

Le Québec à la recherche d'un toit pour tous

Publié à 9 h - 2025-01-09



Lilia Boutana

Journaliste, étudiante en Sciences de la nature au Collège Jean-de-Brébeuf et écrivaine amatrice.

Avec plus de 34 000 ménages sur liste d'attente pour un logement social et un taux d'inoccupation à 1,3 % en date de 2023, le Québec est plongé dans une crise du logement sans précédent. Loyers exorbitants, précarité grandissante et hausse de l'itinérance frappent des milliers de ménages. Alors que le rythme de construction ne parvient pas à suivre la demande, des milliers de Québécois luttent pour trouver un toit abordable.

Une pénurie chronique, amplifiée par des défis structurels

Depuis la pandémie, les prix des loyers explosent. Entre 2021 et 2023, le loyer moyen d'un 4 ½ est passé de 856 \$ à 1001 \$. Cette hausse, bien au-delà de l'augmentation des salaires, force de nombreux locataires à consacrer plus de 30 %, parfois même 50 %, de leurs revenus au logement.

La flambée des loyers n'est qu'un symptôme d'un problème plus vaste ; l'itinérance. Les personnes seules, qui représentent 35 % des foyers québécois, sont particulièrement vulnérables à cette précarité. En 2022, le Québec comptait 10 000 personnes en situation d'itinérance visible, une hausse de 44 % par rapport à 2018. Cette hausse ne se limite plus aux centres urbains comme Montréal, mais touche désormais des régions comme Québec, Trois-Rivières et Rimouski où les taux d'inoccupation plongent sous les 1 %.

Quand le logement devient un luxe inaccessible

Parallèlement, l'accès à la propriété devient un rêve inaccessible pour une majorité de Québécois. Le prix médian d'une propriété dans les régions métropolitaines atteint désormais 582 233 \$, obligeant les ménages à gagner au moins 138 524 \$ par an pour l'acquérir. Pour amasser la mise de fonds minimale, il faudrait ainsi économiser pendant 48 mois, une perspective qui éloigne encore plus les jeunes de l'acquisition de propriété. Cet écart entre salaires et coûts des logements maintient une forte pression sur le marché locatif, exacerbé par le rythme insuffisant des constructions de logements.

Des obstacles persistants à la construction

Alors que 620 000 nouveaux logements sont nécessaires d'ici 2030 pour stabiliser le marché, les mises en chantier continuent de ralentir. Freinée par la pénurie de main-d'œuvre et la hausse des taux d'intérêt, l'industrie de la construction peine à répondre aux besoins. De plus, l'érosion du parc locatif s'accroît avec la conversion de logements en unités touristiques, comme Airbnb, ou en copropriétés. Cela prive les locataires à faibles revenus de logements abordables, en plus de devoir faire face à une spéculation immobilière en croissance.

Pour corriger le tir, le gouvernement multiplie les initiatives, comme l'adoption du projet de loi n°16 en 2023, qui encourage les constructions denses en échange de logements sociaux. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il faudrait 620 000 nouveaux logements d'ici 2030 pour stabiliser le marché.

Des solutions sur la table, mais des résultats attendus

Pour contrer cette crise, plusieurs pistes de solution sont avancées. La création d'un registre des loyers, couplée à des plafonnements, pourrait freiner les hausses abusives et encadrer les pratiques de rénovations. Des mesures ciblant les plateformes comme Airbnb visent à réintégrer des unités dans le marché locatif traditionnel. Sur le plan de la construction, des initiatives comme les logements préfabriqués et les allègements administratifs pour les promoteurs espèrent combler la pénurie.

Parallèlement, le gouvernement propose des incitatifs pour l'accès à la propriété, comme le CELIAPP ou l'allongement des hypothèques à 30 ans pour les jeunes ménages. Cependant, ces mesures, bien que prometteuses, nécessitent des investissements massifs et une coordination entre les acteurs pour générer un impact durable.