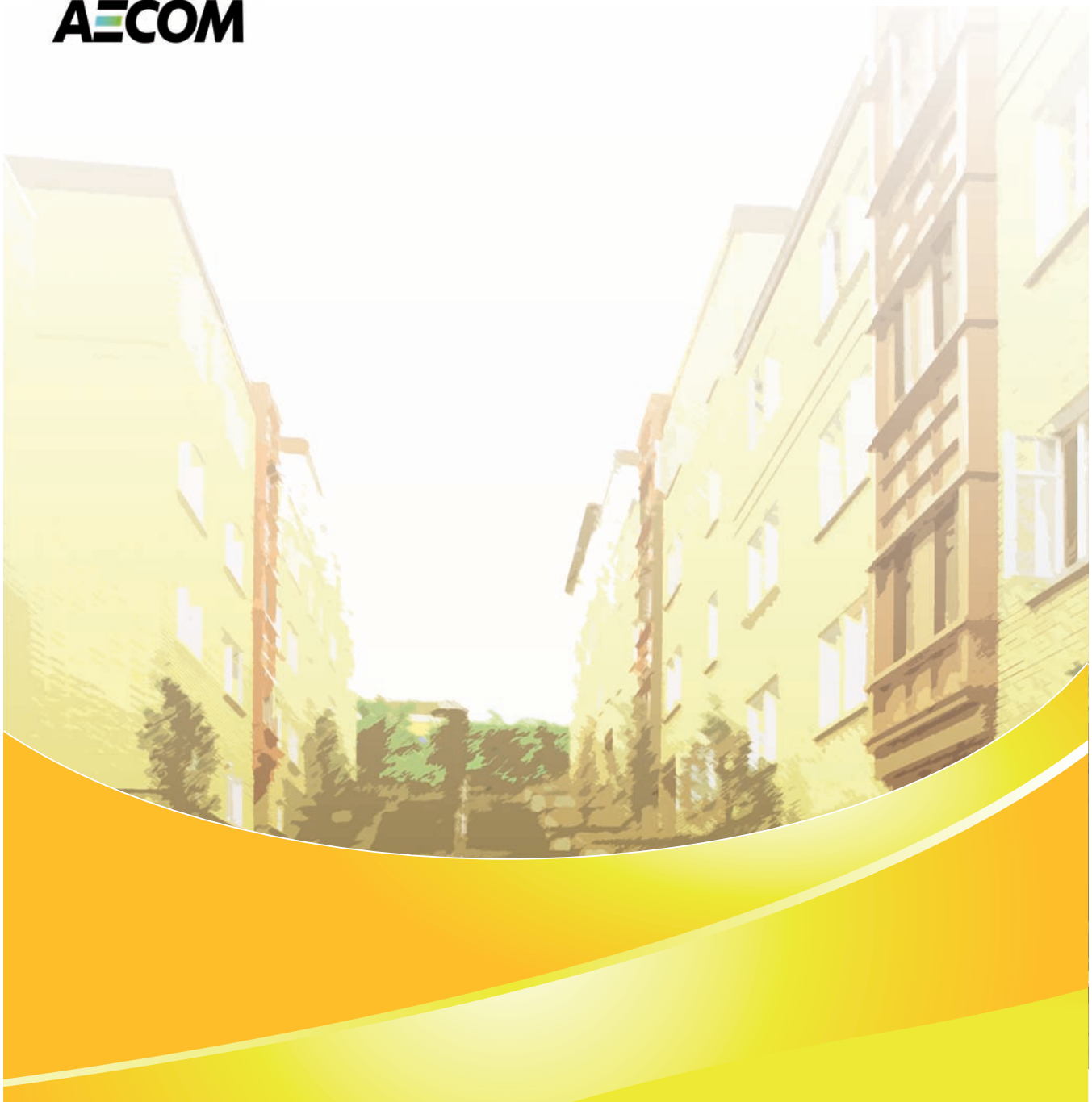


ÉTUDE D'IMPACTS DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Réalisée par :

AECOM





Aménagement,
Environnement et
Ressources

Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau
Aile Saint-Amable, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec

Rapport final

05-21397

Septembre 2011

Table des matières

Liste des acronymes	viii
Sommaire exécutif	
1 Introduction.....	1
2 Rôle et place de la SHQ.....	2
2.1 Responsabilités de la SHQ.....	2
2.2 Programmes de la SHQ	3
2.2.1 Logement social, communautaire et abordable.....	4
2.2.2 Amélioration de l'habitat	8
2.2.3 Appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation	10
2.2.4 Intervention au Nunavik	10
3 Impacts économiques	11
3.1 Présentation du modèle intersectoriel	11
3.2 Limites de l'analyse des impacts économiques	13
3.3 Montants générant des impacts économiques	13
3.4 Résultats des simulations	16
3.4.1 Impacts économiques des dépenses totales sur le secteur de la construction résidentielle	16
3.4.2 Impacts économiques des dépenses totales sur le secteur de la demande finale.....	17
3.5 Effets induits.....	18
3.6 Récapitulatif des impacts	18
4 Impacts sociaux.....	21
4.1 Portée et limites de la description des impacts sociaux des programmes de la SHQ.....	21
4.2 Pauvreté	23
4.2.1 Pauvreté - Description	24
4.2.2 Pauvreté - Impacts sociaux des programmes de la SHQ	28
4.2.3 Pauvreté - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux.....	31
4.3 Itinérance.....	32
4.3.1 Itinérance - Description	32
4.3.2 Itinérance - Impacts sociaux des programmes de la SHQ	34
4.3.3 Itinérance - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux.....	37
4.4 Immigration	42
4.4.1 Immigration - Description.....	43
4.4.2 Immigration - Impacts sociaux des programmes de la SHQ.....	44
4.4.3 Immigration - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux	46

4.5	Santé.....	47
4.5.1	Santé - Description	47
4.5.2	Santé - Impacts sociaux des programmes de la SHQ	48
4.5.3	Santé - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux	51
4.6	Personnes âgées et personnes handicapées	51
4.6.1	Personnes âgées	51
4.6.2	Personnes handicapées.....	52
4.6.3	Personnes âgées et personnes handicapées - Impacts sociaux des programmes de la SHQ	53
4.6.4	Personnes âgées et les personnes handicapées - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux	56
4.7	Populations autochtones	58
4.7.1	Populations autochtones - Description	58
4.7.2	Populations autochtones - Impacts sociaux des programmes de la SHQ.....	60
4.7.3	Populations autochtones - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux	62
4.8	Cohésion sociale	62
4.8.1	Cohésion sociale - Description.....	62
4.8.2	Cohésion sociale - Impacts sociaux des programmes de la SHQ.....	64
4.8.3	Cohésion sociale - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux	66
5	Impacts territoriaux	69
5.1	Distribution régionale des interventions de la SHQ	69
5.2	L'intervention de la SHQ au Nunavik	71
5.2.1	Présentation du Nunavik.....	71
5.2.2	Le logement social au Nunavik.....	72
5.2.3	L'accession à la propriété au Nunavik.....	73
5.2.4	La rénovation au Nunavik	74
5.3	Études de cas des interventions de la SHQ	75
5.3.1	Programme de rénovation dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	75
5.3.2	Projet Le Diamant à Thetford Mines.....	78
6	Offre et demande de logements au Québec	82
6.1	Résultats et prévisions	84
6.1.1	Résultats du modèle ARIMA simple.....	84
6.1.2	Résultats du modèle ARIMA composite	88
6.1.3	Impact de la génération des baby-boomers	92
6.1.4	Perspectives de développement des zones centrales versus celles éloignées.....	94
7	Principaux constats et pistes d'intervention de la SHQ.....	98
7.1	Principaux constats	98
7.2	Pistes d'intervention	99

Bibliographie.....102**Liste des annexes**

Annexe A	Rapport de l'Institut de la Statistique du Québec
Annexe B	Méthodologie du modèle de prévisions de l'offre et de la demande de logements
Annexe C	Liste et sources des données utilisées par le modèle de l'offre et de la demande de logements
Annexe D	Tableau d'analyse de corrélation
Annexe E	Résultats des projections de la demande totale
Annexe F	Importance économique du secteur de la construction résidentielle

Liste des tableaux

Tableau 2.1	Subventions versées aux programmes par la SHQ et ses partenaires	3
Tableau 3.1	Impacts des dépenses totales sur la construction résidentielle, en 2010-2011	16
Tableau 3.2	Impacts des dépenses totales sur le secteur de la demande finale, en 2010-2011	17
Tableau 4.1	Impacts sociaux des programmes de la SHQ	23
Tableau 4.2	Ménages privés à faible revenu selon le mode d'occupation, 2006, Québec et régions administratives	25
Tableau 4.3	Ménages privés payant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger selon le mode d'occupation, 2006, Québec et régions administratives	26
Tableau 4.4	Biens et services que les ménages vivant en HLM peuvent plus facilement se payer en raison du coût abordable de leur loyer	29
Tableau 4.5	Nombre d'unités de logement qui ont reçu le soutien financier du programme AccèsLogis Québec - Volet III en date du 28 février 2011, par groupe ayant des besoins particuliers	35
Tableau 4.6	Comparaison des coûts estimés de l'itinérance et du soutien en logement à Halifax, par personne, 2006 actualisé en 2011	39
Tableau 4.7	Contributions de la SHQ et du milieu au financement des immobilisations et du PSL pour les actions relatives au logement dans le cadre du Plan d'action interministériel en itinérance 2010-2013	40
Tableau 4.8	Nombre de ménages ayant bénéficié des programmes de rénovation et de réparation de la SHQ entre 2003 et 2011	50
Tableau 4.9	Nombre de personnes de 15 ans et plus ayant une incapacité selon la gravité de l'incapacité, 2006	53
Tableau 4.10	Nombre de ménages de personnes âgées et de personnes handicapées ou en perte d'autonomie bénéficiaires des principaux programmes de la SHQ entre 2003 et 2010, selon le programme	54
Tableau 4.11	Nombre de pratiques d'action communautaire en HLM inventoriées en 2006 auprès de 310 offices municipaux d'habitation, selon la catégorie de résidents	55
Tableau 4.12	Interventions de la SHQ par logement et aide fournie pour les programmes PAL et LAAA. 2009-2010	56
Tableau 4.13	Population inuite vivant dans les communautés du Nunavik et à l'extérieur, 2010, selon la communauté	58
Tableau 4.14	Population des Premières Nations vivant dans les communautés et à l'extérieur en 2010, selon la Première Nation	59
Tableau 4.15	Nombre de logements destinés aux populations autochtones soutenus financièrement par les programmes de la SHQ en 2010, selon le programme	61
Tableau 5.1	Comparaison entre la répartition des ménages à faible revenu et la répartition des logements communautaires et sociaux, par région administrative, en 2010	69
Tableau 5.2	Nombre de logements rénovés dans le cadre du PRQ, par année civile d'engagement de 2006 à 2010 et contributions	77
Tableau 5.3	Écart des valeurs foncières sur certaines propriétés ayant bénéficié du PRQ	78
Tableau 5.4	Indicateurs de développement économique dans le cadre du projet Le Diamant	79

Tableau 5.5	Indicateurs d'animation et de promotion dans le cadre du projet Le Diamant	80
Tableau 5.6	Indicateur d'amélioration physique dans le cadre du projet Le Diamant.....	80
Tableau 6.1	Projections de la demande en logements basées sur les prévisions d'augmentation des ménages de l'ISQ, 2011-2030.....	85
Tableau 6.2	Projections de la demande en logements selon le modèle ARIMA simple, par région et par mode, 2011-2030	86
Tableau 6.3	Projections de la demande en travaux de rénovation selon le modèle ARIMA simple, par région et par mode, 2011-2030	87
Tableau 6.4	Projections de la demande totale selon le modèle ARIMA composite, par région et par mode, 2011-2030	89
Tableau 6.5	Projections de la demande en travaux de rénovation selon le modèle ARIMA composite, par région et par mode, 2011-2030	90
Tableau 6.6	Projections des développements (en %).	96

Liste des figures

Figure 4.1	Évolution de la population québécoise selon les grands groupes d'âge, 1971 à 2031	52
Figure 5.1	Distribution (%) des logements locatifs selon le type de construction en 2006	73
Figure 5.2	Distribution (%) des logements locatifs selon la période de construction en 2006	74
Figure 5.3	Proportion (%) des logements locatifs nécessitant des réparations majeures selon la période de construction en 2006	75
Figure 6.1	Projections de la demande en logements selon le modèle ARIMA simple, 2011-2030.....	87
Figure 6.2	Projections de la demande en travaux de rénovation selon le modèle ARIMA simple, 2011-2030	88
Figure 6.3	Projections de la demande en logements selon le modèle ARIMA composite, 2011-2030	90
Figure 6.4	Projections de la demande en travaux de rénovation selon le modèle ARIMA composite, 2011-2030.....	91

Liste des diagrammes

Diagramme 3.1	Dépenses totales générant des effets économiques par type de dépenses et par volet et programme	14
Diagramme 3.2	Impact économique des dépenses totales sur l'emploi et la valeur ajoutée	20
Diagramme 4.1	Impacts sociaux des activités de la SHQ	68

Liste des cartes

Carte 5.1	Nunavik.....	72
-----------	--------------	----

Liste des photos

Photo 5.1	Édifice Le Diamant - Rue Notre-Dame, Thetford Mines.....	81
-----------	--	----

Liste des acronymes

ACL	AccèsLogis Québec
APCHQ	Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec
ARK	Administration régionale Kativik
ARTN	Accord sur les revendications territoriales de Nunavik
CEPE	Centre d'étude sur la pauvreté et l'exclusion
CHSLD	Centre d'hébergement et de soins de longue durée
CLSC	Centre local de services communautaires
CRI	Collectif de recherche sur l'itinérance
DAI	Date d'ajustement des intérêts
HLM	Habitation à loyer modique
INRS	Institut national de recherche scientifique
IPC	Indice des prix à la consommation
ISQ	Institut de la statistique du Québec
LAAA	Logements adaptés pour aînés autonomes
LAQ	Logement abordable Québec
LAQnord	Logement abordable Québec, volet Nord-du-Québec
LAQpr	Logement abordable Québec, volet privé
LAQso	Logement abordable Québec, volet social et communautaire
MAINC	Ministère des Affaires indiennes et du Nord Canada (aujourd'hui ministère des Affaires autochtones et du Nord Canada)
MAMROT	Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
MSSS	Ministère de la Santé et des Services sociaux
OBNL	Organisme à but non lucratif
OH	Office d'habitation
OMH	Office municipal d'habitation
OMHQ	Office municipal d'habitation du Québec
PAD	Programme d'adaptation de domicile
PAICS	Programme d'aide à l'initiative communautaire et sociale en HLM
PAL	Programme Allocation-logement
PAMH	Programme d'amélioration des maisons d'hébergement
PAOC	Programme d'aide aux organismes communautaires
PECH	Programme d'encadrement clinique et hébergement
PIB	Produit intérieur brut
PQI	Plan québécois des infrastructures

PRQ	Programme Rénovation Québec
PRU	Programme des réparations d'urgence
PSL	Programme Supplément au loyer
RAM	Remplacement, amélioration et modernisation
RAPSIM	Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal
RMR	Région métropolitaine de recensement
RVQ	Revitalisation des vieux quartiers
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec

SOMMAIRE EXÉCUTIF

La Société d'habitation du Québec (SHQ), créée en 1967, agit comme principal conseiller du gouvernement du Québec en matière d'habitation au Québec. Elle élabore et met en œuvre des politiques et des programmes favorisant l'accès des citoyens à des conditions adéquates de logement. Son intervention permet à de nombreux ménages de se loger et rayonne sur tout le territoire du Québec.

Afin d'améliorer sa connaissance des marchés, la SHQ a confié à AECOM, un bureau de consultant indépendant, le mandat de réaliser une étude d'impacts de ses activités. Cette étude servira de document de base pour accompagner la SHQ dans sa réflexion stratégique. Le mandat confié à AECOM se divise ainsi en trois parties :

- ✓ une analyse des impacts économiques, sociaux et territoriaux des activités de la SHQ;
- ✓ une analyse prospective de l'offre et de la demande de logements;
- ✓ une réflexion sur les pistes d'intervention de la SHQ.

IMPACTS ÉCONOMIQUES

Pour l'année 2010-2011, les subventions de la SHQ en direction de ses programmes s'élèvent à 413,4 millions de dollars. Ces subventions, combinées aux dépenses de 195 millions de dollars en travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation de HLM publics, ont permis de générer des montants d'activité économique dans le secteur de la construction résidentielle de 928,7 millions de dollars et, dans le secteur de la demande finale, de 466,7 millions de dollars. Au total, on estime qu'un dollar versé par la SHQ à titre de subvention a permis d'injecter 2,3 dollars dans l'économie québécoise.

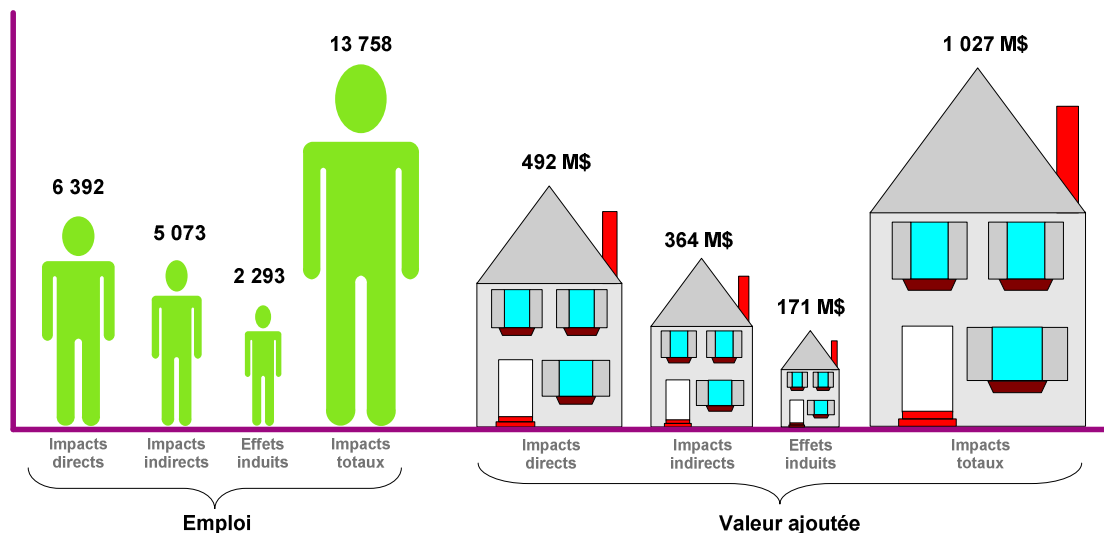
Dans le secteur de la construction résidentielle et de la rénovation :

- ✓ chaque dollar versé par la SHQ contribue à générer 2,22 dollars d'activité dans ce secteur;
- ✓ l'emploi généré directement dans ce secteur s'élève à 3 959 années-personnes de travail. De ces emplois directs, 3 441 emplois sont des salariés, ce qui représente quelque 3,2 millions d'heures travaillées. À titre de comparaison, il s'est travaillé, en 2010-2011, 32,5 millions d'heures au Québec dans le secteur de la construction résidentielle. C'est donc dire que près de 10 % des heures travaillées au Québec dans le secteur de la construction résidentielle peuvent être liées avec une intervention de la SHQ;
- ✓ chez les fournisseurs de la construction résidentielle et de la rénovation, c'est 3 333 années-personnes de travail qui ont été effectuées dans ces entreprises;
- ✓ en termes de valeur ajoutée, les montants injectés par la SHQ génèrent plus de 575 millions de dollars de valeur ajoutée et 125 millions de dollars pour les gouvernements.

Dans le secteur de la demande finale :

- ✓ pour chaque dollar versé par la SHQ, c'est 2,45 dollars qui sont dépensés en achat de biens et services dans l'économie québécoise;
- ✓ l'effet de levier créé par les subventions de la SHQ permet de générer, directement et indirectement, 4 173 emplois ou années-personnes;
- ✓ la valeur ajoutée générée dans le secteur de la demande finale s'élève à plus de 281 millions de dollars. Les revenus des gouvernements sont, quant à eux, de plus 83 millions de dollars.

En considérant les effets induits découlant des impacts directs et indirects dans ces deux secteurs d'activité, les impacts totaux sont estimés à 13 758 années-personnes, à 1, 027 milliard de dollars de valeur ajoutée et à 257 millions de dollars en revenus des gouvernements et parafiscalité.



IMPACTS SOCIAUX

L'analyse des impacts sociaux des programmes de la SHQ a montré que ceux-ci agissent à trois niveaux différents, mais fortement reliés entre eux : sur les individus et les ménages, sur les quartiers et les communautés et sur la collectivité dans son ensemble.

Le logement social, communautaire et abordable est considéré :

- ✓ comme un élément stabilisateur de la qualité de vie des personnes et des ménages;
- ✓ comme un facteur important de revitalisation et de développement des communautés;
- ✓ comme un levier favorisant la mise en œuvre des politiques et des stratégies gouvernementales qui ont une incidence sur la qualité de vie de divers groupes de la population québécoise.

L'approche de la SHQ en matière de logement social, communautaire et abordable se caractérise par la décentralisation de ses interventions, entre autres avec ses divers partenaires gouvernementaux, municipaux et associatifs, et privilégie les pratiques d'action communautaire.

Les programmes de la SHQ améliorent l'accès au logement et permettent d'accroître le revenu disponible des ménages socio-économiquement défavorisés. Ils favorisent la création d'un environnement propice à l'insertion sociale et professionnelle, notamment par le développement d'une vie associative et communautaire dans les milieux de vie. Au Nunavik, ils représentent un soutien déterminant à la qualité de vie des ménages inuits.

Les interventions de la SHQ contribuent à la revitalisation urbaine et à la mixité sociale des quartiers et des communautés à l'amélioration de la sécurité, à la réduction de la criminalité et à la diminution des inégalités socio-économiques entre les résidents. Les effets des programmes de la SHQ sont aussi sentis par une réduction de l'utilisation des services publics par les ménages socio-économiquement défavorisés.

Thème	Individu et ménage	Quartier et communauté	Collectivité dans son ensemble
Pauvreté	▪ Augmentation du revenu disponible des ménages à faible revenu ▪ Création d'un environnement propice à l'insertion sociale et professionnelle	▪ Réduction des inégalités socio-économiques et déconcentration de la pauvreté	▪ Réduction de l'utilisation des services publics par les personnes en situation de pauvreté ▪ Amélioration de la réussite scolaire des enfants
Itinérance	▪ Stabilisation résidentielle des personnes itinérantes ou à risque de le devenir ▪ Création d'un milieu de vie qui favorise la réinsertion sociale des personnes itinérantes ou à risque de le devenir	▪ Amélioration du sentiment de sécurité au sein de la population	▪ Réduction de l'utilisation des services publics associés à l'incarcération, à la toxicomanie et à l'hébergement d'urgence
Immigration	▪ Soutien aux ménages immigrants en difficultés d'intégration socio-économique	▪ Actions communautaires favorisant la cohabitation interethnique	▪ Réduction de l'utilisation des services publics d'aide aux ménages immigrants en difficultés d'intégration socio-économique
Santé	▪ Meilleure capacité financière des ménages ▪ Réduction du stress et de ses répercussions sur la santé ▪ Réduction de l'exposition aux allergènes et aux contaminants		▪ Réduction du recours aux ressources institutionnelles en santé
Personnes âgées et personnes handicapées	▪ Amélioration de la qualité de vie par le maintien à domicile pour les personnes âgées et les personnes handicapées	▪ Actions communautaires favorisant le maintien à domicile pour les personnes âgées et les personnes handicapées	▪ Réduction de l'utilisation des services publics liés à l'hébergement en établissement pour les personnes âgées
Populations autochtones	▪ Soutien déterminant à la qualité de vie des ménages inuits du Nunavik	▪ Prévention de l'itinérance à l'extérieur des communautés autochtones ▪ Aide aux communautés autochtones en situation de grande précarité	
Cohésion sociale	▪ Habilitation et intégration sociale des individus	▪ Déconcentration de la pauvreté et création de conditions favorables à la sécurité et à la prévention de la criminalité	▪ Contribution à la revitalisation des quartiers centraux et à la concentration résidentielle

IMPACTS TERRITORIAUX

Il a été démontré que la SHQ intervient de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire québécois. En effet, la répartition des logements sociaux et communautaires qu'elle supporte dans les différentes régions s'apparente bien à la distribution territoriale des ménages à faible revenu, et ce, à travers les quelques 110 000 logements sociaux et communautaires.

Plus précisément au niveau des effets territoriaux sur certains quartiers, l'analyse des interventions de la SHQ dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, où 1 902 logements ont été rénovés dans le cadre du PRQ, a démontré que les subventions accordées ont contribué à une hausse des valeurs foncières de 33 %. Il

s'agit d'une augmentation plus importante que celle de l'arrondissement tout entier (27,2 %) et celle de Montréal (23,5 %).

De même, au centre-ville de Thetford Mines, la SHQ a contribué, par le biais de subventions liées au programme AccèsLogis Québec, à la réalisation du projet Le Diamant. Grâce à l'implication de plusieurs autres acteurs, ce projet résidentiel et commercial a créé un impact important dans le centre-ville, lequel subissait depuis quelques années les effets de l'implantation de nouveaux modes d'habitation et de nouvelles habitudes de consommation en zone périphérique. Une amélioration de la situation a été notée dans plusieurs domaines. Ainsi, le pourcentage de locaux commerciaux vacants est passé de 28 à 11 % et le nombre de commerces dans le secteur s'est accru.

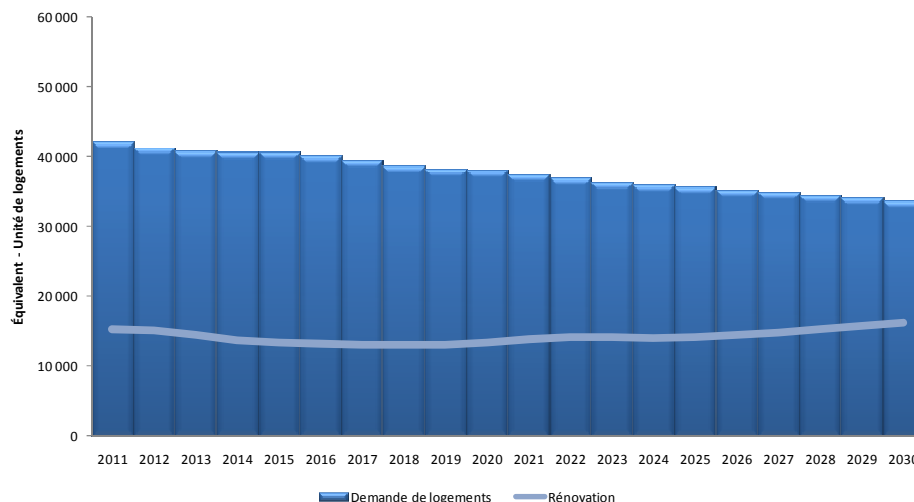
Dans le cas Nunavik, territoire « hors du marché », l'intervention de la SHQ s'avère essentielle. La SHQ et ses partenaires ont consacré pour l'exercice 2010-2011 plus de 60 millions de dollars à travers divers programmes spécifiques répondant aux besoins des habitants du Nunavik. En matière de logement, le Nunavik comptait, en mai 2010, 2 541 logements dont 52 immeubles résidentiels, 497 duplex et 1 050 unités unifamiliales. On estime à 3 289 le nombre total de logements nécessaires pour répondre au besoin immédiat de logements sur ce territoire.

OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS

Bien que l'on observe une tendance à la baisse dans la construction de nouveaux logements au cours des 20 prochaines années, les prévisions montrent qu'en moyenne ce sont 37 671 nouveaux logements par année qui seront nécessaires pour répondre à la demande, dont environ 80 % de logements en propriété et 20 % en location.

À ces nouveaux logements, il est nécessaire d'ajouter les besoins en rénovation, qui sont estimés, en moyenne, à 14 562 unités équivalentes par année. Environ 60 % de la demande en rénovation porte sur des logements en propriété et 40 % pour des logements en location.

Ce phénomène s'explique en partie par le comportement que les baby-boomers adopteront avec leur résidence principale : la vente ou la rénovation. Ainsi, le nombre de rénovation devrait particulièrement être plus important dans les années à venir notamment du fait que certains aînés préféreront adapter leur domicile. Il est également probable qu'une part importante des baby-boomers s'orientera vers la copropriété.



La jeune génération de couples sans enfants devraient privilégier le centre-ville des grandes agglomérations. Ces derniers, confrontés à la polarisation des emplois dans les grandes villes, hésiteront à s'éloigner et plus encore, à investir dans une maison unifamiliale. Par contre, les jeunes familles recherchant un logement plus grand et plus adapté à leurs besoins, devraient néanmoins se diriger vers l'achat de maisons en banlieue ce qui correspondra avec les ventes de maisons unifamiliales par les baby-boomers.

1 Introduction

Créée en 1967, la Société d'habitation du Québec (SHQ) agit comme principal conseiller du gouvernement du Québec en matière d'habitation. Elle élabore et met en œuvre des politiques et des programmes dans le domaine de l'habitation. Cette responsabilité la pousse à apporter un soutien technique et financier à des organismes à but non lucratif (OBNL), offices d'habitation (OH) et coopératives d'habitation. Ses champs d'intervention sont le logement social, communautaire et abordable, l'amélioration de l'habitat et l'aide à l'industrie.

Pour accroître sa connaissance des marchés sur lesquels elle opère, la SHQ souhaite à la fois acquérir une vision prospective de l'offre et de la demande en habitation et connaître les impacts de ses activités des points de vue économique, social et territorial. La SHQ intervient sur tout le territoire québécois, mais elle s'adresse à des publics très différents (personnes âgées, personnes handicapées, propriétaires vivant en milieu rural, industriels de la construction, région nordique, etc.). La SHQ touche donc par ses programmes tous les pans de l'économie québécoise.

Le mandat confié à AECOM par la SHQ se divise en trois volets :

- une analyse des impacts économiques, sociaux et territoriaux des activités de la SHQ;
- une analyse prospective de l'offre et de la demande de logements au cours des vingt prochaines années;
- des éléments de discussion servant à alimenter la réflexion stratégique de la SHQ.

Outre la présente introduction, le rapport est composé de six chapitres. Le chapitre 2 a pour objet de présenter le rôle et la place de la SHQ et décrire ses programmes.

L'analyse des impacts économiques des activités de la SHQ est présentée au chapitre 3. Pour ce faire, AECOM a utilisé le modèle intersectoriel de l'ISQ dans sa version la plus récente (2011) pour simuler les montants générant de l'activité économique qui découlent des subventions de la SHQ et de ses différents partenaires afin de dégager les emplois et les valeurs ajoutées.

Les impacts sociaux sont traités au chapitre 4 et ont été analysés autour de sept grands thèmes : la pauvreté, l'itinérance, l'immigration, la santé, les personnes âgées et les personnes handicapées, les populations autochtones et la cohésion sociale. Pour chaque thème, les impacts sociaux ont été décrits et les interventions de la SHQ ciblées. Les aspects économiques et financiers des impacts sociaux ont également été étudiés et, lorsque possibles, évalués.

Les impacts territoriaux des activités de la SHQ sont abordés au chapitre 5. Dans un premier temps, l'étude fait ressortir les interventions de la SHQ pour chacune des régions administratives du Québec. Par la suite, une analyse de l'intervention spécifique de la SHQ au Nunavik est présentée. Finalement, deux études de cas montrent les impacts des interventions de la SHQ par l'augmentation des valeurs foncières dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal ainsi que dans le centre-ville de Thetford Mines.

Le deuxième volet de l'étude, objet du chapitre 6, porte sur l'offre et la demande de logements au Québec. Pour ce faire, un modèle original a été élaboré afin de rendre compte des multiples paramètres qui influencent les prévisions de l'offre et de la demande de logements. Les résultats sont présentés à l'échelle du Québec et par Région métropolitaine de Recensement (RMR), tant pour les mises en chantier de nouveaux logements que pour les rénovations des logements existants.

Au vu de ces résultats portant sur les impacts de la SHQ et sur l'offre et de la demande de logements, le chapitre 7 présente des éléments de discussion servant à alimenter la réflexion stratégique de la SHQ pour les prochaines années.

2 Rôle et place de la SHQ

2.1 Responsabilités de la SHQ

La SHQ est le principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois. Elle relève du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT).

Plus particulièrement, la SHQ élabore et met en œuvre des politiques et des programmes dans le domaine de l'habitation tout en étant responsable du plus important parc immobilier de logements sociaux sur le territoire québécois. Son objectif principal est de favoriser l'accès des citoyens à des logements adéquats. En vertu de sa loi constitutive (L.R.Q., ch. S-8), la SHQ cumule les responsabilités suivantes :

- favoriser l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;
- promouvoir l'amélioration de l'habitat sur tout le territoire québécois;
- offrir des logements à loyer modique aux citoyens du Québec;
- faciliter l'accession de tous les citoyens du Québec à la propriété;
- aviser le ministre des besoins, des priorités et des objectifs à atteindre dans tous les secteurs de l'habitation au Québec;
- stimuler le développement d'initiatives publiques et privées ainsi que la concertation dans le milieu de l'habitation.

La clientèle de la SHQ comprend toute personne ou organisation qui entreprend elle-même ou par l'intermédiaire d'un représentant une démarche pour obtenir un service de la société, soit directement, soit par l'entremise d'un de ses partenaires municipaux ou régionaux.

Les programmes de la SHQ ont une incidence positive sur les conditions de vie de dizaines de milliers de ménages économiquement défavorisés. Sans l'intervention de la SHQ, ces ménages ne pourraient se loger adéquatement sur le marché privé. En plus des effets directs sur les ménages, les programmes de la SHQ jouent un rôle important dans l'action gouvernementale relative aux différentes missions de l'État, et ce, sur l'ensemble du territoire du Québec, incluant le Nunavik. On pense notamment aux services de santé et aux services sociaux, à la lutte à la pauvreté et l'exclusion sociale, à l'insertion socio-professionnelle, aux efforts pour contrer l'itinérance ainsi qu'aux actions visant l'intégration des personnes immigrantes.

Depuis le début des années 2000, la SHQ travaille selon une approche communautaire qui encourage le soutien à la vie associative et à la mise en place de projets favorisant la prise en charge des personnes et des communautés. De plus, afin de répondre aux problématiques diverses vécues par une clientèle vieillissante et à des milieux de vie plus difficiles, la SHQ a développé un partenariat intersectoriel dont l'exemple le plus probant est celui avec le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec. Le cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social, adopté en novembre 2007 et assorti d'une somme récurrente de 5 millions de dollars, confirme la reconnaissance d'une responsabilité partagée à l'égard d'une clientèle commune aux deux réseaux. Aussi, la SHQ compte aller de l'avant dans la mise en place d'un partenariat touchant le logement social et l'employabilité, notamment avec le ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale du Québec (MESS)¹.

Les activités et programmes de la SHQ contribuent également au développement durable. L'adaptation et l'innovation dans la planification, la réalisation et l'exploitation du parc résidentiel constituent un important levier pour atteindre les objectifs gouvernementaux en cette matière. La première année de mise en œuvre du Plan d'action de développement durable 2009-2013 de la SHQ s'est caractérisée par de nombreuses activités de sensibilisation, d'information et de formation auprès de son personnel et de ses partenaires, activités qui se

¹ SHQ et MESS, *Développement de l'employabilité et logement social*, compte-rendu d'une journée de rencontre et d'échange tenue le 23 février 2010 au Centre communautaire et résidentiel Jacques-Cartier, mai 2011.

poursuivent de façon continue. La SHQ s'est aussi dotée, en 2011, d'un cadre de gestion environnementale afin de réduire les impacts sur l'environnement de l'ensemble de ses activités. De plus, la société s'est engagée depuis 2011 à compenser l'ensemble des émissions de CO₂ engendrés par les déplacements des participants à tous ses événements par la plantation d'arbres dans le cadre du programme Carbone Boréal.

L'efficacité énergétique dans les logements sociaux financés par la SHQ est une priorité du Plan d'action de développement durable. La SHQ et Hydro-Québec offrent, en vertu d'une entente signée en 2006, une aide financière aux offices municipaux d'habitation pour l'implantation de différentes mesures d'économie d'énergie dans les HLM publics. En ce qui a trait au parc de logement communautaire, tous les nouveaux projets AccèsLogis Québec financés par la SHQ doivent se conformer aux prescriptions du programme Novoclimat de l'Agence de l'efficacité énergétique.

2.2 Programmes de la SHQ

La SHQ contribue de manière significative à l'économie du secteur de l'habitation par la mise en œuvre de ses programmes. Ces derniers visent les ménages locataires et les propriétaires à faible revenu, ainsi que les intervenants en habitation en allouant des aides ou contributions financières. Ses programmes ont comme objectifs de faciliter l'accès au logement, d'améliorer les conditions des habitations et des milieux de vie, d'offrir des logements abordables et de favoriser l'innovation et la reconnaissance du savoir-faire québécois en la matière.

Les programmes de la SHQ sont généralement regroupés en trois champs d'intervention :

- aide au logement social, communautaire et abordable;
- amélioration de l'habitat;
- aide à l'industrie québécoise de l'habitation.

Pour les fins de l'étude, un quatrième champ d'intervention est ajouté : l'intervention au Nunavik.

Le tableau 2.1 présente les subventions versées aux programmes par la SHQ et ses partenaires. Les frais de fonctionnement de la SHQ sont inclus dans ce tableau. Toutefois, ces subventions n'incluent pas les 195 millions de dollars en dépenses capitalisables pour remplacement, amélioration et modernisation de HLM publics réalisés en 2010-2011.

Tableau 2.1 Subventions versées aux programmes par la SHQ et ses partenaires

	SHQ	SCHL	Municipalités (ou autres)
Aide au logement social, communautaire et abordable hors Nunavik			
ACL	115 212 205 \$	51 582 433 \$	65 166 157 \$
LAQso			
LAQpr	95 600 \$	300 \$	17 200 \$
HLM (hors volet Inuit)	105 752 300 \$	169 122 500 \$	25 376 500 \$
PSL	20 450 200 \$	43 970 100 \$	7 157 811 \$
PSL urgence	7 315 200 \$		812 800 \$
PAL	70 641 100 \$		
PAOC	1 519 900 \$		
LAQnord	96 500 \$	(38 800 \$)	4 200 \$
Sous-total	321 083 005 \$	264 636 533 \$	98 534 668 \$

	SHQ	SCHL	Municipalités (ou autres)
Amélioration de l'habitat			
LAAA	967 069 \$	1 270 089 \$	
PAD	16 459 782 \$	4 224 767 \$	
PAMH-réno	67 204 \$	406 260 \$	
PRQ	20 754 712 \$	5 429 107 \$	26 078 162 \$
PRU	537 147 \$	1 477 593 \$	
PYRITE	611 290 \$	217 078 \$	84 556 \$
RénoVillage	6 944 790 \$	11 712 603 \$	
Sous-total	46 341 994 \$	24 737 497 \$	26 162 718 \$
Appui à l'industrie			
Appui à l'industrie	469 800 \$		
Intervention au Nunavik			
Intervention au Nunavik	16 965 200 \$	46 586 800 \$	
Dépenses de fonctionnement SHQ			
Dépenses de fonctionnement	28 584 000 \$	7 494 000 \$	2 367 000 \$
Total	413 443 999 \$	343 454 830 \$	127 064 386 \$

2.2.1 Logement social, communautaire et abordable

Le champ d'intervention du logement social de la SHQ regroupe des programmes qui ont pour objectif d'offrir aux ménages à faible revenu des habitations et des logements privés à loyer modique et de les aider financièrement.

Les programmes de ce champ d'intervention sont :

- le programme Habitations à loyer modique;
- le programme Supplément au loyer;
- le programme Supplément au loyer d'urgence;
- le programme Allocation-logement
- le programme Aide aux organismes communautaires en habitation.

Le logement communautaire est un champ d'intervention de la SHQ qui vise à accroître l'offre de logements communautaires et abordables au Québec. Les deux principaux programmes de ce champ d'intervention sont AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec, volet social et communautaire. Le volet privé du programme Logement abordable Québec est intégré dans le champ d'intervention du logement communautaire même s'il vise également des propriétaires privés (à but lucratif) qui construisent des logements destinés à des ménages à revenu moyen. En d'autres termes, les programmes étudiés dans ce champ d'intervention sont :

- le programme AccèsLogis Québec;
- le programme Logement abordable Québec, volet privé et volet social et communautaire.

Programme Habitations à loyer modique

Ce programme permet à des ménages à faible revenu d'occuper un logement subventionné. Ces ménages sont sélectionnés en fonction de leur revenu et de l'état du logement qu'ils occupent.

La Société d'habitation du Québec administre ce programme, participe à son financement et confie la gestion des immeubles à différents mandataires selon les types de HLM :

- les HLM publics : aux 543 offices d'habitation et dans certains cas à des organismes à but non lucratif;
- les HLM privés : aux coopératives et aux organismes à but non lucratif;
- les HLM pour autochtones hors réserve : à la corporation Habitat Métis du Nord.

Au Québec, le financement du programme HLM est assuré de deux manières :

- la SHQ participe au financement des logements par des subventions versées pour combler le déficit d'exploitation des immeubles HLM. Le déficit d'exploitation des logements sociaux est la différence entre les dépenses d'exploitation et les revenus. Ce déficit annuel est donc assumé par la SHQ, mais peut être en partie réclamé à la SCHL. Les municipalités peuvent aussi être appelées à contribuer. Pour les locataires, le loyer est calculé suivant le règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique;
- la SHQ finance un budget pour le remplacement, l'amélioration et la modernisation, plus communément appelé RAM, qui consiste à des travaux réalisés dans les logements sociaux.

Dans le cadre du programme HLM de la SHQ, quatre volets sont distingués, soit :

- Volet public régulier : les immeubles de ce programme sont majoritairement gérés par les offices d'habitations. Le coût du loyer est équivalent à 25 % du revenu du ménage plus certains frais (électricité domestique, stationnement, etc.). Les contributions de la SHQ et de la SCHL au volet régulier du programme HLM servent à couvrir le déficit d'exploitation des offices d'habitations;
- Volet public Inuit : ce programme est traité dans le champ d'intervention dédié au Nunavik;
- Volet privé COOP/OBNL : les immeubles de ce programme sont gérés par des coopératives et des organismes à but non lucratif. Le coût du loyer est équivalent à 25 % du revenu du ménage plus certains frais (électricité, stationnement, etc.);
- Volet privé autochtones urbains et ruraux : les immeubles de ce programme sont gérés essentiellement par la Corporation Habitat Métis du Nord. Comme les autres programmes, le coût du loyer est équivalent à 25 % du revenu du ménage plus certains frais (électricité, stationnement, etc.). L'offre des logements, en milieu urbain ou rural, vise les ménages autochtones à faible revenu vivant hors des réserves.

Par ailleurs, dans le cadre du Plan québécois des infrastructures (PQI), la SHQ a obtenu des fonds pour les travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) des immeubles de HLM. La SHQ assume 35 % du RAM pour le volet public - régulier, 50 % du RAM du volet public - Inuit et enfin 25 % du RAM des deux volets privés. La part de la SCHL du RAM volet public - régulier est de 55 %, pour le RAM volet public – Inuit, de 50 %, et de 75 % pour le volet privé autochtones. Le reste est pris en charge par les municipalités, soit environ 10 % pour le volet public - régulier et par les contributeurs privés.

Programme Supplément au loyer

Le programme Supplément au loyer (PSL) permet à des ménages à faible revenu d'habiter des logements du marché locatif privé ou appartenant à des coopératives ou à des OBNL, tout en payant un loyer similaire à celui d'un HLM. La différence entre le loyer convenu avec le propriétaire et la contribution du ménage (25 % de ses revenus plus certains frais) est comblée par le programme PSL. L'aide du programme PSL est donc assimilée à un transfert direct pour le paiement partiel du loyer.

Programme Supplément au loyer d'urgence

Le programme Supplément au loyer d'urgence (PSL urgence) a pour objet de soutenir les ménages à revenu faible ou modeste qui se retrouvent sans logis du fait de la pénurie de logements locatifs disponibles. Les aides financières du programme de Supplément au loyer d'urgence (PSL urgence), versées au propriétaire du logement, correspondent à l'écart entre le coût réel du loyer et un montant équivalant à 25 % des revenus des ménages, plus certains frais comme l'électricité et le stationnement.

Programme Allocation-logement

Le programme Allocation-logement (PAL) procure une aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu, locataires, chambreurs ou propriétaires qui consacrent une part trop importante de leur revenu au logement.

Le programme Allocation-logement de la SHQ s'adresse actuellement aux personnes de 55 ans et plus ainsi qu'aux familles ayant au moins un enfant à charge. Il est administré conjointement par la SHQ et Revenu Québec.

Une modification de l'âge d'admissibilité a été annoncée au dernier budget et passera de 55 à 50 ans sur une période de 5 ans. Ainsi, dès octobre 2011, l'âge d'admissibilité au programme sera de 54 ans. Le gouvernement compte ainsi rejoindre davantage de personnes pauvres qui vivent seules.

Programme AccèsLogis Québec

Le programme AccèsLogis Québec (ACL) permet à des offices d'habitation, à des coopératives d'habitation ainsi qu'à des OBNL de créer et d'offrir en location des logements de qualité à coût abordable à des ménages à revenu faible ou modeste. Le loyer payé par les locataires dans les logements abordables doit normalement être inférieur au loyer médian du marché reconnu par la SHQ.

Dans l'ensemble du Québec, le programme est administré par la SHQ. Toutefois, les villes de Montréal, Gatineau et Québec ont signé une entente pour gérer le programme sur leur territoire.

Le mécanisme mis en place dans le cadre du programme AccèsLogis Québec est l'allocation d'une aide financière pour l'achat, la rénovation, la construction de logements ou la transformation de bâtiments non résidentiels. L'aide financière accordée pour ce programme prend la forme d'un prêt qui devient une subvention lorsque l'organisme propriétaire respecte les conditions de la convention d'exploitation signée avec la SHQ. De plus, la SHQ garantit le prêt hypothécaire que l'organisme contracte auprès d'une institution financière agréée en vertu du programme.

Le programme a été mis en œuvre en 1997 par le gouvernement du Québec. Depuis 2002, le gouvernement fédéral a contribué au financement de certains projets en vertu d'ententes convenues avec la SCHL. Le reste du financement des projets est assuré par une contribution du milieu, souvent des municipalités et par des organismes propriétaires.

Selon les clientèles visées, AccèsLogis Québec se décline en trois volets qui présentent chacun des modalités différentes. Le volet I concerne tout d'abord des logements permanents destinés à des ménages à revenu faible ou modeste dont les membres sont autonomes (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes et personnes handicapées autonomes). La subvention de base accordée par la SHQ pour ce volet s'élève à 50 % des coûts de réalisation admissibles. La contribution du milieu doit être généralement au moins égale à 15 % des coûts de réalisation admissibles. Enfin, les logements doivent être occupés par 20 à 50 % de ménages locataires bénéficiaires d'un supplément au loyer.

Le volet II du programme AccèsLogis Québec se rapporte à des logements permanents comprenant des services pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie. Pour ce volet, les modalités d'application sont

identiques à celles du volet I mais les maximums des coûts admissibles aux fins de subvention sont supérieurs à ceux du volet I.

Le troisième et dernier volet, le volet III, vise le financement de logements avec des services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Il s'agit notamment de logements permanents ou de transition, des hébergements d'urgence ou des logements temporaires pour des personnes victimes de violence. La subvention de base accordée par la SHQ au volet III du programme AccèsLogis Québec correspond à 50 %, 66 % ou 100 % des coûts de réalisation admissibles, en fonction du type de logements mentionnés ci-haut. Selon la clientèle, la contribution du milieu varie de 0 à un maximum de 15 % des coûts de réalisation admissibles. Seuls les logements permanents ou de transition, cités plus haut, peuvent disposer de 20 à 100 % de ménages locataires bénéficiaires de supplément au loyer.

En plus de la subvention de base, un soutien financier additionnel peut être alloué dans des cas particuliers, soit :

- pour des frais d'adaptation des logements destinés à des personnes handicapées;
- pour des projets situés dans des régions éloignées où les coûts de réalisation sont plus élevés (Abitibi-Témiscamingue, Côte-Nord, Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine et Nord-du-Québec);
- pour les municipalités de moins de 2 500 habitants.

Programme Logement abordable Québec

Le programme Logement abordable Québec (LAQ) de la SHQ comporte deux volets :

- le volet social et communautaire (LAQso), destiné à des ménages à revenu faible et modeste;
- le volet privé (LAQpr), destiné à une clientèle à revenu moyen.

Selon les volets, le programme permet à des offices d'habitation, à des coopératives, à des organismes à but non lucratif, ainsi qu'à des propriétaires et à des promoteurs privés, de construire et d'offrir en location des logements de qualité à coût abordable en bénéficiant de subventions. Dans le cas du programme LAQso, ces logements sont offerts en priorité aux locataires de HLM et aux ménages inscrits sur les listes d'attente pour un HLM. Le programme LAQso vise des clientèles identiques à celles des volets I et II du programme AccèsLogis Québec.

Le financement du programme LAQpr est assuré exclusivement par la SHQ depuis 2004 alors que le programme LAQso reçoit une contribution de la SCHL.

L'aide financière accordée par le programme LAQso prend deux formes :

- une aide financière de base à la réalisation, correspondant à 60 % des coûts de réalisation admissibles, lesquels sont plafonnés aux coûts maximums admissibles reconnus par la SHQ et variant selon la nature du projet et son emplacement. La subvention de base équivaut à 60 % des coûts maximums admissibles, et le cas échéant, des aides additionnelles pour les personnes handicapées, les régions éloignées et les petites municipalités, à laquelle s'ajoute une contribution minimale du milieu de 15 %;
- une garantie de prêt hypothécaire de 100 % pour la partie du prêt remboursée par l'organisme, et ce, sur une période de 25 ans pouvant aller jusqu'à 35 ans.

Le programme LAQpr prévoit des subventions forfaitaires par unité selon l'endroit, le nombre et la typologie des logements (maximum de 18 500 \$ par unité de logement construite).

Programme Aide aux organismes communautaires en habitation

Le programme Aide aux organismes communautaires en habitation (PAOC) vise à stimuler la concertation et l'émergence d'initiatives communautaires en matière d'habitation, en procurant une aide financière aux organismes communautaires qui œuvrent en habitation et qui partagent les objectifs de la mission gouvernementale dans ce domaine.

Ce programme comprend deux volets. Le volet « soutien à la mission globale » met à la disposition des organismes communautaires un soutien financier de base leur permettant d'offrir des services et des activités pour les populations auprès desquelles ils travaillent ou pour des organismes qu'ils représentent. Le volet « soutien aux projets ponctuels » favorise, quant à lui, l'exercice de nouvelles pratiques communautaires en habitation, la production d'études et d'analyses, ainsi que la tenue d'activités de concertation. Les projets doivent être issus du milieu communautaire.

2.2.2 Amélioration de l'habitat

La Société d'habitation du Québec administre, via le champ d'intervention de l'amélioration de l'habitat, des programmes de rénovation et d'adaptation de domicile. Au Québec, les programmes de l'amélioration de l'habitat agissent parfois comme levier économique important si l'on tient compte des autres contributeurs financiers, incluant les propriétaires bénéficiaires.

Plus spécifiquement, les programmes qui participent à l'amélioration de l'habitat sont :

- le programme Logements adaptés pour aînés autonomes;
- le programme d'adaptation de domicile;
- le programme Rénovation Québec;
- le programme Réparations d'urgence;
- le programme Pyrite;
- le programme RénoVillage.

Programme Logements adaptés pour aînés autonomes

Le programme Logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) accorde une aide financière aux personnes de 65 ans et plus, à faible revenu, pour leur permettre d'apporter des adaptations mineures à leur logement afin d'y vivre de façon plus autonome et sécuritaire.

La SHQ administre ce programme et en confie l'application aux municipalités. Il s'agit d'un programme à frais partagés en vertu d'une entente entre la SHQ et la SCHL. Le gouvernement canadien assume environ 75 % des coûts et le gouvernement du Québec, 25 %.

Programme d'adaptation de domicile

Le programme d'adaptation de domicile (PAD) de la SHQ s'adresse aux personnes handicapées qui sont limitées dans l'accomplissement de leurs activités quotidiennes à domicile. Il consiste en une aide financière versée au propriétaire du domicile pour l'exécution des travaux d'adaptation admissibles qui répondent aux besoins de la personne handicapée.

Cette aide correspond au coût des travaux reconnu par la SHQ pour réaliser les adaptations qu'elle, ou son partenaire municipal, a autorisé, jusqu'à concurrence de l'aide financière maximale prévue au programme. L'aide financière prend la forme d'une subvention qui peut atteindre 16 000 \$ par personne admissible. La SHQ peut, dans certains cas particuliers, verser une aide financière additionnelle pouvant atteindre 7 000 \$. Lorsque des équipements spécialisés sont nécessaires, une aide supplémentaire de 10 000 \$ peut aussi être accordée selon certains critères définis par la SHQ.

Programme Rénovation Québec

Le programme Rénovation Québec (PRQ) est un des programmes de la SHQ qui a un effet multiplicateur important si on en juge par les résultats d'évaluations passées. Dans ce cadre, la SHQ joue un rôle déterminant par le financement d'opérations de rénovation servant de levier pour d'autres investissements.

Le PRQ vise en particulier à stimuler la revitalisation de secteurs résidentiels dégradés dans les municipalités.

Il s'agit d'un programme-cadre à l'intérieur duquel une municipalité participante développe son propre programme de revitalisation. Le programme adopté par la municipalité doit être approuvé par la SHQ avant sa mise en place. La municipalité est responsable de l'application de son programme sur son territoire.

Les interventions admissibles sont les suivantes :

- Volet I : la rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu;
- Volet II : les interventions sur l'habitation. Ce volet comprend six types d'interventions possibles :
 - rénovation résidentielle;
 - construction résidentielle;
 - recyclage (transformation en logements d'espaces non résidentiels);
 - adaptation de domicile;
 - accession à la propriété;
 - bonification d'AccèsLogis Québec et de Logement abordable Québec.

La participation de la SHQ à l'aide financière versée par la municipalité ou aux coûts assumés, varie selon le volet concerné : volet I : 66,6 % et volet II : 50 %. Le propriétaire assume par conséquent au moins le tiers du coût total des travaux reconnus aux fins de subvention sauf dans le cas du volet I où le taux d'aide peut atteindre 90 %.

Programme Réparations d'urgence

Le programme Réparations d'urgence (PRU) vise à aider financièrement les propriétaires à très faible revenu vivant en milieu rural à réparer les déficiences les plus urgentes pouvant affecter la santé et la sécurité des occupants.

Selon la localité, la subvention maximale allouée à ce programme par la SHQ est de 6 000 \$ à 9 000 \$ et atteint 11 000 \$ pour les régions du Nord-du-Québec. La subvention est versée après l'exécution des travaux. Elle est limitée au coût des travaux facturés par l'entrepreneur ou au coût qui est établi par la municipalité à partir de la liste de prix de la Société d'habitation du Québec.

Programme PYRITE

Le programme PYRITE accorde une aide financière aux propriétaires de bâtiments résidentiels pour le remplacement du remblai et de la dalle de béton détériorée par l'oxydation de la pyrite.

Programme RénoVillage

Le programme RénoVillage aide les propriétaires à revenu faible ou modeste en milieu rural à effectuer des réparations visant à corriger des déficiences majeures à leur maison.

Le programme RénoVillage s'applique à l'ensemble des municipalités de moins de 5 000 habitants. Dans les municipalités de 5 000 habitants ou plus, il couvre seulement les secteurs non desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égout. RénoVillage s'applique donc à la majorité des municipalités du Québec, à l'exception des villes de Gatineau et Laval, ainsi que dans les agglomérations de Longueuil, Montréal et Québec.

2.2.3 Appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation

Depuis 1997, la Société d'habitation du Québec intervient stratégiquement auprès de l'industrie québécoise de l'habitation afin de soutenir sa croissance, tant sur le marché québécois que sur les marchés étrangers.

Le champ d'intervention d'appui à l'industrie vise à :

- promouvoir le développement de l'industrie québécoise de l'habitation au Québec et à l'étranger;
- favoriser l'émergence et la promotion de nouveaux systèmes constructifs au Québec ainsi que l'exportation du savoir-faire québécois en habitation sur les marchés étrangers à potentiel élevé;
- soutenir les intervenants en matière de construction et de rénovation résidentielles dans le développement de pratiques visant l'atteinte de hauts standards de qualité;
- favoriser et soutenir les partenariats d'affaires, les regroupements et les maillages d'entreprises afin d'assurer la complémentarité et la cohérence d'actions des intervenants publics et privés dans le secteur de l'habitation;
- favoriser le transfert de connaissances et de technologies nouvelles afin de mieux affronter la concurrence.

Les aides financières peuvent prendre la forme de :

- subventions pour la réalisation de projets spécifiques favorisant l'essor et la concertation de l'industrie québécoise de l'habitation dans le développement des marchés intérieurs et extérieurs;
- subventions de fonctionnement à des OBNL dont le champ d'intervention coïncide avec les objectifs du programme;
- financements de contrats de service pour la réalisation d'études, d'événements ou d'activités visant à soutenir la croissance et le développement de l'industrie québécoise de l'habitation.

2.2.4 Intervention au Nunavik

Le Nunavik est une région située au nord du 55e parallèle. Elle comprend 14 communautés dont la population totale est de 11 780 résidents. Kuujuaq est la plus grande communauté avec 2 386 résidents et Aupaluk la plus petite avec 186². Les Inuits y constituent environ 91 % de la population.

Les gouvernements fédéral et provincial investissent chaque année dans cette région afin de favoriser les conditions d'habitats des Inuits.

Le programme HLM - volet Inuit est le seul programme retenu dans ce champ d'intervention. Les immeubles de ce programme sont gérés, pour la plupart, par l'Office municipal d'habitation Kativik. Par défaut, le loyer correspond au maximum prévu. Cependant, il peut correspondre à 25 % des revenus du locataire, ajustés pour considérer le coût de la vie au Nunavik, pour autant qu'il se situe entre les loyers minimums et maximums prévus, à défaut de quoi ces derniers s'appliquent. Un loyer symbolique est aussi réservé aux personnes âgées à faible revenu qui en font la demande. L'offre de logements vise les ménages du Nunavik.

² MAMROT, *Décret de population pour 2011*. Dénombrement basé sur des estimations au 1er juillet 2010 faites par l'Institut de la Statistique du Québec.

3 Impacts économiques

L'objectif de ce chapitre est d'évaluer les impacts économiques des interventions de la SHQ à travers les contributions qu'elle effectue dans ses différents programmes et qui génèrent des dépenses se traduisant en activité économique. Les impacts économiques des montants ainsi générés sont simulés à l'aide du modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), qui est l'instrument qui permet de traduire l'effet de telles dépenses sur l'économie québécoise.

3.1 Présentation du modèle intersectoriel

Le modèle intersectoriel du Québec a été développé en 1961 par le Bureau de la statistique du Québec. Depuis 1999, c'est l'Institut de la statistique du Québec qui s'occupe des mises du jour du modèle et réalise les simulations des impacts économiques pour le Québec.

Le modèle intersectoriel du Québec est un instrument qui permet de simuler et de traduire, en termes économiques, les effets de certains changements réels, anticipés ou hypothétiques relatifs à l'économie du Québec. Le modèle calcule les impacts directs, indirects et totaux d'une variation de dépenses ou d'un accroissement donné de la production d'une industrie. Les impacts économiques de ces « chocs » sont calculés sur la main-d'œuvre, la valeur ajoutée, les importations et certaines recettes fiscales et parafiscales.

Le modèle se veut d'abord un instrument d'analyse économique permettant d'évaluer les effets de changements touchant l'économie québécoise. C'est un modèle basé sur la structure des relations entre industries. À cet effet, il fait intervenir de façon systématique les informations détaillées sur les structures de dépenses des secteurs économiques et les données de répartition intersectorielle de la demande contenue dans un tableau économique très détaillé de l'économie québécoise.

L'évaluation de l'impact économique d'un projet exige d'abord de traduire les informations le concernant en termes des dépenses additionnelles détaillées qui seront injectées dans l'économie tout en précisant le ou les secteurs responsables de ces dépenses. Le détail de l'information pris en compte par le logiciel de simulation fera en sorte que la mesure de l'impact économique donnera des résultats différents selon le secteur spécifié ou les catégories de biens et services sur lesquelles porteront les dépenses.

Le terme « choc » est parfois utilisé pour parler des hausses de dépenses qui seront simulées dans le modèle intersectoriel de l'ISQ. Ce « choc » peut être formulé de deux façons :

- soit par **une dépense supplémentaire d'un secteur de la demande finale**, telles les dépenses des ménages, les dépenses en immobilisations, les dépenses des administrations publiques, les exportations, etc.;
- soit par **un accroissement de l'activité d'une industrie** qui demande, en conséquence, davantage de biens et services et de main-d'œuvre.

Les dépenses supplémentaires d'un secteur de la demande finale correspondent à une demande supplémentaire d'un bien ou d'un service acheté dans un des secteurs de la demande finale dans le but d'être consommé sans être transformé. Les secteurs de la demande finale qui ne transforment pas de biens et de services sont ceux dont l'activité n'est en réalité pas déterminée par les demandes des autres secteurs. Ils sont exogènes au circuit de production. Il s'agit de dépenses des ménages sous forme de dépenses personnelles en biens et services de consommation, des dépenses des différents paliers de gouvernement, du secteur de l'éducation, des hôpitaux, des secteurs de la formation brute de capital fixe (machinerie et équipement, construction, etc.), de la variation des stocks sous forme d'augmentation des stocks et d'exportations internationales et interprovinciales de biens et services.

En ce qui a trait à l'accroissement de l'activité d'une industrie, cela correspond à une demande supplémentaire dans un secteur qui contribue à satisfaire la demande en biens et services des autres secteurs. Par exemple, si

une dépense supplémentaire est réalisée dans le secteur de la construction résidentielle, cette dépense impliquera d'autres productions ou valeur ajoutée à l'intérieur de branches d'activités ayant un lien direct ou indirect avec le secteur en question. Les secteurs productifs sont ceux correspondant à une classification type et dont les effets peuvent être observés directement dans le secteur productif concerné. La classification de l'ISQ est calquée sur le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN).

Le modèle intersectoriel de l'ISQ ainsi que les économistes manipulant les résultats du modèle utilise un vocabulaire spécifique pour la présentation des résultats. Les principaux concepts utilisés sont les suivants.

Impacts économiques directs

Pour une dépense supplémentaire d'un secteur de la demande finale, les impacts directs de la demande finale sont enregistrés lorsqu'une partie du choc dans les dépenses provoque directement une demande de facteurs de production comme la main-d'œuvre ou le capital. Dans ce cas, l'utilisation accrue de facteurs primaires entraîne une plus grande valeur ajoutée (exemple : hausse des dépenses de fonctionnement d'un organisme public).

Pour un accroissement de l'activité d'une industrie, les impacts directs sont exclusivement ceux observés dans ce même secteur et qui constituent des éléments de sa valeur ajoutée, y compris le calcul des impôts et des recettes de la parafiscalité qui en découle.

Impacts économiques indirects

Pour une dépense supplémentaire d'un secteur de la demande finale, les impacts indirects sont calculés pour les fournisseurs qui viennent après les « premiers fournisseurs ». Ils proviennent en fait des achats de biens et services des « premiers fournisseurs ».

Pour un accroissement de l'activité d'une industrie, les impacts indirects obtenus lors d'une simulation d'une hausse de dépenses dans un secteur productif sont ceux observés chez les fournisseurs du secteur simulé et les fournisseurs de ces fournisseurs.

Main-d'œuvre (emplois)

Les emplois sont ceux « soutenus » grâce aux dépenses totales. Cette variable comprend les salariés et autres travailleurs de l'entreprise, ceux de ses premiers fournisseurs, ceux des fournisseurs des premiers fournisseurs, et ainsi de suite. L'unité de mesure utilisée dans le modèle pour la main-d'œuvre est l'année-personne, définie par le nombre d'heures normalement travaillées par une personne pendant un an dans le secteur concerné.

Valeur ajoutée

Il s'agit de la somme des rémunérations des facteurs de production, soit la rémunération brute des salariés (salaires et gages avant impôt, assurance-emploi, etc.), le revenu net des entreprises individuelles (les gains des propriétaires individuels au titre de leur propre entreprise) et les autres revenus bruts avant impôt (rémunération du capital, intérêts, charges patronales, avantages sociaux, etc.). À titre d'information, la valeur ajoutée au coût des facteurs représente une mesure de la valeur de la production intérieure de l'économie québécoise (PIB). La valeur ajoutée dans le modèle est exprimée en dollars canadiens.

Importations

Elles représentent la contribution du secteur extérieur (international et interprovincial) pour approvisionner les secteurs de l'économie québécoise en biens et services.

Revenus des gouvernements et parafiscalité

Cette rubrique comprend les taxes indirectes, les impôts sur les salaires et gages et la parafiscalité (assurance-emploi, etc.). Ces revenus fiscaux proviennent de l'ensemble des revenus générés directement ou indirectement par les dépenses.

3.2 Limites de l'analyse des impacts économiques

Cette section a pour objectif de rendre compte des limites de l'analyse des impacts économiques. Bien que basée sur des données détaillées, l'analyse ne peut tenir compte de toutes les spécificités de chacun des programmes de la SHQ. L'analyse repose sur des hypothèses et des limites méthodologiques qui doivent être connues afin que le lecteur puisse l'utiliser adéquatement et interpréter correctement ses résultats.

Les principales hypothèses à considérer sont :

- l'année de référence pour les interventions de la SHQ est 2010-2011. L'analyse ne prend en compte que les impacts économiques générés par les subventions versées durant cette année de référence;
- les impacts économiques des activités des partenaires (offices d'habitation, OBNL, coopératives d'habitation, groupes de ressources techniques et autres organismes communautaires livrant des services d'habitation) et les emplois qu'ils assurent ne sont pas pris en compte dans l'analyse;
- les simulations dans le modèle intersectoriel considèrent des secteurs ou industries (classification SCIAN) afin de répartir les dépenses. Pour les besoins de l'étude, deux secteurs ont été retenus: le secteur de la demande finale en biens et services et le secteur de la construction résidentielle;
- les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec couvrent des travaux réalisés au cours des années antérieures et sur plus d'une année, financés par un service de la dette. L'étude des impacts économiques ne prend pas en compte les impacts des travaux réalisés dans le passé dans le cadre de ces deux programmes;
- le déficit d'exploitation des HLM qui est financé par la SHQ est considéré comme une dépense dans le secteur de la demande finale de biens et de services. De plus, les remboursements hypothécaires pouvant être inclus dans les déficits d'exploitation des HLM n'ont pas été traités de manière spécifique;
- les dépenses de fonctionnement de la SHQ qui comprennent les salaires payés à ses employés et les traitements divers, sont assimilées à un programme distinct afin de tenir compte de leur particularité. Ces montants au même titre que les frais d'administration des organismes d'habitation sont traités dans le modèle intersectoriel dans les catégories « Autres services des administrations provinciales » et « Organisations sans but lucratif ». Ces montants ont ensuite été considérés comme une dépense dans le secteur de la demande finale de biens et de services.

3.3 Montants générant des impacts économiques

Aux fins de la présente étude, les montants générant des impacts économiques comprennent les dépenses effectuées dans le secteur de la construction résidentielle et de la rénovation découlant des différents programmes de la SHQ ainsi que des dépenses reliées à la demande finale pour les programmes agissant directement auprès des clientèles visées par la SHQ.

Construction résidentielle

Les montants générant des impacts économiques dans le secteur de la construction résidentielle et de la rénovation comprennent l'ensemble des dépenses effectuées sur le terrain pour la construction et la rénovation de logements subventionnés par les programmes de la SHQ, et ce, tant pour les programmes d'aide au logement social, communautaire et abordable que pour les programmes d'amélioration de l'habitat ainsi que pour l'intervention au Nunavik, durant l'année de référence 2010-2011.

Diagramme 3.1 Dépenses totales générant des effets économiques par type de dépenses et par volet et programme

Dépenses totales générant des effets économiques – 1 395,4 M\$

Par type de dépenses

Dépenses en biens et services	Dépenses dans le secteur productif de la construction résidentielle
- Aides financières des programmes = 152,3 M \$ - Déficits d'exploitation des OH = 279,4 M \$ - Fonctionnement de la SHQ = 35 M \$	- Rénovation, amélioration et modernisation = 278,2 M \$ - Autres dépenses = 650,5 M \$
Sous-total = 466,7 M \$	Sous-total = 928,7 M \$

Total = 1 395,4 M\$

Par champ d'intervention

Aide au logement social, communautaire et abordable hors Nunavik	= 902,3 M \$	64 %
Amélioration de l'habitat	= 348,1 M \$	25 %
Aide à l'industrie	= 0,5 M \$	-
Intervention au Nunavik	= 109,5 M \$	8 %
Fonctionnement de la SHQ	= 35,0 M \$	3 %
Total	= 1 395,4 M \$	

Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec

Diagramme 3.1
Dépenses totales générant des effets économiques

Le montant de subventions versées dans le cadre de ces programmes est établi sur la base des coûts totaux des projets qui sont admissibles aux fins de subventions. Les coûts considérés pour le calcul des subventions comprennent en général le montant total des travaux incluant les taxes, les réserves (pour assurances, taxes et pertes locatives) et le coût des acquisitions. Pour chaque programme, les coûts des projets admissibles diffèrent et les bénéficiaires sont soumis à des modalités d'application bien identifiées. Pour les fins de cette étude, du montant des subventions ont été retranchées les taxes, les acquisitions et les réserves, montants qui ne génèrent pas d'activité économique.

Pour l'année 2010-2011, les montants générant des impacts économiques dans le secteur de la construction résidentielle et de la rénovation totalisent 928,7 millions de dollars, dont 529,6 millions de dollars pour l'aide au logement social, communautaire et abordable, 348,1 millions de dollars pour l'amélioration de l'habitat et, finalement, 51,0 millions de dollars au titre de l'intervention au Nunavik (voir le diagramme 3.1). Ces montants ont été simulés dans le modèle intersectoriel du Québec comme étant un accroissement de l'activité du secteur de la construction résidentielle.

Demande finale

Les montants générant des impacts économiques au niveau de la demande finale comprennent, quant à eux, les subventions à destination des ménages (PSL et PAL), les déficits d'exploitation des HLM, les montants versés pour l'aide à l'industrie, l'intervention au Nunavik ainsi que les frais de fonctionnement de la SHQ.

Pour l'année 2010-2011, les montants générant des impacts économiques dans le secteur de la demande finale totalisent 466,7 millions de dollars, dont 372,7 millions de dollars pour l'aide au logement social, communautaire et abordable, 58,5 millions de dollars pour l'intervention au Nunavik, 0,5 million de dollars pour l'aide à l'industrie et 35,0 millions de dollars pour le fonctionnement de la SHQ³ (voir le diagramme 3.1). Ces montants ont été simulés dans le modèle intersectoriel du Québec comme étant des dépenses supplémentaires du secteur de la demande finale de biens et services.

³ Les amortissements ont été retranchés des dépenses de fonctionnement de la SHQ car ils ne génèrent pas d'effets pour l'année considérée.

3.4 Résultats des simulations

3.4.1 Impacts économiques des dépenses totales sur le secteur de la construction résidentielle

Les impacts sont mesurés pour une dépense totale de 928,7 millions de dollars dans le secteur de la construction résidentielle.

Tableau 3.1 Impacts des dépenses totales sur la construction résidentielle, en 2010-2011

Catégorie	Impacts directs	Impacts indirects	Impacts totaux
Main-d'œuvre (années-personne)	3 959	3 333	7 292
Dont : Salariés	3 441	3 075	6 516
Autres travailleurs	518	258	776
Valeur ajoutée aux prix de base (k\$)	315 842 \$	259 404 \$	575 246 \$
Dont : Salaires et traitements avant impôt	177 662 \$	127 129 \$	304 791 \$
Revenu net des entreprises individuelles	43 847 \$	8 177 \$	52 024 \$
Autres revenus bruts avant impôt	94 333 \$	124 098 \$	218 431 \$
Autres productions	-	9 607 \$	9 607 \$
Taxes indirectes moins subventions	(1 502 \$)	1 182 \$	(320 \$)
Importations (k\$)	-	344 190 \$	344 190 \$
Revenus du gouvernement du Québec (k\$)	17 389 \$	14 703 \$	32 092 \$
Revenus du gouvernement fédéral (k\$)	11 348 \$	7 812 \$	19 160 \$
Parafiscalité (k\$)	47 993 \$	26 080 \$	74 073 \$
Dont : Québécoise	43 142 \$	22 180 \$	65 322 \$
Fédérale	4 851 \$	3 900 \$	8 751 \$

L'emploi généré par les dépenses totales dans le secteur de la construction résidentielle s'élève à un total de 7 292 emplois ou années-personnes de travail, dont 3 959 emplois directs (54 %) et 3 333 emplois indirects (46 %). Des 3 959 emplois directs, 3 441 emplois sont des salariés, ce qui représente quelque 3,2 millions d'heures travaillées⁴. À titre de comparaison, il s'est travaillé, en 2010-2011, 32,5 millions d'heures au Québec dans le secteur de la construction résidentielle. C'est donc dire que près de 10 % des heures travaillées au Québec dans le secteur de la construction résidentielle peuvent être liées avec une intervention de la SHQ.

