saint-Valérien	Saint-Fabien	Saint-Eugène-de-Ladrière
Maison individuelle non attenante	54	83	96	87	88	82	49	96	84	94
Maison jumelée	1	3	0	0	0	3	9,5	1	2	3
Maison en rangée	2	0	0	0	0	4	2,5	0	1	3
Appartement ou plain-pied dans un duplex	5	0	0	4	0	3	5	3	3	0
Appartement dans un immeuble de 4 étages ou moins	27	14	0	6	2	7,5	31	1	10	0
Appartement dans un immeuble de 5 étages ou plus	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Autre maison individuelle attenante	1	0	0	1	0	0	0,5	0	1	0
Logement mobile	1	3	0	2	7	0,4	1	0	1	0
<b>Total - Logements privés occupés par type de construction résidentielle - Données intégrales (100 %)</b>	<b>27200</b>	<b>175</b>	<b>130</b>	<b>495</b>	<b>215</b>	<b>1275</b>	<b>23470</b>	<b>375</b>	<b>865</b>	<b>180</b>

Source : StatCan, recensement 2021.

La maison individuelle non attenante (résidence unifamiliale isolée) domine le parc immobilier à 54 % dans la MRC. Dans les municipalités rurales, elle compose plus de 80 % du parc immobilier, voire plus de 90 % pour certaines municipalités.

En additionnant, les autres types de maisons, soit individuelles, non attenantes (isolées), jumelées, en rangée, autres maisons individuelles attenantes et logements mobiles, ce sont 64 % des constructions qui constituent des résidences unifamiliales.

À Rimouski, où l'on retrouve une diversité de type de construction résidentielle, la maison individuelle (incluant les autres types de maisons) représente 62 % du parc immobilier. En additionnant ces types de maisons individuelles avec les appartements dans un immeuble de 4 étages et moins, ils représentent 93 % du parc immobilier.

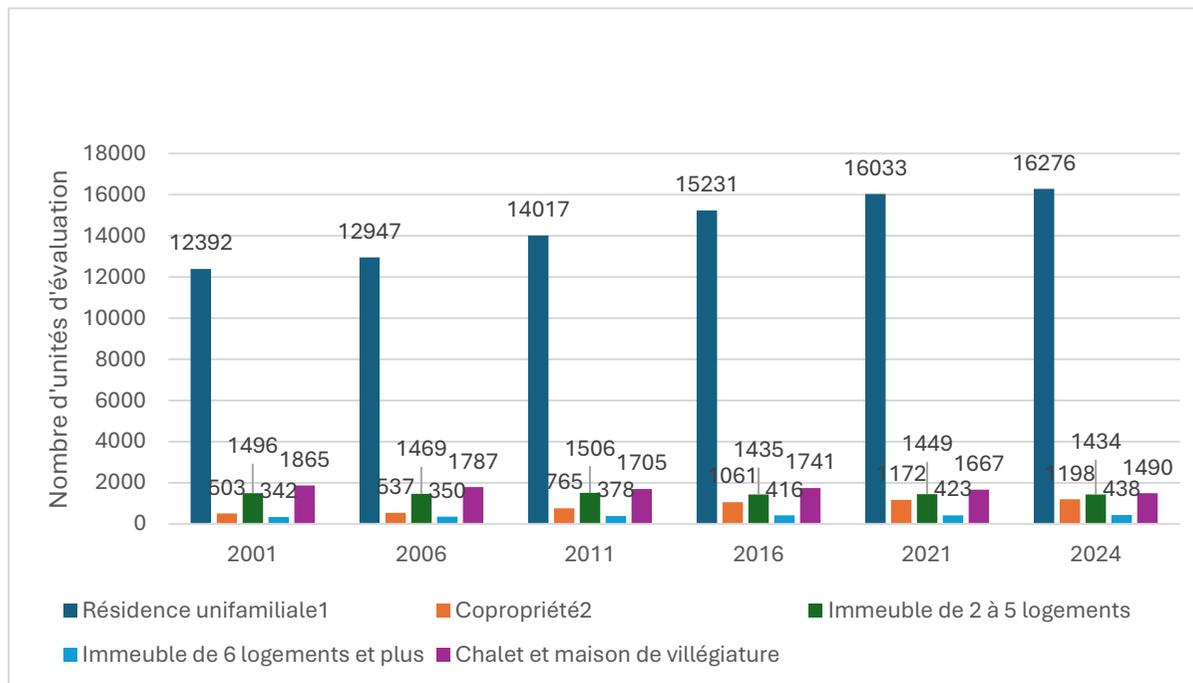
Tableau 11: Pourcentage et nombre de logements privés occupés par type de construction résidentielle par district rimouskois

<i>Type de construction résidentielle</i>	District de Rimouski													
	Rimouski	Bic	M.-L.	Naz.	P.-a.-P.	R.E.	S.-C.	St.-G.	St.-P.-X.	St.-R.	Ste.-A.	Ste.-B	Ste.-O.	T. A.-B.
Maison individuelle non attenante	49%	77%	93%	44%	<b>74%</b>	62%	<b>69%</b>	12%	43%	23%	28%	85%	78%	51%
Maison jumelée ou en rangée	12%	2%	0%	14%	8%	5%	17%	4%	24%	8%	9%	2%	11%	21%
Apt. ou plain-pied dans un duplex	5%	4%	0%	6%	3%	10%	2%	8%	3%	13%	7%	2%	3%	1%
Apt. immeuble de 4 étages ou moins	31%	10%	6%	<b>34%</b>	11%	24%	12%	<b>67%</b>	28%	<b>51%</b>	<b>57%</b>	7%	8%	28%
Apt. immeuble de 5 étages ou plus	1%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	9%	2%	4%	0%	0%	0%	0%
Logement mobile	1%	7%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	0%
<b>Total nombre de logements</b>	<b>24 849</b>	<b>1 421</b>	<b>128</b>	<b>1 888</b>	<b>1 813</b>	<b>930</b>	<b>2447</b>	<b>3419</b>	<b>3393</b>	<b>2473</b>	<b>1 343</b>	<b>1 110</b>	<b>1 684</b>	<b>2795</b>

Source : StatCan, recensement 2021.

## Unité d'évaluation résidentielle

Graphique 42 - Nombre d'unités d'évaluation selon le type de construction dans la MRC



Les données colligées par ISO illustrent une progression du nombre d'unités d'évaluation qui culmine à un total **21 899** unités en 2024. Il s'agit d'une progression de **4065** unités additionnelles entre 2001 et 2024 et de **3807** entre 2004 et 2024. La part d'unité « résidence unifamiliale » domine ce portrait.

L'augmentation du nombre d'unités total lui est attribuable, car les unités de résidence unifamiliale représentent **96 %** (3884 unités) des nouvelles unités entre 2001 et 2024 et de **93 %** entre 2004 et 2024.

Globalement, la part de la résidence unifamiliale a progressé **5 %** entre 2001 et 2024 et constitue en 2024, **74 %** de toutes les unités d'évaluation.

Note<sup>11</sup> Source : ISO, 2024.

<sup>11</sup> Mise en garde « Autre immeubles résidentiels »

La note de bas de page 14 à la page suivante mentionne que la catégorie « *Autre immeubles résidentiels* » comprend plusieurs types d'unités qui à priori ne correspondent pas à un immeuble résidentiel, comme les camps forestiers et les pourvoiries. Néanmoins, on compte aussi dans cette catégorie les parcs de maisons mobiles, ainsi que les hôtels et motels résidentiels, ce qui justifie de les considérer pour ce diagnostic. Les maisons mobiles et roulottes se trouvent aussi dans une catégorie distincte de type d'immeuble, pour dénombrer celles qui ne sont pas dans un parc de maisons mobiles. Il faut donc interpréter les données de cette catégorie avec prudence et nuance. Elle a donc été retirée du présent graphique.

Pour les autres types de construction, on note que les chalets sont proportionnellement en baisse. Il y avait **1 865** unités d'évaluation de chalets en 2001 et on en comptait **1 490** en 2024. L'hypothèse pour expliquer cette baisse est à la tendance de la conversion de chalet (résidence secondaire) en résidence principale.

*Tableau 12:* Pourcentage du nombre d'unités d'évaluation par type de construction depuis 2001 (quintile) dans la MRC.

Années	Résidence unifamiliale <sup>12</sup>	Copropriété <sup>13</sup>	Immeuble de 2 à 5 logements	Immeuble de 6 logements et plus	Chalet et maison de villégiature	Habitation en commun	Maison mobile et roulotte	Autres immeubles résidentiels <sup>14</sup>	Total d'immeubles d'habitation
<b>2001</b>	69	3	8	2	10	0	4	3	100
<b>2004</b>	70	3	8	2	10	0	4	3	100
<b>2006</b>	71	3	8	2	10	0	4	3	100
<b>2011</b>	72	4	8	2	9	0	3	2	100
<b>2016</b>	72	5	7	2	8	0	3	3	100
<b>2021</b>	73	5	7	2	8	0	2	3	100
<b>2024</b>	74	5	7	2	7	0	2	3	100

Source : ISQ, 2024.

La part des immeubles à logements (2 à 5 et 6 et plus) stagne à 9 et 10% du tous les types de construction, et ce depuis 2001. On remarque une très légère augmentation au niveau de la copropriété divise, mais cette dernière demeure très peu répandue.

<sup>12</sup> La résidence unifamiliale correspond à toute unité d'évaluation qui est constituée par une résidence d'un seul logement, à l'exclusion faite des copropriétés résidentielles et des maisons mobiles.

<sup>13</sup> La catégorie copropriété comprend uniquement les copropriétés divisées. La copropriété divise d'un immeuble existe lorsque plusieurs personnes ont, ensemble et concurrentement, le droit de propriété d'un bien et que ce droit se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes (article 1010 CcQ, al 3, dans le Manuel d'évaluation foncière du Québec, 2022). La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration de copropriété, en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes (article 1038 CcQ, dans le Manuel d'évaluation foncière du Québec, 2022).

<sup>14</sup> Comprend les résidences provisoires, les pourvoiries, les camps forestiers, les parcs de roulettes et de maisons mobiles, les hôtels et motels résidentiels ainsi que les espaces détenus en copropriété divise (stationnements).

Les copropriétés indivises sont classées dans les immeubles à logements. Compte tenu qu'un immeuble à logement correspond à une unité d'évaluation généralement, ces données ne permettent pas d'illustrer avec exactitude le nombre d'unités de logement à l'intérieur d'un immeuble en copropriété ou en locatif.

En additionnant les unités des catégories « résidences unifamiliales », « chalets et maison de villégiature » et « maisons mobiles », c'est 83 % en 2024 des types de construction qui s'apparent à une demeure unifamiliale.

Le nombre d'unités d'évaluation de maisons mobiles a aussi décliné et celui d'immeubles de 6 logements et plus s'avère en augmentation depuis 25 ans.

## Mode d'occupation (propriétaire/locataire)

À l'échelle de la MRC, le mode d'occupation est de 65 % de propriétaires et 35 % de locataires. Sauf pour Rimouski, le pourcentage de propriétaires dépasse les 80 % dans les huit municipalités rurales. À Rimouski, la part de locataires est plus élevée.

Tableau 13: Mode d'occupation par municipalité

Municipalités	Nombre / %	Propriétaire	Locataire	Total ménage
Esprit-Saint	<b>Nombre</b>	145	30	175
	<b>%</b>	<b>83</b>	<b>17</b>	100%
Trinité-des-Monts	<b>Nombre</b>	100	15	115
	<b>%</b>	<b>87</b>	<b>13</b>	100%
Saint-Marcellin	<b>Nombre</b>	205	5	210
	<b>%</b>	<b>98</b>	<b>2</b>	100%
Saint-Narcisse	<b>Nombre</b>	405	95	495
	<b>%</b>	<b>82</b>	<b>19</b>	100%
Ville de Rimouski	<b>Nombre</b>	14 465	9 010	23 470
	<b>%</b>	<b>62</b>	<b>38</b>	100%
Saint-Anaclet	<b>Nombre</b>	1 035	235	1 275
	<b>%</b>	<b>81</b>	<b>18</b>	100%
Saint-Valérien	<b>Nombre</b>	345	30	380
	<b>%</b>	<b>91</b>	<b>8</b>	100%
Saint-Fabien	<b>Nombre</b>	715	155	870
	<b>%</b>	<b>82</b>	<b>18</b>	100%
Saint-Eugène-de-Ladrière	<b>Nombre</b>	175	35	210
	<b>%</b>	<b>83</b>	<b>17</b>	100%
<b>MRC</b>	<b>Nombre</b>	17 600	9 605	27 205
	<b>%</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	100%

## Taille des logements

Pour documenter la taille de logements selon le nombre de chambres, ce sont essentiellement les données issues de l'enquête sur les logements locatifs de la SCHL sur l'univers des appartements et maisons en rangée d'initiative privée qui offrent des données récentes à ce sujet. Ces données donnent un éclairage sur la proportion de logements selon le nombre de chambres.

