

Le logement et l'habitation

Analyse et rédaction
Lucie Arbour
Service de la recherche
1^{er} octobre 2024

Recherche documentaire
Simon Mayer
Service de l'information

Introduction

Le Québec traverse une crise du logement, caractérisée notamment par un **taux d'inoccupation** très bas, situé à 1,3 % en date de l'automne 2023¹. À titre comparatif, un marché locatif est généralement considéré comme étant en équilibre lorsque le taux d'inoccupation se situe autour de 3 à 4 %². Cette crise se manifeste par l'effet combiné de plusieurs facteurs, dont une offre insuffisante ainsi qu'une hausse des prix des logements. Ses répercussions se font sentir dans de nombreux **ménages** québécois, entraînant une précarité financière croissante, en particulier chez les plus vulnérables. De plus, la difficulté d'obtenir un logement à faible coût contribue à l'augmentation de l'itinérance observée au cours des dernières années³. Cette situation sur le marché locatif est aggravée par le fait que les jeunes peinent de plus en plus à accéder à la propriété en raison de la hausse des prix de l'immobilier.

Le marché québécois, tant locatif que résidentiel, est donc confronté à des défis majeurs, avec des répercussions sociales et économiques importantes dans l'ensemble de la société. Ces enjeux seront explorés dans la présente note de recherche en trois volets : la crise du logement, la précarité et l'itinérance ainsi que l'accès à la propriété. Chaque volet se termine par un encadré proposant des pistes de réflexion. En complément, la note inclut un glossaire définissant certains termes essentiels indiqués en gras tout au long du texte et une bibliographie sélective.

Volet 1 : La crise du logement

La crise du logement s'explique en grande partie par deux causes : une offre insuffisante de logements pour répondre à une demande en croissance et une hausse élevée des prix des logements. Cette situation sur le marché locatif est particulièrement préoccupante considérant que 40 % des ménages québécois sont locataires — la plus forte proportion parmi les provinces canadiennes⁴.

Une offre insuffisante

Selon [l'Institut de la statistique du Québec](#), la population québécoise a connu une croissance accélérée au cours des dernières années. L'accroissement de la population a pour effet d'augmenter le nombre de ménages, mais il n'est pas le seul facteur en cause. On assiste parallèlement à une hausse constante, depuis les années 1950, du nombre de personnes vivant seules⁵. En 2021, elles représentent plus de 35 % des ménages au Québec, dépassant pour la première fois le pourcentage de ménages formés de deux personnes, la composition la plus fréquente entre 1971 et 2016. Cette tendance démographique est

¹ Institut de la statistique du Québec, « [Taux d'inoccupation des logements locatifs](#) », 22 février 2024.

² André Dubuc, « [La crise du logement existe bel et bien](#) », *La Presse*, 27 janvier 2023.

³ Lila Dussault, « [Pourquoi autant d'itinérance au Québec](#) », *La Presse*, 22 juin 2023.

⁴ Stéphane Bordeleau, « [Les loyers de plus en plus chers et de moins en moins accessibles au Canada](#) », *Radio-Canada*, 19 juin 2023.

⁵ Institut de la statistique du Québec, « [Ménages privés selon la taille, Québec, 1951-2021](#) », 12 septembre 2023.

largement responsable de l'augmentation du nombre de ménages. Ainsi, des 217 000 nouveaux ménages recensés au Québec entre 2016 et 2021, 142 000 (65 %) étaient composés d'une seule personne, accroissant par conséquent la pression sur le marché locatif⁶.

Pour répondre à cette demande accrue et résorber la crise, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que le Québec devrait construire 620 000 logements supplémentaires — en plus de ceux déjà anticipés — pour retrouver le niveau désiré d'**abordabilité** d'ici 2030⁷. Or, le rythme de construction actuel semble insuffisant. Le nombre de logements bâtis au Québec a connu une augmentation constante entre 2016 et 2022, avec plus de 321 000 logements livrés pendant cette période. Toutefois, ce nombre ne suffit pas à rattraper le retard accumulé au cours des années 1990 et à soutenir la croissance de la population. De plus, entre 2021 et 2023, on assiste à une diminution marquée du nombre de mises en chantier au Québec⁸. Celle-ci s'explique en partie par une hausse des taux d'intérêt hypothécaires, mais aussi par la pénurie de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction⁹. Selon la SCHL, malgré une légère croissance en 2024, les mises en chantier sont encore loin du rythme de construction prépandémique¹⁰.

Construire plus, plus vite

Le gouvernement québécois adopte plusieurs initiatives visant à construire plus de logements, plus vite. Pour y arriver, il octroie davantage de pouvoir aux municipalités et tente d'accélérer le processus d'autorisation de certains projets. Le projet de loi n° 16, [Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions](#), adopté en juin 2023, permet notamment aux municipalités d'autoriser des bâtiments plus grands ou plus denses, à condition que les promoteurs s'engagent à créer des espaces d'intérêt public, comme des logements sociaux.