La valeur ajoutée aux prix de base correspond à la somme des rémunérations des facteurs de production, soit les salaires et traitements avant impôts, le revenu net des entreprises individuelles et les autres revenus bruts avant impôts. Cette valeur ajoutée s'élève à 575,2 millions de dollars (315,8 millions de dollars pour la valeur ajoutée directe et 259,4 millions de dollars pour la valeur ajoutée indirecte). Ainsi, environ les deux tiers (62 %) de la dépense totale sont affectés à la production intérieure de l'économie québécoise.

Les importations directes et indirectes des biens et services requis pour la concrétisation des dépenses sur le terrain totalisent 344,2 millions de dollars. Ces importations représentent 37 % des dépenses totales. Ainsi, pour chaque dollar dépensé dans le secteur de la construction résidentielle, 0,37 \$ est dépensé pour acheter des biens fabriqués à l'extérieur du Québec.

Les recettes fiscales et parafiscales directes et indirectes des gouvernements provincial et fédéral s'élèvent à 98,3 millions de dollars dont 78 % pour le gouvernement du Québec et 22 % pour le gouvernement fédéral.

⁴ Basées sur une moyenne annuelle de 945 heures par salarié selon : Commission de la construction du Québec, Revue de l'activité dans l'industrie de la construction, Quatrième trimestre 2010, vol. 32, no4

3.4.2 Impacts économiques des dépenses totales sur le secteur de la demande finale

Les impacts sont mesurés pour une dépense totale de 466,7 millions de dollars dans le secteur de la demande finale.

Tableau 3.2 Impacts des dépenses totales sur le secteur de la demande finale, en 2010-2011

Catégorie	Impacts directs	Impacts indirects	Impacts totaux
Main-d'œuvre (années-personne)	2 433	1 740	4 173
Dont : Salariés	2 241	1 591	3 832
Autres travailleurs	192	149	341
Valeur ajoutée aux prix de base (k\$)	176 614 \$	104 604 \$	281 218 \$
Dont : Salaires et traitements avant impôt	77 102 \$	53 509 \$	130 611 \$
Revenu net des entreprises individuelles	16 174 \$	8 529 \$	24 703 \$
Autres revenus bruts avant impôt	83 338 \$	42 566 \$	125 904 \$
Autres productions (k\$)	1 417 \$	390 \$	1 807 \$
Taxes indirectes moins subventions (k\$)	33 838 \$	2 272 \$	36 110 \$
Importations (k\$)	83 802 \$	63 778 \$	147 580 \$
Revenus du gouvernement du Québec (k\$)	33 474 \$	6 355 \$	39 829 \$
Revenus du gouvernement fédéral (k\$)	16 268 \$	3 482 \$	19 750 \$
Parafiscalité (k\$)	13 706 \$	10 529 \$	24 235 \$
Dont : Québécoise	11 400 \$	8 907 \$	20 307 \$
Fédérale	2 306 \$	1 622 \$	3 928 \$

L'emploi généré par les dépenses totales sur la demande finale s'élève à environ 2 433 emplois directs (58 % de l'emploi total) et 1 740 emplois indirects (42 % de l'emploi total), soit un total de 4 173 emplois ou années-personnes de travail.

La valeur ajoutée totale s'élève à 281,2 millions de dollars (176,6 millions de dollars pour la valeur ajoutée directe et 104,6 millions de dollars pour la valeur ajoutée indirecte). Cela correspond à 60 % de la dépense totale sur la demande finale.

Les importations directes et indirectes des biens et services requis pour la concrétisation des dépenses sur le terrain totalisent 147,6 millions de dollars, soit environ 32 % de la dépense totale de 466,7 millions de dollars. Les taxes indirectes représentent une part significative des dépenses totales, soit environ 8 %. Ces taxes constituent des paiements versés aux administrations fédérale et québécoise à la suite de l'achat en biens et services et de l'utilisation des facteurs primaires des secteurs. Ces taxes sont composées de la taxe de vente québécoise (TVQ), de la taxe de vente fédérale (TPS) ainsi que d'autres taxes particulières.

Les recettes fiscales et parafiscales directes et indirectes des gouvernements provincial et fédéral s'élèvent à 83,7 millions de dollars, dont 72 % pour le gouvernement du Québec et 28 % pour le gouvernement fédéral.

3.5 Effets induits

À partir des effets directs et indirects, un troisième type d'effets peut être calculé. Il s'agit des effets induits⁵. Ceux-ci proviennent des dépenses engendrées par les revenus des activités économiques associées aux impacts directs et indirects, tels que calculés par le modèle intersectoriel de l'ISQ. En d'autres termes, les effets induits mesurent les impacts économiques des dépenses, non seulement des « premiers acteurs » (employés et fournisseurs), mais aussi de celles générées ou induites par celles-ci.

Les études réalisées sur les effets induits abondent, mais elles ne s'accordent pas sur un résultat unique. Il est probable que chaque cas soit particulier et qu'il ne soit pas possible d'extrapoler les résultats de l'un aux résultats de l'autre. Toutefois, une étude réalisée par J.C. Thibodeau portant exclusivement sur les offices municipaux permet d'obtenir une bonne estimation de la valeur du multiplicateur pour des activités de même nature que celles de la SHQ⁶. À partir de cette étude, un multiplicateur de 1,2 a été retenu en lien avec les emplois, l'habitation, la valeur ajoutée et les recettes gouvernementales.

Les retombées associées aux effets induits représentent près de 20 % des effets directs et indirects comme mentionné précédemment. Les effets induits correspondent aux retombées économiques qui découlent des dépenses de consommation réalisées par les individus qui sont employés directement et indirectement. En d'autres termes, les revenus de travail générés vont donner lieu à des dépenses et ces dépenses vont stimuler à leur tour de l'emploi et de la valeur ajoutée dans d'autres secteurs de l'économie québécoise.

Les effets induits générés par les impacts directs et indirects sont les suivants, pour les dépenses totales de 1 395,4 millions de dollars :

- 2 293 années-personne d'emplois salariés ou d'autres travailleurs;
- 171 millions de dollars en valeur ajoutée aux prix de base;
- 42 millions de dollars en revenus des gouvernements et parafiscalité.

3.6 Récapitulatif des impacts

Pour l'année 2010-2011, les subventions de la SHQ en direction de ses programmes s'élèvent à 412,7 millions de dollars. Ces montants de subventions, combinés aux 195 millions de dollars capitalisables dépensés en remplacement, amélioration et modernisation de HLM publics, ont permis de générer de l'activité économique dans le secteur de la construction résidentielle ainsi que dans le secteur de la demande finale. Les montants générés dans le secteur de la construction résidentielle totalisent 928,7 millions de dollars et, dans le secteur de la demande finale, 466,7 millions de dollars.

Ainsi, on estime qu'un dollar versé en subvention par la SHQ a contribué à injecter 2,3 dollars dans le secteur de la construction résidentielle ainsi que dans le secteur de la demande finale. Plus spécifiquement pour les subventions dans les programmes à destination du secteur de la construction résidentielle, chaque dollar versé par la SHQ contribue à générer 2,22 dollars d'activité dans ce secteur. Pour le secteur de la demande finale, pour chaque dollar versé par la SHQ, c'est 2,45 dollars qui sont dépensés en divers biens et services dans l'économie québécoise.

Les dépenses générant des effets économiques ont donc permis de générer dans l'économie des impacts directs estimés à 6 392 années-personnes, 492 millions de dollars de valeur ajoutée et 140 millions de dollars en revenus des gouvernements et parafiscalité. Les impacts indirects sont, quant à eux, estimés à 5 073 années-personnes, 364 millions de dollars de valeur ajoutée et 69 millions de dollars en revenus des gouvernements et parafiscalité.

⁵ Ces effets ne sont pas calculés par le modèle intersectoriel de l'ISQ. Le consultant a procédé à sa propre estimation pour le calcul des effets induits.

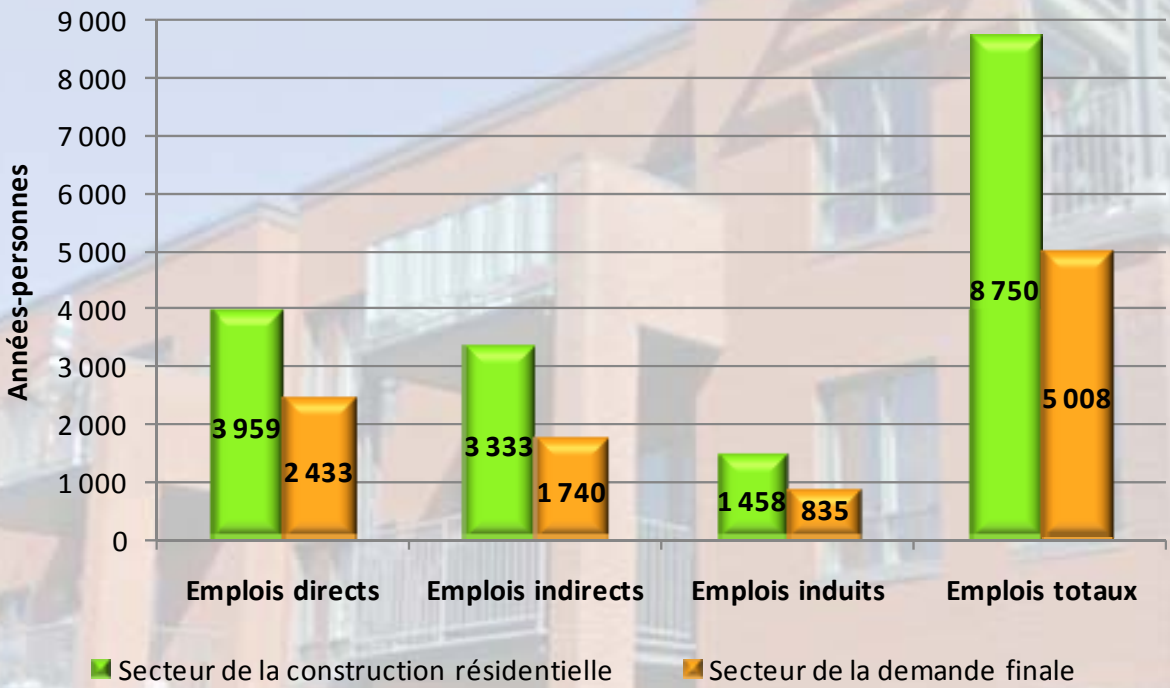
⁶ Jean-Claude Thibodeau, Étude des retombées économiques des 19 plus grands offices municipaux d'habitation, Juillet 2008.

Finalement, en prenant en compte les effets induits, on obtient 13 758 années-personnes, 1 027 millions de dollars de valeur ajoutée et 257 millions de dollars en revenus des gouvernements et parafiscalité.

Diagramme 3.2 Impact économique des dépenses totales sur l'emploi et la valeur ajoutée

Emploi (années-personnes)

Les emplois générés par les dépenses totales s'élèvent à 13 758 années-personnes, dont 6 392 années-personnes générées de manière directe, 5 073 années-personnes de manière indirecte et 2 293 années-personnes issues des effets induits

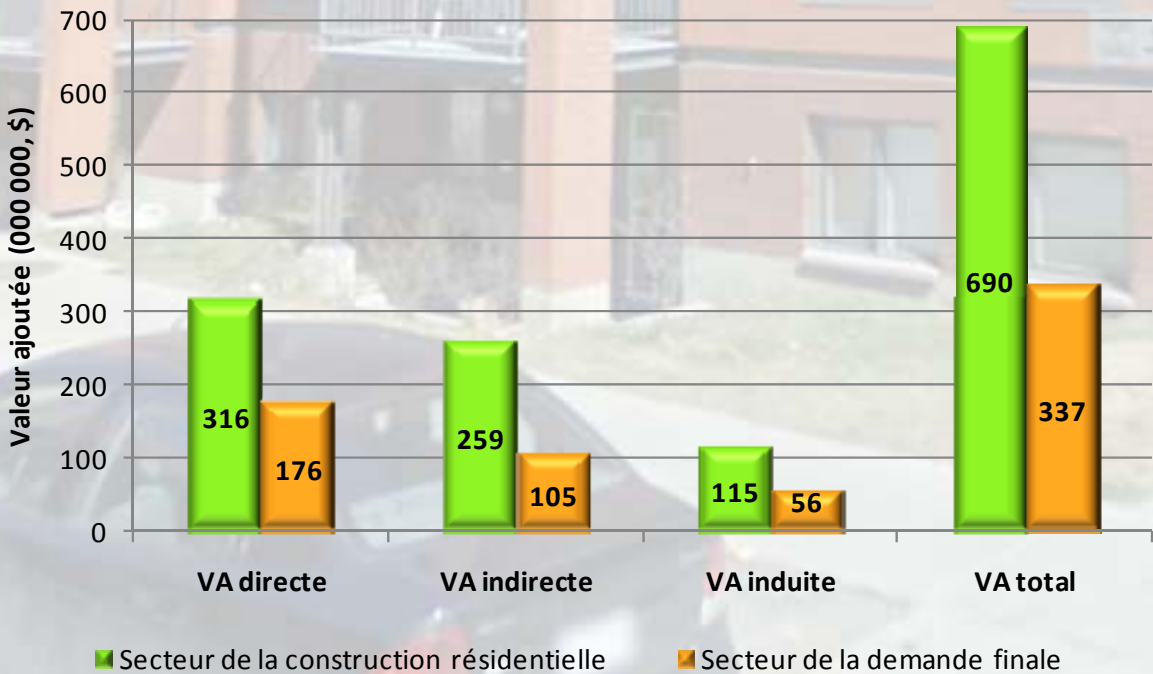


Étude d'impacts des activités de la
Société d'habitation du Québec

Diagramme 3.2
Impact économique des dépenses
totales générant des effets
économiques

Valeur ajoutée (millions de dollars)

La valeur ajoutée totale générée par les dépenses totales s'élève à 1 027 millions de dollars, dont 492 millions de dollars de valeur ajoutée directe, 364 millions de dollars de valeur ajoutée indirecte et 171 millions de dollars de valeur ajoutée induite



4 Impacts sociaux

Le logement est au centre de la vie des personnes et des collectivités. Il répond au besoin essentiel de sécurité⁷, le deuxième des cinq de la hiérarchie des besoins élaborée par le psychologue Abraham Maslow. Selon sa théorie, la satisfaction des besoins physiologiques et de sécurité est essentielle si l'on veut assouvir les autres besoins de reconnaissance sociale, d'estime personnelle et d'épanouissement personnel⁸.

Dans le cadre de cette étude, le logement, notamment le logement social, communautaire et abordable, est considéré non seulement comme un élément stabilisateur de la qualité de vie des personnes et des ménages, mais aussi comme un facteur important de revitalisation et de développement des collectivités. Une étude réalisée par les Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques indique en effet que les impacts sociaux du logement se font sentir à trois niveaux différents : les individus et les ménages, les localités ou les communautés, ainsi que la société en général⁹. Dans cette perspective, les programmes de la SHQ ne profitent pas seulement aux personnes et aux ménages plus démunis, mais aussi aux collectivités et à l'ensemble de la société.

4.1 Portée et limites de la description des impacts sociaux des programmes de la SHQ

La description des impacts sociaux des programmes de la SHQ fait ressortir deux éléments fondamentaux de l'approche d'intervention adoptée par la société au début des années 2000 : la décentralisation et l'action communautaire en logement. La SHQ a en effet revu ses façons de faire afin de décentraliser son action et de travailler en concertation avec ses différents partenaires en région et dans les villes. Considérant l'importance économique et sociale du logement, la SHQ joue un rôle central dans les politiques et les stratégies gouvernementales qui ont une incidence sur la qualité de vie de divers groupes de la population québécoise. La SHQ est souvent interpellée et agit en concertation avec les ministères et organismes gouvernementaux, ainsi qu'avec divers partenaires municipaux et communautaires. On pense, entre autres, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), à des ministères comme ceux de la Santé et des Services sociaux (MSSS), des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du Territoire (MAMROT) de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MESS), aux municipalités et municipalités régionales de comté (MRC), aux offices municipaux d'habitation, aux groupes de ressources techniques, aux coopératives d'habitation, aux organismes d'habitation à but non lucratif, et aux regroupements, associations et organismes communautaires actifs dans le milieu de l'habitation.

La décentralisation et le travail avec les différents partenaires a pris la forme d'un virage communautaire qui permet de rejoindre des clientèles qui ont des besoins spécifiques, des besoins qui sont parfois importants et évolutifs. On pense notamment aux personnes itinérantes ou à risque d'itinérance, aux personnes en processus de réinsertion socio-professionnelle ou aux personnes âgées en légère perte d'autonomie qui désirent demeurer dans leurs logis. Dans ces cas particuliers, la SHQ travaille de concert avec tout un pan de l'économie sociale (coopératives d'habitation, OBNL en habitation, organismes communautaires de services) afin de répondre le plus adéquatement possible aux besoins des ménages.

Dans le cadre de cette étude, les impacts sociaux des programmes de la SHQ ont été analysés autour de sept grands thèmes :

- la pauvreté;
- l'itinérance;
- l'immigration;

⁷ Il est à noter que la sécurité est un droit reconnu à l'article 7 de la Charte canadienne des droits et des libertés, ainsi qu'à l'article 3 de la Déclaration universelle des droits de l'homme.

⁸ Maslow, *A Theory of Human Motivation*, 1943.

⁹ Michael Buzzelli, Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, *Is it Possible to Measure the Value of Social Housing*, 2009.

- la santé;
- les personnes âgées et les personnes handicapées;
- les populations autochtones;
- la cohésion sociale.

Chacun de ces thèmes a fait l'objet d'une revue de littérature. Bien que non exhaustive, cette revue a permis d'identifier nombre d'études, rapports, mémoires et analyses produites principalement au Québec, mais aussi ailleurs au Canada et à l'étranger, qui ont servi à documenter les thèmes traités et à décrire, pour chacun d'eux, les impacts sociaux des programmes de la SHQ. Il est à noter que l'étude ne prétend avoir identifié tous les impacts sociaux de ces programmes. De plus, des recherches plus approfondies permettraient d'en étayer la description. Aussi, le lecteur observera que l'information issue de la documentation consultée est plus complète et plus détaillée pour certains thèmes que pour d'autres.

Chacun des thèmes a fait l'objet d'une analyse des aspects économiques et financiers des impacts sociaux. Quand cela était possible, ces impacts sociaux ont été quantifiés.

Les résultats de l'étude montrent que les programmes de la SHQ agissent sur la qualité de vie des individus et des ménages. Ils ont des effets positifs sur le revenu disponible et favorisent la création d'un environnement propice à l'insertion sociale et professionnelle. Chez les personnes itinérantes, ils favorisent l'accès au logement, la stabilisation résidentielle et la réinsertion sociale. Pour les ménages immigrants, ils offrent un appui à ceux qui éprouvent des difficultés d'accès au logement et d'insertion socio-économique, notamment pour les nouveaux arrivants. Aussi, les économies réalisées sur le coût du loyer servent généralement à se procurer une alimentation de meilleure qualité ou des médicaments, ce qui a un effet sur l'état de santé des individus. Les programmes favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées améliorent leur qualité de vie en leur permettant de rester dans leur milieu de vie, près de leurs proches. En contribuant à créer une vie associative et communautaire dans les milieux de vie, les programmes favorisent l'habilitation et l'insertion sociale des individus. Par ailleurs, l'importance des sommes investies dans le logement social au Nunavik représente un soutien déterminant à la qualité de vie des ménages inuits.

Les impacts sociaux sur les quartiers et les communautés se traduisent d'abord par une réduction des inégalités socio-économiques entre les résidents et par une déconcentration de la pauvreté. C'est, entre autres, le cas dans des projets de revitalisation urbaine et de développement résidentiel qui visent la mixité sociale. La revitalisation urbaine et la mixité sociale sont des facteurs importants pour améliorer la sécurité des quartiers et réduire la criminalité. Les actions communautaires visant l'animation des milieux de vie sont aussi porteuses d'effets positifs sur la cohabitation interethnique dans les quartiers. Par ailleurs, l'habitation à loyer modique réservée aux autochtones vivant hors réserve permet de prévenir les risques d'itinérance de personnes quittant leur communauté pour venir s'établir dans des centres urbains pour fuir certains problèmes familiaux et sociaux liés, entre autres, aux conditions de logement.

Enfin, l'ensemble de la collectivité québécoise bénéficie des effets des programmes de la SHQ. Ils peuvent avoir des effets sur les services publics, que ce soit le soutien des personnes en situation de pauvreté, des services utilisés par les personnes itinérantes (incarcération, toxicomanie, santé, hébergement d'urgence) ou des services d'hébergement en établissement de personnes âgées ou handicapées. De plus, en améliorant la qualité de vie des ménages, et des enfants en particulier, ces programmes ont une incidence positive sur la réussite scolaire, ce qui est bénéfique pour l'ensemble de la collectivité. Enfin, ces programmes participent de façon significative aux efforts communautaires et municipaux de revitalisation urbaine et contribuent à favoriser une certaine concentration résidentielle.

Le tableau 4.1 dresse la liste des impacts identifiés au cours de l'étude.

Tableau 4.1 Impacts sociaux des programmes de la SHQ

Thème	Individu et ménage	Quartier et communauté	Collectivité dans son ensemble
Pauvreté	- Augmentation du revenu disponible des ménages à faible revenu - Création d'un environnement propice à l'insertion sociale et professionnelle	Réduction des inégalités socio-économiques et déconcentration de la pauvreté	- Réduction de l'utilisation des services publics par les personnes en situation de pauvreté - Amélioration de la réussite scolaire des enfants
Itinérance	- Stabilisation résidentielle des personnes itinérantes ou à risque de le devenir - Création d'un milieu de vie qui favorise la réinsertion sociale des personnes itinérantes ou à risque de le devenir	Amélioration du sentiment de sécurité au sein de la population	Réduction de l'utilisation des services publics associés à l'incarcération, à la toxicomanie et à l'hébergement d'urgence
Immigration	Soutien aux ménages immigrants en difficultés d'intégration socio-économique	Actions communautaires favorisant la cohabitation interethnique	Réduction de l'utilisation des services publics d'aide aux ménages immigrants en difficultés d'intégration socio-économique
Santé	- Meilleure capacité financière des ménages - Réduction du stress et de ses répercussions sur la santé - Réduction de l'exposition aux allergènes et aux contaminants		Réduction du recours aux ressources institutionnelles en santé
Personnes âgées et personnes handicapées	Amélioration de la qualité de vie par le maintien à domicile pour les personnes âgées et les personnes handicapées	Actions communautaires favorisant le maintien à domicile pour les personnes âgées et les personnes handicapées	Réduction de l'utilisation des services publics liés à l'hébergement en établissement pour les personnes âgées
Populations autochtones	Soutien déterminant à la qualité de vie des ménages inuits du Nunavik	- Prévention de l'itinérance à l'extérieur des communautés autochtones - Aide aux communautés autochtones en situation de grande précarité	
Cohésion sociale	Habilitation et intégration sociale des individus	Déconcentration de la pauvreté et création de conditions favorables à la sécurité et à la prévention de la criminalité	Contribution à la revitalisation des quartiers centraux et à la concentration résidentielle

4.2 Pauvreté

Avant de dresser un portrait et d'analyser les effets des programmes de la SHQ sur la pauvreté, il importe de mentionner que l'Assemblée nationale du Québec a adopté, en décembre 2002, la Loi visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale (Québec, L.R.Q., chapitre L-7). Selon l'article 1 de cette loi, elle vise « à guider les actions gouvernementales et de la société québécoise vers la planification et la réalisation d'actions pour combattre la pauvreté, en prévenir les causes, en atténuer les effets sur les individus et les familles, contrer l'exclusion sociale et tendre vers un Québec sans pauvreté ».

L'article 2 de la Loi donne la définition suivante de la pauvreté : « Pour l'application de la présente loi, on entend par « pauvreté » la condition dans laquelle se trouve un être humain qui est privé des ressources, des moyens, des choix et du pouvoir nécessaires pour acquérir et maintenir son autonomie économique ou pour favoriser son intégration et sa participation à la société ».

Si la Loi ne précise pas en quoi consistent les ressources, les moyens, les choix et le pouvoir qui manquent aux personnes en situation de pauvreté, l'article 9 précise que les actions liées au renforcement du filet de sécurité sociale et économique doivent notamment viser à :

- rehausser le revenu accordé aux personnes et aux familles en situation de pauvreté, en tenant compte notamment de leur situation particulière et des ressources dont elles disposent pour couvrir leurs besoins essentiels;
- favoriser le maintien ou l'intégration en emploi des travailleurs à faible revenu, notamment par des suppléments à leurs revenus de travail;
- rendre accessibles des services en matière de santé, de services sociaux et d'éducation qui soient adaptés aux besoins spécifiques des personnes en situation de pauvreté ou d'exclusion sociale;
- favoriser, pour les personnes et les familles en situation de pauvreté, l'accès, en toute dignité, à un approvisionnement alimentaire suffisant et nutritif, à un coût raisonnable, de même qu'à une information simple et fiable qui leur permette de faire des choix alimentaires éclairés;
- favoriser l'accès à un logement décent à un prix abordable par des mesures d'aide au logement ou par le développement du logement social, de même que par le renforcement du soutien communautaire aux personnes plus démunies socialement, dont les sans-abri.

Selon le Centre d'étude sur la pauvreté et l'exclusion (CEPE), un centre créé en 2005 par le ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale du Québec dans la foulée de l'adoption de la Loi, l'exclusion sociale est une situation où « ... les personnes sont privées d'accès à différents biens comme le logement, à certains services comme l'éducation ou les soins de santé, au marché du travail, à certaines activités valorisées (consommation, loisirs, activités culturelles), aux instances de délibérations et de décisions (politiques notamment), de même qu'aux relations sociales ». Le CEPE considère que les situations d'exclusion sociale sont directement liées à la pauvreté, soit parce qu'elles y conduisent, soit qu'elles sont générées par la pauvreté elle-même¹⁰.

4.2.1 Pauvreté - Description

Les déterminants et les conséquences de la pauvreté sont donc multidimensionnels. Mais comment déterminer quand une personne ou un ménage vit dans la pauvreté? Bien que la pauvreté comporte des dimensions qui ne sont pas économiques, la mesure de sa dimension économique est essentielle. La pauvreté renvoie toujours à un manque de moyens pour satisfaire des besoins de base. À ce titre, le logement¹¹ constitue certes une dimension des conditions de vie des personnes et des collectivités qui joue un rôle important dans les dynamiques d'entrée et de sortie de la pauvreté. Or, le coût du logement est la dépense fixe qui représente la plus grande partie du budget.

Deux indicateurs sont particulièrement pertinents pour analyser le lien entre la pauvreté et le logement : le nombre de ménages à faible revenu¹² et le nombre de ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu avant impôt pour se loger (abordabilité¹³). La proportion du revenu du ménage consacré au logement sera ci-après nommée le taux d'effort.

¹⁰ CEPE, Prendre la mesure de la pauvreté, 2009.

¹¹ La SHQ contribue à la mise en œuvre du plan d'action gouvernemental pour la solidarité et l'inclusion sociale 2010-2015 par différentes mesures visant à améliorer les conditions de vie des personnes à faible revenu.

¹² Selon Statistique Canada, le seuil de faible revenu est le niveau de revenu auquel on estime qu'un ménage consacre 20 % de plus que le ménage moyen à la nourriture, au logement et à l'habillement, ce qui réduit son revenu disponible pour d'autres dépenses telles que la santé, l'éducation, le transport et les loisirs. <http://www.statcan.gc.ca/pub/81-004-x/def/4153357-fra.htm> (consultation en ligne, 29 avril 2011). Il est à noter que le seuil de faible revenu ne correspond pas au plafond de revenu déterminant les besoins impérieux en logement (PRBI), critère couramment utilisé par la SHQ pour déterminer l'accès à ses programmes. Le PRBI est le revenu en deçà duquel un ménage ne peut se loger au loyer médian du marché sans déboursier plus de 30 % de son revenu. Les PRBI sont définis conjointement par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et varient selon la taille du logement et la région.

¹³ Selon la SCHL, un logement est abordable si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt (SCHL, Le Point en recherche : Ménages urbains à faible revenu n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement, 2009).

Ménages à faible revenu

Au Québec, les ménages privés¹⁴ à faible revenu représentent 20,7 % de tous les ménages (voir le tableau 4.2). Les régions administratives qui comptent les proportions les plus élevées de ménages à faible revenu sont Montréal (30,7 %), la Mauricie (22,9 %) et la Capitale-Nationale (20,8 %).

Près des trois quarts (74,0 %) des ménages à faible revenu sont des locataires. Les ménages privés de locataires (38,3 %) sont proportionnellement plus nombreux que les ménages privés propriétaires (9,0 %) à être sous la barre des faibles revenus.

Ces données révèlent qu'au Québec, plus d'un ménage privé sur cinq, en majorité des locataires, peut potentiellement rencontrer des difficultés financières pour se loger ou se procurer d'autres biens essentiels en raison de la faiblesse de ses revenus.

Tableau 4.2 Ménages privés à faible revenu selon le mode d'occupation, 2006, Québec et régions administratives

Territoire	Locataires et propriétaires ¹⁵		Locataires		Propriétaires	
	Ménages à faible revenu	Proportion de tous les ménages	Ménages à faible revenu	Proportion de tous les ménages	Ménages à faible revenu	Proportion de tous les ménages
Québec	654 580	20,7 %	482 565	38,3 %	172 010	9,0 %
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	5 815	15,1 %	3 065	32,3 %	2 755	9,5 %
Bas-Saint-Laurent	14 565	17,2 %	9 230	36,6 %	5 340	9,0 %
Capitale-Nationale	61 345	20,8 %	46 855	38,1 %	14 490	8,4 %
Chaudière-Appalaches	22 610	14,2 %	12 580	29,6 %	10 030	8,6 %
Estrie	24 285	18,9 %	17 950	36,2 %	6 340	8,0 %
Centre-du-Québec	16 055	17,4 %	11 025	36,3 %	5 030	8,1 %
Montréal	88 175	16,2 %	58 385	34,8 %	29 790	7,9 %
Montréal	253 880	30,7 %	214 690	41,9 %	39 190	12,4 %
Laval	26 545	18,4 %	16 050	35,8 %	10 490	10,6 %
Lanaudière	26 015	15,5 %	14 185	35,1 %	11 830	9,2 %
Laurentides	33 005	16,0 %	19 710	35,7 %	13 290	8,8 %
Outaouais	20 555	14,8 %	14 170	33,2 %	6 380	6,6 %
Abitibi-Témiscamingue	9 850	16,5 %	6 960	34,4 %	2 890	7,3 %
Mauricie	26 365	22,9 %	19 365	43,9 %	6 995	9,9 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	20 095	17,7 %	14 670	38,9 %	5 425	7,2 %
Côte-Nord	4 525	12,2 %	3 025	29,0 %	1 495	5,6 %
Nord-du-Québec	895	10,3 %	645	15,6 %	250	5,5 %
Source : Statistique Canada, Données de recensement 2006, compilation spéciale pour le compte de la SHQ.						

¹⁴ Selon Statistique Canada, un ménage privé est une personne ou groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un logement privé et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada. <http://www.statcan.gc.ca/c1996-r1996/definitions-fra.html#menage prive> (consultation en ligne, 29 avril 2011).

¹⁵ Les statistiques mentionnées dans ce rapport (Statistiques Canada et Institut de la Statistique du Québec) présentent des nombres arrondis. Par conséquent, le total des colonnes et lignes de certains tableaux ne correspond pas toujours à la somme des nombres indiqués.

Taux d'effort

La part du revenu consacrée au logement (taux d'effort) a une incidence déterminante sur la situation économique des ménages et sur leur capacité à se procurer d'autres biens essentiels (nourriture, vêtements, transport). En 2006, près du quart (22,5 %) des ménages privés payait 30 % ou plus de leur revenu brut pour se loger, une proportion qui grimpe à 32,2 % pour la région administrative de Montréal (voir le tableau 4.3).

À l'instar des données sur les ménages à faible revenu, les locataires (35,6 %) sont proportionnellement plus nombreux que les propriétaires (13,9 %) à consacrer 30 % ou plus de leur revenu brut au logement. Parmi les locataires qui ont ce taux d'effort, 45 % paient même 50 % ou plus de leur revenu. Dans la région administrative de Montréal, cette proportion atteint 49 %¹⁶.

Tableau 4.3 Ménages privés payant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger selon le mode d'occupation, 2006, Québec et régions administratives

Territoire	Locataires et propriétaires		Locataires		Propriétaires	
	Ménages à faible revenu	Proportion de tous les ménages	Ménages à faible revenu	Proportion de tous les ménages	Ménages à faible revenu	Proportion de tous les ménages
Québec	712 160	22,5 %	448 845	35,6 %	263 320	13,9 %
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	5 945	15,4 %	2 740	28,9 %	3 200	11,0 %
Bas-Saint-Laurent	14 090	16,6 %	7 760	30,8 %	6 330	10,6 %
Capitale-Nationale	60 310	20,4 %	41 515	33,7 %	18 795	10,9 %
Chaudière-Appalaches	23 220	14,6 %	11 330	26,6 %	11 885	10,2 %
Estrie	27 380	21,3 %	17 450	35,2 %	9 915	12,6 %
Centre-du-Québec	16 520	17,9 %	9 545	31,4 %	6 975	11,3 %
Montréal	103 370	19,0 %	55 260	33,0 %	48 110	12,8 %
Montréal	266 430	32,2 %	199 840	39,0 %	66 585	21,1 %
Laval	33 125	23,0 %	16 385	36,6 %	16 745	16,9 %
Lanaudière	32 290	19,2 %	14 110	34,9 %	18 190	14,2 %
Laurentides	41 025	19,9 %	19 305	35,0 %	21 730	14,4 %
Outaouais	27 790	19,9 %	15 370	36,0 %	12 410	12,8 %
Abitibi-Témiscamingue	10 185	17,1 %	6 330	31,2 %	3 855	9,8 %
Mauricie	24 000	20,9 %	15 900	36,1 %	8 100	11,4 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	20 780	18,3 %	12 860	34,1 %	7 920	10,5 %
Côte-Nord	4 920	13,3 %	2 735	26,2 %	2 175	8,2 %
Nord-du-Québec	720	8,3 %	365	8,8 %	355	7,8 %
Source : Statistique Canada, Données de recensement 2006, Compilation spéciale pour le compte de la SHQ.						

Les données de recensement de Statistique Canada révèlent aussi que ce sont les ménages formés d'une personne (29 %) et les familles monoparentales (23 %) qui présentent les taux d'effort médian les plus élevés. À titre comparatif, les couples avec et sans enfants ont un taux de 18 %.

Ces dernières données corroborent les informations du ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale sur le nombre de ménages vivant de l'aide sociale. En effet, elles montrent que les personnes seules et les familles monoparentales sont les ménages les plus affectés par la pauvreté. En 2009-2010, 77 % et 13 % du nombre

¹⁶ Statistique Canada, Données de recensement 2006, compilation spéciale pour le compte de la SHQ.

moyen de ménages inscrits mensuellement à l'aide sociale étaient composés d'une seule personne ou de familles monoparentales, respectivement. Les ménages composés de couples avec enfants (6 %) et sans enfants (4 %) complètent la cohorte de prestataires de l'aide de dernier recours¹⁷.

Répercussions sociales de la pauvreté

Selon un document de réflexion produit par Centraide Québec, un organisme qui vient en aide à des centaines d'organismes d'entraide sociocommunautaires du Québec, les répercussions sociales de la pauvreté ne se font pas sentir seulement sur les individus et les ménages défavorisés, mais aussi sur l'ensemble de la société. La pauvreté engendre d'importants coûts sociaux dans divers domaines : sécurité du revenu, santé, éducation, justice, cohésion sociale et milieux de vie. Le coût global de la pauvreté au Canada, en 2000, serait de près de 10 milliards de dollars, alors que 4 milliards de dollars auraient suffi à hisser les enfants hors de la pauvreté¹⁸.

Les coûts systémiques de la pauvreté seraient donc plus élevés que les sommes à investir pour la combattre. Parmi ces coûts, ceux du système de sécurité du revenu, qui prennent la forme de prestations d'aide sociale, ne permettent pas aux personnes et aux ménages de sortir de la pauvreté. Selon Centraide Québec, l'insuffisance du système contribue à maintenir des personnes dans le cycle de pauvreté (pauvreté → diminution des compétences et de l'estime de soi → isolement → pauvreté).

La pauvreté est un des déterminants de la santé. Les personnes qui vivent dans des conditions socio-économiques difficiles sont celles qui se trouvent généralement avec les pires problèmes de santé et qui présentent les taux de mortalité plus élevés que celles se trouvant dans de meilleures conditions, des problèmes qui entraînent des coûts de santé pour la population québécoise. Les problèmes de santé ne sont pas seulement causés par une privation matérielle, mais aussi par des problèmes sociaux et psychologiques qui résultent du fait de vivre dans la pauvreté. La pauvreté limite l'accès aux bases fondamentales de la santé que sont le logement adéquat, une bonne nutrition et les opportunités de participer dans la société. La pauvreté contribue à une diète pauvre, à une plus grande incidence de bébés prématurés, de maladies cardiaques, d'attaques invalidantes et de cancers dont les facteurs de risque sont une importance moindre accordée à l'allaitement au sein, une hausse de l'usage de cigarettes, l'inactivité physique, des problèmes de poids et d'hypertension. Elle est associée à la santé mentale et à la façon de prendre soin des enfants. Le bas revenu des parents a aussi un effet, car ceux-ci ne peuvent pas autant exercer un contrôle sur la santé familiale et, de plus, la santé des parents est souvent mise de côté tel que démontré par l'adoption de comportements malsains¹⁹.

Dans le domaine de l'éducation, les effets néfastes de la pauvreté se font sentir sur le rendement scolaire, le comportement des enfants et le risque de décrochage. Une alimentation insuffisante a une incidence négative sur la concentration des élèves et leur capacité à suivre le rythme d'apprentissage. Ces situations causent des retards scolaires et ultimement le décrochage des élèves en situation de pauvreté. Il est à noter que dans le but de contrer les effets négatifs d'une alimentation insuffisante sur le rendement scolaire des élèves, les ministères québécois de la Santé et des Services sociaux, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, ainsi que l'Éducation, du Loisir et du Sport soutiennent financièrement les Clubs de petits déjeuners.

D'autres répercussions de la pauvreté se font sentir dans le secteur de l'emploi, entre autres, par le fait que la pauvreté nuit au développement des personnes et de leurs compétences. Aussi, l'inactivité économique et l'exclusion sociale causées par la pauvreté ont des conséquences directes sur les sommes qui pourraient être perçues par les gouvernements en matière d'impôt et de taxes si les personnes vivant des situations de pauvreté pouvaient trouver le chemin du marché du travail.

La pauvreté se répercute de façon plus générale sur la cohésion sociale. Elle induit des divisions entre les différents groupes sociaux en créant des inégalités économiques et sociales. Ces inégalités instaurent un climat social marqué par la montée des tensions et des pressions chez les personnes en situation de pauvreté, qui se

¹⁷ Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Rapport statistique sur la clientèle des programmes d'assistance sociale, 2011.

¹⁸ Centraide-Québec, Une société qui se tire dans le pied, 2000.

¹⁹ Marie-Claire Gratton, La pauvreté, déterminant de la santé, 2004.

voient privées des biens et des opportunités dont bénéficient les mieux nantis. Les conséquences de la détérioration de la cohésion sociale et de la montée des inégalités peuvent s'exprimer par une hausse de la criminalité et des coûts du système de justice, ainsi que par la dégradation et la dévitalisation de quartiers, de localités ou de régions²⁰.

4.2.2 Pauvreté - Impacts sociaux des programmes de la SHQ

Les impacts sociaux des programmes de la SHQ sur la pauvreté se font sentir sur les personnes et les ménages, le quartier ou la communauté, et la société dans son ensemble. Les principaux impacts identifiés au cours de la revue de la littérature sont les suivants :

- augmentation du revenu disponible des ménages pour se procurer des biens essentiels;
- création d'un environnement de vie propice à l'insertion sociale et professionnelle;
- amélioration de la réussite scolaire des enfants par la stabilité résidentielle;
- réduction des inégalités socio-économiques et déconcentration de la pauvreté dans les quartiers et communautés;
- réduction de l'utilisation des services publics par les personnes en situation de pauvreté.

Augmentation du revenu disponible des ménages à faible revenu

Les programmes d'aide au logement social, communautaire et abordable de la SHQ facilitent l'accès des ménages à faible revenu à des conditions décentes de logement à un coût abordable. L'aide au logement offert par les programmes de la SHQ permet aux ménages bénéficiaires d'accroître la part du revenu disponible pour l'achat des autres biens de consommation essentiels.

En 2006, les ménages privés vivant sous le seuil de faible revenu et qui dépensaient 30 % ou plus de leur revenu brut pour se loger, étaient de 482 565, soit 15 % des 3,2 millions de ménages privés au Québec²¹. En l'absence des programmes de la SHQ, des dizaines de milliers de ménages s'ajouteraient à ce groupe. Selon les données de la SHQ, 90 893 ménages ont bénéficié du Programme de logement sans but lucratif (73 275) et du Programme de supplément au loyer (17 618) en 2011²². En l'absence de ces programmes, ces ménages se seraient retrouvés en situation de précarité. Le nombre de ménages québécois vivant sous le seuil de faible revenu et dépensant 30 % ou plus de leur revenu brut pour se loger serait passé de 482 960 à 573 853, soit une hausse de trois points de pourcentage par rapport à l'ensemble des ménages québécois (de 15 % à 18 %).

Le paiement d'un loyer à un coût abordable contribue à améliorer la qualité de vie du ménage. Selon un sondage mené par la SHQ auprès des locataires de HLM en 2009, les trois quarts des répondants qui sont locataires depuis moins de trois ans affirment que le faible coût de leur loyer leur permet de s'offrir des biens ou services qu'ils ne pourraient pas s'offrir autrement. Le tableau 4.4 présente les biens et services mentionnés par les répondants.

²⁰ Centraide-Québec, Une société qui se tire dans le pied, 2000.

²¹ Statistique Canada, Données de recensement de 2006, compilation spéciale préparée pour la SHQ.

²² SHQ, Évaluation du Programme de logement sans but lucratif (HLM public) Volet régulier, 2011.

Tableau 4.4 Biens et services que les ménages vivant en HLM peuvent plus facilement se payer en raison du coût abordable de leur loyer

Biens et services	Proportion de répondants
Alimentation de qualité	36,8 %
Activités de loisirs	34,6 %
Biens pour la maison	34,1 %
Vêtements plus adéquats	22,3 %
Facilités de transport	21,0 %
Soins de santé ou soins dentaires	8,8 %
Païement de dettes	6,5 %
Source : SHQ, <i>Évaluation du Programme de logement sans but lucratif (HLM public), Volet régulier</i> , 2011.	

Création d'un environnement propice à l'insertion sociale et professionnelle

Grâce à l'aide de la SHQ, 3 % des ménages (90 893 ménages bénéficiaires de programmes de logement sans but lucratif et de supplément au loyer sur les 3 185 680 ménages québécois) ont une meilleure capacité financière pour se procurer de la nourriture, des vêtements ou des médicaments. La satisfaction de ces besoins de base crée des conditions propices à l'intégration économique et sociale et favorise la sortie de la pauvreté, entre autres, par l'emploi.

Les ménages familiaux et les personnes seules de moins de 65 ans qui bénéficient d'un logement social sont proportionnellement plus nombreux à avoir des revenus d'emploi que les mêmes types de ménages qui sont en attente d'un logement social. Aussi, l'écart de revenu entre les deux groupes est particulièrement plus élevé chez les familles, alors que 9 % des ménages familiaux bénéficiant des programmes de la SHQ ont un revenu de 25 000 \$ et plus, tandis que la proportion chez les requérants d'un logement social est de 3 %²³. Ces résultats sont un indicateur que l'accès à un logement abordable peut favoriser une démarche vers la formation ou l'intégration en emploi des personnes bénéficiaires.

Le logement social et communautaire peut constituer un milieu intéressant pour rejoindre les personnes en difficulté dans leur démarche d'insertion sociale et professionnelle. Dans le cadre de la Stratégie nationale de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, la SHQ et le MESS travaillent de concert pour développer un partenariat favorisant des projets mariant le logement social et l'employabilité. Un exemple de ce type de projets est celui de l'entreprise d'économie sociale MultiBoulot, qui œuvre à Trois-Rivières. Cette entreprise a pour mission la réinsertion sociale et socio-professionnelle des résidents de HLM gérés par l'Office municipal d'habitation de Trois-Rivières. Elle offre aux résidents l'opportunité de gagner de l'expérience de travail dans le domaine de l'entretien général, de participer à des stages pratiques et de suivre des formations visant à les préparer aux réalités du marché du travail. Selon les informations fournies par l'entreprise, plus de la moitié des résidents qui participent aux activités de MultiBoulot quitte l'aide sociale²⁴.

Par ailleurs, il est à noter qu'une aide financière d'un montant établi par unité de logement est versée par la SHQ aux offices municipaux d'habitation. En 2010, cette aide s'élevait à 22 dollars par logement pour le soutien et la référence des locataires vers les ressources du milieu, 15 dollars par logement pour l'implication des locataires dans leur milieu de vie et 17 dollars par logement pour le soutien aux associations de locataires en HLM. Cette aide financière contribue à créer un environnement propice à l'insertion sociale et professionnelle des locataires.

²³ SHQ, *Profil des locataires et des ménages en attente d'un logement social*, 2010.

²⁴ SHQ et MESS, *Développement de l'employabilité et logement social*, compte-rendu d'une journée de rencontre et d'échange tenue le 23 février 2010 au Centre communautaire et résidentiel Jacques-Cartier, mai 2011.

Réduction des inégalités socio-économiques et déconcentration de la pauvreté

Les programmes ACL, LAQ (volet social et communautaire et volet privé) et Rénovation Québec permettent à des coopératives, à des offices d'habitation, à des OBNL et à des constructeurs privés de réaliser des logements sociaux et communautaires et des logements privés abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers de logement.

Les projets d'habitation soutenus par ces programmes visent la mixité sociale dans les quartiers et les communautés. Selon une étude de l'INRS réalisée pour le compte du Service d'habitation de la ville de Montréal, la mixité sociale contribue à réduire les inégalités socio-économiques et à déconcentrer la pauvreté dans les quartiers et communautés. Plusieurs recherches recensées dans le cadre de cette étude ont fait état des liens entre les quartiers à forte concentration de pauvreté et divers éléments relatifs à la situation des habitants qui y résident tels l'insécurité, la réussite scolaire des enfants, l'accès à l'emploi, la santé mentale et physique, l'étendue et la qualité des réseaux sociaux²⁵.

La promotion de la mixité sociale peut atténuer les effets négatifs des milieux où se concentre la pauvreté ou, dans une optique préventive, éviter qu'ils ne se développent. La présence d'une population au statut socio-économique diversifié permet d'assurer la vitalité économique d'un quartier ainsi que l'accès à des services de meilleure qualité. Dans la région administrative de Montréal, les projets des ateliers Angus (Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie), Alcatel (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve) et Lafleur-Rhéaume (Arrondissement de Verdun) en sont des exemples²⁶.

Les données existantes ne permettent cependant pas de mesurer avec précision les impacts quantitatifs des programmes de la SHQ sur la réduction des inégalités socio-économiques et de la déconcentration de la pauvreté. Des analyses de cas dans des subdivisions de recensement permettraient de comparer les écarts de revenus des ménages avant et après la mise en œuvre des projets d'habitation et de revitalisation de quartiers.

Amélioration de la réussite scolaire des enfants

Le logement social et communautaire a un effet positif sur la réussite scolaire des enfants. Son effet stabilisateur sur la vie des familles contribue à créer les conditions propices à cette réussite. La recherche d'informations menée dans le cadre de ce mandat n'a pas permis d'identifier d'études menées au Québec à ce sujet. En revanche, le Center for Housing Policy, un centre de recherche américain affilié à la National Housing Conference, un organisme à but non lucratif de Washington, a publié les résultats d'une revue de littérature détaillée sur les liens entre le logement et l'éducation²⁷. Plusieurs conclusions de cette étude concernent les effets du logement social et communautaire sur la réussite scolaire des jeunes. Bien que les contextes de l'éducation des États-Unis et du Québec diffèrent, notamment sur la question du financement, on peut poser l'hypothèse que les effets observés aux États-Unis peuvent également l'être au Québec.

La première conclusion de l'étude du Center for Housing Policy est que le logement social et communautaire réduit la fréquence des déménagements non souhaités par les ménages, des déménagements qui entraînent souvent un changement d'école et une interruption du parcours scolaire des élèves. Dans des cas plus extrêmes, il permet de réduire le nombre de familles qui sont sans logis, des situations qui peuvent avoir une forte incidence négative sur la réussite scolaire des enfants qui sont touchés. Un autre effet du logement social et communautaire est qu'il réduit la surpopulation des ménages et les autres sources de stress qui sont liés à l'habitation et qui nuisent à la réussite scolaire. Le logement abordable lève un obstacle à l'apprentissage en offrant des habitations saines et de qualité aux occupants. Pour plusieurs familles, l'accès à un logement social ou communautaire leur permet de quitter un logis néfaste pour la santé de leurs enfants, notamment par la présence de moisissure ou autres contaminants créant des problèmes respiratoires. Enfin, le logement social et communautaire offre un cadre favorable au soutien communautaire et à l'entraide entre les locataires, ce qui

²⁵ INRS, La Mixité sociale en habitation, 2002.

²⁶ Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, 2005.

²⁷ Center for Housing Policy, The Positive Impacts of Affordable Housing on Education: A Research Summary, 2007, 12 pages.

permet de développer des actions collectives, comme l'aide aux devoirs, qui soutient les enfants dans leur parcours scolaire²⁸.

L'étude du Center for Housing Policy propose deux hypothèses additionnelles qui mériteraient, selon lui, de faire l'objet de recherches plus poussées. La première est que le logement social et communautaire peut faciliter l'implication parentale dans l'éducation des enfants en réduisant leur stress économique. La deuxième hypothèse est que le logement social et communautaire, en contribuant à la revitalisation des quartiers, peut accroître le sentiment d'appartenance de la population et mener à une hausse du support de la communauté envers l'école²⁹.

Réduction de l'utilisation des services publics par les personnes en situation de pauvreté

Les informations disponibles ne permettent pas de mesurer les effets des programmes de la SHQ sur l'utilisation des services publics d'aide aux personnes en situation de pauvreté. Toutefois, en améliorant les conditions socio-économiques de dizaines de milliers de ménages québécois et en créant un environnement propice à l'insertion sociale et professionnelle, il est probable que ces programmes favorisent une réduction de l'utilisation des services publics par les personnes en situation de pauvreté. On pense à l'aide au revenu pour les personnes sans emploi, à la livraison de soins de santé liés aux problèmes sociaux et aux mauvaises conditions de vie, aux retards scolaires et aux difficultés d'apprentissage, à l'accroissement des actes de délinquance et à la criminalité, notamment.

4.2.3 Pauvreté - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux

L'augmentation du revenu disponible des ménages est obtenue grâce aux aides versées par la SHQ directement à ces dernières. Les ménages sont ainsi en mesure de consacrer une part plus importante de leur revenu à l'éducation, la santé, l'alimentation, etc. Ces augmentations de consommation correspondent à des dépenses personnelles en biens et services qui ont déjà été simulées dans le modèle de l'ISQ dont les résultats ont été présentés aux chapitres précédents. L'effet économique est par conséquent déjà quantifié dans les impacts précédents. Afin d'éviter un double comptage, les aspects économiques de cet impact social demeurent qualitatifs.

Concernant la création d'un environnement propice à l'intégration en emploi et la réduction des inégalités socio-économiques, leur quantification apparaît comme un exercice difficile. Le principal impact des interventions de la SHQ est que les ménages bénéficiant d'un logement social disposent d'un revenu plus élevé que les autres ménages en attente d'un logement social. En conséquence, ce revenu plus important leur permet d'avoir accès à de nouveaux biens et services favorisant leur intégration, diminuant les inégalités et déconcentrant la pauvreté.

Par ailleurs, la réduction de l'utilisation des services publics par les personnes en situation de pauvreté se traduit en termes financiers par des réductions de dépenses associées aux services utilisés. La réduction des actes de délinquance et de criminalité, par exemple, a pour conséquence des réductions de dépenses liées à la baisse du nombre d'interventions de la police et la baisse de la fréquentation des tribunaux. Dans le domaine de la santé, la baisse de la fréquentation des hôpitaux entraîne des économies liées à une sollicitation moindre des différents services et équipements de santé et des professionnels de la santé.

²⁸ Idem.

²⁹ Idem.

4.3 Itinérance

4.3.1 Itinérance - Description

Le phénomène de l'itinérance est un phénomène complexe qui concerne la problématique du logement, mais pas exclusivement. Le MSSS propose la définition suivante de l'itinérance :

« Une personne itinérante est une personne qui n'a pas d'adresse fixe, de logement stable, sécuritaire et salubre, à très faible revenu, avec une accessibilité discriminatoire à son égard de la part des services, avec des problèmes de santé physique, de santé mentale, de toxicomanie, de violence familiale ou de désorganisation sociale et dépourvue de groupe d'appartenance stable »³⁰.

La durée et la fréquence des épisodes d'itinérance varient d'un individu à l'autre. Le MSSS identifie trois types d'itinérance. Elle peut être situationnelle, c'est-à-dire qu'une personne peut être momentanément sans logement, cyclique, alors qu'une personne va et vient entre un logement et la rue, ou chronique, soit une personne qui n'a pas vécu en logement depuis longtemps³¹.

L'itinérance s'explique par une combinaison de facteurs sociaux et individuels. Parmi les facteurs sociaux, la pauvreté, les transformations du tissu social (conversion des quartiers urbains, structures familiales), la stigmatisation des personnes sortant d'un établissement de santé ou carcéral, et le manque de disponibilité d'un logement abordable contribuent au phénomène de l'itinérance. Des facteurs individuels comme les problèmes de santé mentale, d'alcoolisme, de toxicomanie, de jeu, des difficultés familiales et des événements comme des deuils des ruptures, des agressions et de la maltraitance forment des conditions pouvant mener à l'itinérance³².

Il est difficile d'estimer avec précision le nombre d'itinérants au Québec, mais leur nombre serait en augmentation selon les divers intervenants sur le terrain³³. Le MSSS affirme que le dénombrement des personnes en situation d'itinérance est une opération relativement complexe en raison des difficultés méthodologiques liées à l'absence de définition uniforme d'une personne itinérante, à la mobilité des individus et à l'absence de domicile fixe³⁴. Selon le MSSS, les données de dénombrement les plus récentes remontent à une quinzaine d'années. Une étude portant sur la fréquentation des centres d'hébergement, des soupes populaires et des centres de jour recensait 16 255 personnes, dont 12 666 à Montréal-Centre et 3 589 à Québec, qui avaient fréquenté une telle ressource en 1996-1997 et qui avaient été sans domicile fixe au cours de la dernière année³⁵. Une étude plus récente évalue que le nombre de personnes itinérantes à Montréal s'élèverait à environ 30 000³⁶. Par ailleurs, on estime qu'au Québec, plus de 15 000 personnes ont recours au moins une fois au cours d'une année, à des services d'hébergement destinés aux sans-abri³⁷.

L'itinérance est un phénomène qui a évolué au cours des trente dernières années au Québec. Une étude réalisée en 2003 par le Collectif de recherche sur l'itinérance, la pauvreté et l'exclusion sociale (CRI) pour le compte du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) révèle que la population itinérante, en plus de s'accroître, se disperse, se diversifie, et que les problèmes associés à l'itinérance s'aggravent. En plus des problèmes de santé physique et mentale, de l'alcoolisme, de la toxicomanie et de la judiciarisation, s'ajoutent aujourd'hui d'autres problématiques, telles que la polytoxicomanie, la tuberculose, la violence, le suicide, la dépendance au jeu, la déficience intellectuelle et le VIH/Sida³⁸.

³⁰ MSSS, L'Itinérance au Québec, Cadre de référence, Septembre 2008.

³¹ MSSS, Plan d'action ministériel en itinérance 2010-2013, 2009.

³² Idem.

³³ MSSS, L'Itinérance au Québec, Cadre de référence, Septembre 2008.

³⁴ Idem.

³⁵ Chevalier et Fournier, Dénombrement de la clientèle itinérante dans les centres d'hébergement, les soupes populaires et les centres de jour des villes de Montréal et de Québec 1996-1997, 1998.

³⁶ RAPSIM, Femmes - Itinérance - Logement, octobre 2007.

³⁷ SHQ, consultation en ligne, mai 2011, http://www.habitation.gouv.qc.ca/savoir_faire/acces_logement.html.

³⁸ CRI, Le RAPSIM, le logement et la question du support communautaire, Novembre 2003.

Le Plan d'action ministériel en itinérance du MSSS indique que ce phénomène, s'il se concentre dans les grands centres urbains, se vit également dans les régions comme l'Outaouais, la Mauricie, les Laurentides et Lanaudière. Il y est cependant moins visible et plus marginal. Le MSSS souligne l'importance d'y accorder une attention particulière, entre autres, par des interventions préventives qui tiennent compte des particularités territoriales de l'itinérance.

Le profil des personnes itinérantes est varié. Il s'est féminisé et des jeunes et des personnes âgées sont venus s'ajouter à la population itinérante au fil des ans. Des personnes autochtones ou de communautés culturelles font, de plus en plus, partie de cette population³⁹.

Bien que la majorité de ces personnes soit des hommes, l'itinérance féminine représente une proportion non négligeable. Selon le RAPSIM, 20 % des personnes itinérantes à Montréal seraient des femmes. Elles sont en général moins visibles que les hommes et évitent plus que ces derniers le recours aux ressources d'urgence ou à la rue. Elles vont aussi attendre plus longtemps avant d'abandonner leur logement, quitte à ne plus payer le logement, à couper sur la nourriture ou sur les médicaments, à s'endetter. Quand elles se retrouvent à la rue, c'est donc dans des situations de grande précarité⁴⁰.

Les jeunes qui vivent dans la rue, filles et garçons, ont souvent vécu des situations familiales difficiles (négligence, violences, ruptures), des problèmes de santé mentale ou de toxicomanie. Ils sont plus susceptibles d'avoir été placés dans des familles d'accueil et d'avoir été diagnostiqués comme ayant des problèmes de comportement. La majorité aurait eu des contacts avec la Direction de la protection de la jeunesse. Le MSSS estime que des interventions précoces et l'accompagnement sont des éléments clés pour prévenir l'itinérance des jeunes. Les personnes âgées qui vivent l'itinérance ont une plus grande vulnérabilité aux situations de victimisation (violence, mauvais traitement, vols). Le MSSS préconise à leur égard une offre de logement et des soins de santé adaptés à leur réalité. Le Ministère évalue enfin que des personnes issues de communautés autochtones et des personnes immigrantes sont de plus en plus nombreuses à joindre le groupe de la population itinérante, particulièrement à Montréal⁴¹.

Le CRI identifie quatre causes structurelles à l'itinérance : la crise du logement, les réformes dans les politiques sociales, les changements dans le marché de l'emploi et la politique de désinstitutionnalisation en santé mentale. La crise du logement accentue les difficultés personnelles rencontrées par les personnes itinérantes, pour qui il devient de plus en plus difficile de se trouver un logement à la fin d'un séjour dans une maison d'hébergement. Dans ce contexte, le support communautaire en logement est vu comme une solution pour aider les personnes itinérantes et contrer leur exclusion sociale. Le logement social avec un support communautaire adapté apparaît indispensable pour la stabilisation résidentielle des personnes itinérantes⁴².

Ce point de vue est partagé par la Commission de la santé et des services sociaux de l'Assemblée nationale du Québec. En novembre 2009, dans un rapport sur l'itinérance au Québec, la Commission soutient que l'abordabilité d'un logement ne suffit pas, à elle seule, à sortir de la rue des personnes itinérantes aux prises avec divers problèmes ou dont les conditions de vie se sont grandement détériorées. Elle reconnaît que le soutien communautaire, qu'il soit associé au logement social, à l'hébergement d'urgence ou au logement de transition, est un levier important pour contrer l'itinérance. Ce soutien est non seulement profitable aux personnes itinérantes, mais aussi à la société dans son ensemble, car il permet de diminuer les coûts élevés de l'utilisation de services d'hospitalisation et d'emprisonnement⁴³.

Dans son rapport, la Commission énonce cinq recommandations en lien avec le logement :

- l'amélioration de l'accessibilité à un logement à un prix abordable, salubre et sécuritaire pour les ménages à faible revenu afin de prévenir l'itinérance;

³⁹ MSSS, Plan d'action ministériel en itinérance 2010-2013, 2009.

⁴⁰ RAPSIM, Femmes - Itinérance - Logement, Octobre 2007.

⁴¹ MSSS, Plan d'action ministériel en itinérance 2010-2013, 2009.

⁴² CRI, Le RAPSIM, le logement et la question du support communautaire, Novembre 2003.

⁴³ Commission de la santé et des services sociaux, Itinérance : agissons ensemble, 2009.

- l'adoption d'une stratégie de sauvegarde des maisons de chambres et d'une réglementation sur la salubrité et la sécurité dans ces établissements;
- le renforcement des mesures d'urgence pour les personnes expulsées de leur logis;
- l'élaboration d'un plan de développement de logement social, d'hébergement d'urgence et de logement de transition lié à un soutien communautaire pour les personnes à risque ou en situation d'itinérance;
- l'assouplissement des exigences administratives pour les projets de logement liés à un soutien communautaire afin de garantir le financement de ce soutien dès la phase initiale du projet, d'ajuster les normes du programme AccèsLogis Québec selon les règles du marché, et de faciliter l'accès au logement social lié au soutien communautaire aux personnes en situation ou à risque d'itinérance⁴⁴.

Le Plan d'action interministériel 2010-2013 du MSSS va dans le sens des recommandations de la Commission et reconnaît que l'accès à des logements à prix abordable est essentiel à la stabilité résidentielle des personnes à risque d'itinérance, et que le soutien communautaire est un moyen à privilégier et à consolider pour accompagner les personnes dans leur démarche d'insertion sociale et ainsi leur permettre de se maintenir en logement.

Dans le Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social, élaboré conjointement par la SHQ et le MSSS, on propose la définition suivante du soutien communautaire en logement social :

« Le soutien communautaire recouvre un ensemble d'actions qui peut aller de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, l'intervention psychosociale, le support aux comités de locataires et aux autres comités et l'organisation communautaire »⁴⁵.

Cette définition s'inscrit dans une approche multisectorielle qui vise à répondre aux besoins en logement des personnes ainsi qu'à d'autres besoins spécifiques comme ceux des personnes itinérantes, notamment. Elle guide les actions de la SHQ en matière de soutien communautaire en logement social.

4.3.2 Itinérance - Impacts sociaux des programmes de la SHQ

Les ressources documentaires consultées sur l'aide au logement et l'itinérance ont permis d'identifier trois impacts sociaux des programmes de la SHQ :

- l'amélioration du sentiment de sécurité au sein de la population;
- la stabilisation résidentielle des personnes itinérantes ou à risque de le devenir;
- la création du milieu de vie qui favorise la réinsertion sociale des personnes itinérantes ou à risque de le devenir;
- la réduction de l'utilisation des services publics associés à l'incarcération, aux problèmes de toxicomanie et à l'hébergement d'urgence.

Stabilisation résidentielle des personnes itinérantes ou à risque de le devenir

Selon la SHQ, le logement social et communautaire, avec ou sans soutien communautaire, permet de prévenir et de réduire les risques d'itinérance pour les personnes fragilisées et à faible revenu⁴⁶. C'est dire que l'ensemble des programmes d'aide au logement social, communautaire et abordable et des programmes d'aide à l'habitat concourt, à des degrés variables, à la stabilisation résidentielle de ces personnes.

Il importe cependant de distinguer entre la portée de l'aide au logement avec un support communautaire et celle qui n'en offre pas. Dans ce dernier type, qui regroupe le réseau traditionnel de logements sociaux (HLM,

⁴⁴ Commission de la santé et des services sociaux, *Itinérance : agissons ensemble*, 2009.

⁴⁵ MSSS, *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social*, 2007. Cette définition est inspirée du Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS) qui a évalué les impacts du logement social avec soutien communautaire.

⁴⁶ SHQ, *Le Phénomène de l'itinérance au Québec*, Mémoire présenté à la Commission des Affaires sociales, Octobre 2008.

coopératives d'habitation, OBNL) et les programmes de soutien financier aux ménages, l'aide s'avère parfois insuffisante pour maintenir en logement les personnes à risque d'itinérance, car elles n'ont pas accès à des mesures de support communautaire pour les aider à régler d'autres problèmes comme l'alcoolisme, la toxicomanie ou la santé mentale. À titre d'exemple, des personnes qui ont vécu l'itinérance ou qui sont à risque de la vivre peuvent emménager dans un HLM pour de courtes périodes avant de retourner dans la rue⁴⁷. De telles situations montrent que l'abordabilité du logement n'est pas le seul facteur favorisant le maintien de ces personnes à leur domicile. Le support communautaire est aussi un facteur important.

L'aide au logement avec support communautaire permet à des personnes vulnérables ou fragiles socialement de vivre, grâce au support offert, une vie relativement normale au sein de leur communauté, plutôt que d'être hébergées et prises en charge par des institutions (hôpitaux psychiatriques, maisons de détention, centre de désintoxication) ou d'être à la rue⁴⁸. Dans d'autres cas, la stabilisation résidentielle peut prévenir l'éclatement de familles, notamment de familles monoparentales.

Le volet III du programme AccèsLogis Québec, qui s'adresse à des groupes vivant des problèmes particuliers comme l'itinérance, est utilisé pour soutenir financièrement des projets de réalisation d'unités d'habitation qui offrent un support communautaire. En date de février 2011, 990 unités d'habitation avaient été livrées ou en voie de réalisation pour la clientèle des personnes itinérantes par le biais de ce programme, soit 24 % des 4 101 unités destinées aux groupes ayant des besoins particuliers de logement. Les personnes itinérantes forment le groupe qui a bénéficié du plus grand nombre d'unités d'habitation depuis la mise en œuvre du volet III de ce programme.

Le tableau 4.5 indique le nombre d'unités de logement qui ont reçu le soutien financier du volet III du programme AccèsLogis Québec pour chacun des groupes ayant des besoins particuliers.

Tableau 4.5 Nombre d'unités de logement qui ont reçu le soutien financier du programme AccèsLogis Québec - Volet III en date du 28 février 2011, par groupe ayant des besoins particuliers

Groupe ayant des besoins particuliers	Nombre d'unités de logement
Personnes itinérantes	990
Personnes avec problèmes de santé mentale	660
Personnes handicapées physiques	532
Femmes en difficultés	529
Jeunes en difficulté	355
Personnes avec déficience intellectuelle	346
Femmes démunies	278
Personnes toxicomanes	125
Personnes alcooliques	87
Personnes en convalescence	56
Hommes en difficulté	50
Ex-détenus	26
Personnes autistes	13
Autres	54
Source : SHQ, <i>Modèle dynamique des programmes de la SHQ</i> , Service des statistiques, Direction de la planification, de la recherche et du développement, mars 2011.	

⁴⁷ CRI, *Le RAPSIM, le logement et la question du support communautaire*, Novembre 2003.

⁴⁸ Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS), *Évaluation du logement social avec support communautaire à la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)*, Février 1998.

Les projets soutenus par le volet III du programme AccèsLogis Québec sont de trois ordres :

- des logements permanents ou de transition pour les personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement;
- de l'hébergement d'urgence comme les refuges pour itinérants, pour les femmes victimes de violence ou pour des personnes en difficulté;
- des logements temporaires destinés à des femmes ou à des jeunes victimes de violence familiale (amélioration des maisons d'hébergement)⁴⁹.

Parmi les divers projets réalisés avec le soutien du volet III du programme AccèsLogis Québec, on compte la rénovation ou la construction de maisons de chambres. La capacité d'accéder à une chambre est souvent la première étape à la stabilisation résidentielle d'une personne itinérante. Quand une personne perd sa chambre, les chances sont grandes qu'elle doive vivre l'itinérance pour un temps. Le soutien de la SHQ pour ce type d'habitation est d'autant plus important qu'on assiste depuis plusieurs années à la disparition progressive des maisons de chambres à Montréal, à Québec et à Gatineau. Par ailleurs, la rareté du logement fait en sorte que de nouvelles clientèles, outre les personnes pauvres ou vulnérables, recherchent des chambres, en particulier des étudiants, ce qui aggrave la pénurie. Selon le RAPSIM, il se serait perdu plus de mille chambres à Montréal entre 2001 et 2005. En 2005, on en comptait quelque trois milles⁵⁰. Le RAPSIM estime que la meilleure façon de préserver le parc actuel des maisons de chambres et d'en augmenter le nombre au bénéfice des personnes à risque d'itinérance est de les socialiser par le biais des programmes gouvernementaux et municipaux, notamment par la contribution d'AccèsLogis Québec⁵¹.

Le volet III de ce programme a, entre autres réalisations, permis la sauvegarde de 57 chambres réparties sur trois adresses différentes au cœur du Plateau Mont-Royal (Résidence l'Académie). Chaque bâtiment dispose d'une buanderie et d'une salle communautaire, un équipement qui favorise la socialisation des locataires⁵². La Maison Saint-André, au centre-ville de Montréal, est un autre projet mariant le logement abordable (20 chambres) au soutien communautaire (ressources et installations communautaires). Ouverte en 2009, la Maison Saint-André permet à des personnes aux prises avec des dépendances de se stabiliser en matière de logement et d'entamer une démarche de réinsertion sociale⁵³.

Le volet III du programme AccèsLogis Québec favorise aussi la stabilisation résidentielle de personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale. Dans le quartier Saint-Roch, à Québec, un projet du Groupe PECH (programme d'encadrement clinique et hébergement), réalisé en 2003, offre 11 unités de logement à des personnes éprouvant des problèmes de santé mentale, de judiciarisation et de toxicomanie⁵⁴. À Montréal, dans le quartier Pointe-Saint-Charles, les habitations Oasis visent à améliorer la qualité de vie des hommes et femmes à faibles revenus de 18 ans et plus, autonomes, et aux prises avec des problèmes de santé mentale.

Ces quelques projets sont des exemples qui illustrent le type d'intervention en logement communautaire soutenu par la SHQ et qui favorisent la stabilisation résidentielle des personnes itinérantes ou à risque d'itinérance.

Création d'un milieu de vie qui favorise la réinsertion sociale des personnes itinérantes ou à risque de le devenir

La stabilisation résidentielle des personnes itinérantes ou à risque de le devenir constitue en quelque sorte le premier pas vers leur réinsertion sociale. En bénéficiant d'un logement stable, sécuritaire, propre et abordable, ces personnes sont plus à même d'entamer une démarche pour réorganiser leur vie et pour créer de nouveaux liens sociaux.

⁴⁹ SHQ, consultation en ligne, Mai 2011, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis.html>.

⁵⁰ RAPSIM, *Socialiser les maisons de chambres pour les sauver*, mai 2007, 10 pages.

⁵¹ Idem.

⁵² Idem.

⁵³ Dianova, consultation en ligne, Mai 2011, <http://www.dianova.ca/fr/036-logement-social-maison-st-andre-origine.html>.

⁵⁴ Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), consultation en ligne, mai 2011, http://www.agrtq.qc.ca/realisations/Projets_d_habitation_communautaire/Logements_pour_personnes_avec_besoins_speciaux/index.ht.

Dans les logements sociaux avec soutien communautaire, le support d'intervenants est généralement offert sur les lieux mêmes de l'habitation, dans une salle communautaire ou un bureau aménagé à cet effet. Afin de contrecarrer l'isolement que pourraient vivre les occupants des unités de logement, les espaces communautaires servent de lieux d'échange et d'animation sociale qui contribuent au développement des capacités de socialisation des locataires. Il s'agit de la réaffiliation sociale des locataires dont le réseau social est souvent réduit au minimum. Ces espaces communautaires constituent aussi une porte d'entrée pour l'intervention des professionnels de la santé et des services sociaux⁵⁵.

Les activités et les interventions dans les logements sociaux avec soutien communautaire sont diverses. Les intervenants sociaux offrent de l'écoute, une présence, un accompagnement, de la médiation ou des services de référence à des partenaires. On peut trouver des services alimentaires, de prévention en matière de santé, des activités sportives, de loisirs, socio-culturelles, des services de formation ou de gestion de budget, notamment. Ces activités et interventions favorisent la réinsertion sociale des personnes itinérantes ou à risque de le devenir. La création d'un milieu de vie et l'amélioration de la qualité de vie des personnes vivant dans les habitations avec support communautaire peuvent leur permettre d'amorcer des démarches formelles de formation et d'insertion professionnelle. La réalisation d'études de cas sur ce sujet pourrait permettre d'estimer la proportion des bénéficiaires qui entame et poursuit de telles démarches. La réinsertion sociale peut aussi prendre la forme d'une démarche progressive allant de l'amélioration de l'estime de soi, de l'entraide, du développement d'un réseau de soutien jusqu'à la réappropriation de l'espace public⁵⁶.