*Tableau 14:* Univers des appartements et des maisons en rangée locatifs d'initiative privée selon le nombre de chambres

Taille des logements	Appartement d'initiative privée	Maison en rangée d'initiative privée	Total	%
<b>Studios</b>	626	0	<b>626</b>	<b>9</b>
<b>1 chambre</b>	1 610	15	<b>1 625</b>	<b>23</b>
<b>2 chambres</b>	3 849	79	<b>3 928</b>	<b>56</b>
<b>3 chambres +</b>	823	35	<b>855</b>	<b>12</b>
<b>Total</b>	<b>6 908</b>	<b>126</b>	<b>7 034</b>	

Source : SCHL, 2025. (Enquête sur les logements locatifs).

Dans l'agglomération de Rimouski, on comptait en octobre 2024, 7034 logements privés locatifs dont **98 %** sont dans des appartements et **2 %** dans des maisons en rangée. Les logements de 2 chambres à coucher représentent 56 % des logements locatifs d'initiative privée.

## Logement social

Le parc immobilier de OHRN composé principalement de HLM, fait état de 870 unités de logements destinés à une clientèle à la fois de personnes seules, de familles et d'aînés.

**Tableau du parc immobilier de l'OHRN dans la MRC de Rimouski-Neigette**

Nom de l'immeuble	Municipalité	Programme	Mandataire	Année de construction	Clientèle	Bâtiment	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +	Total
La Conviviale	Rimouski	Accès logis	OHRN	2015	Personne seule et famille	4		30	30		60
Cécile-Robin-Soucy	Rimouski	HLM	OHRN	1986	Personne seule et famille	2		2	10		12
Habitat Mouski	Rimouski	HLM	OHRN		Personne seule et famille	1	9	6	10		25
La Gardonnière	Rimouski	HLM	OHRN	1972	Personne seule et famille	1		12	10		22
La Seigneuresse - 12	Rimouski	HLM	OHRN	1981	Personne seule et famille	1		1	9	2	12
La Seigneuresse - 4	Rimouski	HLM	OHRN		Personne seule et famille	1				4	4
Des Faisans	Rimouski	HLM	OHRN		Personne seule et famille	14		4	12	12	28
Place Lasalle	Rimouski	HLM	OHRN	1972	Personne seule et famille	3		21	45	21	87
Zone du Colisée	Rimouski	HLM	OHRN	1974	Personne seule et famille	10		6		16	22
Place du Parc	Rimouski	HLM	OHRN	1970	Personne seule et famille	5		16	48	15	79
Terrasses Arthur-Buies	Rimouski	HLM	OHRN	1972	Personne seule et famille	32		16	16	40	72
Ste-Agnès Sud	Rimouski	HLM	OHRN	1972	Personne seule et famille	28		5	14	40	59
La Roseraie (phase 1)	Rimouski	Accès logis	OHRN	2008	60 ans et plus	1		15	45		60
La Roseraie (phase 2)	Rimouski	Accès logis	OHRN	2011	75 ans et plus	1		67	3		70
Résidence Robert-Ross	St-Anaclet	HLM	OHRN		50 ans et plus	1		18	2		20
Résidence Sébastien-Fortin	Rimouski	HLM	OHRN		55 ans et plus	1		25	5		30
Appartements St-Narcisse	St-Narcisse	HLM	OHRN		50 ans et plus	1		11	2		13
Villa Emmanuel	St-Fabien	HLM	OHRN	1985	50 ans et plus	1		14	1		15
Résidence Beau-Séjour	Rimouski	HLM	OHRN	1987	55 ans et plus	1		6	2		8
Habitation de la Pointe	Rimouski	HLM	OHRN		55 ans et plus	1		14	1		15
Villa Thérèse-Martin	Rimouski	HLM	OHRN		50 ans et plus	1		19	1		20
Appartements du Fleuve	Rimouski	HLM	OHRN	1980	55 ans et plus	1		18	2		20
Jardins St-Barnabé	Rimouski	HLM	OHRN		60 ans et plus	1		39	6		45
Charles-Eugène-Parent	Rimouski	HLM	OHRN	1976	60 ans et plus	1		66	6		72
<b>Total personne seule et famille</b>						102	9	119	204	150	482
<b>Aînés</b>						12	0	312	76	0	388
<b>Grand total</b>						<b>114</b>	<b>9</b>	<b>431</b>	<b>280</b>	<b>150</b>	<b>870</b>

Source : OHRN, 2025.

822 logements (94,5 %) de logement se trouvent à Rimouski, 20 (2,3 %) logements à St-Anaclet, 13 (1,5 %) à St-Narcisse et 15 (1,7 %) à St-Fabien. 55 % des logements sont pour des personnes seules ou familles et 45 % sont destinés aux aînés.

**Tableau du parc immobilier dans les ONBL et coopérative dans la MRC de Rimouski-Neigette**

Logement privé	Municipalité	Type	Clientèle	Studio	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2	Total
Coopérative d'habitation Les Maisons de sable	Rimouski	Coopérative	Couple, famille				4		4
Logements populaires du BSL		OBNL	Personne seule, couple, famille	5				2	7
La Logeri	Rimouski	OBNL	Personne seule, couple, famille		64	38	3		105
Les habitations Nicolas Rioux	St-Eugène	OBNL	Personne seule, couple, famille		5	6	1		12
Coopérative d'habitation rue Saint-Pierre	Rimouski	Coopérative	Personne seule, couple, famille		6	2			8
<b>Total</b>				<b>5</b>	<b>75</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>136</b>

Note : Pour la Logeri, le nombre d'unités inclut les 53 nouvelles unités sur la rue Alcide C. Horth.

## Logements pour aînés

**Tableau des résidences privées et OBNL pour aînés (RPA)**

Nb	Résidence pour aînés	Nombre d'unités locatives	Année d'ouverture	Type de résidence	Municipalité
1	Domaine des Érables	37	1996	Privée	Saint-Fabien
2	Havre de l'Estuaire	334	2012	Privée	Rimouski
3	Havre de l'Estuaire	22	2012	Privée	Rimouski
4	L'Ancien Monastère	29	2011	OBNL	Rimouski
5	Les Résidences de l'Immaculée	86	1993	Privée	Rimouski
6	Les Villas de l'Évêché	49	1989	Privée	Rimouski
7	Manoir Les Générations	331	1980	Privée	Rimouski
8	Pavillon L'Héritage	27	2009	Privée	Saint-Anaclet-de-Lessard
9	Résidence des Iles	25	1995	Privée	Rimouski
10	Résidence Émilie	2	2014	Privée	Rimouski
11	Résidence Saint-Louis	41	2002	OBNL	Rimouski
12	Résidence Seigneur Lepage	182	1989	Privée	Rimouski
	<b>Total privée</b>	<b>1091</b>			
	<b>Total OBNL</b>	<b>118</b>			
	<b>Total</b>	<b>1165</b>			

Source : ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec, registre des résidences privées pour aînés.

**Tableau du parc de logements subventionné pour aînés de l'OHRN**

Nb	Résidence	Nombre d'unités locatives	1 chambre	2 chambres	Type de résidences	Clientèle	Municipalités
1	La Roseraie (phase 1)	60	15	45	Accès logis	60 ans et plus	Rimouski
2	La Roseraie (phase 2)	70	67	3	Accès logis	75 ans et plus	Rimouski
3	Résidence Robert-Ross	20	18	2	HLM	50 ans et plus	St-Anaclet
4	Appartements St-Narcisse	13	11	2	HLM	50 ans et plus	St-Narcisse
5	Villa Emmanuel	15	14	1	HLM	50 ans et plus	St-Fabien
6	Résidence Beau-Séjour	8	6	2	HLM	55 ans et plus	Rimouski
7	Habitation de la Pointe	15	14	1	HLM	55 ans et plus	Rimouski
8	Villa Thérèse-Martin	20	19	1	HLM	50 ans et plus	Rimouski
9	Appartements du Fleuve	20	18	2	HLM	55 ans et plus	Rimouski
10	Jardins St-Barnabé	45	39	6	HLM	60 ans et plus	Rimouski
<b>Total</b>		<b>286</b>	<b>221</b>	<b>65</b>			

Source : Office d'Habitation Rimouski-Neigette.

En matière de logements pour aînés, on dénombre un total de 1451 unités locatives, dont 286 qui sont subventionnés. Ce nombre n'inclut pas le nombre de places dans les centres d'hébergement et soins de longue durée (CHSLD) tel que la maison des aînés et maison alternative et le CHSLD de Sacré-Cœur.

#### 4.2 Prix du marché

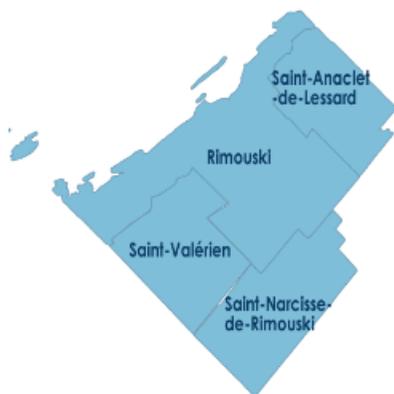
- Prix du marché (propriétaire et locataire) en fonction :
  - De la taille des logements (nombre de chambres);
  - Du type de construction;
  - De l'occupation des logements (vacants ou occupés) ou des logements nouvellement construits.
- Valeurs foncières;

Tableau 15: Bilan des ventes de propriétés sur la plateforme Centris dans l'agglomération de Rimouski<sup>15</sup>

Ventes	2020		2021		2022		2023		2024		Total	%
Unifamiliale	537	22 %	427	-20 %	332	-22 %	330	3 %	357	8 %	1983	80 %
Copropriété	67	46 %	61	-9 %	45	-26 %	48	7 %	67	40 %	288	12 %
Plex (2 à 5 logements)	44	22 %	55	0 %	41	-25	33	-11 %	44	38 %	217	9 %
<b>Total</b>	<b>651</b>	<b>25 %</b>	<b>544</b>	<b>-16 %</b>	<b>418</b>	<b>-23 %</b>	<b>412</b>	<b>2 %</b>	<b>468</b>	<b>14 %</b>	<b>2493</b>	

Source : Statistiques Centris, 2020 à 2024.

<sup>15</sup> L'agglomération de Rimouski se compose des municipalités suivantes :



Les statistiques immobilières pour l'agglomération de Rimouski sont tirées des rapports trimestriels de la plateforme Centris. La plateforme DuProprio ne présente pas de statistiques pour Rimouski. Par conséquent, les chiffres indiqués ne représentent pas la totalité des ventes dans l'agglomération, mais présentent un très bon éclairage de la situation de la vente de propriété. Les ventes de résidences unifamiliales accaparent la grande majorité des propriétés. Elle représente 80% des ventes depuis 5 ans.

La corrélation entre le nombre d'unités de logement vendues en 2020 (537) et celle

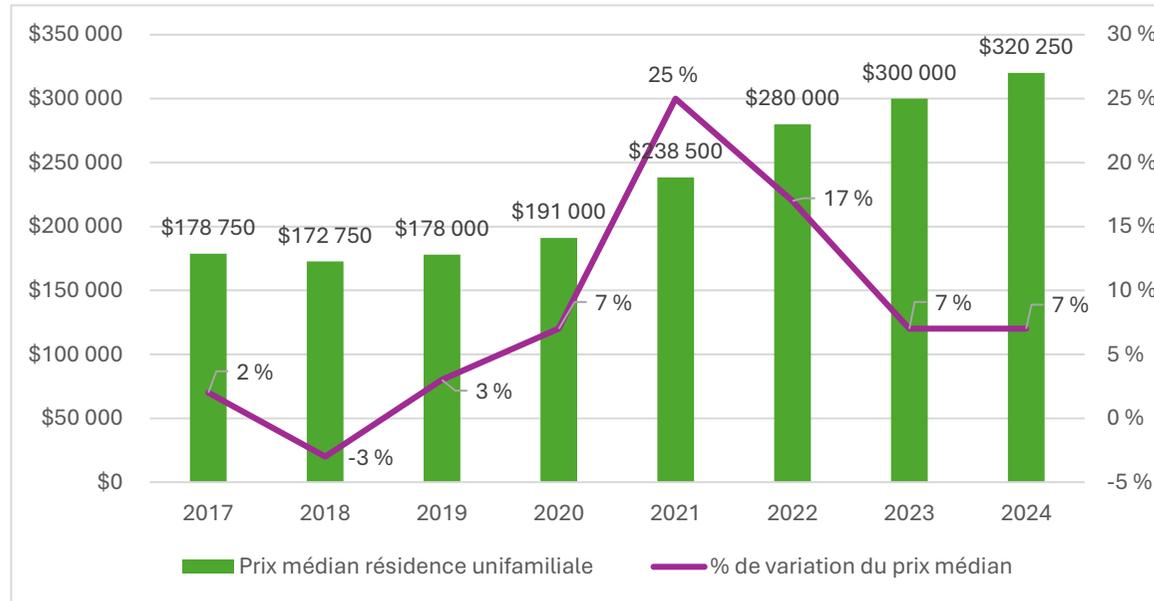
### Prix médian et moyen des propriétés

Ventes	2020		2021		2022		2023		2024	
<b>Unifamiliale</b>	<b>537</b>	<b>22 %</b>	<b>427</b>	<b>-20 %</b>	<b>332</b>	<b>-22 %</b>	<b>330</b>	<b>3 %</b>	<b>357</b>	<b>8 %</b>
Prix médian	191 000 \$	7 %	238 500 \$	25 %	280 000 \$	17 %	300 000 \$	7 %	320 250 \$	7 %
Prix moyen	211 106 \$	10 %	253 657 \$	20 %	298 494 \$	18 %	312 638 \$	4 %	348 166 \$	11 %
<b>Copropriété</b>	<b>67</b>	<b>46 %</b>	<b>61</b>	<b>-9 %</b>	<b>45</b>	<b>-26 %</b>	<b>48</b>	<b>7 %</b>	<b>67</b>	<b>40 %</b>
Prix médian	149 250 \$	1%	181 000 \$	21 %	235 000 \$	30 %	212 750 \$	-9 %	256 000 \$	20 %
Prix moyen	154 183 \$	2%	207 528 \$	35 %	236 700 \$	14 %	228 858 \$	-3 %	269 654 \$	18 %
<b>Plex (2 à 5 logements)</b>	<b>44</b>	<b>22 %</b>	<b>55</b>	<b>0 %</b>	<b>41</b>	<b>-25</b>	<b>33</b>	<b>-11 %</b>	<b>44</b>	<b>38 %</b>
Prix médian	210 000 \$	17%	215 000 \$	2 %	275 000 \$	28 %	284 000 \$	-4 %	325 000 \$	14 %
Prix moyen	224 366 \$	14%	238 670 \$	6 %	291 734 \$	22 %	306 391 \$	3 %	326 307 \$	5 %

Source : Statistiques Centris, 2020 à 2024.