Le gouvernement cherche aussi à soutenir la productivité dans le secteur de la construction. Une piste de solution encouragée à cet effet est la construction de logements préfabriqués¹¹. En août 2024, le gouvernement a d'ailleurs annoncé son intention de lancer un appel d'offres pour 500 logements préfabriqués¹².

L'offre insuffisante en logement est également accentuée par l'érosion du parc locatif, soit la diminution du nombre de logements disponibles à la location. Celle-ci peut se produire pour plusieurs raisons, comme la conversion de logements locatifs en copropriétés, la démolition de vieux immeubles sans construction de nouveaux logements, ou le changement d'usage des propriétés (par exemple, des logements transformés en bureaux)¹³.

Un autre facteur d'érosion du parc locatif est la conversion de logements en hébergement à court terme — rendue possible notamment par la plateforme Airbnb. Une [étude](#) publiée par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) indique qu'au mois de février 2023, en dehors de la saison touristique, 29 482 offres de chambres ou de logements entiers étaient disponibles sur le site

⁶ *Ibid.*

⁷ André Dubuc, « [La pénurie de logements s'aggrave au Québec](#) », *La Presse*, 13 septembre 2023.

⁸ Statistique Canada. [Tableau 34-10-0135-01 Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, en construction et achèvements, toutes les régions, trimestriel](#).

⁹ Félix Morrissette-Beaulieu, « [Baisse historique de 32 % des mises en chantier au Québec en 2023](#) », Radio-Canada, 16 janvier 2024.

¹⁰ Isabelle Dubé, « [Les nouveaux logements locatifs restent insuffisants](#) », *La Presse*, 27 septembre 2024.

¹¹ Gouvernement du Québec, [Stratégie québécoise en habitation — Bâtir ensemble pour mieux se loger](#), 2024, p. 23.

¹² Patrice Bergeron, « [Crise du logement: appel d'offres pour 500 logements préfabriqués](#) », *Le Soleil*, 22 août 2024.

¹³ Julia Posca et Guillaume Hébert, « [Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement](#) », *IRIS*, 29 juin 2023.

Airbnb. De plus, 79 % d'entre elles n'affichaient pas la certification exigée par la [Loi sur l'hébergement touristique](#)¹⁴. La plateforme contribue ainsi à la crise en retirant des logements du marché.

Cette offre insuffisante de logements mène à des taux d'inoccupation anormalement bas. En effet, [depuis 2016](#), le taux d'inoccupation des logements locatifs dans l'ensemble des centres urbains québécois de plus de 10 000 habitants se situe sous le seuil d'équilibre du marché, fixé à 3 %. Malgré une légère remontée en 2020 et 2021 sous l'effet de la pandémie de COVID-19, le taux d'inoccupation plonge de nouveau en 2022 pour s'établir à 1,3 % à l'automne 2023. Dans plusieurs villes et régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, le taux d'inoccupation passe même sous la barre des 1 % : c'est le cas dans les RMR de Québec, de Trois-Rivières et de Drummondville, mais aussi dans des villes comme Rimouski, Rivière-du-Loup, Val-d'Or ou Rouyn-Noranda. Comme le souligne une porte-parole de la SCHL, « c'est surtout dans la fourchette de loyers les moins élevés que les taux d'inoccupation sont les plus bas¹⁵. » Cette situation signifie entre autres que les locataires ont moins d'options, ce qui peut les contraindre à faire des compromis sur la taille, la qualité ou la localisation du logement, ou encore à accepter de payer un loyer supérieur à leurs moyens, au prix de difficultés financières parfois importantes.

La hausse des loyers

L'offre insuffisante en matière de logement contribue aussi à la flambée des prix sur le marché locatif. Selon la SCHL, le loyer moyen des quatre pièces et demi situé dans les localités de plus de 10 000 habitants au Québec est passé de 856 \$ en 2021 à 1001 \$ en 2023. Or, ce calcul prend « pour base l'ensemble du parc locatif, donc autant les logements occupés depuis plusieurs années par le même ménage et dont les coûts ont augmenté faiblement que les logements récemment proposés à la location, pour lesquels les prix affichés sont beaucoup plus élevés¹⁶ ». Dans les faits, une personne à la recherche d'un logement devra donc payer un prix parfois beaucoup plus élevé que cette moyenne.