Amélioration du sentiment de sécurité au sein de la population

Si l'itinérance fragilise les individus et affecte leur qualité de vie, elle a aussi un impact négatif sur l'ensemble de la collectivité. Les manifestations de l'itinérance dans l'espace public affectent le sentiment de sécurité de la population et entraînent des réactions d'intolérance qui isolent davantage les personnes en difficulté. Selon le RAPSIM, les personnes itinérantes sont souvent victimes de profilage social⁵⁷, une situation qui s'explique en partie par le climat d'insécurité créé par la présence de personnes itinérantes dans l'espace public. Les interventions policières auprès de la population itinérante seraient particulièrement nombreuses au centre-ville de Montréal et sur le Plateau-Mont-Royal⁵⁸.

Le logement communautaire soutenu financièrement par le volet III du programme AccèsLogis Québec contribue à réduire l'itinérance et de façon indirecte à améliorer le sentiment de sécurité urbaine. En sortant les personnes de la rue, le logement communautaire pour les personnes à risque d'itinérance favorise une réappropriation des espaces publics, comme les parcs ou les artères commerciales, par les résidents des quartiers touchés, des espaces qui sont souvent occupés par les personnes itinérantes. Aussi, le logement communautaire, de par sa contribution à la revitalisation des quartiers, favorise l'amélioration du sentiment de sécurité au sein de la population résidente et des clients des commerces. Le cas de la revitalisation du quartier Saint-Roch, dans le centre-ville de Québec, en est un bon exemple, même si d'autres mesures structurantes en lien avec la création d'entreprises ont joué un rôle important.

4.3.3 Itinérance - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux

Les coûts économiques associés à l'itinérance ont fait l'objet de nombreuses recherches et analyses tant au Canada qu'aux États-Unis. Ces recherches tentent de mesurer le coût de l'itinérance pour la collectivité ou, ce qui revient sensiblement à la même chose, les avantages collectifs de la réduction de l'itinérance. Cependant, il n'existe pas de documents faisant autorité sur ce thème au Québec. De ce fait, la simulation des coûts et avantages économiques des mesures de réduction de l'itinérance au Québec est ici réalisée à partir de résultats d'études semblables réalisées ailleurs. Des évaluations sommaires du phénomène dans certains États américains sont aussi présentées. Les résultats de l'exercice suivant sont donc à interpréter avec mesure.

⁵⁵ CRI, Le RAPSIM, le logement et la question du support communautaire, Novembre 2003.

⁵⁶ Idem.

⁵⁷ RAPSIM, Profilage social et judiciarisation, 42 pages, juin 2011.

⁵⁸ Idem.

Selon l'endroit, le quartier ou la ville, les itinérants peuvent être hébergés temporairement dans des refuges. Ces derniers offrent le strict minimum en termes de confort : dortoirs communs, lieux chauffés, douches et toilettes, repas, etc. Un refuge est un endroit généralement financé par des organismes caritatifs ou des OBNL. Dans la majorité des refuges, les itinérants ont accès à des services de counselling⁵⁹ en vue d'une réinsertion sociale. Ces interventions intègrent la possibilité d'accéder à un logement permanent avec soutien communautaire. Ce type de logement est généralement une chambre ou un studio où une personne peut vivre et se sentir chez soi (mais aussi entreposer ses effets personnels tout en ayant accès à des services plus étendus, salle de bain, par exemple).

L'objectif de la démonstration ci-dessous consiste à établir les coûts pour la société des personnes itinérantes fréquentant des refuges comparés aux coûts de l'aide aux personnes itinérantes en réinsertion sociale avec accès à un logement supervisé.

La présence des sans-abris dans la rue entraîne un certain nombre de coûts : coûts sociaux, coûts de construction et coûts d'exploitation des refuges. De plus, les bénéficiaires de l'un ou l'autre des services (logement supervisé ou refuge) ont aussi des comportements différenciés en matière de consommation de soins et de services de santé. Selon la littérature présentée ci-après, tous les deux utilisent sensiblement les mêmes services qui coûtent à l'unité la même chose, mais dans une situation de logement, la fréquence et la durée d'utilisation sont fortement réduites ce qui contribue à la diminution des coûts globaux.

Dans les deux cas, il existe des coûts de construction et des coûts d'exploitation de ce genre d'hébergement, mais qui diffèrent. Ainsi, il en coûte plus cher à l'unité d'investir dans un logement que dans une place en refuge, tel que démontré ci-dessous. À l'opposé, l'opération d'un refuge coûte beaucoup plus cher qu'un logement permanent.

Deux analyses de cas sont présentées :

- Cas n° 1 : le premier cas est basé sur une étude réalisée à Halifax comparant les coûts liés au refuge et ceux en logement, incluant les services sociaux et de santé;
- Cas n° 2 : le second cas a été réalisé à Québec à partir de données plus générales.

Cas n°1

L'exemple le plus proche du Québec parmi les études consultées est celui de la ville d'Halifax où l'ensemble des coûts liés au refuge et au logement a été étudié de façon complète et rigoureuse en 2006⁶⁰. Cette étude s'attachait à mesurer les coûts économiques engendrés par des itinérants qui fréquentaient des refuges et le coût des logements supervisés et payés principalement par des organismes de charité et des municipalités.

L'étude s'appuyait, entre autres, sur des données issues d'une importante revue de la littérature, notamment celles de Culhane (2001). Cet auteur est fréquemment cité, car il a mené une analyse approfondie de ce phénomène à New York. L'étude a été accompagnée d'enquêtes sur le terrain dans neuf refuges temporaires et chambres fixes d'hébergement (unités permanentes de logement).

Elle prend en considération les coûts pour cinq services publics qui sont les plus utilisés par les itinérants, à savoir :

- les refuges eux-mêmes : coûts fixes (coût annuel pour l'installation d'un lit sans les services de soutien) et variables (livraison de repas, soins de santé et counselling);
- les établissements correctionnels locaux, incluant la nourriture et les coûts administratifs;

⁵⁹ Le counselling est un terme généralement utilisé pour définir une relation d'aide permettant d'améliorer son bien-être et son intégration dans la société (par le développement professionnel).

⁶⁰ Dalhousie University, The Cost of Homelessness and the Value of Investment in Housing Support Services in Halifax Regional Municipality, Cities & Environment Unit, Juin 2006.

- les établissements correctionnels provinciaux;
- les hôpitaux, pour des séjours de court terme;
- l'hôpital psychiatrique ou les établissements traitant les maladies mentales.

Les auteurs de l'étude ont évalué un coût unitaire par service consommé et le nombre de jours d'utilisation du service tel que spécifié dans le tableau 4.6.

Tableau 4.6 Comparaison des coûts estimés de l'itinérance et du soutien en logement à Halifax, par personne, 2006 actualisé en 2011

Type de coûts (\$)	Refuge			Logement supervisé (chambre et studio)		
	Coût par jour	Nombre de jours par année	Total	Coût par jour	Nombre de jours par année	Total
Coûts de l'hébergement ou du logement						
Coût fixe/année	15,50 \$	365	5 658 \$	28,80 \$	365	10 512 \$
Coût du service/année	77,60 \$	365	28 324 \$	15,50 \$	365	5 658 \$
<i>Sous-total (1)</i>			33 982 \$			16 170 \$
Coûts des services publics utilisés et fréquence moyenne						
Coût établissement correctionnel local	179,60 \$	4,7	835 \$	179,60 \$	1,2	216 \$
Coût établissement correctionnel provincial	134,10 \$	5	671 \$	134,10 \$	3	402 \$
Coût hôpital psychiatrique	233,90 \$	28,7	6 701 \$	233,90 \$	12,5	2 924 \$
Coût hôpital	733,80 \$	8,25	6 054 \$	733,80 \$	1,7	1 211 \$
<i>Sous-total (2)</i>			14 261 \$			4 753 \$
Total (1 + 2)			48 243 \$			20 923 \$
Source : Dalhousie University, The Cost of Homelessness and the Value of Investment in Housing Support Services in Halifax Regional Municipality, Cities & environment unit, Juin 2006.						

Chaque itinérant qui vit dans la rue coûterait donc à la société 48 243 \$ en dollars de 2011, contre 20 923 \$ pour celui en logement supervisé, soit un gain net de 27 320 \$, et ce, même si les coûts unitaires des services publics utilisés sont les mêmes dans les deux cas. L'avantage du logement supervisé réside principalement dans la fréquence et l'intensité de l'utilisation de ces services.

Au Québec, dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, la SHQ et les municipalités (ou le milieu) soutiennent les OBNL pour la construction et la rénovation de chambres et de studios. La démonstration présentée ci-dessous consiste donc à comparer ce qu'il en coûte à la collectivité québécoise pour financer la construction et l'utilisation de ces unités de logement par rapport à la construction et l'utilisation des refuges.

Les résultats de l'analyse donnent une bonne idée du différentiel de coûts et doivent être considérés comme une première ébauche pour des recherches plus exhaustives sur le sujet.

Logements supervisés avec financement de la SHQ

Pour ce calcul, les coûts des services publics utilisés sont ceux du tableau 4.6. Les coûts de construction des chambres et studios sont évalués à partir des données transmises par la SHQ relatives au programme AccèsLogis Québec.

Les engagements de la SHQ dans le cadre du Plan d'action interministériel en itinérance 2010-2013 sont de 200 unités pour l'année de programmation 2011, soit 10 % du total des unités de logement annoncées dans le budget 2010-2011⁶¹.

Pour les besoins de l'analyse, il est nécessaire de considérer deux types de coûts : les coûts des immobilisations et les coûts du supplément au loyer permettant au locataire d'assumer le loyer demandé.

Tableau 4.7 Contributions de la SHQ et du milieu au financement des immobilisations et du PSL pour les actions relatives au logement dans le cadre du Plan d'action interministériel en itinérance 2010-2013

Financement	Immobilisations	PSL
SHQ	50 %	90 %
Milieu-Municipalité	15 %	10 %

En théorie, la SHQ subventionne donc 50 % du coût des immobilisations (ou des coûts maximums d'admissibilité, CMA), le milieu 15 %. L'organisme assume 35 % par un prêt hypothécaire de 25 ans. En supposant que la part du milieu provient en totalité de la municipalité, la part publique au financement des immobilisations s'élève par conséquent à 65 %. L'organisme propriétaire doit financer le reste notamment par un emprunt hypothécaire garanti par la SHQ.

Dans l'estimation du coût des engagements, la SHQ assume que le total des unités réalisées par année de programmation est réparti également entre construction neuve et achat-rénovation ainsi qu'entre studios et chambres.

Les coûts maximums d'admissibilité considérés sont :

- achat-réno chambre coût maximum d'admissibilité (CMA) = 91 600 \$ / unité;
- achat-réno studio CMA = 95 700 \$ / unité;
- construction neuve chambre CMA = 107 700 \$ / unité;
- construction neuve studio CMA = 112 500 \$ / unité.

En moyenne, la réalisation d'une unité représente un coût d'investissement de 101 875 \$.

Concernant le supplément au loyer permettant au locataire de payer 25 % de son revenu pour se loger, la SHQ estime son engagement sur 5 ans⁶² à 272 \$ / mois / unité ou 90 % du montant total nécessaire. Le 10 % restant est assumé par la municipalité (27,50 \$). Au total, l'engagement public par année pour chaque unité PSL est de 3 590 \$.

En vertu des normes de la SHQ, il faut prévoir cinq années de PSL pour toute nouvelle unité admissible (100 % pour les projets pour itinérants), soit 17 950 \$ / unité.

⁶¹ À titre indicatif, l'engagement total porte sur 950 unités réparties sur 4 ans.

⁶² 100 % des unités d'un projet sont admissibles, contrairement à des projets de volet 1 et 2 où le maximum est de 50 % - familles, personnes autonomes, personnes âgées en légère perte d'autonomie.

Le coût total des engagements par unité, est ainsi de :

- $101\,875 \$ \times 65 \% = 66\,218,80 \$$ pour la réalisation (immobilisations);
- $3\,590 \$$ pour le supplément au loyer (transfert au propriétaire) par année. En vertu des normes, les engagements totaux de la SHQ doivent inclure 5 ans de PSL, ce qui fait $84\,168,80 \$/\text{unité}$.

Le coût de l'engagement public, en considérant le coût de réalisation et le PSL, des 200 unités s'élèverait par conséquent à environ 16,8 millions de dollars ($84\,338,80 \$ \times 200$ unités). En prenant une période de dépréciation physique du bâtiment de 25 ans⁶³, la charge annuelle de l'amortissement serait de 0,7 million de dollar.

S'ajoutent les coûts liés à l'utilisation des services publics qui, selon l'étude mentionnée ci-haut, seraient de $4\,753 \$$ par an par itinérant pour un logement supervisé. Pour 200 personnes, en supposant qu'une unité construite = une personne, le coût total se situerait à environ 0,9 million de dollar.

Ainsi, le coût annuel total pour les 200 itinérants fréquentant des logements supervisés et aidés par la SHQ s'élèverait à 1,6 million de dollars.

Hébergement dans des refuges

À la lumière des résultats de l'étude de la Dalhousie University dans la municipalité d'Halifax, l'utilisation de services publics est plus grande lorsque les « itinérants n'ont pas de logements ». En effet, du fait de sa situation précaire, un itinérant est plus enclin à fréquenter des hôpitaux, réguliers ou psychiatriques, et à séjourner en prison pour des périodes courtes.

Selon cette même étude, en supposant des coûts semblables pour le Québec, le coût engendré par la construction et l'utilisation de ces services s'élèverait à $48\,243 \$$ par an par itinérant comme mentionné plus haut. Pour les 200 itinérants qui bénéficieront d'un hébergement supervisé, il faudrait donc compter sur des dépenses publiques de 9,7 millions de dollars.

La construction par la SHQ de 200 logements supervisés entraîne pour la collectivité une économie de 8,1 millions de dollars par an, soit $40\,500 \$$ pour chaque logement supervisé.

Cas n°2

Selon une étude réalisée en 2006 par la Maison Lauberivière⁶⁴, un centre d'hébergement temporaire pour personnes en difficultés situé à Québec, il en coûte deux fois plus cher de laisser un sans-abri à lui-même que de tout mettre en œuvre pour le stabiliser en logement. L'étude, menée auprès de douze personnes itinérantes et de douze autres ayant quitté l'itinérance pour vivre en habitation communautaire, a permis de comparer les coûts des différents services utilisés selon la situation. Les résultats de l'étude montrent que les services publics reliés à l'incarcération et aux problèmes de toxicomanie ainsi que l'hébergement d'urgence coûtent en moyenne $24\,700 \$$ annuellement pour chaque individu. En contrepartie, une personne ex-itinérante vivant en logement social avec soutien communautaire coûte en moyenne $12\,000 \$$ par année à l'État⁶⁵.

En prenant en compte 200 itinérants logés dans des chambres (engagement de 200 unités de la SHQ pour l'année 2011 et en considérant qu'une chambre = une personne), on estime, pour ce seul programme, des économies de coûts de service de quelque 2,5 millions de dollars.

⁶³ Amortissement d'une durée de 25 ans pour le bâtiment, soit $66\,218,80 \$ \times 200 \text{ unités} / 25 \text{ ans} = 0,5$ million de dollars et prise en compte du PSL sur une année, soit $3\,624 \times 200 \text{ unités} = 0,7$ million de dollars.

⁶⁴ Une étude de Céline Bellot (Judiciarisation et criminalisation des populations itinérantes à Montréal, octobre 2005, 150 pages), conclut que la majorité des personnes qui occupent l'espace public se retrouve incarcérée.

⁶⁵ L'itinéraire, novembre 2006, numéro 22, consultation en ligne, Mai 2011, www.itineraire.ca/magazine/archives/2006/nov06_2/edito.php.

Autres études à mentionner

D'autres études effectuées à l'extérieur du Québec montrent des différences de coûts importantes entre le logement social (avec soutien communautaire ou non) et les services d'urgence pour itinérants. Une analyse des économies de coûts du logement social menée par les services internes de la ville de Toronto concernant le programme municipal « Streets to Homes » montre qu'il coûte près de trois fois plus cher de loger une personne dans une maison d'hébergement temporaire (refuge) que dans un logement social⁶⁶.

De même, d'autres études menées aux États-Unis montrent que les programmes de logement social dédiés aux itinérants avec support communautaire entraînent des économies de coûts de système significatives.

- ainsi, à New York, le programme de logement pour les itinérants, souffrant notamment de maladies mentales, génère une économie d'environ 16 000 \$ par personne par année comparé à une situation sans intervention (*The Impact of Supportive Housing for Homeless People with Severe Mental Illness on the Utilization of the Public Health, Corrections, and Emergency Shelter Systems*, The New York-New York Initiative, Mars 2001);
- à Denver, un programme similaire fait économiser 15 772 \$ en utilisation de services publics par personne et par an. Ce programme a pour cible des itinérants de longue période et met à leur disposition un logement avec soutien communautaire (*Denver Housing First Collaborative : Cost Benefit Analysis And Program Outcomes Report*, Colorado Coalition for the Homeless, Décembre 2006);
- enfin, un autre programme touchant les personnes ayant des problèmes de santé mentale s'appliquant à l'ensemble de la Californie a fait sauver à l'État 5 614 \$ par personne par année (*Costs when Homeless and Housed in Los Angeles*, Economic Roundtable, 2009).

4.4 Immigration

Une des premières démarches d'intégration que doivent entreprendre les populations immigrantes en arrivant au Québec est de trouver un logement. À l'instar des autres ménages québécois, les ménages immigrants ont besoin d'un logement en bon état, à coût abordable et qui répond à leurs besoins. Cependant, tel que mentionné par Xavier Leloup dans une étude de l'INRS sur les conditions de logement des immigrants au Québec, le logement renvoie à des dimensions qualitatives et affectives qui ont un lien avec l'origine culturelle des ménages :

« ...l'immigration amplifie aussi un ensemble de questions reliées au logement : le rapport de l'homme aux espaces qu'il parcourt, les lieux de mémoire et de sépulture, les liens sociaux et l'ancrage territorial, le partage d'espaces interculturels⁶⁷ ».

De plus, l'accès au logement peut comporter des difficultés supplémentaires pour les personnes immigrantes, notamment les nouveaux arrivants :

« Les immigrants récents connaissent souvent moins bien les conditions du marché, le niveau moyen de confort auquel ils peuvent s'attendre, les lois et les pratiques coutumières qui entourent l'accès au logement. Ces difficultés peuvent être accentuées par une maîtrise insuffisante de la langue du nouveau pays et par des phénomènes de discrimination, individuels ou systémiques, dont ils peuvent être les victimes sur le marché du logement⁶⁸ ».

Ces remarques préliminaires veulent souligner que les ménages immigrants rencontrent des difficultés d'accès au logement qui ne sont pas exclusivement liées à leurs situations socio-économiques. Elles s'expliquent aussi par un contexte ethno-culturel qui peut freiner leur intégration à la société d'accueil.

⁶⁶ Ville de Toronto, Cost Savings Analysis of the Enhanced Streets to Homes Program, Janvier 2009, 14 pages.

⁶⁷ Xavier Leloup, INRS-Urbanisation, Culture et Société, Conditions de logement des ménages immigrants au Québec : Une réalité contrastée, Mars 2005, 184 pages.

⁶⁸ Idem.

4.4.1 Immigration - Description

La compilation spéciale des données de recensement de Statistique Canada de 2006 préparée pour la SHQ permet de dresser un portrait de la situation résidentielle des ménages immigrants au Québec, notamment des nouveaux arrivants :

- en 2006, on comptait 407 500 ménages immigrants au Québec, soit 13 % de l'ensemble des ménages québécois⁶⁹;
- les régions administratives de Montréal (33 %) et de Laval (23 %) présentent les proportions les plus élevées de ménages immigrants, alors que dans toutes les autres régions cette proportion ne dépasse pas 8 %⁷⁰;
- les ménages immigrants (51 %) sont proportionnellement moins nombreux que les non-immigrants (62 %) à être propriétaires de leur logement. Le taux de propriété s'accroît cependant selon le nombre d'années vécues au Québec. Les ménages arrivés après 2000 ont un taux de propriété de 16 %, alors qu'il atteint 41 % lorsqu'ils ont immigré entre 1986 et 2000, et 68 % avant 1986⁷¹;
- le surpeuplement des ménages⁷² est un phénomène qui touche davantage les nouveaux arrivants. En 2006, dans l'ensemble du Québec, à l'exception du Nord-du-Québec, moins de 1 % des ménages non immigrants était surpeuplé, dont 0,7 % pour les ménages locataires et 0,3 % pour les propriétaires. Dans le cas des ménages immigrants, 1,7 % des ménages de propriétaires et 8,1 % des ménages de locataires sont surpeuplés. Pour les nouveaux arrivants (arrivés après 2000), ces taux grimpent à 2,9 % et 10,4 %, respectivement⁷³;
- les ménages immigrants locataires (37 %) sont, en 2006, proportionnellement plus nombreux que les ménages non-immigrants locataires (27 %) à vivre sous le seuil de faible revenu et ayant un taux d'effort égal ou supérieur à 30 %. C'est à Montréal que se trouve la plus grande proportion (38 %)⁷⁴;
- les ménages des nouveaux arrivants sont jeunes comparativement aux ménages non immigrants. En 2006, près de la moitié (45 %) des ménages de nouveaux arrivants ont comme principal soutien une personne âgée de moins de 35 ans, soit plus du double que pour les ménages non immigrants (19 %)⁷⁵;
- les ménages immigrants sont proportionnellement plus nombreux que les ménages non immigrants à être formés de couples avec enfants, soit 38 % contre 27 %, respectivement. C'est à Laval que se trouve la proportion la plus élevée (51 %)⁷⁶.

Les conclusions de l'étude de l'INRS sur les conditions de logement des ménages immigrants au Québec mettent en évidence la relation positive entre l'allongement de la période d'immigration et l'amélioration des conditions de logement, notamment par une augmentation du taux de propriété et une baisse du taux d'effort des ménages. Malgré cette relation positive, l'étude révèle que, de façon générale, les ménages immigrants, et en particulier les nouveaux arrivants, vivent dans des conditions de logement moins favorables que les ménages non immigrants. Ce constat serait d'autant plus vrai que depuis le début des années 2000, les paramètres du marché du logement ont évolué avec la diminution des taux d'inoccupation, les difficultés d'accès liées à l'augmentation des loyers et à la stagnation des revenus des ménages, des paramètres qui freinent l'amélioration des conditions de logement des ménages immigrants et leur ascension socio-économique⁷⁷.

En ce qui concerne spécifiquement la concentration des ménages immigrants dans la région de Montréal, il est à noter que les nouveaux arrivants tendent à choisir les arrondissements situés près du centre-ville, alors que les

⁶⁹ SHQ, Les immigrants et le logement dans les régions administratives du Québec, Bulletin d'information de la SHQ, vol. 4, n° 2, Hiver 2010.

⁷⁰ Idem.

⁷¹ SHQ, La situation résidentielle des nouveaux immigrants au Québec, Bulletin d'information de la SHQ, vol. 4, n° 1, Automne 2010.

⁷² La SHQ considère qu'un ménage est surpeuplé lorsqu'on compte plus d'une personne par pièce.

⁷³ SHQ, La situation résidentielle des nouveaux immigrants au Québec, Bulletin d'information de la SHQ, vol. 4, n° 1, Automne 2010.

⁷⁴ SHQ, Les immigrants et le logement dans les régions administratives du Québec, Bulletin d'information de la SHQ, vol. 4, n° 2, Hiver 2010.

⁷⁵ SHQ, Les immigrants et le logement dans les régions administratives du Québec, Bulletin d'information de la SHQ, vol. 4, n° 2, Hiver 2010.

⁷⁶ Idem.

⁷⁷ Xavier Leloup, INRS-Urbanisation, Culture et Société, Conditions de logement des ménages immigrants au Québec : une réalité contrastée, Mars 2005, 184 pages.

arrondissements plus périphériques abritent davantage les ménages immigrants qui sont au Québec depuis plus longtemps, les premiers étant des arrondissements dominés par des locataires et les seconds, par des propriétaires. Toutefois, depuis les dernières années, de plus en plus de nouveaux arrivants choisissent les arrondissements périphériques en raison de l'augmentation des loyers au centre-ville⁷⁸.

Les premiers logements des nouveaux arrivants ne sont habités que de façon temporaire pour une courte période⁷⁹. La plupart des nouveaux arrivants réussissent assez facilement à se trouver un premier logement en raison du soutien apporté par des membres de leur communauté culturelle déjà installés au Québec. Ils habitent généralement chez un membre de la famille ou un proche, le temps de se trouver un emploi et un nouveau logement qui convient mieux à leurs besoins. Il est à noter cependant que le degré de soutien de ce réseau peut varier d'une nationalité à l'autre. Cette étape de la recherche d'emploi et d'un nouveau logement est souvent déterminante dans la mobilité socio-économique ascendante des ménages immigrants⁸⁰.

Les nouveaux arrivants sont aussi confrontés aux défis de la cohabitation interethnique dans les quartiers où il existe une mixité sociale. Celle-ci peut faire surgir des difficultés qui sont notamment associées aux relations de voisinage, à la gestion de la différence (notions différentes d'espace, de famille), à l'organisation de l'unité domestique et à la communication. En revanche, cette mixité peut offrir l'occasion d'échanges culturels enrichissants et un milieu d'apprentissage diversifié. Par ailleurs, dans des quartiers et des habitations avec de nombreuses unités d'habitation où se concentrent des communautés culturelles, il y a un risque de « ghettoïsation » qui peut freiner l'intégration socio-économique des ménages immigrants⁸¹.

4.4.2 Immigration - Impacts sociaux des programmes de la SHQ

Les sources documentaires consultées indiquent que les programmes de la SHQ ont un impact positif sur les ménages immigrants qui éprouvent des difficultés d'intégration socio-économique que sur la cohabitation interethnique dans les quartiers d'accueil ainsi que sur la réduction de l'utilisation des services publics.

Soutien aux ménages immigrants en difficultés d'intégration socio-économique

Le logement social est un vecteur d'intégration pour les ménages immigrants moins favorisés socio-économiquement. En 2000, un colloque⁸² sur l'insertion des immigrants dans le logement social a mis en lumière le fait que nombre de ménages immigrants ont des difficultés à se loger en raison de la détérioration de la situation économique. Depuis le milieu des années 1980, on observe une bipolarisation croissante du profil socio-économique des ménages immigrants, surtout chez les nouveaux arrivants. Cette bipolarisation s'exprime par l'occupation (professionnels bien rémunérés versus employés dans les secteurs peu rémunérés de la fabrication et des services) et par la scolarité (très scolarisés versus peu scolarisés)⁸³.

Plusieurs barrières freinent la mobilité socio-économique ascendante des ménages moins favorisés : restructuration économique et disparition d'emplois non spécialisés; non-reconnaissance de qualifications professionnelles et techniques acquises dans d'autres pays; pour les nouveaux groupes d'immigrants, absence « d'enclave économique ethnique » qui pourrait les aider à se trouver du travail; longue période en attente de régularisation du statut; et effets du racisme, surtout chez les minorités visibles. Dans ce contexte socio-économique défavorable pour les ménages immigrants à faible revenu ou peu scolarisés, nombreux sont ceux

⁷⁸ Idem.

⁷⁹ Jean Renaud et Karine Bégin, INRS-Urbanisation, Culture et Société, La mobilité résidentielle des immigrants au Canada : les premiers mois, 2006, 17 pages.

⁸⁰ Confédération québécoise des coopératives d'habitation, Les Coopératives d'habitation en tant que vecteur d'intégration des immigrants, Juillet 2009, 56 pages.

⁸¹ Idem.

⁸² Immigration et métropoles, Centre de recherche interuniversitaire de Montréal sur l'immigration, l'intégration et la dynamique urbaine, L'insertion des immigrants dans le logement social à l'heure de la réorganisation municipale : problématique et enjeux, Novembre 2000, 83 pages.

⁸³ Idem.

qui éprouvent des problèmes d'accessibilité financière au logement. Il n'est donc pas étonnant que ces ménages se tournent vers le logement social⁸⁴.

Selon un sondage mené en 2006 auprès de ménages avec enfants vivant en HLM à Montréal, plus des deux tiers (69 %) des adultes sont issus de l'immigration. Les régions de provenance, par ordre d'importance, sont les Caraïbes (25 %), le Maghreb et le Moyen-Orient (15 %), l'Amérique latine (11 %), l'Afrique subsaharienne (7 %) et l'Asie (7 %). Au cours des prochaines années, il est probable que la population immigrante dans les HLM montréalais continue de s'accroître, car 90 % des ménages en tête de la liste d'attente sont issus de l'immigration⁸⁵.

Par ailleurs, il est à noter que l'aide au logement par le biais de HLM ne concerne pas exclusivement les nouveaux arrivants. Au contraire, selon les résultats de l'étude de Leloup, 87 % des ménages immigrants vivant en HLM à Montréal sont arrivés avant 1995, et le tiers dans les années 1980. Cette surreprésentation de ménages immigrants de longue date s'explique en partie par les règles d'attribution du logement social (le ménage doit avoir résidé au moins un an sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal) et par le faible taux de rotation dans le logement social (en particulier dans les unités familiales). Elle montre aussi que les ménages immigrants qui y résident depuis plusieurs années éprouvent sans doute des difficultés d'insertion socio-économique. Les impacts des habitations à loyer modique se traduisent donc davantage par un soutien de longue durée pour des ménages en difficultés d'intégration socio-économique que par une aide temporaire favorisant la mobilité socio-économique ascendante des nouveaux arrivants⁸⁶.

Un inventaire complet du nombre de ménages immigrants bénéficiant des différents programmes de logement social s'adressant aux ménages à faible revenu (HLM public, privé et supplément au loyer), à Montréal comme dans les autres régions administratives du Québec, permettrait de connaître la proportion de ces ménages qui, sans le soutien de ces programmes, aurait à déboursier plus de 30 % de leur revenu pour se loger.

Actions communautaires favorisant la cohabitation interethnique

La cohabitation interethnique dans le logement social peut se caractériser par des relations superficielles entre personnes d'origines ethniques ou de nationalités différentes. Ce type de relations prédomine dans la majorité des HLM et les coopératives d'habitation. Dans les ensembles HLM comptant plus de 100 unités, de grands ensembles dont la construction remonte aux années 1970, des situations conflictuelles peuvent aussi émerger⁸⁷. De tels ensembles sont présents à Montréal-Nord (Place Normandie), à Québec (Place de la Rive) et Gatineau (Habitations Raymond-Brunet).

L'occupation des grands ensembles HLM s'est transformée ces dernières années, alors que de plus en plus de familles issues de l'immigration habitent les grands logements qu'on y trouve. Compte tenu que les modes d'habitation des nouveaux ménages sont différents des autres résidents, les tensions entre voisins peuvent prendre une connotation ethnique associée au bruit, à l'utilisation des espaces extérieurs, ou à la gestion des déchets domestiques. Selon Bernèche, le manque de dispositifs d'accueil et la méconnaissance des règles de vie en HLM sont des facteurs qui peuvent contribuer aux tensions interethniques⁸⁸.

À ce sujet, la SHQ a soutenu financièrement de 2004 à 2011, de concert avec le ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles du Québec (MICC), des projets communautaires et de concertation dans des HLM⁸⁹.

⁸⁴ Idem.

⁸⁵ Leloup, Xavier, Loger les familles avec enfants dans le logement social public montréalais : politique d'attribution et profil sociodémographique des résidents, INRS-UCS, rapport de recherche remis au FQRSC et à l'OMHM, Septembre 2008, 111 pages.

⁸⁶ Idem.

⁸⁷ Bernèche, Francine, L'Accueil et l'accompagnement des immigrants récemment installés en HLM dans des quartiers montréalais : l'expérience du projet Habiter la mixité, Septembre 2005, 82 pages.

⁸⁸ Idem.

⁸⁹ Ces projets ont reçu le soutien financier du Programme d'aide à l'initiative communautaire et sociale en HLM (PAICS) de la SHQ, un programme aboli en 2011. Il est à noter que le ministère de la Famille et des Aînés du Québec a aussi contribué financièrement au programme de 2001 à 2010.

Ces projets visaient à accroître la participation des résidents de HLM issus des communautés culturelles au développement de leur vie associative et communautaire, ainsi qu'à l'amélioration de leur milieu de vie.

Parmi les initiatives favorisant la concertation entre plusieurs intervenants du milieu et qui cherchent à promouvoir et maintenir une bonne cohabitation interethnique dans les HLM, l'exemple de la Place de la Rive à Québec est intéressant. Une table de concertation formée de divers intervenants (CLSC, maison de jeunes, carrefour-enfant Saint-Malo, groupe d'aide aux devoirs, association de locataires du HLM, services de police municipaux, OMHQ) travaille conjointement afin de mettre en place des activités de rapprochement culturel et, le cas échéant, des actions pour prévenir, atténuer ou régler des conflits entre les locataires ou entre locataires et le milieu environnant. Ces actions concertées favorisent l'instauration d'un sentiment de sécurité dans les immeubles et dans le quartier.

Par ailleurs, dans le cadre d'une participation au plan d'action du MICC « La diversité, une valeur ajoutée » 2008-2013, la SHQ a priorisé, pour l'appel de projets 2011-2012 du Programme d'aide aux organismes communautaires (PAOC), volet « Projets ponctuels », le soutien d'initiatives développées par des organismes communautaires et voués à l'amélioration de l'accès au logement pour les personnes immigrantes. En outre, la SHQ poursuit sa collaboration financière avec l'organisme La Maisonnée, un organisme d'accueil et de référence des personnes immigrantes et issues des communautés culturelles. La participation financière de la SHQ permet la mise en place, dans la région de Montréal, d'une offre de service de jumelage pour les personnes intéressées à partager un même toit.

Réduction de l'utilisation des services publics par les ménages immigrants en difficultés d'insertion socio-économique

À l'instar des personnes en situation de pauvreté, il est probable que des ménages immigrants profitent du soutien offert par les programmes de la SHQ pour améliorer leur situation socio-économique. Une meilleure intégration socio-économique de ces ménages peut en conséquence réduire leur utilisation des services publics, que ce soit des mesures d'aide financière ou la livraison de programmes sociaux. La revue de littérature n'a cependant pas permis de trouver de données quantitatives ou de résultats d'étude qui auraient pu étayer cette question.

4.4.3 Immigration - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux

La quantification des impacts économiques liés à l'immigration est délicate. Il n'existe aucune théorie fiable ni aucun modèle pour rendre compte des relations complexes entre immigration et retombées économiques ainsi qu'en fait foi une récente recherche au titre évocateur⁹⁰. Plusieurs autres tentatives d'essai en la matière se sont bornées aux impacts sur les salaires et sur l'emploi.

L'immigration est à la base motivée par le déficit démographique des sociétés d'accueil. Les immigrants au Québec accroissent directement les effectifs totaux par groupe d'âge de la population québécoise. L'âge moyen des immigrants étant plus bas que celui de la population en général, l'immigration devrait permettre de retarder l'échéance de la décroissance prévisible de la population active.

Les impacts économiques résident donc avant tout dans la production et la consommation de biens et services additionnelles que génèrent les immigrants au sein de l'économie. Ces impacts ont été pris en compte dans le modèle de l'ISQ.

De plus, au même titre que la pauvreté, les aides à destination des immigrants favorisent leur intégration et par conséquent, ont tendance à réduire l'utilisation des services publics. Dans le domaine de la santé, cela se traduit par une fréquentation moindre des structures de santé et ainsi, à une réduction des dépenses dans le système de santé. Cette meilleure intégration a également pour effet de faire baisser le taux de criminalité. Cela se traduit par une réduction des dépenses, non seulement des services de police, mais également de frais de justice.

⁹⁰ Le remède imaginaire, Pourquoi l'immigration ne sauvera pas le Québec, Éd. Boréal, 2011.

4.5 Santé

Selon l'Agence de la santé publique du Canada⁹¹ et le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec⁹², le logement est un facteur déterminant de la santé. L'insécurité à l'égard du logement peut entraîner des répercussions négatives sur l'état de santé des personnes qui vivent dans un logement inadéquat ou qui n'ont tout simplement pas de logement.

4.5.1 Santé - Description

La SCHL définit l'insécurité à l'égard du logement par les « besoins impérieux en matière de logement⁹³ ». Les ménages qui ont des besoins impérieux en matière de logement doivent faire face à un ou plusieurs des problèmes suivants :

- moyens financiers insuffisants : le coût du loyer est inabordable;
- caractère inconvenable du logement : le logement est surpeuplé (plus d'une personne par pièce);
- caractère insatisfaisant du logement : le logement n'est pas équipé d'une salle de bains complète ou des réparations substantielles sont nécessaires⁹⁴.

Les ménages à faible revenu sont évidemment les plus susceptibles de se retrouver dans un logement inconvenable ou insatisfaisant. Les études épidémiologiques touchant le logement ont tendance à mettre l'accent sur des aspects comme la présence de moisissure et l'apparition d'infections respiratoires chez les enfants, ou le surpeuplement et ses effets sur la santé mentale, et ce, indépendamment d'autres facteurs déterminants de la santé comme le revenu. Cette approche ne permet pas de montrer que des problèmes structuraux peuvent aussi agir sur les conditions de logement des ménages, et que les politiques sur le logement peuvent avoir un effet sur la santé des personnes⁹⁵. En ce sens, l'analyse de l'interaction entre les aspects socio-économiques du logement et ses dangers biophysiques est pertinente dans une perspective d'évaluation des effets du logement social sur la santé.

Le manque de logements adéquats et abordables peut aggraver la situation des ménages à faible revenu. En consacrant au logement un montant disproportionné par rapport à leur revenu, ces ménages peuvent souffrir d'insécurité alimentaire, pouvant même aller à des problèmes éventuels de malnutrition. Ils peuvent aussi se priver de participer à des activités sportives ou de loisirs qui sont saines pour la santé⁹⁶.

Le fait de vivre dans des logements insalubres et dans des quartiers défavorisés a une incidence directe et indirecte sur les enfants en raison du stress généré par les problèmes financiers et psychosociaux de leurs parents. Selon l'Agence canadienne de la Santé publique, les personnes qui avaient vécu dans des logements surpeuplés dans leur enfance (jusqu'à l'âge de onze ans) étaient plus enclines à développer des maladies infectieuses, alors qu'à l'âge adulte, le surpeuplement entraîne un risque plus élevé de maladies respiratoires⁹⁷.

⁹¹ Agence de la santé publique du Canada, consultation en ligne, Mai 2011, http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/oi-ar/09_logement-fra.php. Les informations diffusées par l'Agence de la santé publique du Canada sur le logement et la santé proviennent de rapports et d'exposés d'intervenants préparés dans le cadre de la conférence sur les déterminants de la santé pendant toute la durée de la vie tenue à Toronto en novembre 2002 : une étudiante postdoctorale oeuvrant au Centre for Health Studies de l'Université York, une directrice administrative de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (Ottawa), et une infirmière de rue de Toronto.

⁹² Ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec, consultation en ligne, Mai 2011, <http://www.msss.gouv.qc.ca/sujets/santepub/environnement/index.php?surveillance>.

⁹³ « Un ménage éprouve des besoins impérieux lorsqu'il n'est pas en mesure de se trouver un logement conforme aux normes de taille, de qualité et d'abordabilité. L'abordabilité, qui est un des éléments définissant les besoins impérieux, se rapporte à un plafond de 30 % du revenu d'un ménage consacré aux frais de logement » (SCHL, consultation en ligne, mai 2011, http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/faq/faq_002.cfm#4).

⁹⁴ Agence de la santé publique du Canada, consultation en ligne, Mai 2011, http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/oi-ar/09_logement-fra.php.

⁹⁵ Idem.

⁹⁶ Agence de la santé publique du Canada, consultation en ligne, Mai 2011, http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/oi-ar/09_logement-fra.php

⁹⁷ Référence citée par l'Agence de la santé publique du Canada: Marsh, A., Gordon, D., Pantazis, C., et Heslop, P. Home Sweet Home? : The Impact of Poor Housing on Health, 1999.

D'autres études ont démontré les effets négatifs du chauffage inadéquat et de l'humidité sur la santé, notamment chez les enfants et les personnes âgées⁹⁸. Pour Shaw, un logement inadéquat augmente les risques d'infections et ne permet pas d'avoir une hygiène optimale. Il peut aussi avoir des effets sur la santé mentale puisqu'il est souvent bruyant et aussi parce que les locataires sont privés de leur intimité⁹⁹.

Les effets de l'itinérance sur la santé sont aussi documentés. Bryant mentionne que plusieurs études ont révélé une incidence beaucoup plus élevée de divers problèmes de santé et d'affections chez les populations itinérantes¹⁰⁰. Les personnes qui fréquentent les centres de jour et les soupes populaires ont plus de chances de développer des affections musculosquelettiques, des problèmes respiratoires chroniques, des maux de tête et des crises. Une enquête menée à Toronto a conclu que les personnes itinérantes couraient plus de risques de développer diverses affections chroniques comme les maladies respiratoires, l'arthrite, le rhumatisme, l'hypertension artérielle, l'asthme, l'épilepsie et le diabète¹⁰¹. Les personnes itinérantes ont aussi une espérance de vie moins élevée que la population en général. Aux États-Unis, l'itinérance peut réduire l'espérance de vie de 20 ans¹⁰². À Toronto, les jeunes hommes itinérants sont huit fois plus enclins à mourir prématurément que les hommes du même âge dans la population générale¹⁰³.

L'incapacité de s'acquitter du loyer ou de payer d'autres dépenses courantes peut mener à des situations très stressantes sur le plan psychologique comme l'éviction du logement et des déménagements non prévus. Dans certains cas, des épisodes de stress prolongés peuvent conduire à des problèmes de santé physique comme l'hypertension artérielle. Selon le Center for Housing Policy, des enfants d'âge scolaire qui doivent vivre dans des refuges pour personnes itinérantes ont vingt fois plus de chances de développer des symptômes de dépression que les enfants du même âge dans la population en général. Le Center for Housing Policy révèle aussi que selon un sondage mené auprès de personnes itinérantes ou à risque d'itinérance, 93 % des répondants ont affirmé que leur situation résidentielle leur créait du stress et de l'anxiété, de la dépression ou du désespoir¹⁰⁴.

4.5.2 Santé - Impacts sociaux des programmes de la SHQ

Les programmes de la SHQ ont une incidence directe sur la situation socio-économique des ménages. Ils permettent notamment de dégager une plus grande capacité financière pour l'achat d'autres biens essentiels que le logement, notamment pour l'achat de nourriture et de médicaments. Ils contribuent à réduire le stress des ménages, entre autres, dans des situations de crises comme dans le cas de femmes et d'enfants victimes de violence familiale. Ils offrent aussi des logements salubres qui préviennent l'exposition aux allergènes et contaminants. Finalement, ils permettent de réduire le recours aux ressources institutionnelles en santé.

Meilleure capacité financière pour l'achat de nourriture de qualité et de médicaments

Les ménages qui vivent dans un logement abordable ont plus de ressources financières à consacrer à la satisfaction d'autres besoins essentiels que les ménages vivant dans un logement inabordable. Selon une étude américaine menée par le Center for Housing Policy, il existe une corrélation entre l'abordabilité d'un logement et la santé des enfants. Cette corrélation s'explique par le fait qu'en vivant dans un logement abordable, un ménage dispose d'un revenu résiduel (après le paiement du logement) plus élevé qui sert à payer de la nourriture de

⁹⁸ Références citées par l'Agence de la santé publique du Canada : Savage, A. Warmth in Winter : Evaluation of an Information Pack for Elderly People, Cardiff, Cardiff University of Wales College of Medicine Research Team for the Care of the Elderly, 1988; Strachan, D. Damp housing and childhood asthma : validation of reporting of symptoms, British Medical Journal, no 297, p. 1223-6, 1988; Platt, T. S., Martin, C., Hunt, S., et Lewis, C. Damp housing, mould growth and symptomatic health state, British Medical Journal, no 298, p. 1673-8, 1989.

⁹⁹ Shaw, M. et Coll. Poverty, social exclusion, and minorities. Dans Marmot, M. et Wilkinson, R.G. (éds). Social Determinants of Health, 1999, pp. 211-239.

¹⁰⁰ Bryant, T., The Current State of Housing in Canada as a Social Determinant of Health, rapport présenté à la conférence sur les déterminants sociaux de la santé pendant toute la durée de vie, Novembre 2002.

¹⁰¹ Ambrosio, E. et Coll., The Street Health Report : A Study of the Health Status and Barriers to Health Care of Homeless Women and Men in the City of Toronto, 1992.

¹⁰² Wright, J.D. et Coll., Beside the Golden Door, Policy, Politics and the Homeless, 1998.

¹⁰³ Kushner, C, Better Access, Better Care : a Research Paper on Health Services and Homelessness in Toronto, 1998.

¹⁰⁴ Center for Housing Policy, Framing the Issues - The Positive Impacts of Affordable Housing on Health, Juillet 2007, 34 pages.

qualité et des services de santé. Elle révèle que les résultats d'un sondage mené en 2002 auprès de familles américaines de travailleurs ont montré que celles payant plus de 50 % de leur revenu pour se loger en consacraient 15 % pour l'alimentation, contre 17 % pour les familles payant 30 % ou moins pour le logement. L'écart pour les soins de santé est encore plus grand, soit 4 % et 9 %, respectivement. Les résultats de l'étude indiquent aussi que les enfants qui grandissent dans des familles à faible revenu sans soutien en matière de logement ont 50 % plus de chances de souffrir de carences en fer comparativement aux familles à faible revenu qui bénéficient de ce soutien. Il est deux fois plus probable que ces enfants soient de plus petit poids¹⁰⁵.

Par ailleurs, un sondage réalisé pour le compte de la Fédération des OBNL d'habitation de Montréal sur les incidences du logement social avec soutien communautaire a montré que les locataires ont amélioré leur qualité de vie en s'installant dans ce type de logement, notamment leur santé. Le sondage, mené auprès de 33 locataires, révèle que 61 % d'entre eux sont satisfaits ou plutôt satisfaits de leur santé actuelle, alors que seulement 42 % la jugeaient comme telle avant d'emménager dans leur logement. En ce qui a trait à l'alimentation, on observe une augmentation de 50 % du taux de satisfaction des locataires¹⁰⁶.

La section sur les effets des programmes de la SHQ sur la pauvreté a montré que 73 452 ménages (ménages autochtones inclus) ont bénéficié d'une habitation à loyer modique et 21 472 de supplément au loyer en 2010, des ménages qui, sans ces programmes, devraient consacrer plus de 30 % de leur revenu pour se loger. À ces nombres s'ajoutent les 26 759 ménages à faible ou modeste revenu (ménages autochtones inclus) occupant des logements communautaires abordables (programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec). De plus, l'allocation-logement, qui offre une aide financière d'appoint (maximum de 80 \$ par mois) à des ménages à faible revenu, permet d'améliorer leur capacité à se payer d'autres biens essentiels. En 2010, 106 444 ménages ont bénéficié de ce programme et se sont partagé 71,5 millions de dollars. Sans ces programmes, les ménages bénéficiaires vivraient une situation économique plus à risque pour leur santé.

Réduction du stress et de ses répercussions sur la santé

Le logement social offre une stabilité résidentielle aux ménages favorisant la réduction du stress et des problèmes de santé mentale qui y sont reliés. Le stress créé par l'insécurité à l'égard du logement peut être associé aux difficultés économiques du ménage, la surpopulation du logement et l'inactivité de ses membres.

Les programmes de la SHQ agissent sur ces trois sources de stress. D'abord, les programmes de logement social et communautaire permettent à plus de 90 000 ménages d'améliorer leur situation économique, ce qui agit positivement sur leur niveau de stress. En plus de ces programmes, le Programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs a versé plus de neuf millions de dollars à des ménages risquant de se retrouver à la rue. Au total, 2 073 ménages ont bénéficié de cette aide en 2009-2010, ce qui a pu contribuer à réduire le niveau de stress de certains ménages et les aider à se trouver un nouveau logement.

Un autre effet des logements sociaux et communautaires sur la baisse du niveau de stress des ménages à faible revenu est qu'ils offrent des logements comptant un nombre de pièces suffisantes, c'est-à-dire une pièce ou plus par personne occupante. Les personnes vivant dans des logements plus grands peuvent mieux gérer les sources de stress et maintenir de meilleures relations avec les autres membres du ménage¹⁰⁷.

Par ailleurs, les différentes initiatives communautaires et activités organisées dans les logements sociaux et communautaires subventionnés par la SHQ (loisirs, sports, cuisine collective, aide aux devoirs) aident à contrer l'inactivité des membres du ménage, autre source de stress qui nuisent à la santé physique et mentale des occupants.

¹⁰⁵ Center for Housing Policy, Framing the Issues - The Positive Impacts of Affordable Housing on Health, Juillet 2007, 34 pages.

¹⁰⁶ SHQ, Le logement et le soutien communautaire : un jumelage efficace contre l'exclusion, Septembre 2005, 4 pages.

¹⁰⁷ Center for Housing Policy, Framing the Issues - The Positive Impacts of Affordable Housing on Health, Juillet 2007, 34 pages.

Enfin, la violence familiale, qui constitue une autre source de stress importante, peut entraîner des problèmes de santé physique aux femmes et aux enfants qui en sont victimes. La SHQ, par le biais du Programme d'amélioration des maisons d'hébergement, a consacré, en 2010, quelque 1,3 millions de dollars pour la réalisation de travaux d'amélioration de 91 unités d'hébergement (des lits ou des logements). Depuis la mise en œuvre du programme en 1996, 4 036 unités ont été rénovées avec le soutien financier de ce programme.

Réduction de l'exposition aux allergènes et aux contaminants

Les jeunes enfants passent la plupart du temps à la maison et sont plus vulnérables que les adultes aux allergènes et contaminants présents dans les logements. Des logements sains et un bon entretien peuvent contribuer à réduire les risques d'expositions aux allergènes et contaminants et les problèmes de santé qui y sont associés (asthme et autres maladies respiratoires). Il est donc probable que les programmes de la SHQ contribuent à la réduction de l'exposition aux allergènes et aux contaminants des ménages, notamment des familles avec des enfants.

En plus des programmes de logement social et communautaire, qui offrent des logements sains aux ménages à faible revenu, la SHQ propose trois programmes d'amélioration de l'habitat qui leur sont destinés et qui ont un effet sur la qualité sanitaire des logements. Au total, entre 2003 et 2011, 85 439 habitations ont bénéficié d'améliorations en vertu de ces programmes. Le tableau 4.8 en dresse la liste avec le nombre d'habitations rénovées ou réparées entre 2003 et 2011.

Tableau 4.8 Nombre de ménages ayant bénéficié des programmes de rénovation et de réparation de la SHQ entre 2003 et 2011

Programme	Nombre de logements
Programme Rénovation Québec	66 895
RénoVillage	15 667
Programme de réparations d'urgence	2 877
Total	85 439
Source : SHQ, <i>Bilan statistique des réalisations en habitation au Québec depuis avril 2003</i> , Service des statistiques, Direction de la planification, de la recherche et du développement, 2011.	

Réduction du recours aux ressources institutionnelles en santé

Les effets positifs du logement social et communautaire sur la santé ainsi que les programmes de la SHQ favorisant le maintien à domicile ont des bénéfices pour l'ensemble de la collectivité. En favorisant le maintien ou l'amélioration de l'état de santé et du bien-être des occupants, le support social offert par la SHQ prévient le recours à des ressources institutionnelles qui sont lourdes à assumer par l'ensemble de la collectivité.

Dans le cas spécifique des personnes souffrant de problèmes de santé mentale, une étude réalisée au Wisconsin sur des programmes de suivi dans la communauté conclut que les programmes qui accordent la priorité au soutien dans un logement autonome et à l'intégration des personnes dans la société améliorent de façon significative l'estime de soi, la satisfaction par rapport à la vie, la diminution des symptômes psychiatriques, une augmentation de l'emploi et des contacts avec des personnes de confiance, ainsi qu'une réduction très importante des hospitalisations sans recours accru au système pénal. D'autres évaluations faites en Ontario, aux États-Unis, en Australie et en Angleterre en viennent à la conclusion que ces programmes d'intégration avec soutien intensif sont toujours supérieurs aux services traditionnels livrés en milieu hospitalier ou en clinique externe¹⁰⁸.

¹⁰⁸ Études citées dans LAREPPS, *Évaluation du logement social avec support communautaire à la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)*, février 1998, 229 pages.

4.5.3 Santé - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux

L'augmentation du revenu disponible des ménages pour l'achat de nourriture de qualité et de médicaments est rendue possible grâce aux aides versées par la SHQ directement aux ménages. Les ménages peuvent ainsi attribuer une part plus importante de leur revenu à la santé et à l'alimentation. Ces consommations sont des dépenses personnelles en biens et services qui ont déjà été simulées dans le modèle de l'ISQ. L'effet est par conséquent déjà quantifié dans les impacts économiques. Afin d'éviter un double comptage, les aspects économiques de cet impact social demeurent qualitatifs.

La réduction du stress et des répercussions sur la santé qui sont liées au stress est très difficilement quantifiable. La réduction du stress a un impact sur différentes habitudes de la vie quotidienne personnelle (probabilité d'avoir un accident de circulation, gain de temps, réduction des dépenses de santé, etc.) et professionnelle (productivité au travail, etc.). La quantification d'un tel impact nécessiterait une étude de cas.

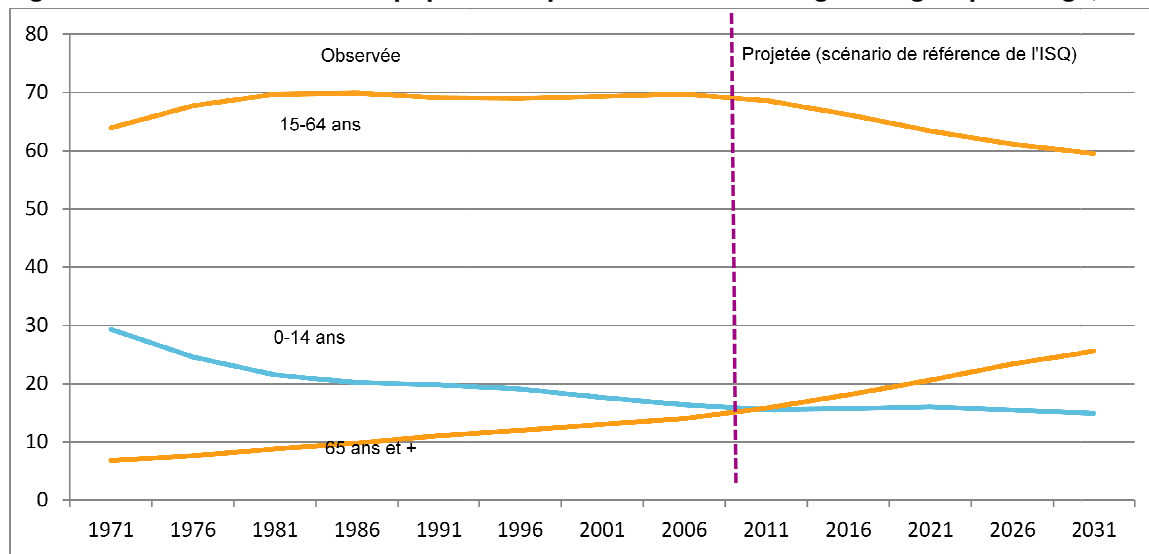
Concernant la réduction de l'exposition aux allergènes et contaminants, la méthodologie est trop incertaine et contestable pour une quantification fiable. En effet, un meilleur habitat est un rempart contre les maladies. Néanmoins, il ne s'agit pas uniquement d'allergies. L'impact sur la santé de l'individu est général et peut s'illustrer par un meilleur sommeil, un meilleur système immunitaire ou encore la réduction du stress. La quantification de tels impacts nécessiterait également une analyse au cas par cas.

4.6 Personnes âgées et personnes handicapées

Cette section traite du maintien à domicile de deux catégories de personnes qui ont des besoins spécifiques pour rester de façon autonome dans leur habitation : les personnes âgées et les personnes handicapées. Dans un cas comme dans les autres, l'offre de logement pour ces groupes de population soulève la question de l'adaptation des espaces habitables pour favoriser leur maintien dans leur habitation.

4.6.1 Personnes âgées

À l'instar de plusieurs sociétés industrialisées, le Québec connaît une augmentation importante du nombre de personnes âgées. La société québécoise connaît un vieillissement constant de sa population depuis une trentaine d'années et cette tendance devrait se poursuivre au cours des vingt prochaines années. En 2009, 15 % de la population était âgée de 65 ans et plus, soit 1,17 des 7,83 millions de personnes vivant au Québec. En 2031, cette proportion devrait dépasser les 25 %. La figure 4.1 illustre la tendance au vieillissement de la population québécoise.

Figure 4.1 Évolution de la population québécoise selon les grands groupes d'âge, 1971 à 2031

Source : Institut de la statistique du Québec consultation en ligne, Mai 2011,
www.stat.gouv.qc.ca/publications/referenc/quebec_stat/pop_pop/pop_pop_2.htm

Le gouvernement du Québec est confronté à plusieurs enjeux associés au vieillissement de la population. Il devra notamment faire face à une augmentation importante des besoins, autant dans les services de santé que les services de longue durée, qui crée une pression de plus en plus forte sur le budget de l'État. Il devra aussi satisfaire le souhait des personnes âgées en perte d'autonomie de rester dans leur milieu de vie¹⁰⁹.

Comme le souligne le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec (MSSS), le vieillissement n'est plus un synonyme de maladie, de pauvreté et de dépendance. La grande majorité des personnes âgées d'aujourd'hui est autonome, en bonne santé, socialement active et économiquement indépendante. Aujourd'hui, les services à domicile et les services dans la communauté permettent à la majorité des personnes âgées, qui ont une incapacité modérée ou grave, de demeurer chez elles, dans la mesure où elles reçoivent une aide appropriée¹¹⁰.

En 2004, 96 % de ces personnes vivaient dans un logement conventionnel (88 %) ou en résidence pour personnes âgées (8 %). Les 4 % restants résidaient dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD). Selon les estimations du MSSS, environ 20 % des personnes âgées ont besoin de services en raison de leur incapacité¹¹¹.

4.6.2 Personnes handicapées

On reconnaît généralement que des personnes sont handicapées ou ont une incapacité si elles vivent avec au moins une des quatre limitations fonctionnelles suivantes : visuelle, auditive, motrice et cognitive. Selon une enquête menée en 2006 par Statistique Canada sur la participation et les limitations aux activités, on estime que 731 150 québécois vivant en ménage privé ou dans des résidences non institutionnelles avaient une incapacité. De ce nombre, 36 980 (5 %) personnes avaient moins de 15 ans, 408 920 (53 %) avaient entre 15 à 64 ans, et 322 240 (42 %) étaient âgées de 65 ans et plus. Le taux d'incapacité dans la population totale est de 10 % tandis

¹⁰⁹ MSSS, Un défi de solidarité, Les services aux aînés en perte d'autonomie : Plan d'action 2005-2010, 2005, 51 pages.

¹¹⁰ Idem.

¹¹¹ Idem.

que chez les personnes âgées de 65 ans et plus, il s'élève à 32 %. Entre 2001 à 2006, ce taux est passé de 8 % à 10 % dans l'ensemble de la population, et de 28 % à 32 % chez les 65 ans et plus¹¹².

Les incapacités liées à la mobilité (69 % - 526 450 personnes), à l'agilité (66 % - 506 450) et à la douleur de longue durée (62 % - 478 970) sont celles qui touchent le plus grand nombre de personnes. L'incapacité liée à la mobilité touche davantage les femmes (10 %) que les hommes (7 %), un écart qui est encore plus grand pour les 65 ans et plus, soit 30 % contre 19 %, respectivement. Entre 2001 et 2006, la proportion de personnes ayant une incapacité liée à la mobilité est passée de 7 % à 9 %¹¹³.

Statistique Canada a établi une échelle de gravité de l'incapacité : légère, modérée, grave et très grave. Selon les résultats d'une enquête menée par Statistique Canada, 41 % des Québécois de 15 ans et plus qui ont une incapacité sont gravement ou très gravement affectés. Le tableau 4.9 présente le nombre de Québécois de 15 ans et plus ayant une incapacité selon la gravité de l'incapacité.

Tableau 4.9 Nombre de personnes de 15 ans et plus ayant une incapacité selon la gravité de l'incapacité, 2006

Gravité de l'incapacité	Nombre de personnes	Proportion
Légère	239 290	33 %
Modérée	186 970	26 %
Grave	199 760	27 %
Très grave	105 130	14 %
Total	731 150	100 %

Source : Institut de la statistique du Québec, *Vivre avec une incapacité au Québec, Un portrait statistique à partir de l'enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2001 et 2006*, 2010.

4.6.3 Personnes âgées et personnes handicapées - Impacts sociaux des programmes de la SHQ

Plusieurs programmes de la SHQ permettent aux personnes âgées et aux personnes handicapées de se maintenir à domicile, que ce soit les programmes de logement social et communautaire (HLM, AccèsLogis Québec, Logement abordable Québec, supplément au loyer, allocation-logement) ou d'amélioration de l'habitat, notamment les programmes adaptation de domicile et Logements adaptés pour personnes âgées autonomes.

En plus d'offrir des logements abordables pour les clientèles de personnes âgées et de personnes handicapées à faible revenu, les programmes de la SHQ soutiennent l'adaptation des habitations aux besoins de ces personnes et la mise en place d'activités en logement social et communautaire. Ces programmes favorisent la création d'un milieu de vie stable et sécuritaire pour des personnes ayant besoin de soins particuliers ou qui souffrent d'incapacités.

De plus, en aidant les personnes âgées et les personnes handicapées à se maintenir dans leur domicile le plus longtemps possible, les programmes de la SHQ, notamment les programmes d'aide à l'adaptation de domicile, peuvent contribuer à diminuer la charge financière pour l'État que représente le soutien en établissement de ces personnes.

Le tableau 4.10 présente, lorsque l'information est disponible, le nombre de ménages de personnes âgées et de personnes handicapées ou en perte d'autonomie qui ont bénéficié des différents programmes de la SHQ en 2010.

¹¹² Institut de la statistique du Québec, *Vivre avec une incapacité au Québec - Un portrait statistique à partir de l'Enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2001 et 2006*, 2010, 346 pages.

¹¹³ Idem.

Tableau 4.10 Nombre de ménages de personnes âgées et de personnes handicapées ou en perte d'autonomie bénéficiaires des principaux programmes de la SHQ entre 2003 et 2010, selon le programme

Programme	Nombre de ménages	
	Personnes âgées	Personnes handicapées
HLM (public et privé) (seulement 2010)	37 489	3 421
Supplément au loyer (seulement 2010)	4 503	3 358
Allocation-logement (seulement 2010)	38 764	Non disponible
AccèsLogis Québec (2003-2010)	8 857	1 538
Logement abordable Québec (2003- 2010)	2 495	Non disponible
Adaptation de domicile (2003-2010)	2 639	13 863
Logements adaptés pour aînés autonomes (2004-2010)	5 071	Ne s'applique pas
Source : SHQ, <i>Modèle dynamique des programmes de la SHQ</i> , Service des statistiques, Direction de la planification, de la recherche et du développement, mars 2011.		

Amélioration de la qualité de vie des personnes âgées et des personnes handicapées par le maintien à domicile

Le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées pose le problème de l'adaptation domiciliaire. Le programme Logement adapté pour aînés autonomes permet à des personnes âgées à faible revenu d'apporter des adaptations permanentes à leur domicile pour faciliter l'accomplissement de tâches ou d'activités quotidiennes : entre autres, installation de mains courantes ou de barres d'appui qui contribuent à sécuriser les habitations et à prévenir des accidents. Tel qu'indiqué dans le tableau 4.10, 5 071 ménages de personnes âgées à faible revenu s'étaient prévalus de ce programme entre 2003 et 2010. L'aide financière maximum dont peut bénéficier un ménage est de 3 500 dollars.

Par ailleurs, le programme adaptation de domicile vise spécifiquement les personnes handicapées en leur offrant une aide financière pour corriger ou amoindrir des barrières architecturales auxquelles elles sont confrontées dans leur domicile. Les travaux admissibles sont ceux qui permettent de modifier et d'adapter le domicile de la personne handicapée afin qu'elle puisse y avoir accès de façon autonome : rampes d'accès, élargissement de portes, dispositifs d'accès aux équipements sanitaires, notamment. Entre 2003 et 2010, 13 863 ménages de personnes handicapées ont bénéficié d'un soutien financier qui peut atteindre, depuis 2009, un maximum de 33 000 dollars.

Ces adaptations contribuent à faciliter et à améliorer la qualité de vie des personnes âgées et handicapées dans leur domicile. Pour plusieurs ménages, dont le nombre est difficile à estimer, ces adaptations peuvent faire la différence entre le maintien à domicile et le départ vers un établissement de soins de longue durée.

Actions communautaires favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées

Pour les personnes âgées et les personnes handicapées vivant dans l'isolement social et recevant peu de soutien de leurs proches ou de la communauté, il peut arriver un moment où se pose le choix entre rester dans le logement ou chercher une place dans une institution d'hébergement. Dans certains cas, la présence d'une animation sociale dans le milieu de vie de ces personnes peut faire pencher la balance.

Depuis plus d'une vingtaine d'années, les pratiques d'action communautaire se sont multipliées dans les HLM grâce aux associations de locataires, aux offices municipaux d'habitation, aux organismes communautaires et au CLSC. Selon un inventaire de ces pratiques mené par Morin¹¹⁴ auprès de 310 offices municipaux d'habitation,

¹¹⁴ Morin, P., F. Aubry et Y. Vaillancourt, *Les pratiques d'action communautaire en milieu HLM : inventaire analytique*, Mai 2007, 179 pages.

près de la moitié (43 % ou 132) d'entre elles ont mentionné que des pratiques d'action communautaire étaient organisées dans des HLM dont elles ont la responsabilité de gestion. Cet inventaire a permis de dénombrer 685 pratiques, dont 61 % (420) sont destinées aux personnes âgées¹¹⁵ (voir le tableau 4.11).

Pour l'ensemble du Québec, on peut regrouper les pratiques d'action communautaire en HLM en deux grandes catégories : les activités récréatives et les interventions sociales. Parmi les activités récréatives, on trouve des activités sociales (bingo, bricolage, etc.), des fêtes-événements, des activités de plein air, des sorties extérieures et de l'entretien paysager/jardinage. Les interventions sociales regroupent des activités comme des séances d'information, du soutien social (pédagogique/éducatif), de l'aide à la vie courante (accompagnement), du soutien de première nécessité et des services de transport, la participation à la citoyenneté et la représentation des locataires. À titre d'exemple d'interventions sociales en HLM touchant les personnes âgées, le Service amical Basse-Ville à Québec offre aux personnes âgées vivant en HLM des services de transport et d'accompagnement dans les hôpitaux, des services de préparation de repas, de la formation, du soutien financier, des services de suivi psychosocial et de l'animation dans les milieux de vie¹¹⁶.

Tableau 4.11 Nombre de pratiques d'action communautaire en HLM inventoriées en 2006 auprès de 310 offices municipaux d'habitation, selon la catégorie de résidants

Catégorie de résidants	Nombre	Proportion
Total des pratiques d'action communautaire	685	100 %
Personnes âgées	420	61 %
Familles	128	19 %
Tous les résidants	102	15 %
Jeunes	77	11 %
Problématiques spécifiques	41	6 %
Personnes handicapées	38	6 %
Femmes	24	4 %
Communautés culturelles	21	3 %
Total des occurrences	851	
Source : Morin, P., Aubry, F., Vaillancourt, Y., <i>Les pratiques d'action communautaire en milieu HLM : inventaire analytique</i> , Mai 2007, 179 pages.		

Réduction des dépenses publiques liées à l'hébergement en établissement pour les personnes âgées

Au cours des prochaines années, dans un contexte de vieillissement accéléré de la population, le maintien à domicile pourrait s'avérer une avenue prometteuse pour soulager le réseau public d'hébergement des personnes âgées.

En plus des programmes de rénovation et d'adaptation de domicile, la SHQ, par le biais du volet II du programme AccèsLogis Québec, permet la construction d'habitations communautaires destinées aux personnes âgées en légère perte d'autonomie. Ces habitations favorisent leur maintien à domicile en offrant diverses activités et services offerts. Certains OBNL d'habitation ont une prestation de service importante pour leur clientèle qui peut s'apparenter à la clientèle du réseau de santé (infirmière, soins personnels, repas, transport, etc.). D'autres OBNL ou coopératives n'offrent aucun service, hormis la conciergerie et un minimum de surveillance. Entre ces deux pôles, une grande variété de combinaisons existe. Les services sont offerts directement par les OBNL et les coopératives d'habitation ou indirectement, par l'intermédiaire d'ententes avec des organismes communautaires (loisirs, centres communautaires, popotes roulantes, aides domestiques) et des CLSC. On trouve de telles habitations dans plusieurs régions du Québec. Mentionnons à titre d'exemple Le Domaine des

¹¹⁵ Idem.

¹¹⁶ Idem.

Pionniers de Val d'Or (65 unités), la Résidence Lucien-Gaudet de Ville-Marie (18 unités) et la Bastide de Rouyn-Noranda (16 unités).

Il est à noter qu'une étude est actuellement en cours sur l'hybridation des pratiques en logement communautaire pour des clientèles avec des problèmes de santé et nécessitant des services de santé et des services sociaux. Cette étude, « Vivre en zone frontière : Hybridation entre les formules de logement social et l'hébergement destiné aux personnes vulnérables », est menée par l'Université du Québec de l'Abitibi-Témiscamingue et financée par l'Institut de recherche en santé du Canada. Les résultats devraient connus en 2013.

4.6.4 Personnes âgées et les personnes handicapées - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux

Le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie demande l'adaptation des logements aux conditions de ces personnes et la dispensation à domicile des soins requis. Cependant, l'alternative au maintien à domicile peut être l'institutionnalisation des patients soit, dans le cas du Québec, le placement en CHSLD. Les deux types d'intervention entraînent des coûts. Le gain d'une option sur l'autre est mesuré par la différence de coût pour un patient qui décide d'utiliser un type de service plutôt que l'autre.

Ce raisonnement suppose que les autres coûts et avantages à séjourner à son domicile ou en CHSLD sont identiques, c'est-à-dire qu'il n'y a pas d'autres coûts ou avantages d'une formule d'hébergement que ceux figurant au modèle.

Coût de l'adaptation du logement et des services privés offerts à domicile

Pour les besoins de l'analyse, deux programmes de la SHQ visant à maintenir à domicile les ménages, soit les programmes PAD et LAAA¹¹⁷, ont été considérés.

Tableau 4.12 Interventions de la SHQ par logement et aide fournie pour les programmes PAL et LAAA. 2009-2010

2009-2010	Programme d'adaptation de domicile	Logements adaptés pour aînés autonomes
Nombre de logements (en unité)	1 245	947
Aide moyenne fournie par logement	15 182 \$	2 353 \$
Aide totale fournie	18,9 M\$	2,2 M\$

Pour le PAD, ce programme a fourni une aide de 18,9 millions de dollars¹¹⁸ en 2009-2010¹¹⁹ pour 1 245 logements, soit une moyenne de 15 182 \$ par logement. En considérant qu'une personne par ménage est bénéficiaire du programme, le PAD toucherait par conséquent un minimum de 1 245 personnes.

Quant au LAAA, l'intervention de la SHQ dans le cadre de ce programme est par logement et non par personne. Pour l'année 2009-2010, la SHQ a contribué à hauteur de 2,2 millions de dollars pour aider l'adaptation de 947 logements, soit une moyenne de 2 352 \$ par logement. Pour les besoins de l'étude, on considère que le nombre de bénéficiaires est égal au nombre de logements, soit 947.

À ces contributions de la SHQ, il est nécessaire d'ajouter les coûts des services privés à domicile. Selon une étude publiée en octobre 2010 par la Financière Manuvie¹²⁰, le coût des services privés offerts à domicile est de 756 \$ par mois, soit 9 069 \$ par an, pour un niveau de soins légers. Ces coûts sont estimés sur la base d'une journée type passée à domicile et comprenant la livraison et la préparation de repas, le ménage (lessive), des

¹¹⁷ SHQ, Fiches crédits, 2011.

¹¹⁸ Comprend la contribution SCHL et privée.

¹¹⁹ Cette année a été retenue pour les besoins de l'analyse et compte tenu de la disponibilité des données.

¹²⁰ Financière Manuvie-Prenons soins, Les soins de longue durée au Québec, 2010.

soins personnels (bain, douche, habillement), la compagnie et la surveillance, des soins infirmiers, de la physiothérapie, de l'ergothérapie et des soins palliatifs.

En prenant pour hypothèse un niveau de soins légers et en supposant que les personnes touchées par le programme PAD et LAAA bénéficient toutes d'une aide à domicile, le coût total de soin à domicile serait d'environ 11,3 millions de dollars pour la clientèle ayant bénéficié du PAD et de 8,6 millions de dollars pour la clientèle ayant bénéficié du LAAA¹²¹.

En combinant les coûts des programmes de la SHQ pour l'adaptation des logements, amorti sur une période de 5 années, au coût du service privé offert à domicile, on obtient une dépense annuelle de 15,1 millions de dollars pour les bénéficiaires du PAD et de 9,0 millions de dollars dans le cadre du LAAA, et ce, pour l'année 2009-2010.