Le prix médian des résidences unifamiliales a bondi remarquablement au cours des dernières années, particulièrement depuis 2020, où il a augmenté de **68 %** soit près de **130 000 \$** en seulement 5 ans.

Graphique 43 - Prix médian des résidences unifamiliales et pourcentage de variations du prix médian annuel dans l'agglomération de Rimouski



Source : Statistiques Centris, 2017 à 2024.

## Hébergement touristique – Résidences de tourisme

Tableau 16: Résidences de tourisme enregistrées à la CITQ par municipalité

Municipalité	n	%
Esprit-Saint	2	0,9
La Trinité-des-Monts	3	1,4
Lac-Huron	1	0,5
Rimouski	152	72
Saint-Anaclet-de-Lessard	3	1
Saint-Eugène-de-Ladrière	2	0,9
Saint-Fabien	33	16
Saint-Marcellin	4	1,9
Saint-Narcisse-de-Rimouski	9	4
Saint-Valérien	3	1,4
<b>Total général</b>	<b>212</b>	<b>100</b>

Source : CITQ, 2024.

Dans la ville de Rimouski, plusieurs résidences de tourisme se localisent dans des secteurs de bord de mer, tels que sur la Route 132 au Bic, la rue St-Germain est à Ste-Agnès, la rue de la Plage à Rocher-Blanc et à l'Anse-au-Sable, la rue du Phare, le Boul. Ste-Anne, la route 132 est à Pointe-au-Père. Il en est de même à Saint-Fabien, sur le chemin de la Mer.

Considérant que certains de ces secteurs de villégiature sont composés de nombreuses résidences secondaires, une proportion de ces résidences touristiques n'ont pas d'incidence directe sur la crise du logement. Toutefois, certaines localisées à l'extérieur de ces secteurs pourraient avoir un impact sur le retrait du parc locatif, mais cela demeure difficile à évaluer.

Enfin, il est probable que le nombre de résidences de tourisme soit supérieur ou sous-évalué considérant que plusieurs résidences de tourisme opèrent illégalement sans enregistrement de la CITQ,

## Faits saillants

### Nombre de logements

86,3 % se trouvent à Rimouski et 4,7 % à St-Anaclet, 91 % pour l'agglomération de Rimouski.

Les municipalités rurales se partagent 14 % des logements et sans St-Anaclet, 9 %.

### La résidence unifamiliale

Elle domine le portrait des logements privés occupés par type de construction résidentielle et par unités d'évaluation résidentielles.

Elle compose **54 %** de type de construction résidentielle en 2021 dans la MRC.

En incluant les maisons jumelées, en rangée, autre maison individuelle attenante et logement mobile, c'est **64 %** des constructions qui constituent une résidence unifamiliale.

Elle représente **74 %** des unités d'évaluation résidentielle en 2024.

Elle représente **80 %** des types de propriétés le plus vendu entre 2020 et 2024.

### Maché immobilier

Le prix médian d'une résidence unifamiliale est de 320 250 \$ et le prix moyen de 348 166 \$ en 2024.

Le prix médian d'une résidence unifamiliale a augmenté de **68 %** soit près de 130 000 \$ en seulement 5 ans (2020-2024).

Les Plex (2 à 5 log.) ont un prix médian de 325 000 \$ en 2024, une augmentation de **65 %** depuis 2020 et un prix moyen était de 326 300 \$ en 2024, une augmentation de **68 %**.

**80 %** des ventes entre 2020 et 2024 ont été des résidences unifamiliales.

### Logements pour aînée

On dénombre **1165** unités locatives pour aînés dans 10 résidences privées et 2 OBNL.

Les logements subventionnés pour aînés totalisent **286** unités dans 10 établissements.

### Taille de logements

Selon la SCHL, il y aurait 7034 logements locatifs d'initiatives privés dans l'agglomération de Rimouski.

23 % sont composés d'une chambre, 56 % de 2 chambres, 12 % de 3 chambres et les studios 9 %.

### Résidence de tourisme

On dénombre **212** résidences de tourisme enregistrées à la CITQ dans la MRC dont **152** dans la ville de Rimouski.

## 5. Projets structurants

Plusieurs projets structurants de logements ont été annoncés et entamés en 2024 et début 2025 dans la ville de Rimouski. Ces projets comprennent des logements étudiants, des logements pour aînés, des logements abordables et subventionnés.

Selon les données obtenues de la Ville, des permis de construction totalisant 590 unités de logement ont été émis au courant de l'année 2024. Sur les 590 unités, 582 sont situés à l'intérieur du périmètre urbain principal de la Ville.

Les données et informations véhiculées dans le portrait des projets commerciaux, institutionnels et industriels proviennent en grande partie du rapport sur l'estimation des besoins de la Ville de Rimouski, ainsi que de sources complémentaires

### 5.1 Projets résidentiels

Tableau 17: Bilan des projets de logements locatifs en construction en 2025 (étudiants, aînés, abordables et subventionnés)<sup>16</sup>

Type de projets	Coûts du projet	Nombre d'unités de logement	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres +	Livraison	Nombre de place minimale	Nombre de place maximale
Projets étudiants	53,36 M	192	160		29		25	189	218
Projets aînés autonomes de 65 ans et +	85 M	244	15	74	11			244	266
Projets locatifs sociaux et/ou abordables	154 M	400		155	136	49		437	670
<b>Grand total</b>		<b>836</b>	<b>175</b>	<b>229</b>	<b>176</b>	<b>49</b>	<b>25</b>	<b>870</b>	<b>1154</b>

Source : Sites web : UTILE et UQAR, 2025. Mission Unitaînés et Serviloge, 2025. Paré-Asatoory, Gabriel. Radio-Canada « 53 nouveaux logements verront le jour sur la rue Alcide-C.-Horth à Rimouski », 26 février 2024. Sites web : Quartier maritime (Angus), 2024. Martin, Sophie. Radio-Canada « Feu vert pour des logements abordables près du Grand Séminaire de Rimouski », 22 octobre 2024.

<sup>16</sup> En date de mars 2025.

Tableau 18: Détails des projets de logements locatifs en construction en 2025 (étudiants, aînées, abordables et subventionnés)<sup>17</sup>

Projets résidentiels	Coûts du projet	Nombre d'unités de logement	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres +	4 chambres	Livraison	Nombre de place
<b>Projets locatifs pour étudiants</b>									
<b>UTILE</b>	37 M	155	126	-	29	-		2025	184
<b>UQAR - Nouvelles résidences</b>	14,6 M	25					25	2025	100
<b>UQAR - Immeuble des Ursulines - 209-213 rue Notre-Dame Est</b>	1,76 M	12	34					2025	34
<b>Total</b>	<b>53,36 M</b>	<b>192</b>	<b>160</b>		<b>29</b>		<b>25</b>		<b>318</b>
<b>Projets locatifs pour aînées autonomes de 65 ans et +</b>									
<b>La Logeri</b>	20 M	53					2025	53	53
<b>Unitaînés</b>	23,5 M	100	15	74	11	-	2026	100	122
<b>Serviloge - Phase 1 : La Marison du St-Rosaire</b>	21,4 M	44					2025	44	44
<b>Serviloge - Phase 2 : Nouvelle édifice</b>	20,1 M	47					2026	47	47
<b>Total</b>	<b>85 M</b>	<b>244</b>	<b>15</b>	<b>74</b>	<b>11</b>			<b>244</b>	<b>266</b>
<b>Projets locatifs abordables et/ou subventionnés</b>									
<b>Grand Séminaire - Groupe Atena</b>	22 M	60					2027	60	120
<b>Société Angus</b>	130 M	328	-	155	136	37	2027	365	538
<b>OHRN - Rue Mgr Carbonneau</b>	2 M	12				12	2025	12	12
<b>Total</b>	<b>154 M</b>	<b>400</b>		<b>155</b>	<b>136</b>	<b>49</b>		<b>437</b>	<b>670</b>

Source : Sites web : UTILE et UQAR, 2025. Mission Unitaînés et Serviloge, 2025. Paré-Asatoory, Gabriel. Radio-Canada « 53 nouveaux logements verront le jour sur la rue Alcide-C.-Horth à Rimouski », 26 février 2024. Sites web : Quartier maritime (Angus), 2024. Martin, Sophie. Radio-Canada « Feu vert pour des logements abordables près du Grand Séminaire de Rimouski », 22 octobre 2024.

<sup>17</sup> En date de mars 2025.

Tableau 19: Projet résidentiel privé important annoncé et entamé en 2024

Projets résidentiels majeurs	Nombre d'unités de logement	Unifamiliale isolée	Unifamiliale jumelée	Multifamiliale	Début des travaux	Livraison
Secteur à l'ouest de la rue du Coteau	150	10	46	104	2024	2026

Source : Ville de Rimouski. 2025.

## 5.2 Projets commerciaux

L'ouverture du Costco de Rimouski a eu lieu le 5 août 2025. L'entreprise a embauché 200 personnes.

Costco a le potentiel de générer des ventes annuelles estimées à près de 270 millions de dollars, ce qui représente l'équivalent de 40 % des achats effectués localement par les Rimouskois en 2023 (Radio-Canada, 2024), selon un rapport qui a été commandé par l'ancienne *Société de promotion économique de Rimouski* (SOPER).

Ce rapport intitulé *Mise à jour du bilan commercial et évaluation des effets de l'arrivée de Costco à Rimouski* a été élaboré par la firme québécoise Demarcom en août 2023.

Selon ce rapport, l'ouverture d'un magasin Costco à Rimouski en 2025 fragiliserait plus de 1300 emplois et 8 secteurs commerciaux,



principalement celui de l'alimentation » (Radio-Canada, 2024). Conséquemment, il pourrait entraîner un exode de la main-d'œuvre de commerces d'alimentation et de détails rimouskois au bénéfice de Costco.

Le salaire d'entrée au Canada et aux États-Unis se situe à 19,50 \$ l'heure pour ses aides-commis, tandis que les caissiers et les assistants techniques peuvent toucher 32,40 \$ l'heure lorsqu'ils se trouvent au sommet de l'échelle (Journal de Montréal, 2024).

### ***Analyse des besoins en logement***

En anticipant un certain exode de la main-d'œuvre, puisque le secteur du commerce du détail et de l'alimentation se compose en partie d'emplois qui nécessitent peu de formation (commis, caissier, magasinier, etc.), ces commerces pourraient se tourner davantage vers les étudiants, la population issue de l'immigration et/ou de jeunes retraités disponibles pour les postes à temps partiel à combler. Il est probable qu'une proportion de ces personnes disposent déjà d'un logement.

Les besoins en logement pour répondre à la demande du secteur commercial pourraient être moins significatifs. Par conséquent, un ratio de 0,5 logement par emploi est envisagé, ce qui représente un besoin entre **75 à 100 logements**.

Total des besoins en logements découlant du projet de Costco : **100 logements**.

### **5.3 Projets institutionnels**

#### *Nouveau pavillon de l'UQAR*

L'agrandissement de l'UQAR a débuté en 2024 avec la construction d'un nouveau pavillon de médecine vétérinaire. Cette nouvelle formation sera donnée conjointement avec la Faculté de médecine vétérinaire de l'Université de Montréal (UdeM). Les trois premières années du doctorat en médecine vétérinaire, qui en compte 5, seront ainsi offertes à l'UQAR (Radio-Canada, 2022).

Le nouveau pavillon accueillera environ 100 étudiants, soit 30 à 40 étudiants par cohorte et plus d'une vingtaine de professeurs ainsi qu'entre 20 et 30 employés de soutien. Le ratio de 0,5 logement par étudiant et de 1 par personnel projette des besoins d'environ **75 à 100 logements** qui seraient nécessaires.