Évolution du loyer moyen des logements existants par taille de logement (\$), Québec (SCHL)

Taille du logement	Prix en 2021	Prix en 2022	Prix en 2023
Studio	666	676	761
3 et demi	764	783	866
4 et demi	856	892	1001
5 et demi	1026	1061	1192

Le RCLALQ a compilé plusieurs dizaines de milliers d'annonces de logements à louer sur le site Kijiji afin de proposer une moyenne des loyers des logements disponibles sur le marché locatif¹⁷. Bien que ces chiffres doivent être nuancés — Kijiji n'offrant qu'un portrait momentané du marché et aucun moyen de valider la représentativité des annonces à l'échelle du Québec¹⁸ — ils laissent entrevoir une hausse plus importante que le portrait réalisé par la SHCL.

¹⁴ Isabelle Chénier, « [Construire plus de logements ne règlera pas la crise, soutient l'IRIS](#) », *Métro*, 22 juin 2023.

¹⁵ Clara Loiseau, « [Une crise du logement historique au Québec : les plus grosses hausses de loyer en 30 ans](#) », *24 heures*, 31 janvier 2024.

¹⁶ Eve-Lyne Couturier et Guillaume Tremblay-Boily, « [Le revenu viable en 2024 : sortir de la pauvreté en contexte de crise du logement](#) », *IRIS*, 29 avril 2024.

¹⁷ RCLALQ, [Crise du logement – On s'enfonce encore plus!](#), 18 avril 2023.

¹⁸ Eve-Lyne Couturier et Guillaume Tremblay-Boily, *op. cit.*

Évolution du loyer moyen de marché (Kijiji) par taille de logement (\$), Québec (RCLALQ)

Taille du logement	Prix en 2021	Prix en 2022	Prix en 2023
Studio	802	946	1118
3 et demi	1029	1085	1243
4 et demi	1234	1311	1504
5 et demi	1574	1696	1908

Ces hausses élevées des loyers pour les logements disponibles sur le marché s'expliquent par la volonté des propriétaires d'ajuster le prix à son plein potentiel de revenu lors de la remise en location. Ainsi, « comme tous les prix dans le marché immobilier sont établis en se comparant entre eux, le prix des [logements locatifs] suit le prix des propriétés¹⁹ ». Ces derniers ont eux-mêmes connu des augmentations constantes dans les dernières années. Les unités nouvellement construites sont quant à elles affichées à des prix généralement beaucoup plus élevés que ceux des logements existants.

Les hausses surviennent donc principalement lors du départ volontaire d'un ménage locataire, mais aussi dans certains cas lors d'évictions. Un propriétaire peut légalement exiger le départ d'un ménage locataire pour modifier un logement de façon notable, soit pour le démolir, l'agrandir, le subdiviser en plusieurs logements ou encore le transformer en local commercial²⁰. Depuis juin 2024, un moratoire de trois ans interdit toutefois les évictions²¹. En outre, un propriétaire n'est pas autorisé par la Loi à évincer un locataire pour rénover son logement — phénomène mieux connu sous le nom de **rénoeviction**. Il doit plutôt demander au locataire d'évacuer le logement de façon temporaire, contre une somme d'argent couvrant ses frais de relocalisation.

Lorsqu'un locataire demeure dans son logement, les hausses de loyers sont encadrées par le [Règlement sur les critères de fixation de loyer](#). Il revient en effet au [Tribunal administratif du logement](#) (TAL) de fixer le loyer d'un logement dont le locataire a refusé l'augmentation demandée par le locateur ou de réviser son prix à partir des critères du Règlement. De 2014 à 2022, le Tribunal a accordé en moyenne une augmentation de loyer de 3,1 % dans les cas qui ont été entendus en audience²². Toutefois, malgré une forte hausse du nombre de causes présentée au Tribunal, à peine 14 400 logements locatifs ont fait l'objet d'une fixation ou d'une révision du loyer au cours de l'année 2022-2023, soit moins de 1 % des logements locatifs au Québec²³.

Pour limiter les hausses des loyers, plusieurs acteurs du milieu de l'habitation, comme le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), le RCLALQ et Vivre en ville, demandent l'adoption d'un registre des loyers universel et obligatoire, qui permettrait aux nouveaux locataires d'un logement de connaître le loyer versé par les occupants précédents²⁴. Cette mesure faciliterait notamment le travail du TAL, car elle donnerait aux locataires la preuve nécessaire pour contester une hausse abusive.

¹⁹ Vivre en ville, [Portes ouvertes — Pour une sortie de crise durable en habitation](#), 2022, p. 11.

²⁰ D'autres conditions s'appliquent également. La personne visée par l'éviction ne doit pas être âgée de 65 ans ou plus, habiter le logement visé par l'éviction depuis au moins 10 ans ou avoir un revenu annuel qui rend admissible à un logement à loyer modique. Elle doit également recevoir un préavis de six mois et être dédommagée. Protecteur du citoyen, « [Éviction : mon propriétaire peut-il me forcer à quitter mon logement?](#) », 14 décembre 2022.