Coût des services offerts en CHSLD

Pour les besoins de l'analyse, il est maintenant nécessaire de comparer l'intervention de la SHQ avec une situation où la SHQ n'interviendrait pas. Ceci consiste à estimer le coût total de l'hébergement et de l'offre du même niveau de prestations dans les CHSLD.

Les coûts des soins en CHSLD privés non subventionnés par l'État¹²² s'élèvent à 54,58 \$¹²³ par jour, soit environ 19 900 \$ par an pour une chambre individuelle offrant le même niveau de service qu'à domicile.

Sur la base des personnes bénéficiaires, on obtient pour la clientèle ayant bénéficié du programme PAD, une dépense annuelle de 24,8 millions de dollars. Pour les bénéficiaires du LAAA, la dépense annuelle pour couvrir les soins en CHSLD serait de 18,9 millions de dollars.

L'hébergement de ces deux clientèles en CHSLD nécessiterait la construction de nouveaux centres. En effet, selon le MSSS¹²⁴, le taux d'occupation moyen des CHSLD au Québec était de 97,8 % en 2009. Il ne serait, par conséquent, pas possible dans l'immédiat d'héberger ces 2 192 personnes supplémentaires.

En moyenne, un CHSLD dispose de 6 unités de 33 lits chacune, soit 198 lits. Le coût de construction au m² d'un CHSLD s'élevait à 1 139 \$ en 2004¹²⁵. Indexé aux prix de 2010¹²⁶, ce montant s'élève à 1 279 \$/m², soit 19,1 millions de dollars pour une superficie totale de 15 000 m². Pour la clientèle ayant bénéficié du programme PAD, il serait nécessaire de construire 7 centres et pour celle du LAAA, 5 centres.

En utilisant une période d'amortissement de 40 années, le coût annuel par lit revient donc à 2 422 \$ auquel il faut ajouter des investissements pour de l'équipement médical. L'investissement pour l'équipement médical est évalué à 565 000 \$, qui amortit également sur 25 années, représente un montant annuel de 114 \$ par lit, pour un grand total de 2 536 \$ par lit par année.

Pour les bénéficiaires du programme PAD, le coût annuel de les maintenir dans un CHSLD serait donc de 22 436 \$ par personne, soit 27,9 millions de dollars au total. De même, pour les bénéficiaires du LAAA, le coût total serait de 21,2 millions de dollars.

¹²¹ Ce coût est certainement sous-évalué dans la mesure où le coût moyen du service est plus élevé que ces 9 069 \$. Pour l'établir cependant, il faudrait obtenir le pourcentage de patients dans chacune des catégories de soins.

¹²² Aucune aide n'est considérée de l'État sinon elle devrait être ajoutée au coût de l'analyse.

¹²³ Octobre 2010.

¹²⁴ <http://www.informa.msss.gouv.qc.ca/>.

¹²⁵ MSSS, Répertoire des normes et procédures, Coûts unitaires normalisés, Mois de référence, Avril 2004.

¹²⁶ Statistiques Canada, Indice des prix à la consommation entre 2005 et 2010.

Gains nets pour les finances publiques

Le gain net pour la collectivité de maintenir à domicile les quelque 2 192 personnes actuellement appuyées par la SHQ s'élève donc à 25 millions de dollars pour l'année 2010. Ce gain est récurrent et tend à croître dans le temps.

4.7 Populations autochtones

Le domaine du logement est en crise chez les Premières Nations et les Inuits du Québec et du reste du Canada. L'Assemblée des Premières Nations n'hésite pas à comparer la situation des communautés autochtones à celle des pays en développement¹²⁷. Selon Statistique Canada, les autochtones sont presque quatre fois plus susceptibles que les non-autochtones de souffrir du surpeuplement, et trois fois plus susceptibles de vivre dans des logements nécessitant des réparations majeures¹²⁸.

Les principales difficultés que les Premières Nations et les Inuits rencontrent en matière de logement sont les suivantes : un surpeuplement causé par une pénurie de logements et par une forte croissance démographique; des installations électriques et sanitaires insuffisantes ou parfois même absentes; une mauvaise isolation des bâtiments; la présence de moisissures toxiques; des habitations inférieures aux normes; un grand nombre d'unités de logement nécessitant des réparations majeures. Ces facteurs causent des problèmes de santé physique et mentale au sein des ménages, et favorisent l'émergence ou l'aggravation de problèmes sociaux tels que la consommation abusive d'alcool ou de drogue, la négligence ou la maltraitance des enfants, ainsi que la violence familiale, notamment à l'égard des femmes¹²⁹.

4.7.1 Populations autochtones - Description

Inuits

Les Inuits qui vivent au Québec se trouvent en grande majorité au Nunavik, un immense territoire situé dans la partie septentrionale de la province. Des 10 987 Inuits enregistrés à titre de bénéficiaires de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois, 10 275 vivent dans les communautés (94 %) et 712 (7 %) à l'extérieur. Le tableau 4.13 dresse la liste complète des communautés et de la population inuites du Nunavik.

Tableau 4.13 Population inuite vivant dans les communautés du Nunavik et à l'extérieur, 2010, selon la communauté

Communauté inuite	Total	Vivant dans la communauté	Vivant hors de la communauté	Proportion vivant dans la communauté
Kuujuuaq	1 868	1 704	164	91 %
Puvirnituq	1 567	1 464	103	93 %
Inukjuak	1 491	1 414	77	95 %
Salluit	1 296	1 230	66	95 %
Kangiqsualujuaq	786	763	23	97 %
Kangiqsujuaq	626	589	37	94 %
Akulivik	584	559	25	96 %
Kuujuarapik	563	498	65	88 %
Kangirsuk	524	470	54	90 %
Umiujaq	433	415	18	96 %

¹²⁷ Assemblée des Premières Nations, Plan d'action sur le logement des Premières Nations, Octobre 2005, 30 pages.

¹²⁸ Statistique Canada, Peuples autochtones du Canada en 2006 : Inuits, Métis et Premières nations, Recensement de 2006, Janvier 2008, 59 pages.

¹²⁹ Assemblée des Premières Nations, Plan d'action sur le logement des Premières Nations, Octobre 2005, 30 pages.

Communauté inuite	Total	Vivant dans la communauté	Vivant hors de la communauté	Proportion vivant dans la communauté
Quaqtaq	354	325	29	92 %
Ivujivik	296	277	19	94 %
Tasiujaq	268	264	4	99 %
Aupaluk	176	170	6	97 %
Killiniq	43	43	0	100 %
Chisasibi (extérieur du Nunavik)	112	90	22	80 %
Total	10 987	10 275	712	94 %

Source : Ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec, *Inuits enregistrés à titre de bénéficiaires de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois*, Décembre 2010.

L'offre de logement au Nunavik relève presque exclusivement de l'Office municipal d'habitation Kativik (OMHK). Selon une étude menée par l'OMHK sur les besoins en logement des Inuits, 98 % (10 055 sur 10 232) des personnes (Inuits et non-autochtones) qui vivent dans les 14 communautés sont logés dans les 2 294 unités de logements sociaux qui sont gérés par l'office, ce qui correspond à un nombre relativement élevé (4,4) de personnes par ménage¹³⁰. Les résultats de cette étude indiquent aussi que le nombre de familles qui ont besoin de logement est en hausse constante, une situation qui risque d'augmenter en regard des tendances démographiques. Entre 1996 et 2006, la population du Nunavik a cru de 25 %, ce qui exerce une pression supplémentaire sur le logement¹³¹. En 2010, 44 % des logements sociaux abritaient plusieurs familles¹³². Selon les estimations de l'OMHK, il manquerait quelque 995 logements pour répondre aux besoins des ménages de la région¹³³. La pénurie se fait sentir principalement dans les habitations à chambre unique.

Premières Nations

Le Québec compte dix Premières Nations réparties dans 41 communautés différentes (voir le tableau 4.14). En 2010, 74 097 autochtones possédant le statut d'Indiens inscrits étaient membres de ces communautés. De ce nombre, 52 367 (71 %) résidaient dans leur communauté d'affiliation. Les Premières Nations qui présentaient les proportions les plus élevées de membres résidents sont les Naskapis (93 %) et les Cris (91 %), soit celles dont les communautés sont situées dans les régions les plus éloignées et les plus nordiques de la province.

Tableau 4.14 Population des Premières Nations vivant dans les communautés et à l'extérieur en 2010, selon la Première Nation

Première Nation	Total	Vivant dans la communauté	Vivant hors de la communauté	Proportion vivant dans la communauté
Innus (9 communautés)	16 822	11 884	4 938	71 %
Cris (9 communautés)	16 516	14 951	1 565	91 %
Mohawks (3 communautés)	11 960	9 004	2 956	75 %
Algonquins (9 communautés)	10 072	5 863	4 209	58 %
Atikamekw (3 communautés)	6 729	5 648	1 081	84 %

¹³⁰ Office municipal d'Habitation Kativik, *Étude sur les besoins en matière de logement 2010*, mai 2011.

¹³¹ Statistique Canada, *Peuples autochtones du Canada en 2006 : Inuits, Métis et Premières nations*, Recensement de 2006, Janvier 2008, 59 pages.

¹³² Office municipal d'Habitation Kativik, *Étude sur les besoins en matière de logement 2010*, mai 2011.

¹³³ À ce sujet, il est à noter que le gouvernement du Québec, dans le cadre du plan d'action 2011-2016 du Plan Nord, prévoit la construction d'au moins 500 nouveaux logements au Nunavik. De plus, des discussions avec le gouvernement fédéral et des partenaires inuits sont en cours pour la construction de 500 logements additionnels (Gouvernement du Québec, consultation en ligne, <http://plannord.gouv.qc.ca/developpement/logement.asp>, juillet 2011).

Première Nation	Total	Vivant dans la communauté	Vivant hors de la communauté	Proportion vivant dans la communauté
Micmacs (3 communautés)	5 259	2 662	2 597	51 %
Hurons-Wendat (1 communauté)	3 040	1 328	1 712	44 %
Abénakis (2 communautés)	2 121	382	1 739	18 %
Malécites (1 communauté)	788	1	787	- de 1 %
Naskapis (1 communauté)	695	643	52	93 %
Indiens inscrits et non associés à une nation	95	1	94	1 %
Total	74 097	52 367	21 730	71 %
Source : MAINC, <i>Registre des Indiens inscrits</i> , Décembre 2010.				

Selon le ministère des Affaires indiennes et du Nord Canada (MAINC), la surpopulation et l'insalubrité des logements sont préoccupantes dans les réserves, où la pénurie de logements, à l'échelle canadienne, se chiffre entre 20 000 et 35 000 unités et s'intensifie à un rythme évalué à 2 200 unités par année. La pénurie engendre non seulement l'insalubrité et la surpopulation, mais accélère aussi la dépréciation du parc de logements, sans compter qu'elle nuit à la santé et au bien-être des autochtones qui vivent dans les communautés¹³⁴.

Dans un rapport publié sur les besoins en logement des collectivités amérindiennes (ce qui exclut les Inuits), l'Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador (APNQL) indique que les ménages autochtones sont composés, en moyenne, de 4,1 personnes en 2006, soit près de deux personnes de plus que l'ensemble des ménages québécois (2,3). Pour régler la pénurie de logements observée, l'APNQL évalue à 8 804 le besoin de nouveaux logements sur le territoire des communautés amérindiennes, une augmentation de 70 % par rapport au parc de logements de 2006. Sur les 12 593 logements existants dans les communautés amérindiennes, 5 001 (40 %) ont besoin de rénovations et 1 808 (14 %) ont des problèmes de contamination. De plus, 4 209 (33 %) logements seraient surpeuplés¹³⁵. Dans ces communautés, la pénurie de logements force de nombreux autochtones à faible revenu à vivre temporairement chez des parents ou des amis, ce qui occasionne de fréquents déplacements d'un logement à l'autre. Ce mode de vie accroît souvent les risques d'itinérance chez les autochtones.

Les autochtones qui vivent à l'extérieur des communautés éprouvent aussi des problèmes de logement. Certains sont même confrontés à l'itinérance. Plusieurs autochtones ont quitté leur communauté en raison de la stagnation de la situation économique et sociale à l'intérieur des réserves indiennes. D'autres ont déménagé vers des centres urbains pour poursuivre des études, ou pour se rapprocher des services de santé. D'autres encore, notamment des femmes et des enfants, ont cherché à fuir la violence conjugale et le manque de perspectives d'avenir dans les communautés. Le phénomène de l'itinérance et de l'errance chez les autochtones ne se trouve pas exclusivement à Montréal. Les villes de Québec, Sept-Îles, Val-d'Or, Joliette, La Tuque, Chibougamau et Senneterre sont aussi touchées par ce phénomène¹³⁶.

4.7.2 Populations autochtones - Impacts sociaux des programmes de la SHQ

La SHQ intervient en matière de logement autochtone principalement par le biais des programmes suivants : HLM public - Volet Inuit ; HLM privé - Volet autochtone hors réserves; Logement abordable Québec - Volet région Kativik; Aide à l'accession à la propriété pour les résidents de la région de Kativik; Initiative en habitation au Nunavik; et Rénovation résidentielle pour propriétaires occupants de la région Kativik. Le tableau 4.15 identifie le nombre de logements soutenus financièrement par chacun des programmes.

¹³⁴ MAINC, consultation en ligne, mai 2011, <http://www.ainc-inac.gc.ca/ai/mr/is/abhsg-fra.asp>.

¹³⁵ Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador, Les besoins en logement des Premières Nations du Québec et du Labrador (2000-2006), sans date, 16 pages.

¹³⁶ Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec, Mémoire sur le phénomène de l'itinérance chez les autochtones en milieu urbain du Québec, Novembre 2008, 20 pages.

Au total, en 2010, les populations autochtones du Québec bénéficient de 4 491 logements soutenus financièrement par ces programmes, dont 2 541 (57 %) sont situés au Nunavik. Les 1 925 habitations à loyer modique destinées aux autochtones hors réserve sont situées un peu partout au Québec. Les villes et municipalités où on en compte le plus sont Québec (153), Dolbeau-Mistassini (102), Sept-Îles (100), Gatineau (79), Val-d'Or (73), Roberval (70), Rouyn-Noranda (64) et Montréal (52)¹³⁷.

Tableau 4.15 Nombre de logements destinés aux populations autochtones soutenus financièrement par les programmes de la SHQ en 2010, selon le programme

Programme	Nombre de logements
HLM public -Volet Inuit	2 430
HLM privé - Volet autochtones hors réserve	1 925
Logement abordable Québec - Volet région Kativik	111*
Achat-rénovation à l'intention des ménages de la région Kativik	24
Logement en régions éloignées	1
Accession à la propriété pour les résidents de la région Kativik	0**
Initiative en habitation au Nunavik	0**
Rénovation résidentielle pour propriétaires occupants de la région Kativik	0**
Total	4 491
* Programme subventionnant l'accès à la propriété privée. ** Il n'y a plus de dépenses en immobilisations pour ces programmes, mais des subventions remboursant les montants payés en taxes municipales peuvent être octroyées durant 15 ans suivant l'investissement. Source : SHQ, <i>Modèle dynamique des programmes de la SHQ</i>, Service des statistiques, Direction de la planification, de la recherche et du développement, mars 2011.	

Soutien déterminant à la qualité de vie des ménages inuits du Nunavik

Au Nunavik, les logements sociaux gérés par l'OMHK constituent la très grande majorité du parc d'habitations. Ce soutien est déterminant à la qualité de vie des Inuits du Nunavik qui, autrement, ne disposent d'aucune autre alternative pour se loger. Malgré ce soutien, le besoin de nouveaux logements, tel que mentionné plus haut, est important, et la construction de logements sociaux peine à suivre la forte croissante démographique au Nunavik. Entre 1999 et 2010, il s'y est construit 634 logements sociaux et la pénurie nette est de 995 unités d'habitation¹³⁸.

En raison de l'éloignement des communautés et du climat rigoureux du Nunavik, l'OMHK rencontre plusieurs défis supplémentaires à la construction et à l'entretien de ses bâtiments. Les immeubles doivent être chauffés pendant au moins neuf mois par année, ce qui augmente les coûts d'exploitation. En raison du climat, le matériel et les isolants répondant aux conditions climatiques doivent être utilisés, ajoutant aux coûts de construction. L'éloignement entraîne également une augmentation des coûts pour le transport des matériaux. De plus, le surpeuplement des habitations cause une détérioration prématurée des immeubles¹³⁹.

Ces problèmes relatifs à la qualité du logement peuvent avoir des effets sur la santé des Inuits. Le logement est, en effet, un déterminant social de la santé. Les mauvaises conditions de logement qu'on trouve dans les communautés inuites entraînent une augmentation du risque de morbidité causée par des maladies infectieuses, des maladies chroniques, des blessures, une mauvaise alimentation et des désordres mentaux. La surpopulation des logements, qui perdure au Nunavik, favorise également la reproduction ou l'aggravation des divers problèmes sociaux¹⁴⁰.

¹³⁷ SHQ, consultation en ligne mai 2011, http://www.habitation.gouv.qc.ca/bibliotheque/parc/autochtones_mun.html.

¹³⁸ Office municipal d'Habitation Kativik, *Étude sur les besoins en matière de logement 2010*, mai 2011.

¹³⁹ Idem.

¹⁴⁰ Idem.

Maintien en logement et prévention de l'itinérance à l'extérieur des communautés autochtones

En ce qui concerne les populations autochtones qui vivent à l'extérieur des communautés, le programme d'habitation à loyer modique¹⁴¹ permet à près de 2 000 ménages à faible revenu de vivre dans des logements salubres, convenables et abordables. Sans ce programme, les autochtones qui quittent leur communauté pour se diriger vers les centres urbains, en raison notamment de la surpopulation et des problèmes sociaux dans les communautés, pourraient difficilement trouver un logement répondant à leurs besoins. Pour plusieurs, dont le nombre reste difficile à estimer, l'absence de programme de logement social hausserait les risques d'itinérance, ce qui viendrait accroître les problèmes de sécurité dans les milieux urbains touchés.

Exemple d'aide aux communautés autochtones en situation de grande précarité

En décembre 2009, le gouvernement du Québec approuvait le Programme spécial de rénovation et l'agrandissement de maisons de la communauté algonquine de Kitcisakik. Ce programme, doté d'un budget d'un million de dollars sur trois ans, permet la rénovation des maisons de cette communauté qui est localisée hors réserve et à environ 100 kilomètres au sud-est de Val-d'Or. L'impact du programme de la SHQ est d'autant plus important qu'il touche une communauté qui se trouve sur un territoire non municipalisé et qui n'est pas de juridiction fédérale. La communauté algonquine est ainsi privée des ressources nécessaires à l'amélioration des conditions de logement de la population.

4.7.3 Populations autochtones - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux

Le principal impact social lié aux populations autochtones est leur maintien au sein d'un logement et la prévention de l'itinérance à l'extérieur des communautés autochtones. Ces impacts ont été quantifiés à travers les thématiques de l'itinérance et du maintien à domicile.

4.8 Cohésion sociale

La cohésion sociale réfère à un ensemble de relations sociales qui influent sur la qualité de vie et la participation économique, sociale et culturelle des individus ou de groupes d'individus.

Afin de cerner le rôle du logement, notamment du logement social et communautaire, dans le maintien ou l'amélioration de la cohésion sociale, les notions de vitalité des communautés et de mixité sociale permettent d'apprécier la situation socio-économique des individus et la qualité des relations sociales dans les milieux de vie.

4.8.1 Cohésion sociale - Description

Vitalité des communautés

Plusieurs quartiers urbains du Québec souffrent de dévitalisation. À Montréal, on pense, entre autres, à des quartiers des arrondissements de Montréal-Nord, de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, d'Achues et de Bordeaux-Cartierville. À Québec, les quartiers Saint-Sauveur, d'Estimauville et des secteurs de Vanier vivent également ce type de problématiques. De plus, des municipalités rurales dans des régions éloignées comme la Côte-Nord et l'Abitibi sont confrontées à des situations de désintégration sociale qui menacent leur pérennité.

La dévitalisation des quartiers s'explique par des facteurs interdépendants qui se caractérisent surtout par la pauvreté, la diminution de l'activité économique et la détérioration de l'habitation. Selon l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU), le déclin est causé par un ensemble de circonstances et, lorsqu'il est amorcé, acquiert de la vitesse et de la force. Ces circonstances sont : la pauvreté, les conflits raciaux, le vieillissement de la population, l'étalement des banlieues, la distribution spatiale des logements accessibles, le

¹⁴¹ Les Autochtones vivant hors réserve peuvent aussi bénéficier du programme d'habitation à loyer modique.

déclin des écoles au cœur de la ville, l'absence d'une « classe créative » et les effets inattendus des politiques. Selon l'ACHRU, les deux principales sont la pauvreté et l'insuffisance de logements adéquats¹⁴².

Plusieurs indicateurs peuvent être utilisés pour décrire le déclin des quartiers : taux de chômage plus élevé, déclin de l'activité commerciale, nombre de crimes répertoriés par habitant, mauvais état de santé des résidents, mauvais résultats scolaires des jeunes et vétusté ou piètre qualité des logements¹⁴³. Un autre indicateur du déclin des quartiers est l'écart de revenu des ménages et la concentration de la pauvreté. Selon une étude sur les inégalités dans les quartiers, menée à partir des données de recensement de Statistique Canada, des inégalités entre quartiers se sont accrues entre 1980 et 2000 dans des villes comme Hamilton, Winnipeg, Calgary, Edmonton, Montréal et Québec où les revenus ont diminué dans les quartiers à faible revenu et ont augmenté dans les quartiers à revenu élevé¹⁴⁴. Cette situation contribue à créer un effet de « ghettoïsation » de quartiers, en particulier dans ceux qui accueillent bon nombre de nouveaux arrivants, des ménages qui ont généralement un faible revenu et qui vont habiter dans des quartiers moins nantis¹⁴⁵.

Pour contrer ce phénomène, Suzanne Tremblay, du Centre de recherche et d'interventions régionales de l'Université du Québec à Chicoutimi, affirme que :

« ... les territoires qui subissent les contrecoups des mutations économiques mondiales cherchent à trouver de nouvelles avenues afin de recomposer leur développement. Le développement économique communautaire et le développement social apparaissent, dans cette perspective, comme des formes de développement qui permettent à des communautés en dévitalisation de tenter de reprendre en main la vie de leurs communautés, et ce, tant au plan social qu'économique¹⁴⁶. »

Le logement joue à cet égard un rôle important dans la revitalisation des quartiers et leur développement économique, communautaire et social. Le prix des logements et le type d'habitation ont une incidence sur le statut économique des ménages ainsi que sur la qualité des échanges et des réseaux sociaux.

Mixité sociale

La mixité sociale est une notion qui est liée aux interventions en habitation. Cette mixité peut être exogène, c'est-à-dire qu'elle vise la déconcentration de la pauvreté et la cohabitation entre différents groupes sociaux dans un quartier. La cohabitation suppose le partage d'un espace commun entre groupes sociaux qui sont dans des positions socio-économiques différentes. Elle s'incarne par l'implantation de divers types d'habitation dans un voisinage ou l'aménagement d'espaces libres conçus comme des lieux potentiels d'interaction entre groupes sociaux différenciés. La planification des projets immobiliers « mixtes » doit par conséquent s'assurer que les aménagements proposés facilitent les interactions entre les groupes. La mixité sociale en habitation peut aussi être endogène, c'est-à-dire qu'elle a comme objectif la promotion socio-économique des résidents ainsi que la diversification des formes résidentielles et des services offerts¹⁴⁷.

Selon une étude de l'INRS, réalisée pour le compte du Service d'habitation de la ville de Montréal, six mécanismes influencent la vie des résidents d'un quartier : la qualité des services locaux (école, santé, etc.); la socialisation par les adultes (modèle pour les jeunes); l'influence des pairs (positive ou négative); les réseaux sociaux; l'exposition à la violence et à la criminalité; l'isolement géographique (distance des zones d'emplois par exemple). La mixité sociale en habitation peut avoir un effet positif sur ces mécanismes. Les principaux mérites

¹⁴² Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, Comprendre le déclin des quartiers et favoriser leur relance, Août 2008, 20 pages.

¹⁴³ Idem.

¹⁴⁴ Heinz, A. et Logan McLeod, Tendances et conditions dans les régions métropolitaines de recensement : faible revenu dans les régions métropolitaines de recensement de 1980 à 2000, 2004.

¹⁴⁵ Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, Comprendre le déclin des quartiers et favoriser leur relance, Août 2008, 20 pages.

¹⁴⁶ Suzanne Tremblay, Centre de recherche et d'interventions régionales de l'Université du Québec à Chicoutimi, Interventions de quartier, recomposition sociale des communautés et reconversion du développement, Économie et Solidarités, volume 38, numéro 1, 2007, p. 182-192.

¹⁴⁷ INRS, Urbanisation, Culture et Société, La Mixité sociale en habitation, Mai 2002, 128 pages et annexes.

qu'on lui attribue sont la déconcentration de la pauvreté. Elle facilite aussi les échanges et les rapprochements entre des groupes différenciés.

4.8.2 Cohésion sociale - Impacts sociaux des programmes de la SHQ

Le logement social et communautaire joue un rôle dans la cohésion sociale des communautés, notamment en visant la mixité sociale dans les quartiers afin de les revitaliser en tenant compte des différents groupes qui y vivent. Le logement social et communautaire vise ainsi à contrer le phénomène de l'embourgeoisement (gentrification) des quartiers, un phénomène qui se définit comme une revitalisation économique qui ne s'opère qu'avec les ménages qui disposent de revenu suffisant. Dans des situations d'embourgeoisement, les résidents les moins nantis se voient souvent contraints à déménager pour trouver un logement abordable.

Plusieurs programmes de la SHQ favorisent le maintien et l'amélioration de la cohésion sociale : HLM privé, Logement abordable Québec - volet social et communautaire, AccèsLogis Québec, Aide aux organismes communautaires, de même que l'ensemble des autres sources de financement dédiées aux activités de développement communautaire et social en HLM¹⁴⁸. Ils contribuent à l'habilitation (« empowerment ») et l'intégration sociale des individus. De plus, en améliorant l'environnement bâti et en favorisant la mixité sociale, qu'on retrouve dans les habitations aussi bien que dans la communauté, ces programmes agissent de manière à déconcentrer la pauvreté et à créer des conditions favorables à la sécurité et à la prévention de la criminalité.

Habilitation et intégration sociale des individus

L'habilitation est la base organisationnelle des coopératives d'habitation et des OBNL en habitation. La vie démocratique et la gestion collective du bâtiment augmentent le pouvoir des résidents sur leur milieu de vie. Ce sont aussi le lieu de divers apprentissages comme la gestion financière de l'organisme. La participation des résidents peut aussi contribuer à créer l'émergence d'une solidarité sociale entre les résidents. Les locataires sont souvent encouragés à participer à différents comités comme ceux des loisirs, de sélection et d'accueil des locataires. À ce sujet, le programme AccèsLogis Québec exige une participation des résidents au conseil d'administration. L'implication des résidents dans la planification architecturale, la réglementation, la politique d'entretien et la définition des services peut renforcer leur sentiment d'appartenance¹⁴⁹.

La stabilité résidentielle et le sentiment d'appartenance sont une première étape à l'ouverture vers la communauté. Un résident qui est bien enraciné dans son milieu est plus susceptible de s'ouvrir aux relations de voisinage et à la fréquentation d'organismes communautaires¹⁵⁰.

L'habilitation des individus conduit à leur insertion sociale par le biais de rapports de voisinage, de l'utilisation des services de quartier, l'implication dans la gestion collective et l'ouverture aux organismes communautaires. Les coopératives et les OBNL peuvent favoriser la socialisation des individus en servant de liens entre les groupes et les services du milieu. La mixité sociale des différents groupes logeant dans les habitations, incluant les familles à faible revenu, les personnes âgées, les familles monoparentales, les personnes immigrantes ou les personnes vivant des incapacités physiques ou mentales favorise la baisse de la discrimination et de la marginalisation des locataires¹⁵¹.

Les actions communautaires dans les HLM permettent de conjuguer les actions sur le cadre bâti et la cohésion sociale. Dans une étude sur les relations de voisinage au HLM Place-Normandie à Montréal-Nord, l'Office municipal d'habitation de Montréal fait un bilan d'un projet-pilote sur des interventions communautaires visant les objectifs suivants : améliorer la qualité de vie des familles (favoriser la mobilisation des locataires et des réseaux de voisinage; améliorer la communication et les relations avec les voisins); briser l'isolement social des femmes

¹⁴⁸ La SHQ a autorisé en 2011-2012 l'utilisation de sommes résiduelles de l'exercice financier précédent des offices municipaux d'habitation pour le financement d'initiatives communautaires en développement durable. Au total, cette aide ne pourra dépasser 300 000 dollars.

¹⁴⁹ Vouligny-Archambault, A. et Marie-Ève Boivin, L'habitation sociale dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville : diagnostic des besoins, potentiel de développement et impacts sociaux, Janvier 2009, 94 pages.

¹⁵⁰ Idem.

¹⁵¹ Idem.

et des familles; améliorer la sécurité; respecter les règlements et les biens immeubles; développer l'éducation populaire; aménager des espaces de jeux et d'activités pour les enfants; développer un sentiment d'appartenance. Les résultats de l'étude montrent que les résidents du HLM ont notamment amélioré leur estime de soi et leur visibilité dans le milieu¹⁵².

Déconcentration de la pauvreté et création de conditions favorables à la sécurité et à la prévention de la criminalité

Les projets d'habitation soutenus par des programmes de la SHQ qui s'inscrivent dans la voie de la mixité sociale ont comme objectif de regrouper, dans un même secteur, différents groupes de la population. Ils visent aussi à répartir les habitations sociales et communautaires dans plusieurs quartiers afin d'éviter le problème de ghettoïsation. La mixité sociale en habitation contribue à réduire les inégalités socio-économiques et à déconcentrer la pauvreté dans les quartiers et communautés¹⁵³. Elle se traduit par l'instauration de coopératives et d'OBNL dans des milieux où il aurait été difficile pour les ménages à faible revenu de s'installer.

Les interventions publiques en habitation ont aussi une incidence sur la sécurité et la criminalité dans les quartiers où se trouve une proportion relativement élevée de ménages à faible ou moyen revenu. Une étude réalisée en 1997 par la Société de développement économique de Montréal, pour le compte de la SHQ et de la SCHL, a montré que les résidents des quartiers Côte-des-Neiges, Saint-Michel et Petite-Patrie à Montréal qui bénéficient des interventions publiques en habitation ont une perception plus positive que les autres résidents des quartiers concernant la sécurité et la criminalité. Pour ceux qui habitent les logements sociaux et communautaires, entre autres, les résidents de coopératives, le développement de l'entraide entre voisins entraîne une surveillance informelle des lieux, ce qui renforce la sécurité des locataires.

Les résidents d'habitations sociales et communautaires ont aussi une vision plus positive au sujet de la qualité de vie et de la criminalité. Leurs conditions de logement peuvent faire en sorte qu'ils ont le souci de maintenir les lieux en bon état, qu'ils désirent rester dans les lieux et qu'ils développent une fierté par rapport au lieu de résidence. Ces effets contribuent à la prévention de la criminalité en raison du fait qu'ils favorisent le respect des lieux, une stabilité résidentielle et le développement d'un sentiment d'appartenance¹⁵⁴.

Le mauvais état physique de l'immeuble (besoins de réparations majeures, mauvais entretien de l'immeuble) peut contribuer à encourager la criminalité. Les interventions publiques en ce domaine peuvent donc favoriser la baisse de la criminalité dans l'immeuble ou le quartier. La participation à la gestion de l'immeuble (conseil d'administration, comité de locataires) est un autre facteur qui favorise le développement du sentiment de sécurité et la réduction de la criminalité. Enfin, l'existence d'un réseau social au sein des habitations sociales et communautaires agit positivement sur le sentiment de sécurité des locataires et peut prévenir la criminalité dans les immeubles et dans le quartier.

Contribution à la revitalisation des quartiers centraux et à la concentration urbaine

Une étude récente sur les enjeux politiques et sociaux des modes d'appropriation des espaces publics dans les quartiers centraux en voie de gentrification a montré que le phénomène entraîne une division sociale entre les résidents, qui se traduit notamment par un abandon progressif des espaces publics par les résidents « traditionnels » au profit des nouveaux arrivants¹⁵⁵. Le problème de division sociale qui est posé par la gentrification des quartiers centraux est complexe car la revitalisation des quartiers en déclin passe principalement par un réinvestissement dans le cadre bâti, le développement de l'activité commerciale et la

¹⁵² Office municipal d'habitation de Montréal, HLM Place Normandie Montréal-Nord : « Bon voisinage », bilan d'un projet pilote d'intervention communautaire, 2000, 52 pages.

¹⁵³ INRS, Urbanisation, Culture et Société, La Mixité sociale en habitation, Mai 2002, 128 pages et annexes.

¹⁵⁴ Société de développement de Montréal, Interventions publiques en habitation : leur rôle dans l'amélioration de la sécurité et la prévention de la criminalité. L'expérience des quartiers montréalais, Février 1997, 130 pages + annexes.

¹⁵⁵ Hélène Bélanger, *Pour qui et à qui ce parc ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada)*, dans Lien social et Politiques, Le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux, printemps 2010, p. 143-154.

création de services pour de nouveaux arrivants, qui sont aussi des facteurs d'exclusion des populations défavorisées.

Une solution préconisée par les pouvoirs publics pour attirer de nouveaux résidents dans les quartiers centraux en déclin, tout en protégeant les populations moins fortunées des effets négatifs de la gentrification, est de rétablir la mixité sociale dans ces quartiers. Un exemple probant du rétablissement de la mixité sociale dans un quartier en déclin est celui du quartier Hochelaga à Montréal. Ancien quartier ouvrier éprouvé par le mouvement de désindustrialisation de Montréal, Hochelaga a perdu près de la moitié de ses résidents entre 1961 et 1986 et a vu se développer divers problèmes sociaux comme la pauvreté, le décrochage scolaire, la consommation de drogue et la prostitution. Afin de contrer la dégradation du milieu bâti et de la détérioration du milieu social, un collectif d'aménagement urbain, composé d'intervenants issus du secteur du logement coopératif, du CLSC et d'autres organismes locaux, a développé une stratégie de revitalisation du quartier misant sur la diversification sociale, notamment par la cohabitation de locataires et de propriétaires-occupants de classe moyenne capable d'entretenir leurs bâtiments. Au début des années 2000, le projet LAVO a consisté en la relocalisation en banlieue d'une usine d'eau de javel pour favoriser le développement résidentiel composé d'une diversité de modes d'occupation, notamment le logement social. Sur les 204 logements construits, 93 sont des condominiums, 71 des logements coopératifs, et 40 des logements à but non lucratif¹⁵⁶. Cet exemple démontre que le logement social et la propriété privée peuvent non seulement s'intégrer dans un même plan de développement, mais que cette mixité favorise une revitalisation harmonieuse des quartiers centraux en évitant les effets négatifs de la gentrification.

Un autre effet positif de la revitalisation des quartiers centraux par la mixité sociale est la densification des espaces habités existants afin de ralentir l'étalement urbain et de réduire l'utilisation de terrains propres. La densification du tissu urbain permet de maximiser les investissements en infrastructures des autorités publiques, de préserver des espaces naturels, agricoles ou récréatifs, tout en contribuant à la réduction de la dépendance à la voiture¹⁵⁷. La mixité sociale, qui intègre logement social et propriété privée, favorise la densification des quartiers centraux existants en répondant aux besoins de diverses clientèles. Pour les ménages plus défavorisés socio-économiquement, il est ainsi possible de demeurer dans des quartiers avec des services de proximité, contrairement aux banlieues où les services sont généralement situés à de plus grandes distances des habitations. Pour les ménages plus fortunés qui s'installent dans les quartiers revitalisés, il est possible d'y trouver une qualité de vie comparable ou supérieure à celle offerte à l'extérieur des centres urbains, notamment la qualité du milieu bâti et la diversité des services.

4.8.3 Cohésion sociale - Aspects économiques et financiers des impacts sociaux

La cohésion sociale regroupe plusieurs éléments tels que l'amélioration du sentiment de sécurité, la baisse de la délinquance juvénile et du crime, le développement de réseaux sociaux, etc.

Les études sur ce thème ne sont pas légion. L'analyse la plus sérieuse menée sur le sujet vient du programme controversé HOPE VI aux États-Unis. Ce programme existe depuis de nombreuses années et a été contesté ou appuyé par les diverses administrations. Il consiste au réaménagement d'anciens quartiers ghettoïsés. L'objectif est d'améliorer le climat de vie des habitants de ces quartiers en investissant dans la rénovation urbaine à grandes échelles. Les premières évaluations du programme révèlent malgré tout des gains sociaux et économiques pour la collectivité américaine en tenant compte du nombre de crimes et d'agressions, du recours aux services de police et aux pompiers et de l'utilisation de services de santé, sociaux et d'aide aux victimes.

Le constat est fait d'une baisse de tous ces indicateurs avec la mise en place du programme HOPE. La réduction des crimes et des agressions permet au total de réaliser des économies des services publics concernés.

¹⁵⁶ Annick Germain et Damaris Rose, *La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux : le cas de Hochelaga à Montréal*, dans Lien social et Politiques, Le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux, printemps 2010, pages 15 à 26.

¹⁵⁷ SCHL, *Rapport sur la croissance intelligente au Canada*, Le Point sur la recherche, décembre 2005, 8 pages.

Il n'existe pas à l'échelle du Québec de telles recherches qui permettraient de faire un parallèle avec ces études américaines. Les comparaisons internationales sont donc très difficiles à faire et contestables. Compte tenu des différences culturelles entre les deux pays, les interventions de la SHQ améliorent sans aucun doute le « climat » des villes au Québec, mais le manque de données ne permet pas de le quantifier.

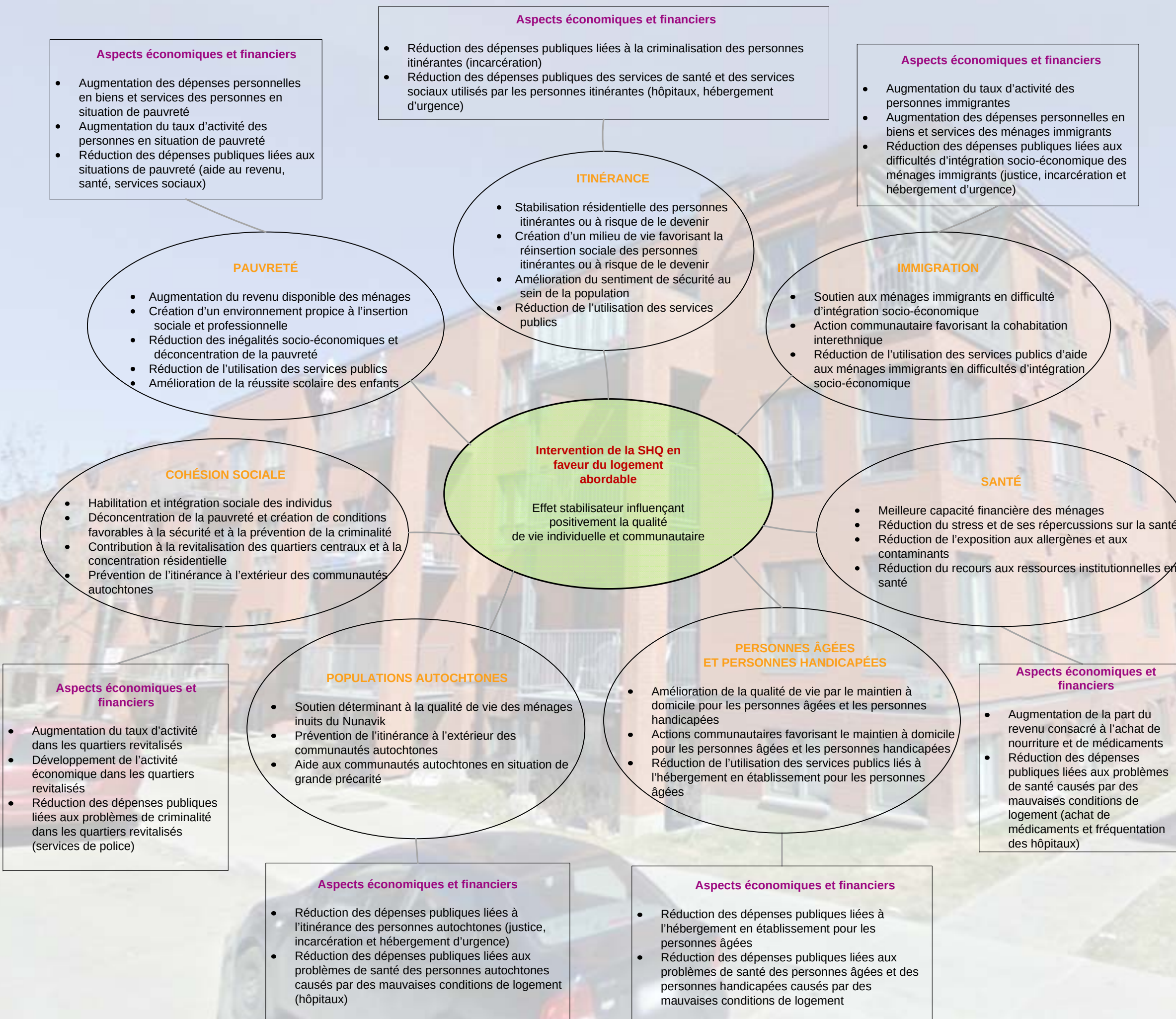
Le diagramme 4.1 synthétise graphiquement les impacts sociaux des activités de la SHQ.

Diagramme 4.1 Impacts sociaux des activités de la SHQ



Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec

Diagramme 4.1
Impacts sociaux des activités de la SHQ



5 Impacts territoriaux

En plus des impacts économiques et sociaux qu'elles génèrent, les interventions de la SHQ ont des retombées significatives sur l'aménagement du territoire. La SHQ intervient en effet par l'intermédiaire de ces programmes sur l'ensemble du Québec, et ce, tant dans les grandes villes que dans les petites municipalités ou même dans les régions éloignées, tel que le Nunavik.

Les impacts territoriaux dans cette étude ont été étudiés sous trois angles différents, à savoir :

- la distribution régionale des interventions de la SHQ par région administrative. Cette section explique aussi en quoi le programme AccèsLogis Québec joue un rôle dans l'occupation du territoire;
- l'intervention de la SHQ au Nunavik;
- l'étude de deux cas concernant les effets du programme Rénovation Québec dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et les retombées du projet résidentiel et commercial Le Diamant à Thetford Mines, projet réalisé en partie grâce au programme AccèsLogis Québec.

5.1 Distribution régionale des interventions de la SHQ

La SHQ a pour mandat d'intervenir sur tout le territoire du Québec ce qui lui assure une présence dans les 17 régions administratives du Québec. Tant à Montréal que dans le Nord-du-Québec ou en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, les programmes de la SHQ (AccèsLogis Québec, HLM, etc.) participent à la construction ou à la rénovation de logements communautaires et sociaux et aident les ménages à faible revenu à se loger dans de bonnes conditions.

La tableau 5.1 présente une comparaison entre la répartition des ménages privés à faible revenu sur le territoire québécois et la répartition des logements communautaires et sociaux, par région administrative, en 2010.

Les écarts qui représentent la différence entre les deux répartitions, sont indiqués dans la dernière colonne.

Tableau 5.1 Comparaison entre la répartition des ménages à faible revenu et la répartition des logements communautaires et sociaux, par région administrative, en 2010

Numéro	Région administrative	Nombre de logements touchés par les programmes ¹	Répartition des logements touchés par les programmes (A)	Ménages privés à faible revenu en 2010 ²	Répartition du nombre des ménages privés à faible revenu (B)	Écart ³ (A)-(B)
1	Bas-Saint-Laurent	4 067	4 %	14 565	2 %	1 %
2	Saguenay-Lac-Saint-Jean	5 338	5 %	20 095	3 %	2 %
3	Capitale-Nationale	12 692	12 %	61 345	9 %	2 %
4	Mauricie	3 753	3 %	26 365	4 %	-1 %
5	Estrie	3 404	3 %	24 285	4 %	-1 %
6	Montréal	40 423	37 %	253 880	39 %	-2 %
7	Outaouais	4 982	5 %	20 555	3 %	1 %
8	Abitibi-Témiscamingue	1 993	2 %	9 850	2 %	0 %
9	Côte-Nord	1 802	2 %	4 525	1 %	1 %
10	Nord-du-Québec	2 723	2 %	895	0 %	2 %
11	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	2 159	2 %	5 815	1 %	1 %
12	Chaudière-Appalaches	4 556	4 %	22 610	3 %	1 %
13	Laval	2 693	2 %	26 545	4 %	-2 %

Numéro	Région administrative	Nombre de logements touchés par les programmes ¹	Répartition des logements touchés par les programmes (A)	Ménages privés à faible revenu en 2010 ²	Répartition du nombre des ménages privés à faible revenu (B)	Écart ³ (A)-(B)
14	Lanaudière	2 666	2 %	26 015	4 %	-2 %
15	Laurentides	3 381	3 %	33 005	5 %	-2 %
16	Montérégie	10 990	10 %	88 175	13 %	-4 %
17	Centre-du-Québec	2 701	2 %	16 055	2 %	0 %
Total		110 323 ³	100 %	654 580	100 %	0 %
¹ SHQ, L'habitation en bref, 2011. ² Statistique Canada, http://www.stat.gouv.qc.ca/c1996-r1996/definitions-fra.html#menageprive . ³ Les écarts sont des arrondis.						

De manière générale, il est observé que les écarts entre l'importance relative des ménages à faible revenu et celle des logements communautaires et sociaux par région, sont faibles.

L'écart à Montréal est de – 2 % ce qui suppose que la SHQ a bien adapté l'offre de logements à destination des ménages à faible revenu, et ce, malgré la présence de plus de 250 000 ménages à faible revenu. De plus, la Montérégie, dont l'écart atteint environ – 4 %, fait figure de région plus prospère où le nombre de ménages nécessitant des aides serait moindre en proportion que dans les autres régions. Par conséquent, les interventions de la SHQ y sont moins nombreuses.

L'analyse du tableau 5.1 montre que la SHQ joue un rôle de premier plan dans le logement des ménages à faible revenu, et ce, sur tout le territoire québécois.

Application de mesures temporaires du programme AccèsLogis Québec pour la réalisation de projets dans les petites municipalités et dans les régions éloignées

La réalisation de projets de construction neuve dans les régions éloignées et dans certaines petites municipalités fait face à de nombreuses difficultés que ne rencontrent pas les grandes villes du Québec. Ainsi, dans les petites municipalités, ce type de projets est plus difficile à viabiliser. Les possibilités d'économies d'échelle sont limitées, les matériaux sont plus chers et les loyers du marché sont inférieurs, ce qui réduit la capacité d'intervention des organismes et les oblige à solliciter le milieu de façon plus importante.

À titre d'illustration, mis à part les projets engagés dans les six grandes villes du Québec, pour les années de programmation de 2007 à 2009, le dépassement des coûts de réalisation par rapport à ceux reconnus par la SHQ aux fins de subvention était, en moyenne, de 22 % dans les municipalités de moins de 2 500 habitants et d'environ 38 % en régions éloignées (Abitibi-Témiscamingue, Côte-Nord, Nord-du-Québec et Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine). Cette tendance s'est également maintenue en 2011.

Cette situation a donc justifié l'adoption, en mai 2010, par le gouvernement du Québec, de trois modifications temporaires au programme AccèsLogis Québec afin de faciliter la réalisation de projets en régions éloignées et dans les municipalités de moins de 2 500 habitants. En vigueur jusqu'à la fin de l'exercice financier 2011-2012 et doté d'une enveloppe budgétaire de 14,2 millions de dollars, les nouvelles mesures consistent à :

- majorer de 5 % les coûts maximums admissibles (CMA) s'appliquant aux projets de construction neuve et de transformation-recyclage sur le territoire hors des six grandes villes (Montréal, Québec, Gatineau, Laval, Longueuil et Lévis). Le budget attribué à l'application de cette mesure est de 7,5 millions de dollars;
- augmenter de 4 000 \$ à 8 000 \$ la subvention maximum additionnelle pouvant être versée par unité de logement en régions éloignées et dans les municipalités de moins de 2 500 personnes. Le budget alloué à cette mesure est de 800 000 \$;

- verser une aide additionnelle à l'occupation du territoire lorsque la contribution du milieu dépasse les 20 % des CMA. L'enveloppe budgétaire prévue est de 5,9 millions de dollars.

Ces trois mesures ont permis, au 28 février 2011, la réalisation de 27 projets, pour un total de 646 unités dans des municipalités ou régions éloignées qui présentent des difficultés dans la réalisation de projets de construction de logements.

5.2 L'intervention de la SHQ au Nunavik

Au-delà de son intervention sur tout le territoire québécois, la SHQ possède plusieurs programmes spécifiques au Nunavik.

Ainsi, en matière de logement, la SHQ intervient sur ce territoire principalement par le biais des programmes suivants : HLM public - Volet Inuit, HLM privé - Volet autochtone hors réserves, Logement abordable Québec - Volet région Kativik, Aide à l'accession à la propriété pour les résidents de la région de Kativik, Initiative en habitation au Nunavik et Rénovation résidentielle pour propriétaires occupants de la région Kativik.

La SHQ et ses partenaires ont consacré pour l'exercice 2010-2011 plus de 60 millions de dollars à travers ces programmes.

5.2.1 Présentation du Nunavik

Pour bien comprendre l'importance de l'intervention de la SHQ et de ses partenaires au Nunavik, il est nécessaire de replacer ce territoire dans son contexte.

D'une superficie d'environ 500 000 km² (environ la taille de l'Espagne), le Nunavik est situé dans le Nord-du-Québec et désigne une région socioculturelle peuplée majoritairement d'Inuits (près de 9 000), répartis dans quatorze villages distribués le long du littoral¹⁵⁸.

Le Nunavik est un peu plus vaste que la région administrative de Kativik, créée par la Convention de la Baie-James et du Nord québécois en 1975 et située au nord du 55^e parallèle. Le nouveau nom Nunavik, choisi parmi huit appellations proposées au cours d'un référendum qui s'est tenu dans les collectivités inuites du Nord québécois, d'octobre à novembre 1986, a été officialisé par la Commission de toponymie au mois d'avril 1988. Formé des mots « nuna » et « vik », il signifie littéralement le territoire où vivre.

¹⁵⁸ Commission de la toponymie du Québec, http://www.toponymie.gouv.qc.ca/ct/ToposWeb/fiche.aspx?no_seq=212518

Carte 5.1 Nunavik

5.2.2 Le logement social au Nunavik

Le développement du logement social au Nunavik est étroitement lié aux ententes provinciales et fédérales qui ont été conclues à partir des années 50 (date à laquelle le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien (MAINC) a financé les premières constructions de logements sociaux dans les communautés inuites). Le 11 novembre 1975, le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec et les organismes représentant la région Kativik ont ensuite ratifié la *Convention de la Baie-James et du Nord québécois* (CBJNQ).

En 1981, le Québec et le Canada ont conclu une nouvelle entente concernant le transfert de certaines infrastructures situées au Nunavik dont les quelque 800 logements sociaux construits par le MAINC. Puis, le Canada a poursuivi le financement des logements sociaux au Nunavik notamment par l'entremise de l'*Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale*, signée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'Habitation du Québec en 1986.

En vertu d'une entente particulière conclue entre la SCHL et la SHQ, le Québec a réalisé, en 1994 et 1995, environ 125 logements sociaux au Nunavik, lesquels ont été financés en parts égales par les deux gouvernements. Par la suite, aucun nouveau logement n'a vu le jour pour quelques années. Les Inuits interprétèrent le désengagement du Canada comme une violation de ses obligations découlant de la CBJNQ et se prévalurent, en 1999, du mécanisme de résolution des différends prévu à l'*Entente concernant la mise en œuvre de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois*, intervenue entre Sa Majesté la reine, chef du Canada et la Société Makivik en 1990.

Dans le cadre des négociations qui ont suivi, et de façon à démontrer leur volonté de régler cette situation problématique, la SHQ et la SCHL ont ratifié une entente pour la mise en œuvre d'un projet exceptionnel de construction de maisons pour des ménages inuits de la région Kativik.

Par ailleurs, en matière de logement, le Nunavik se distingue des autres régions, notamment car il n'y a pas de centres urbains de plus de 10 000 habitants et qu'il est soumis à un climat plus rigoureux. Le Nunavik comptait

en mai 2010, 2 541 logements dont 52 immeubles résidentiels (capacité combinée de 250 unités), 497 duplex (capacité combinée de 994 unités) et 1 050 unités unifamiliales.

L'office municipal d'habitation Kativik, chargé de l'exploitation des logements, gère aussi plus de 40 unités de logements non sociaux au Nunavik. Même si la situation des logements est contrastée selon l'endroit de la région, il existe des points communs : besoin de réparations majeures, surpeuplement, loyers élevés, etc. Compte tenu de ce contexte, les interventions de la SHQ sont déterminantes : poursuite de la construction de logements sociaux, diversification des produits résidentiels, programmes de réparations majeures, etc.

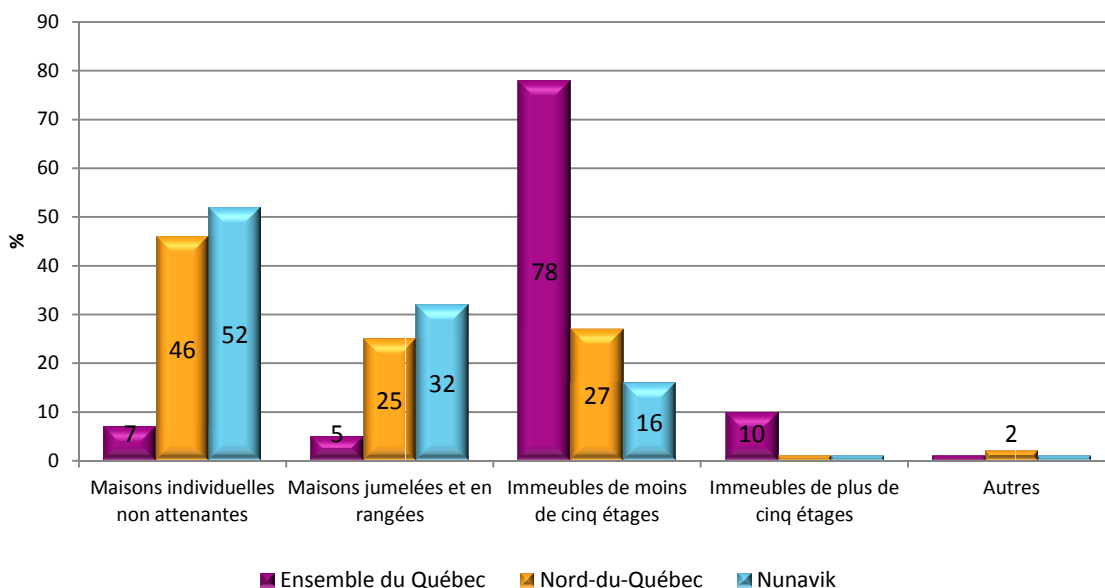
Néanmoins, malgré les sommes engagées, il reste des efforts à consentir comme l'illustrent les difficultés d'accession à la propriété et les besoins en rénovation au Nunavik.

5.2.3 L'accession à la propriété au Nunavik

Entre 1999 et 2008, 33 accessions ont été comptabilisées¹⁵⁹ au Nunavik ce qui traduit les difficultés d'accession à la propriété. Cette dernière est en effet entravée par le coût des matériaux et par les frais élevés de fonctionnement des maisons. Le coût de construction au Nunavik s'élève, en moyenne, à 330 \$ le pied carré, comparativement à 104 \$ le pied carré dans le sud du Canada¹⁶⁰.

Par conséquent, le logement social est particulièrement développé. Alors que plus des trois quarts des logements loués au Québec sont situés dans des immeubles de moins de cinq étages (particulièrement dans des duplex, des triplex et des quadruplex), cette proportion descend au quart dans le Nord-du-Québec et à 16 % au Nunavik comme le montre le graphique ci-dessous. En fait, la grande majorité du parc locatif de ce territoire est constitué de maisons individuelles non attenantes, de jumelés ou de maisons en rangée. Considérant que le sol est gelé en permanence (pergélisol) dans la majorité des villages inuits et qu'il ne permet pas d'excavation, les bâtiments sont érigés au-dessus du sol sur radier (un type de plate-forme en matériau granulaire compacté).

Figure 5.1 Distribution (%) des logements locatifs selon le type de construction en 2006¹⁶¹



¹⁵⁹ *Le parc de logements privés au Nunavik*, Août 2011, Direction des Affaires intergouvernementales et autochtones, SHQ.

¹⁶⁰ *Document d'information sur les Inuits et le logement*, Réunion sectorielle sur le logement, 1^{er} novembre 2004, Ottawa, Canada.

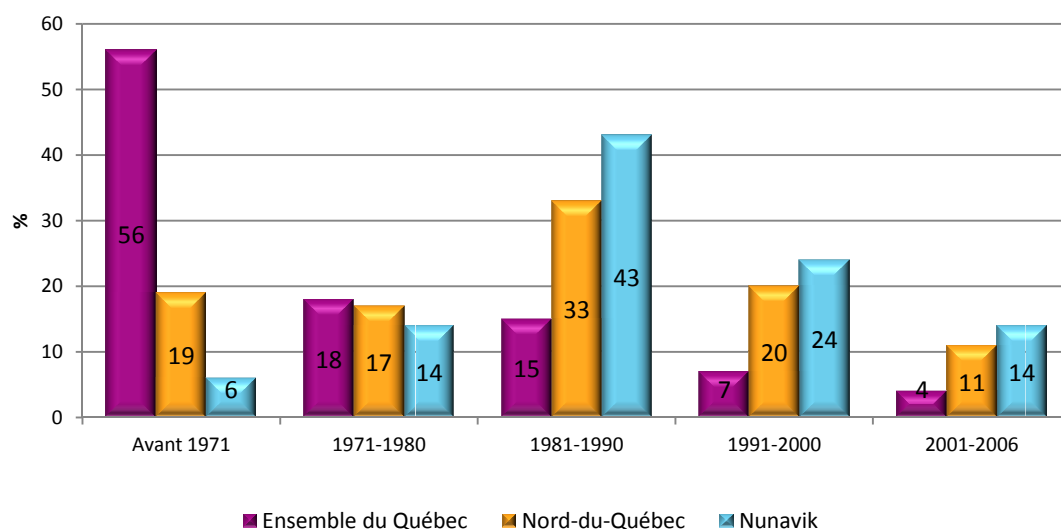
¹⁶¹ Bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec, Vol. 4, Numéro 3, Printemps 2010, SHQ.

5.2.4 La rénovation au Nunavik

Au Nunavik, environ la moitié des logements sociaux ont également plus de 35 ans. La situation géographique particulière au Nunavik et le climat de l'Arctique rendent parfois nécessaire la rénovation des maisons à une fréquence plus élevée qu'ailleurs. Ces conditions font du Nunavik un territoire « hors du marché » qui nécessite l'appui de fonds publics pour son développement et la construction/rénovation de ses logements.

Plus de la moitié du parc locatif au Québec a été construit avant 1971 et avait donc plus de 35 ans en 2006. Dans le Nord-du-Québec, les logements locatifs de cet âge représentaient moins d'un logement sur cinq. Au Nunavik, leur part tombait à un peu plus d'un sur vingt. Le parc de logements locatifs est donc plus récent, en particulier au Kativik où quatre logements locatifs sur cinq ont été bâtis après 1980 comparativement à un peu plus d'un sur quatre au Québec (voir le graphique suivant).

Figure 5.2 Distribution (%) des logements locatifs selon la période de construction en 2006¹⁶²

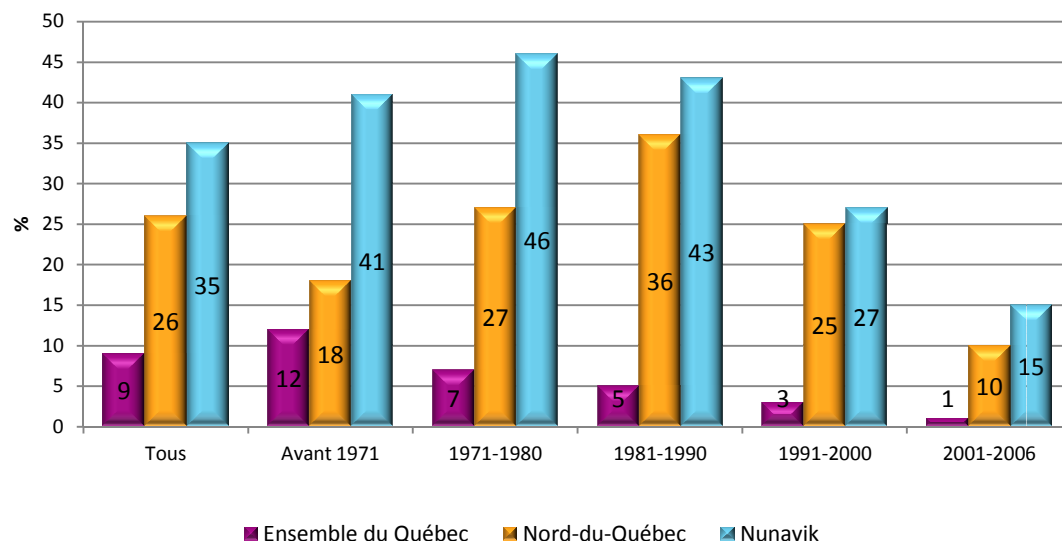


Néanmoins, la relative jeunesse des logements ne signifie pas que ces derniers soient en bon état ou ne nécessitent pas de rénovation. En effet, au Nunavik, deux phénomènes accentuent le problème des logements considérés comme ayant besoin de réparations majeures : le climat rigoureux et le surpeuplement. Au nord du 55° parallèle, le climat est arctique : les hivers sont longs et de forts vents soufflent sur la région. Ces facteurs climatiques détériorent plus rapidement l'enveloppe des bâtiments.

Cela peut expliquer que 15 % des logements locatifs construits sur le territoire Kativik dans une période relativement récente (de 2001 à 2006) ont besoin de réparations majeures, comparativement à 1 % des logements locatifs dans l'ensemble du Québec (voir le graphique suivant). Globalement, 35 % du parc locatif du territoire nécessitent des réparations majeures comparativement à 9 % au Québec.

¹⁶² Bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec, Vol. 4, Numéro 3, Printemps 2010, SHQ.

Figure 5.3 Proportion (%) des logements locatifs nécessitant des réparations majeures selon la période de construction en 2006¹⁶³



Finalement, l'Office municipal d'habitation Kativik estime à 3 289 le nombre total de logements nécessaires pour répondre au besoin immédiat de logements (et 250 unités par année par la suite), soit 995 de plus qu'à l'heure actuelle.

Comme démontré dans l'étude des impacts sociaux, le logement occupe une fonction essentielle au Nunavik, car il permet le maintien des populations et la prévention de l'itinérance. Malgré les efforts consentis dans le logement par la SHQ et ses partenaires, il existe une accentuation des difficultés de logement au Nunavik.

5.3 Études de cas des interventions de la SHQ

Les interventions de la SHQ entraînent par ailleurs des retombées sur l'aménagement du territoire qui se matérialisent notamment par une amélioration de la qualité du cadre bâti et des conditions d'habitation ainsi que par une revitalisation des milieux de vie. Les programmes sont dans bien des cas, des outils de revalorisation qui peuvent conduire à une augmentation des valeurs foncières et, par conséquent, à de nouvelles entrées fiscales pour les administrations municipales participantes.

Deux cas d'impact territorial ont été sélectionnés en collaboration avec la SHQ. Le premier concerne les effets du programme Rénovation Québec dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. Le deuxième cas examine les retombées du projet résidentiel et commercial Le Diamant à Thetford Mines, projet réalisé en partie grâce au programme AccèsLogis Québec.

5.3.1 Programme de rénovation dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Le programme Rénovation Québec a pour objectif d'appuyer les municipalités désirant se doter de programmes visant la rénovation résidentielle dans les secteurs dégradés. La SHQ est responsable de l'administration du programme en collaboration avec les municipalités adhérentes.

Ce programme conjoint de rénovation résidentielle à plusieurs volets cherche de façon globale à améliorer la qualité des logements ainsi que l'ensemble du milieu bâti dans les secteurs concernés. Afin de bénéficier du programme, les municipalités doivent démontrer que les secteurs ciblés sont situés sur une partie restreinte de

¹⁶³ Bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec, Vol. 4, Numéro 3, Printemps 2010, SHQ.

leur territoire, qu'ils comprennent une part importante de logements dégradés qui ont besoin de rénovations et qu'ils ont besoin d'une intervention publique afin d'améliorer la vocation résidentielle.

L'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve est situé dans la partie est de l'Île-de-Montréal. Il y a plusieurs décennies, une grande partie de l'arrondissement était composée de quartiers ouvriers dynamiques présentant de vastes zones résidentielles et commerciales. Cependant, au cours des quarante à cinquante dernières années, la population a grandement chuté notamment à la suite de la fermeture d'industries locales. La diminution de la population ainsi que la réduction des revenus des ménages ont engendré un effet de dévitalisation. Plusieurs des bâtiments se sont retrouvés inoccupés conduisant ainsi à un manque d'entretien prolongé et à une dégradation progressive du stock immobilier.

Devant cette situation, plusieurs programmes de subventions à la rénovation ont été mis en place dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Depuis 1996, le territoire a notamment bénéficié du Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ), d'un programme d'aide à la rénovation résidentielle pour les travaux mineurs (Rénove Tout), d'un programme de soutien à l'achat d'une propriété et du programme AccèsLogis Québec.

Par la suite, le programme Rénovation Québec a été mis en place. Celui-ci contribue grandement à la poursuite de la revitalisation de plusieurs secteurs dans l'arrondissement et les effets obtenus sur les bâtiments concernés sont de plus en plus marqués sur le territoire.

En 2006, une étude réalisée par la Fondation Rues principales évaluait les impacts socio-économiques de ce programme de la SHQ au Québec. Elle mesurait notamment l'impact territorial du PRQ en évaluant les retombées de celui-ci sur le cadre bâti et sa valeur¹⁶⁴. Il a été remarqué que les interventions physiques sur le cadre bâti effectuées dans le cadre du PRQ favorisent de manière générale la majoration de leur évaluation en contribuant de façon importante à la revalorisation des bâtiments et des secteurs concernés.

Une évaluation sur un échantillon de 439 logements ayant bénéficié du PRQ avait été réalisée. Celle-ci était basée sur la plus-value foncière liée aux travaux et indiquait une variation de 55 % dans le cas de rénovations de bâtiments résidentiels vacants. Pour ce qui est des constructions neuves, la variation se chiffrait à 462 %. Il avait toutefois été remarqué que dans les secteurs les plus défavorisés et présentant des valeurs foncières plus faibles, le PRQ permettait de simplement préserver une stabilité de la valeur des bâtiments vis-à-vis du marché foncier, mais améliorait tout de même les conditions de logement.

L'étude de la Fondation Rues principales, réalisée en 2006, faisait aussi remarquer que les investissements devaient être d'une certaine ampleur en ce qui concerne le nombre et l'importance des rénovations afin d'engendrer des effets visibles sur le territoire concerné.

L'analyse des récentes subventions du PRQ accordées dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve permet de faire quelques nouveaux constats à propos des impacts territoriaux générés par le programme au cours des dernières années.

D'abord, en observant les subventions accordées dans le cadre du PRQ, il est constaté que depuis 2005 dans Hochelaga-Maisonneuve les investissements totaux ont atteint une ampleur considérable. En effet, près de 12 millions de dollars ont été engagés pour la réhabilitation de plus de 1 900 logements. Plus particulièrement, le nombre de logements touchés et les montants versés ont été plus grands en 2005 et 2010. La moyenne par logement est plus grande en 2005 et en 2009 (voir le tableau 5.2).

¹⁶⁴ La Fondation Rues principales, Analyse d'impacts socio-économiques significatifs du programme Rénovation Québec, Version finale, Mai 2006, p.41.

Tableau 5.2 Nombre de logements rénovés dans le cadre du PRQ, par année civile d'engagement de 2006 à 2010 et contributions

Année civile d'engagement	Nombre de logements	Contribution des gouvernements	Contribution des partenaires	Subvention totale	Moyenne par logement
2005	594	2 407 089 \$	2 420 724 \$	4 827 813 \$	8 128 \$
2006	233	548 943 \$	550 019 \$	1 098 962 \$	4 717 \$
2007	155	358 262 \$	358 264 \$	716 526 \$	4 623 \$
2008	313	884 100 \$	898 640 \$	1 782 740 \$	5 696 \$
2009	157	655 930 \$	655 935 \$	1 311 865 \$	8 356 \$
2010	450	1 112 145 \$	1 135 160 \$	2 247 305 \$	4 994 \$
Total 2005-2010	1 902	5 966 469 \$	6 018 742 \$	11 985 211 \$	6 301 \$

Source : Programme Rénovation Québec, Circonscription électorale d'Hochelaga-Maisonneuve, SHQ, Juin 2011.

Il est aussi possible d'examiner les impacts engendrés sur le territoire en faisant ressortir l'augmentation de la valeur foncière des bâtiments suite aux travaux réalisés dans le cadre du programme de subvention du PRQ.

Lors de la divulgation du rôle foncier 2011 effectuée par la Direction de l'Évaluation foncière de la Ville de Montréal (DÉFVM), la valeur globale des immeubles de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve avait augmenté de 25 % par rapport à 2007. Pour le secteur résidentiel, l'augmentation est un peu plus élevée se chiffrant à 27,2 %. Dans ce secteur, l'arrondissement a connu une croissance plus forte que l'agglomération de Montréal dont la croissance moyenne est de 23,5 %.

Afin d'évaluer de façon plus précise les effets du PRQ sur la valeur foncière des propriétés qui ont bénéficié d'une subvention dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, un échantillonnage de l'écart des valeurs a été effectué sur certaines propriétés. Le tableau 5.3 indique que la plupart des propriétés ayant bénéficié du programme entre 2007 et 2010 ont connu une variation de leur valeur foncière qui dépasse la moyenne de l'arrondissement qui est de 27,2 %. Il est également possible de constater que l'écart affiché entre les valeurs au rôle de 2007 et 2011 dépasse largement le montant des travaux effectués¹⁶⁵.

¹⁶⁵ Il est à noter que le rôle de 2007 reflète le marché au 1^{er} juillet 2005 et que le rôle 2011 reflète le marché au 1^{er} juillet 2009.

Tableau 5.3 Écart des valeurs foncières sur certaines propriétés ayant bénéficié du PRQ

Nombre d'unités	Montant des travaux	Montant subventionné engagement	Part SHQ engagement	Valeur au rôle 2007	Valeur au rôle 2011	Écart entre 2007 et 2011	Variation de la valeur foncière
3	29 865 \$	3 800 \$	1 900 \$	233 100 \$	324 000 \$	90 900 \$	39 %
2	17 136 \$	8 850 \$	4 425 \$	205 000 \$	252 100 \$	47 100 \$	23 %
3	26 072 \$	6 450 \$	3 225 \$	284 500 \$	352 800 \$	68 300 \$	24 %
3	57 193 \$	15 630 \$	7 815 \$	315 400 \$	490 000 \$	174 600 \$	55 %
2	25 966 \$	8 889 \$	4 444 \$	220 000 \$	286 000 \$	66 000 \$	30 %
3	192 840 \$	73 200 \$	36 600 \$	268 400 \$	343 800 \$	75 400 \$	28 %
5	93 536 \$	30 000 \$	7 735 \$	702 400 \$	885 000 \$	182 600 \$	26 %
23	135 717 \$	47 517 \$	23 758 \$	999 100 \$	1 372 500 \$	373 400 \$	37 %
17	567 504 \$	256 000 \$	128 000 \$	720 000 \$	875 000 \$	155 000 \$	22 %
3	23 478 \$	3 300 \$	1 650 \$	280 000 \$	344 400 \$	64 400 \$	23 %
3	225 080 \$	87 500 \$	43 750 \$	275 000 \$	415 900 \$	140 900 \$	51 %
Moyenne	126 762 \$	49 194 \$	23 937 \$	409 355 \$	540 136 \$	130 782 \$	33 %
Source : Ville de Montréal, Juin 2011.							

L'analyse de ces données, bien que non exhaustives, montre que les subventions accordées par le PRQ semblent contribuer à la hausse des valeurs foncières dans un secteur. Il faut cependant noter que l'augmentation de la valeur des propriétés n'est qu'en partie attribuable à la rénovation, car le marché était généralement à la hausse.

Il est possible de voir dans le paysage de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve une véritable transformation urbaine en partie amorcée par les travaux réalisés dans le cadre du programme Rénovation Québec. Les investissements privés et publics effectués ces dernières années dans l'arrondissement sont des exemples éloquentes de l'impact de la concertation sur un territoire et sur la hausse des valeurs foncières qu'elle entraîne.