#### *Programme de doctorat en médecine de Rimouski*

Le pavillon d'enseignement de la médecine a été inauguré en mai 2023. Il permet aux étudiants au doctorat de l'Université Laval de poursuivre leur formation à Rimouski. Le programme compte trois cohortes évaluées à 62 étudiants. De plus, cinq professeurs s'ajoutent à ce programme. Les besoins en termes de logements pour ce projet pourraient donc représenter **30 à 40 logements** additionnels.

### ***Analyse des besoins en logements***

En raison de la baisse anticipée du nombre d'inscription d'étudiants étrangers par l'UQAR pour la rentrée 2025-2026, les besoins en logements de nouveau étudiants se doivent d'être relativisés. Devant un nombre moindre d'inscriptions, la population estudiantine de l'UQAR sera appelée à se stabiliser, voire décliner.

En considérant les projets annoncés en 2024 et en construction en 2025 (UTILE, nouvelle résidence de l'UQAR, projet Ursulines de l'UQAR) c'est un total de **318 étudiants** qui pourront être logés dans les **192 nouveaux logements**.

Cela comblera suffisamment les besoins en logements étudiants pour les nouveaux projets institutionnels universitaires et même davantage.

Total des besoins en logements découlant de projets institutionnels : **232 logements**.

### **5.4 Projets industriels**

#### **Rimouski**

Le développement de projets industriels s'annonce important pour la Ville de Rimouski dans les prochaines années, notamment avec le projet urbain Rimouski-Est.

À la lumière des informations obtenues de la Ville de Rimouski et tirées de son ***Rapport sur l'estimation des besoins de logement***, le projet urbain Rimouski-Est vise à renforcer le rôle de la Ville en tant que technopole maritime du Québec. Le redéveloppement du secteur industriel joue un rôle primordial dans cette visée.

Des industries axées sur la recherche et le développement notamment dans les domaines de la transformation des produits marins (et leurs dérivés) ainsi que dans le domaine de l'agriculture avec des serres industrielles et dans le transbordement et l'entreposage infonuagique sont évoquées.

En s'appuyant sur des analyses de l'ancien organisme de développement économique (SOPER), le rapport de la Ville évoque la création d'environ **600 emplois** dans les cinq prochaines années, soit d'ici 2029-2030. Pour répondre au besoin en logements, un ratio de 1 nouveau logement par nouvel emploi est retenu. En soumettant un ratio de 0,5 c'est davantage 300 logements qui seraient nécessaires.

### Saint-Anaclet-de-Lessard

La croissance de l'entreprise Miralis est importante depuis quelques années à Saint-Anaclet-de-Lessard. La construction d'une seconde unité de production en 2024 et la réalisation d'une phase 3 maintenant possible avec une décision positive de la CPTAQ ayant autorisé l'exclusion de la zone agricole d'une superficie de 5,1 ha. Puisque la croissance de l'entreprise est axée sur l'automatisation, les besoins en main-d'œuvre sont faibles.

L'entreprise prévoyait lors de la demande d'exclusion qu'à maturité, la seconde unité de production permettrait de doubler la capacité de production avec l'ajout de seulement 25 équipiers de production, elle en comptait 200. Au total, l'entreprise engage près de 300 personnes. Considérant la croissance modérée de 25-30 personnes, un ratio de 0,5 logement par personne serait nécessaire, ce qui représente 12 à 15 logements.

Pour Saint-Fabien et Saint-Narcisse, où chacune dispose d'un secteur « *Commercial-industrielle* », il n'y a pas de projets industriels d'envergure actuellement, ni envisagé prochainement. Conséquemment, la perspective de besoin en logement spécifique est très faible.

**Total des besoins en logements dans la MRC : 615 logements.**

### 5.5 Bilan projets économiques

Type de projets	Besoin en logement minimal	Besoin en logement maximal
<b>Projet commercial</b>		
Costco	75	100
<b>Projets institutionnels</b>		
Nouveau pavillon de l'UQAR	75	100

Programme de doctorat en médecine	30	40
<b>Projets industriels</b>		
Parc industriel de Rimouski	300	600
Miralis St-Anaclet	15	25
<b>Total</b>	<b>495</b>	<b>865</b>

Source : MRC de Rimouski-Neigette

## 6. Besoins des ménages et enjeux particuliers

### Particularité du territoire

#### 6.1 L'accès à la propriété

L'augmentation de la valeur des propriétés depuis 2020, telle qu'illustrée précédemment par la hausse du prix médian depuis 2020, met en perspective le défi de l'accès à la propriété. Dans l'agglomération de recensement, le prix médian a augmenté de 130 000 \$ ce qui représente une augmentation de 68 % par rapport au prix de 2020 (191 000 \$).

La variation du taux directeur de la Banque du Canada, ajusté afin d'atténuer les impacts de l'inflation, a eu comme effet de ralentir la vente d'unifamiliale depuis 2020. Le nombre de ventes d'unifamiliales a d'ailleurs chuté de 34% entre 2020-2024.

Les ventes d'unifamiliales demeurent de loin plus nombreuses que les Plex et copropriétés, avec **1983** résidences vendues durant la période de 5 ans (2020-2024), alors que la vente de copropriété a totalisé **288** unités et la vente de Plex a été de **217** immeubles.

Tableau 20: Ventes de propriétés dans l'agglomération de Rimouski

Ventes	2020		2021		2022		2023		2024	
<b>Unifamiliale</b>	<b>537</b>	<b>22 %</b>	<b>427</b>	<b>-20 %</b>	<b>332</b>	<b>-22 %</b>	<b>330</b>	<b>3 %</b>	<b>357</b>	<b>8 %</b>
Prix médian	191 000 \$	7 %	238 500 \$	25 %	280 000 \$	17 %	300 000 \$	7 %	320 250 \$	7 %
Prix moyen	211 106 \$	10 %	253 657 \$	20 %	298 494 \$	18 %	312 638 \$	4 %	348 166 \$	11 %
<b>Copropriété</b>	<b>67</b>	<b>46 %</b>	<b>61</b>	<b>-9 %</b>	<b>45</b>	<b>-26 %</b>	<b>48</b>	<b>7 %</b>	<b>67</b>	<b>40 %</b>
Prix médian	149 250 \$	1%	181 000 \$	21 %	235 000 \$	30 %	212 750 \$	-9 %	256 000 \$	20 %
Prix moyen	154 183 \$	2%	207 528 \$	35 %	236 700 \$	14 %	228 858 \$	-3 %	269 654 \$	18 %
<b>Plex (2 à 5 logements)</b>	<b>44</b>	<b>22 %</b>	<b>55</b>	<b>0 %</b>	<b>41</b>	<b>-25</b>	<b>33</b>	<b>-11 %</b>	<b>44</b>	<b>38 %</b>
Prix médian	210 000 \$	17%	215 000 \$	2 %	275 000 \$	28 %	284 000 \$	-4 %	325 000 \$	14 %
Prix moyen	224 366 \$	14%	238 670 \$	6 %	291 734 \$	22 %	306 391 \$	3 %	326 307 \$	5 %

Source : Statistiques Centris, 2020 à 2024.

## 6.2 Le manque de logements locatifs

*Tableau des typologies résidentielles dans la MRC*

Typologie	%
Unifamiliale isolée	63%
Unifamiliale jumelée	28%
Unifamiliale en rangée	0%
Multifamiliale (2 et +)	5%
<b>Total Unités d'habitation</b>	<b>5320</b>

Source : MRC de *Rimouski-Neigette*.

91 % des immeubles construits entre 2004 et 2023 ont été des unifamiliales, alors que seulement 5 % ont été des multifamiliales (2 unités et plus).

## 6.3 Besoins des populations particulières (aînés, étudiants)

## 6.4 Itinérance

L'itinérance est un phénomène qui a pris de l'envergure au cours des dernières années, particulièrement depuis la pandémie. Le phénomène a atteint un sommet en 2023, où les médias en faisaient régulièrement les manchettes et parlaient littéralement de crise. Reliée à la crise du logement alors que le taux d'inoccupation était à son plus bas des quinze dernières années, l'itinérance était particulièrement visible dans certains parcs de la ville de Rimouski.

Lors d'un recensement des personnes itinérantes hébergées réalisé le 23 avril 2024, 106 personnes ont été recensées à l'échelle du Bas-Saint-Laurent. « Ils ont déclaré héberger au moment du dénombrement 106 personnes en situation d'itinérance sur une capacité d'accueil de 177 personnes »<sup>18</sup>. Ce sont 29 organismes sur 31 qui hébergent des itinérants qui ont pris part à l'exercice. Donc, il y a actuellement une bonne de capacité d'hébergement par rapport au nombre d'itinérants observés.

À noter qu'un centre d'hébergement d'urgence d'une douzaine de personnes à la fois doit ouvrir en 2025 à Rimouski.

Selon le MSS le nombre de personnes en situation d'itinérance hébergées entre octobre 2022 et avril 2024 aurait augmenté de 15 %, et ce, dans 13 régions du Québec qui ont pris part aux deux dénombrements. Cela laisse présager que l'itinérance n'est pas en voie de se régler dans les prochaines années.

### 6.5 Besoin en matière de logements sociaux ou abordables

L'OHRN compile mensuellement le nombre de nouvelles demandes admissibles pour un logement subventionné (incluant HLM et logement privé soutenu dans le cadre du programme PSL<sup>19</sup>). Les données font état de **480** demandes admissibles en mai 2025, ce qui représente le nombre le plus élevé depuis juin 2024. Cette très forte demande exprime un besoin important pour le logement social, alors que le parc immobilier d'HLM de OHRN est de 870, 480 demandes représentent 55% de ce parc HLM.

---

<sup>18</sup> Berger, Mathieu. (2025, 4 avril). Plus de 100 itinérants hébergés au Bas-Saint-Laurent en 2024. Radio-Canada.

<sup>19</sup> Programme de supplément de loyer

**Image : Bilan des demandes admissibles pour du logement subventionné entre juin 2024 et mai 2025**

**Demande**

OH Rimouski-Neigette, HLM OH Rimouski-Neigette 2025-05-27

Filtres Mai 2025 | Demande de logement ... | Habitation à loyer modique ...



**Demandes admissibles**



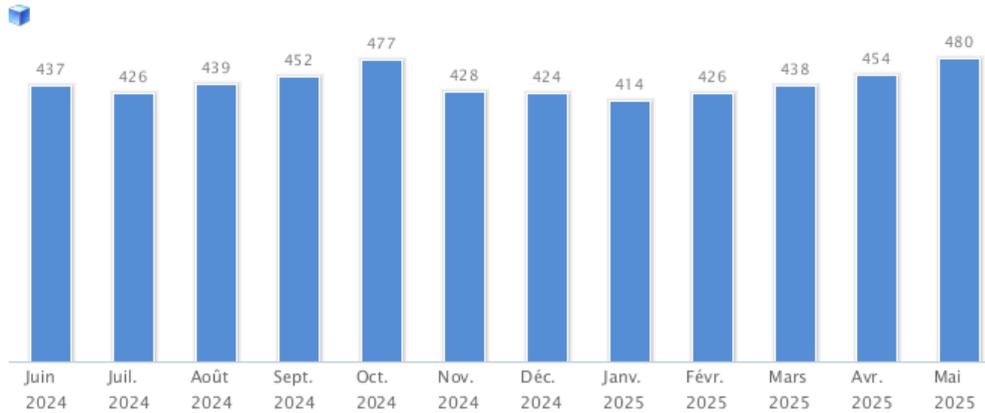
**Délai moyen d'attente**



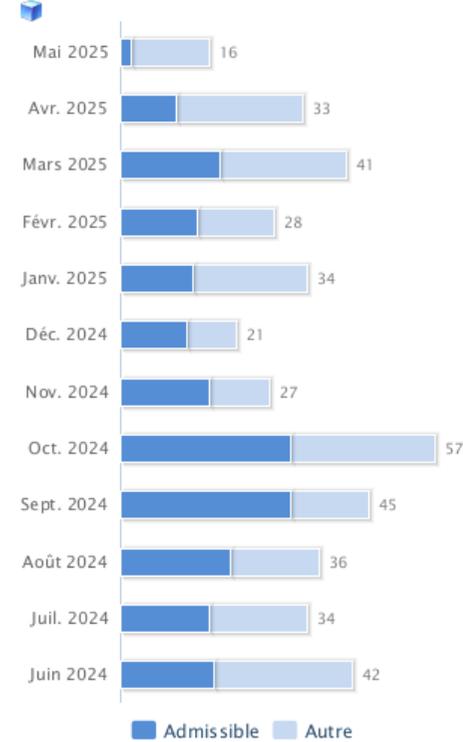
**Nouvelles demandes**



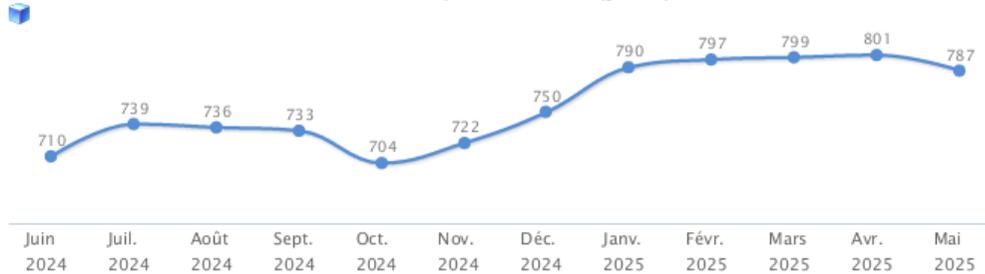
Nombre de demandes admissibles Tous



Nombre de nouvelles demandes



Délai moyen d'attente (jours)



Source : OHRN, 2025.