²¹ Thomas Laberge, « [Moratoire de trois ans sur les évictions : Québec va de l'avant](#) », *La Presse*, 6 juin 2024.

²² Tribunal administratif du logement, [Rapport annuel de gestion 2022-2023](#), p. 41.

²³ *Ibid.*, p. 44.

²⁴ Vivre en ville, « [Lancement du Registre des loyers](#) », 11 mai 2023.

Pistes de réflexion

- Quels sont les défis liés à la construction de logement?
- Quelles mesures législatives ou réglementaires pourraient être mises en place pour lutter contre l'érosion du parc locatif?
- Comment devrait-on encadrer les hausses de loyers?
- Quels incitatifs pourraient encourager la construction de logements à des prix plus abordables?

Volet 2 : La précarité et l'itinérance

La crise accentue la précarité de nombreux ménages, qui peinent à trouver un logement correspondant à leurs moyens financiers. Les logements sociaux et abordables constituent une solution à ce problème, mais leur nombre est insuffisant pour répondre à la demande actuelle. Dans ce contexte, on assiste à une augmentation de l'itinérance.

Les besoins impérieux en matière de logement

Selon une enquête de la SCHL, 5,5 % des ménages québécois avaient des **besoins impérieux en matière de logement** en 2022 — c'est-à-dire qu'ils occupaient un logement inabordable, dont le nombre de chambres était insuffisant ou qui nécessitait des réparations majeures, sans avoir les moyens de déménager ailleurs dans leur collectivité²⁵. Cette proportion est nettement plus élevée chez les ménages locataires, dont 9,5 % (soit 137 950 ménages) se trouvent dans cette situation²⁶.

Des logements en manque d'amour

D'après les données du recensement de 2021, 6 % des logements au Québec ont besoin de réparations majeures, un pourcentage qui grimpe à 7,3 % dans le cas des logements occupés par des ménages locataires. Ces pourcentages varient d'une région administrative à l'autre. À titre d'exemple, 9 % des logements locatifs dans l'agglomération de Montréal nécessitent des réparations majeures²⁷.

L'abordabilité est le facteur le plus commun de besoins impérieux en matière de logement²⁸. Un logement est dit inabordable si « le ménage qui l'occupe consacre 30 % ou plus de son revenu avant impôt aux frais de logement²⁹ ». Selon les chiffres du recensement de 2021, presque un ménage locataire sur cinq consacrait une part supérieure à 30 % de son revenu aux dépenses de logement au Québec³⁰. Lorsque la proportion du revenu d'un ménage vouée au logement dépasse les 50 %, celui-ci est considéré comme

²⁵ SCHL, « [Comprendre les besoins impérieux en matière de logement](#) », 14 août 2019.

²⁶ En comparaison, 2,9 % des ménages propriétaires ont des besoins impérieux en logement. SCHL, [Enquête canadienne sur le logement](#), 2024.

²⁷ Statistique Canada, [Tableau 98-10-0233-01 État du logement selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement](#).

²⁸ SCHL, *op. cit.*, note 26.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Statistique Canada, [Indicateurs de logement, Recensement de 2021](#), 10 mai 2023.

étant en situation de crise, et à risque de se retrouver à la rue. Entre 2016 et 2021, cette situation touchait 9 % des ménages locataires québécois³¹.

Il est impossible d'ignorer la question centrale de l'abordabilité dans la quête de solutions à la crise actuelle. En effet, augmenter l'offre de logement construit sans égard à la capacité des ménages de payer ne répond pas aux besoins de plusieurs locataires, en quête d'un foyer correspondant à leurs moyens.

Les logements sociaux

Les logements sociaux constituent une solution pour les ménages à revenus faibles et modestes qui, sans l'aide de l'État, seraient dans l'incapacité d'obtenir un logement adapté à leurs besoins et leur revenu³². Il s'agit de logements dont les loyers sont subventionnés ou établis en fonction du revenu. Ils sont généralement inférieurs au prix du marché pour un logement locatif équivalent³³.

Au Québec, il existe trois grandes formes de logement social : les [habitations à loyer modique](#) (HLM), les [coopératives d'habitation](#) et les [organismes sans but lucratif d'habitation](#) (OSBL d'habitation). Les HLM sont destinées aux ménages à faibles revenus, qui paient un loyer représentant 25 % de leur revenu déclaré. Les coopératives d'habitation, gérées par leurs membres, offrent des unités dont le coût est réduit grâce à des subventions publiques. Enfin, les logements gérés par des OSBL ciblent des personnes ayant des besoins spécifiques, comme les personnes itinérantes, en situation de handicap, âgées ou les familles nombreuses³⁴.