5.3.2 Projet Le Diamant à Thetford Mines

En 2010, la SHQ par le biais de subventions liées au programme AccèsLogis Québec, contribuait à la réalisation du projet Le Diamant au centre-ville de Thetford Mines. Grâce à l'implication de plusieurs autres acteurs, ce projet résidentiel et commercial a créé un impact important dans le secteur du centre-ville, lequel subissait depuis quelques années les effets de l'implantation de nouveaux modes d'habitation et de nouvelles habitudes de consommation en zone périphérique.

En effet, le centre-ville de Thetford Mines connaissait depuis les années 1990 une dévitalisation causée par le transfert progressif de ses activités en direction de nouveaux secteurs. Dans cette mouvance, le magasin People quitta le centre-ville ce qui engendra un vide important dans le secteur pendant plus d'une vingtaine d'années. Au début des années 2000, les administrateurs municipaux entamèrent des démarches en vue de donner un nouveau souffle au centre-ville et de donner une nouvelle vocation au bâtiment qu'occupait le magasin People. La Ville de Thetford Mines a donc travaillé à la recherche d'investisseurs et de partenaires, dont la SHQ.

En 2008, l'OH confiait à l'entrepreneur Roche Ltée le contrat de réalisation du projet de l'édifice Le Diamant. Il s'agit d'un projet clé en main qui prévoit l'intégration de trois immeubles contigus permettant de développer 45 logements aux étages et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Ce projet regroupe au final quatre partenaires majeurs, soit la Ville de Thetford Mines, les gouvernements du Québec et du Canada ainsi que le promoteur immobilier Sodéroc, totalisant ensemble un investissement de plus de 5,4 millions de dollars. Sur ce

montant, 4,6 millions de dollars ont été versés par les gouvernements fédéral et provincial, ce qui comprend plus de 2,5 millions de dollars versés en subvention par la SHQ. La Ville de Thetford Mines a déboursé pour sa part 820 000 \$, montant qui devrait être récupéré par le retour de taxe générée par le volet commercial de l'édifice. S'ajoutait à cela, la participation financière d'autres organismes régionaux. L'Office municipal d'habitation de Thetford Mines (OMHTM) prenait possession des logements en mai 2010. Cet organisme est propriétaire de l'immeuble à 60 % alors que le promoteur immobilier Sodéroc demeure propriétaire à 40 %.

En ce qui a trait aux impacts du projet Le Diamant sur le territoire de la ville de Thetford Mines, il est possible de remarquer d'une part, une relance des activités commerciales et d'autre part, une densification des activités résidentielles dans le secteur du centre-ville.

Avec plus de 2 500 mètres carrés dédiés à de nouveaux espaces commerciaux, l'édifice Le Diamant est un élément central de la revitalisation de la trame commerciale du centre-ville. Ce bâtiment constitue un atout majeur pour le développement commercial du centre-ville permettant de bonifier l'offre d'espaces sur cette artère commerciale de la ville. Le développement visé est celui du commerce spécialisé, une niche complémentaire aux activités de proximité en place, qui saura créer une attractivité sur un plus grand territoire et permettra de combler le manque d'achalandage et de vitalité tant recherché au centre-ville.

Dans une démarche de mise en candidature de ce projet auprès de la Fondation Rues principales¹⁶⁶, un certain nombre d'indicateurs de changement pour l'année 2010 a été identifié. Ces indicateurs visent à mesurer les résultats découlant de l'implantation du projet Le Diamant.

Parmi les indicateurs de développement économique, une comparaison entre la situation du centre-ville, il y a trois et cinq ans, et la situation actuelle a été réalisée.

Une amélioration de la situation a été notée dans plusieurs domaines, notamment pour ce qui est du pourcentage de locaux commerciaux vacants qui est passé de 28 à 11 %. Les résultats compilés sont présentés au tableau 5.4.

Tableau 5.4 Indicateurs de développement économique dans le cadre du projet Le Diamant

Indicateurs de développement économique	Il y a 3 ans	Actuel
Nombre de commerces dans le secteur	16	22
Nombre de services dans le secteur	27	26
Pourcentage de locaux commerciaux vacants	28 %	11 %
	Il y a 5 ans	Actuel
Taux locatif moyen pour un loyer commercial (\$/pi ²)	7 \$	9 \$
Nombre d'unités de logement	133	178
	Au cours des 12 derniers mois	
Nombre de fermetures de commerces/services	1 (relocalisation)	
Nombre d'ouvertures de commerces/services	2 (librairie et restaurant)	
Source : Annexe 7 - Indicateurs de changement 2010 (Rues principales) - Candidature de la Ville de Thetford Mines, Édifice Le Diamant, Prix d'excellence et d'accomplissement de la Fondation Rues principales, Catégorie Améliorations physiques, Juin 2010.		

Aussi, à l'aide des indicateurs d'animation et de promotion, il est possible de noter un accroissement des activités d'animation dans le secteur et une plus grande participation des commerçants à celles-ci. Les résultats compilés sont présentés au tableau 5.5.

¹⁶⁶ Candidature de la Ville de Thetford Mines, Édifice LE DIAMANT, Prix d'Excellence et d'Accomplissement de la Fondation Rues principales, Catégorie Améliorations physiques, Juin 2010.

Tableau 5.5 Indicateurs d'animation et de promotion dans le cadre du projet Le Diamant

Indicateurs d'animation et de promotion	Il y a 3 ans	Actuel
Nombre d'activités d'animation et de promotion	6	10
Taux de participation des gens d'affaires aux activités d'animation	70 %	100 %
Participation totale annuelle du public aux différentes activités d'animation	n.d.	Augmentation de plus de 50 %
Nombre d'outils de communication développés	4	5
Source : Annexe 7 - Indicateurs de changement 2010 (Rues principales) - Candidature de la Ville de Thetford Mines, Édifice Le Diamant, Prix d'excellence et d'accomplissement de la Fondation Rues principales, Catégorie Améliorations physiques, Juin 2010.		

De plus, des indicateurs d'amélioration physique ont été recensés. Ces indicateurs peuvent témoigner des efforts consentis par les différents acteurs du milieu pour l'amélioration du cadre bâti dans le secteur du centre-ville. Les résultats compilés sont présentés au tableau 5.6.

Tableau 5.6 Indicateur d'amélioration physique dans le cadre du projet Le Diamant

Indicateurs d'amélioration physique	Il y a 3 ans	L'an dernier
Valeur totale des permis de construction/rénovation émis (valeur totale pour la ville)	29,9 M\$	34,9 M\$
Valeur totale des investissements municipaux consentis	n/a	400 000 \$
Valeur totale des investissements privés sur les propriétés commerciales ou résidentielles	0	5,2 M\$
Valeur totale des investissements privés sur les propriétés commerciales ou résidentielles	0	1,5 M\$
Outils réglementaires et aide technique développés ou mis à jour	Règlement de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et mise à jour de fiches patrimoniales	
Source : Annexe 7 - Indicateurs de changement 2010 (Rues principales) - Candidature de la Ville de Thetford Mines, Édifice Le Diamant, Prix d'excellence et d'accomplissement de la Fondation Rues principales, Catégorie Améliorations physiques, Juin 2010.		

Par ailleurs, il est important d'indiquer que l'édifice Le Diamant participera aussi à une densification résidentielle du secteur du centre-ville. Dorénavant, 45 ménages pourront bénéficier de logements de qualité, sécuritaires et répondant à leurs besoins, et ce, à un prix abordable. Parmi les logements disponibles, 10 sont adaptés pour les personnes en fauteuil roulant et les personnes âgées en perte d'autonomie. Le bâtiment, pourvu d'un ascenseur, fut conçu selon les normes Novoclimat. Il offre aussi un stationnement intérieur de 36 espaces, une salle à manger munie d'une cafétéria et de services complémentaires servant à rehausser la qualité de vie. De plus, dans une certaine mesure, l'arrivée de nouveaux résidents dans le secteur favorisera la vie de quartier et l'achalandage commercial.

Enfin, d'un point de vue qualitatif, il est possible d'affirmer que l'édifice Le Diamant a permis de préserver et d'améliorer la structure du cadre bâti du centre-ville ainsi que l'apparence architecturale des lieux. Dans cette perspective, une analyse de la diversité commerciale de Thetford Mines¹⁶⁷ réalisée avant l'édification du bâtiment Le Diamant, démontre que les consommateurs sont non seulement à la recherche de produits en particulier, mais également d'ambiances que peut procurer le centre-ville.

Parmi les éléments qui plaisent le plus aux consommateurs au centre-ville se trouvent « le cachet architectural et patrimonial de la rue et les aménagements paysagers et la végétation ». Les points jugés défavorablement (passable ou mauvais) sont : la variété des boutiques (95 %), la variété de la restauration (94 %) et le nombre d'espaces de stationnement (59 %, dont 53 % passable).

¹⁶⁷ Analyse de la diversification commerciale - Thetford Mines, Fondation Rues principales, Octobre 2009.

Toutefois, en ce qui concerne l'image des commerces du centre-ville, les consommateurs disent apprécier : l'entretien des immeubles fait par les propriétaires (68 %), le cachet des bâtiments (65 %), la qualité des enseignes (62 %) et la qualité des vitrines des commerces (59 %).

La construction de l'édifice Le Diamant au centre-ville avec ses qualités architecturales et ses grandes vitrines au rez-de-chaussée a donc permis de répondre à plusieurs besoins recherchés et exprimés par les consommateurs.

Le caractère récent du projet Le Diamant à Thetford Mines ne permet encore pas de saisir tous les impacts et effets potentiels qu'il pourra engendrer au centre-ville. Les superficies commerciales de l'édifice ne sont pas encore totalement occupées, ce qui laisse place à d'autres investissements commerciaux. Néanmoins, l'implantation de ce nouveau bâtiment, qui s'inscrit dans une démarche plus large de revitalisation du centre-ville, aura sans nul doute un effet d'entraînement sur la mise en valeur des lieux et contribuera grandement à la relance du secteur.

Photo 5.1 Édifice Le Diamant - Rue Notre-Dame, Thetford Mines



Source : CODECOM

6 Offre et demande de logements au Québec

Pour être en mesure de prévoir l'ampleur de ses interventions au cours des prochaines années, il est essentiel que la SHQ dispose d'une vision claire des perspectives du marché québécois en termes d'offre et de demande de nouveaux logements et des besoins en rénovation. Ce chapitre présente donc les résultats des projections de la demande pour les vingt prochaines années, soit de 2011 à 2030.

Au Québec, l'ISQ a déjà produit des projections du nombre de ménages selon l'âge, le sexe, la taille et la composition du ménage ainsi que selon et le mode d'occupation (propriétaire individuel, copropriétaire ou locataire). Ces projections constituent en fait des projections de la demande de logements privés (au sens de Statistique Canada). Ces projections s'appuient essentiellement sur des projections démographiques (naissances, décès et migrations) et se situent, par conséquent, dans le long terme. Elles ne prennent pas en considération les facteurs agissant à court et à moyen termes sur la demande de logement, tels les facteurs économiques (niveaux de revenus, taux d'emploi, etc.), le financement (taux d'intérêt, d'hypothèque, etc.), l'état général de l'économie, l'état de santé attendu de la population, etc. Par conséquent, elles ne peuvent pas expliquer tous les phénomènes observés sur le marché de l'habitation.

Sur le marché locatif, par exemple, les taux d'inoccupation seront plus ou moins élevés selon que l'offre excède ou non la demande. Il en sera de même sur le marché de la propriété qui tient compte des stocks de logements invendus et des délais de vente sur le marché secondaire.

Les projections produites par l'ISQ doivent donc être raffinées en les ajustant avec les projections économiques disponibles sur les deux marchés phares que sont le marché locatif et l'unifamiliale. Sur le marché locatif, les taux d'inoccupation (selon que l'offre excède ou non la demande) et le stock de logements invendus ou les délais de vente sur le marché secondaire seront les principaux baromètres de l'analyse.

Le phénomène du vieillissement de la population dans quinze ou vingt ans sera aussi exploré. Certaines sources mentionnent qu'une bonne partie des baby-boomers décideront de vendre leur résidence, en particulier leur maison unifamiliale située en banlieue. La question est de savoir si cela entraînera ou non une baisse importante des valeurs mobilières comme certains le mentionnent.

Le présent chapitre porte donc sur les projections du nombre de nouveaux logements pour les vingt prochaines années, pour chacun des marchés où interviennent les propriétaires individuels, les copropriétaires et les locataires. Les projections ont aussi été réalisées pour les dépenses en rénovation, pour les propriétaires, les copropriétaires et les locataires. Les projections de la demande sont présentées pour le Québec dans son ensemble et sont aussi ventilées par RMR. La réalisation des projections de nouveaux logements et des besoins en rénovation a été effectuée selon quatre grandes étapes : l'analyse des déterminants, l'analyse de la demande de logements au Québec, la conception du modèle de prévision et la présentation des résultats.

Analyse des déterminants :

- fonction de demande
- fonction d'offre
- jeu entre l'offre et la demande
- facteurs affectant l'offre et la demande



Analyse de la demande de logements au Québec :

- changements démographiques
- parc immobilier
- type d'occupation et mises en chantier



Conception du modèle de prévision :

- choix des méthodes
- spécifications du modèle
- présentation du modèle
- description des données
- analyse de corrélation



Résultats :

- modèle ARIMA simple
- modèle ARIMA composite
- impact des baby-boomers
- perspectives de développement

La première étape s'est concentrée sur l'analyse de l'offre et de la demande de logements qui est l'instrument économique qui permet de comprendre le mouvement des prix et des quantités sur les différents marchés. Cet instrument montre comment les préférences des consommateurs déterminent la demande de biens, tel le logement, alors que les coûts de production sont le fondement de l'offre de ces biens. Les variations de l'offre et de la demande orientent les niveaux de production et donc les prix des logements.

La seconde étape dresse un portrait le plus complet possible de l'habitation au Québec. Faire des projections à long terme requiert en effet que soient connues les tendances les plus plausibles de l'état du marché et de la demande. La qualité des résultats obtenus, couvrant un horizon de temps aussi lointain que vingt ans, repose essentiellement sur la connaissance de l'état passé et en cours du marché. Ces connaissances permettront non seulement de distinguer les dynamiques de différentes régions, mais aussi de dégager les tendances par types d'occupation (propriété ou location). L'analyse descriptive de la demande en logements est abordée à travers les trois thèmes suivants :

- les changements démographiques;
- l'inventaire et l'état du parc immobilier;
- le type d'occupation et les mises en chantier.

La troisième étape a consisté à élaborer le modèle de prévision. En premier lieu, une analyse descriptive des données recueillies a été effectuée. Elles ont été identifiées en fonction des tendances ressorties et de la revue de littérature.

Pour réaliser des prévisions fiables sur plusieurs années, il est nécessaire de partir avec les bases existantes et d'étudier les variables exprimant les tendances puisque les variables ne sont pas indépendantes, mais sont dynamiques. Il est donc nécessaire de reproduire ces dynamiques dans le futur pour mieux refléter les prévisions. Plus l'horizon d'étude est long et moins les prévisions sont stables. Néanmoins, le modèle ne tiendra pas compte des réalités imprédictibles, qui peuvent être de nature, par exemple, économique ou naturelle.

Deux modèles conceptuels ont été élaborés. Il est donc important de noter qu'il ne faut pas seulement présenter un résultat précis, mais plutôt un intervalle dans lequel les résultats ont le plus de probabilités de se situer. Comme la prévision de la demande est un processus incertain, il est utile de développer plusieurs scénarios en fonction de la croissance ou du déclin de l'offre et de la demande.

La description détaillée de ces trois premières étapes est présentée à l'annexe B.

Avant de présenter les résultats obtenus, il est nécessaire de préciser les limites des modèles développés dans cette étude. En premier lieu, l'approche empirique utilisée repose évidemment sur la qualité et le détail des données de base. En ce qui a trait aux données antérieures, l'analyse a été réalisée en utilisant les données disponibles et officielles des vingt dernières années. Ces données historiques ont permis de prédire, pour chacune des variables utilisées, individuellement d'abord et considérées dans l'ensemble par la suite, les résultats. La prévision, par exemple, de la plupart des variables sur une période aussi étendue que 20 ans demeure, bien entendu, approximative. Par contre, certaines variables, comme la croissance des ménages, des revenus ou le nombre d'individus par ménage constituent des références plus justes qui contrebalancent d'autres variables jugées moins prévisibles dans le temps.

En deuxième lieu, l'utilisation des modèles ARIMA demeure un choix de premier ordre lorsqu'on souhaite prévoir des variations à travers le temps en se basant sur les grandes tendances observées. Cette étude a de plus « renforcé » le modèle ARIMA en l'intégrant un ensemble de variables traitées et conçues à priori. Par contre, une des faiblesses de ces modèles provient du fait qu'ils dépendent grandement des tendances observées dans le passé pour prévoir les résultats futurs. Par conséquent, ils peuvent produire parfois des résultats moins logiques, comme une demande négative, phénomène observé à certaines occasions dans cette étude. Pour expliquer ces situations, il faut comprendre qu'une diminution linéaire de certaines variables observées dans le passé pourrait à certain moment produire des résultats négatifs si cette tendance était soutenue.

Les projections de la demande de logements et de rénovations sont présentées dans les pages qui suivent. Pour chacun des deux modèles développés, trois scénarios y sont retenus : le scénario de référence, le scénario optimal et le scénario pessimiste. Afin d'avoir un spectre plus large sur la qualité des projections, les résultats des trois scénarios, élaborés par les deux modèles, sont aussi comparés aux projections de ménages de l'ISQ.

6.1 Résultats et prévisions

Les résultats sont présentés pour les deux modèles utilisés, soit le modèle ARIMA simple et le modèle ARIMA composite. Les projections obtenues seront comparées avec celles de l'ISQ.

L'étude produit aussi les résultats sur la base de trois principaux scénarios : un scénario de référence (reposant sur les hypothèses les plus plausibles); un scénario fort (reprenant les hypothèses les plus optimistes) et un scénario faible (en fonction des hypothèses les plus conservatrices). La moyenne des trois scénarios sera choisie comme résultat le plus viable.

Les résultats des projections couvrent une période de 20 années, soit entre 2010 et 2030. Ils sont présentés selon les deux modèles ARIMA simple et ARIMA composite, en suivant le découpage géographique suivant :

- ensemble du Québec;
- RMR de Montréal;
- RMR de Québec;
- RMR de Gatineau;
- RMR de Sherbrooke;
- RMR de Saguenay;
- RMR de Trois-Rivières.

Les résultats sont aussi présentés selon les deux types d'occupation : propriétaires et locataires.

Les estimations de la demande de logements sont calculées pour la demande totale de logements et la demande en travaux de rénovation. Le même découpage géographique et structurel (type d'occupation) est utilisé pour ces deux types d'estimation. Comme les données recueillies et constituées ne sont pas les mêmes pour le découpage géographique et l'occupation, 32 modèles ont été conçus et exécutés un par un afin de générer l'ensemble des résultats détaillés. Il faut multiplier ce nombre par le nombre de scénarios présentés (selon une estimation moyenne, maximum et minimum). Le processus de vérification et d'analyse de corrélation a été entrepris afin d'identifier les variables appropriées et par modèle.

Les résultats détaillés des deux modèles d'estimation pour la demande de logements neufs et de travaux de rénovation par année, scénario, découpage géographique et type d'occupation sont présentés sous forme de tableau à l'annexe E. L'interprétation des résultats dans ce chapitre porte sur le sommaire des estimations. Les modèles conçus et exécutés sont choisis par le processus automatique de validation dans le logiciel SPSS qui contient déjà un algorithme de calcul sophistiqué. Cet algorithme procède par itération jusqu'au choix d'un modèle optimal dont les résultats passent les tests statistiques.

6.1.1 Résultats du modèle ARIMA simple

Le tableau 6.1 présente les projections de la demande de logements basées sur les prévisions d'augmentation des ménages de l'ISQ pour les 20 prochaines années. Selon ce scénario de référence, la demande totale de nouveaux logements serait de 627 753 unités sur 20 ans, soit une moyenne de 31 318 unités de logement par année, en considérant les trois scénarios.

La RMR de Montréal domine le tableau avec 16 828 nouvelles unités, par rapport à Québec (2 839 unités) et à Gatineau (1 814 unités). Les autres RMR suivent avec des demandes annuelles moyennes en dessous de 1 000 unités de logements demandées par année.

Tableau 6.1 Projections de la demande en logements basées sur les prévisions d'augmentation des ménages de l'ISQ, 2011-2030

Régions et scénarios		Demande totale 20 ans	Moyennes annuelles	Moyenne annuelle des 3 scénarios
Ensemble du Québec	Ref	648 179	32 409	31 388
	Max	752 571	37 629	
	Min	482 510	24 126	
Montréal	Ref	350 201	17 510	16 828
	Max	408 881	20 444	
	Min	250 622	12 531	
Québec	Ref	56 437	2 822	2 839
	Max	69 548	3 477	
	Min	44 334	2 217	
Sherbrooke	Ref	15 493	775	797
	Max	20 104	1 005	
	Min	12 228	611	
Trois-Rivières	Ref	9 471	474	467
	Max	11 044	552	
	Min	7 528	376	
Saguenay	Ref	1 929	96	82
	Max	2 757	138	
	Min	205	10	
Gatineau	Ref	35 967	1 798	1 814
	Max	49 327	2 466	
	Min	23 521	1 176	

Le tableau 6.2 présente les résultats des projections de la demande totale en logements, distingués par mode avec le modèle ARIMA simple. Dans ce modèle, il faut ajouter une condition à la modélisation en spécifiant que la somme des deux modes devrait s'approcher, sinon être équivalente au total de l'estimation par scénario et région¹⁶⁸.

Les trois scénarios pour l'estimation totale de logements fournissent des résultats différents de ceux obtenus avec la base des prévisions de ménages de l'ISQ. Ainsi, la moyenne des trois scénarios du modèle ARIMA simple est de 37 177 unités par année, soit 5 789 unités de plus que l'estimation obtenue de l'accroissement du nombre de ménages. Les estimations sont aussi supérieures par RMR, mais d'une ampleur moindre.

La demande pour le mode propriété est nettement supérieure (29 186 unités) au mode location (8 028 unités). Cela ne contredit pas les tendances ressorties plus haut par rapport aux dynamiques du marché selon lesquelles le mode propriété est favorisé au détriment du mode location. Ce résultat ne fait donc que confirmer la tendance observée des 20 années (entre 1990 et 2010). Les mêmes proportions sont observées par RMR. La RMR de Montréal occupe plus de la moitié de la demande totale.

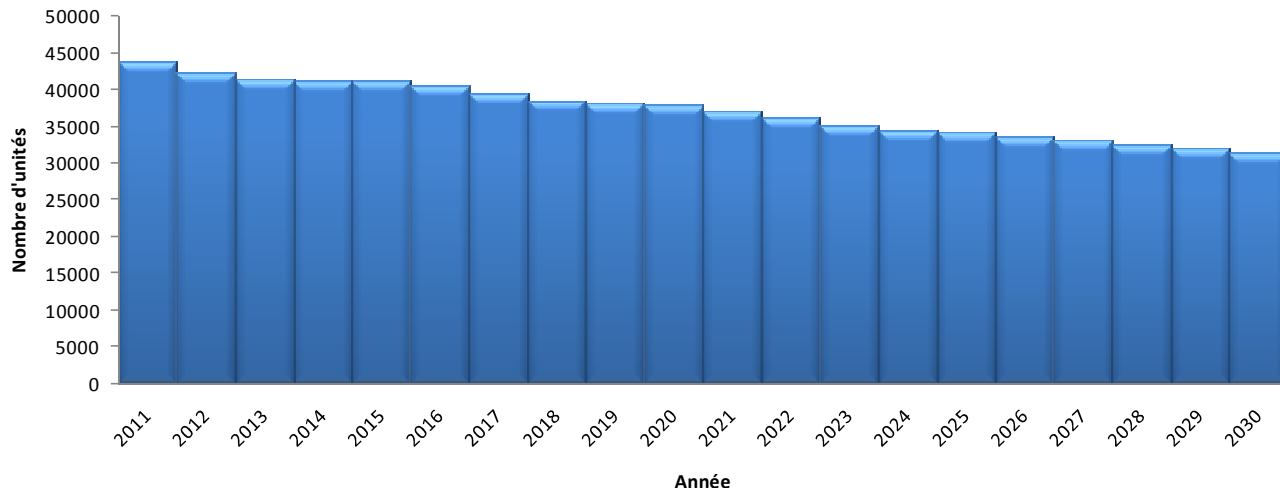
¹⁶⁸ Le modèle ARIMA composite, qui suivra plus loin, ne tiendra pas compte de cette condition car il fait usage d'une multiple de variables explicatives.

Tableau 6.2 Projections de la demande en logements selon le modèle ARIMA simple, par région et par mode, 2011-2030

Régions et scénarios		Estimation totale		Mode propriété		Mode location	
		Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Ensemble du Québec	Ref	753 750	37 177	589 978	29 186	164 490	8 028
	Max	1 214 387		855 930		381 414	
	Min	262 474		305 237		(64 253)	
Montréal	Ref	364 328	17 876	249 098	12 271	115 239	5 605
	Max	393 668		264 907		128 772	
	Min	314 538		222 271		92 275	
Québec	Ref	70 022	3 509	48 901	2 450	21 111	1 059
	Max	76 577		52 748		23 822	
	Min	63 970		45 351		18 608	
Sherbrooke	Ref	25 236	1 273	(7 481)	(160)	10 095	510
	Max	27 542		14 500		11 160	
	Min	23 603		(16 606)		9 340	
Trois-Rivières	Ref	10 936	544	7 548	376	3 385	168
	Max	11 722		8 007		3 714	
	Min	9 964		6 980		2 978	
Saguenay	Ref	5 820	284	4 686	230	1 136	54
	Max	6 236		4 950		1 289	
	Min	4 956		4 138		820	
Gatineau	Ref	38 778	1 946	30 117	1 511	8 663	436
	Max	45 460		34 618		10 845	
	Min	32 553		25 924		6 630	

Le graphique suivant illustre la demande totale en logements pour l'ensemble du Québec, et ce, en utilisant la moyenne des trois scénarios, dessine une tendance linéaire à la baisse pour les 20 prochaines années.

Figure 6.1 Projections de la demande en logements selon le modèle ARIMA simple, 2011-2030



Les projections de la demande en travaux de rénovation sont résumées dans le tableau 6.3. Les modes propriété et location y sont aussi présentés.

La demande totale en travaux de rénovation, exprimée ici en nombre de logements, est de 15 746 unités en moyenne pour les trois scénarios de la province, comparativement à 37 177 unités en demande totale de nouveaux logements. Les travaux de rénovation demandés s'expriment davantage pour le mode propriété (9 391 unités) que pour la location (6 395). Les projections en rénovations vont dans le sens des tendances ressorties dans l'analyse du marché (voir annexe B). La demande en rénovation des logements dans la RMR de Montréal est le double de celle exprimée dans l'ensemble des autres RMR.

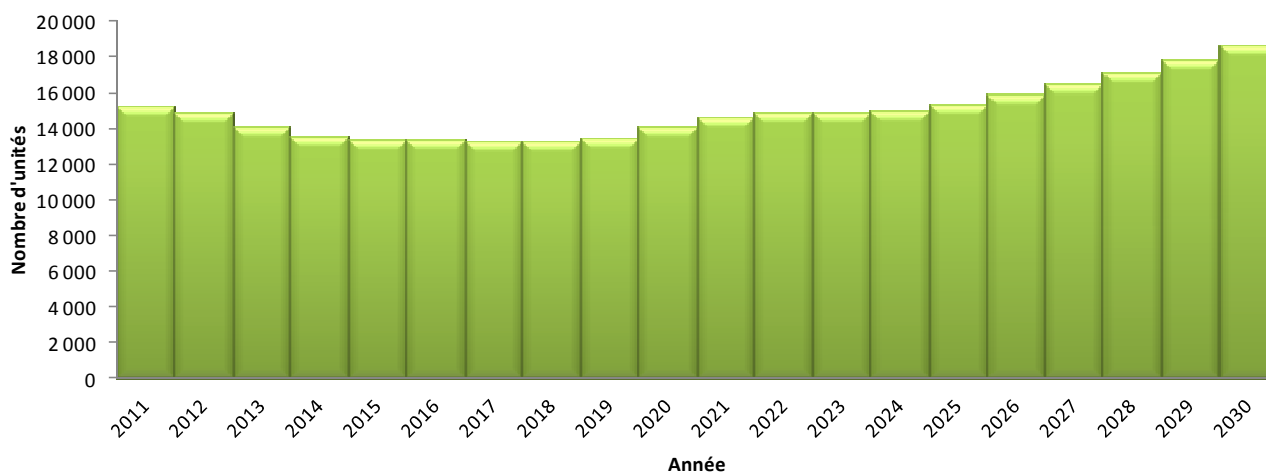
Tableau 6.3 Projections de la demande en travaux de rénovation selon le modèle ARIMA simple, par région et par mode, 2011-2030

Régions et scénarios		Demande rénovation		Mode propriété		Mode location	
		Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Ensemble du Québec	Ref	367 983	15 746	209 180	9 391	148 030	6 395
	Max	450 424		290 527		205 596	
	Min	126 376		63 749		30 065	
Montréal	Ref	131 542	6 577	73 996	3 700	57 712	2 886
	Max	160 590		89 607		73 934	
	Min	102 493		58 392		41 493	
Québec	Ref	27 041	1 352	16 521	826	10 896	545
	Max	33 816		20 282		12 480	
	Min	20 266		12 774		9 320	
Sherbrooke	Ref	7 234	362	3 800	190	3 255	163
	Max	8 478		4 344		3 867	
	Min	5 990		3 249		2 635	

Régions et scénarios		Demande rénovation		Mode propriété		Mode location	
		Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Trois-Rivières	Ref	5 609	280	3 317	166	2 267	113
	Max	7 041		4 206		2 897	
	Min	4 176		2 428		1 635	
Saguenay	Ref	5 670	283	3 678	183	1 992	100
	Max	6 632		4 244		2 517	
	Min	4 707		3 068		1 509	
Gatineau	Ref	10 546	527	7 319	366	3 227	161
	Max	12 434		8 466		3 977	
	Min	8 658		6 167		2 482	

Dans l'ensemble du Québec, comme en témoigne la figure suivante, la moyenne des trois scénarios fait état d'une augmentation progressive de la demande dans le futur, signe que les propriétaires et locataires continueront à accroître la demande totale en rénovation.

Figure 6.2 Projections de la demande en travaux de rénovation selon le modèle ARIMA simple, 2011-2030



6.1.2 Résultats du modèle ARIMA composite

En complément du modèle ARIMA simple, le modèle ARIMA composite propose des résultats qui intègrent l'ensemble des paramètres ou des facteurs significatifs considérés dans cette étude. Les résultats détaillés de ce modèle, par année, par RMR et par type d'occupation sont présentés dans les tableaux de l'annexe E.

Le tableau 6.4 présente le résultat des projections de la demande totale de logements. En moyenne, 38 164 nouvelles unités par année sont prévues, ce qui est supérieur à la demande prédite par le modèle simple (37 177). Le même constat est valide pour les estimations par RMR.

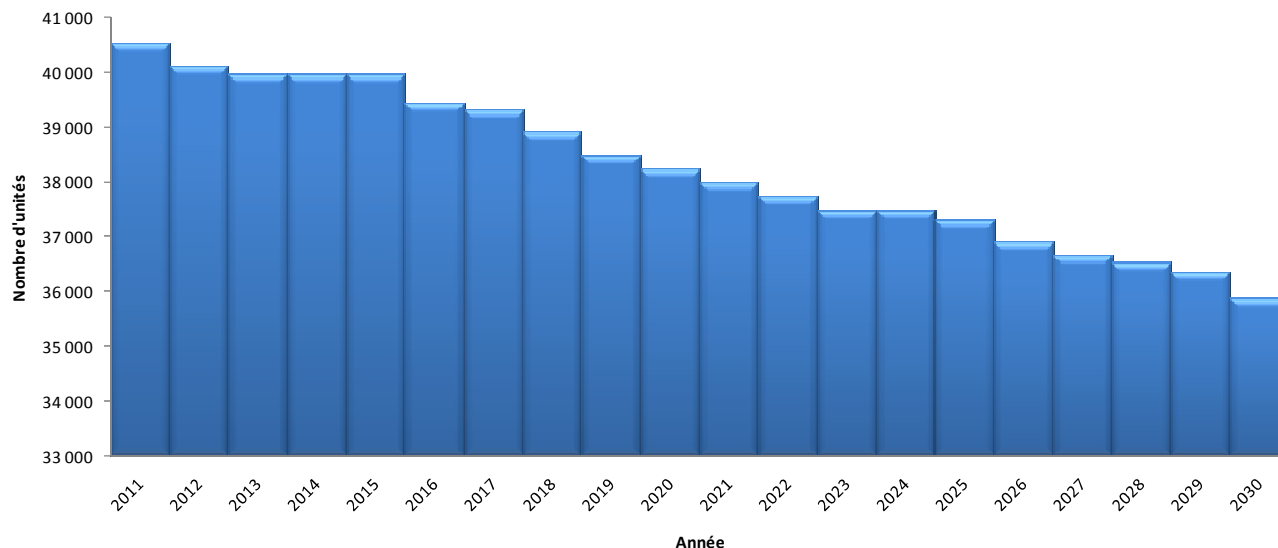
Le modèle ARIMA composite n'intègre pas la fonction de contrainte selon laquelle la somme de la demande pour les modes propriété et location devrait être équivalente à la valeur totale de la demande. Le modèle composite procède en fait dans ce cas librement, par des itérations multiples, permettant d'aboutir à de meilleurs résultats dont les erreurs d'estimations sont minimisées.

Tableau 6.4 Projections de la demande totale selon le modèle ARIMA composite, par région et par mode, 2011-2030

Régions et scénarios		Demande logements		Mode propriété		Mode location	
		Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Ensemble du Québec	Ref	798 204	38 164	618 360	30 918	195 248	9 762
	Max	1 524 368		1 109 975		568 725	
	Min	(32 750)		126 745		(178 230)	
Montréal	Ref	376 587	18 829	268 068	13 403	107 920	5 396
	Max	398 347		289 572		112 271	
	Min	354 827		246 564		103 570	
Québec	Ref	83 606	4 180	57 845	2 892	25 752	1 288
	Max	83 654		57 895		25 799	
	Min	83 556		57 795		25 706	
Sherbrooke	Ref	120 504	6 321	44 114	4 542	29 772	4 138
	Max	329 383		265 153		228 921	
	Min	(70 604)		(36 773)		(10 430)	
Trois-Rivières	Ref	11 227	561	8 172	409	3 603	180
	Max	13 896		9 138		4 126	
	Min	8 557		7 206		3 080	
Saguenay	Ref	9 752	488	7 003	350	2 516	126
	Max	9 898		7 079		2 545	
	Min	9 605		6 927		2 486	
Gatineau	Ref	41 185	2 059	30 566	1 528	11 006	550
	Max	42 116		30 879		11 189	
	Min	40 253		30 254		10 823	

Les estimations de la demande totale pour le Québec, reportées sur la figure suivante, sont la moyenne des trois scénarios. Dans le modèle ARIMA composite, on obtient une tendance à la baisse en raison de l'hypothèse que l'ensemble des variables affectant la demande totale décroîtront, en plus de la tendance générale du marché.

Figure 6.3 Projections de la demande en logements selon le modèle ARIMA composite, 2011-2030



Dans le modèle ARIMA composite, les résultats des projections de la demande totale en travaux de rénovation s'avèrent être moins élevés, soit 13 578 unités demandées en moyenne par année, comparativement aux 15 746 unités estimées par le modèle ARIMA simple. Toutefois, contrairement au modèle simple, le modèle composite génère des intervalles moins étendus, suggérant une estimation plus précise.

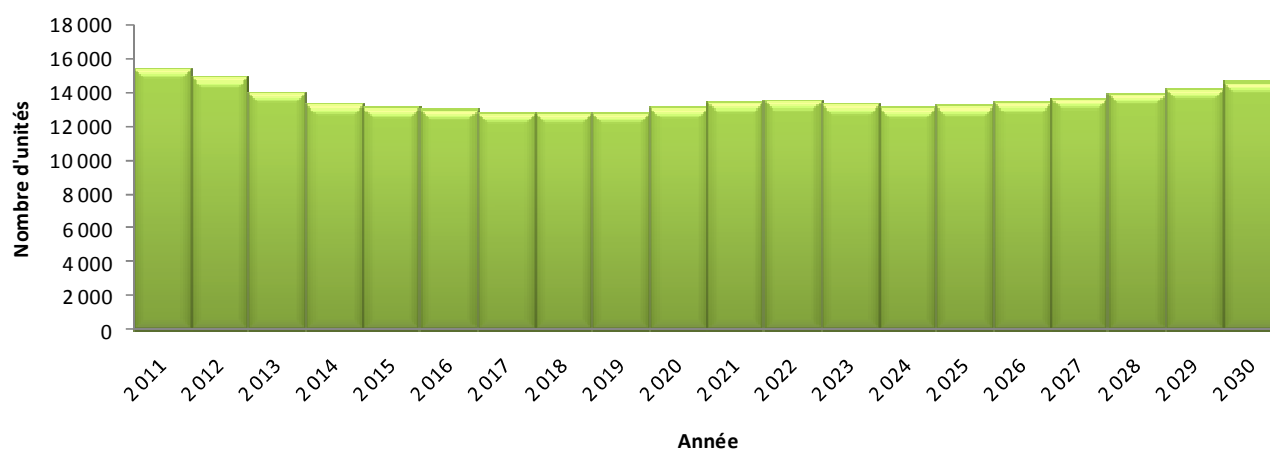
Tableau 6.5 Projections de la demande en travaux de rénovation selon le modèle ARIMA composite, par région et par mode, 2011-2030

Régions et scénarios		Demande rénovation		Mode propriété		Mode location	
		Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Ensemble du Québec	Ref	261 992	13 578	115 509	11 716	162 463	8 935
	Max	372 228		235 962		271 149	
	Min	180 439		351 471		102 473	
Montréal	Ref	112 425	5 621	63 626	4 609	50 360	2 518
	Max	130 492		74 636		57 860	
	Min	94 350		138 261		42 859	
Québec	Ref	26 007	1 300	15 571	1 067	11 060	553
	Max	27 166		16 424		11 547	
	Min	24 847		31 996		10 573	
Sherbrooke	Ref	6 793	340	3 898	268	3 048	152
	Max	7 227		4 153		3 245	
	Min	6 356		8 051		2 851	
Trois-Rivières	Ref	5 186	259	3 089	211	2 212	111
	Max	5 426		3 232		2 319	
	Min	4 946		6 321		2 105	

Régions et scénarios		Demande rénovation		Mode propriété		Mode location	
		Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Saguenay	Ref	8 084	404	6 508	448	2 664	133
	Max	8 600		6 923		2 928	
	Min	7 564		13 431		2 400	
Gatineau	Ref	6 484	324	5 220	361	4 746	237
	Max	6 985		5 623		5 114	
	Min	5 983		10 843		4 378	

Comme en témoigne la figure suivante, les prévisions, selon la moyenne des trois scénarios, suivent une tendance stable, avec quelques variations.

Figure 6.4 Projections de la demande en travaux de rénovation selon le modèle ARIMA composite, 2011-2030



Finalement, les résultats principaux des estimations pour l'ensemble du Québec se résument comme suit :

Demande moyenne annuelle en nouveaux logements :

- ARIMA simple = 37 177 unités
- ARIMA composite = 38 164 unités
- Moyenne des deux = 37 671 unités

Demande moyenne annuelle en travaux de rénovation :

- ARIMA simple = 15 746 unités
- ARIMA composite = 13 378 unités
- Moyenne des deux = 14 562 unités

Les différences entre les prévisions basées uniquement sur la croissance des ménages et celles obtenues avec les modèles ARIMA peuvent s'expliquer de la manière suivante.

Premièrement, le résultat de la demande totale en nouveaux logements comprend l'effet de toutes les variables étudiées, incluant la proportion de vacances et de démolitions. Considérant un taux annuel de vacances moyen d'environ 4 % entre 1990 et 2010, 1 508 unités sur les 37 671 unités estimées, serait la part de la demande nécessaire en vue de maintenir le même niveau de taux de vacances sur le marché.

Deuxième, on peut estimer approximativement la moyenne des démolitions annuelles dans la province à 1 700 unités (SCHL, 2000). Ce nombre correspond à celui observé durant les 20 années passées dans la province. Au total, la demande nouvelle due à l'accroissement des ménages privés serait d'environ 34 463 unités par année.

Troisièmement, il faut prendre en considération les résidences secondaires (SCHL, 2001). Cette demande particulière étant ignorée, la différence entre les estimations du modèle et celles de l'ISQ peut être un bon indicateur. Une moyenne d'environ 3 075 unités par année pour la province (34 463 - 31 388) existe entre les deux modèles. Dans l'état actuel du marché, cette demande en résidences secondaires pourrait sembler élevée, mais elle risque de s'accroître dans les années à venir, avec la hausse du nombre de baby-boomers (SCHL, 2001).

Il est également nécessaire d'ajouter la demande totale en rénovations, soit 14 562 unités par année pour les 20 prochaines années. L'estimation de la demande totale en rénovations est exprimée par le modèle en « équivalent-unité » en fonction du prix moyen total d'un logement. Selon les données de Statistique Canada, le total des investissements en travaux de rénovation se chiffrait à quelque 3,466 milliards de dollars en 2010 (1,955 milliard pour les rénovations effectuées par les propriétaires occupant et 1,511 milliard de dollars par des locataires). Pour la même année, le prix moyen de vente des logements était de 239 455 \$. Ainsi, il est possible d'estimer à 14 475 équivalent-unités, la demande annuelle en rénovation (3,466 milliards divisés par 239 455 \$).

Le prix moyen actualisé d'un logement en 2011 étant de 257 875 \$, les 14 562 unités représentent approximativement un investissement total de 3,755 milliards de dollars en rénovations à effectuer pour l'année 2011. En d'autres termes, ce montant représente l'investissement annuel en demande de travaux de rénovation sur le territoire du Québec qui sera assumé par les propriétaires.

Statistique Canada classe les travaux de rénovation en deux grandes catégories : les travaux de réparation ou d'entretien, qui visent à maintenir la propriété en bon état, et les modifications et améliorations, qui consistent à accroître la valeur ou la durée de vie utile de la propriété. Selon les résultats de l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements de la SCHL, le coût moyen des rénovations par ménage au Québec se chiffre, en moyenne, à quelque 12 000 \$ entre 2010 et 2011. Sur ce coût moyen, environ la moitié est consacrée aux rénovations, l'autre, aux réparations, entretiens, améliorations ou modifications. Selon la même source, environ 50 % des ménages au Québec seraient portés à effectuer des rénovations (toutes formes de rénovations confondues).

Les 14 562 unités additionnelles provenant des rénovations peuvent sembler élevées, mais cette estimation est réaliste et même en dessous des moyennes projetées par la SCHL (2010). Dans ses études récentes sur l'analyse de l'état du marché, la SCHL prévoit en effet que la demande en travaux de rénovation rejoindra le nombre des mises en chantier par année et qu'elle pourrait même le dépasser dans les années à venir (SCHL, 2001).

Au total, 37 671 nouvelles unités seront donc demandées en moyenne par an pour les 20 prochaines années l'ensemble du Québec et 14 562 en unités « équivalentes » de rénovation.

6.1.3 Impact de la génération des baby-boomers

En raison de son âge et de sa proportion dans la population du Québec, la génération des baby-boomers, nés entre 1947 et 1966, représente un groupe démographique important. Avec leur poids relatif considérable, les baby-boomers ont dominé le marché de l'habitation depuis près de 30 ans et continueront à le faire encore pendant au moins les trois prochaines décennies (SCHL, 2005). Ils ont été à la base de l'accentuation du phénomène de banlieue en Amérique du Nord et de la popularité des maisons unifamiliales. Ils ont aussi

participé à la baisse de la fécondité et à la croissance inégalée des taux de divorce au Québec. La diminution de la taille des ménages conjuguée à l'augmentation du nombre de ménages, qui suit une tendance inverse à la diminution générale de la population dans les années à venir, provient de l'impact de la génération des baby-boomers. Ces changements se refléteront donc sur la demande de logement dans le futur.

La génération des baby-boomers représente un groupe assez diversifié, quant à leur âge, leur état de santé, leur qualité de vie recherchée, leurs valeurs, leurs goûts/préférences et leurs revenus. Il est donc difficile de faire des prédictions uniformes et fiables sur les tendances de consommation future des baby-boomers en matière de logement. Cependant, des hypothèses peuvent être faites en considérant les tendances actuelles et à venir. Deux phases de demande peuvent être distinguées : celle des baby-boomers après la retraite et celle des baby-boomers à l'âge d'or, et ce, en fonction du niveau de leurs revenus.

Les tendances actuelles et à court terme (10 ans) montrent que la copropriété occupée devient un mode très populaire chez les baby-boomers. Son expansion se concrétise déjà, et ce, tant du côté de copropriétés existantes que du neuf. Le vieillissement de ces baby-boomers donnera encore une plus grande impulsion au marché de la copropriété au moins durant les 10 à 15 années à venir. La plus forte proportion des propriétaires-occupants de copropriétés continuera à se démarquer encore durant cette période.

Une grande partie de la première génération des baby-boomers s'intéresse également au marché du logement neuf et de bonne qualité (SCHL, 2003). Il semble que le marché de la revente ne réponde pas à leurs besoins puisqu'ils sont déjà en phase de revente de leurs propriétés âgées pour accéder à des logements de meilleure qualité. Ceux-ci sont incités à la revente du fait des travaux continus d'entretien devenant de plus en plus lourds et du fait du départ de leurs enfants de la maison unifamiliale. Le marché sera marqué, de plus en plus, dans les 10 à 15 années à venir, par ce type d'acheteurs considéré exigeant et expérimenté. Ils ont aussi à leur disposition des mises de fonds plus élevées provenant, la plupart du temps, de la vente de la résidence familiale.

Ces derniers souhaitent donc acheter des unités plus luxueuses, avec une gamme de services, souvent à proximité des centres urbains. Une des caractéristiques de cette cohorte est la demande en propriétés nouvelles de plus en plus luxueuses, mais aussi plus grandes en espace habitable. Cette demande continuant de s'accroître, le prix sur le marché du neuf va continuer à augmenter. Leur nouvel achat s'exprimera lourdement par la préférence à la copropriété nouvelle, de confort et d'accessibilité aux réseaux de transport ainsi qu'une gamme importante de services.

De plus, la première génération des baby-boomers, dont une proportion importante dispose de revenus élevés, montre un certain intérêt pour des résidences secondaires (maison de villégiature, chalet ou un deuxième logement dans une autre ville). Le marché des résidences secondaires va donc trouver preneurs en grand nombre, car les baby-boomers à la retraite vont investir dans des résidences de vacances en stimulant le secteur de la construction résidentielle. Est-ce que cela sera important ? On ne sait pas exactement comme il n'existe pas de vérifications empiriques et de statistiques valides, mais ce raisonnement suit la logique selon laquelle les caractéristiques des acheteurs et le type de propriétés recherchées sont corrélés, en général.

Cette génération de la première phase mettant sur le marché une quantité importante de propriétés unifamiliales d'un certain âge, risque d'aboutir probablement à une « suroffre ». Toutefois, selon une étude récente de l'APCHQ, une partie des baby-boomers peuvent souhaiter demeurer là où ils ont vécu, quitte à payer pour des services d'entretien et de livraison, plutôt que de déménager. De là, on peut faire l'hypothèse que la question de la « suroffre » devrait être bien pesée du fait du vieillissement des baby-boomers qui se fera graduellement sur les 20 prochaines années, le marché aura le temps de s'ajuster. Du côté de la demande, les enfants des baby-boomers qui accéderont à la propriété ne seront pas les seuls. Il y aura également des immigrants avec enfants qui auront intégré le marché du travail et amélioré leur situation financière. De plus, le marché de la revente reste en concurrence avec le neuf. Or, le prix des maisons neuves continuera d'augmenter en raison de la hausse du coût des matériaux et de la main-d'œuvre. Il ne pourra donc pas y avoir un écart grandissant entre les prix de la revente et du neuf. Sinon, c'est le neuf qui subira un ajustement, d'autant plus que la formation de ménages devrait diminuer par rapport à ce qu'elle est aujourd'hui.

La proportion des baby-boomers qui garde leur propriété unifamiliale aura une répercussion importante sur la demande en rénovation, mais surtout pour des services spécialisés. Enfin, certains d'entre eux garderont leur propriété et ainsi auront besoin de rénovation et d'adaptation pour modifier des parties de la propriété (afin d'y accéder plus facilement ou d'être plus autonomes).

La deuxième vague des baby-boomers, qui s'approcheront de l'âge d'or (65 ans et plus), auront de plus, des besoins en services de qualité. Ils seront moins enclins à déménager. Leur taux de mobilité relativement bas, ainsi que leur attachement à la demeure et aux habitudes, souvenirs et réseaux sociaux, devrait inciter une partie d'entre eux à garder leurs propriétés. Ces dernières nécessiteront des rénovations et des travaux d'adaptation, de même que des services d'entretien et autres pour leur permettre de vivre chez eux. À mesure qu'ils atteindront le troisième âge, une part importante d'entre eux emménagera dans des habitations en copropriété, des logements locatifs et des maisons de retraite. Ainsi, le taux de croissance de la demande de logements neufs additionnels devrait diminuer.

Par ailleurs, l'accès au logement posera un problème pour certains propriétaires-occupants. Il est possible que ces derniers n'aient, par exemple, plus les moyens de se maintenir dans leurs maisons. Ils auront probablement besoin de l'assistance du gouvernement pour rénover leur propriété détériorée.

6.1.4 Perspectives de développement des zones centrales versus celles éloignées

Comme le montrent les analyses de tendances et de projections, la population au Québec subit depuis quelques années de profondes transformations. Les mouvements migratoires et l'immigration agissent évidemment sur la structure des villes et des collectivités. La population vieillit et devient plus diversifiée sur le plan des revenus, des origines ethniques, de l'éducation, etc., tout en se concentrant davantage dans les zones urbanisées. L'attrait des centres urbains, au détriment des petites zones rurales, constituera par conséquent un grand défi dans les trois prochaines décennies (SCHL, 2002).

Les gouvernements locaux mettent en place des installations et des services essentiels pour répondre aux besoins du nombre accru d'âinés et de jeunes dans les centres urbains. Dans l'ensemble, la croissance des investissements publics devrait demeurer assez bonne dans les centres-villes et leur proximité. Malgré le léger ralentissement des investissements prévus au Plan québécois des infrastructures, les sommes à dépenser dans ce cadre resteront considérables. De nombreux projets privés et publics viendront stimuler la construction tout comme les nombreux chantiers de nouveaux projets résidentiels et commerciaux en ville. D'autres projets, comme la réfection des équipements sous terrains, des réseaux de transport, l'amélioration des activités de divertissement, les travaux d'édification des centres universitaires de santé (McGill et CHUM), etc. ne feront qu'augmenter le poids d'attraction des villes (Dansereau et Choco, 2002).

Parmi la population considérée, les jeunes sont particulièrement attirés par le centre-ville, car ils sont de plus en plus mobiles et disposés à se déplacer dans les endroits offrant de meilleures perspectives économiques. Les régions éloignées sont durement touchées par le rebondissement de cette génération issue de l'écho du baby-boom. Ces régions éprouveront des difficultés à retenir ce groupe, à l'âge adulte. Il est probable que les jeunes migrent vers les grandes villes pour profiter des occasions, notamment dans les domaines de l'éducation, de l'emploi et du divertissement.

Les professionnels occupant des postes dans la « nouvelle-économie » cherchent aussi à s'installer dans les quartiers résidentiels des noyaux centraux urbains. Ils souhaitent davantage acheter des maisons cossues. Bien que les maisons individuelles traditionnelles forment leur préférence, une importante partie d'entre eux vise des logements tels que les lofts (copropriétés ou appartements) dans le noyau central des villes où de nombreux emplois de la nouvelle-économie se trouvent (SCHL, 1995).

La polarisation de cette population professionnelle active a également certaines incidences sur les marchés et les quartiers dans les villes. Par exemple, ceux travaillant dans le domaine de la technologie de l'information ou de la recherche et du développement risquent d'entraîner un embourgeoisement (phénomène de gentrification). Une part de ces personnes à revenu moyen et élevé élit domicile dans les vieux quartiers du noyau urbain central

et rénove ou transforme leur logement pour qu'il soit au goût de la classe moyenne tout en augmentant la qualité et le prix global des logements dans ces vieux quartiers résidentiels. L'embourgeoisement risque également de se manifester davantage dans les quartiers renfermant certaines commodités, dont des maisons de conception unique, des parcs, des paysages exceptionnels et d'autres avantages liés à l'emplacement, dont la proximité aux emplois. Ce processus peut mener à l'exode des ménages à faible revenu, et en particulier ceux habitant des logements locatifs et des maisons de chambres.

Les familles et les personnes à faible revenu ont moins de choix sur le marché de l'habitation et seront forcées de chercher des logements locatifs bon marché. Dans de nombreuses villes, cela signifie qu'elles devront habiter des maisons et des logements plus vieux et de piètre qualité dans le noyau urbain central. Les faibles revenus et la piètre qualité des logements constituent des facteurs qui contribuent au délabrement des quartiers. Souvent, ces quartiers se caractérisent par des concentrations d'immigrants récents ou de groupes ethniques particuliers.

Les aires urbaines possédant les facilités culturelles, magasinage, santé, etc. vont donc continuer à favoriser l'activité de copropriété, et le centre-ville va continuer à être préféré comme localisation de choix. Dans les zones urbaines, des développements sélectifs potentiels se développeront, incluant donc les terrains non développés. En fonction de la disponibilité des terrains, il y aura moins de développement de l'unifamilial dans les zones urbaines par rapport aux années passées, qui devrait se positionner autour de 20 % pour les années à venir. Au même moment, la tendance à développer plus densément va se faire ressentir dans la mise en construction d'au moins 65 % de copropriétés dont la partie dominante de la demande serait exprimée par les baby-boomers.

Conformément aux évolutions démographiques prévues pour les régions, le marché de la revente devrait connaître un dynamisme relativement plus important dans les régions périphériques des RMR. Cette attraction des régions limitrophes des RMR s'explique principalement par un meilleur accès sur le marché immobilier de ces régions, due essentiellement à la disponibilité et au coût moindre des terrains. Les banlieues et les secteurs périphériques lointains vont continuer à se développer. Une bonne portion des sites identifiés va recevoir plus de la moitié de toutes les propriétés unifamiliales détachées et semi-détachées (55 %) et le restant, en grande partie des copropriétés (30 %), sera destiné aux baby-boomers.

Outre les effets à très long terme du baby-boom sur le nombre de ménages privés, l'augmentation actuelle du nombre de naissances vient à court terme stimuler le nombre de transactions sur le marché de la revente. L'arrivée d'un nouveau-né est souvent synonyme de déménagement pour un ménage qui recherche alors un logement plus grand et plus adapté à ses nouveaux besoins. Par exemple, pour certains ménages, cela signifie le passage d'un appartement en copropriété à une maison unifamiliale. Ce changement pour les ménages se traduit donc par plus de transactions sur le marché de la revente. Ce « mini baby-boom » devrait également venir dynamiser la demande pour l'unifamiliale dans les banlieues des centres urbains puisque les jeunes ménages se dirigent généralement vers ce type d'habitation lorsqu'ils fondent une famille. Dans ce cas, ils ont également tendance à privilégier la banlieue lointaine. Cette demande correspondra au moment où les baby-boomers vendront leur propriété unifamiliale, en grande partie dans les banlieues, pour déménager en ville.

Les zones rurales vont capter 25 % du développement de l'unifamilial. Ce développement va refléter la tendance habituelle, soit des tailles de lots entre 20 000 à 30 000 pi² pour recevoir des constructions unifamiliales. Il y aura certainement une demande pour les terrains plus grands dans les zones rurales. Des lots avec des forêts seront aussi privilégiés. Les projets de copropriétés en lots modernes et luxueux avec des aménagements sur place comme les terrains de marche, golf, etc. sont également une nouvelle tendance. La demande pour les copropriétés pourrait se manifester, par exemple, à proximité des réseaux routiers ou au bord de l'eau. La demande pour la propriété mobile serait continue dans ces zones, mais d'une ampleur moindre par rapport au passé.

Le tableau 6.6 résume les probabilités de développement de la demande de logements par type d'occupation : copropriété et unifamiliale. Il s'agit de probabilités basées sur les études de la SCHL, des tendances de développement dans les villes, de la disponibilité des terrains et des coûts afférant aux projets de construction. Deux phénomènes sont constatés : la construction de copropriétés en ville et la construction de maisons unifamiliales en banlieue et dans les secteurs ruraux. La demande en copropriété gagnera aussi de l'importance

en banlieue, avec une faible présence en zones rurales. Une autre tendance est la diminution graduelle des maisons unifamiliales en ville.

Tableau 6.6 Projections des développements (en %)

	Copropriété	Unifamiliale
En ville	65	20
Banlieue	30	55
Rurales	5	25
Total	100	100

Les tendances dans le secteur locatif ne montrent pas d'importantes différences régionales, mais leurs répercussions peuvent différer par RMR. Par exemple, les choix de logement dans le secteur locatif sont encore plus limités dans certaines petites collectivités rurales et éloignées parce que le parc résidentiel y est petit et que l'écart entre les loyers nécessaires pour stimuler la construction de logements locatifs et les loyers pouvant être assumés par les ménages y est encore plus grand.

Deux principales raisons expliquent ce plus grand écart : les revenus des ménages en quête de logements locatifs sont souvent inférieurs dans les collectivités rurales et éloignées et le coût de production des logements locatifs y est souvent supérieur. Les collectivités éloignées possèdent des coûts de construction des logements supérieurs en raison des coûts élevés de transport des matériaux. Cette situation restreint la capacité du secteur privé à produire des logements locatifs abordables dans les petites collectivités rurales et éloignées pour la plupart des ménages intéressés. Les ménages qui louent un logement dans ces petites collectivités rurales et éloignées comptent davantage sur l'aide gouvernementale ou doivent s'offrir un logement locatif privé plus vieux et, souvent, de moins bonne qualité.

De plus, le parc immobilier québécois semble être en moins bon état à l'extérieur des trois principales RMR. L'intervention de l'État, en milieu rural, participe malgré tout au maintien et à l'amélioration de la qualité du stock de logements et permet de répondre dans une certaine mesure à la demande pressante qui se manifeste. Par exemple, le programme RénoVillage, mis en œuvre en 1998, est destiné aux propriétaires occupants à faibles revenus qui vivent en milieu rural (municipalité de moins de 5 000 habitants). Une aide financière est accordée pour la réalisation de travaux permettant de corriger des défauts majeurs (structure, électricité, chauffage, plomberie, etc.) à la propriété. La subvention est accordée en fonction de la taille et du revenu du ménage. Elle peut atteindre 90 % du coût total des travaux jusqu'à concurrence de 6 500 \$.

Cette étude a analysé les dynamiques entre l'attraction de la demande en logements dans les villes centres par rapport aux régions éloignées. Les résultats attendus de la distribution de ces demandes en logements et rénovations varient grandement en fonction des attraits que présente chacune des deux régions. Enfin, les caractéristiques futures des ménages qui se manifesteront par la demande de logements sont corrélées à la fois avec celles des régions, tout comme celles des logements. Les ménages qui sont attirés par les centres-villes, par exemple, cherchent des aménagements et des emplacements que ne peuvent offrir les régions aux périphéries, avec celles plus éloignées. Il s'agit notamment de l'attrait du centre quant à sa vie urbaine, de la proximité de ses activités estivales, de la densité des commerces et d'institutions, de la proximité aux lieux d'emplois de qualité, de la facilité des moyens de transport, de la proximité aux choix des institutions scolaires, hospitaliers, etc.

Les régions plus éloignées présentent, quant à elles, des attraits que les villes ne peuvent concurrencer réellement. C'est le cas de la tranquillité de lieux, de la faible densité du développement urbain, de la beauté du paysage, de l'accès à certains attraits naturels tels que les centres de skis, les forêts denses, les lacs, etc. Les régions à la périphérie des villes et celles plus lointaines qui ont des moyens de transport plus efficaces, comme les trains de banlieue, auront plus d'avantages à voir s'implanter de nouveaux projets résidentiels d'unifamiliales, mais aussi de copropriétés. Les prix élevés des copropriétés au centre des villes inciteront, comme attendu, une

partie de la demande à s'implanter dans ces régions éloignées où les prix des terrains sont encore abordables. Lorsque le transport permettra de rejoindre ces régions, la demande pour des copropriétés s'y manifestera, notamment durant les trois prochaines décennies.

7 Principaux constats et pistes d'intervention de la SHQ

L'objectif de ce chapitre est de rappeler les principaux constats de l'étude et d'identifier des pistes d'intervention afin d'aider la SHQ à consolider et améliorer ses actions auprès de ses clientèles et de ses partenaires.

7.1 Principaux constats

Un des principaux enseignements de l'analyse des impacts économiques réside dans l'effet de levier des subventions que verse la SHQ à ses bénéficiaires par l'intermédiaire de ses programmes. Pour l'année 2010-2011, les montants des subventions de la SHQ, totalisant 413,4 millions de dollars combinés aux 195 millions de dollars en dépenses capitalisables pour remplacement, amélioration et modernisation de HLM publics, ont permis de générer de l'activité économique dans le secteur de la construction résidentielle et de la rénovation (928,7 millions de dollars) ainsi que dans le secteur de la demande finale (466,7 millions de dollars).

Ainsi, on estime qu'un dollar versé en subvention par la SHQ a contribué à injecter 2,3 dollars dans le secteur de la construction résidentielle ainsi que dans le secteur de la demande finale. Plus spécifiquement pour les subventions dans les programmes à destination du secteur de la construction résidentielle, chaque dollar versé par la SHQ contribue à générer 2,22 dollars d'activité dans ce secteur. Pour le secteur de la demande finale, pour chaque dollar versé par la SHQ, c'est 2,45 dollars qui sont dépensés en divers biens et services dans l'économie québécoise.

Cette activité se traduit de manière concrète par de la création ou le maintien d'emplois, de la valeur ajoutée et des montants perçus par les gouvernements provincial et fédéral. Le secteur de la construction résidentielle et de la rénovation est un important pourvoyeur d'emplois dans l'économie québécoise. Dans ce secteur, un emploi sur dix est lié à une intervention de la SHQ.

Les résultats de l'étude indiquent également qu'une part importante des dépenses « fuit » l'économie québécoise et est par conséquent consacrée à l'achat de biens et services provenant de l'importation. Les importations de biens et services requis pour la concrétisation des dépenses sur le terrain dans le domaine de la construction et de la rénovation représentent ainsi 37 % des dépenses totales. Autrement dit, on estime que pour chaque dollar dépensé dans le secteur de la construction résidentielle, 0,37 \$ est dépensé pour acheter des biens fabriqués à l'extérieur du Québec.

Un des principaux constats de l'analyse des impacts sociaux est que la SHQ a développé un mode d'action décentralisé et communautaire qui s'appuie sur un réseau étendu de partenaires ministériels, institutionnels, coopératifs, associatifs et communautaires. Le travail concerté avec les différents partenaires permet non seulement de coordonner l'action gouvernementale sur des problématiques sociales, notamment en matière de lutte à la pauvreté ou de services de santé et des services sociaux, mais aussi d'appuyer les actions des divers intervenants qui entretiennent une relation directe avec les clientèles cibles (OBNL, coopératives, entreprises d'économie sociale, groupes de ressources techniques, etc.).

Les résultats de l'étude indiquent que le travail en partenariat avec les divers intervenants du milieu favorise la mise en œuvre de pratiques d'action communautaire qui soutiennent les ménages bénéficiaires de logement social, communautaire ou abordable. L'étude a notamment souligné l'importance du partenariat entre la SHQ et le MSSS dans le soutien communautaire en logement. À titre d'exemple, dans le cadre du volet III du programme AccèsLogis Québec destiné aux clientèles ayant des besoins spécifiques, la réalisation d'unités d'habitation s'accompagne de services complémentaires qui aident les locataires à se maintenir en logement ou qui favorisent leur insertion sociale. On pense, entre autres, aux personnes itinérantes ou à risque d'itinérance. Aussi, le volet II d'AccèsLogis Québec favorise le maintien en logement des personnes âgées en légère perte d'autonomie en offrant des soins ou des services de soutien.

En plus de stabiliser les personnes et de leur offrir un encadrement favorable à leur intégration sociale, les habitations communautaires qui offrent des services de soutien contribuent à sécuriser les quartiers où ils sont implantés et à favoriser la revitalisation urbaine dans une perspective de mixité sociale. Elles entraînent aussi des avantages certains pour la collectivité, notamment par des économies substantielles de coûts des services publics, des coûts qui peuvent être particulièrement élevés pour les clientèles qui ont des besoins particuliers comme les personnes itinérantes (hébergement d'urgence, hospitalisation, incarcération) ou les personnes handicapées ou souffrant de problèmes de santé mentale (hébergement en institution).

Compte tenu de leur poids démographique, les baby-boomers ont dominé le marché de l'habitation au cours des dernières décennies et continueront de le faire encore pour de nombreuses années. L'étude a révélé que le vieillissement de la cohorte des baby-boomers pose des défis pour le maintien à domicile des personnes âgées. Ce vieillissement contribuera à la hausse prévue de la demande pour des logements adaptés destinés aux aînés, en particulier à ceux qui disposent des revenus modestes et qui éprouvent des difficultés de motricité, perte d'autonomie fonctionnelle, problèmes cognitifs et maladies chroniques. Face aux besoins croissants des baby-boomers en matière d'adaptation de domicile, la SHQ pourrait jouer un rôle clé en fournissant une aide aux aînés.

Un autre constat de l'étude est que les programmes de la SHQ favorisent la revitalisation des quartiers, des petites municipalités et des régions éloignées. En effet, l'application des programmes AccèsLogis Québec et Rénovation Québec dans les diverses régions du Québec contribue à freiner la dévitalisation et l'exode dans certaines municipalités rurales, par exemple. Les résultats de l'étude indiquent aussi que les interventions de la SHQ se répartissent de manière proportionnellement équilibrée dans l'ensemble des régions administratives. Toutefois, la réalisation des projets y est plus difficile à viabiliser. Plusieurs raisons peuvent être avancées : les possibilités d'économies d'échelle sont limitées, les matériaux sont plus chers et les loyers du marché sont inférieurs, ce qui réduit la capacité d'emprunt des organismes et les oblige à solliciter le milieu de façon plus importante.

Un pan important des actions de la SHQ concerne les interventions au Nunavik. L'éloignement et la sévérité des conditions climatiques de cette région ont un impact significatif sur les coûts de la construction et de la rénovation des logements, ce qui la rend peu attrayante pour le marché privé. De plus, les difficultés socio-économiques des populations inuites font en sorte que peu de ménages du Nunavik ont les moyens financiers suffisants pour accéder à la propriété privée ou pour se loger adéquatement sans le soutien des autorités gouvernementales. Ainsi, la grande majorité des unités de logement au Nunavik sont des logements sociaux gérés par l'Office municipal d'habitation Kativik (OMHK). Le soutien de l'OMHK a un impact majeur sur la qualité de vie des ménages du Nunavik qui, autrement, ne dispose d'aucune autre alternative pour se loger.

Les interventions de la SHQ touchent aussi les autochtones membres des Premières Nations et qui vivent hors réserve, notamment par l'accès à des habitations à loyer modique, des interventions qui préviennent l'itinérance de ces populations dans les centres urbains. De plus, l'étude a souligné l'action de la SHQ concernant les Premières Nations en situation de grande précarité, notamment par le Programme spécial de rénovation de maisons de la communauté algonquine de Kitchisakik.

7.2 Pistes d'intervention

Piste d'intervention 1 : Instaurer une veille sur le comportement des baby-boomers

Afin de permettre une adaptation rapide des interventions de la SHQ face aux comportements des baby-boomers, il apparaît pertinent d'instaurer une veille à destination des baby-boomers. Cette veille devrait être suffisamment active et flexible pour, le cas échéant, proposer des actions spécifiques. Elle pourrait prendre la forme de notes d'observation sur le marché de l'habitation et sur le suivi d'indicateurs (demande de rénovations, suivi de nombre de bénéficiaires des programmes LAAA et PAD, par exemple, etc.). En effet, même si une certaine proportion des baby-boomers semble opter pour la vente de la maison unifamiliale afin d'acheter une copropriété, d'autres éléments laissent croire que la rénovation des résidences actuelles serait aussi une tendance à considérer.

Piste d'intervention 2 : Encourager les industries à fort contenu québécois et canadien

Compte tenu qu'une part importante des dépenses en matière de construction et de rénovation est consacrée aux importations, la SHQ pourrait revoir ses programmes de manière à favoriser l'achat de matières premières et de produits finis québécois et canadiens. La SHQ pourrait encourager ses partenaires à utiliser des produits de substitution de fabrication locale, lorsqu'ils existent.

Piste d'intervention 3 : Évaluer et renforcer le soutien communautaire en logement

Afin de maximiser les impacts de l'aide financière de la SHQ dans des projets d'habitation avec soutien communautaire ainsi qu'en HLM, il apparaît pertinent que la SHQ procède à l'évaluation de divers projets afin de mesurer les impacts sur les individus, les milieux d'insertion et la collectivité. Compte tenu que le soutien communautaire est aussi appuyé financièrement par le MSSS, cette évaluation devrait être réalisée avec sa collaboration. Elle permettrait d'identifier les succès et les lacunes dans les interventions, de préciser les besoins des différentes clientèles cibles et les priorités de soutien pour les futurs projets. Cette étude serait aussi l'occasion de recenser les pratiques innovatrices dans le domaine du soutien communautaire, au Québec et ailleurs.

Piste d'intervention 4 : Renforcer le maintien à domicile des personnes âgées

En raison du vieillissement de la population, le maintien à domicile des personnes âgées deviendra un enjeu majeur au cours des prochaines années. Le programme LAAA permet déjà d'aider les personnes âgées en perte d'autonomie à apporter des modifications à leur domicile afin de faciliter l'exécution des tâches quotidiennes. Les autres programmes de logement social, communautaire et abordable, notamment le volet II d'AccèsLogis Québec et le supplément au loyer, favorisent le maintien à domicile et permettent de retarder le placement en institution des personnes âgées exigeant des soins particuliers.

Afin de renforcer le soutien communautaire en logement pour les personnes âgées, la SHQ aurait avantage à se doter d'un plan d'action sur la question des aînés qui tiendrait compte de la croissance attendue des besoins, qui identifierait les formes de soutien les plus appropriées et qui établirait des prévisions de croissance budgétaire pour répondre aux besoins futurs. De façon plus spécifique, la SHQ pourrait, de concert avec les OMH, favoriser le développement de pratiques d'action communautaire en HLM, des pratiques qui favorisent le maintien à domicile des personnes âgées. Il sera aussi nécessaire d'ajouter annuellement des logements adaptés, soit par la rénovation de logements, soit par la construction de nouvelles unités, pour palier aux besoins futurs de plus en plus importants. En matière d'adaptation de domicile, la SHQ pourrait étendre son appui à la reconversion d'unités en habitations bigénérationnelles (installation d'une deuxième salle de bain, installation de nouvelles cloisons, entre autres).

Piste d'intervention 5 : Étendre le soutien aux populations autochtones vivant sur les réserves indiennes

Si le soutien aux populations autochtones en matière de logement est un champ d'intervention important de la SHQ, notamment pour les Inuits du Nunavik et les autochtones vivant hors réserve, la SHQ n'intervient pas sur les réserves indiennes, qui sont de juridiction fédérale, soient les communautés où vit la majorité des autochtones au Québec. Les difficultés de logement sur les réserves indiennes affectent non seulement les membres de ces communautés, mais la société québécoise dans son ensemble. Les problèmes sociaux que ces difficultés génèrent, nuisent considérablement au développement économique et social de ces communautés, et de fait à leur participation et leur intégration harmonieuse au développement de leurs régions. On pense notamment aux régions ressources qui cherchent à tirer profit des opportunités de développement liées à la mise en valeur des ressources naturelles. Dans certains cas, comme sur la Côte-Nord, les besoins en main-d'œuvre sont importants et les communautés autochtones offrent un potentiel très intéressant pour assurer la relève. Les conditions socio-économiques et sanitaires des réserves freinent aussi le développement d'entreprises locales qui pourraient autrement participer au développement économique régional.

La SHQ pourrait examiner les différents moyens qui sont à sa disposition pour s'attaquer aux sévères difficultés de logement sur les réserves indiennes du Québec. Ces difficultés conduisent souvent à des départs vers les grands centres urbains, un phénomène contribuant à augmenter la population itinérante. Elles contribuent aussi à garder les communautés dans des conditions socio-économiques et sanitaires déficientes et à freiner leur intégration au développement régional. Cette dimension du problème devient d'autant plus importante en regard des orientations gouvernementales pour le développement du Nord québécois (Plan Nord).

La mise en place de projets-pilotes visant la décontamination, la rénovation domiciliaire ou l'accès à la propriété, ou des projets qui viseraient à favoriser l'implication des entreprises et des travailleurs autochtones, est une piste d'intervention à évaluer. L'accès à la propriété représente une avenue particulièrement intéressante pour des communautés autochtones qui ont connu un développement économique au cours des dernières années, et dont plusieurs résidents pourraient être tentés d'acquérir leurs propres propriétés. On pense, entre autres, à des communautés comme Mashteuiatsh (Innus), Uashat mak Mani-Utenam (Innus) ou Mistissini (Cris). L'élaboration et la mise en oeuvre de ces projets pourraient se faire en collaboration avec le ministère des Affaires indiennes et du Nord Canada (MAINC) et le Secrétariat aux affaires autochtones (SAA).