**Image : Demandes de logements admissibles pour du logement abordable entre juin 2024 et mai 2025**

## Demande

Filtres Mai 2025 | Demande de logement

SARL - Rimouski 2025-05-27



### Demandes admissibles



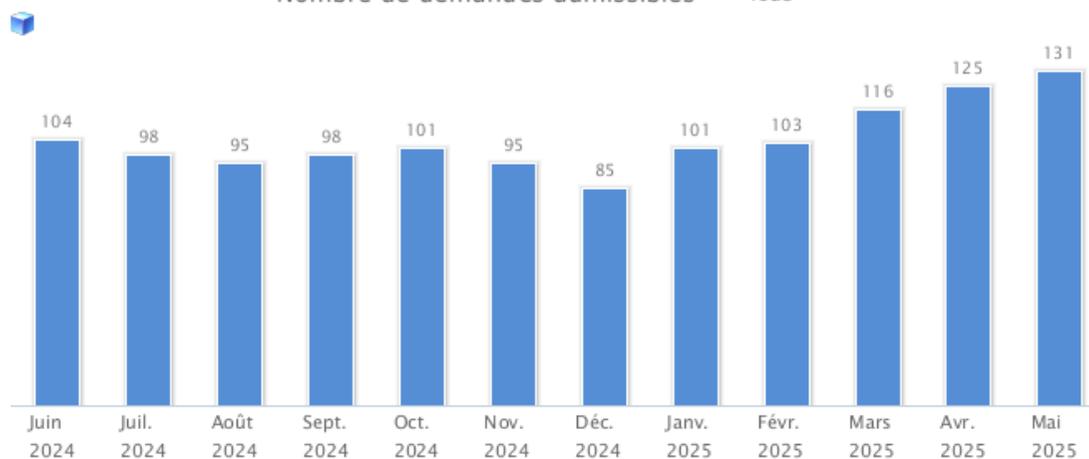
### Délai moyen d'attente



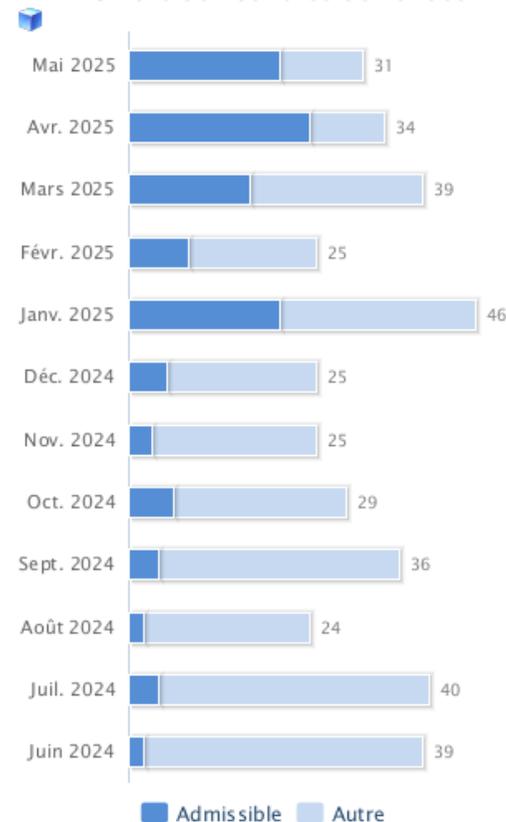
### Nouvelles demandes



Nombre de demandes admissibles Tous



Nombre de nouvelles demandes



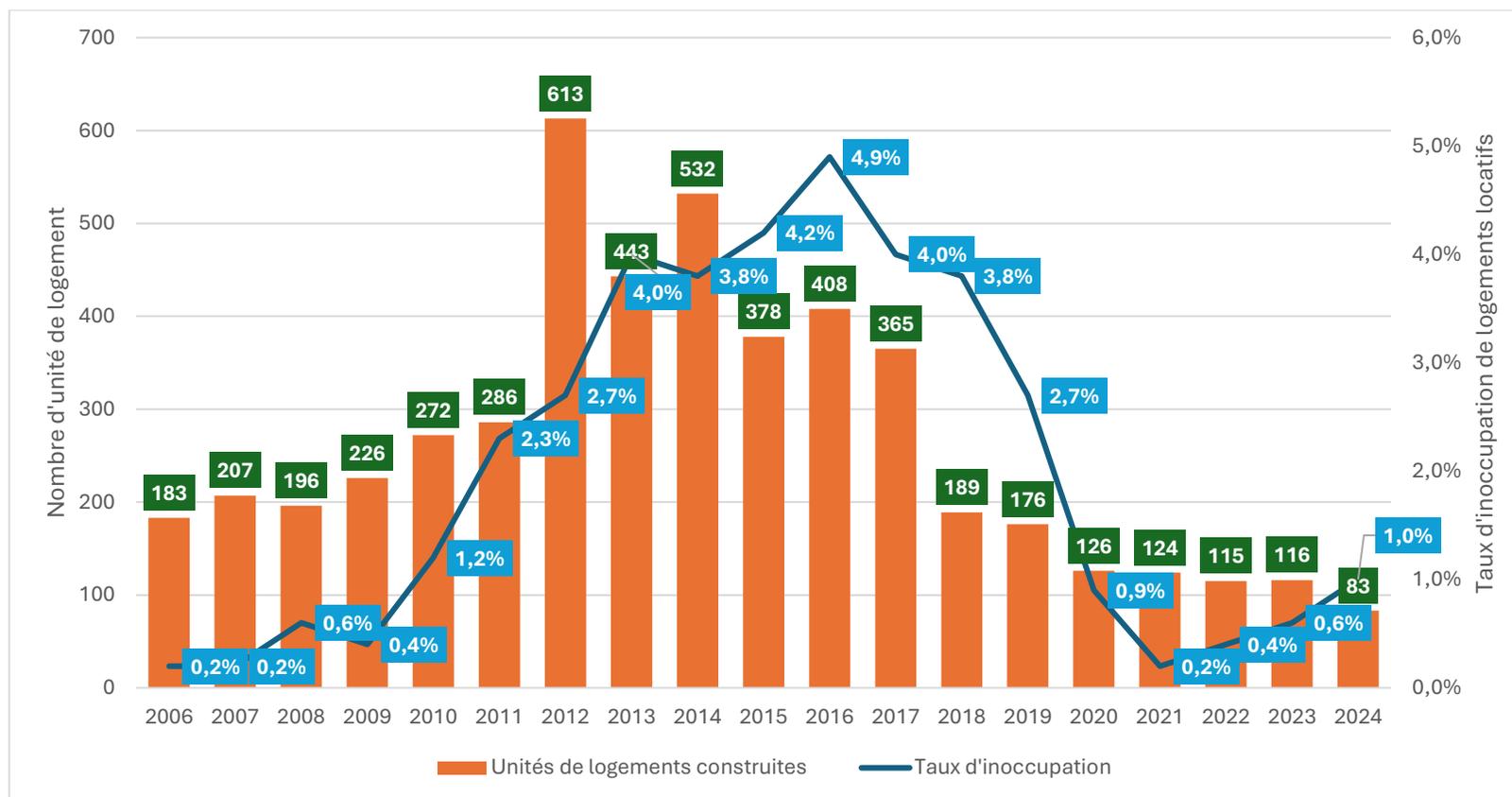
Délai moyen d'attente (jours)



## 7. Écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle

### 7.1 Taux d'inoccupation et construction résidentielle

Graphique 44 - Graphique du taux d'inoccupation et d'unités de logement construites dans l'agglomération de Rimouski entre 2006 et 2024



Source : SCHL, 2025. (Enquête sur les logements locatifs), sommaire du rôle d'évaluation pour les constructions au cours des années 2006 à 2024.

Les données de la SCHL sur le taux d'inoccupation qui sont uniquement disponibles pour l'agglomération de Rimouski, regroupent, en plus de cette dernière, les municipalités de Saint-Anaclet, Saint-Valérien et Saint-Narcisse, et ce depuis 2006.

Le graphique du taux d'inoccupation et d'unités de logement construites illustre bien la corrélation de cause à effet entre les deux variables. Le nombre d'unités construites a une incidence directe sur le taux d'inoccupation.

On remarque que le nombre d'unités de logement construites a augmenté significativement à partir de 2012 (690) pour redescendre en 2018 (189). Le taux d'inoccupation a été propulsé à plus de **3,8%** entre 2013 à 2018, soit une moyenne de **4,1 %**, pour ensuite connaître une chute drastique à partir de 2020.

**Tableau du nombre d'unités de logement construites dans l'agglomération de Rimouski entre 2004 et 2023**

MUNICIPALITÉ	Total	%
Saint-Narcisse-de-Rimouski	<b>117</b>	<b>2,3</b>
Saint-Anaclet-de-Lessard	<b>269</b>	<b>5,3</b>
Rimouski	<b>4624</b>	<b>90,6</b>
Saint-Valérien	<b>91</b>	<b>1,8</b>
<b>Total</b>	<b>5101</b>	

**Tableau du taux d'inoccupation dans l'agglomération de recensement de Rimouski par taille de logement de 2006 à 2024**

Année	Studios	1 CC	2 CC	3CC+	TOTAL
2006	0,0%	0,4%	0,1%	0,4%	<b>0,2%</b>
2007	0,6%	0,3%	0,0%	0,0%	<b>0,2%</b>
2008	1,8%	0,3%	0,5%	0,0%	<b>0,6%</b>
2009	0,7%	0,4%	0,2%	1,1%	<b>0,4%</b>
2010	1,6%	0,7%	1,3%	***	1,2%
2011	4,5%	2,1%	2,1%	1,6%	2,3%
2012	5,9%	1,8%	2,8%	***	2,7%
2013	7,0%	1,7%	4,4%	5,3%	4,0%
2014	4,5%	2,7%	4,1%	4,9%	3,8%
2015	4,8%	3,2%	4,2%	***	4,2%
2016	***	5,0%	4,7%	***	4,9%
2017	***	5,2%	1,3%	***	4,0%
2018	***	3,6%	3,1%	4,6%	3,8%
2019	***	2,0%	2,3%	***	2,7%
2020	0,9%	***	0,7%	0,2%	0,9%
2021	1,5%	0,3%	0,0%	0,0%	<b>0,2%</b>
2022	0,7%	0,2%	0,0%	0,0%	<b>0,4%</b>
2023	***	0,3%	0,7%	***	<b>0,6%</b>
2024	***	0,3%	0,7%	***	<b>1,0%</b>

Source : MRC de Rimouski-Neigette. Source : SCHL, 2025. (Enquête sur les logements locatifs).

En analysant deux périodes distinctes de 7 ans, on remarque des écarts notables. Par exemple, la période de 2018 à 2024 a connu un taux d'inoccupation moyen de **1,4 %**, alors que les nouvelles constructions ont totalisé **929** unités de logement soit une moyenne de **133** annuellement. En comparaison, la période 2011 à 2017 a vu l'ajout de **3035** unités de logement pour une moyenne annuelle de **432** unités, tandis que le taux moyen a été de **3,7 %**.

Plus globalement l'agglomération de Rimouski a vu la construction de **5101** unités de logement sur 20 ans (2004 à 2023) dont 91 % sur le territoire de la ville de Rimouski. Cela représente **255** unités par année. Les 10 meilleures années (200 unités et plus par année) ont cumulé 3730 unités soit une moyenne de 373 unités par année. En comparaison, les 10 autres années (celle de 200 unités et moins annuellement) totalisent 1371 unités une moyenne de 137.

Les 10 meilleures années ont connu un taux moyen d'inoccupation de 2,8 %. Comme les données sur les taux d'inoccupation ne sont disponibles qu'à partir de 2006, les taux ne sont disponibles que pour 9 années les plus faibles en construction de nouvelles unités. Alors le taux moyen était de 1,2 % pour ces années.