En 2021, 3,5 % des ménages québécois, soit environ 129 900 ménages, vivaient dans un logement social et abordable³⁵. Cette proportion est plus élevée pour les ménages dont la personne de référence a 65 ans et plus (6 %), pour les personnes seules (7 %) et pour les familles monoparentales (7 %). Les personnes ayant vécu une situation d'itinérance sont également plus susceptibles d'habiter un logement social et abordable (18 %)³⁶.

Dans le contexte actuel, la demande en logement social est plus élevée que l'offre disponible. Les délais pour avoir accès à ces logements peuvent donc être considérables. Au 30 décembre 2023, 34 252 ménages étaient sur la liste d'attente d'un HLM ou pour obtenir un supplément au loyer public à l'échelle du Québec³⁷. En date de 2021, 60 % des ménages inscrits sur une liste d'attente pour un logement social y figuraient depuis deux ans ou plus³⁸.

L'itinérance

Lorsqu'une personne est incapable de trouver un logement qui correspond à ses moyens, elle se retrouve en situation d'itinérance. L'Observatoire canadien sur l'itinérance définit en effet l'itinérance comme « la situation d'un individu, d'une famille ou d'une collectivité qui n'a pas de logement stable, sécuritaire, permanent et adéquat, ou qui n'a pas de possibilité, les moyens ou la capacité immédiate de s'en procurer un³⁹ ». Cette situation peut prendre des formes multiples, dont⁴⁰ :

³¹ Stéphane Bordeleau, « [Les loyers de plus en plus chers et de moins en moins accessibles au Canada](#) », *Radio-Canada*, 19 juin 2023.

³² Lisa-Flor Sintomer, « [Le logement social au Québec](#) », *VRM*, 16 novembre 2016.

³³ Institut de la statistique du Québec, « [Portrait des logements sociaux et abordables au Québec](#) », 19 juin 2024.

³⁴ Lisa-Flor Sintomer, *op. cit.*

³⁵ Institut de la statistique du Québec, « [Le logement social et abordable au Québec](#) », *Zoom société*, n° 3, juin 2024, p. 2.

³⁶ Institut de la statistique du Québec, *op. cit.*, note 33.

³⁷ Gabrielle Duchaine, « [Moins de HLM laissés vacants au Québec](#) », *La Presse*, 14 mars 2023.

³⁸ Institut de la statistique du Québec, *op. cit.*, note 35.

³⁹ MSSS, [L'itinérance au Québec — Deuxième portrait](#), septembre 2022, p. 18.

⁴⁰ *Ibid.*, p. 21-24.

- L'itinérance situationnelle, qui survient lorsqu'une personne est momentanément sans logement, mais parvient ensuite à se reloger de façon durable.
- L'itinérance cyclique, qui fait référence à une personne qui alterne entre des périodes où elle possède un logement et d'autres où elle est dans la rue.
- L'itinérance à long terme, qui concerne une personne qui n'a pas eu de logement depuis une longue période.
- L'itinérance visible, qui décrit une situation où une personne n'a pas de domicile fixe permanent et se trouve sans abri, dans un lieu non conçu pour l'habitation humaine, par exemple un abri de fortune ou une ressource d'hébergement d'urgence.
- L'itinérance cachée, qui implique une personne qui tente de cacher sa situation, par exemple en étant hébergée temporairement chez des connaissances ou dans un motel, sans avoir de domicile fixe.

Le droit au logement

Le droit au logement est un principe qui affirme que chaque personne a le droit d'avoir un endroit où vivre dans des conditions décentes et sécuritaires. Il est notamment évoqué dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC) et dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, auxquels le Canada a adhéré⁴¹.

En 2019, la [Loi sur la stratégie nationale sur le logement](#) adoptée au Parlement canadien a introduit le droit au logement dans le droit canadien en reconnaissant que « le droit à un logement suffisant est un droit fondamental de la personne confirmé par le droit international⁴² ». L'accès au logement étant un enjeu complexe, il s'agit toutefois d'un droit difficile à appliquer et à faire respecter⁴³.

Le contexte actuel, caractérisé par un faible taux d'inoccupation et la hausse des loyers, se traduit par une hausse de l'itinérance. En 2022, un dénombrement réalisé par le ministère de la Santé et des Services sociaux en coopération avec des organismes communautaires dans 13 régions du Québec le soir du 11 octobre permet d'estimer à 10 000 le nombre de personnes en situation d'itinérance visible sur le territoire. Cet exercice offre une « photographie » momentanée de la situation qui, comme le souligne le Ministère, sous-estime fort probablement le nombre réel de personnes en situation d'itinérance⁴⁴. Toutefois, en comparant ce dénombrement à celui réalisé en 2018, on dénote tout de même une augmentation de 44 % du nombre d'itinérantes et d'itinérants⁴⁵. Le [rapport](#) réalisé après ce dénombrement démontre en outre une régionalisation de l'itinérance : la proportion de personnes itinérantes se trouvant à l'extérieur de Montréal est passée de 20 % en 2018 à 40 % en 2022. Le dénombrement de 2022 révèle aussi que plus de deux personnes itinérantes sur dix se sont retrouvées à la rue après une expulsion de leur logement⁴⁶.