Piste d'intervention 6 : Faciliter la réalisation de projets dans les petites municipalités et dans les régions éloignées

Face aux difficultés de réalisation de projets dans les petites municipalités et dans les régions éloignées, le gouvernement du Québec a modifié et renforcé en mai 2010 le programme AccèsLogis Québec par trois modifications temporaires. L'objectif recherché est de faciliter la réalisation de projets en régions éloignées et dans les municipalités de moins de 2 500 habitants.

Compte tenu que l'application de ces mesures a atteint l'objectif visé et que les demandes d'aide ont dépassé la capacité financière de ces mesures, la SHQ devrait envisager de les maintenir et étudier la possibilité d'en élaborer de nouvelles.

Piste d'intervention 7 : Renforcer les programmes touchant le logement abordable

On prévoit une pénurie de logements abordables au cours des prochaines années et la demande d'aide à la personne pour le logement ira en s'accroissant, d'autant plus que les nouveaux immigrants, principale source de la croissance démographique au Québec, sont davantage locataires et que leurs revenus sont plus faibles que les non-immigrants. Compte tenu du fait que l'activité principale de la SHQ est d'intervenir auprès des ménages à revenu faible ou modeste, la SHQ devrait en conséquence renforcer ses programmes de logements abordables et mettre en œuvre des moyens pour pallier aux besoins les plus urgents.

Piste d'intervention 8 : Contribuer au rajeunissement du parc immobilier dans une perspective de développement durable

Compte tenu du vieillissement du parc de logement locatif, la SHQ aurait à gagner en priorisant la rénovation du parc immobilier, ce qui cadrerait bien dans ses orientations visant à respecter les principes du développement durable. Par rapport aux nouvelles constructions ou aux démolitions, les rénovations sont sans doute l'option la plus favorable en raison du fait qu'elles évitent l'utilisation de l'espace, de nouveaux matériaux, de la consommation de plus d'énergie, etc. Par ailleurs, il y aurait lieu de réaliser une étude spécifique sur les bénéfices qu'apporte la rénovation, notamment en matière d'environnement, afin de construire un argumentaire à cet effet. Cela pourrait notamment prendre la forme d'une analyse coût-bénéfice.

De plus, la proportion de logements sociaux et communautaires de plus de 30 ans est élevée et nécessitera des améliorations, des rénovations et des mises à niveaux dans un proche avenir. En soutenant la rénovation et la mise à niveau de logements sociaux et communautaires ainsi que l'adoption de pratiques responsables en matière de construction et de gestion de logements, la SHQ peut contribuer à réduire les effets de ces activités sur les écosystèmes et sur les ressources naturelles. Il est donc suggéré de poursuivre les interventions en faveur du développement durable.

Bibliographie

- AGENCE DE LA SANTÉ PUBLIQUE DU CANADA. *Consultation en ligne*, Mai 2011, http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/oi-ar/09_logement-fra.php.
- AMBROSIO, E. et Coll. *The Street Health Report : A Study of the Health Status and Barriers to Health Care of Homeless Women and Men in the City of Toronto*, 1992.
- APCHQ. *Analyse conjoncturelle de l'économie et de l'industrie de la construction résidentielle*, septembre 2010.
- ASSEMBLÉE DES PREMIÈRES NATIONS DU QUÉBEC ET DU LABRADOR. *Les besoins en logement des Premières Nations du Québec et du Labrador (2000-2006)*, sans date, 16 p.
- ASSEMBLÉE DES PREMIÈRES NATIONS. *Plan d'action sur le logement des Premières Nations*, octobre 2005, 30 p.
- ASSOCIATION CANADIENNE D'HABITATION ET DE RÉNOVATION URBAINE. *Comprendre le déclin des quartiers et favoriser leur relance*, août 2008, 20 p.
- ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC (AGRTQ). *Consultation en ligne*, mai 2011, http://www.agrtq.qc.ca/realisations/Projets_d_habitation_communautaire/Logements_pour_personnes_avec_besoins_speciaux/index.ht.
- BÉLANGER, Hélène. *Pour qui et à qui ce parc ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada)*, dans *Lien social et Politiques, Le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux*, printemps 2010, p. 143-154.
- BELLOT, Céline. *Judiciarisation et criminalisation des populations itinérantes à Montréal*, octobre 2005, 150 p.
- BERNÈCHE, Francine. *L'Accueil et l'accompagnement des immigrants récemment installés en HLM dans des quartiers montréalais : l'expérience du projet Habiter la mixité*, septembre 2005, 82 p.
- BRYANT, T. *The Current State of Housing in Canada as a Social Determinant of Health*, Rapport présenté à la conférence sur les déterminants sociaux de la santé pendant toute la durée de vie, novembre 2002.
- BUZZELLI, Michael. *Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, Is it Possible to Measure the Value of Social Housing*, 2009.
- CENTER FOR HOUSING POLICY. *Framing the Issues - The Positive Impacts of Affordable Housing on Health*, juillet 2007, 34 p.
- CENTER FOR HOUSING POLICY. *The Positive Impacts of Affordable Housing on Education: A Research Summary*, 2007, 12 p.
- CENTRAIDE-QUÉBEC. *Une société qui se tire dans le pied*, 2000.
- CENTRE DE RECHERCHE INTERUNIVERSITAIRE DE MONTRÉAL SUR L'IMMIGRATION. *L'intégration et la dynamique urbaine, L'Insertion des immigrants dans le logement social à l'heure de la réorganisation municipale : problématique et enjeux*, novembre 2000, 83 p.

- CENTRE DE RECHERCHE SUR L'INTÉMEDICALITÉ (CRI). *Le RAPSIM, le logement et la question du support communautaire*, novembre 2003.
- CEPE. *Prendre la mesure de la pauvreté*, 2009.
- CHEVALIER et FOURNIER. *Dénombrement de la clientèle itinérante dans les centres d'hébergement, les soupes populaires et les centres de jour des villes de Montréal et de Québec 1996-1997*, 1998.
- COMMISSION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC. *Revue de l'activité dans l'industrie de la construction*, Bulletins trimestriels, 2010-2011.
- COMMISSION DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX. *Itinérance : agissons ensemble*, 2009.
- COMMISSION DE LA TOPONYMIE DU QUÉBEC.
http://www.toponymie.gouv.qc.ca/ct/ToposWeb/fiche.aspx?no_seq=212518
- CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION. *Les Coopératives d'habitation en tant que vecteur d'intégration des immigrants*, juillet 2009, 56 p.
- DALHOUSIE UNIVERSITY. *The Cost of Homelessness and the Value of Investment in Housing Support Services in Halifax Regional Municipality*, Cities & Environment Unit, juin 2006.
- DIANOVA. *Consultation en ligne*, mai 2011, <http://www.dianova.ca/fr/036-logement-social-maison-st-andre-origine.html>.
- DUBREUIL, Benoît et Guillaume, MAROIS. *Le remède imaginaire, Pourquoi l'immigration ne sauvera pas le Québec*, Éd. Boréal, 2011.
- FINANCIÈRE MANUVIE. *Prenons soins, Les soins de longue durée au Québec*, 2010.
- FONDATION RUES PRINCIPALES. *Analyse de la diversification commerciale - Thetford Mines*, octobre 2009.
- GERMAIN, Annick, et Rose, DAMARIS. *La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux : le cas de Hochelaga à Montréal, dans Lien social et Politiques, Le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux*, printemps 2010, p. 15-26.
- GRATTON, Marie-Claire. *La pauvreté, déterminant de la santé*, 2004.
- HEINZ, A., et Logan, MCLEAOD. *Tendances et conditions dans les régions métropolitaines de recensement : faible revenu dans les régions métropolitaines de recensement de 1980 à 2000*, 2004.
- INRS. *La Mixité sociale en habitation*, 2002.
- INRS. *Urbanisation, Culture et Société, La Mixité sociale en habitation*, mai 2002, 128 p. et annexes.
- INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. *Vivre avec une incapacité au Québec - Un portrait statistique à partir de l'Enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2001 et 2006*, 2010, 346 p.
- KUSHNER, C. *Better Access, Better Care : a Research Paper on Health Services and Homelessness in Toronto*, 1998.
- L'ITINÉRAIRE. novembre 2006, n° 22, consultation en ligne, mai 2011, www.itineraire.ca/magazine/archives/2006/nov06_2/edito.php.

LA FONDATION RUES PRINCIPALES. *Analyse d'impacts socio-économiques significatifs du programme Rénovation Québec*, Version finale, mai 2006, 41 p.

LABORATOIRE DE RECHERCHE SUR LES PRATIQUES ET LES POLITIQUES SOCIALES (LAREPPS). *Évaluation du logement social avec support communautaire à la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)*, février 1998, 229 p.

LELOUP, Xavier. *INRS-Urbanisation, Culture et Société, Conditions de logement des ménages immigrants au Québec : Une réalité contrastée*, mars 2005, 184 p.

LELOUP, Xavier. *Loger les familles avec enfants dans le logement social public montréalais : politique d'attribution et profil sociodémographique des résidents*, INRS-UCS, rapport de recherche remis au FQRSC et à l'OMHM, septembre 2008, 111 p.

MAINC. *Consultation en ligne*, mai 2011, <http://www.ainc-inac.gc.ca/ai/mr/is/abhsg-fra.asp>.

MAMROT. *Décret de population pour 2011. Dénombrement basé sur des estimations au 1^{er} juillet 2010 faites par l'Institut de la Statistique du Québec*.

MARSH, A., D., GORDON, C., PANTAZIS, et P., HESLOP. *Home Sweet Home? : The Impact of Poor Housing on Health*, 1999.

MASLOW, A. *Theory of Human Motivation*, 1943.

MINISTÈRE DE L'EMPLOI ET DE LA SOLIDARITÉ SOCIALE. *Rapport statistique sur la clientèle des programmes d'assistance sociale*, 2011.

MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DU QUÉBEC. *Consultation en ligne*, mai 2011, <http://www.msss.gouv.qc.ca/sujets/santepub/environnement/index.php?surveillance>.

MORIN, P., F., AUBRY, et Y., VAILLANCOURT. *Les pratiques d'action communautaire en milieu HLM : inventaire analytique*, mai 2007, 179 p.

MSSS, *Plan d'action ministériel en itinérance 2010-2013*, 2009.

MSSS. *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social*, 2007.

MSSS. *L'itinérance au Québec, Cadre de référence*, septembre 2008.

MSSS. *Répertoire des normes et procédures, Coûts unitaires normalisés*, Mois de référence, avril 2004.

MSSS. *Un défi de solidarité, Les services aux aînés en perte d'autonomie : Plan d'action 2005-2010*, 2005, 51 p.

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL. *HLM Place Normandie Montréal-Nord : « Bon voisinage »*, bilan d'un projet pilote d'intervention communautaire, 2000, 52 p.

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION KATIVIK. *Étude sur les besoins en matière de logement 2010*, mai 2011.

PLATT, S., C., MARTIN, S., HUNT, et C., LEWIS. *Damp Housing, Mould Growth and Symptomatic Health State*, British Medical Journal, n° 298, p. 1673-8, 1989.

REGROUPEMENT DES CENTRES D'AMITIÉ AUTOCHTONES DU QUÉBEC. *Mémoire sur le phénomène de l'itinérance chez les autochtones en milieu urbain du Québec*, novembre 2008, 20 p.

- RENAUD, Jean, et Karine, BÉGIN. *INRS-Urbanisation, Culture et Société, La mobilité résidentielle des immigrants au Canada : les premiers mois*, 2006, 17 p.
- RÉSEAU D'AIDE AUX PERSONNES SEULES ET ITINÉRANTES DE MONTRÉAL (RAPSIM). *Femmes - Itinérance - Logement*, octobre 2007.
- RÉSEAU D'AIDE AUX PERSONNES SEULES ET ITINÉRANTES DE MONTRÉAL (RAPSIM). *Profilage social et judiciarisation*, juin 2011, 42 p.
- RÉSEAU D'AIDE AUX PERSONNES SEULES ET ITINÉRANTES DE MONTRÉAL (RAPSIM). *Socialiser les maisons de chambres pour les sauver*, mai 2007, 10 p.
- SAVAGE, A. *Warmth in Winter : Evaluation of an Information Pack for Elderly People*, Cardiff, Cardiff University of Wales College of Medicine Research Team for the Care of the Elderly, 1988.
- SCHL. *Le Point en recherche : Ménages urbains à faible revenu n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement*, 2009.
- SCHL. *Rapport sur la croissance intelligente au Canada, Le Point sur la recherche*, décembre 2005, 8 p.
- SHAW, M. et Coll. *Poverty, Social Exclusion, and Minorities*. Dans Marmot, M. et Wilkinson, R.G. (éds). *Social Determinants of Health*, 1999, p. 211-239.
- SHQ et MESS. *Développement de l'employabilité et logement social, compte-rendu d'une journée de rencontre et d'échange tenue le 23 février 2010 au Centre communautaire et résidentiel Jacques-Cartier*, mai 2011.
- SHQ. *Évaluation du Programme de logement sans but lucratif (HLM public)*, Volet régulier, 2011.
- SHQ. *Fiches crédits*, 2011.
- SHQ. *La situation résidentielle des nouveaux immigrants au Québec*, Bulletin d'information de la SHQ, vol. 4, n° 1, automne 2010.
- SHQ. *Le logement et le soutien communautaire : un jumelage efficace contre l'exclusion*, septembre 2005, 4 p.
- SHQ. *Le parc de logements privés au Nunavik, Direction des Affaires intergouvernementales et autochtones*, août 2011.
- SHQ. *Le Phénomène de l'itinérance au Québec, Mémoire présenté à la Commission des Affaires sociales*, octobre 2008.
- SHQ. *Les immigrants et le logement dans les régions administratives du Québec*, Bulletin d'information de la SHQ, vol. 4, n° 2, hiver 2010.
- SHQ. *Profil des locataires et des ménages en attente d'un logement social*, 2010.
- SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL. *Interventions publiques en habitation : leur rôle dans l'amélioration de la sécurité et la prévention de la criminalité. L'expérience des quartiers montréalais*, février 1997, 130 p. + annexes.
- STATISTIQUE CANADA. *Données de recensement 2006, compilation spéciale pour le compte de la SHQ*.
- STATISTIQUE CANADA. *Indice des prix à la consommation entre 2005 et 2010*.

Annexe A

**Rapport de l'Institut de la
Statistique du Québec**

**Étude d'impact économique pour le Québec
de dépenses liées aux activités de la Société
d'habitation du Québec**

www.stat.gouv.qc.ca

I n s t i t u t d e l a s t a t i s t i q u e d u Q u é b e c

Études d'impact
économique

É C O N O M I E

**Étude d'impact économique pour le Québec de
dépenses liées aux activités de la Société
d'habitation du Québec**

Effectuée par :

**Institut de la statistique du Québec
Le 12 mai 2011**

Pour :

AECOM

AVANT-PROPOS

Ce rapport constitue une étude d'impact économique pour le Québec de dépenses liées aux activités de la Société d'habitation du Québec. Elle a été réalisée à l'aide du modèle intersectoriel du Québec suite à une demande de monsieur Adrien Leleu, économiste pour AECOM.

L'étude présente les effets directs et indirects sur la main-d'oeuvre, les salaires, la valeur ajoutée et les importations. Elle fournit également une estimation des recettes fiscales et parafiscales découlant du projet. Elle ne constitue par ailleurs aucunement une étude de marché, de rentabilité ou de coûts-bénéfices, bien qu'elle puisse en constituer une base ou un complément fort utile.

De plus, la responsabilité de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) se limite à l'exploitation du modèle pour évaluer l'impact économique des dépenses initiales estimées par le client. En effet, l'ISQ n'a pas la connaissance spécifique du projet en question pour valider les informations fournies par le client. L'ISQ a toutefois accordé à ce dernier les renseignements requis pour que soient traitées, de façon adéquate, les données initiales en fonction des concepts et limites du modèle.

Cet avant-propos est suivi d'un sommaire exécutif des résultats de l'étude. Les sections suivantes fournissent, dans une suite logique, la plupart des renseignements dont l'utilisateur a besoin pour l'interprétation exacte des résultats. L'utilisateur déjà familier avec ces études pourra, pour sa part, passer directement aux sections 3 et 4 relatives aux résultats.

Le client est prié de noter que l'ISQ doit être identifié comme source chaque fois que les données résultant de ce rapport seront utilisées.

Cette étude a été réalisée par :

Sébastien Gagnon
Économiste

Avec la collaboration technique de :

Sophie Desfossés

Sous la direction de :

Pierre Cauchon
Directeur

Pour tout renseignement concernant
le contenu de cette étude :

Direction des statistiques
économiques et du développement
durable
Institut de la statistique du Québec
200, chemin Sainte-Foy, 3^e étage
Québec (Québec)
G1R 5T4
Tél: (418) 691-2411

Le 12 mai 2011

Tableau 2

Impact économique de dépenses de 460 millions de dollars en biens et services, de dépenses en frais d'administration de la SHQ et des organismes d'habitation via le programme HLM

	Effets directs		Effets indirects	Effets totaux
	Demande finale	Premiers fournisseurs		
	années-personnes de 2011			
Main-d'œuvre				
Salariés	—	2 208.9	1 568.5	3 777.4
Autres travailleurs	—	188.9	146.9	335.7
k\$ de 2011				
Valeur ajoutée aux prix de base	—	174 110.7	103 121.3	277 232.0
Salaires et traitements avant impôt	—	76 009.1	52 750.8	128 759.9
Revenu net des entreprises individuelles	—	15 945.2	8 407.3	24 352.5
Autres revenus bruts avant impôt	—	82 156.5	41 963.2	124 119.7
Autres productions ¹	...	1 397.0	384.3	1 781.4
Subventions	—	-6 913.6	-1 819.3	-8 732.9
Taxes indirectes	...	40 272.2	4 059.2	44 331.4
Importations	...	82 613.9	62 874.2	145 488.0
Revenus du gouvernement du Québec				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	—	5 543.5	3 699.4	9 243.0
- Taxes de vente	...	18 740.9	1 604.6	20 345.4
- Taxes spécifiques	...	8 715.5	960.6	9 676.2
Revenus du gouvernement fédéral				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	—	3 221.7	1 938.9	5 160.6
- Taxes de vente	...	9 756.8	976.4	10 733.2
- Taxes et droits d'accise	...	3 059.1	517.5	3 576.6
Parafiscalité ²				
- Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP)	—	11 238.1	8 780.9	20 019.0
- Fédérale (assurance-emploi)	—	2 272.9	1 599.2	3 872.2

1. Diminution des stocks et vente de biens et services de certains secteurs de la demande finale.

2. La parafiscalité comprend les contributions des employeurs et des employés.

... N'ayant pas lieu de figurer

– Valeur nulle

Note : Les chiffres ayant été arrondis, la somme des éléments peut ne pas correspondre au total.

Source : Institut de la statistique du Québec.

Référence : 20110512-1-2-2007R-2011R (2011R)

Tableau 1

Impact économique de dépenses d'exploitation de 726 millions de dollars du secteur de la construction résidentielle liées aux activités de la Société d'Habitation du Québec

	Effets directs	Effets indirects		Effets totaux
		Premiers fournisseurs	Autres fournisseurs	
	années-personnes de 2011			
Main-d'œuvre				
Salariés	2 690.3	1 044.3	1 360.2	5 094.8
Autres travailleurs	405.2	71.9	129.5	606.5
	k\$ de 2011			
Valeur ajoutée aux prix de base	246 933	92 946	109 863	449 742
Salaires et traitements avant impôt	138 901	44 354	55 039	238 294
Revenu net des entreprises individuelles	34 281	1 866	4 528	40 674
Autres revenus bruts avant impôt	73 752	46 726	50 296	170 775
Autres productions ¹	...	6 340	1 171	7 511
Subventions	-1 174	-1 349	-1 889	-4 412
Taxes indirectes	...	1 744	2 417	4 161
Importations	...	144 122	124 975	269 097
Revenus du gouvernement du Québec				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	13 947	3 879	4 653	22 479
- Taxes de vente	...	430	688	1 118
- Taxes spécifiques	...	862	984	1 846
Revenus du gouvernement fédéral				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	8 872	2 231	2 678	13 782
- Taxes de vente	...	—	199	199
- Taxes et droits d'accise	...	452	547	1 000
Parafiscalité ²				
- Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP)	33 730	7 988	9 353	51 071
- Fédérale (assurance-emploi)	3 792	1 378	1 671	6 841

1. Diminution des stocks et vente de biens et services de certains secteurs de la demande finale.

2. La parafiscalité comprend les contributions des employeurs et des employés.

... N'ayant pas lieu de figurer

— Valeur nulle

Note : Les chiffres ayant été arrondis, la somme des éléments peut ne pas correspondre au total.

Source : Institut de la statistique du Québec.

Référence : 20110512-1-1-2007R-2011R (2011R)

Annexe B

Méthodologie du modèle de prévisions de l'offre et de la demande de logements

1 Analyse des déterminants de la demande de logements

L'analyse de l'offre et de la demande est l'instrument économique qui permet de comprendre le mouvement des prix et des quantités sur les différents marchés. Cet instrument montre comment les préférences des consommateurs déterminent la demande de biens tel le logement, alors que les coûts de production sont le fondement de l'offre de ces biens. Les variations de l'offre et de la demande orientent les niveaux de production et donc les prix des logements.

1.1 Définition de la fonction de demande

Pour comprendre les mécanismes de la demande de logements, il faut tenir compte que le marché est représenté par deux catégories d'agents : les consommateurs qui espèrent acheter et utiliser des services d'habitation et les producteurs de ces services qui espèrent les vendre¹.

La fonction de la demande en logements est essentiellement la même que celle de n'importe quel autre type de bien, soit une courbe de pente négative (courbe reliant la quantité demandée au prix). La relation inverse entre le prix des services d'habitation et les quantités demandées indique que si le prix des services d'habitation diminue, les consommateurs en demanderont plus. Au contraire, si le prix de ces services augmente, toutes choses égales par ailleurs, les consommateurs en demanderont moins.

La demande en services d'habitation est influencée par un ensemble de paramètres comme les prix, qui sont eux-mêmes influencés par d'autres facteurs : le nombre de ménages, le revenu des ménages, le niveau d'emplois, les taux d'intérêt et d'hypothèque, le coût des transports, etc. Par exemple, quand le revenu des ménages augmente, la demande en services d'habitation augmente aussi. La contrainte budgétaire ou le niveau de solvabilité est un facteur déterminant dans la fonction de demande.

L'effet du revenu et du prix peut être illustré en exprimant la courbe de demande comme une relation entre le prix et la quantité demandée et représentant l'effet de revenu à travers un déplacement parallèle de la courbe de demande. Puisque la demande en habitation est positivement liée au revenu, une augmentation des revenus des ménages cause un déplacement vers la droite de la courbe de demande.

L'analyse économique met en évidence les effets de substitution et de revenu sur la demande en services d'habitation. Les économistes mesurent la réaction de la demande suite à une augmentation de revenus lorsque les prix ne changent pas. Il s'agit d'une mesure d'élasticité de la demande par rapport au revenu, qui se définit par le rapport entre la variation en pourcentage de la quantité demandée et la variation en pourcentage du revenu. Évidemment, quand les prix montent, les ménages avec un revenu fixe, qui se trouvent un peu plus pauvres qu'auparavant, sont tentés de réduire leur consommation d'autres biens. Un revenu plus faible conduit généralement à une consommation plus faible et renforcera normalement l'effet de substitution. Plus généralement, l'effet de substitution indique que lorsque le prix d'un bien monte, les ménages remplacent le bien pour lequel le prix a augmenté par d'autres biens similaires (Henderson, 1985).

En plus des effets de revenus et de substitution sur la demande en services d'habitation, le nombre et la composition de la population agissent aussi sur la demande. La quantité et la qualité des services d'habitation demandés suivent à long terme les tendances démographiques. Les taux de natalité, les taux de fécondité et de mortalité, la taille des ménages, les caractéristiques de la population vieillissante, l'éducation, les comportements de migration et d'ethnicité peuvent tous affecter la demande.

Parmi les autres déterminants importants de la demande, il y a les taux d'intérêt et les taux d'hypothèque. Les taux d'intérêt ne sont pas constants dans le temps, au contraire, ils présentent des grandes fluctuations. Toutes

¹ Les ménages acheteurs peuvent aussi être des producteurs (par exemple les ménages qui construisent pour eux ou qui rénovent leurs bâtiments).

autres choses étant égales, les cycles de taux d'intérêt se traduisent en cycles de capacité d'achat. Une raison majeure de la fluctuation des taux est qu'ils sont influencés par les taux d'inflation et les exigences en sécurité des placements. Or, ces taux varient dans le temps. Une anticipation à la hausse des taux d'inflation peut causer une augmentation des taux d'intérêt à long terme (incluant les taux d'hypothèques) et, par conséquent, une baisse des prix immobiliers (des taux d'intérêt bas se traduisent par des prix immobiliers élevés et vice versa). Un changement des taux d'intérêt et d'hypothèques contribue donc à augmenter ou à ralentir la demande en services d'habitation.

Le coût des transports régionaux module aussi les marchés immobiliers locaux. Même si la population devient de plus en plus indépendante de la localisation géographique en raison des moyens de transport, des coûts de transport faibles augmentent la demande et provoquent son étalement dans l'espace.

Pour transformer les courbes de demande et d'offre en un instrument utile, il est intéressant de savoir dans quelle mesure la demande réagit à des variations de prix. Pour ce faire, le concept d'élasticité de la demande par rapport au prix est utilisé. Il est défini plus précisément par le rapport entre la variation en pourcentage de la quantité demandée et la variation en pourcentage du prix. L'élasticité-prix de la demande, ou encore la sensibilité de la demande à des variations de prix, diffère selon les biens. Dans le cas des biens de première nécessité comme certains produits de l'alimentation de base, la demande tend à être inélastique; il n'est pas facile de s'en passer même si leur prix augmente. En revanche, elle est plus élastique pour les biens de luxe, car des substituts pour les remplacer existent. De plus, les estimations de l'élasticité de la demande pour l'habitation varient dépendamment de la période et de la localisation géographique. En général, elle est cependant considérée relativement inélastique face aux prix. En effet, parce qu'obligés par la nature même du bien, les ménages sont déterminés, comme pour les biens de première nécessité, à consommer les services d'habitation.

Le temps dont disposent les ménages pour réagir à des variations de prix joue également un rôle. À court terme, il se peut que la demande en services d'habitation soit inélastique face à une augmentation des prix, mais à long terme, les ménages disposent de plus de temps pour ajuster leurs comportements. Ils peuvent déménager ailleurs, trouver des substituts ou réduire la quantité ou la qualité des services demandés. Pour de nombreux biens comme l'habitation, les possibilités d'ajustement des styles de consommation impliquent que l'élasticité de la demande soit plus élevée à long terme qu'à court terme.

1.2 Définition de la fonction d'offre

L'économie enseigne que le prix des services d'habitation n'est pas seulement dérivé de la force de la demande, mais aussi de l'offre qui amène sur le marché ces services d'habitation. Supposer que l'augmentation de la demande résulte automatiquement en une augmentation des prix ignore comment l'offre peut freiner cette augmentation des prix. La fonction d'offre exprime la relation entre le prix et la quantité du service d'habitation que les producteurs sont prêts à vendre sur le marché. L'offre et la demande interagissent l'une sur l'autre.

De plus, l'offre des services d'habitation sur le marché est la somme des offres individuelles. Contrairement à la fonction de demande, la fonction d'offre est représentée par une courbe positive : plus le prix monte, plus les producteurs sont incités à offrir des services d'habitation. Dans la fonction d'offre, le coût de production (le coût de construction) s'avère déterminant. L'analyse des conditions de l'offre suppose qu'il est important de distinguer l'offre à court et à long terme. Cet horizon représente l'étendue de la période de temps nécessaire pour qu'un investissement en services d'habitation soit faisable. Le court terme signifie moins d'un an, le moyen terme deux à trois ans et le long terme trois ans et plus. Beaucoup d'analyses économiques admettent qu'à court terme, l'offre de logements neufs est plutôt faible (offre inélastique). En revanche, à long terme, elle est relativement grande (offre élastique). Le court terme est la période nécessaire pendant laquelle les producteurs peuvent ajuster la production de services d'habitation en changeant des facteurs variables (taux de vacance, main-d'œuvre, fonctionnement plus intense des équipements, etc.). Le long terme est une période suffisante pour que les producteurs puissent ajuster les facteurs variables et fixes, notamment renouveler les baux et en rédiger d'autres, concevoir les projets immobiliers, compléter les dessins et obtenir les permis nécessaires à la construction.

Un autre facteur important pour l'élasticité de l'offre est l'étendue de la période prise en compte. Une variation donnée du prix tend à avoir un effet plus grand sur la quantité offerte au fur et à mesure que le temps dont les offreurs disposent pour réagir augmente. Pendant de très brèves périodes après une hausse de prix, les offreurs peuvent se trouver dans l'incapacité d'augmenter leurs moyens de production en main-d'œuvre, en matériaux et en capital. Cependant, au fur et à mesure que le temps passe, ils peuvent disposer de plus de capital, embaucher plus de main-d'œuvre et accroître leurs capacités de production. L'élasticité de l'offre augmente donc à long terme.

L'élasticité de l'offre relativement élevée s'explique aussi par les possibilités de substitution d'un facteur de production à un autre. Ainsi, lorsque le coût des matériaux augmente moins que le coût de la main-d'œuvre, le constructeur peut favoriser les matériaux au détriment de la main-d'œuvre. De même, la hausse du coût du terrain peut inciter le constructeur à augmenter la surface et la densité de la construction.

La fonction inélastique de l'offre à court terme signifie qu'il est impossible de produire instantanément des services d'habitation par de nouvelles constructions². Cela est la conséquence de la durabilité des édifices et du temps nécessaire à la construction. À court terme, l'accroissement de l'offre de logements n'est jamais suffisant pour que le marché revienne au point d'équilibre initial. Ceci s'explique à la fois par la rigidité de l'ajustement de l'industrie de la construction à la demande, et par la difficulté relative d'augmenter à court terme l'offre des facteurs de production, surtout celle des terrains (convertir des terrains agricoles ou trouver du financement prend du temps).

De fait, la construction de logements se fait d'une manière cyclique. L'expansion de la construction des logements, provoquée par l'accroissement de la demande, peut durer quelques années, jusqu'à ce que l'offre excède la demande et que la rentabilité des projets diminue. Une fois déclenchée, la phase d'une baisse de construction peut continuer pendant quelque temps, jusqu'à ce que la pénurie de logements s'accroisse et que les perspectives de profits s'améliorent.

Ces variations cycliques de la construction des logements peuvent être atténuées ou accentuées selon les réactions du marché financier. En fait, l'offre de service d'habitation ne dépend pas seulement du prix des logements. Elle dépend de beaucoup d'autres facteurs explicatifs : objectifs de l'offreur (maximisation du profit, extension des parts de marchés, etc.), état de développement de la technologie, prix des autres biens susceptibles d'être substitués au service de logement, politiques gouvernementales, sévérité des codes de construction et de zonage, barrières physiques et topographiques, coût des agents de production, etc.

De plus, un autre facteur à considérer est la présence d'offre de services existants (stock de logements déjà construits) et ceux nouvellement mis sur le marché. Tout ce stock se modifie dans le temps (dépréciations, démolitions, restaurations, réparations, etc.). Cela signifie que le volume de services d'habitation offerts par les logements existants affecte le rythme des mises en marché.

Les « facteurs taux d'intérêt et taux d'hypothèque » affectent à la fois la demande pour l'immobilier et l'offre de nouveaux services d'habitation. Le rythme de la construction des logements neufs est fortement affecté par les taux d'hypothèques, car la construction des logements nécessite un investissement de fonds considérable tant pour l'acquéreur que pour le développeur. Donc, les taux d'intérêt élevés représentent une contrainte pour la demande à court terme et réduisent l'offre. S'ils baissent et que les prix augmentent, de nouvelles constructions seront érigées.

Il importe de souligner ici le fonctionnement de l'industrie de la construction. Une de ces caractéristiques est qu'elle est atomistique : elle est peuplée par un grand nombre de petites firmes locales, avec quelques grandes entreprises seulement. Les conséquences économiques de cette structure sont que les petites entreprises de

² Toutefois, l'offre de logement à court terme n'est pas parfaitement inélastique bien qu'elle demeure très rigide à court terme, car le taux de vacance et diverses opérations de conversions peuvent répondre partiellement à une augmentation de la demande.

construction possèdent peu de pouvoir économique et sont exposées à une concurrence vigoureuse réduisant leurs perspectives de profits.

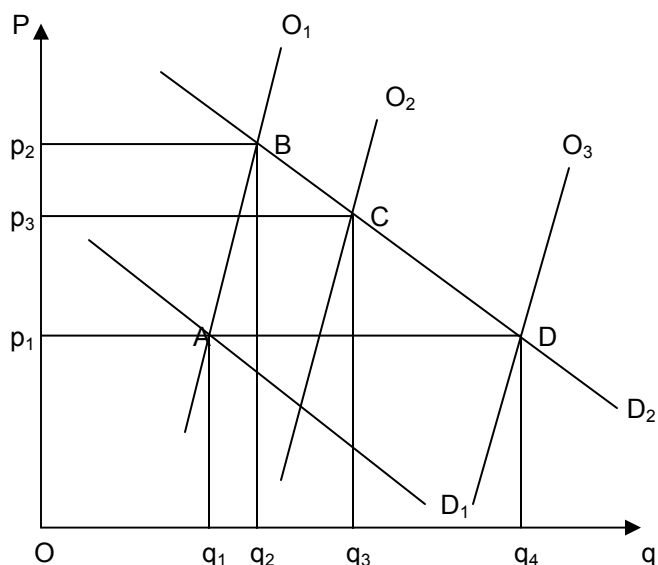
1.3 Jeu entre l'offre et la demande

La représentation individuelle des fonctions de demande et d'offre permet de développer un modèle simple d'équilibre partiel des prix immobiliers. En situation d'équilibre, le prix observé doit donc satisfaire à la fois la demande et l'offre. Si cela n'est pas le cas, le prix tendra à s'ajuster jusqu'à que cette condition soit satisfaite. Lorsque les forces de l'offre et de la demande sont en équilibre, il n'y a aucune raison pour que le prix monte ou baisse, tant que les autres choses restent égales par ailleurs. Cependant, comme tout autre marché de biens et services, l'équilibre entre les courbes de demande et d'offre du marché se perturbe continuellement.

Le processus par lequel le marché immobilier agit et passe du court terme au long terme est très intéressant pour comprendre les mécanismes d'ajustement des prix d'équilibre entre l'offre et la demande. Un changement dans la demande ou dans l'offre, par exemple la perte d'emplois au niveau local, peut prendre plusieurs années à modifier l'équilibre à long terme dans le marché d'habitation.

Il est intéressant de savoir si, à long terme, l'offre des logements s'ajuste à la demande, d'une manière telle que le point d'équilibre initial se rétablisse. Le graphique suivant décrit le comportement de la courbe d'offre de logement à long terme. Au point d'équilibre initial A, le prix et la quantité de logements produits sont p_1 et q_1 respectivement. Si la demande de logements augmente à cause d'une baisse du taux d'intérêt hypothécaire, la courbe de demande se déplace alors à D_2 et le nouveau point d'équilibre est établi au point B, correspondant au prix p_2 et à la quantité q_2 .

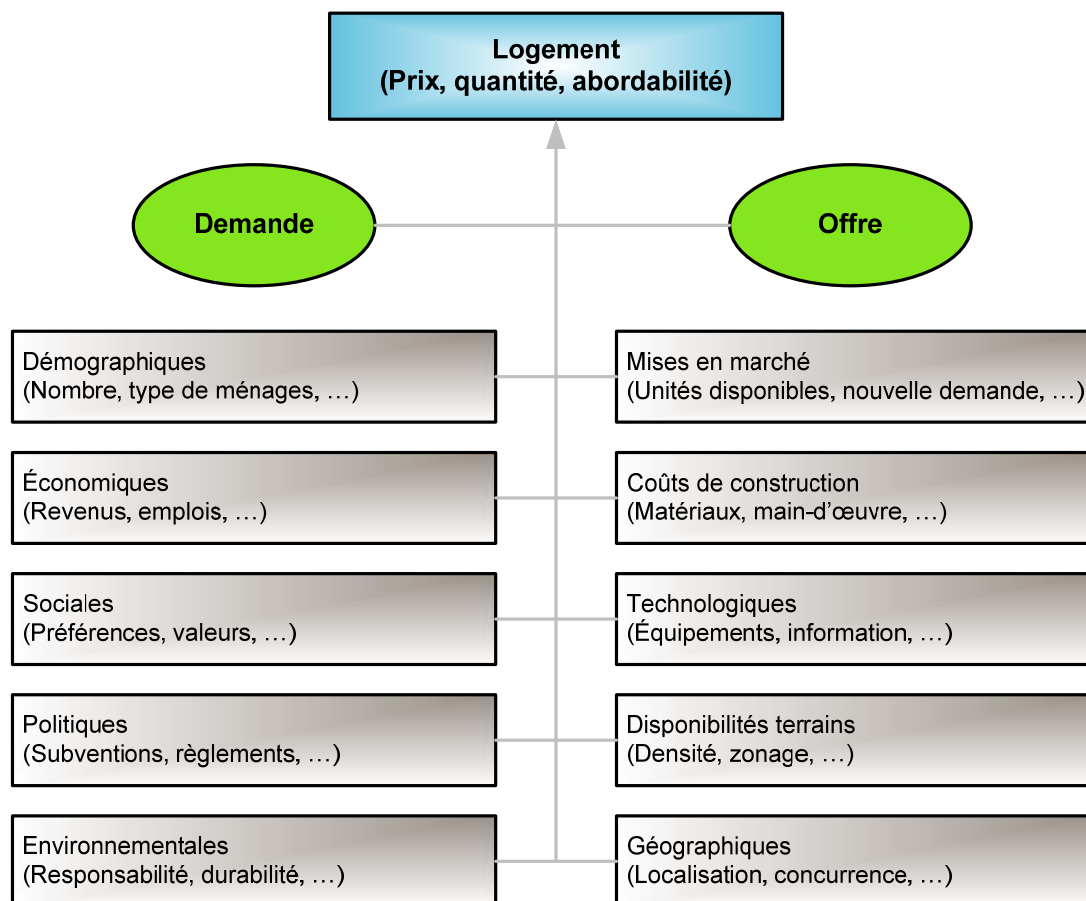
À court terme, la réponse du marché à la croissance de la demande est donc une augmentation importante des prix à p_2 . À court terme, l'offre tend à être très inélastique, d'où des changements brusques dans la demande résultant en des changements dans les prix ou niveaux de loyers. À travers le temps, dans une industrie orientée sur les profits, les prix élevés encouragent l'offre en incitant l'industrie de la construction à produire davantage et attirant d'autres constructeurs dans le secteur. L'augmentation des prix, capitalisée dans la valeur des actifs en immobilier, entraîne donc une hausse de profits qu'auparavant et améliore la santé des propriétaires de stock. À court terme, le marché s'ajuste donc relativement lentement par une augmentation de l'offre à travers les immeubles existants (immeubles vacants), les conversions et quelques nouvelles constructions.

Figure 1.1 Offre de logements à long terme

Les investissements continueront aussi longtemps que les profits seront à la hausse. Éventuellement, au cours de la période suivante, le moyen terme, les taux de rendement vont décroître avec la venue d'autres développeurs, réduisant de même le taux de construction. La courbe d'offre se déplace donc vers la droite en provoquant une diminution des prix, mais ce prix en p_3 est toujours au dessus du prix de la situation initiale p_1 . À long terme, la courbe d'offre se déplacera davantage vers O_3 , produisant ainsi le point d'équilibre D qui correspondra à la quantité q_4 et au prix p_1 . C'est ainsi que le prix initial est rétabli. La courbe d'offre à long terme est représentée par la droite p_1D .

1.4 Facteurs généraux affectant l'offre et la demande

Il existe un ensemble de facteurs qui déterminent l'offre et la demande de logements. Il convient ici de les présenter brièvement afin de prendre connaissance de leur nature et amplitude.

Figure 1.2 Forces générales agissant sur l'offre et la demande de logements

Cette figure situe d'abord les forces générales pouvant agir sur l'offre et la demande de logements. Parmi elles, les caractéristiques démographiques de la population d'un pays sont de loin les plus importantes.

Ces forces peuvent exister et demeurer latentes sans s'exprimer à certaines périodes. Lorsque les conditions économiques et financières des ménages s'améliorent, ces besoins s'expriment, parfois de façon remarquable. L'offre réagit, mais elle prend du temps du fait d'un ensemble de facteurs à mobiliser qui peuvent la limiter. Les coûts de construction et d'infrastructures, la concurrence, le coût des terrains, les moyens technologiques, etc. agissent, à leur tour, sur le niveau de l'offre.

1.4.1 Caractéristiques démographiques

La démographie explique environ les deux tiers des phénomènes économiques qui nous entourent. Lorsque la croissance démographique ralentit et que les prévisions confirment ce ralentissement, la demande pour de nouveaux logements baisse progressivement (Statistique Canada, 2001). Une augmentation du taux de vieillissement ou du taux de mortalité, combinée à des taux de fécondités inférieurs au seuil de renouvellement des générations (McVey et Kalbach, 1995), entraînent de plus une accentuation de la baisse. Dans les pays touchés par cette réalité, la croissance de l'immigration est considérée être le plus important facteur susceptible de redresser cette demande en chute (SCHL, 1996).

D'autres facteurs, indépendants de la conjoncture économique et aux effets moins immédiats, façonnent inéluctablement la demande de logements. L'évolution de la taille et de la composition de la population a une

incidence sur le rythme de formation des ménages, lui-même l'un des principaux déterminants des besoins d'habitations neuves (SCHL, 1989). La croissance nouvelle nette des ménages est habituellement supposée être égale au nombre total de nouveaux logements. De nouveaux ménages se créent lorsque les jeunes adultes partent du foyer familial pour former un ménage ou que les ménages existants se divisent pour en former d'autres, ou lors de l'arrivée de nouveaux immigrants pour faire une nouvelle vie.

Les jeunes ménages sont plus mobiles puisqu'ils sont fréquemment formés d'une personne et sont plus enclins à faire un changement de carrière. Comme résultat, les taux de mobilité décroissent avec l'augmentation de l'âge. La mobilité élevée parmi la population jeune contribue à réduire le taux de propriétaires parmi ce groupe. En plus, comme les coûts des mises de fonds sont plus importants pour l'achat d'une première propriété, les ménages ont besoin de plus de temps pour accumuler l'épargne nécessaire. Il n'est pas surprenant de voir que le taux des ménages propriétaires augmente avec l'âge.

La croissance du nombre de ménages n'est pas comme celle de la population, bien que les deux soient corrélées. Quand la population augmente, le nombre de ménages tend à augmenter aussi, mais rarement au même taux. Ce sont les changements et les augmentations dans la composition de la population adulte et non l'augmentation de la population globale qui supporte la formation de nouveaux ménages. L'évolution de la taille et de la composition de la population, particulièrement en ce qui a trait à la population adulte (formée des personnes âgées de 15 ans et plus), est un facteur important de la croissance du nombre de ménages (Bramley, 2000).

Pour bien comprendre la dynamique qu'entraîne la croissance démographique sur le marché de l'immobilier, il faut tout d'abord examiner les cycles de vie. Selon David K. Foot, ce sont ces cycles de vie qui régissent le marché immobilier nord-américain particulièrement depuis 1967, date d'entrée sur le marché de l'immobilier des premiers baby-boomers.

Pour un ménage type, l'entrée sur le marché de l'immobilier se fait aux alentours de 20 ans. La famille est délaissée pour poursuivre des études ou entrer sur le marché du travail. Dans cette première étape, le ménage type opte pour la location qu'il gardera pour une période d'environ 10 à 15 ans par la suite. Entre ses 30 et 35 ans, le ménage voit ses besoins en matière d'habitation se modifier à la suite de la naissance des enfants ou simplement par besoin d'espace ou de tranquillité. L'accession à la propriété devient généralement alors la meilleure option. Cette deuxième étape dure une dizaine d'années. Aux alentours de 45 ans, une plus grande maison ou une maison de campagne est désirée. Cette étape dure jusqu'à la retraite ou à la perte d'autonomie. Le ménage type délaisse alors la maison unifamiliale au profit d'un appartement plus petit à proximité des services ou de la famille. Les appartements offrant des services médicaux et des activités sociales sont plus attrayants pour les ménages âgés. Cette dernière étape se poursuit jusqu'au décès.

Le type de ménage et les caractéristiques des personnes qui le forment sont corrélés avec celles des propriétés. Par exemple, dans le cas des propriétés unifamiliales, on retrouve fréquemment des ménages avec enfants qui cherchent typiquement plus d'aires habitables, la tranquillité et une aire de jeu. Les personnes vivant seules et sans enfants favorisent l'appartement ou la copropriété. Cependant, ces préférences changent avec le temps en suivant les modes de vie. Dans ce sens, pour estimer la demande future en logements, il faut en tenir compte puisque les acheteurs ou locataires de propriétés peuvent différer de ceux du passé.

1.4.2 Facteurs macro-économiques

Outre les cycles de vie de l'analyse démographique, les conditions économiques jouent aussi un rôle important sur le marché de l'immobilier. Elles permettent de mieux comprendre les différentes phases que le pays a traversées au cours des dernières années.

La littérature indique qu'un certain nombre de facteurs macroéconomiques, dont la fiscalité et les changements apportés aux marchés du travail, se répercutent et exercent une forte influence sur les consommateurs et le

secteur de l'habitation. Les taux d'intérêt, tout comme les taux d'hypothèques, ont une incidence indiscutable sur les ventes de maisons et la construction de logements.

Le secteur de la construction de logements est très sensible à la conjoncture économique. Sa croissance est directement reliée à la santé économique du pays, qui l'affecte en contrepartie (SCHL, 2000). Par exemple, pour contrer le ralentissement économique, les gouvernements peuvent réduire les taux d'intérêt et d'hypothèque. C'est l'abordabilité générale de l'accession à la propriété par la sécurité et la disponibilité des emplois qui s'améliore et favorise les mises en chantier et la demande en nouveaux logements (McDonald, 1998). Les taux d'intérêt et d'hypothèque faibles, avec l'accroissement de l'emploi, aident les premiers acheteurs de propriété à entrer sur le marché. Avec l'augmentation de la demande et des prix de propriétés, les propriétaires peuvent en profiter pour améliorer leurs actifs immobiliers. Lorsque le marché du travail s'affaiblit, avec l'accroissement du taux de chômage, la confiance des consommateurs diminue.

Pour mieux comprendre la demande future en habitation, il est nécessaire d'avoir une certaine connaissance de la capacité de payer des consommateurs. La performance économique d'une zone pourrait influencer le nombre de ménages (migration), leur désir et leur capacité de payer (revenus). Le revenu des ménages est très corrélé avec la demande en logements. C'est pourquoi le revenu des ménages pourrait être utilisé comme base pour estimer l'abordabilité des logements. Un ménage est considéré comme apte à acheter une propriété lorsque celle-ci coûte 3,5 fois le revenu brut du ménage composé d'un seul travailleur ou 2,9 fois pour deux travailleurs (Lee, 2000). Les tendances démographiques peuvent également avoir un effet sur l'ampleur de la disparité des revenus dans certains secteurs de la société, car il y a une forte corrélation entre le revenu et le type de ménage (Jackson et al., 2000).

Il faut diviser la demande par type de ménage et par type de bien pour comprendre les changements dans la distribution de revenu des ménages. Les niveaux des loyers et de prix de propriétés (par taille, localisation et type d'unités) sont aussi à considérer pour être en mesure d'évaluer si l'abordabilité du marché d'habitation va changer dans le futur. Les tendances passées ne sont cependant pas suffisantes pour prédire les prix de l'habitation. Les changements dans les prix des habitations tendent à être cycliques et les périodes de croissances rapides peuvent être suivies de croissances lentes ou même de déclin. C'est pourquoi il est souhaitable d'étudier les facteurs historiques qui ont influencé les changements dans les prix pour développer des estimations de changements plus plausibles (Carter Research Associates, 1999).

La littérature souligne que les écarts de revenus sont de plus en plus dus à deux types d'emplois : les emplois à temps partiels et moins bien rémunérés et les emplois occupés par les professionnels de la nouvelle économie. Dans le premier cas, les ménages et les personnes à faible revenu (reconnus comme ayant des besoins impérieux de logements) ont moins de choix sur le marché de l'habitation et sont forcés de chercher des logements locatifs bon marché (SCHL, 1994). Par contre, les professionnels avec un emploi de meilleure qualité peuvent s'acheter des maisons plus dispendieuses, souvent dans le noyau central des villes où de nombreux emplois de la nouvelle économie se trouvent (Yencken et Porter, 2001).

1.4.3 Mises en chantier

Les tendances sur les mises en chantier dépendent largement du taux de croissance économique, de la disponibilité des emplois et de la migration démographique. Les mises en chantier expriment essentiellement une quantité offerte de logements neufs par les constructeurs. Elles ne sont pas équivalentes aux besoins en logements, mais elles donnent une bonne idée sur les niveaux de besoins selon l'anticipation du côté de l'offre.

L'achat de propriétés privées (reventes) est un phénomène qu'il faut distinguer de l'achat de propriétés neuves construites pour la vente (Angus Reid Group, 1995). La surchauffe des transactions de propriétés existantes pourrait être le signe d'une demande pour de nouveaux logements, mais elle désignera plutôt de bonnes perspectives de financement pour les investisseurs qui comptent réaliser un gain (spéculation) ou un changement entre différents usages (passer de l'unifamiliale vers la copropriété par exemple). Ce qui est vraiment

déterminant semble être la variation du nombre de ménages à laquelle est directement liée la demande en logements neufs (Angus Reid Group, 1995).

1.4.4 Stocks d'unités vacantes

Composante de la demande pour de nouveaux logements, le nombre d'unités vacantes désigne le stock de logements disponibles sur le marché pour être écoulés (ventes) ou loués (location). Comme les marchés d'habitation sont dynamiques, un taux de vacance (pour une courte période de temps) est inévitable et pourrait même être désirable. Toutefois, des taux de rotation (la période de temps durant laquelle la propriété reste non louée ou invendue) élevés à long terme pourraient indiquer des disparités entre l'offre et la demande en terme de certaines localisations et de type de propriété.

Les unités vacantes sont la somme de trois projections séparées : la demande générée à cause des taux de vacances dus aux mises en ventes ou location, aux propriétés secondaires sur le marché et aux utilisations occasionnelles résidentielles. Elles sont nécessaires pour satisfaire la demande en deuxième logement et pour accommoder la rotation du stock de logements lorsque les gens bougent pour des raisons familiales, de travail ou financières. Les résidences secondaires incluent les maisons gardées pour des activités de récréation ou de vacances, pour l'usage saisonnier ou de travailleurs migrants, ou utilisées pour des raisons relatives à l'emploi, ou qui sont occupées temporairement par les ménages avec leurs propriétés habituelles qui est ailleurs ou pour toutes autres raisons pertinentes.

Lorsque le marché est en équilibre, le nombre d'unités vacantes pour vente (ou location) divisé par le nombre de ménages plus les unités vacantes sur le marché, est reconnu comme représentant le taux de vacance naturel. Ce taux n'est pas directement observable et pourrait fluctuer à travers le temps avec les changements dans les caractéristiques démographiques des ménages, du prix et les stratégies d'établissement de loyers par les propriétaires.

Le taux naturel de vacance pourrait diminuer à travers le temps si le processus de déménager et/ou de transférer la propriété est effectué plus efficacement et que peu d'unités sont requises pour assurer la rotation. Il peut aussi diminuer si la mixité dans le mode de propriété des ménages change dramatiquement d'un mode de location vers la propriété puisque les propriétaires bougent moins fréquemment que les locataires. L'inverse pourrait être observé si plus de propriétés sont concentrées entre les mains de quelques propriétaires majeurs puisque ces derniers pourraient tolérer un taux de vacance plus élevé, car ils chercheront à maximiser leurs bénéfices à travers des stratégies plus agressives de prix ou de loyers. Dans le secteur de la location, le taux de rétention moyen des locataires correspond habituellement à la structure du bail qui varie entre 6 et 12 mois. Quant aux propriétaires, leurs déménagements varient entre 3 à 7 ans (Angus Reid Group, 1995).

Il est aussi difficile d'estimer le niveau soutenable de la demande pour une deuxième propriété puisqu'à n'importe quel moment dans le temps les propensions des ménages à posséder une deuxième propriété pourraient être influencées par les facteurs économiques temporaires comme les rendements d'autres classes d'avoir ou le coût du capital tout comme d'autres facteurs, par exemple les préférences qui changent. Les changements récents dans les tendances d'emplois, la structure d'âge de la population, les conditions de vie et de santé apparaissent contribuer tous à l'augmentation de la demande pour des maisons secondaires. Les analyses récentes montrent, par exemple, que les propensions à posséder une maison secondaire augmentent avec le bien-être financier et l'âge.

1.4.5 Remplacement du parc immobilier

Une autre composante de la demande de nouveaux logements est la construction de nouvelles unités pour remplacer celles retirées du stock existant. Même si le nombre de ménages et de propriétés vacantes ou secondaires demeure constant, un certain nombre de nouvelles constructions est requis pour maintenir la demande existante. Les unités requièrent d'être construites en remplacement d'unités, soit démolies, par

exemple pour cause de feu, de désastres naturels, détériorées, abandonnées ou vacantes depuis longtemps ou converties à des usages non résidentiels.

Il se pourrait que les rénovations réduisent le taux de vieillissement physique du parc immobilier, mais plus les propriétés sont vieilles, moins on a tendance à les réparer surtout si est considéré le fait que les goûts ont changé en raison de la demande pour des constructions modernes. La rénovation est moins attractive dans les secteurs où le prix des terrains est élevé, justifiant la démolition et la reconstruction de ces unités. Il s'agit du cas des propriétés occupées par les propriétaires avec un statut et un standing financier élevés. Le désir de rénover ou d'entretenir diffère quant aux unités locatives. Les propriétés louées dans des secteurs de la ville caractérisée par une pauvreté avancée de la population (souvent dans les vieux secteurs ou zones rurales) sont souvent laissées à l'abandon puisque certains propriétaires ne peuvent assumer les frais de maintenance et de rénovation à cause du niveau des loyers qui ne permettent pas de récupérer les investissements requis.

Par ailleurs, certaines unités pourraient être démolies ou même un secteur entier pourrait être rasé pour accueillir un nouvel usage. La démolition n'est pas toujours la solution, un usage résidentiel peut être converti en des usages différents plus rentables. Le contraire est aussi quelquefois observé, c'est-à-dire une conversion de grands appartements en des unités plus petites, mais plus nombreuses.

Il est difficile d'obtenir des renseignements précis pour établir ce nombre de nouveaux logements requis pour cause de remplacement. Toutefois, il est possible de demander l'opinion de plusieurs organismes différents pour constituer une base de données fiable, par exemple, les services de pompiers ou de la sécurité civile, les municipalités ou même de faire des sondages poussés. Les renseignements sur les permis émis par les municipalités pour les démolitions pourraient aussi être obtenus.

1.4.6 Rôle de l'État en habitation

Le marché de l'habitation est sensible aux politiques macro-économiques en matière de logements lorsqu'elles agissent sur les taux d'intérêt, d'hypothèques ou de programmes d'accession à la propriété. Les gouvernements peuvent décider, par exemple, lors de fort ralentissement économique, de relancer l'activité de construction par des mesures telles que les crédits d'impôt, la déduction des taux d'intérêt ou même certains crédits de taxes foncières.

Les gouvernements ont d'ailleurs un ensemble de programmes d'aide en habitation qui peuvent être regroupés en deux catégories principales : l'amélioration de l'habitat (qui prend la forme d'aide à la rénovation ou à la construction) ou l'aide financière aux ménages à faibles revenus. Ils prennent la forme d'aides à la réparation et rénovation, la revitalisation de vieux quartiers, l'offre de logements sociaux abordables, d'aide sous forme d'allocation logement ou de supplément au loyer, d'assurance-prêt hypothécaire, de régime d'accession à la propriété, remboursement de taxes pour habitations neuves, etc.

Les gouvernements peuvent aussi faciliter l'accession à la propriété par d'autres programmes, en offrant des régimes d'épargne et d'assurance prêt hypothécaire qui réduisent les risques courus par les prêteurs (Fallis et al., 1995). En outre, le gouvernement peut offrir une aide substantielle à l'accession à la propriété au moyen de la remise de la TPS et de la TVQ à l'achat d'une maison, du régime d'accession à la propriété (remboursement du REER), de la déduction fiscale des gains en capitaux sur la résidence principale et par des prêts hypothécaires à faible taux (Fortin et Leclerc, 2000).

1.4.7 Infrastructures et services municipaux

L'infrastructure municipale comprend les réseaux routiers complexes, les systèmes de transport, les égouts, les stations d'épuration des eaux, les canalisations d'eau, les systèmes de distribution, les réseaux électriques, les lignes téléphoniques et d'autres services essentiels dans les villes. Graham (2000) souligne que l'infrastructure dans les villes est constituée de systèmes de réseaux interdépendants dont l'expansion ne se fait pas isolément,

mais qui sont reliés de diverses façons, par exemple les égouts et les canalisations d'eau, de même que les réseaux électriques et les lignes téléphoniques.

La qualité des infrastructures et des services municipaux dépend de la richesse des villes ou municipalités. Cette richesse repose, quant à elle, sur l'assiette foncière ou la qualité de l'immobilier sur son territoire. Le montant de l'assiette foncière, lui-même, est alimenté par la qualité des services. Plus l'assiette foncière est élevée, plus les services tendent à être de bonne qualité. Toutefois, le niveau de la richesse repose sur le montant des impôts fonciers, qui sont dérivés de la valeur marchande totale des propriétés. Les municipalités cherchent donc à augmenter la qualité de leurs services sur leur territoire. Pour ce faire, elles ont besoins de prélever des taxes plus élevées. Cela pourrait par conséquent, faire fuir certaines couches de la population. C'est pourquoi les municipalités cherchent toujours une meilleure adéquation entre les services offerts, le niveau des taxes et le coût de ces services. Plus elles réussissent, plus leur territoire est sensé être peuplé par une clientèle bien nantie.

Il naît indirectement une sorte de concurrence entre différents secteurs, par exemple, les secteurs situés à la périphérie et ceux situés au centre-ville. En Amérique du Nord, ce phénomène est particulièrement reconnu par l'étalement urbain, qui a fait son œuvre depuis 1970. Une concurrence est visible entre le centre des villes et ses secteurs périphériques qui sont devenus populaires à cause des attraits qu'ils offrent, mais surtout du développement des moyens de transport de plus en plus efficaces. Cette réalité a causé un affaiblissement des secteurs centraux (phénomène de trous de beigne) au profit des secteurs en banlieue, qui ont accueilli les couches de population bien nanties, avec certaines activités commerciales et industrielles qui les ont suivis. Avec le temps, ce phénomène s'est aggravé avec l'apparition de couronnes de développement plus éloignées que les banlieues. Il faut noter cependant que les moyens de transport peuvent être efficaces, mais la circulation augmente de plus en plus avec l'accroissement de la population, qui continue à fréquenter le centre-ville pour des raisons différentes. Bien que cela contribue à un ralentissement de l'étalement urbain, il faut remarquer que c'est surtout l'écart entre les prix des terrains qui entraîne l'exode (voir « Bulletin Habitation Québec, volume 4, no. 1).

Finalement, les gens sont de plus en plus mobiles et informés. Ils iront là où ils trouvent des services qui leur plaisent, sous la contrainte de leurs revenus et de leur mobilité et d'effets d'entraînement comme la pollution et l'embouteillage. Plus ces facteurs changent, plus l'espace porte l'empreinte de leurs effets. Les développeurs et les municipalités auront à anticiper ces effets et penser à se réorganiser en conséquence pour mieux faire face aux incertitudes dans le futur.

2 Analyse descriptive de la demande de logements au Québec

Ce chapitre trace un portrait de la demande en logements et en rénovation au Québec. L'objectif est de parvenir à une meilleure compréhension des transformations passées et présentes qui marquent le marché immobilier et qui pourraient encore affecter le marché pour les années à venir. Saisir les tendances et les nouveaux enjeux est essentiel pour pouvoir y faire face plus adéquatement.

La relation entre les générations et les différents cycles du marché de l'immobilier ressort clairement lorsqu'on les analyse dans un contexte historique. Par exemple, l'accroissement du nombre de ménages est généralement lié au nombre d'habitations construites. En effet, à long terme, l'augmentation du nombre de ménages correspond globalement à l'augmentation du nombre de mises en chantier. Il est donc possible, à l'aide de projections, d'estimer la création future de ménages et de prévoir avec une certaine précision la demande en matière d'habitations.

L'analyse descriptive de la demande en logements est abordée à travers les trois thèmes suivants :

- les changements démographiques
- l'inventaire et l'état du parc immobilier

- le type d'occupation et les mises en chantier.

2.1 Changements démographiques

Comme d'autres pays industrialisés, le Québec voit ses caractéristiques démographiques se transformer avec le temps. Depuis 1971, l'indice synthétique de fécondité au Québec ne fait que diminuer, passant d'environ 4 enfants à 1,6 enfant par femme, se retrouvant ainsi dessous le seuil de 2,1 nécessaire au remplacement des générations. Le vieillissement de la population, accompagné par cette chute de la fécondité malgré le fait qu'elle ait augmenté légèrement ces dernières années, est une réalité avec laquelle le Québec devra composer. Comme observé dans la plupart des analyses, l'arrivée de nouveaux immigrants constitue une solution pour faire face à ce déclin démographique.

Selon les dernières prévisions³, le Québec compterait en 2011, une population de 7,9 millions d'habitants, répartis dans environ 3 420 000 ménages. Aux fins de comparaison, selon le Recensement de 2006, la population du Québec était de 7,6 millions d'habitants répartis dans 3,1 millions de ménages, soit une hausse 4,6 %. La taille moyenne des ménages est passée de 3,7 en 1971 à 2,3 en 2006 comme l'illustre le tableau suivant. Bien que la taille des ménages diminue, la taille moyenne des logements que ces ménages occupent a augmenté de 5,5 à 5,8 pièces par logement. Cela reflète une amélioration des conditions de vie et de la situation économique au Québec. Enfin, les personnes peuvent choisir de vivre seules, mais aussi dans des logements plus grands.

Tableau 2.1 Population et ménages par groupe d'âge au Québec - 1971-2006

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Population	6 137 305	6 395 761	6 547 207	6 708 170	7 067 396	7 246 897	7 396 331	7 631 552
Taille ménages	3,7	3,2	2,9	2,7	2,6	2,5	2,4	2,3
Ménages	1 604 780	1 894 110	2 172 866	2 357 105	2 634 300	2 822 030	2 978 115	3 189 345
15-24 ans	101 505	141 565	168 365	136 025	121 265	119 620	129 810	121 935
25-34 ans	370 185	472 890	548 285	567 805	587 840	527 255	446 715	467 945
35-44 ans	351 580	373 990	445 685	542 285	632 175	693 375	695 185	630 870
45-54 ans	318 295	357 530	374 395	384 315	465 105	572 680	654 325	725 530
55-64 ans	249 655	281 620	319 230	353 365	373 265	386 570	458 875	575 475
65-75 ans	149 640	185 760	219 150	247 820	292 725	328 610	347 635	367 575
75 ans et plus	63 925	80 750	97 750	125 495	161 930	193 920	245 560	300 005
15-24 ans	6 %	7 %	8 %	6 %	5 %	4 %	4 %	4 %
25-34 ans	23 %	25 %	25 %	24 %	22 %	19 %	15 %	15 %
35-44 ans	22 %	20 %	21 %	23 %	24 %	25 %	23 %	20 %
45-54 ans	20 %	19 %	17 %	16 %	18 %	20 %	22 %	23 %
55-64 ans	16 %	15 %	15 %	15 %	14 %	14 %	15 %	18 %
65-75 ans	9 %	10 %	10 %	11 %	11 %	12 %	12 %	12 %
75 ans et plus	4 %	4 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %

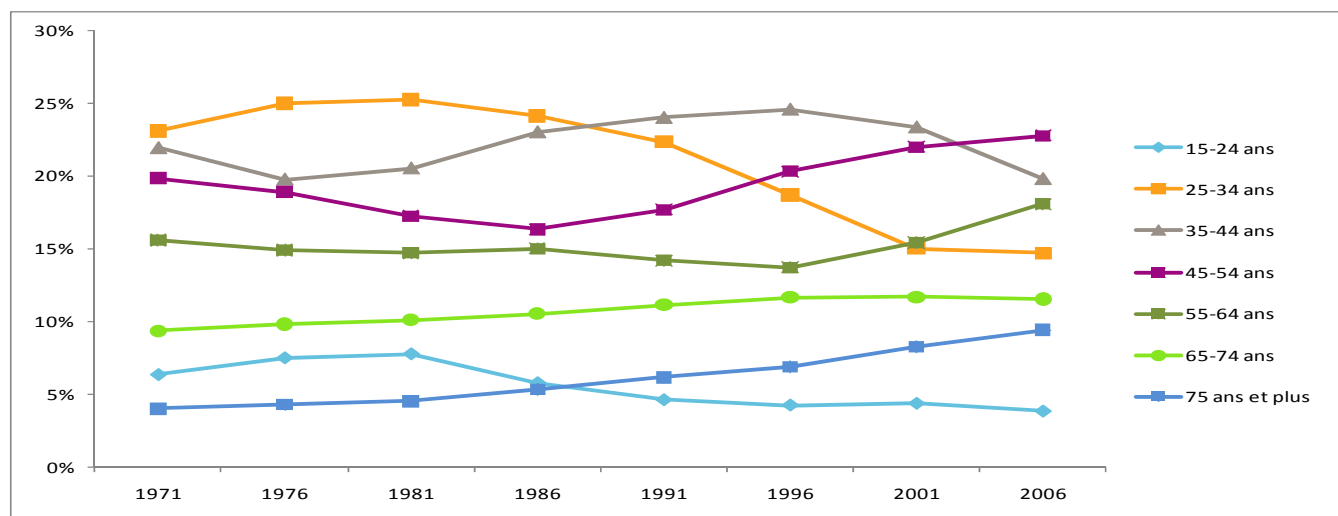
L'évolution de la population par groupe d'âge, représentée par la figure suivante, appelle quelques commentaires.

Le vieillissement de la population y ressort nettement. Le groupe d'âge des 15 à 44 ans diminue, contrairement aux groupes plus avancés en âge. Le groupe d'âge de 65 ans et plus s'y démarque (génération des baby-boomers). Le Québec, tout comme le reste du Canada, est marqué par ce vieillissement démographique qui

³ Scénario A - Référence, L'évolution démographique et le logement au Québec, rétrospective 1991-2006 et perspectives 2006-2056, SHQ.

s'est répercuté sur l'économie en général, mais surtout sur la demande en logements. Les études réalisées par la SCHL, l'APCHQ et la SHQ, entre autres, démontrent que le vieillissement de la population entraînera une diminution importante de la population active à partir de 2012, date à laquelle les baby-boomers les plus âgés atteindront l'âge de la retraite. En raison de leur poids important au sein de la population, c'est en grand nombre qu'ils vont se retirer du marché de travail.

Figure 2.1 Évolution de la composition des ménages par groupe d'âge - 1991-2006



Lors des quatre décennies passées, une augmentation importante du taux de propriétaires-occupants parmi les ménages dont le principal soutien a 50 ans ou plus a été constatée. La catégorie d'âge regroupant la plus grande proportion de personnes qui sont propriétaires de leur habitation s'est déplacée de dix ans, passant de 45-49 ans, en 1976, à 55-59 ans, en 2006.

Les données du tableau suivant révèlent que le taux de propriétaires-occupants parmi les Québécois de 50 ans et plus s'est progressivement accru puis s'est maintenu au fil des générations. Les taux supérieurs de propriétaires-occupants parmi les groupes les plus âgés, en comparaison de ceux des générations antérieures au même âge est un signe que ces taux vont demeurer élevés chez les aînés à l'avenir, voire même très probablement progresser.

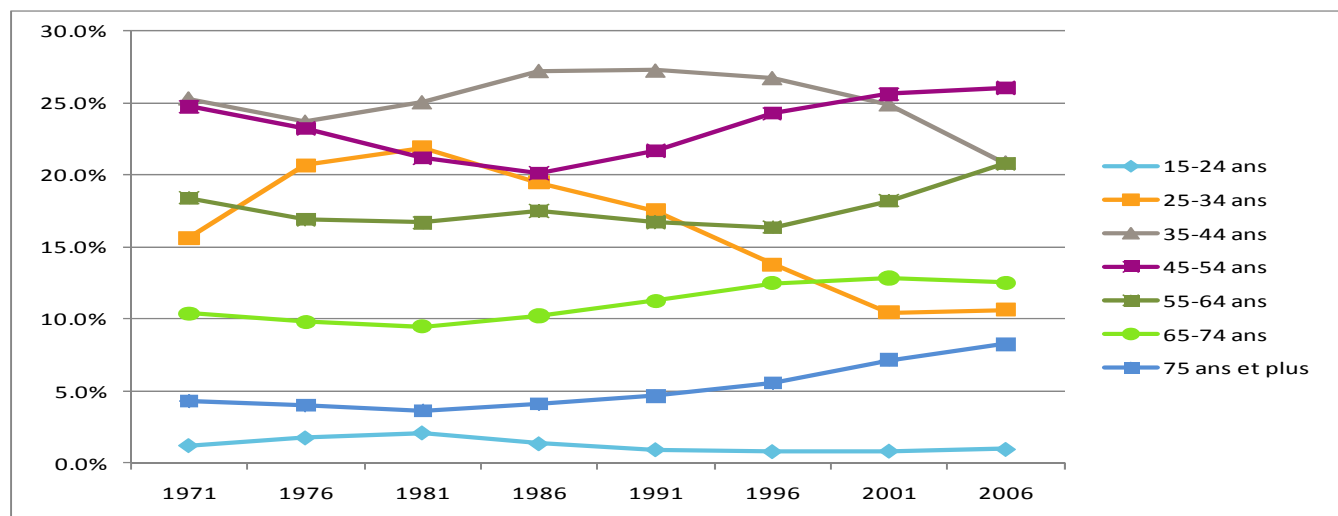
Tableau 2.2 Évolution de la composition des ménages propriétaires par groupe d'âge au Québec - 1971-2006

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Ménages propriétaires	761 335	953 960	1 157 430	1 289 960	1 463 190	1 593 600	1 724 465	1 917 735
15-24 ans	9 410	16 720	24 225	17 570	14 075	13 250	14 915	18 720
25-34 ans	118 970	197 265	253 445	251 180	255 820	219 695	180 005	204 145
35-44 ans	192 630	225 820	289 750	351 075	398 690	425 820	429 210	399 355
45-54 ans	188 240	221 575	244 965	259 575	316 960	386 690	441 560	499 035
55-64 ans	140 080	161 060	193 145	225 640	244 770	260 610	313 975	398 420
65-75 ans	79 070	93 440	109 650	132 065	164 635	199 145	221 375	239 985
75 ans et plus	32 930	38 070	42 255	52 850	68 250	88 385	123 425	158 065

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
15-24 ans	1,2 %	1,8 %	2,1 %	1,4 %	1,0 %	0,8 %	0,9 %	1,0 %
25-34 ans	15,6 %	20,7 %	21,9 %	19,5 %	17,5 %	13,8 %	10,4 %	10,6 %
35-44 ans	25,3 %	23,7 %	25,0 %	27,2 %	27,2 %	26,7 %	24,9 %	20,8 %
45-54 ans	24,7 %	23,2 %	21,2 %	20,1 %	21,7 %	24,3 %	25,6 %	26,0 %
55-64 ans	18,4 %	16,9 %	16,7 %	17,5 %	16,7 %	16,4 %	18,2 %	20,8 %
65-75 ans	10,4 %	9,8 %	9,5 %	10,2 %	11,3 %	12,5 %	12,8 %	12,5 %
75 ans et plus	4,3 %	4,0 %	3,7 %	4,1 %	4,7 %	5,5 %	7,2 %	8,2 %

La proportion des ménages des groupes d'âge de 45-54 ans et de 55-65 ans connaît une croissance nette depuis 1996 comme l'illustre le graphique suivant. Pour la même période, le désir d'être propriétaire diminue considérablement chez les groupes d'âge de 25-44 ans et 35-44 ans. La proportion des ménages propriétaires est bien entendu la plus faible chez le groupe d'âge le plus jeune (25-24 ans).