## 7.2 Bilan de construction

Tableau 21: Bilan des constructions résidentielles de 2004 à 2023 dans la MRC

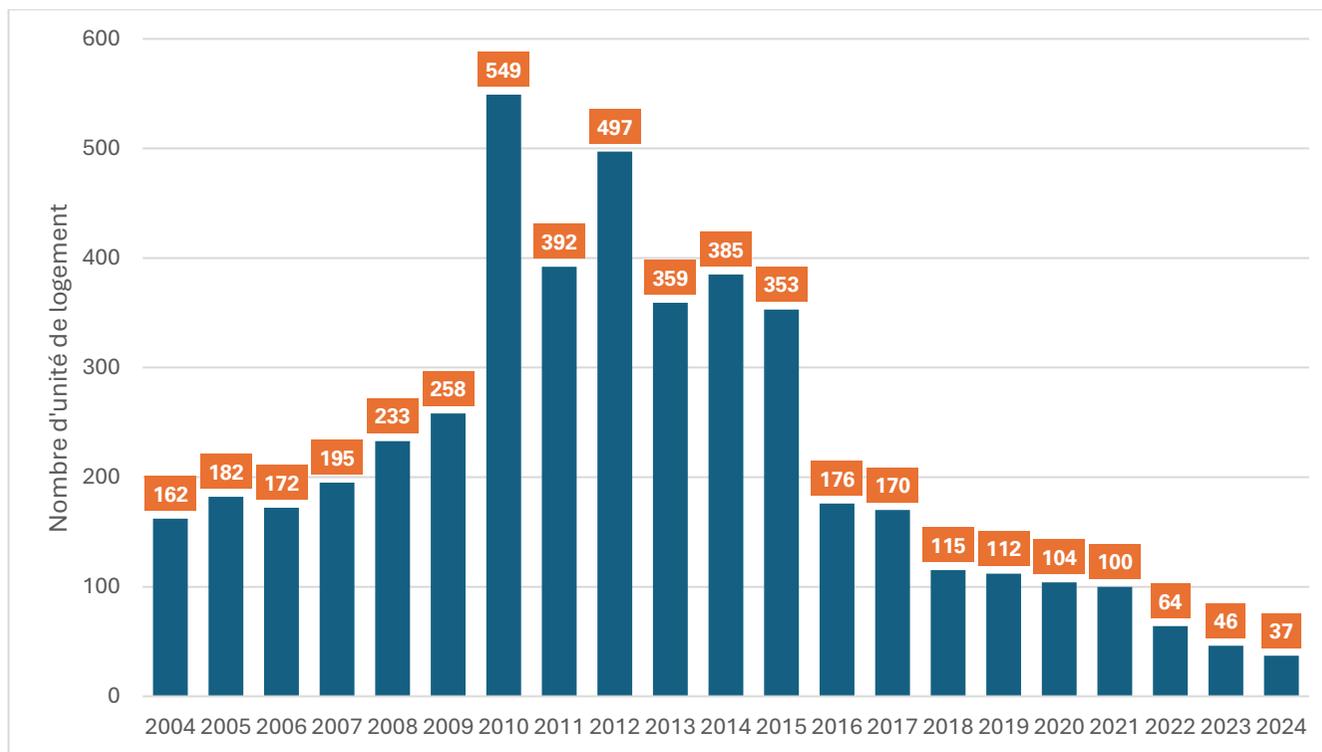
Les compilations effectuées directement à partir des rôles d'évaluation indiquent la construction de **3545** bâtiments principaux résidentiels sur le territoire de la MRC sur un horizon de vingt ans allant des années de construction 2004 à 2023 inclusivement. De ce nombre, **2314** (soit 65%) furent des maisons unifamiliales isolées, **1036** (soit 29 %) furent des maisons unifamiliales jumelées, **2** (soit moins de 1 %) furent des maisons unifamiliales en rangée et **193** (soit 5 %) furent des habitations multifamiliales (en copropriétés ou locatives).

Toujours selon ces rôles d'évaluation, ce sont **5320 unités d'habitation** (logements et condos) qui ont été ajoutées au cours de cette période, dont **1968** (soit 37 %) qui ont été aménagés dans des immeubles multifamiliaux (en copropriétés ou locatives). Ce portrait de la construction se traduit par l'ajout annuel d'une moyenne de **266** unités d'habitation pour l'ensemble de la MRC.

Année	Typologie résidentielle				Total constructions résidentielles	Total Unités d'habitation
	Unifamiliale isolée	Unifamiliale jumelée	Unifamiliale en rangée	Multifamiliale (2 et +)		
2004	118	25	0	10	153	189
2005	140	40	0	8	188	221
2006	117	36	0	7	160	204
2007	134	48	0	7	189	237
2008	158	52	1	9	220	283
2009	165	52	1	13	231	301
2010	195	67	0	22	284	631
2011	159	78	0	35	272	457
2012	206	96	0	15	317	551
2013	145	77	0	18	240	387
2014	122	68	0	13	203	418
2015	104	76	0	11	191	378
2016	90	57	0	9	156	199
2017	62	58	0	4	124	188
2018	61	59	0	3	123	134
2019	63	37	0	4	104	133
2020	70	32	0	4	106	123
2021	80	42	0	0	122	122
2022	73	22	0	0	95	95
2023	52	14	0	1	67	69
<b>Total</b>	<b>2314</b>	<b>1036</b>	<b>2</b>	<b>193</b>	<b>3545</b>	<b>5320</b>
<b>%</b>	<b>63%</b>	<b>28%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>		

Source : Rôle d'évaluation, 2004 à 2023.

Graphique 45 - Nombre de construction résidentielle à Rimouski entre 2006 et 2024



Source : Rôles d'évaluation 2004 à 2024.

### 7.3 Loyer moyen

Selon les données de la SCHL, le loyer moyen dans l'agglomération de Rimouski a augmenté de **18 %** entre 2020 et 2024.

*Tableau 22:* Loyer moyen des appartements d'initiatives privées selon le nombre de chambres dans l'agglomération de Rimouski

Taille de logement	2020	Écart %	2021	Écart %	2022	Écart %	2023	Écart %	2024	Écart 2020-2024
<b>Studios</b>	492	1	496	7	531	6	563	5	589	20
<b>1 chambre</b>	559	4	584	1	592	10	651	2	666	19
<b>2 chambres</b>	705	-2	694	7	740	8	798	2	810	15
<b>3 chambres +</b>	807	6	854	0	851	6	905	6	960	19
<b>Total</b>	664	1	668	4	698	7	749	5	784	18

Source : SCHL, 2025. (Enquête sur les logements locatifs). Données en date du 1er octobre 2024.

*Tableau 23:* Variation en (%) estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres

Variation en (%) estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres										
	Oct.-20		Oct.-21		Oct.-22		Oct.-23		Oct.-24	
<b>Studios</b>	3,3	d	++		4,3	c	8,1	c	5,5	d
<b>1 chambre</b>	3,1	d	++		2,8	c	9,1	c	5,3	d
<b>2 chambres</b>	++		2,9	c	2,2	c	8,2	c	5,5	c
<b>3 chambres +</b>	**		5,1	d	**		**		**	
<b>Total</b>	2,4	c	2,4	c	2,4	c	7,3	c	5,1	d

Note : a - Excellent b- Très bon c - Bon d - Passable (utiliser avec prudence)

Source : SCHL, 2025. (Enquête sur les logements locatifs). Données en date du 1er octobre 2024.

## 7.4 Loyers médians du marché

### LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ (LMM) AJUSTÉS (AVEC SERVICES) Québec 2024 (par mois)

TABLE	RÉGION	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	5 c.c.	6 c.c.	7 c.c. et plus
	<b>Région 01 - Bas-Saint-Laurent</b>								
7	AR Matane et Rivière-du-Loup	570 \$	690 \$	900 \$	965 \$	1 185 \$	1 285 \$	1 335 \$	1 375 \$
8	AR Rimouski	605 \$	735 \$	920 \$	1 025 \$	1 185 \$	1 295 \$	1 355 \$	1 395 \$
10	Municipalités rurales	560 \$	635 \$	830 \$	920 \$	1 005 \$	1 075 \$	1 105 \$	1 130 \$
11	Municipalités hors marché	-	1 500 \$	1 750 \$	2 000 \$	2 175 \$	2 290 \$	2 345 \$	2 390 \$

Source : Société d'habitation du Québec, 2025. <https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/LMM-2024.pdf>

Les loyers médians du marché sont légèrement supérieurs à ceux de AR de Matane et Rivière-du-Loup ainsi que ceux des loyers moyens illustrés à la page précédente.

## 7.5 Ratio logements-ménages (année référence 2021)

Tableau 24: Nombre de ménages et revenu médian par type de construction résidentielle

Type de construction résidentielle	MRC				Ville de Rimouski			
	Ménages par type de construction		Revenu total médian du ménage (\$) (2020)	Revenu après impôt médian des ménages (\$) (2020)	Ménages par type de construction		Revenu total médian du ménage (\$) (2020)	Revenu après impôt médian des ménages (\$) (2020)
	Nombre	%			Nombre	%		
Maison individuelle non attenante	14 695	54	88 000	75 500	11 475	49	93 000	79 000
Maison jumelée	2 295	8	77 500	66 500	2 240	10	78 000	67 000
Maison en rangée	645	2	52 000	45 200	580	2	50 400	44 400
Appartement ou plain-pied dans un duplex	1 225	5	52 800	46 000	1 130	5	52 800	46 400
Appartement dans un immeuble de 4 étages ou moins	7 475	27	40 000	36 400	7 230	31	40 000	36 400
Appartement dans un immeuble de 5 étages ou plus	490	2	23 600	23 600	490	2	23 600	23 600
Autre maison individuelle attenante	140	1	69 500	63 200	125	1	72 500	65 500
Maison mobile	240	1	55 200	48 400	205	1	57 600	50 400
<b>Total</b>	<b>27 200</b>		<b>66 000</b>	<b>58 000</b>	<b>23 470</b>		<b>66 000</b>	<b>58 000</b>

Source : StatCan, recensement 2021.

## Faits saillants

### Taux d'inoccupation (agglomération de Rimouski)

Le taux a été en dessous de **1%** entre 2020 et 2024 et dans la période 2006-2010.

Le nombre d'unités de logement a connu un record en 2012 avec 610 unités.

Entre 2010 et 2019, le taux a été en moyenne de **3,4%**.

Durant 6 années consécutives (2013-2018) le taux a été au-dessus de 3,8% avec une moyenne de 4,1%.

Le taux a atteint 4,9 en 2016, soit le plus fort taux enregistré durant la période 2004 à 2024.

### Bilan des constructions résidentielles

**5320** nouvelles unités de logement ont été construites entre 2004 et 2023 dans la MRC, et ce dans 3545 constructions résidentielles.

4624 unités ont été construites à Rimouski durant cette période.

Le nombre moyen de nouvelles unités de logement a été de 266 annuellement.

À Rimouski, 90% des bâtiments ont été des résidences unifamiliales.

### Loyer

Le loyer moyen dans l'agglomération de Rimouski a augmenté de **18%** entre 2020 et 2024

## 8. Évaluation des besoins en logements

### 8.1 Bilan des projections de ISQ

Tableau 25 : Synthèse du nombre de ménages réel et projeté dans la MRC

	Année	Pessimiste (Faible D2024)			Réaliste (Référence A2024)			Optimiste (Fort E2024)			
		Nb de ménages	Écart nombre de ménages	% écart nombre de ménages	Nb de ménages	Écart nombre de ménages	% écart nombre de ménages	Nb de ménages	Écart nombre de ménages	% écart nombre de ménages	
Projection	2021	27 402			27 402			27 402			
	2026	28 372	970	4	28 668	1 266	5	28 948	1 546	6	
	2031	28 403	31	0	29 072	404	1	29 720	772	3	
	2036	28 249	-154	-1	29 260	188	1	30 230	510	2	
	2041	27 739	-510	-2	29 143	-117	0	30 491	261	1	
	2046	27 073	-666	-2	28 917	-226	-1	30 698	207	1	
Écart	Année			%			%			%	
	20 ans	2021-2041		337	1		1 741	6		3 089	11
	25 ans	2021-2046		-329	-1		1 515	6		3 296	12
	20 ans	2026-2046		-1 299	-5		249	1		1 750	6
	5 ans	2021-2026		970	4		1 266	5		1 546	6
Historique avec projection	20 ans	2006-2026		5 182		5 478			5 758		
Historique		2001	22 224								
		2006	23 190								
		2021	27 402								
	20 ans	2001-2021		5 178	23						

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

Tableau 26 : Tableau synthèse de la population réelle et projetée dans la MRC

		Année	Pessimiste D2024)	Réaliste (Référence A2024)	Optimiste (Fort E2024)
<b>Réelle</b>	2021	57 459	57 459	57 459	
	2024 - R	60 265	60 265	60 265	
<b>Projetée</b>	2024 - P	59 831	59 862	59 892	
	2026	59 152	59 866	60 554	
	2031	58 782	60 646	62 488	
	2036	58 157	61 141	64 138	
	2041	57 037	61 262	65 543	
	2046	55 761	61 281	66 913	
<b>Écart</b>	20 ans	2021-2041	-422	3 803	<b>8 084</b>
	25 ans	2021-2046	-1 698	3 822	9 454
	20 ans	2026-2046	-3 391	1 415	<b>6 359</b>
	5 ans	2021-2026	1 693	2 407	3 095
	22 ans	2024-R- 2046	-4 504	1 016	<b>6 648</b>
	22 ans	2024-P- 2046	-4 070	1 419	7 021
	4 ans	2021-2024	<b>2 806</b>		
	20 ans	2001-2021	4198		
20 ans	2004-2024	<b>6894</b>			

Notes : Données 2021 et précédentes (StatCan). Données années suivantes (ISQ).