⁴¹ David Fried-DesBaillets, « [Droit au logement au Canada](#) », *L'Encyclopédie canadienne*, 1^{er} août 2024.

⁴² [Loi sur la stratégie nationale sur le logement](#), LC 2019, c. 29, art 313.

⁴³ Ryan van den Berg, « [Quelques notions sur le droit au logement au Canada](#) », *Service d'information et de recherche parlementaire*, 21 juin 2019.

⁴⁴ Gouvernement du Québec, [Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec — Tout le monde compte](#), 2023, p. 270.

⁴⁵ Tommy Chouinard et Lila Dussault, « [L'itinérance a bondi de 44 % en cinq ans au Québec](#) », *La Presse*, 13 septembre 2023.

⁴⁶ *Ibid.*

Pistes de réflexion

- Quelles politiques publiques ou mesures sociales pourraient être mises en place pour réduire la proportion de ménages en situation de besoin impérieux?
- Comment les trois formes de logement social (HLM, coopératives, OSBL) répondent-elles aux besoins diversifiés des ménages vulnérables? Quelles sont leurs particularités respectives?
- Comment améliorer l'accès aux logements sociaux pour répondre à la demande croissante?
- Pourquoi le droit au logement n'est-il pas reconnu au Québec?
- Comment renforcer les politiques publiques pour offrir un soutien durable aux personnes en situation d'itinérance dans un contexte de crise du logement?
- Quelle est l'incidence de l'itinérance sur les centres urbains où la crise du logement est la plus aiguë?

Volet 3 : L'accès à la propriété

Le contexte du milieu de l'habitation est aussi marqué par l'augmentation des prix sur le marché immobilier. Il est en effet de plus en plus difficile d'acheter une première maison ou un premier condominium. Cette situation affecte en particulier les jeunes ménages qui cherchent à accéder à la propriété.

La hausse des prix de l'immobilier

Dans les dernières années, les prix de l'immobilier ont monté en flèche. Cette hausse s'explique par plusieurs facteurs, dont l'augmentation des coûts de construction et de la valeur des terrains ainsi que la hausse de la demande. Selon l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), pour la période d'avril à juin 2022, le prix médian d'une maison unifamiliale a atteint 448 694 \$, soit une augmentation de 20 % par rapport à la même période en 2021⁴⁷. En comparaison, « le prix médian d'une maison unifamiliale au Québec à la fin de 2019 était de 265 000 \$, une différence de 185 000 \$⁴⁸ ». Le prix des condos connaît lui aussi une trajectoire similaire, avec une augmentation de 12 % entre 2021 et 2022⁴⁹. Ces hausses sont beaucoup plus grandes que celle du salaire moyen, qui n'a augmenté que de 5,8 % pendant la même période⁵⁰. Cet écart entre les revenus et les prix du marché immobilier contribue à retenir des ménages locataires sur le marché locatif, ce qui accentue la demande de logements.

L'accès à la propriété est donc de plus en plus difficile. Les ménages aspirants à la propriété doivent amasser des **mises de fonds** plus grandes⁵¹ et composer avec des **taux d'intérêt** élevés depuis la fin de l'année 2022. Cette situation touche particulièrement les jeunes, moins nombreux à être déjà propriétaires. Chez les 25 à 34 ans, la proportion de propriétaires est passée de 44,2 % en 2016 à 42,4 % en 2021⁵².

⁴⁷ APCIQ, « [Une activité transactionnelle solide malgré le ralentissement du marché et des prix toujours en forte hausse en région](#) », 11 juillet 2022.

⁴⁸ Julien McEvoy, « [Un rêve qui devient inabordable : le prix médian d'une maison bondit de 20 %](#) », *Le Journal de Montréal*, 12 juillet 2022.

⁴⁹ Martin Jolicoeur, « [Prix des maisons : ça flambe toujours partout au Québec](#) », *Le Journal de Montréal*, 7 janvier 2023.

⁵⁰ « [Les salaires n'ont pas suivi l'inflation en 2022 au Québec](#) », *Radio-Canada*, 1^{er} mars 2023.

⁵¹ La mise de fonds minimale est de 5 %, mais il est généralement recommandé de prévoir 20 %. En effet, si la mise de fonds est inférieure à 20 %, il est nécessaire de souscrire à une assurance prêt hypothécaire, qui augmente le coût total du prêt.