Figure 2.2 Évolution de la composition des ménages propriétaires par groupe d'âge au Québec - 1971-2006

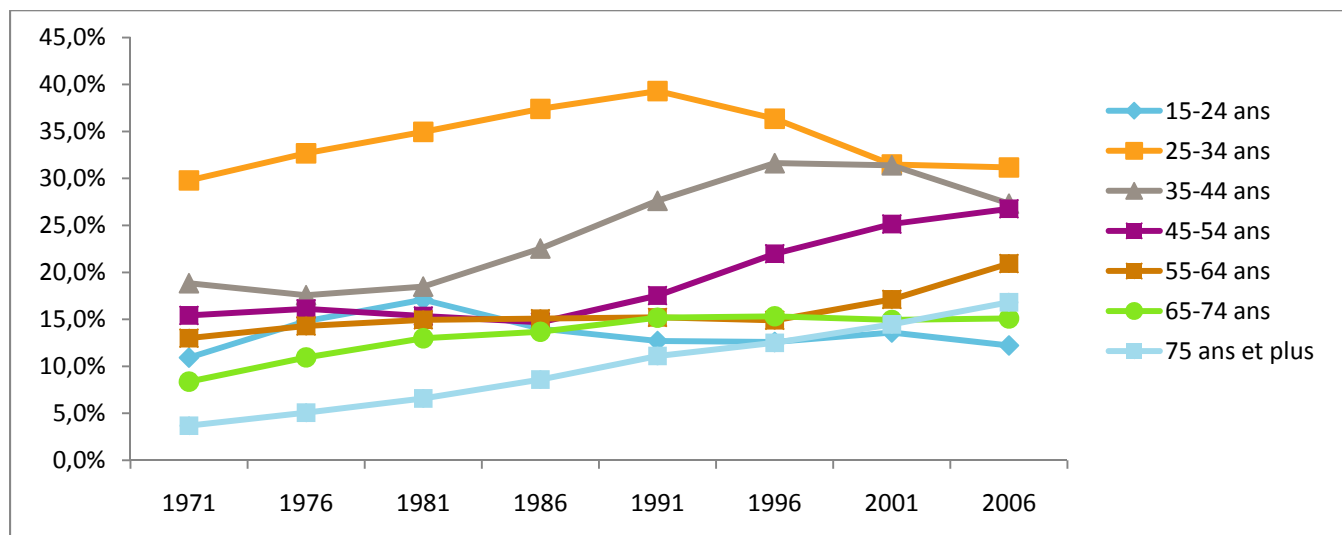


Quant à l'évolution de la composition des ménages locataires, c'est le groupe d'âge de 25-34 ans qui domine en 2006, suivi du groupe d'âge de 35 à 54 ans. La plus faible proportion se situe en dehors des deux extrémités, soit les groupes d'âge les plus jeunes et les plus âgés.

Tableau 2.3 Évolution de la composition des ménages locataires par groupe d'âge au Québec - 1991-2006

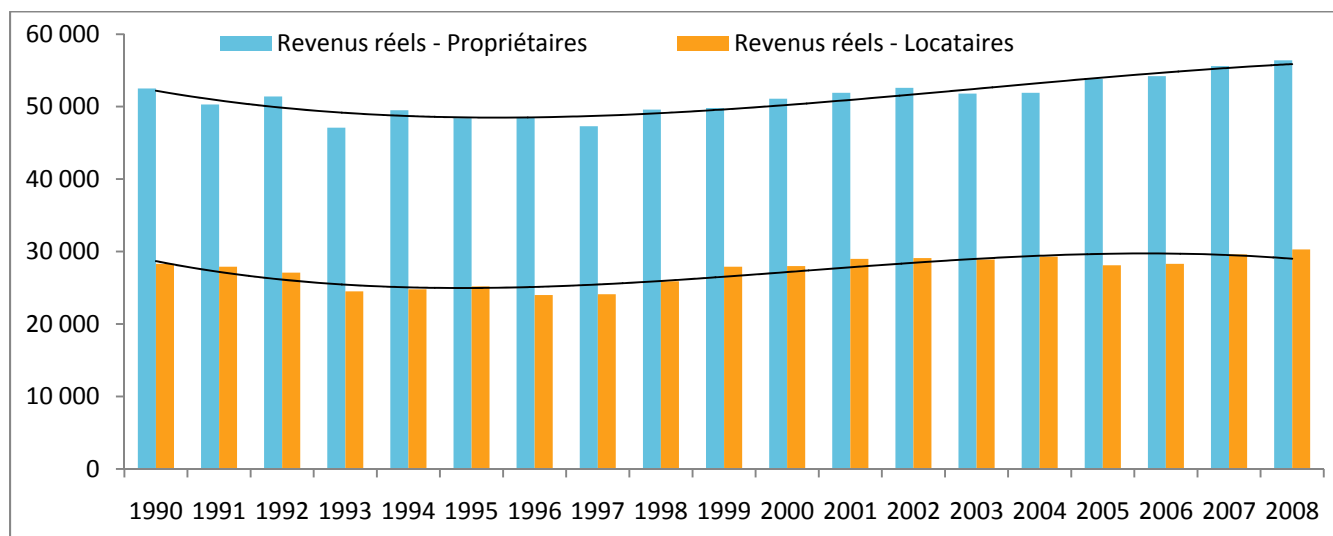
	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Ménages locataires	843 445	941 155	1 015 430	1 062 570	1 169 315	1 225 305	1 249 460	1 267 945
15-24 ans	92 095	124 845	144 135	118 180	107 105	106 175	114 670	103 015
25-34 ans	251 210	275 620	294 840	315 465	331 495	306 645	265 545	262 890
35-44 ans	158 955	148 165	155 935	190 120	233 015	266 765	264 840	230 445
45-54 ans	130 050	135 950	129 430	123 910	147 855	185 415	212 050	225 790
55-64 ans	109 575	120 560	126 085	127 115	128 265	124 640	144 415	176 635
65-75 ans	70 570	92 320	109 500	115 330	127 970	129 245	125 970	127 345
75 ans et plus	30 995	42 680	55 500	72 445	93 615	105 420	121 965	141 820
15-24 ans	10,9 %	14,8 %	17,1 %	14,0 %	12,7 %	12,6 %	13,6 %	12,2 %
25-34 ans	29,8 %	32,7 %	35,0 %	37,4 %	39,3 %	36,4 %	31,5 %	31,2 %
35-44 ans	18,8 %	17,6 %	18,5 %	22,5 %	27,6 %	31,6 %	31,4 %	27,3 %
45-54 ans	15,4 %	16,1 %	15,3 %	14,7 %	17,5 %	22,0 %	25,1 %	26,8 %
55-64 ans	13,0 %	14,3 %	14,9 %	15,1 %	15,2 %	14,9 %	17,1 %	20,9 %
65-75 ans	8,4 %	10,9 %	13,0 %	13,7 %	15,2 %	15,3 %	14,9 %	15,1 %
75 ans et plus	3,7 %	5,1 %	6,6 %	8,6 %	11,1 %	12,5 %	14,5 %	16,8 %

En reportant ces proportions sur la figure de l'évolution de composition des ménages, une double tendance pour le groupe d'âge de 25-34 ans est observée. Ce groupe choisit les logements locatifs de 1971 jusqu'en 1991 et s'en désintéresse par la suite, jusqu'en 2006. La même tendance, plus légère en revanche, s'observe pour les groupes d'âge de 35-44 ans et 64-74 ans. Il y a un certain attrait qui évolue pour les groupes d'âge entre 45-54 ans, 55-64 ans et 75 ans et plus.

Figure 2.3 Évolution de la composition des ménages locataires par groupe d'âge au Québec - 1971-2006

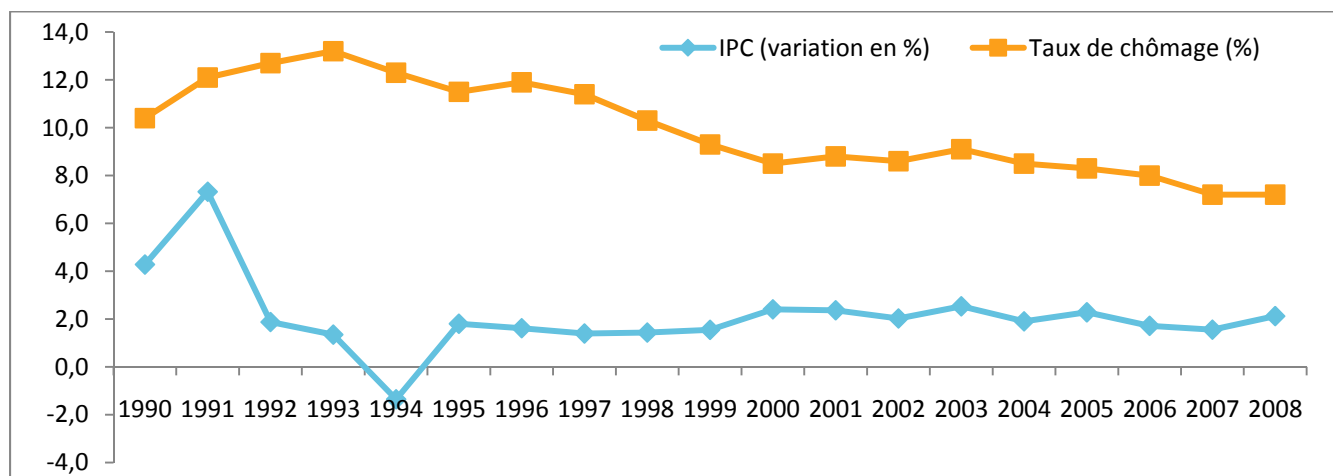
Afin de discerner l'évolution de la demande en logement et de dégager certaines tendances, il est important de considérer quelques facteurs économiques déterminants. Entre autres, c'est le revenu des ménages qui explique sans doute l'accès à une propriété. En effet, plus le revenu augmente et plus le ménage exprime sa préférence pour l'achat plutôt que la location comme le montre le tableau suivant. Un faible revenu pousse les ménages à reporter à plus tard leur désir d'accession à la propriété privée. Le revenu des ménages propriétaires est presque le double de celui des locataires, avec une tendance à la hausse en 2008. Le même phénomène s'observe pour les locataires dont l'augmentation du revenu est très minime en 2008, ce qui creuse davantage l'écart de revenus avec les propriétaires.

Figure 2.4 Évolution des revenus réels de 1990 à 2008



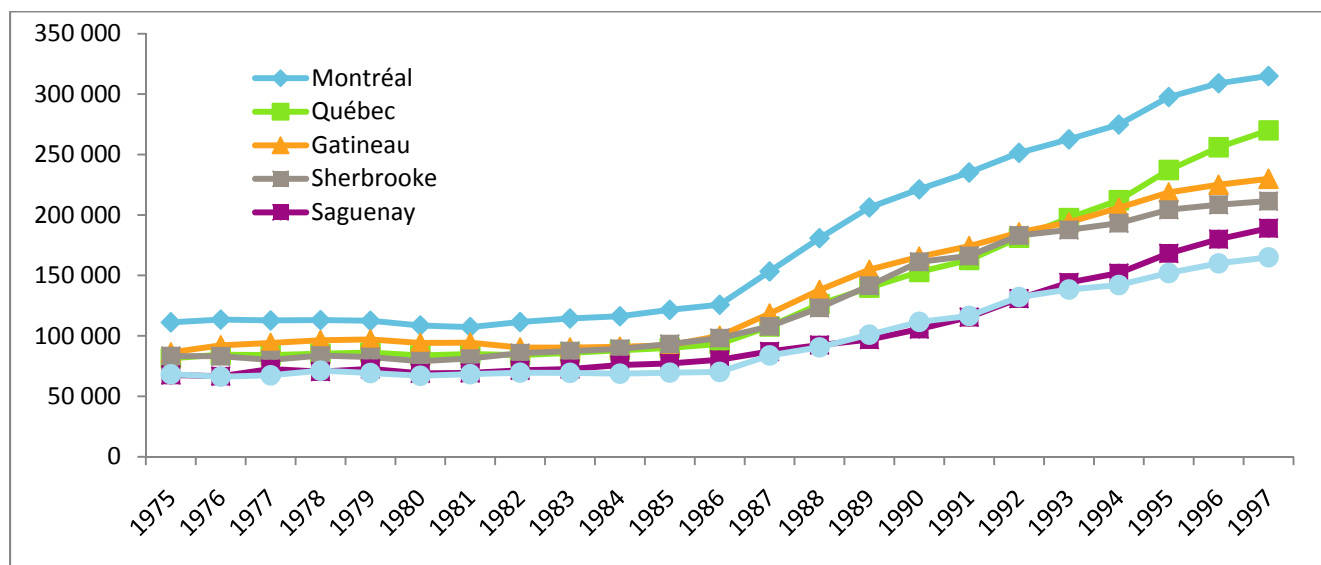
La figure suivante intègre deux autres facteurs importants pouvant expliquer la demande de logements, soit l'indice des prix à la consommation (IPC) et le taux de chômage. Au Québec, l'IPC a connu une diminution progressive, pour atteindre son niveau le plus faible en 2008. C'est le contraire qui semble se dessiner pour le taux de chômage, qui demeure stable au cours de ces 14 dernières années. Dans ces conditions, le marché réagit positivement.

Figure 2.5 Variation (en %) de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) en 1990 et 2008

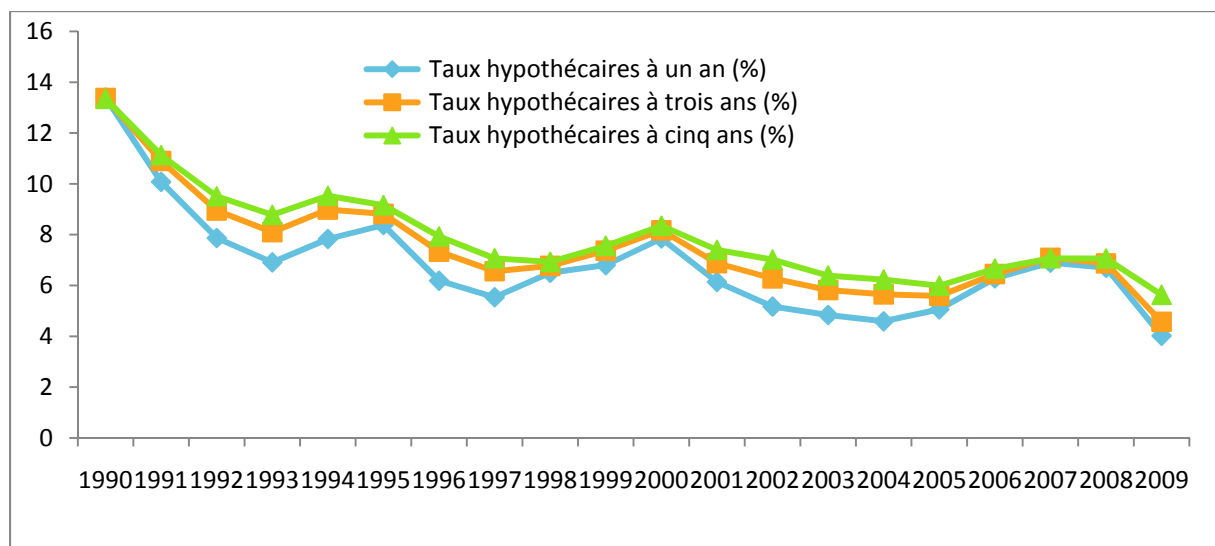


L'évolution des prix moyens des logements entre 1975 et 1999 (voir la figure 5.8) démontre clairement qu'il y a deux tendances, l'une entre 1975 et 1985 et l'autre, à partir de l'année 1986. Les prix sont presque stables durant la première période pour toutes les RMR où les écarts de prix ne sont pas considérables hormis pour la RMR de Montréal. À partir de la période qui suit l'année 1985, une croissance continue et remarquable des prix pour toutes les RMR est constatée. Les prix ont presque triplé pour la RMR de Montréal dont un écart important commence à se dessiner par rapport au reste des RMR à l'exception de la RMR de Québec qui rattrape une partie de l'écart. Les prix dans les RMR de Trois-Rivières et de Saguenay augmentent aussi, mais à un rythme plus faible.

Figure 2.6 Évolution des prix moyens des logements entre 1975 et 1997

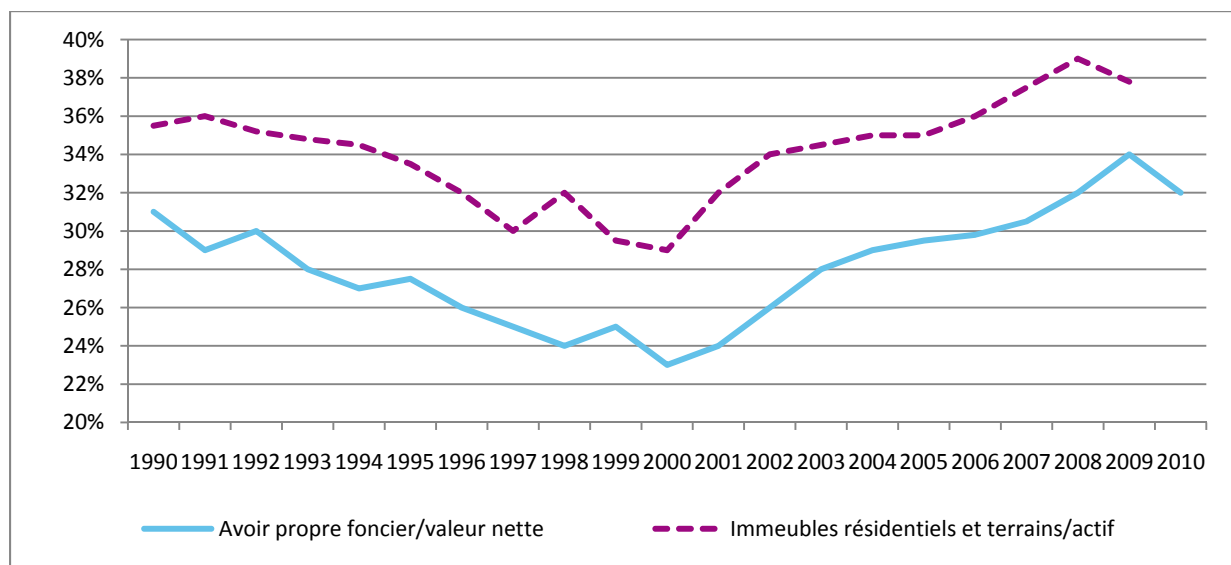


L'augmentation des prix est accompagnée de la diminution soutenue des taux d'hypothèques de 1 à 5 ans durant la même période selon les données économiques générales (CANSIM). Cette diminution a favorisé la demande pour l'achat de nouveaux logements. Ces conditions se reflètent positivement sur le marché de la construction dont le nombre de mises en chantier connaît aussi un progrès remarquable. La question est de savoir si ces taux favorables vont continuer à se stabiliser ou augmenter dans les années à venir. Selon l'état actuel du marché, une légère augmentation des taux est notée qui devrait se maintenir dans le futur.

Figure 2.7 Évolution des taux hypothécaires entre 1990 et 2009, Québec

Pour de nombreux ménages, l'achat d'une maison ou d'un appartement est la plus grande dépense qu'ils feront de toute leur vie. Le logement constitue à la fois le plus gros actif et la principale dette.

Un bref rappel de l'évolution de la valeur de l'actif foncier est nécessaire pour bien comprendre le marché et mesurer le poids de celui-ci dans la richesse des ménages. La croissance de la valeur nette du logement a tout d'abord été plus lente au cours des années 2000-2009 que durant les années 1990. Selon la définition de Statistique Canada (CANSIM), l'actif foncier fait référence à l'immeuble (terrain et bâtiment) et le logement (unité habitée par un ménage). La valeur de l'actif foncier et les taux d'accèsion à la propriété (toute catégorie de propriété en location ou possédée) augmentant considérablement au cours de la décennie écoulée, l'avoir propre foncier a suivi une voie très différente, augmentant bien plus lentement durant les années 1990 (2,0 % par an) que durant la décennie suivante (6,2 % par an). En conséquence, sa progression ne représentait que 11 % de la hausse de la valeur nette durant les années 1990, contre 61 %, du premier trimestre de 2000 au troisième trimestre de 2009. Compte tenu de ces tendances de croissance divergentes, la proportion de l'avoir propre foncier dans la richesse des ménages a diminué dans les années 1990, puis elle a augmenté par la suite (voir la figure 5.10).

Figure 2.8 Le pourcentage de la valeur nette ou de l'actif total sur la période 1990-2010, Québec

Au troisième trimestre de 2009⁴, l'avoir propre foncier représentait 32 % de la valeur nette des ménages, tandis que la valeur des immeubles résidentiels et des terrains constituait 38 % de leur actif total. Les autres biens immobiliers, y compris les résidences secondaires, forment quant à eux 9 % de l'actif. Les biens immobiliers représentent donc près de la moitié de la valeur nette des ménages.

De manière générale, la dette des ménages a augmenté plus rapidement que leur revenu disponible au cours des deux dernières décennies. Entre 1990 et 2009, le ratio des dettes par rapport au revenu disponible a en effet augmenté de plus de la moitié⁵. Néanmoins, fait important, même si un grand nombre de ménages a choisi d'acheter un logement ces dernières années, les emprunts hypothécaires ont compté pour un plus faible pourcentage de la dette totale des ménages en 2009 (62,4 %) que durant la majeure partie des années 1990, et ce pourcentage n'a que très légèrement augmenté au cours de la décennie écoulée, comme le montre la figure précédente sur l'évolution des prêts hypothécaires.

L'augmentation de la dette des ménages est à mettre au compte du recours au crédit à la consommation. Ce dernier a augmenté plus rapidement que la dette hypothécaire et représente donc une part croissante du passif des ménages.

De plus, le vieillissement de la population a aidé à freiner l'augmentation de la dette hypothécaire. Tandis que de nombreux ménages contractaient des emprunts hypothécaires pour acheter des logements, d'autres remboursaient totalement leurs emprunts hypothécaires. En 2001, 71 % des membres de la génération du baby-boom qui possédaient un logement avaient un emprunt hypothécaire, et ce pourcentage baissait à 66 % en 2006.

2.2 Inventaire du parc immobilier

Le tableau suivant résume le nombre de logements existants par type dans la province, ventilé par RMR. Deux catégories d'immeubles dominent le tableau: les maisons individuelles et les immeubles de cinq étages et moins.

La RMR de Montréal compte presque la moitié du parc de logements disponibles, suivi des RMR de Québec et de Gatineau. Les trois autres RMR possèdent un parc immobilier de même taille. La disponibilité de l'inventaire

⁴ Données les plus récentes fournies par la SCHL

⁵ SHQ, Le point en recherche, Octobre 2010

de ces régions évolue différemment. Entre 1991 et 1996, la RMR de Gatineau voit accroître son parc de 12,2 %, suivi de la RMR de Sherbrooke. La même observation est faite pour les RMR de Saguenay et Trois-Rivières. Celle de Sherbrooke compte un agrandissement de son parc de presque 25 %, se rapprochant davantage de celle de Gatineau en 2006. L'accroissement du parc est relativement faible pour Saguenay où une évolution négative ressort entre 1991 et 2006 pour la catégorie des autres maisons. La RMR de Trois-Rivières compte autant de logements que Saguenay.

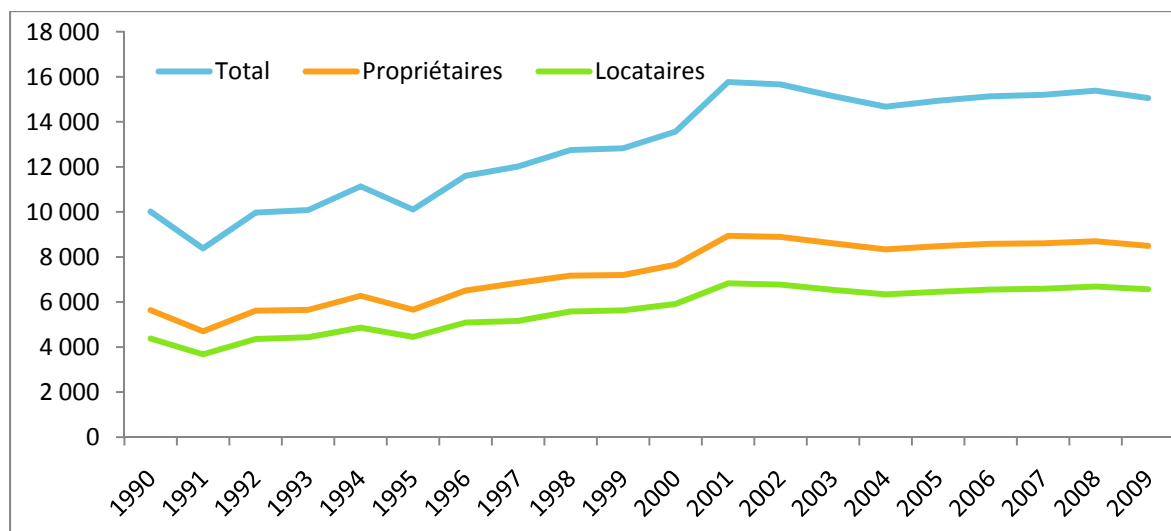
Tableau 2.4 Évolution du parc immobilier-1991-2006

	Années				Variations		
	1991	1996	2001	2006	1991-1996	1996-2001	2001-2006
Québec	2 634 300	2 822 030	2 978 110	3 189 345	7,1 %	5,5 %	7,1 %
<i>Maisons individuelles (non attenantes)</i>	1 175 085	1 272 600	1 371 005	1 458 400	8,3 %	7,7 %	6,4 %
<i>Maisons jumelées</i>	116 250	130 435	146 455	156 195	12,2 %	12,3 %	6,7 %
<i>Maisons en rangée</i>	61 140	72 335	80 120	76 470	18,3 %	10,8 %	-4,6 %
<i>Appartements dans des duplex non attenants</i>	159 420	171 260	157 325	254 335	7,4 %	-8,1 %	61,7 %
<i>Appartements, immeubles de cinq étages ou plus</i>	137 105	144 775	154 455	161 655	5,6 %	6,7 %	4,7 %
<i>Appartements, immeubles de moins de cinq étages</i>	940 405	994 855	1 027 900	1 045 455	5,8 %	3,3 %	1,7 %
<i>Autres maisons - individuelles attenantes</i>	20 170	16 410	19 210	15 275	-18,6 %	17,1 %	-20,5 %
<i>Autres maisons - habitations mobiles</i>	24 720	19 350	21 645	21 545	-21,7 %	11,9 %	-0,5 %
RMR Montréal	1 235 725	1 341 270	1 417 360	1 525 740	8,5 %	5,7 %	7,6 %
RMR Québec	253 365	275 930	295 105	316 650	8,9 %	6,9 %	7,3 %
RMR Gatineau	84 270	94 585	103 440	115 975	12,2 %	9,4 %	12,1 %
RMR Sherbrooke	55 425	60 855	66 285	82 765	9,8 %	8,9 %	24,9 %
RMR Saguenay	56 990	59 940	62 195	64 330	5,2 %	3,8 %	3,4 %
RMR Trois-Rivières	54 180	57 665	59 580	63 875	6,4 %	3,3 %	7,2 %

Le Québec compte près de 65 % de son parc construit avant 1980, dont 30 % de celui-ci existaient avant 1960, soit depuis plus de 50 ans. Il est utile de mentionner au passage que la valeur marchande des propriétés diminue progressivement, de façon non linéaire, suivant leur année de construction.

Trois types de dépréciation pourraient être la cause : dépréciation physique (vieillesse par le passage de temps), désuétude fonctionnelle (certains aspects de l'immeuble se démodent avec le temps) et situationnelle ou économique (changement des attributs socio-économiques du voisinage). La durée économique moyenne des structures ou bâtiments (en excluant la valeur des terrains dans l'immeuble) se situe autour de 70 à 100 ans. Lorsqu'il n'y a pas d'entretien et de rénovations réguliers, ils deviennent par hypothèse désuets, et nécessitent des rénovations majeures rapides, sinon la démolition ou le changement d'usages devrait être envisagé.

Avec le vieillissement du parc immobilier au Québec, les dépenses de rénovation occupent une place de plus en plus importante dans les dépenses totales des ménages. Comme l'illustre la figure suivante, le montant total des investissements en rénovation domiciliaire augmente progressivement selon les données de CANSIM.

Figure 2.9 Évolution des dépenses d'entretien et de réparation (\$ constants), 1990-2009

Au Québec, en 2006, 246 295 logements (7,7 %) nécessitaient des réparations majeures, dont 53,8 % étaient possédés, et le reste, loués. Selon les données de Statistique Canada (CANSIM), la valeur des dépenses d'entretien et de réparations de tout genre est équivalente à la somme du prix total des 15 134 nouveaux logements en 2006 en considérant le prix moyen de 195 383 \$ estimé par le Service inter-agences - SIA de l'Association canadienne de l'immeuble. Ce prix moyen des logements (logements de type plex, copropriétés et propriété unifamiliale) doublerait presque si le coût de mise en chantier était pris en compte à la place du prix de vente. En effet, ce prix comprend la part de prix du terrain, les profits et même la spéculation. Selon la SCHL, le coût moyen de dépenses en tout genre par ménage répondant (propriétaires et locataires) était de 11 000 \$ par année dans la province. En considérant ce montant, les dépenses de réparations mineures et majeures pourraient être estimées approximativement à 268 811 \$ par logements ($195\,383\ \$ / 11\,000 = 17,76$, multiplié par 15 134).

Tableau 2.5 État du parc immobilier Québec (2006)

	Nombre	Proportion
Total	3 189 345	100,0 %
1945 ou avant	440 600	13,8 %
1946-1960	538 440	16,9 %
1961-1970	494 995	15,5 %
1971-1980	610 930	19,2 %
1981-1985	255 855	8,0 %
1986-1990	276 260	8,7 %
1991-1995	213 405	6,7 %
1996-2001	142 945	4,5 %
2001-2006	215 900	6,8 %
Entretien régulier	2 060 295	64,6 %
Besoin de réparations mineures	882 750	27,7 %
Besoin de réparations majeures	246 295	7,7 %

	Nombre	Proportion
Total possédés	1 917 735	100,0 %
Entretien régulier	1 232 160	64,3 %
Besoin de réparations mineures	553 190	28,8 %
Besoin de réparations majeures	132 390	6,9 %
Total loués	1 267 940	100,0 %
Entretien régulier	826 820	65,2 %
Besoin de réparations mineures	328 365	25,9 %
Besoin de réparations majeures	112 755	8,9 %

Le parc immobilier vieilli est également constitué de logements démolis comme indiqué sur le tableau suivant. Le nombre de logements démolis est relativement stable au fil des années, excepté certaines périodes où le nombre est supérieur à la moyenne d'environ 1 700 démolitions entre 1987 et 1999.

Tableau 2.6 Nombre de démolitions de logements, 1987-1999

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Province	1 493	1 646	2 003	2 026	1 787	1 786	1 720	1 730	1 499	1 610	1 355	1 564	1 716
Montréal	619	588	634	657	672	513	483	531	414	367	434	495	581
Québec	131	159	157	171	139	148	245	184	210	97	101	90	123
Gatineau	17	36	37	57	68	103	59	59	27	28	30	40	34
Saguenay	18	20	51	48	55	37	19	54	54	274	116	105	66
Sherbrooke	11	50	54	22	39	26	24	25	20	21	13	22	21
Trois-Rivières	34	52	39	42	55	42	50	28	35	24	32	36	38

Source : Données de CANSIM, Statistique Canada

Le tableau suivant fournit plus de détails par RMR, sur le type de logements et le type de rénovations en 2006.

Les RMR de Montréal et de Gatineau ont un besoin plus grand de rénovations majeures, en moyenne (7,7 % et 7,4 % respectivement). La RMR de Sherbrooke y fait exception avec un taux de 5,6 %. Concernant les logements locatifs, Montréal et Gatineau viennent en tête de la liste en ce qui a trait aux besoins de rénovations majeures (9,7 % et 9,3 % respectivement); Sherbrooke s'illustre encore avec un parc immobilier locatif en meilleur état.

Tableau 2.7 État du parc immobilier, RMR, 2006

	Total			Possédés			Loués		
	Régulier	Mineures	Majeures	Régulier	Mineures	Majeures	Régulier	Mineures	Majeures
Montréal	971 920	435 880	117 945	525 780	239 690	48 835	446 140	196 190	69 105
	63,7 %	28,6 %	7,7 %	64,6 %	29,4 %	6,0 %	62,7 %	27,6 %	9,7 %
Québec	215 050	81 980	19 620	126 200	49 380	10 015	88 850	32 600	9 605
	67,9 %	25,9 %	6,2 %	68,0 %	26,6 %	5,4 %	67,8 %	24,9 %	7,3 %

	Total			Possédés			Loués		
	Régulier	Mineures	Majeures	Régulier	Mineures	Majeures	Régulier	Mineures	Majeures
Gatineau	74 670	32 685	8 620	50 825	22 385	5 120	23 850	10 300	3 500
	64,4 %	28,2 %	7,4 %	64,9 %	28,6 %	6,5 %	63,4 %	27,4 %	9,3 %
Sherbrooke	57 765	20 375	4 625	29 865	12 085	2 320	27 895	8 290	2 305
	69,8 %	24,6 %	5,6 %	67,5 %	27,3 %	5,2 %	72,5 %	21,5 %	6,0 %
Saguenay	44 320	15 705	4 310	27 555	10 650	2 515	16 765	5 055	1 795
	68,9 %	24,4 %	6,7 %	67,7 %	26,2 %	6,2 %	71,0 %	21,4 %	7,6 %
Trois-Rivières	42 820	16 860	4 190	24 230	10 285	2 295	18 585	6 575	1 900
	67,0 %	26,4 %	6,6 %	65,8 %	27,9 %	6,2 %	68,7 %	24,3 %	7,0 %

2.3 Type d'occupation et mises en chantier

Il est important d'analyser l'évolution des ménages en fonction de leur mode d'occupation. Selon qu'ils soient propriétaires ou locataires, les ménages manifestent des comportements différents.

L'accession à la propriété est un phénomène de plus en plus observé au Québec. Le pourcentage de ménages québécois propriétaires a ainsi fortement augmenté au cours des quatre dernières décennies. Ce constat est accentué par le phénomène des baby-boomers propriétaires. Ainsi, une augmentation importante du taux de propriétaires-occupants parmi les ménages dont le principal soutien a 50 ans ou plus est observée au Québec. À tel point que la catégorie d'âge regroupant la plus grande proportion de personnes qui sont propriétaires de leur habitation s'est déplacée de dix ans, passant de 45-49 ans, en 1976, à 55-59 ans, en 2006.

Les taux supérieurs de propriétaires-occupants parmi les groupes d'âge plus vieux d'aujourd'hui, en comparaison de ceux des générations antérieures au même âge, est un signe que ces taux vont demeurer élevés chez les aînés à l'avenir, voire même très probablement progresser.

Le tableau 5.8 confirme la tendance selon laquelle la composition des ménages connaît des transformations importantes. Entre 2001 et 2006, le nombre de propriétaires a progressé de 11,2 % alors que celui des locataires a augmenté de 1,5 %.

Tableau 2.8 Logements par type d'occupation au Québec, 1991-2006

	Années				Variations		
	1991	1996	2001	2006	1991-1996	1996-2001	2001-2006
Total	2 634 300	2 822 030	2 978 110	3 189 345	7,1 %	5,5 %	7,1 %
Logements possédés	1 463 190	1 593 600	1 724 465	1 917 735	8,9 %	8,2 %	11,2 %
En % du total des logements	56 %	56 %	58 %	60 %	0,9 %	1,4 %	2,2 %
Logements loués	1 169 310	1 225 305	1 249 455	1 267 945	4,8 %	2,0 %	1,5 %
En % du total des logements	44 %	43 %	42 %	40 %	-1,0 %	-1,5 %	-2,2 %

Les données du tableau 5.8 concernent les centres urbains de 10 000 habitants et plus (le rural y est exclu).

Le parc immobilier disponible par RMR, rapporté au tableau suivant, indique que c'est dans les RMR de Gatineau et de Saguenay que se situe la proportion la plus forte des logements possédés. La RMR de Sherbrooke connaît la plus grande évolution de son parc immobilier possédé pour la même période, soit 62,3 %, tout comme son parc

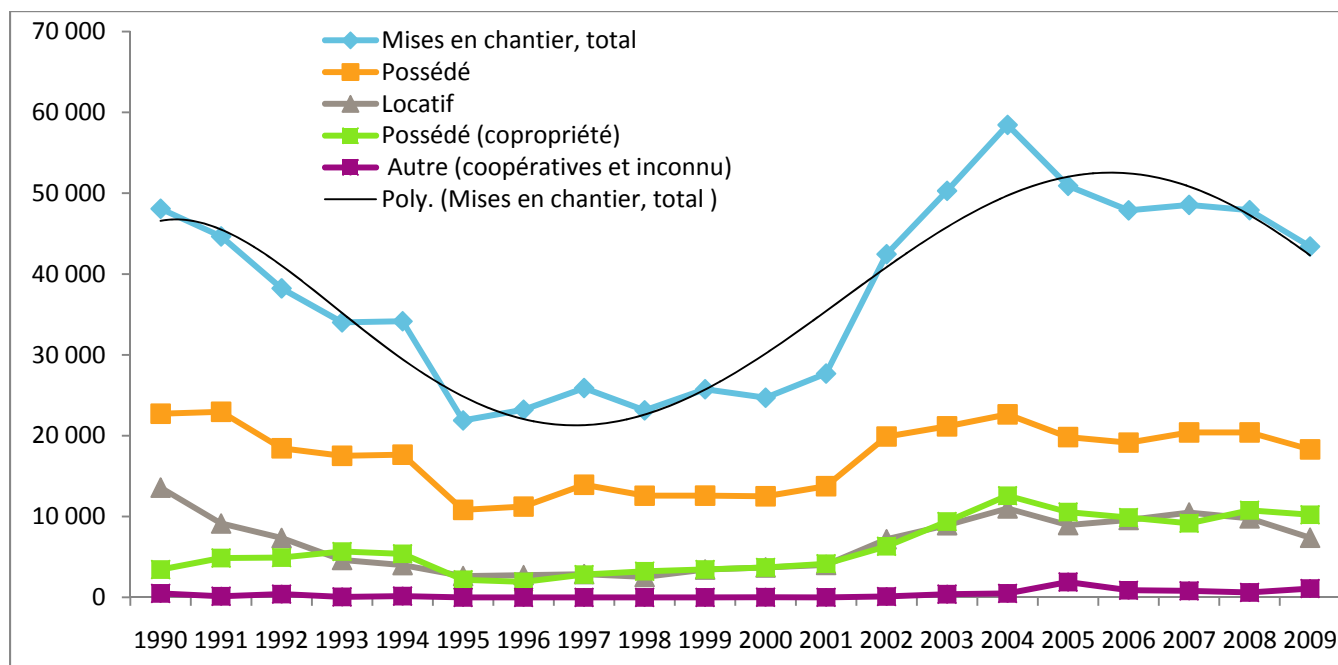
immobilier locatif (36,8 %). L'évolution du nombre de logements locatifs est de 36,8 %, soit presque quatre fois plus importantes que les autres RMR, qui affichent une moyenne d'environ 10 % (excepté Saguenay avec un taux de 5,9 %).

Tableau 2.9 Logements par type d'occupation par RMR, 1991-2006

	Montréal	Québec	Sherbrooke	Trois-Rivières	Saguenay	Gatineau
Total	1 525 740	316 650	82 765	63 875	64 330	115 975
Logements possédés	814 310	185 595	44 270	36 810	40 720	78 325
Logements loués	711 435	131 055	38 495	27 060	23 610	37 650
Possédés sur le total	53,4 %	58,6 %	53,5 %	57,6 %	63,3 %	67,5 %
Loués sur le total	46,6 %	41,4 %	46,5 %	42,4 %	36,7 %	32,5 %
Évolution-total (1991-2006)	23,5 %	25,0 %	49,3 %	17,9 %	12,9 %	37,6 %
Possédés	41,1 %	36,7 %	62,3 %	24,6 %	17,3 %	55,3 %
Loués	8,0 %	11,5 %	36,8 %	9,9 %	5,9 %	11,2 %

De plus, près d'une unité existante sur cinq a été construite dans la période d'après-guerre (1946-1960). Cette période s'est caractérisée par une forte croissance économique ayant stimulé le volume de construction résidentielle. Les familles comptaient en moyenne quatre enfants, ce qui a pour conséquence une augmentation de la demande en habitation et de l'offre. Le rythme de construction observé pendant les années 50 s'est maintenu durant les années 1960. L'arrivée sur le marché de la location des baby-boomers s'est faite dans les années 1970. La récession du début des années 1980 et les forts taux d'intérêt de l'époque ont ralenti considérablement l'industrie de la construction. C'est à cette époque que les baby-boomers sont entrés en phase d'accession à la propriété, ce qui a permis en 1987, d'atteindre un niveau record de mises en chantier, soit 74 179 unités.

Depuis, comme le montre la figure suivante, de moins en moins de logements sont construits. La décennie 1990 est particulièrement difficile pour l'industrie, qui voit le nombre de mises en chantier chuter jusqu'en 1996 en raison de la récession. Il faut attendre de meilleures conditions économiques et l'arrivée sur le marché de l'immobilier des enfants des baby-boomers, pour voir la reprise de l'activité dans l'industrie de la construction à partir de 2000. Ce cycle de croissance se poursuit jusqu'en 2009 et ralentit en 2010. Une autre période de ralentissement, plus faible cette fois-ci, est attendue et devrait se poursuivre jusqu'en 2020.

Figure 2.10 Mises en chantier au Québec par mode de propriété, 1990-2009

Concernant les mises en chantier total, un certain dynamisme de l'activité de construction de logements possédés en copropriété est observé entre 2001 et 2010.

En 2010, 43 527 unités de logements ont été mises en chantiers au Québec dans les zones de 10 000 habitants et plus. La grande majorité d'entre elles (plus de 81 %) ont été mises en chantier dans les grands centres urbains. Par type de logements, les mises en chantier se répartissent de la manière suivante : 24 143 appartements et autres (55,5 %), 13 440 individuels (30,8 %), 4 068 jumelés (9,3 %) et 1 876 en rangée (4,4 %).

Tableau 2.10 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités - Québec, 2010

Type de logement	Total Québec	100 000 habitants et plus	50 000 à 99 999 habitants	Moins de 49 999 habitants
Individuels	13 440	9 762	1 173	2 505
Jumelés	4 068	3 348	200	520
En rangée	1 876	1 737	39	100
Appartements et autres	24 143	20 623	1 188	2 332
Total	43 527	35 470	2 600	5 457
Total (%)	100 %	81 %	6 %	13 %

Source : élaboration propre sur base de SCHL, Actualités habitation - Région de Québec, premier trimestre de 2011.

Les mises en chantier « d'appartements et autres » se situent presque exclusivement dans les grands centres urbains de 100 000 habitants et plus et représentent environ 47 % des mises en chantier totales. Dans les petits centres urbains (10 000 à 49 999 habitants), les 5 457 mises en chantier se répartissent à peu près également entre les logements de type individuel et les appartements. À cela il faut ajouter 836 logements mis en chantier dans les centres ruraux. Le nombre total de logements mis en chantier au Québec en 2010 s'élève donc à 51 363.

Par ailleurs, ces mises en chantiers se répartissent de la manière suivante dans les marchés visés :

- 20 355 logements mis en chantier en propriété absolue;
- 13 362 logements mis en chantier en copropriété;
- Environ 9 810 logements locatifs mis en chantier.

Les propriétés absolues constituent 47 %, soit presque la moitié du total des logements mis en construction en 2010 au Québec, contre à peine 21 % de logements locatifs.

La répartition géographique des mises en chantier est présentée dans le tableau 5.11.

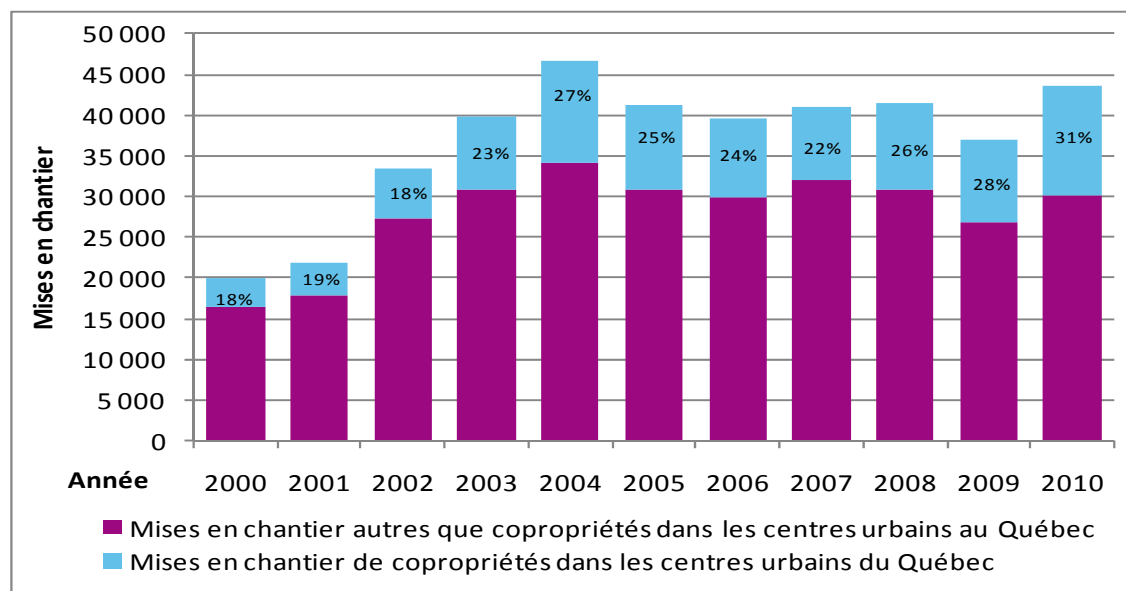
Tableau 2.11 Logements mis en chantier par régions, Québec - 2010⁶

	2010
01 - Bas-Saint-Laurent	720
02 - Saguenay-Lac-Saint-Jean	1 118
03 - Capitale-Nationale	5 425
04 - Mauricie	1 690
05 - Estrie	1 656
06 - Montréal	6 635
07 - Outaouais	2 722
08 - Abitibi-Témiscamingue	385
09 - Côte-Nord	263
10 - Nord-du-Québec*	0
11 - Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	108
12 - Chaudière-Appalaches	1 793
13 - Laval	2 438
14 - Lanaudière	3 417
15 - Laurentides	4 038
16 - Montérégie	9 535
17 - Centre-du-Québec	1 584
Total centres urbains du Québec	43 527
Source : SCHL, Bulletin mensuel d'information sur le logement, tableaux H5-1 à H5-8 et H11-3; répartition géographique : SHQ	
* Il n'y a aucun centre urbain dans la région Nord-du-Québec.	

La répartition par région suit la tendance au niveau de la province en général, c'est-à-dire que les mises en chantier en propriété absolue représentent le marché le plus important en 2010 dans toutes les régions sauf pour la région de Montréal qui se distingue par la prédominance des mises en chantier de logements en copropriété (les logements coopératifs y sont omis).

En cohérence avec les analyses internes récentes à Montréal (SHQ), cette formule de copropriété semble être un phénomène marquant dans les grands centres urbains. Au début des années 1980, la part des mises en chantier de copropriété dans les centres urbains du Québec se situait entre 10 et 15 % du total des mises en chantier. À partir de 2000, cette proportion a augmenté continuellement pour atteindre environ 31 % en 2010.

⁶ Les données issues des tableaux de la SCHL présentent un biais statistique. Par conséquent, les totaux des mises en chantiers ne correspondent pas dans tous les cas au total par RAQ.

Figure 2.11 Évolution des mises en chantier de copropriétés dans les centres urbains au Québec pour la période, 2000-2010

Source : SHQ, Le développement de la copropriété au Québec, Novembre 2009

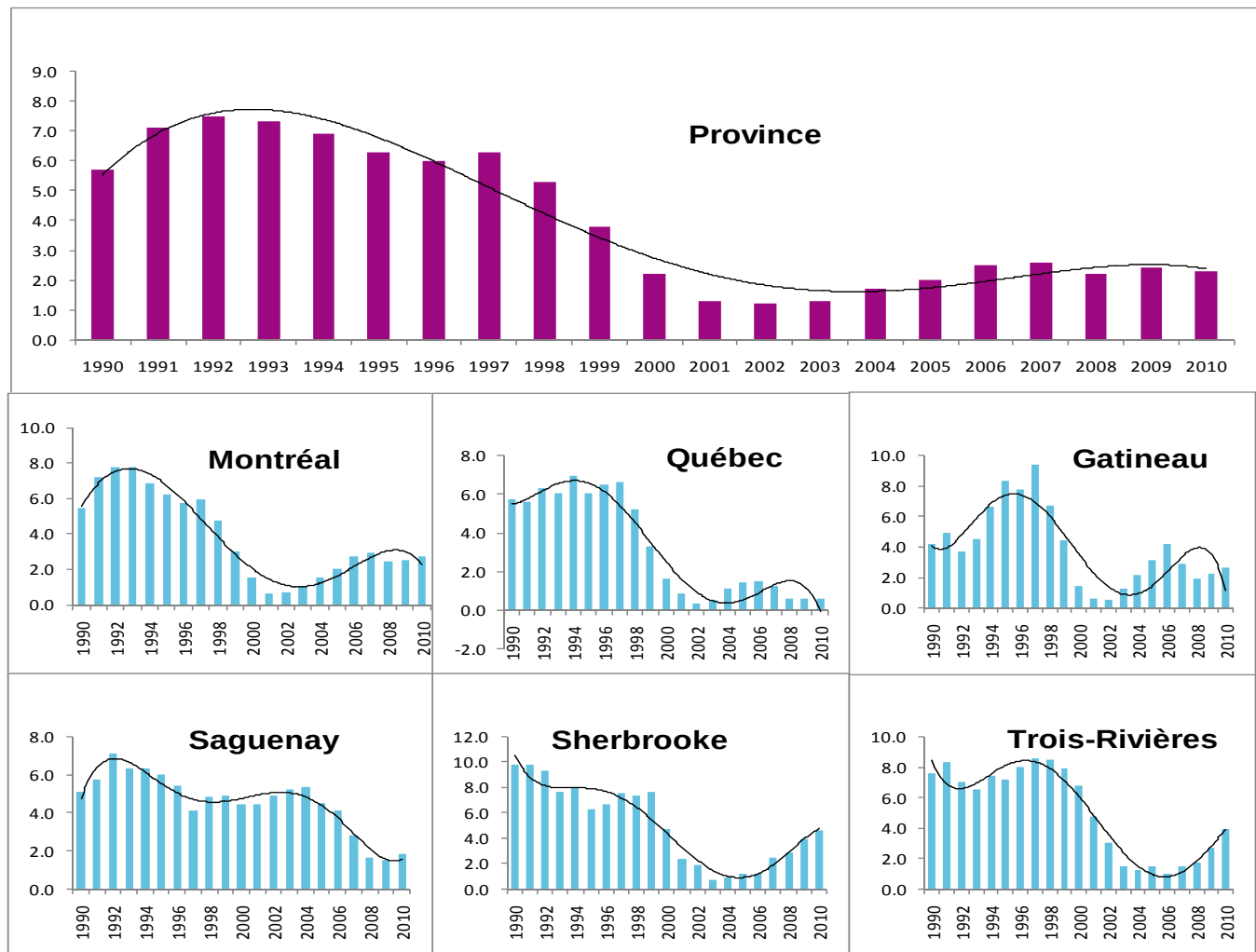
Comme ce sont surtout les personnes de 55 ans et plus qui sont les principaux acquéreurs de copropriétés (presque 50 % de la clientèle), cette formule est appelée à prendre davantage de place dans l'avenir.

Par ailleurs, la construction d'unités locatives ne constitue plus depuis longtemps un investissement intéressant. À moins qu'un environnement fiscal plus favorable ne soit établi et que la réglementation entourant la fixation des loyers ne soit assouplie, rien ne permet de croire que de nouvelles unités seront construites en grands nombres.

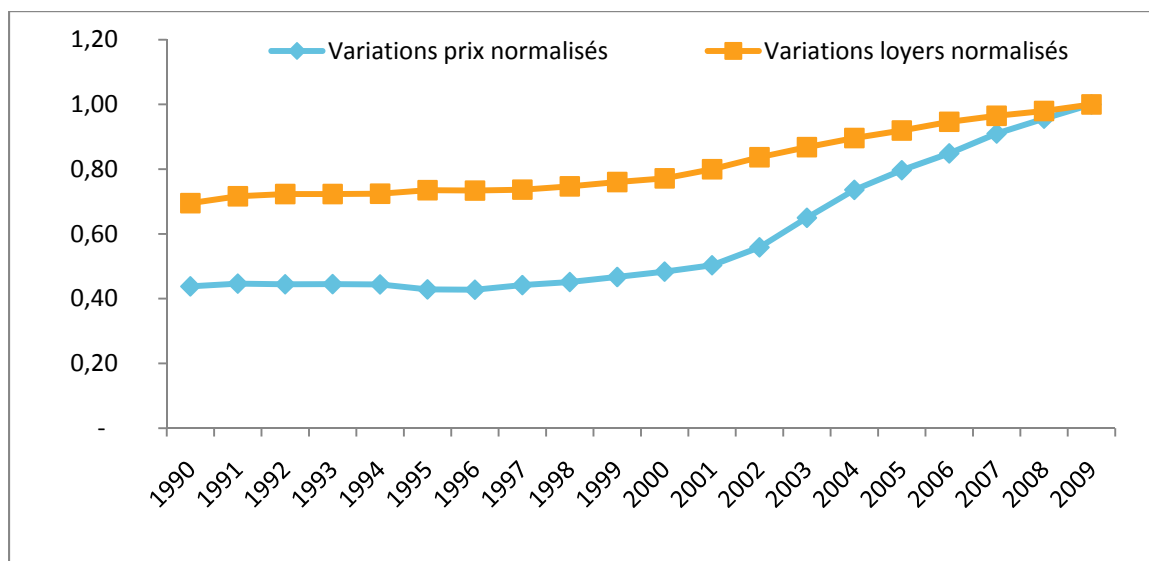
De plus, c'est essentiellement à travers les programmes *AccèsLogis* et *Logement Abordable Québec* que s'opère la mise en chantier de logements sociaux au Québec. Depuis 2003, le gouvernement du Québec a adopté plusieurs mesures pour augmenter et accélérer la réalisation de logements communautaires et abordables. À titre d'exemple, le budget 2009/2010 consacrait 200 millions de \$ pour la réalisation de 3 000 logements sociaux additionnels (le budget 2010/2011, 210 millions de \$ pour 3 000 logements et le budget 2011/2012, 140 millions de \$ pour 2 000 logements).

Depuis 2003, la construction de 32 000 logements sociaux a été annoncée. À la fin février 2011, 20 599 logements avaient été livrés, 5 011 étaient en voie de réalisation et 2 209 à l'étape d'analyse, soit un total de 93 % des logements annoncés.

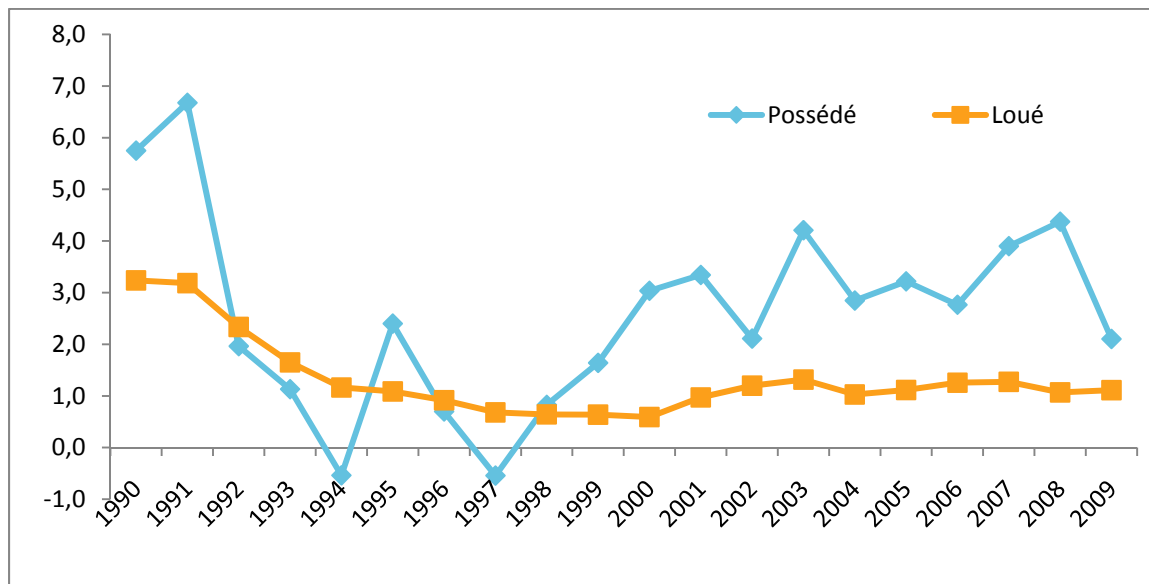
Par ailleurs, la diminution des taux d'inoccupation moyens annuels (voir la figure 5.14) montre de façon nette un besoin en logements locatifs. Les taux d'inoccupation se situaient autour de 7 % en 1990. Ils se sont maintenus bien au-delà de 3 % jusqu'en 1997-1998. Puis, ils sont descendus en dessous de 3 % en 2001 pour se stabiliser légèrement autour de 2 à 3 % en 2010. La baisse importante du taux d'inoccupation des logements locatifs est aussi observée dans toutes les RMR.

Figure 2.12 Taux d'inoccupation des logements locatifs (%) - 1990-2010


Le graphique suivant permet de comparer les variations des prix et des loyers moyens des logements entre 1990 et 2009. Ces variations (normalisées, c'est-à-dire en pourcentage selon une échelle de variations entre 0 et 1) sont très stables pour les loyers qui connaissent une très légère augmentation, par rapport aux prix des logements qui semblent être plus cycliques. Entre 1990 et 2000, les prix sont demeurés stables, mais ont connu une augmentation très importante à partir de 2001.

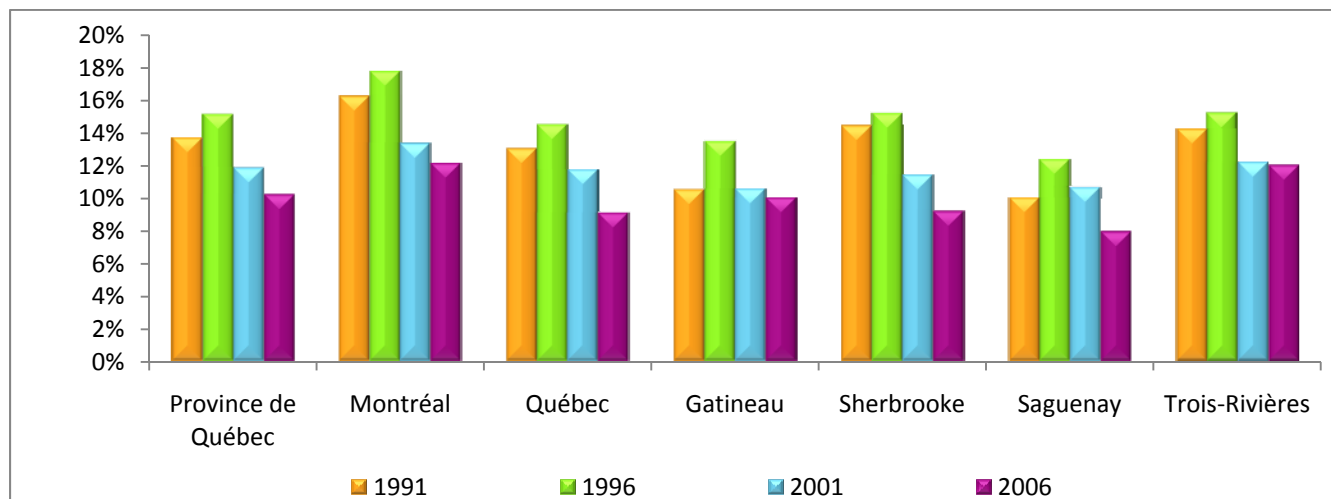
Figure 2.13 Variations de prix et de loyers normalisés au Québec, 1990-2009

Comme le montre la figure suivante, la variation du coût lié à la possession d'un logement est plus élevée, mais relativement stable à l'instar des loyers. L'attraction de la propriété par rapport à la location devrait faire en sorte que ce phénomène persiste à l'avenir).

Figure 2.14 Coûts liés au logement en propriété et location, 1990-2009 (variation en %)

Enfin, il existe un grand nombre de ménages qui ont de la difficulté à accéder à un logement abordable de type locatif. Ces derniers sont souvent sans emploi ou occupent des emplois à temps partiel, moins bien rémunérés et sans avantages sociaux. Selon la définition de la SCHL (2001), un ménage aurait des besoins impérieux de logement s'il est incapable de vivre dans un logement abordable de taille et de qualité convenables sans y consacrer au moins 30 % de son revenu brut. Le graphique suivant montre, pour le Québec et par RMR, le nombre de ménages ayant de besoins impérieux. Ce nombre semble s'atténuer légèrement entre 1991 et 2006.

Figure 2.15 Nombre de ménages par RMR ayant des besoins impériaux en matière de logement (en % du total) (propriétaires & locataires) (1991-2006)



3 Présentation du modèle

Cette section procède d'abord à une analyse descriptive des données recueillies. Elles ont été identifiées en fonction des tendances ressorties, de la revue de littérature et de l'expertise de AECOM du marché de l'immobilier au Québec.

La méthodologie conçue se veut systématique puisqu'il ne s'agit pas uniquement de procéder aux analyses des données disponibles. Il n'est pas non plus possible de considérer les données recueillies directement pour procéder aux prévisions. Il y a lieu de concevoir d'abord un modèle conceptuel pour les estimations. Cela est inévitable puisqu'il existe plusieurs autres études sur le marché, mais elles demeurent partielles avec des prévisions qui couvrent souvent un an, parfois deux. C'est le cas notamment des prévisions de la SCHL mentionnées précédemment.

Afin d'obtenir des prévisions fiables sur plusieurs années, il est nécessaire de partir avec les bases existantes et d'étudier les variables exprimant les tendances puisque les variables ne sont pas indépendantes, mais sont dynamiques. Il est donc nécessaire de reproduire ces dynamiques dans le futur pour mieux refléter les prévisions.

Plus l'horizon d'étude est long et moins les prévisions sont stables. Néanmoins, le modèle ne tiendra pas compte des réalités imprédictibles, qui peuvent être de nature, par exemple, économique ou naturelle. Par conséquent, le modèle présenté ici avec les résultats reste partiel en raison de cette limite.

Il est donc important de noter qu'il ne faut pas seulement présenter un résultat précis, mais plutôt un intervalle dans lequel les résultats ont le plus de probabilités de se situer. Comme la prévision de la demande est un processus incertain, il est aussi utile de développer plusieurs scénarios en fonction de la croissance ou du déclin de l'offre et de la demande.

3.1 Choix des méthodes de prévision

Il existe plusieurs méthodes de prédiction des différents phénomènes qui doivent être utilisés dans la prévision de la demande future de logements. La majorité d'entre elles se concentre sur la modélisation des dynamiques de prix, à des niveaux détaillés (Peterson, 1997; Gibb et al., 2003). D'autres se concentrent sur la description du

marché immobilier, en essayant de prévoir son comportement par mois ou par trimestre, habituellement sur une période d'un an. La SCHL fait régulièrement des analyses et des prévisions de cette nature pour le marché immobilier canadien.

Lorsque la prévision porte sur le comportement du marché immobilier sur une période de plus de quelques années, force est de constater qu'elle s'affaiblit avec l'étirement de l'horizon temporel. Enfin, les études existantes proposent souvent des moyennes de demande de logements, projetées en fonction de quelques tendances étudiées au préalable, notamment les phénomènes reliés à la croissance démographique. Bien que ces projections s'avèrent réalistes, elles sont moins précises, à cause de l'effet de comportements cycliques et contextuels de facteurs politiques, environnementaux, économiques, etc. sur des périodes plus courtes. L'incertitude est encore plus grande face à des forces moins prédictibles, tels les aléas de la nature, qui peuvent pourtant survenir et affecter, parfois considérablement, le marché sur une période temporelle plus étendue.

Dans l'état des connaissances actuelles, il est presque impossible de tenir compte de ce genre de forces imprévisibles. Mais, il est possible de couvrir un horizon de temps élargi, en intégrant des forces cycliques et contextuelles pour rendre plus précises les tendances, par exemple démographiques, couvrant plusieurs années. Cela requiert cependant une étude détaillée d'un nombre considérable de variables, en préparant une base de données historique et fonctionnelle, idéalement couvrant plus d'un cycle immobilier (les cycles immobiliers sont de 5 à 7 ans en moyenne).

Bien que les données existent et s'avèrent être fonctionnelles, il y a lieu de les utiliser avec beaucoup d'attention. En effet, les résultats peuvent devenir plus aléatoires si chacune des variables n'est pas analysée, en identifiant notamment la dynamique des interrelations qui existent entre elles. Du fait de l'existence de plusieurs types de modèles, le choix de la méthode est très important.

Parmi les méthodes, il faut distinguer celles purement prévisionnelles et celles explicatives. Les méthodes dites prévisionnelles ne s'intéressent qu'au résultat du phénomène lui-même, sans prendre en compte l'explication de différentes variables déterminantes sous-jacentes. Les méthodes explicatives, quant à elles, s'orientent plutôt vers la compréhension et l'explication des variables composant le phénomène. Le modèle proposé dans cette étude s'appuie sur les deux méthodes.

Les méthodes prévisionnelles sont de deux types : celles basées sur le jugement humain et celles basées sur une approche plus statistique. Cette étude combine aussi les apports de chacune de ces approches.

La prévision par le jugement, sans les tests de validation, implique une connaissance du phénomène et du mécanisme de ses déterminants. Ces méthodes considèrent la théorie des jeux (simulation des interactions et des comportements), les intentions (prévision de chaque individu), les opinions et la connaissance des experts, les simulations de situations similaires, etc.

Quant aux méthodes statistiques, elles sont plus robustes et font usage d'une batterie de tests statistiques pour valider ou invalider un phénomène (avec ses variables dépendantes). Ces méthodes utilisent l'information connue (données observées) pour générer des résultats. Il faut noter que plus ces informations sont de bonne qualité et nombreuses, plus les résultats convergeront vers la réalité observable dans le futur. Il y a un grand nombre de méthodes prévisionnelles statistiques, telles que paramétriques (basées sur les données préparées en fonction de certaines hypothèses), non paramétriques (basée entièrement sur les données), d'extrapolation, multi-variées, d'experts, d'économétrie, d'analogies, etc.

3.2 Spécification du modèle

Les estimations de AECOM sur les projections de la demande en logement proviennent de l'application de deux modèles complémentaires : un modèle simple et un modèle composite. Ces deux modèles se basent sur les fondements de la théorie d'Autocorrélation spatiale, développée largement par Anselin (1980) et Lesage (1998). Le premier modèle se présente ainsi :

$$y = pWy + \varepsilon \quad (\text{équation 1})$$

Cette première équation du modèle (reconnue comme *First-Order Spatial Autoregressive Model* - FAR) ne fait que prévoir, par exemple, le prix probable d'une propriété par le prix observé des propriétés comparables dans le voisinage. Les prix des propriétés comparables sont « relativisés » par l'ajustement du coefficient p et additionnés par une matrice de poids spatiale W . Cette matrice fixe les prix en fonction de la distance géographique des propriétés comparables; plus une propriété est éloignée dans l'espace, moins sera importante la proportion du poids de son prix dans le calcul du prix total estimé de la propriété sujet (idem lorsque la distance diminue). Le terme d'erreur ε désigne la proportion du prix qui ne peut être estimée par le modèle.

Bien que ce modèle puisse paraître simple, la procédure de création de la matrice spatiale, le nombre de comparables à considérer, le type de distance exprimée, etc. résultent d'une procédure de calcul assez laborieuse. Le qualificatif simple désigne plutôt une base théorique simple : prévoir le prix d'une propriété par le prix des propriétés proches; aucune autre variable n'y est intégrée à part le prix. La fiabilité du résultat tient au fait que plus on converge vers une propriété dans l'espace, plus les facteurs explicatifs de son prix se ressemblent pour des propriétés similaires, dans l'espace tout comme dans la description physique.

La littérature indique que ce modèle pourrait être bonifié si certaines variables étaient intégrées et qui ne sont pas nécessairement semblables. L'équation intègre donc une nouvelle spécification par X , qui exprime la part d'explication des variables n'étant pas intégrée dans la matrice de contiguïté spatiale, comme suit :

$$y = pWy + X\beta + \varepsilon \quad (\text{équation 2})$$

À noter que la nouvelle spécification peut intégrer plusieurs variables explicatives pour augmenter la performance du modèle. Ce modèle composite, à la fois prédictif et explicatif, ne convient qu'à une situation de prévision de prix, dans l'espace.

Dans le cas présent, soit l'estimation de la demande en logement, une spécification semblable pourrait être introduite en intégrant la dimension temporelle. C'est ce que permettent de réaliser justement les modèles de type ARIMA (Autoregressive Integrated Moving Average). Au lieu de prévoir un phénomène basé sur la proximité spatiale, ARIMA se base seulement sur la similarité des échos ou répercussions dans les séries temporelles. L'autocorrélation temporelle exprime la relation entre les valeurs d'une variable en deux moments différents par l'usage d'un « pas de période de temps », reconnu en anglais par le terme « lag ». Un « lag » d'une période, par exemple, recherche une relation entre la valeur d'une période en cours avec celle précédente, en considérant l'horizon de temps d'étude envisagé.

Le modèle ARIMA est une des méthodes les plus utilisées pour la projection des estimations dans le futur. Il est populaire, car il est capable de projeter différentes tendances des variables et il s'avère être le meilleur outil disponible pour générer des estimations dans le futur (Muellbauer et Murphy, 1997; Bacon et al. 1998; Stevenson, 2003). Il utilise trois différentes techniques de modélisation en même temps, soit l'auto-régression (AR), la valeur de différenciation entre deux périodes (I) et une moyenne mobile (MA).

De plus, le processus d'ARIMA est itératif : le modèle de projection choisit d'abord les paramètres pour chacune des composantes d'auto-régression (AR), d'intégration (I) et de la moyenne mobile (MA). Il calcule ensuite les coefficients et finalement estime les résultats. Ce processus est répété jusqu'au calcul des résultats optimaux. La composante AR est construite à partir de l'hypothèse selon laquelle les réalisations futures peuvent être obtenues et prédites par le comportement des valeurs présentes et passées. La composante MA cherche à décortiquer le processus où les effets contextuels ou du milieu continuent à se propager pour un certain nombre de périodes.

Connaître la relation entre la valeur courante d'une variable et ses valeurs passées offre la possibilité d'estimer son comportement dans le futur. Le modèle ARIMA étudie cette relation à travers différents types de séries temporelles, qui sont statiques, tendancières, saisonnières et cycliques. Le fait d'exprimer en des valeurs

différentes les « lags », rend le modèle capable d'intégrer ces types de séries temporelles. L'équation du modèle ARIMA simple prend la forme suivante :

$$Y_t = \alpha + \rho Y_{t-1} + \varepsilon \quad (\text{équation 3})$$

Pour le fonctionnement du modèle, les données sur Y_t et Y_{t-1} sont utilisées pour estimer les valeurs des paramètres, α et ρ , et la série des résidus ou erreurs ε . Une fois les estimations des paramètres résolues, il est alors possible de réaliser les projections de la variable dépendante, soit la demande en logements.

L'équation 3 produit des résultats du modèle ARIMA simple (Modèle 1). Les projections de la demande de logements s'avéreront plus réalistes et complètes si sont introduites d'autres variables explicatives. Ceci amène au modèle ARIMA composite (Modèle 2). Ce second modèle utilise l'analyse multivariée, qui introduit l'ensemble des variables explicatives de la demande de logement, plus la composante ARIMA simple, comme suit :

$$y_t = \alpha + \rho Y_{t-1} + X\beta + \varepsilon \quad (\text{équation 4})$$

L'analyse multivariée devient une méthode puissante lorsque les projections par ARIMA ainsi que les relations entre différentes variables explicatives de la demande de logements sont connues. Il existe une variété de techniques d'analyse multivariée, néanmoins celle retenue dans cette étude est la méthode des moindres carrés ordinaires (en anglais OLS - Ordinary Least Squares).

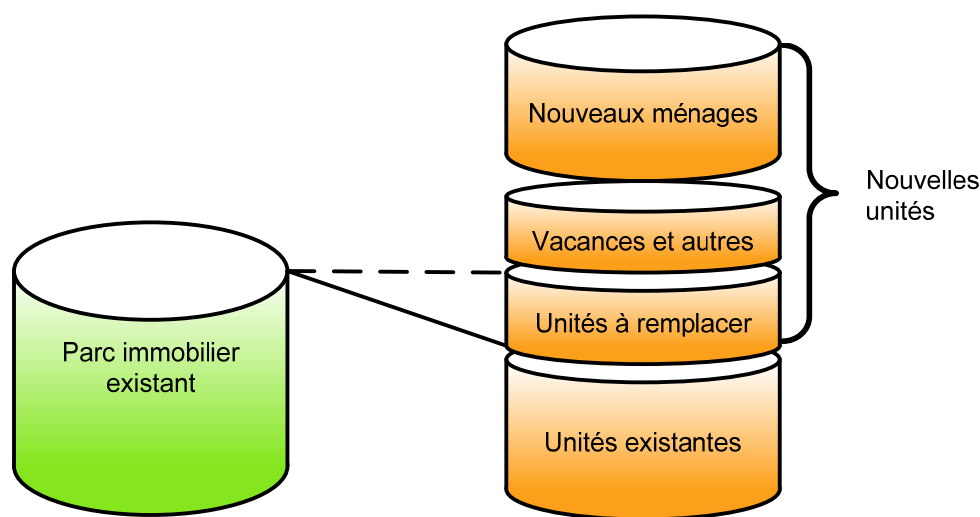
Les variables qui déterminent la demande en logement peuvent être nombreuses et difficiles à intégrer sans une analyse préliminaire du fait de leur nature et de la force de leur relation. Enfin, comme spécifié dans la partie conceptuelle et de l'analyse descriptive du marché immobilier au Québec, il y a certaines variables clés, qu'il y a lieu de retenir, en plus de celles plus générales. L'étape préliminaire des deux modèles ARIMA est une analyse des données et de corrélation, qui permettra le choix de certaines variables déterminantes.