Source : StatCan, recensement 2021. ISQ. Composantes démographiques projetées, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051.

## **Analyse :**

### *Croissance de la population et croissance des ménages*

Les tableaux ci-dessus illustrent que la projection des ménages devrait être de **3 089** entre 2021 et 2041. De plus, on observe entre l'historique de 2006 et la projection 2026 qu'il y aurait un gain de **5758** ménages. La projection des ménages 2026-2046 est carrément plus modeste par contre avec **1750** ménages additionnels prévus à l'horizon de 2046.

La plus récente donnée officielle sur le nombre de ménages est **27 402** en 2021. Elle découle de l'ajustement de l'ISQ sur le nombre identifié par StatCan (27 205). La plus récente donnée de l'ISQ sur la population de la MRC fait état de **60 265** personnes dans la MRC en 2024. Il s'agit d'un gain exceptionnel de **2806** en seulement 3 ans (2021 et 2024). Afin de tenir compte de cette croissance spontanée, la MRC propose de réajuster le nombre de ménages pour 2024 en s'appuyant la proportion de la taille des ménages en 2021. Ce calcul a permis d'identifier **1792** ménages découlant de cette croissance populationnelle. Additionné au nombre de 2021, cela porterait le nombre de ménages en 2024 à **29 194**.

*Tableau 27 : Ajustement du nombre de ménages en 2024 dans la MRC.*

Taille des ménages	%	Gain pop entre 2021 et 2024	Transfert en nombre de ménages	Nombre de ménages - 2021	Nombre de ménages ajustés - 2024
1 personne	38	1079	1079	10 465	11544
2 personnes	37	1048	524	10 160	10684
3 personnes	11	304	101	2 950	3051
4 personnes	9	258	64	2 500	2564
5 personnes ou plus	4	116	23	1 125	1148
<b>Total</b>	100	2806	<b>1792</b>	27 205	<b>28997</b>
Total ajusté avec le nombre de ménages de ISQ en 2021 (27 402)				27 402	<b>29 194</b>

L'ISQ projette au scénario optimiste pour 2024, **28 610** ménages. Pour déterminer le nombre de ménages en 2024, la MRC calcule le solde entre le nombre ajusté de **29 194** en 2024, le nombre projeté de 28 610, ce qui porte le nombre de ménages additionnel en 2024 à **584 ménages**.

Entre 2001 et 2021, c'est **5178** nouveaux ménages qui se sont ajoutés dans la MRC, soit une augmentation de **23%**. La population a bondi de **4198** personnes durant la même période soit une augmentation de 8%. La croissance spectaculaire des ménages peut s'expliquer à la fois par la croissance de la population, mais aussi par la transformation de la taille des ménages. Le nombre de personnes par ménage est à la baisse depuis les années 1950 et la proportion de ménages à 1 et 2 personnes composent désormais 75% de tous les ménages.

#### *Tendance au vieillissement*

En raison de la hausse de la mortalité associée au vieillissement de la population en cours et projetée d'ici 2041-2046, le nombre de ménages sera à la baisse comparativement à ces années-ci. Les trois projections illustrent d'ailleurs entre 2036 à 2046 soit une très légère croissance pour le scénario optimiste, soit un recul de nombre de ménages modérés pour le ***scénario réaliste*** et un recul sévère pour le ***scénario conservateur***.

## **8.2 Projection optimiste selon les données ISQ (Calcul des besoins en logement)**

### ***Notes méthodologiques :***

Le calcul des besoins en logement a été établi en s'appuyant sur la projection optimiste des ménages ajustés avec l'année 2024. Bien que la donnée officielle la plus récente est 2021, la MRC a cru bon ajuster celle-ci pour tenir compte de la hausse de la population. Les calculs des tableaux ci-dessous sont calculés en considérant trois variables distinctes :

- Tableau A : Calcul axé sur **la proportion** du nombre de ménages ajusté en 2024 par municipalité établie et le nombre de ménages total en 2041;
- Tableau B : Calcul axé sur l'écart entre le nombre de ménages projetés **le plus élevé (sommet)** entre 2021 et 2041 par municipalité et le nombre de ménages en 2024;
- Tableau C : Calcul axé sur un pourcentage du nombre de ménages ajusté en fonction de **la structuration de l'urbanisation** (selon l'attente 4.2.1 des OGAT).

Tableau A : Calcul # 1 des besoins en logements selon le nombre de ménages de chaque municipalité en 2021.

Ménages par municipalités 2021	Nombre de ménages	Proportion	Répartition	BESOINS	%
Esprit-Saint	179	0,7%	24	<b>24</b>	0,7%
La Trinité-des-Monts	123	0,4%	17	<b>17</b>	0,4%
Saint-Narcisse-de-Rimouski	498	1,8%	68	<b>68</b>	1,8%
Saint-Marcellin	228	0,8%	31	<b>31</b>	0,8%
Agglomération de Rimouski (incluant St-Anaclet)	24 930	91,0%	3 395	<b>3 395</b>	91,0%
Saint-Valérien	378	1,4%	51	<b>51</b>	1,4%
Saint-Fabien	859	3,1%	117	<b>117</b>	3,1%
Saint-Eugène-de-Ladrière	191	0,7%	26	<b>26</b>	0,7%
<b>Total MRC</b>	<b>27 386</b>	<b>1</b>	<b>3 730</b>	<b>3 730<sup>20</sup></b>	<b>100%</b>

Tableau B : Calcul # 2 des besoins en logements établi selon le sommet de projection de chaque municipalité.

Ménages selon la proportion des besoins projetés (sommet)	Augmentation de ménages	Proportion	Répartition	BESOINS	%
Esprit-Saint	0	0,0%	0	<b>0</b>	0,0%
La Trinité-des-Monts	3	0,1%	3	<b>3</b>	0,1%
Saint-Narcisse-de-Rimouski	133	4,1%	153	<b>153</b>	4,1%
Saint-Marcellin	41	1,3%	47	<b>47</b>	1,3%
Agglomération de Rimouski (incluant St-Anaclet)	2970	91,6%	3 415	<b>3 415</b>	91,6%
Saint-Valérien	62	1,9%	71	<b>71</b>	1,9%
Saint-Fabien	20	0,6%	23	<b>23</b>	0,6%
Saint-Eugène-de-Ladrière	15	0,5%	17	<b>17</b>	0,5%
<b>Total MRC</b>	<b>3 244</b>	<b>1</b>	<b>3 730</b>	<b>3 730</b>	<b>100%</b>

<sup>20</sup> Note : 3730 est l'ajustement du nombre de ménages (**584**) pour 2024 + **3146** qui est le nombre de différence entre le sommet projeté du nombre de ménages d'ici 2041 moins le nombre de ménages en 2021.

*Tableau C : Calcul # 3 des besoins en logements établit selon le pourcentage des ménages projetés en fonction de la structuration de l'urbanisation.*

<b>Selon la structuration de l'urbanisation (OGAT)</b>	<b>Pondération des services</b>	<b>Proportion</b>	<b>Répartition</b>	<b>BESOINS</b>	<b>%</b>
Esprit-Saint	1	1%	37	<b>37</b>	1,0%
La Trinité-des-Monts	1	1%	37	<b>37</b>	1,0%
Saint-Narcisse-de-Rimouski	2	2%	75	<b>75</b>	2,0%
Saint-Marcellin	0	0%	0	<b>0</b>	0,0%
Agglomération de Rimouski (incluant St-Anaclet)	92	92%	3 432	<b>3 432</b>	92,0%
Saint-Valérien	1	1%	37	<b>37</b>	1,0%
Saint-Fabien	2	2%	75	<b>75</b>	2,0%
Saint-Eugène-de-Ladrière	1	1%	37	<b>37</b>	1,0%
<b>Total MRC</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>3 730</b>	<b>3 730</b>	<b>100%</b>

Tableau 28 : Compilation des besoins de logements (données ISQ uniquement)

Municipalité	MOYENNE	%
Esprit-Saint	21	0,6%
La Trinité-des-Monts	19	0,5%
Saint-Narcisse-de-Rimouski	98	2,6%
Saint-Marcellin	26	0,7%
Agglomération de Rimouski (incluant St-Anaclet)	3414	91,5%
Saint-Valérien	53	1,4%
Saint-Fabien	72	1,9%
Saint-Eugène-de-Ladrière	27	0,7%
<b>Total MRC</b>	<b>3 730</b>	<b>100,00%</b>

*Note : Il s'agit de la moyenne combinée des trois paramètres des tableaux A, B, C précédents.*

Ce tableau traduit les résultats requis en termes d'unités de logement uniquement selon les données de ISQ sans égard aux particularités régionales et dynamiques locales.

## 8.2 Particularités régionales et dynamiques locales

Afin de mieux cibler les besoins en logements, la MRC souhaite tenir compte de données qui émanent de particularités régionales et locales, lesquelles ne pourraient tenir compte les projections de l'ISQ. En ce sens, plusieurs statistiques présentées dans ce diagnostic font état de la situation régionale et constituent des éléments pertinents pour raffiner les besoins en logement. Voici les principaux éléments en rafale :

### Historique

**Taux d'inoccupation** : Il était de **1%** en 2024 dans AR de Rimouski.

#### **Nombre de ménages :**

- L'écart entre 2001 à 2021 était de **5 178** ménages dans la MRC ;
- L'écart entre 2006 et 2026 (projection forte ISQ) il serait de **5 758** ;
- **75%** des ménages sont désormais composés d'une ou deux personnes ;

#### **Population :**

- Entre 2021 et 2004, la population a bondi 4198 personnes ;
- La population a bondi de 2806 en seulement 3 ans (2021 à 2024)

#### **Constructions résidentielles :**

- **5320** unités ont été construites dans la MRC entre 2004-2023 et **4624** ont été construites dans la Ville de Rimouski ;
- En moyenne **266** unités ont été construites par année dans la MRC, **231** unités dans Rimouski ;
- **93%** des unités construites dans la MRC étaient des unifamiliales (isolées, jumelées, en rangées) et **90%** à Rimouski, majoritairement destinés au marché privé ;
- **80%** des propriétés vendues depuis 2020 dans AR de Rimouski ont été des unifamiliales ;
- Le prix médian d'une unifamiliale a augmenté de **63%** entre 2020 et 2024

**Loyers :**

- Le loyer moyen dans l'agglomération de Rimouski a augmenté de **18%** entre 2020 et 2024 ;
- On compte 65% de propriétaires et **35%** de locataires dans la MRC. À Rimouski, il est de 62% de propriétaires et 38% de locataires ;
- Le revenu médian était de 23 600\$ pour un appartement dans un immeuble de 5 étages ou plus et de 40 000\$ dans un logement d'un immeuble 4 étages et moins ;
- Selon StatCan, on dénombre 9605 logements occupés par des locataires (35%) dans la MRC et

**Prévisionnels**

## Projets économiques :

- Ils sont évalués approximativement à 495 unités minimales et 865 unités résidentielles maximales. La MRC s'appuie sur les chiffres transmis par les municipalités, notamment ceux fournis par la Ville de Rimouski pour le parc industriel.

*Tableau 29 : Projection des besoins selon les projets économiques*

Type de projets	Besoin en logement minimal	Besoin en logement maximal
<b>Projet commercial</b>		
Costco	75	100
<b>Projets institutionnels</b>		
Nouveau pavillon de l'UQAR	75	100
Programme de doctorat en médecine	30	40
<b>Projets industriels</b>		
Parc industriel de Rimouski	300	600
Miralis St-Anaclet	15	25
<b>Total</b>	<b>495</b>	<b>865</b>

### Projection de la Ville de Rimouski

À l'hiver 2024, la Ville de Rimouski a donné un mandat à une firme de produire un rapport sur « *l'Estimation de ses besoins en logements* ». Ce rapport a présenté trois scénarios de projection, l'un pessimiste, le second conservateur et le troisième optimiste pour la période 2021 à 2041.

La projection conservatrice projette un besoin de **5131 logements**, dont les besoins pour les logements d'une chambre à coucher (3 et demi) sont estimés à **4723** logements soit 92 % des besoins.

**Tableau de projection conservatrice du rapport en estimation des besoins de la Ville de Rimouski : Nombre de logements à construire entre 2021 et 2041 selon le nombre de chambres à coucher et le revenu des ménages.**

		Niveau de revenu					TOTAL
		T.faible	Faible	Modique	Moyen	Élevé	
Chambres	1	-108	950	1351	1165	1365	<b>4723</b>
	2	0	-64	21	152	126	<b>234</b>
	3	0	-31	-108	-80	202	<b>-17</b>
	4	0	0	0	-23	200	<b>177</b>
	5	0	0	0	0	13	<b>13</b>
TOTAL		<b>-108</b>	<b>855</b>	<b>1264</b>	<b>1214</b>	<b>1906</b>	<b>5131</b>

La projection optimiste identifie un besoin de **6443 logements** dont 5931 pour des logements d'une chambre à coucher, ce qui représente le même pourcentage de **92%** que le scénario conservateur. En considérant l'émission de permis en 2024 et ceux des trois premiers mois de l'année 2025, totalisant **809** unités, les besoins estimés en logements par la Ville de Rimouski sont de l'ordre de **5634** unités résidentielles pour période de 2025-2045. Cela équivaut à plus ou moins 280 unités par année pour les 20 prochaines années.