⁵² APCHQ, « [Baisse du taux de propriété au Québec : pourquoi faut-il inverser la tendance ?](#) », novembre 2022.

Cette situation n'est pas propre au Québec. D'après un [rapport](#) publié le 22 février 2024 par la Banque Nationale, on assiste à une dégradation généralisée de l'accessibilité au logement sur le marché immobilier dans les grandes villes canadiennes.

Des pistes de solution

Selon certains acteurs, l'accès difficile à la propriété constitue une iniquité intergénérationnelle⁵³. En effet, devenir propriétaire constitue une forme d'épargne forcée, qui permet de sécuriser un avoir — une résidence qui continue de prendre de la valeur à long terme. Comme le souligne l'organisme Vivre en ville, les propriétaires de longue date font d'ailleurs partie des principaux gagnants de la crise actuelle :

Les avantages de l'appréciation des prix des logements profitent de manière disproportionnée à ceux qui sont déjà les propriétaires et ils ont tendance à aggraver les disparités de richesse existantes. L'appréciation des logements existants accroît la richesse des propriétaires actuels et augmente le coût du logement pour ceux qui ne le sont pas encore⁵⁴.

Afin d'éviter l'accroissement de ces écarts et de réduire la pression sur le marché locatif, il est souhaitable selon plusieurs acteurs de favoriser l'accès à la propriété. Les principales solutions proposées à cet effet sont la prolongation de la période d'amortissement des prêts hypothécaires, les mesures fiscales favorisant l'accumulation d'une mise de fonds et les incitatifs financiers sous forme de crédits d'impôt.

L'allongement de la période de remboursement des prêts hypothécaires baisse le montant des paiements mensuels en étalant ceux-ci sur une plus longue période. Depuis août 2024, le gouvernement canadien permet aux acheteurs d'une première propriété nouvellement construite ayant réalisé une mise de fonds de moins de 20 % de payer leur prêt hypothécaire sur 30 ans plutôt que sur 25 ans. Cette mesure doit être élargie à tous les nouveaux acheteurs en décembre 2024⁵⁵.

Différentes mesures fiscales facilitent quant à elles l'accumulation d'une mise de fonds. Le régime d'accession à la propriété (RAP) permet par exemple de retirer jusqu'à 60 000 \$ d'un régime d'épargne-retraite (REER) sans être imposé lors du retrait pour l'achat ou la construction d'une première maison⁵⁶. Depuis 2023, le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) permet aussi d'épargner jusqu'à 40 000 \$. Il est possible d'y verser jusqu'à 8 000 \$ par année. L'argent économisé donne droit à une déduction d'impôt et n'est pas imposable lors du retrait pour l'achat d'une propriété⁵⁷.

Les nouveaux propriétaires peuvent en outre bénéficier d'autres incitatifs financiers, comme le crédit d'impôt du gouvernement du Canada pour l'achat d'une première habitation (jusqu'à 10 000 \$) et le crédit d'impôt pour achat d'une habitation du gouvernement du Québec (jusqu'à 1 400 \$)⁵⁸.

Cependant, ces mesures ne suffisent pas toujours, et de plus en plus de jeunes reçoivent un soutien financier de leurs parents pour l'achat d'une première maison⁵⁹. En 2021, environ 20 % des Québécoises et Québécois ayant acheté leur première propriété ont bénéficié de l'aide de leur famille⁶⁰.

⁵³ Anne-Sophie Roy, « [Aider sa progéniture à acheter une première maison](#) », *Radio-Canada*, 7 septembre 2023.

⁵⁴ Vivre en ville, *op. cit.*, note 19, p. 21.

⁵⁵ Patrick MacIntyre, « [L'amortissement hypothécaire sur 30 ans élargi](#) », *Radio-Canada*, 16 septembre 2024.

⁵⁶ Desjardins, « [Mise de fonds pour l'achat d'une maison : conseils et astuces](#) », 31 mai 2024.

⁵⁷ Marie-Eve Fournier, « [Le CELIAPP en 12 questions](#) », *La Presse*, 1^{er} avril 2023.

⁵⁸ Desjardins, « [Mise de fonds pour l'achat d'une maison : conseils et astuces](#) », 31 mai 2024.

⁵⁹ Yvon Laprade, « [Aider son enfant à acheter sa première maison](#) », *La Presse*, 12 décembre 2021.

⁶⁰ Anne-Sophie Roy, *op. cit.*

Pistes de réflexion

- Comment s'explique l'augmentation fulgurante des prix immobiliers dans les dernières années?
- Les difficultés d'accès à la propriété ont-elles un effet sur le marché locatif?
- Quels sont les effets de l'accès difficile à la propriété sur les inégalités sociales et intergénérationnelles?
- Les politiques en matière de logement et d'accession à la propriété déjà en place sont-elles adaptées au contexte économique et immobilier actuel?