**Tableau de projection optimiste du rapport en estimation des besoins de la Ville de Rimouski** : Nombre de logements à construire entre 2021 et 2041 selon le nombre de chambres à coucher et le revenu des ménages.

		Niveau de revenu					TOTAL
		T.faible	Faible	Modique	Moyen	Élevé	
Chambres	1	-136	1193	1697	1463	1714	<b>5931</b>
	2	0	-81	26	191	158	<b>294</b>
	3	0	-39	-135	-101	253	<b>-22</b>
	4	0	0	0	-29	251	<b>223</b>
	5	0	0	0	0	17	<b>17</b>
TOTAL		<b>-136</b>	<b>1074</b>	<b>1588</b>	<b>1525</b>	<b>2393</b>	<b>6443</b>

Le rapport sur « *l'Estimation des besoins en logements* » de la Ville de Rimouski détaille et met en perspective le contenu de ces données. De plus, la Ville soutient se positionner également en fonction des considérants suivants :

- La Ville mise sur son pouvoir d'attractivité à titre de 23<sup>e</sup> plus grande ville du Québec et de capitale du Bas-Saint-Laurent.
- Le rapport sur les besoins en logement faisait état d'un déficit au printemps 2024, de l'ordre de **1412** logements à Rimouski.
- Le bilan du nombre d'unités construites à Rimouski entre 2005 et 2024 fait étant de **5052** unités.
- La Ville a adopté un Plan de lutte à la pénurie de logements, afin d'identifier les actions et des initiatives afin d'accélérer les mises en chantiers dans les années actuelles et à venir.
- L'adoption d'une résolution en 2024 afin de s'octroyer de **nouveaux pouvoirs en habitation** est en phase avec cette orientation.
- Les **809** unités en chantiers (2024-2025) représentent un record qui témoigne du dynamisme actuel.
- Les besoins en logement exprimé à près de **92%** pour des logements d'une chambre à coucher, illustre le fait de réduire la taille des logements et d'augmenter leur nombre.

## 8.4 Scénario retenu des besoins en logement

Le scénario issu de la projection optimiste des ménages de l'ISQ a été identifié comme étant le plus probable parmi les trois scénarios, car il se rapproche des perspectives actuelles. De plus, la MRC a bonifié ce scénario en tenant compte des particularités régionales et de la dynamique locale notamment afin d'inclure le taux d'équilibre du marché (3%), des projets économiques et du manque à gagner évoquer par le rapport de la Ville de Rimouski.

### *Taux d'équilibre du marché*

La notion de taux d'inoccupation a été prise en compte dans le calcul, et ce en identifiant un chiffre permettant l'équilibrage des logements locatifs à un taux d'inoccupation de 3%. En se basant sur une donnée du rapport de la Ville de Rimouski indiquant que le taux d'équilibre du marché établi à 3,5% représenterait 320 logements disponibles, il a été possible d'appliquer une règle de trois afin d'identifier le nombre de 9143 logements locatifs.

Le gain théorique pour passer de 0,6% (taux d'inoccupation en 2023) à 3,5% serait donc de 265 logements additionnels. Pour atteindre le taux d'inoccupation de 3% par rapport au taux actuel de 1 % (2024), c'est 183 unités manquantes qui sont nécessaires. Et pour passer à 3,5%, c'est 228 logements supplémentaires vacants qui seraient nécessaires.

Donnée Ville pour passer de 0,6% à 3,5%	265
Calcul pour passer de 1% à 3%	183
Calcul pour passer de 1% à 3,5%	228

Le rapport de la Ville se faisait état d'un manque de **1412** logements. En considérant que **809** unités actuellement en chantier, cela donne un solde de **603** logements, auquel sont additionnés **183** logements qui doivent être maintenus pour le maintien du taux d'inoccupation à 3%. L'équilibrage des logements est donc fixé à **786 unités**. Il apparait dans les tableaux suivants.

Tableau A : Calcul # 1 des besoins en logements selon le nombre de ménages de chaque municipalité en 2021.

Ménages par municipalités 2021	Nombre de ménages	Proportion	Répartition	Équilibre des logements locatifs	Projets économiques	BESOINS	%
Esprit-Saint	179	0,7%	24			24	0,5%
La Trinité-des-Monts	123	0,4%	17			17	0,3%
Saint-Narcisse-de-Rimouski	498	1,8%	68			68	1,3%
Saint-Marcellin	228	0,8%	31			31	0,6%
Agglomération de Rimouski (incluant St-Anaclet)	24 930	91,0%	3 395	786	865	5 046	93,8%
Saint-Valérien	378	1,4%	51			51	1,0%
Saint-Fabien	859	3,1%	117			117	2,2%
Saint-Eugène-de-Ladrière	191	0,7%	26			26	0,5%
<b>Total MRC</b>	<b>27 386</b>	<b>1</b>	<b>3 730</b>	<b>786</b>	<b>865</b>	<b>5 381</b>	<b>100%</b>

Tableau B : Calcul # 2 des besoins en logements établit selon le sommet de projection de chaque municipalité.

Ménages selon la proportion des besoins projetés (sommet)	Augmentation de ménages	Proportion	Répartition	Équilibre des logements locatifs	Projets économiques	BESOINS	%
Esprit-Saint	0	0,0%	0			0	0,0%
La Trinité-des-Monts	3	0,1%	3			3	0,1%
Saint-Narcisse-de-Rimouski	133	4,1%	153			153	2,8%
Saint-Marcellin	41	1,3%	47			47	0,9%
Agglomération de Rimouski (incluant St-Anaclet)	2970	91,6%	3 415	786	865	5 066	94,1%
Saint-Valérien	62	1,9%	71			71	1,3%
Saint-Fabien	20	0,6%	23			23	0,4%
Saint-Eugène-de-Ladrière	15	0,5%	17			17	0,3%
<b>Total MRC</b>	<b>3 244</b>	<b>1</b>	<b>3 730</b>	<b>786</b>	<b>865</b>	<b>5 381</b>	<b>100%</b>

Tableau C : Calcul # 3 des besoins en logements établit selon le pourcentage des ménages projetés en fonction de la structuration de l'urbanisation.

Selon la structuration de l'urbanisation (OGAT)	Pondération des services	Proportion	Répartition	Équilibre des logements locatifs	Projets économiques	BESOINS	%
Esprit-Saint	1	1%	37			37	0,7%
La Trinité-des-Monts	1	1%	37			37	0,7%
Saint-Narcisse-de-Rimouski	2	2%	75			75	1,4%
Saint-Marcellin	0	0%	0			0	0,0%
Agglomération de Rimouski (incluant St-Anaclet)	92	92%	3 432	786	865	5 083	94,5%
Saint-Valérien	1	1%	37			37	0,7%
Saint-Fabien	2	2%	75			75	1,4%
Saint-Eugène-de-Ladrière	1	1%	37			37	0,7%
<b>Total MRC</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>3 730</b>	<b>786</b>	<b>865</b>	<b>5 381</b>	<b>100%</b>

Tableau 30 : Compilation des besoins de logements (calcul MRC)

Municipalité	MOYENNE	%
Esprit-Saint	21	0,4%
La Trinité-des-Monts	19	0,4%
Saint-Narcisse-de-Rimouski	98	1,8%
Saint-Marcellin	26	0,5%
Agglomération de Rimouski (incluant St-Anaclet)	5065	94,1%
Saint-Valérien	53	1,0%
Saint-Fabien	72	1,3%
Saint-Eugène-de-Ladrière	27	0,5%
<b>Total MRC</b>	<b>5 381</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ajustement des besoins</b>		
Total : Besoin municipalités rurales (7 munic. Sans aggro)	316	5,9%
Total : Besoin aggro de Rimouski	5065	94,1
Besoin aggro : Ajustement besoin pour Saint-Anaclet	120	
Besoin aggro : Ajustement besoin pour Rimouski	5634	
Sous-total	5 754	
Balance Total Besoin aggro - ajustement besoin aggro	689	
<b>Grand total (Besoin à l'échelle MRC)</b>	<b>6 070</b>	

Afin de tenir compte des besoins en logement exprimés par la Ville de Rimouski (5634 unités) et traduire les besoins de Saint-Anaclet selon la méthodologie illustrée par la moyenne (nombre de ménages, sommet du nombre de ménages, structuration de l'urbanisation), le nombre total du besoin en logement est réajusté à **6070 unités** pour les **20 prochaines années** sur le territoire de la MRC.

## 9. Moyens pour développer l'offre en habitation

L'élaboration du diagnostic en habitation s'inscrit dans une démarche où la MRC doit également identifier des moyens concrets pour favoriser le développement d'une offre résidentielle diversifiée, adaptée aux besoins des ménages. À cet égard, une liste non exhaustive de moyens pouvant être mobilisés est proposée afin de soutenir la mise en place d'une offre en habitation plus accessible et équilibrée.

### 1. Diversification de l'offre résidentielle

- Encourager la construction de logements de tailles variées (studios, 3½, 5½, maisons de ville, logements intergénérationnels).
- Promouvoir l'habitation collective (coopératives, OBNL d'habitation, projets de cohabitation).
- Favoriser l'intégration de logements sociaux, abordables et communautaires dans les nouveaux projets.
- Faciliter et encourager le développement d'unité d'habitation accessoire.

### 2. Adaptabilité et inclusion

- Soutenir le développement de logements accessibles pour les aînés et les personnes à mobilité réduite.
- Inciter à concevoir des unités évolutives permettant aux ménages de rester dans leur logement malgré les changements de situation familiale ou économique.

### 3. Outils réglementaires et planification

- Utiliser le zonage incitatif ou flexible (zones mixtes, densités adaptées).
- Exiger ou inciter l'inclusion de logements abordables dans les projets immobiliers.
- Réviser les marges de recul et les normes de stationnement pour favoriser la densification et réduire les coûts de construction.

### 4. Soutien financier et partenariats

- Mettre en place des programmes municipaux de subventions ou de crédits de taxes pour stimuler certains types de logements.
- Collaborer avec les promoteurs privés, les coopératives et les organismes communautaires pour diversifier l'offre.

- Rechercher le soutien des programmes provinciaux et fédéraux (ex. : AccèsLogis Québec, Fonds national de co-investissement, Initiative fédérale de logement communautaire).

#### **5. Aménagement du territoire**

- Identifier et libérer des terrains publics ou municipaux pour des projets de logements diversifiés.
- Favoriser la densification dans les secteurs bien desservis (transport, commerces, services).
- Soutenir le développement de quartiers mixtes combinant résidences, services et espaces verts.

## 10. Synthèse et conclusion

Le diagnostic confirme que la MRC de Rimouski-Neigette est confrontée à des défis structurels en habitation, marqués par un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande. Malgré une certaine croissance démographique, largement soutenue par l'immigration et la migration interrégionale, l'évolution naturelle de la population demeure négative, accentuée par le vieillissement rapide des baby-boomers. La part des 65 ans et plus devrait atteindre près de 28 % d'ici 2046 et celle des 85 ans et plus 14%, entraînant une hausse importante des besoins en logements adaptés, en résidences pour aînés et en unités accessibles.

Sur le plan de l'offre, le marché se caractérise par une **rareté des logements disponibles, un taux d'inoccupation historiquement bas** et une **hausse marquée des loyers et des prix des propriétés**, ce qui fragilise l'accessibilité résidentielle, notamment pour les jeunes ménages et les personnes à faible revenu. L'analyse révèle également un manque de diversité du parc immobilier, avec une prédominance d'unités unifamiliales de grande taille et une offre limitée en logements de petite dimension, abordables et adaptés.

Le contexte migratoire a temporairement favorisé la croissance récente, stimulée par la pandémie et l'attrait des régions pour les grands espaces et l'accès à la nature. Toutefois, l'immigration internationale, principale source de dynamisme démographique, demeure volatile et dépendante des politiques gouvernementales, ce qui pose un enjeu de stabilité à moyen et long terme.

Face à ces constats, la MRC devrait considérer d'orienter ses interventions vers :

- la **diversification de l'offre résidentielle**, afin de mieux répondre aux besoins variés des ménages;
- la **densification et l'optimisation des milieux existants**, pour contrer l'étalement et maximiser l'utilisation des infrastructures;
- le **renforcement de l'accessibilité et de l'abordabilité**, par des mesures incitatives et des partenariats avec les acteurs publics, privés et communautaires.

En somme, le diagnostic trace un portrait éclairé des besoins en matière d'habitation dans la MRC. Il fournit une base solide pour l'évaluation des besoins en espaces résidentiels, le suivi de certains indicateurs pertinents et la définition de cibles mesurables. De plus, il constitue un outil de référence en ciblant des pistes d'intervention concrètes pour orienter la mise en place d'actions structurantes et cohérentes avec les besoins de la population actuelle et futur.

Enfin, le rôle de la MRC et des municipalités locales apparaît déterminant afin d'assurer un équilibre entre ces trois types d'intervention énumérés précédemment et d'orienter l'action concertée des partenaires publics, privés et communautaires, afin de favoriser une offre résidentielle variée, abordable et durable.