Glossaire

Abordabilité : Caractère de ce qui a un prix jugé raisonnable sur un marché concurrentiel. Un logement est dit abordable si le ménage qui l'habite y consacre 30 % ou moins de son revenu.

Besoins impérieux en matière de logement : Un ménage a des besoins impérieux en matière de logement s'il vit dans un logement non conforme à une ou plusieurs des normes de qualité, de taille et d'abordabilité et s'il aurait à consacrer au moins 30 % de son revenu avant impôt à un logement qui répond aux trois normes ailleurs dans la collectivité.

Ménage : Personne ou groupe de personnes occupant ensemble un même logement qui est son domicile habituel.

Mise de fonds : Montant initial versé lors d'un achat important, comme une maison. Le montant de la mise de fonds hypothécaire, qui correspond à un pourcentage du prix total du bien, est déduit du prix d'achat. Pour couvrir la portion restante, l'acheteur contracte généralement un prêt hypothécaire pour lequel il doit payer des intérêts.

Rénoiction : Pratique illégale qui consiste, pour un locateur, à forcer les occupants d'un logement à quitter les lieux sous prétexte de devoir effectuer des travaux de rénovation.

Taux d'inoccupation : Pourcentage de logements disponibles (non occupés) dans un marché immobilier donné, par rapport au nombre total de logements. Il sert à mesurer l'offre par rapport à la demande dans une région.

Taux d'intérêt : Pourcentage appliqué à une somme d'argent, placée ou empruntée, qui permet de calculer l'intérêt que rapporte cette somme pour une période déterminée.

Bibliographie sélective

Volet 1 : La crise du logement

- BORDELEAU, Stéphane. « [Les loyers de plus en plus chers et de moins en moins accessibles au Canada](#) », *Radio-Canada*, 19 juin 2023.
- KERRIGAN, Danielle et David WACHSMUTH. « [Airbnb, le partage du logement et le droit au logement à Montréal](#) », *Nouvelles pratiques sociales*, volume 31, numéro 2, automne 2020, p. 382–404.
- LA PRESSE CANADIENNE. « [Québec va de l'avant avec un moratoire de trois ans sur les évictions](#) », *Radio-Canada*, 6 juin 2024.
- POSCA, Julia et Guillaume HÉBERT. « [Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement](#) », *IRIS*, 29 juin 2023.
- REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC. [La démesure Airbnb : un saccage du parc locatif québécois](#). 2023, p. 42.
- VIVRE EN VILLE. [Portes ouvertes — Pour une sortie de crise durable en habitation](#). 2022, 64 p.

Volet 2 : La précarité et l'itinérance

- BOULIANNE, Myriam. « [Nouvelles données sur l'itinérance au Québec : les Autochtones toujours surreprésentés](#) », *Radio-Canada*, 14 septembre 2023.
- COUTURIER, Eve-Lyne et Guillaume TREMBLAY-BOILY. « [Le revenu viable en 2024 : sortir de la pauvreté en contexte de crise du logement](#) », *IRIS*, 29 avril 2024.
- DUSSAULT, Lila. « [Pourquoi autant d'itinérance au Québec](#) », *La Presse*, 22 juin 2023.
- INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. « [Portrait des logements sociaux et abordables au Québec](#) », 19 juin 2024.
- LAGACÉ, Frédérique. « [Le logement social et abordable au Québec](#) », *Zoom société*, numéro 3, juin 2024, Institut de la statistique du Québec, p. 1-13.
- MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX. [L'itinérance au Québec — Deuxième portrait](#), septembre 2022, 101 p.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. [Enquête canadienne sur le logement de 2022](#). 10 septembre 2024.

Volet 3 : L'accès à la propriété

- ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC. « [Baisse du taux de propriété au Québec : pourquoi faut-il inverser la tendance ?](#) », novembre 2022.
- ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES COURTIERES IMMOBILIERS DU QUÉBEC. « [Une activité](#)

[transactionnelle solide malgré le ralentissement du marché et des prix toujours en forte hausse en région](#) », 11 juillet 2022.

- GENDRON, Laurie. « [Point de vue expert. Accès à la propriété : pourquoi est-ce plus difficile pour les jeunes?](#) », Université de Sherbrooke, 21 août 2023.
- RADIO-CANADA. « [Accès à la propriété : un rêve inaccessible pour des jeunes](#) », *Le téléjournal avec Patrice Roy*, 6 mars 2024.
- RADIO-CANADA. « [Qu'est-ce que le CELIAPP?](#) », *D'abord l'info*, 15 janvier 2023.
- ROY, Anne-Sophie. « [Aider sa progéniture à acheter une première maison](#) », *Radio-Canada*, 7 septembre 2023.