3.3 Présentation du modèle conceptuel

La figure 5.18 permet de visualiser le processus conceptuel d'estimation de la demande en logements. À partir d'une année de référence, 2010, le nombre de nouvelles unités de logements demandées dans les 20 prochaines années, soit jusqu'en 2030, est projeté. Trois facteurs sont considérés pour estimer le nombre total de nouvelles unités demandées :

- les unités à remplacer
- les vacances et autres
- les nouveaux ménages

Les unités à remplacer concernent deux grandes catégories de besoin : la rénovation et le retrait d'unités dans le parc de logements existants. La rénovation est une dépense nécessaire qui s'exécute sous trois formes générales : les dépenses d'entretien régulier, les rénovations mineures et les rénovations majeures. Ces trois types de dépenses sont nécessaires pour maintenir et prolonger la durée de vie économique des bâtiments. Si ces dépenses sont omises, les unités devraient être retirées du parc. Il s'agit en fait d'une demande en logement, mais exprimée en rénovation.

Figure 3.1 Facteurs constituant la demande de logements

Dans cette étude, les données recueillies portent sur les dépenses en rénovation et non sur le nombre de logements. Par contre, avec la connaissance des prix moyens de logements par année et par secteur géographique, il est possible d'exprimer ces dépenses en nouvelles unités de logements.

Il existe par ailleurs plusieurs actions possibles, soit la démolition ou le changement vers un usage non résidentiel. À ce nombre, il faut ajouter les unités abandonnées, non habitables et vacantes à long terme.

Il existe toujours un pourcentage du parc immobilier qui exprime le nombre actuel d'unités vacantes en dessous ou dessus d'une demande soutenable. Au Québec, le nombre moyen annuel du taux de vacance tourne autour de 4 % entre 1990 et 2010. Lorsque ce taux est élevé, cela est le signe d'une suroffre. Lorsque ce taux diminue, il constitue une sous-offre. En théorie, un excès d'unités vacantes pousse à la diminution de la production et des prix et amène les marchés à retrouver l'état d'équilibre. Un déficit va agir inversement, c'est-à-dire il pousse les prix et la production à la hausse pour retrouver l'équilibre. Ce taux est aussi requis pour assurer la rotation du stock et favoriser les retours vers un équilibre souhaité.

Il est possible d'ajouter à ce taux de vacance aussi les unités secondaires (résidences secondaires). Enfin, il existe une certaine proportion de ménages sur le marché qui cherche à habiter dans une seconde propriété de façon temporaire, par exemple une maison de villégiature.

Le facteur le plus important de la demande de nouveaux logements est évidemment la création de nouveaux ménages privés. Rappelons qu'un ménage privé est formé d'une personne ou d'un groupe de personnes occupant un logement privé. Il existe une forte corrélation entre le nombre de logements mis en chantier et la formation nette de ménages au cours d'une période, mais il faut souligner une différence fondamentale. La formation d'un ménage n'exige pas nécessairement la construction d'un logement. Elle peut être sur ou sous-estimée en raison de taux d'inoccupation, de démolitions, de la demande pour une résidence secondaire, etc.

En plus des facteurs cités plus haut et d'un ensemble de variables incluses dans la modélisation des projections, cette étude s'appuie en grande partie sur le nombre de ménages privés qui seront formés dans le futur. La projection des ménages réalisée par l'ISQ est à cet égard très fiable, car elle tient compte d'un ensemble de paramètres qui peut changer à court et à long terme.

La projection des ménages privés de l'ISQ est obtenue par la méthode des taux de soutien, qui consiste à appliquer à la population projetée, une probabilité d'être le soutien principal d'un ménage privé en fonction de l'âge. Un nombre de ménages basé sur la structure de la population projetée est ainsi obtenu. Le concept de

ménage se rapporte au lieu de résidence habituelle d'un ou plusieurs individu(s), ce qui exclut les résidences secondaires. Les ménages collectifs ne sont pas projetés non plus. Les taux de soutien de départ sont calculés par groupe d'âge quinquennal pour chacune des régions de projection. Le nombre total dans la projection des ménages considère la mortalité, l'espérance de vie, la fécondité, l'immigration et l'émigration internationale et interrégionale, le taux de soutien de ménages, etc.

La projection des ménages privés par l'ISQ est donc le point de départ et un repère additionnel. Enfin, cette information sert surtout de point de comparaison aux projections de ménages que réalisent les deux modèles présentés. Il s'agit en quelque sorte d'une troisième opinion, en gardant en mémoire que la projection des ménages de l'ISQ n'est qu'un équivalent proche du nombre de logement total demandé dans le futur.

3.4 Description des données

Les données nécessaires aux projections de la demande en logement sont obtenues de différentes sources (voir l'annexe C). Comme la qualité et la précision des résultats dépendent directement du détail des données, cette étape de cueillette est primordiale. La recherche de données nécessaires est basée au départ sur la revue de la littérature et l'expérience du marché immobilier. Les données ont été regroupées et étudiées une première fois. Il s'est avéré que certaines des informations étaient soit incomplètes, soit non appropriées. Cette étape de choix et d'épuration des informations a été suivie d'une seconde étape de recherche d'informations de sources complémentaires.

À la fin de l'épuration des données brutes, 71 variables détaillées dont 33 essentielles ont été complétées pour la période de 1990-2010, et ce, pour le Québec et pour les six RMR et pour les deux modes d'occupation. Toutes ces variables ne sont pas supposées agir de façon significative sur la demande de logements au Québec et dans les six RMR. Intuitivement, certaines des variables expliquent mieux que d'autres les phénomènes observés, mais la procédure retenue doit dépendre de l'analyse de corrélation et des hypothèses du modèle conceptuel, proposé au prochain point.

3.5 Analyse de corrélation

L'analyse de corrélation est une étape importante afin de connaître :

- la relation entre les variables explicatives et la variable dépendante (ici la demande de logements);
- la relation entre les variables explicatives elles-mêmes.

Dans le premier point, il s'agit de vérifier s'il y a une relation statistique significative de corrélation des variables explicatives avec la demande en logements, et si la corrélation est forte et de quelle nature (un impact positif ou négatif). Une variable explicative fortement corrélée avec la demande en logements est davantage susceptible d'être intégrée au modèle d'estimation de façon automatique par la procédure statistique du modèle ARIMA.

C'est au deuxième point que l'utilité de l'analyse de corrélation s'avère essentielle. Bien que l'intégration des variables explicatives dans le modèle est systématique lorsqu'elles sont en corrélation avec la demande en logement, il est déconseillé d'inclure les variables explicatives dans le modèle en raison de la forte corrélation entre elles qui entraîne la multicollinéarité. En effet, la majorité des variables explicatives de l'étude peut être en corrélation forte entre elles-mêmes. Dans ce cas, une procédure statistique (intégrée à ARIMA) éliminera celles causant la multicollinéarité, en ne gardant que les variables moins problématiques.

L'analyse de corrélation permet d'avoir une idée a priori sur ces difficultés, mais elle n'assure pas que certaines variables soient éliminées par le modèle même si la corrélation s'avère être forte. Enfin, certaines variables explicatives qui semblent avoir une corrélation forte entre elles passent quand même le test de multicollinéarité pour être intégrées au modèle. C'est donc ultimement ce test qui décidera en dernier lieu du nombre et de la nature des variables à intégrer au modèle.

Le tableau suivant montre les relations de corrélation entre certaines variables. L'ensemble du tableau de corrélation, qui est commenté ici, est intégré dans l'annexe D.

Lorsque les ventes augmentent, les dépenses en rénovation augmentent aussi (les acheteurs de logements existants entreprennent des travaux de rénovation plus souvent). L'augmentation du parc immobilier locatif est corrélée positivement avec l'augmentation des dépenses en rénovation, tout comme le parc immobilier possédé. L'augmentation du taux d'inoccupation des logements s'accompagne d'une diminution des dépenses en rénovation.

Tableau 3.1 Analyse de corrélation entre les variables

	Demande en rénovation (#)	Demande en logement (#)
Demande en rénovation (#)	1,00	
Demande en logement (#)	0,90	1,00
Démolitions (#)	-0,57	-0,60
Parc de logements (#)	0,90	1,00
Parc possédé (#)	0,89	1,00
Parc loué	0,93	0,96
Ventes (#)	0,95	0,97
Prix moyen (\$)	0,71	0,91
Mises en chantier (#)	0,35	0,43
Constructions non-écoulées (#)	-0,32	-0,05
Taux d'inoccupation (%)	-0,94	-0,82
Coûts possession (variation %)	0,04	0,07
Coûts location (variation %)	-0,56	-0,53

	Demande en rénovation (#)	Demande en logement (#)
Loyer moyen (\$)	0,82	0,96
IPC (variation %)	-0,31	-0,30
Taux d'activité (%)	0,71	0,74
Emploi (variation en %)	0,51	0,29
Taux de chômage (%)	-0,89	-0,86
Migration nette (#)	0,62	0,70
Taux hypothécaire 1 an	-0,69	-0,70
Taux hypothécaire 3 ans	-0,77	-0,80
Taux hypothécaire 5 ans	-0,80	-0,83
Revenus disponibles (variation %)	0,76	0,70
Revenus disponibles (\$)	0,69	0,72
Population totale	0,87	1,00
Personne par ménage	-0,93	-0,99

L'augmentation du nombre de personnes par ménage semble s'accompagner d'une diminution des dépenses en rénovation (soit que les logements les plus souvent rénovés correspondent à des ménages de petite taille, soit que les ménages de grande taille achètent des logements de meilleure qualité). Le sens et l'ampleur de la corrélation suivent les intuitions des dynamiques du marché. Par exemple, lorsque le taux de chômage augmente, la demande en rénovation diminue. Il en est de même avec les variables tels les coûts de location et le taux d'inoccupation. Il est intéressant de voir la relation négative des taux d'hypothèques et de la demande en rénovation : il est probable que la diminution des taux pousse vers l'achat de nouvelles propriétés.

L'observation des corrélations des variables avec la demande totale en logements montre que l'augmentation des revenus, du prix et du nombre de ventes des logements, des loyers, des mises en chantier, du taux d'activité, de la migration, etc. s'accompagne d'une augmentation de la demande en logement. Comme la demande en logement est exprimée par le nombre de nouveaux ménages, il est normal de constater que la corrélation est parfaite avec la population des ménages locataires et propriétaires. Les corrélations avec d'autres variables suivent en général la même tendance que la demande en rénovation. Il faut toutefois prendre ces interprétations avec précaution. En effet, il n'existe pas de lien direct de cause à effet. En général, quand le prix augmente, la demande diminue (toute chose étant égale par ailleurs). Cependant, le tableau montre que la demande augmente avec l'augmentation des prix des logements durant l'année d'étude. La demande est exprimée ici par l'augmentation du nombre de ménages. Il est vrai que les prix ont augmenté depuis au moins deux décennies, tout comme le nombre de ménages : est-ce que l'une explique l'autre? Pas nécessairement. De plus, le tableau ne fait que ressortir la relation de corrélation entre deux variables prises isolément, l'impact des autres variables étant ignoré en même temps.

Avec le tableau de l'analyse des corrélations entre les variables explicatives, il est possible d'explorer les problèmes de multicolinéarité. Ainsi, la variable « personnes par ménage » est corrélée avec plusieurs autres variables explicatives. Il en est de même avec le taux d'hypothèque et le loyer moyen tout comme le taux d'inoccupation. D'autres variables présentent aussi un certain niveau de corrélation élevée entre elles, mais il y a lieu de vérifier dans les modèles présentés si elles sont rejetées ou non à l'étape du calcul des estimations.

Annexe C

**Liste et sources des données
utilisées par le modèle de l'offre
et de la demande de logements**

Liste des sources des données utilisées par le modèle de l'offre et de la demande de logements

Liste des variables		Sources des données
1.0	Total des logements (possédés et loués)	E-stat
2.0	Total des logements possédés	E-stat
3.0	Total des logements loués	E-stat
4.1	Maisons individuelles (non attenantes)	E-stat
4.2	Maisons jumelées	E-stat
4.3	Maisons en rangée	E-stat
4.4	Appartements dans des duplex non attenants	E-stat
4.5	Appartements immeubles de cinq étages ou plus	E-stat
4.6	Appartements immeubles de moins de cinq étages	E-stat
4.7	Autres maisons - individuelles attenantes	E-stat
4.8	Autres maisons - Habitations mobiles	E-stat
5.0	État des logements, total, par période de construction	Recensement
5.1	Besoin d'entretien régulier	Recensement
5.2	Besoin d'entretien et de réparations mineures	Recensement
5.3	Besoin d'entretien et de réparations majeures	Recensement
6.0	État des logements, possédés, par période de construction	Recensement
6.1	Besoin d'entretien régulier	Recensement
6.2	Besoin d'entretien et de réparations mineures	Recensement
6.3	Besoin d'entretien et de réparations majeures	Recensement
7.0	État des logements, loués, par période de construction	Recensement
7.1	Besoin d'entretien régulier	Recensement
7.2	Besoin d'entretien et de réparations mineures	Recensement
7.3	Besoin d'entretien et de réparations majeures	Recensement
8.0	Nombre total de ventes S.I.A.® de logements	Association Canadienne de l'Immeuble (ACI)
9.0	Prix S.I.A.® moyen des logements	Association Canadienne de l'Immeuble (ACI)
10.0	Mises en chantier, total	SCHL
10.1	Logements individuels	SCHL
10.2	Logements collectifs	SCHL
10.3	Jumelés	SCHL
10.4	Maisons en rangée	SCHL
10.5	Appartements	SCHL
11.0	Logements achevés récemment et non écoulés	SCHL
11.1	Logements individuels et jumelés	SCHL
11.2	Maisons en rangée et appartements	SCHL
12.0	Taux d'inoccupation des logements locatifs (%)	CANSIM
13.0	Coûts liés au logement en propriété (variation en %)	CANSIM
14.0	Coûts liés à l'occupation d'un logement loué (var. en %)	CANSIM
15.0	Loyer moyen (\$)	CANSIM

Liste des variables	Sources des données
15.1 Studios	CANSIM
15.2 Logements d'une chambre	CANSIM
15.3 Logements de deux chambres	CANSIM
15.4 Logements de trois chambres et plus	CANSIM
16.0 Indice des prix à la consommation (variation en %)	ISQ
17.0 Taux d'activité (%)	ISQ
18.0 Emploi (variation en %)	ISQ
19.0 Taux de chômage (%)	ISQ
20.0 Migration nette	ISQ
21.0 Taux hypothécaire 1 an	Banque du Canada
22.0 Taux hypothécaire 3 ans	Banque du Canada
23.0 Taux hypothécaire 5 ans	Banque du Canada
24.0 Revenu réel disponible (variation en %)	Recensement
25.0 Revenus réel médian tous ménages après impôt (\$ constants)	Recensement
25.1 Revenus réel médian ménages propriétaires après impôt (\$ constants)	Recensement
25.2 Revenus réel médian ménages locataires après impôt (\$ constants)	Recensement
26.0 Dépenses d'entretiens et de réparations dans le secteur du logement	CANSIM
26.1 Propriétaires occupants	CANSIM
26.2 Locataires	CANSIM
27.0 Démolitions	CANSIM
28.0 Nombre de ménages ayant des besoins impériaux en matière de logement	E-stat
29.0 Population totale	ISQ
30.0 Personne par ménage	ISQ
31.0 Nombre de ménages	ISQ
31.1 15-24 ans	ISQ
31.2 25-34 ans	ISQ
31.3 35-44 ans	ISQ
31.4 45-54 ans	ISQ
31.5 55-64 ans	ISQ
31.6 65-74 ans	ISQ
31.7 75 ans et plus	ISQ
32.0 Ménages propriétaires	ISQ
33.0 Total des ménages locataires	ISQ

Annexe D

Tableau d'analyse de corrélation

Tableau d'analyse de corrélation

	Demande en rénovation (#)	Demande en logement (#)	Démolitions (#)	Parc de logements (#)	Parc possédé (#)	Parc loué	Ventes (#)	Prix moyen (\$)	Mises en chantier (#)	Constructions non-écoulées (#)	Taux d'occupation (%)	Coûts possession (variation %)
Demande en rénovation (#)	1,00											
Demande en logement (#)	0,90	1,00										
Démolitions (#)	-0,57	-0,60	1,00									
Parc de logements (#)	0,90	1,00	-0,60	1,00								
Parc possédé (#)	0,89	1,00	-0,57	1,00	1,00							
Parc loué	0,93	0,96	-0,70	0,96	0,94	1,00						
Ventes (#)	0,95	0,97	-0,57	0,97	0,97	0,93	1,00					
Prix moyen (\$)	0,71	0,91	-0,36	0,91	0,93	0,76	0,88	1,00				
Mises en chantier (#)	0,35	0,43	0,15	0,43	0,47	0,23	0,50	0,66	1,00			
Constructions non-écoulées (#)	-0,32	-0,05	0,48	-0,06	0,00	-0,32	-0,10	0,35	0,52	1,00		
Taux d'occupation (%)	-0,94	-0,82	0,44	-0,83	-0,82	-0,84	-0,90	-0,65	-0,42	0,31	1,00	
Coûts possession (variation %)	0,04	0,07	0,30	0,08	0,11	-0,08	0,16	0,27	0,57	0,43	-0,29	1,00
Coûts location (variation %)	-0,58	-0,53	0,68	-0,53	-0,48	-0,72	-0,45	-0,19	0,40	0,71	0,42	0,62
Loyer moyen (\$)	0,82	0,96	-0,46	0,96	0,98	0,86	0,94	0,98	0,62	0,18	-0,76	0,23
IPC (variation %)	-0,31	-0,30	0,33	-0,30	-0,27	-0,38	-0,21	-0,15	0,25	0,25	0,06	0,81
Taux d'activité (%5)	0,71	0,74	-0,19	0,75	0,77	0,61	0,81	0,83	0,87	0,24	-0,78	0,55
Emploi (variation %6)	0,51	0,29	-0,49	0,30	0,26	0,45	0,34	0,01	-0,13	-0,64	-0,47	-0,27
Taux de chômage (%5)	-0,89	-0,86	0,43	-0,87	-0,87	-0,84	-0,91	-0,77	-0,45	0,10	0,92	-0,36
Migration nette (#)	0,62	0,70	-0,14	0,70	0,72	0,55	0,73	0,81	0,77	0,31	-0,65	0,35
Taux hypothécaire 1 an	-0,69	-0,70	0,66	-0,69	-0,67	-0,79	-0,67	-0,47	-0,08	0,47	0,54	0,44
Taux hypothécaire 3 ans	-0,77	-0,80	0,70	-0,79	-0,77	-0,88	-0,76	-0,57	-0,11	0,44	0,62	0,37
Taux hypothécaire 5 ans	-0,80	-0,83	0,71	-0,83	-0,80	-0,91	-0,79	-0,60	-0,12	0,44	0,66	0,33
Revenus disponible (variation %)	0,76	0,70	-0,35	0,70	0,69	0,71	0,71	0,56	0,17	-0,18	-0,76	0,07
Revenus disponibles (\$)	0,69	0,72	-0,14	0,73	0,75	0,57	0,80	0,82	0,77	0,31	-0,77	0,60
Population totale	0,87	1,00	-0,58	1,00	1,00	0,94	0,96	0,93	0,44	0,00	-0,79	0,07
Personne par ménage	-0,93	-0,99	0,64	-0,99	-0,99	-0,98	-0,97	-0,86	-0,38	0,16	0,84	-0,03

Tableau d'analyse de corrélation (suite)

	Demande en rénovation (#)	Demande en logement (#)	Démolitions (#)	Parc de logements (#)	Parc possédé (#)	Parc loué	Ventes (#)	Prix moyen (\$)	Mises en chantier (#)	Constructions non-écoulées (#)	Taux d'occupation (%)	Coûts possession (variation %)
Demande en rénovation (#)	1,00											
Demande en logement (#)	0,90	1,00										
Démolitions (#)	-0,57	-0,60	1,00									
Parc de logements (#)	0,90	1,00	-0,60	1,00								
Parc possédé (#)	0,89	1,00	-0,57	1,00	1,00							
Parc loué	0,93	0,96	-0,70	0,96	0,94	1,00						
Ventes (#)	0,95	0,97	-0,57	0,97	0,97	0,93	1,00					
Prix moyen (\$)	0,71	0,91	-0,36	0,91	0,93	0,76	0,88	1,00				
Mises en chantier (#)	0,35	0,43	0,15	0,43	0,47	0,23	0,50	0,66	1,00			
Constructions non-écoulées (#)	-0,32	-0,05	0,48	-0,06	0,00	-0,32	-0,10	0,35	0,52	1,00		
Taux d'occupation (%)	-0,94	-0,82	0,44	-0,83	-0,82	-0,84	-0,90	-0,65	-0,42	0,31	1,00	
Coûts possession (variation %)	0,04	0,07	0,30	0,08	0,11	-0,08	0,16	0,27	0,57	0,43	-0,29	1,00
Coûts location (variation %)	-0,58	-0,53	0,68	-0,53	-0,48	-0,72	-0,45	-0,19	0,40	0,71	0,42	0,62
Loyer moyen (\$)	0,82	0,96	-0,46	0,96	0,98	0,86	0,94	0,98	0,62	0,18	-0,76	0,23
IPC (variation %)	-0,31	-0,30	0,33	-0,30	-0,27	-0,38	-0,21	-0,15	0,25	0,25	0,06	0,81
Taux d'activité (%5)	0,71	0,74	-0,19	0,75	0,77	0,61	0,81	0,83	0,87	0,24	-0,78	0,55
Emploi (variation %6)	0,51	0,29	-0,49	0,30	0,26	0,45	0,34	0,01	-0,13	-0,64	-0,47	-0,27
Taux de chômage (%5)	-0,89	-0,86	0,43	-0,87	-0,87	-0,84	-0,91	-0,77	-0,45	0,10	0,92	-0,36
Migration nette (#)	0,62	0,70	-0,14	0,70	0,72	0,55	0,73	0,81	0,77	0,31	-0,65	0,35
Taux hypothécaire 1 an	-0,69	-0,70	0,66	-0,69	-0,67	-0,79	-0,67	-0,47	-0,08	0,47	0,54	0,44
Taux hypothécaire 3 ans	-0,77	-0,80	0,70	-0,79	-0,77	-0,88	-0,76	-0,57	-0,11	0,44	0,62	0,37
Taux hypothécaire 5 ans	-0,80	-0,83	0,71	-0,83	-0,80	-0,91	-0,79	-0,60	-0,12	0,44	0,66	0,33
Revenus disponible (variation %)	0,76	0,70	-0,35	0,70	0,69	0,71	0,71	0,56	0,17	-0,18	-0,76	0,07
Revenus disponibles (\$)	0,69	0,72	-0,14	0,73	0,75	0,57	0,80	0,82	0,77	0,31	-0,77	0,60
Population totale	0,87	1,00	-0,58	1,00	1,00	0,94	0,96	0,93	0,44	0,00	-0,79	0,07
Personne par ménage	-0,93	-0,99	0,64	-0,99	-0,99	-0,98	-0,97	-0,86	-0,38	0,16	0,84	-0,03

Annexe E

Résultats des projections de la demande totale

Résultats des projections de la demande totale

Projections de la demande totale ISQ, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	45 727	42 705	40 756	40 226	40 424	39 398	37 150	35 105	34 025	33 661	32 084	30 323	28 171	27 053	26 432	25 099	24 327	22 781	21 930	20 802	648 179	31 388
	Max	46 081	43 872	42 824	43 168	44 210	43 676	41 667	39 749	39 003	38 859	37 556	36 083	34 207	33 371	33 095	32 209	31 840	30 721	30 370	30 010	752 571	
	Min	42 423	38 619	35 790	34 326	33 692	32 026	29 625	27 197	25 917	25 258	23 374	21 332	18 938	17 502	16 496	14 900	13 645	11 863	10 594	8 993	482 510	
Montréal	Ref	23 465	21 952	21 119	20 703	20 752	20 264	19 239	18 466	18 014	17 885	17 312	16 502	15 541	15 175	14 952	14 566	14 279	13 575	13 421	13 019	350 201	16 828
	Max	23 734	22 753	22 446	22 577	23 123	22 888	21 974	21 249	20 924	20 943	20 451	19 753	18 941	18 655	18 592	18 390	18 264	17 754	17 759	17 711	408 881	
	Min	21 562	19 416	18 028	16 945	16 366	15 518	14 397	13 473	12 938	12 705	11 958	11 088	9 995	9 528	9 148	8 599	8 172	7 366	7 009	6 411	250 622	
Québec	Ref	4 459	4 108	3 847	3 775	3 719	3 616	3 369	3 107	2 966	2 873	2 719	2 525	2 278	2 164	2 097	1 973	1 891	1 775	1 641	1 535	56 437	2 839
	Max	4 571	4 316	4 182	4 265	4 258	4 248	3 988	3 711	3 620	3 535	3 400	3 240	3 004	2 911	2 888	2 807	2 744	2 671	2 613	2 576	69 548	
	Min	4 217	3 818	3 489	3 368	3 261	3 112	2 863	2 543	2 405	2 271	2 092	1 890	1 615	1 433	1 367	1 219	1 066	916	789	600	44 334	
Sherbrooke	Ref	1 172	1 074	1 011	967	986	958	901	807	777	794	734	682	626	619	612	589	585	554	534	511	15 493	797
	Max	1 244	1 189	1 162	1 172	1 198	1 199	1 130	1 048	1 022	1 020	970	926	866	873	865	851	867	827	838	837	20 104	
	Min	1 110	1 013	913	863	857	822	756	660	634	626	559	506	446	442	407	376	375	313	298	252	12 228	
Trois-Rivières	Ref	790	730	673	646	663	620	585	527	485	480	432	393	387	327	349	308	303	289	253	231	9 471	467
	Max	789	732	692	682	728	680	655	602	545	568	504	490	455	438	438	424	427	412	396	387	11 044	
	Min	754	697	615	599	586	543	498	465	391	397	328	285	267	221	209	185	164	148	98	78	7 528	
Saguenay	Ref	372	322	250	261	245	235	202	142	108	84	73	37	2	-10	-26	-33	-45	-74	-101	-115	1 929	82
	Max	358	301	263	256	257	262	220	161	139	126	110	103	39	46	43	41	35	19	-3	-19	2 757	
	Min	329	287	209	216	192	166	130	64	33	15	-9	-59	-97	-120	-130	-141	-174	-204	-230	-272	205	
Gatineau	Ref	2 651	2 423	2 253	2 133	2 174	2 082	1 996	1 889	1 860	1 822	1 725	1 648	1 581	1 519	1 482	1 406	1 400	1 345	1 313	1 265	35 967	1 814
	Max	3 063	2 904	2 781	2 743	2 795	2 762	2 675	2 561	2 532	2 509	2 413	2 348	2 281	2 223	2 208	2 126	2 128	2 110	2 085	2 080	49 327	
	Min	2 218	1 976	1 763	1 619	1 617	1 510	1 417	1 298	1 247	1 192	1 081	1 011	911	842	788	697	673	598	567	496	23 521	

Projections de la demande totale Modèle ARIMA simple, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	44 347	42 836	41 861	41 596	41 695	41 182	40 058	39 036	38 496	38 314	37 525	36 645	35 569	35 010	34 699	34 033	33 647	32 874	32 448	31 884	753 750	37 177
	Max	53 453	54 295	55 433	57 074	58 926	59 884	60 020	60 133	60 774	61 667	61 937	62 085	61 998	62 401	63 058	63 384	63 948	64 115	64 648	65 159	1 214 387	
	Min	33 766	29 917	26 841	24 640	22 992	20 934	18 593	16 306	14 653	13 358	11 494	9 589	7 541	6 002	4 704	3 137	1 761	143	-1 200	-2 691	262 474	
Montréal	Ref	21 194	20 438	20 021	19 813	19 838	19 594	19 081	18 694	18 469	18 404	18 117	17 713	17 232	17 049	16 937	16 745	16 601	16 249	16 172	15 971	364 328	17 876
	Max	21 328	20 838	20 685	20 750	21 023	20 906	20 449	20 086	19 924	19 933	19 687	19 338	18 932	18 789	18 757	18 657	18 594	18 339	18 341	18 317	393 668	
	Min	20 243	19 169	18 476	17 934	17 644	17 221	16 660	16 198	15 931	15 814	15 440	15 006	14 459	14 226	14 035	13 761	13 548	13 144	12 966	12 667	314 538	
Québec	Ref	4 320	4 144	4 014	3 978	3 950	3 898	3 775	3 644	3 573	3 527	3 450	3 353	3 229	3 172	3 139	3 077	3 036	2 978	2 911	2 858	70 022	3 509
	Max	4 376	4 249	4 181	4 223	4 220	4 214	4 084	3 946	3 900	3 858	3 791	3 710	3 592	3 546	3 535	3 494	3 462	3 426	3 397	3 378	76 577	
	Min	4 199	3 999	3 835	3 775	3 721	3 646	3 522	3 362	3 293	3 226	3 137	3 035	2 898	2 807	2 774	2 700	2 623	2 548	2 485	2 390	63 970	
Sherbrooke	Ref	1 461	1 412	1 380	1 358	1 368	1 354	1 325	1 278	1 263	1 272	1 242	1 216	1 188	1 184	1 181	1 169	1 167	1 152	1 142	1 130	25 236	1 273
	Max	1 497	1 469	1 456	1 461	1 474	1 474	1 440	1 399	1 386	1 385	1 360	1 338	1 308	1 311	1 307	1 300	1 308	1 288	1 294	1 293	27 542	
	Min	1 429	1 381	1 331	1 306	1 303	1 286	1 253	1 204	1 192	1 188	1 154	1 128	1 098	1 096	1 078	1 063	1 062	1 031	1 024	1 001	23 603	
Trois-Rivières	Ref	705	675	647	633	642	620	603	574	553	550	526	507	504	474	485	464	462	455	437	426	10 936	544
	Max	705	676	656	651	674	650	638	611	583	594	562	555	538	529	529	522	524	516	508	504	11 722	
	Min	687	659	618	610	603	582	559	543	506	509	474	453	444	421	415	403	392	384	359	349	9 964	
Saguenay	Ref	429	404	368	374	365	361	344	314	297	285	279	262	244	238	230	227	220	206	192	186	5 820	284
	Max	422	394	375	371	371	374	353	323	313	306	298	295	263	266	265	263	261	253	241	234	6 236	
	Min	407	386	347	351	339	326	308	275	259	250	239	213	194	183	178	173	156	141	128	107	4 956	
Gatineau	Ref	2 366	2 251	2 167	2 106	2 127	2 081	2 038	1 985	1 970	1 951	1 903	1 864	1 831	1 799	1 781	1 743	1 740	1 713	1 696	1 672	38 778	1 946
	Max	2 572	2 492	2 431	2 411	2 438	2 421	2 377	2 321	2 306	2 295	2 246	2 214	2 181	2 151	2 144	2 103	2 104	2 095	2 083	2 080	45 460	
	Min	2 149	2 028	1 921	1 850	1 848	1 795	1 748	1 689	1 664	1 636	1 580	1 545	1 496	1 461	1 434	1 388	1 377	1 339	1 323	1 288	32 553	

Projections de la demande, Logements possédés
Modèle ARIMA simple, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	33 583	32 656	32 058	31 896	31 957	31 642	30 953	30 326	29 994	29 883	29 399	28 859	28 199	27 857	27 666	27 257	27 021	26 547	26 286	25 940	589 978	29 186
	Max	38 805	39 243	39 874	40 821	41 903	42 440	42 478	42 504	42 855	43 364	43 493	43 547	43 460	43 673	44 044	44 213	44 528	44 602	44 899	45 185	855 930	
	Min	27 455	25 174	23 355	22 064	21 107	19 895	18 506	17 147	16 174	15 419	14 313	13 181	11 959	11 048	10 285	9 354	8 542	7 579	6 784	5 897	305 237	
Montréal	Ref	14 059	13 652	13 427	13 315	13 328	13 197	12 921	12 712	12 591	12 556	12 402	12 183	11 924	11 826	11 766	11 662	11 584	11 395	11 353	11 245	249 098	12 271
	Max	14 132	13 867	13 785	13 820	13 967	13 904	13 658	13 462	13 375	13 380	13 247	13 059	12 840	12 763	12 746	12 692	12 658	12 521	12 522	12 509	264 907	
	Min	13 547	12 968	12 594	12 303	12 147	11 918	11 616	11 367	11 223	11 160	10 959	10 725	10 430	10 304	10 202	10 054	9 939	9 722	9 626	9 465	222 271	
Québec	Ref	2 926	2 823	2 746	2 724	2 708	2 678	2 606	2 529	2 487	2 460	2 415	2 358	2 285	2 252	2 233	2 196	2 172	2 138	2 099	2 067	48 901	2 450
	Max	2 959	2 883	2 844	2 869	2 867	2 863	2 787	2 706	2 679	2 654	2 615	2 567	2 499	2 471	2 465	2 441	2 422	2 401	2 384	2 373	52 748	
	Min	2 855	2 738	2 640	2 605	2 574	2 530	2 457	2 363	2 323	2 283	2 231	2 172	2 091	2 038	2 018	1 975	1 930	1 886	1 848	1 794	45 351	
Sherbrooke	Ref	613	456	308	168	48	-78	-205	-333	-433	-509	-594	-665	-725	-761	-785	-803	-805	-806	-796	-779	-7 481	-160
	Max	1 272	1 289	1 292	1 287	1 273	1 237	1 170	1 086	1 007	923	816	702	576	461	338	209	87	-52	-175	-298	14 500	
	Min	-11	-289	-531	-724	-871	-991	-1 085	-1 157	-1 180	-1 172	-1 158	-1 120	-1 070	-993	-916	-834	-742	-667	-582	-511	-16 606	
Trois-Rivières	Ref	470	452	436	428	433	420	410	393	381	380	365	354	352	334	341	329	327	323	313	307	7 548	376
	Max	469	453	441	438	452	438	430	415	398	405	387	382	372	367	367	363	364	359	355	352	8 007	
	Min	460	442	419	414	410	398	384	375	354	355	335	322	317	304	300	294	287	282	268	262	6 980	
Saguenay	Ref	322	306	283	287	281	278	268	249	238	230	227	215	204	201	195	193	190	180	171	167	4 686	230
	Max	318	299	288	285	286	287	273	255	248	244	239	236	216	219	217	217	215	210	203	197	4 950	
	Min	309	295	269	273	265	256	245	224	214	209	201	185	173	166	162	159	149	139	130	117	4 138	
Gatineau	Ref	1 793	1 716	1 659	1 619	1 632	1 602	1 572	1 537	1 526	1 514	1 481	1 455	1 432	1 412	1 399	1 374	1 371	1 353	1 342	1 326	30 117	1 511
	Max	1 932	1 878	1 837	1 824	1 841	1 831	1 801	1 762	1 753	1 745	1 713	1 691	1 669	1 649	1 644	1 616	1 617	1 611	1 602	1 601	34 618	
	Min	1 647	1 565	1 494	1 445	1 445	1 408	1 377	1 338	1 320	1 301	1 265	1 240	1 207	1 184	1 165	1 135	1 127	1 101	1 091	1 067	25 924	

Projections de la demande, Logements loués
Modèle ARIMA simple, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	10 793	10 210	9 834	9 732	9 770	9 572	9 139	8 745	8 536	8 466	8 162	7 822	7 407	7 192	7 072	6 814	6 666	6 367	6 204	5 986	164 490	8 028
	Max	15 163	15 675	16 274	17 048	17 891	18 377	18 540	18 686	19 031	19 468	19 661	19 803	19 851	20 086	20 415	20 615	20 904	21 039	21 312	21 576	381 414	
	Min	5 853	4 182	2 836	1 845	1 082	171	-842	-1 827	-2 562	-3 154	-3 962	-4 782	-5 654	-6 326	-6 903	-7 581	-8 184	-8 878	-9 464	-10 105	-64 253	
Montréal	Ref	7 135	6 786	6 594	6 498	6 510	6 397	6 161	5 982	5 878	5 849	5 716	5 530	5 308	5 224	5 172	5 083	5 017	4 855	4 819	4 727	115 239	5 605
	Max	7 197	6 971	6 900	6 930	7 056	7 002	6 792	6 624	6 549	6 554	6 440	6 279	6 092	6 026	6 012	5 965	5 936	5 818	5 820	5 808	128 772	
	Min	6 696	6 201	5 881	5 632	5 498	5 302	5 044	4 831	4 708	4 654	4 482	4 281	4 029	3 922	3 833	3 707	3 608	3 423	3 340	3 203	92 275	
Québec	Ref	1 394	1 321	1 267	1 253	1 241	1 219	1 169	1 115	1 085	1 066	1 034	994	943	920	906	880	863	839	812	790	21 111	1 059
	Max	1 417	1 365	1 337	1 354	1 352	1 350	1 297	1 239	1 221	1 203	1 175	1 142	1 093	1 074	1 069	1 053	1 040	1 025	1 012	1 005	23 822	
	Min	1 344	1 261	1 193	1 168	1 146	1 116	1 064	997	969	942	905	863	806	769	755	724	692	662	636	596	18 608	
Sherbrooke	Ref	596	574	559	549	554	547	534	512	505	510	495	483	471	469	467	462	461	454	450	444	10 095	510
	Max	613	601	594	596	603	602	587	568	562	562	550	540	526	528	525	523	526	517	519	519	11 160	
	Min	582	559	536	525	524	515	500	478	472	471	455	443	429	428	420	413	412	398	395	385	9 340	
Trois-Rivières	Ref	235	222	211	205	208	200	192	181	171	170	161	152	152	139	143	135	134	131	123	119	3 385	168
	Max	235	223	215	212	222	212	207	196	184	189	175	173	166	162	162	159	160	156	153	151	3 714	
	Min	227	216	198	196	192	183	174	167	152	153	139	130	127	116	114	109	105	101	91	87	2 978	
Saguenay	Ref	107	98	85	87	84	82	76	65	59	55	52	46	39	38	34	33	31	26	21	19	1 136	54
	Max	105	94	87	86	86	87	80	68	65	62	59	58	47	47	47	46	46	43	38	36	1 289	
	Min	99	91	77	78	74	69	63	51	45	42	38	28	21	18	15	14	7	2	-2	-11	820	
Gatineau	Ref	572	535	507	488	494	480	465	448	443	437	421	409	398	387	381	369	368	360	354	346	8 663	436
	Max	640	614	593	587	596	591	576	558	553	549	533	523	512	502	500	487	487	484	480	480	10 845	
	Min	502	462	427	403	403	386	371	351	344	334	316	305	288	277	268	253	249	237	232	220	6 630	

Projections de la demande en rénovation totale Modèle ARIMA simple, 2010-2030

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	15 507	15 740	15 595	14 992	14 626	14 635	14 831	15 008	15 442	16 004	16 992	18 116	18 390	18 528	18 816	19 408	19 915	20 485	21 199	21 546	22 208	367 983	15 746
	Max	15 797	16 262	16 448	16 176	16 213	16 717	17 518	17 804	18 312	18 944	20 270	21 441	22 456	23 037	23 500	24 500	25 787	27 283	28 694	30 645	32 623	450 424	
	Min	14 412	13 844	12 671	11 171	9 854	8 827	7 913	7 007	6 238	5 530	4 964	4 421	3 830	3 236	2 735	2 336	1 998	1 693	1 441	1 222	1 034	126 376	
Montréal	Ref	6 738	6 891	6 807	6 529	6 314	6 245	6 221	6 159	6 163	6 176	6 298	6 405	6 364	6 196	6 061	6 020	6 009	5 970	5 977	5 991	6 009	131 542	6 577
	Max	6 794	7 055	7 093	6 936	6 845	6 911	7 027	7 102	7 253	7 415	7 712	7 995	8 096	8 028	7 995	8 081	8 204	8 287	8 433	8 585	8 745	160 590	
	Min	6 683	6 728	6 520	6 121	5 783	5 580	5 414	5 216	5 073	4 937	4 884	4 814	4 633	4 364	4 127	3 959	3 813	3 653	3 522	3 396	3 274	102 493	
Québec	Ref	1 402	1 431	1 411	1 351	1 305	1 289	1 282	1 268	1 268	1 269	1 293	1 314	1 304	1 269	1 240	1 231	1 228	1 219	1 220	1 222	1 225	27 041	1 352
	Max	1 491	1 546	1 551	1 511	1 485	1 492	1 510	1 519	1 544	1 571	1 626	1 678	1 691	1 669	1 655	1 666	1 685	1 695	1 719	1 743	1 769	33 816	
	Min	1 312	1 315	1 271	1 192	1 125	1 086	1 055	1 017	992	967	960	950	918	868	825	796	771	743	721	701	681	20 266	
Sherbrooke	Ref	359	369	366	352	342	340	339	337	338	340	348	354	353	344	337	336	336	334	335	336	338	7 234	362
	Max	363	378	380	372	367	370	375	379	386	394	408	422	427	422	419	423	428	431	438	445	452	8 478	
	Min	355	360	352	333	318	310	304	296	291	286	287	286	279	266	256	249	243	237	232	228	224	5 990	
Trois-Rivières	Ref	282	289	286	275	267	265	264	262	263	263	269	274	273	266	260	259	259	257	258	259	260	5 609	280
	Max	287	300	303	298	295	299	305	310	317	325	339	352	358	355	354	359	365	369	376	384	391	7 041	
	Min	277	279	270	253	239	230	223	214	208	202	199	196	188	176	166	159	152	145	139	134	128	4 176	
Saguenay	Ref	286	293	290	279	270	268	267	265	265	266	272	277	275	268	263	261	261	259	260	261	262	5 670	283
	Max	289	300	302	294	289	291	295	297	302	308	319	329	332	328	326	328	332	335	339	345	350	6 632	
	Min	283	286	279	264	251	245	239	233	229	225	225	224	218	208	199	194	189	184	180	177	173	4 707	
Gatineau	Ref	517	532	529	510	496	493	494	491	493	496	507	518	516	504	494	492	492	490	492	494	496	10 546	527
	Max	523	546	551	540	533	539	548	554	565	577	600	621	628	622	618	624	632	638	648	659	670	12 434	
	Min	511	519	507	481	459	448	439	428	421	414	415	414	404	386	370	360	352	343	336	329	323	8 658	

Projections de la demande en rénovation, logements possédés Modèle ARIMA simple, 2010-2030

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	6 110	6 529	6 751	6 787	6 890	7 160	7 508	7 828	8 264	8 742	9 420	10 133	10 658	10 995	11 401	12 014	12 731	13 438	14 302	15 246	16 275	209 180	9 391
	Max	6 735	7 488	7 978	8 226	8 537	9 052	9 666	10 252	10 992	11 802	12 899	14 058	14 979	15 640	16 411	17 492	18 739	19 989	21 497	23 146	24 948	290 527	
	Min	5 370	5 200	5 111	4 910	4 870	4 650	4 450	4 280	3 900	3 373	3 028	2 697	2 336	1 974	1 668	1 425	1 219	1 033	879	746	631	63 749	
Montréal	Ref	3 653	3 756	3 728	3 595	3 491	3 469	3 467	3 447	3 459	3 479	3 557	3 628	3 614	3 526	3 458	3 441	3 443	3 427	3 439	3 452	3 469	73 996	3 700
	Max	3 675	3 831	3 863	3 789	3 747	3 795	3 870	3 925	4 022	4 125	4 302	4 473	4 541	4 515	4 509	4 570	4 650	4 708	4 800	4 898	4 998	89 607	
	Min	3 628	3 685	3 592	3 400	3 234	3 142	3 065	2 965	2 899	2 833	2 811	2 782	2 686	2 539	2 407	2 315	2 236	2 147	2 077	2 007	1 941	58 392	
Québec	Ref	825	847	839	808	784	777	776	771	773	776	793	808	805	785	769	765	764	761	762	765	768	16 521	826
	Max	829	863	871	856	845	856	874	885	907	932	973	1 013	1 029	1 023	1 022	1 038	1 055	1 070	1 091	1 114	1 137	20 282	
	Min	820	830	808	760	722	699	679	656	639	620	614	606	583	547	516	494	474	453	436	418	400	12 774	
Sherbrooke	Ref	192	197	195	187	181	180	179	178	178	178	182	185	184	180	176	175	175	174	174	174	175	3 800	190
	Max	197	201	203	195	192	193	195	196	198	201	207	216	217	213	212	212	215	215	219	223	225	4 344	
	Min	192	193	187	180	171	167	163	160	158	156	154	155	152	144	140	135	134	130	129	126	124	3 249	
Trois-Rivières	Ref	167	168	167	162	157	157	154	154	155	156	160	163	163	157	154	154	154	154	155	153	155	3 317	166
	Max	167	176	175	173	171	173	179	181	187	193	202	210	214	215	214	219	222	226	232	235	241	4 206	
	Min	162	163	159	151	144	137	132	126	123	119	118	113	110	101	94	91	86	81	77	71	68	2 428	
Saguenay	Ref	184	189	187	180	175	173	173	172	172	173	177	180	179	175	171	170	170	169	170	170	171	3 678	183
	Max	184	193	191	187	185	186	189	190	193	198	205	210	214	210	210	210	213	215	217	221	225	4 244	
	Min	179	184	179	169	161	157	154	151	149	147	146	147	144	137	133	128	125	123	120	118	117	3 068	
Gatineau	Ref	350	360	362	349	339	340	339	340	341	346	353	360	361	352	347	345	345	345	346	349	350	7 319	366
	Max	355	369	374	367	363	366	374	376	385	394	409	423	428	425	422	424	431	435	442	448	455	8 466	
	Min	346	352	346	330	318	310	308	301	298	295	297	299	291	281	270	263	261	255	251	248	245	6 167	

Projections de la demande en rénovation, logements loués
Modèle ARIMA simple, 2010-2030

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	4 324	4 620	4 778	4 803	4 876	5 067	5 313	5 540	5 848	6 186	6 666	7 171	7 542	7 781	8 068	8 502	9 009	9 509	10 121	10 789	11 517	148 030	6 395
	Max	4 766	5 299	5 646	5 821	6 041	6 406	6 840	7 255	7 778	8 352	9 128	9 949	10 600	11 068	11 614	12 378	13 261	14 146	15 213	16 380	17 655	205 596	
	Min	3 429	3 293	3 014	2 658	2 344	2 100	1 882	1 667	1 484	1 316	1 181	1 052	911	770	651	556	475	403	343	291	246	30 065	
Montréal	Ref	3 085	3 135	3 079	2 937	2 827	2 783	2 760	2 718	2 710	2 705	2 750	2 787	2 761	2 680	2 615	2 590	2 577	2 554	2 552	2 552	2 555	57 712	2 886
	Max	3 119	3 228	3 238	3 165	3 121	3 155	3 209	3 245	3 319	3 397	3 540	3 676	3 729	3 703	3 694	3 740	3 804	3 849	3 922	4 000	4 081	73 934	
	Min	3 055	3 043	2 920	2 710	2 529	2 410	2 307	2 191	2 103	2 014	1 959	1 899	1 794	1 658	1 535	1 439	1 352	1 262	1 181	1 104	1 028	41 493	
Québec	Ref	577	587	577	551	530	523	519	512	510	510	519	529	524	509	496	492	490	486	485	486	486	10 896	545
	Max	581	599	597	576	561	562	566	566	572	578	597	614	617	607	600	602	606	609	616	622	630	12 480	
	Min	573	574	557	525	500	483	475	461	452	442	443	440	430	410	393	382	372	363	354	349	342	9 320	
Sherbrooke	Ref	167	168	167	162	154	154	154	154	152	153	157	158	158	154	149	149	150	149	148	149	150	3 255	163
	Max	167	172	175	169	168	170	170	172	175	178	185	194	195	192	190	194	195	198	200	204	206	3 867	
	Min	162	163	159	151	144	140	135	132	128	127	126	125	120	114	111	107	104	101	97	95	93	2 635	
Trois-Rivières	Ref	115	117	119	114	110	108	107	105	105	108	109	111	110	106	104	103	104	103	103	103	103	2 267	113
	Max	120	126	123	121	123	124	126	126	131	133	140	144	147	147	145	147	150	152	155	158	161	2 897	
	Min	115	113	111	103	96	91	88	84	82	79	78	75	72	68	63	61	57	53	52	48	45	1 635	
Saguenay	Ref	103	105	103	99	96	95	94	93	93	93	95	97	96	94	92	91	91	90	90	90	91	1 992	100
	Max	107	109	111	106	106	108	110	111	114	116	121	125	128	127	125	128	129	130	133	135	138	2 517	
	Min	103	101	99	92	86	85	82	78	76	74	73	69	67	63	60	56	54	51	49	46	45	1 509	
Gatineau	Ref	167	172	167	162	157	154	154	151	152	150	154	158	155	152	147	147	147	145	146	145	146	3 227	161
	Max	171	176	175	173	171	173	176	178	181	184	191	197	200	197	198	198	202	204	208	210	214	3 977	
	Min	167	163	159	151	140	137	132	126	123	119	118	116	112	104	99	96	91	88	84	80	78	2 482	

Projections de la demande totale de logements

Modèle ARIMA composite, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	40 545	38 238	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	39 968	798 204	
	Max	58 711	60 365	65 474	68 464	71 171	72 089	73 989	74 978	75 789	77 000	78 098	79 111	80 111	81 789	82 899	83 232	84 000	85 099	85 999	86 000	1 524 368	38 164
	Min	22 380	16 111	14 461	11 472	8 765	6 272	3 951	1 771	-293	-2 255	-4 131	-5 930	-7 662	-9 332	-10 948	-12 515	-14 035	-15 515	-16 956	-18 361	-32 750	
Montréal	Ref	18 393	15 399	21 425	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	18 904	376 587	
	Max	20 908	17 329	23 052	20 338	20 200	20 096	20 014	19 946	19 890	19 842	19 800	19 763	19 731	19 702	19 676	19 652	19 630	19 610	19 592	19 575	398 347	18 829
	Min	15 877	13 468	19 797	17 470	17 608	17 712	17 795	17 862	17 919	17 967	18 008	18 045	18 078	18 107	18 133	18 156	18 178	18 198	18 216	18 233	354 827	
Québec	Ref	4 181	4 180	4 180	4 181	4 180	4 180	4 180	4 181	4 180	4 180	4 180	4 181	4 180	4 180	4 181	4 180	4 180	4 180	4 181	4 180	83 606	
	Max	4 183	4 182	4 183	4 183	4 183	4 183	4 182	4 183	4 183	4 183	4 182	4 183	4 183	4 183	4 182	4 183	4 183	4 182	4 183	4 182	83 654	4 180
	Min	4 178	4 178	4 177	4 178	4 178	4 178	4 177	4 178	4 178	4 178	4 177	4 178	4 178	4 178	4 178	4 178	4 178	4 177	4 178	4 178	83 556	
Sherbrooke	Ref	-1 671	-931	2 286	2 211	2 071	2 370	2 280	3 028	3 178	3 874	4 447	5 111	6 125	6 963	8 384	9 689	11 571	13 674	16 272	19 572	120 504	
	Max	2 655	4 496	9 518	11 042	12 613	13 009	14 098	15 088	15 789	16 789	17 878	18 799	19 878	20 133	20 989	21 399	22 088	23 500	24 533	25 089	329 383	6 321
	Min	-5 573	-5 422	-3 181	-3 779	-4 268	-4 346	-4 576	-4 289	-4 288	-4 024	-3 822	-3 596	-3 300	-3 076	-2 776	-2 542	-2 277	-2 043	-1 820	-1 606	-70 604	
Trois-Rivières	Ref	408	581	569	569	568	569	569	569	568	569	569	569	568	569	569	569	569	568	569	569	11 227	
	Max	716	818	768	745	728	715	705	696	690	684	679	674	670	667	663	661	657	656	653	651	13 896	561
	Min	99	344	369	393	410	422	433	441	448	453	459	464	467	471	474	477	480	482	484	487	8 557	
Saguenay	Ref	505	485	491	490	489	487	487	487	486	487	486	486	485	486	486	486	486	485	486	486	9 752	
	Max	522	498	502	500	497	496	494	494	493	492	493	491	492	491	491	491	490	491	490	490	9 898	488
	Min	488	472	481	480	479	480	480	479	480	480	480	480	480	481	480	481	481	481	481	481	9 605	
Gatineau	Ref	1 937	2 110	2 093	2 081	2 073	2 067	2 065	2 062	2 060	2 059	2 059	2 058	2 058	2 058	2 058	2 057	2 058	2 057	2 057	2 058	41 185	
	Max	2 045	2 193	2 162	2 142	2 129	2 118	2 112	2 107	2 102	2 100	2 097	2 095	2 093	2 092	2 091	2 089	2 089	2 087	2 087	2 086	42 116	2 059
	Min	1 829	2 028	2 023	2 019	2 018	2 016	2 017	2 017	2 019	2 019	2 020	2 022	2 022	2 024	2 025	2 025	2 026	2 028	2 028	2 028	40 253	

	Province	Montréal	Québec	Sherbrooke	Trois-Rivières	Saguenay	Gatineau
Model	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C
Nb variables explicatives	6	8	2	4	9	8	8
Nb itérations	16	17	5	5	19	20	20
R ² -ajusté	0.24	0.23	0.82	0.78	0.2	0.97	0.92
Test t	15.6	44.0	22.0	25.8	12.0	23.0	25.2
Fiabilité statistique	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Fort	Fort

Moyenne des 3 sc 40 545 38 238 39 968 39 968 39 968 39 443 39 303 38 905 38 488 38 237 37 978 37 716 37 472 37 475 37 306 36 895 36 644 36 517 36 337 35 869

Projections de la demande, logements possédés Modèle ARIMA composite, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	31 281	29 962	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	30 951	618 360	30 918
	Max	42 029	43 053	46 041	47 810	49 412	50 886	52 259	53 549	54 770	55 931	57 041	58 105	59 130	60 118	61 074	62 001	62 901	63 776	64 628	65 460	1 109 975	
	Min	20 534	16 871	15 861	14 092	12 490	11 016	9 643	8 352	7 132	5 971	4 861	3 796	2 772	1 784	828	-99	-999	-1 874	-2 726	-3 558	126 745	
Montréal	Ref	13 270	12 357	14 195	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	13 426	268 068	13 403
	Max	15 756	14 265	15 803	14 843	14 707	14 604	14 523	14 456	14 400	14 353	14 311	14 275	14 243	14 214	14 189	14 165	14 144	14 124	14 106	14 089	289 572	
	Min	10 784	10 449	12 587	12 009	12 145	12 248	12 330	12 396	12 452	12 500	12 541	12 577	12 609	12 638	12 664	12 687	12 709	12 728	12 747	12 763	246 564	
Québec	Ref	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	2 892	57 845	2 892
	Max	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 895	2 894	57 895	
	Min	2 890	2 890	2 889	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	57 795	
Sherbrooke	Ref	338	-767	1 339	432	295	1 448	1 322	24	2 105	983	1 369	2 464	1 634	2 817	3 105	3 203	4 482	4 701	5 786	7 036	44 114	4 542
	Max	2 137	3 619	7 662	8 889	10 153	10 472	11 349	12 146	12 710	13 515	14 392	15 133	16 002	16 207	16 896	17 226	17 781	18 918	19 749	20 197	265 153	
	Min	-1 535	-2 876	-1 268	-2 300	-2 547	-1 792	-2 014	-2 960	-1 668	-2 399	-2 187	-1 681	-2 094	-1 616	-1 574	-1 575	-1 266	-1 291	-1 130	-999	-36 773	
Trois-Rivières	Ref	362	437	361	445	371	447	375	445	378	444	380	442	381	440	384	439	385	437	387	436	8 172	409
	Max	474	522	433	508	429	500	424	492	421	486	420	480	418	475	417	472	417	468	417	465	9 138	
	Min	251	351	289	381	313	394	326	399	334	402	340	404	344	405	349	405	352	406	356	406	7 206	
Saguenay	Ref	346	347	350	349	350	350	351	350	350	351	351	351	350	350	351	351	351	350	351	351	7 003	350
	Max	355	354	356	354	354	355	355	354	353	354	355	354	353	353	354	354	353	353	353	354	7 079	
	Min	337	340	345	344	345	347	347	347	346	347	348	348	347	348	348	349	348	348	348	349	6 927	
Gatineau	Ref	1 491	1 544	1 538	1 535	1 532	1 531	1 530	1 529	1 528	1 528	1 528	1 528	1 528	1 528	1 528	1 528	1 528	1 528	1 527	1 528	30 566	1 528
	Max	1 525	1 571	1 561	1 555	1 551	1 547	1 546	1 544	1 543	1 543	1 541	1 540	1 540	1 540	1 539	1 539	1 539	1 538	1 538	1 538	30 879	
	Min	1 457	1 518	1 516	1 515	1 514	1 514	1 514	1 514	1 515	1 515	1 515	1 516	1 516	1 516	1 517	1 517	1 516	1 518	1 518	1 517	30 254	

	Province	Montréal	Québec	Sherbrooke	Trois-Rivières	Saguenay	Gatineau
Model	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C
Nb variables explicatives	7	8	2	4	10	3	3
Nb itérations	12	18	17	14	23	7	11
R ² -ajusté	0.25	0.3	0.82	0.94	0.52	0.98	0.82
Test t	15.0	22.9	12.0	24.0	22.0	20.0	13.0
Fiabilité statistique	Faible	Faible	Fort	Fort	Moyenne	Fort	Fort

Projections de la demande, logements loués Modèle ARIMA composite, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	9 886	9 436	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	9 774	195 248	9 762
	Max	18 081	19 401	21 252	22 592	23 805	24 923	25 964	26 942	27 868	28 749	29 590	30 398	31 175	31 925	32 650	33 353	34 036	34 700	35 346	35 977	568 725	
	Min	1 692	-528	-1 705	-3 044	-4 258	-5 376	-6 417	-7 395	-8 321	-9 201	-10 043	-10 851	-11 628	-12 377	-13 103	-13 806	-14 488	-15 152	-15 799	-16 430	-178 230	
Montréal	Ref	5 311	4 727	5 902	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	5 411	107 920	5 396
	Max	5 807	5 109	6 225	5 696	5 669	5 648	5 632	5 619	5 608	5 599	5 591	5 583	5 577	5 571	5 566	5 562	5 557	5 554	5 550	5 547	112 271	
	Min	4 815	4 345	5 579	5 126	5 152	5 173	5 189	5 202	5 213	5 222	5 231	5 238	5 244	5 250	5 255	5 260	5 264	5 268	5 271	5 275	103 570	
Québec	Ref	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288	25 752	1 288
	Max	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	25 799	
	Min	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	25 706	
Sherbrooke	Ref	-321	10	868	681	818	725	847	864	1 013	1 038	1 252	1 287	1 572	1 656	2 007	2 193	2 623	2 975	3 535	4 129	29 772	4 138
	Max	1 845	3 125	6 615	7 674	8 766	9 041	9 798	10 486	10 973	11 668	12 425	13 065	13 815	13 992	14 587	14 872	15 351	16 333	17 050	17 437	228 921	
	Min	-1 333	-1 067	-385	-648	-580	-728	-639	-697	-585	-631	-497	-536	-399	-426	-301	-315	-207	-212	-122	-123	-10 430	
Trois-Rivières	Ref	150	184	181	182	181	181	182	181	182	181	181	182	181	182	181	181	182	181	182	181	3 603	180
	Max	210	231	221	216	213	210	208	207	206	204	203	202	201	201	200	199	199	199	198	198	4 126	
	Min	90	138	142	147	150	153	155	157	158	159	160	161	162	162	163	164	164	164	165	165	3 080	
Saguenay	Ref	155	143	102	109	146	139	106	112	141	135	111	115	137	133	114	117	134	131	116	119	2 516	126
	Max	158	146	104	112	147	141	108	114	142	136	112	116	138	134	115	118	135	132	117	120	2 545	
	Min	152	140	100	107	144	138	105	111	140	134	110	114	136	132	113	116	133	130	115	118	2 486	
Gatineau	Ref	457	715	552	550	548	547	547	546	546	545	546	545	545	545	545	545	545	545	545	545	11 006	550
	Max	478	732	566	562	559	557	556	555	554	554	553	553	552	552	552	552	551	551	551	551	11 189	
	Min	436	699	538	538	538	537	537	537	538	538	538	538	538	539	539	539	539	539	539	539	10 823	

	Province	Montréal	Québec	Sherbrooke	Trois-Rivières	Saguenay	Gatineau
Model	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C
Nb variables explicatives	7	8	2	4	10	3	7
Nb itérations	12	14	17	10	23	9	20
R ² -ajusté	0.22	0.82	0.82	0.46	0.83	0.67	0.56
Test t	24.0	20.0	16.0	18.0	23.0	18.0	20.0
Fiabilité statistique	Faible	Fort	Fort	Moyenne	Fort	Moyenne	Moyenne

Projections de la demande totale en rénovation Modèle ARIMA composite, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	15 295	14 808	13 792	13 149	12 844	12 684	12 472	12 438	12 442	12 704	12 957	12 948	12 696	12 539	12 593	12 736	12 841	13 072	13 338	13 645	261 992	13 578
	Max	17 807	17 831	17 090	16 706	16 691	16 831	16 874	17 139	17 443	18 108	18 762	19 036	18 941	18 973	19 317	19 799	20 220	20 844	21 529	22 287	372 228	
	Min	13 064	12 194	11 005	10 203	9 715	9 368	9 007	8 794	8 618	8 629	8 636	8 473	8 161	7 921	7 822	7 781	7 718	7 734	7 769	7 828	180 439	
Montréal	Ref	6 568	6 564	6 227	5 961	5 837	5 762	5 656	5 615	5 584	5 653	5 707	5 635	5 452	5 302	5 237	5 199	5 139	5 120	5 108	5 099	112 425	5 621
	Max	7 185	7 280	6 987	6 755	6 670	6 626	6 541	6 525	6 513	6 617	6 703	6 637	6 437	6 273	6 207	6 170	6 108	6 093	6 083	6 081	130 492	
	Min	5 952	5 848	5 464	5 164	5 007	4 897	4 771	4 705	4 652	4 686	4 711	4 635	4 467	4 333	4 267	4 226	4 170	4 148	4 130	4 118	94 350	
Québec	Ref	1 435	1 417	1 360	1 315	1 301	1 296	1 283	1 284	1 287	1 312	1 335	1 326	1 291	1 263	1 255	1 253	1 245	1 246	1 249	1 253	26 007	1 300
	Max	1 517	1 496	1 433	1 383	1 366	1 359	1 344	1 343	1 345	1 370	1 392	1 382	1 344	1 314	1 304	1 300	1 291	1 292	1 294	1 297	27 166	
	Min	1 352	1 338	1 286	1 247	1 235	1 233	1 222	1 225	1 229	1 255	1 278	1 271	1 239	1 213	1 206	1 205	1 198	1 201	1 204	1 209	24 847	
Sherbrooke	Ref	369	366	352	339	336	336	334	335	337	342	349	347	339	333	331	329	328	329	330	332	6 793	340
	Max	398	394	378	366	363	361	358	356	357	364	371	369	359	352	347	347	345	346	347	348	7 227	
	Min	340	334	323	315	314	314	310	312	314	322	327	326	319	313	312	311	310	311	313	315	6 356	
Trois-Rivières	Ref	288	284	272	263	260	259	256	256	257	262	266	264	257	251	250	249	247	248	248	249	5 186	259
	Max	305	300	287	277	274	272	269	269	269	274	278	276	268	262	260	259	257	257	257	258	5 426	
	Min	271	268	257	249	246	246	244	244	245	250	254	253	246	241	240	239	238	238	239	240	4 946	
Saguenay	Ref	439	436	419	403	400	400	398	399	401	407	415	414	404	396	394	391	390	391	393	395	8 084	404
	Max	474	469	450	436	431	430	426	423	425	434	441	439	428	419	413	413	411	412	413	414	8 600	
	Min	404	398	385	375	373	374	369	371	374	384	389	388	380	373	372	370	369	371	373	375	7 564	
Gatineau	Ref	354	350	336	326	323	322	319	320	321	327	333	332	323	316	314	314	312	313	314	315	6 484	324
	Max	383	379	364	352	349	348	344	345	346	353	359	357	348	340	338	337	335	336	337	338	6 985	
	Min	325	322	309	300	297	296	294	295	296	302	308	306	298	292	291	291	289	290	291	292	5 983	

	Province	Montréal	Québec	Sherbrooke	Trois-Rivières	Saguenay	Gatineau
Model	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C
Nb variables explicatives	10	9	2	4	2	3	5
Nb itérations	39	21	19	39	11	12	22
R ² -ajusté	0.61	0.28	0.80	0.82	0.81	0.22	0.75
Test t	17.3	17.0	17.1	17.3	17.3	9.0	14.0
Fiabilité statistique	Moyenne	Faible	Fort	Fort	Fort	Faible	Fort

Projections de la demande totale en rénovation, logements possédés Modèle ARIMA composite, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	5 587	5 437	5 201	5 045	5 023	5 066	5 086	5 186	5 302	5 535	5 768	5 889	5 896	5 941	6 084	6 270	6 436	6 665	6 912	7 180	115 509	11 716
	Max	6 645	6 886	7 002	7 202	7 590	8 085	8 558	9 180	9 853	10 776	11 744	12 512	13 050	13 673	14 534	15 520	16 482	17 630	18 859	20 180	235 962	
	Min	4 663	4 242	3 801	3 465	3 251	3 099	2 949	2 857	2 782	2 772	2 764	2 704	2 600	2 520	2 487	2 473	2 453	2 459	2 471	2 491	351 471	
Montréal	Ref	3 798	3 748	3 550	3 394	3 319	3 272	3 208	3 180	3 159	3 195	3 222	3 178	3 072	2 985	2 945	2 921	2 885	2 873	2 863	2 857	63 626	4 609
	Max	4 174	4 185	4 015	3 878	3 826	3 799	3 747	3 735	3 726	3 783	3 830	3 789	3 672	3 576	3 536	3 513	3 476	3 466	3 458	3 455	74 636	
	Min	3 423	3 312	3 085	2 909	2 813	2 745	2 668	2 626	2 591	2 606	2 615	2 569	2 472	2 394	2 355	2 329	2 295	2 280	2 268	2 259	138 261	
Québec	Ref	858	848	813	787	779	776	768	769	771	786	799	794	773	757	752	750	746	747	748	751	15 571	1 067
	Max	912	900	863	834	824	821	812	812	813	829	842	837	814	796	790	788	783	783	785	787	16 424	
	Min	804	796	764	740	733	731	724	726	728	743	756	752	733	718	713	713	709	710	712	715	31 996	
Sherbrooke	Ref	211	209	202	195	193	193	192	192	193	197	200	200	195	191	190	189	188	189	190	190	3 898	268
	Max	229	226	217	210	208	207	205	205	205	209	213	212	206	202	200	200	199	199	199	200	4 153	
	Min	194	191	185	180	179	180	178	179	180	185	188	187	183	180	179	179	178	179	180	181	8 051	
Trois-Rivières	Ref	171	169	162	157	155	154	153	153	153	156	158	157	153	150	149	148	148	148	148	148	3 089	211
	Max	181	179	171	165	163	162	160	160	160	163	165	164	160	156	155	154	153	153	154	154	3 232	
	Min	161	159	153	148	147	146	145	145	146	149	151	151	147	144	143	143	142	142	142	143	6 321	
Saguenay	Ref	353	351	338	325	322	322	320	321	323	328	334	333	325	319	317	315	314	315	316	318	6 508	448
	Max	381	377	362	351	347	346	343	341	342	349	355	353	344	337	333	332	331	331	332	334	6 923	
	Min	325	320	310	302	300	301	297	299	301	309	313	312	306	300	299	298	297	298	300	302	13 431	
Gatineau	Ref	285	282	271	262	260	259	257	257	258	264	268	267	260	255	253	253	251	252	253	253	5 220	361
	Max	308	305	293	283	281	280	277	278	278	284	289	287	280	274	272	272	270	270	271	272	5 623	
	Min	262	259	249	241	239	238	237	237	238	243	248	246	240	235	234	234	233	233	234	235	10 843	

	Province	Montréal	Québec	Sherbrooke	Trois-Rivières	Saguenay	Gatineau
Model	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C
Nb variables explicatives	6	10	2	4	2	3	4
Nb itérations	20	43	7	23	7	9	17
R ² -ajusté	0.41	0.17	0.78	0.79	0.70	0.25	0.78
Test t	40.0	31.7	16.0	18.0	9.0	9.0	16.0
Fiabilité statistique	Faible	Faible	Fort	Fort	Fort	Faible	Fort

Projections de la demande totale en rénovation, logements loués Modèle ARIMA composite, 2011-2030

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total 20 ans	Moyenne annuelle
Province	Ref	8 908	8 590	7 999	7 625	7 452	7 367	7 252	7 243	7 257	7 423	7 584	7 593	7 460	7 382	7 428	7 527	7 603	7 754	7 925	8 120	162 463	8 935
	Max	10 410	10 501	10 203	10 125	10 290	10 568	10 801	11 195	11 631	12 331	13 052	13 527	13 749	14 064	14 619	15 290	15 928	16 738	17 613	18 563	271 149	
	Min	7 578	6 969	6 206	5 677	5 336	5 082	4 826	4 656	4 511	4 466	4 421	4 290	4 089	3 928	3 840	3 783	3 717	3 690	3 673	3 668	102 473	
Montréal	Ref	2 825	2 786	2 641	2 526	2 472	2 439	2 393	2 374	2 359	2 387	2 409	2 378	2 299	2 235	2 207	2 190	2 164	2 155	2 149	2 145	50 360	2 518
	Max	3 075	3 076	2 949	2 848	2 809	2 789	2 751	2 742	2 736	2 778	2 813	2 784	2 698	2 628	2 599	2 583	2 556	2 549	2 544	2 542	57 860	
	Min	2 576	2 495	2 331	2 203	2 136	2 089	2 034	2 005	1 982	1 996	2 006	1 972	1 901	1 842	1 814	1 796	1 771	1 761	1 753	1 747	42 859	
Québec	Ref	581	573	550	532	526	523	518	518	519	529	538	535	521	509	506	505	501	502	503	504	11 060	553
	Max	613	604	578	558	551	548	542	542	542	552	561	556	541	529	525	523	519	520	520	522	11 547	
	Min	548	543	521	505	500	499	494	495	497	507	516	513	500	489	486	486	483	484	485	487	10 573	
Sherbrooke	Ref	158	156	150	145	144	144	142	143	143	146	149	148	144	141	141	140	139	140	140	141	3 048	152
	Max	170	168	161	156	154	154	152	152	152	155	158	157	153	149	148	148	147	147	147	148	3 245	
	Min	145	143	138	134	134	134	133	133	134	137	140	139	136	133	133	133	132	133	133	134	2 851	
Trois-Rivières	Ref	117	115	110	107	105	105	104	104	104	106	108	107	104	102	101	101	100	100	100	100	2 212	111
	Max	124	122	117	112	111	110	109	109	109	111	112	112	108	106	105	105	104	104	104	104	2 319	
	Min	110	108	104	101	100	99	98	99	99	101	103	102	99	97	97	97	96	96	96	97	2 105	
Saguenay	Ref	139	137	132	127	126	126	125	125	125	127	130	129	126	123	123	122	121	122	122	123	2 664	133
	Max	151	150	144	140	139	139	138	137	138	141	143	142	139	136	135	134	134	134	134	135	2 928	
	Min	127	124	119	115	114	113	112	112	112	115	116	116	113	111	110	110	109	109	110	110	2 400	
Gatineau	Ref	246	243	234	226	224	224	222	222	223	228	232	230	225	220	218	218	217	217	218	219	4 746	237
	Max	266	263	253	245	242	242	239	240	240	245	250	248	242	236	235	234	233	233	234	235	5 114	
	Min	226	224	215	208	206	206	204	205	205	210	214	213	207	203	202	202	201	201	202	203	4 378	

	Province	Montréal	Québec	Sherbrooke	Trois-Rivières	Saguenay	Gatineau
Model	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C	Arima_C
Nb variables explicatives	10	10	2	4	2	3	3
Nb itérations	18	17	18	19	9	9	10
R ² -ajusté	0.63	0.4	0.82	0.83	0.82	0.28	0.78
Test t	22.0	29.0	22.0	21.0	24.0	14.0	16.0
Fiabilité statistique	Fort	Faible	Fort	Fort	Fort	Faible	Fort

Annexe F

Importance économique du secteur de la construction résidentielle

Importance économique du secteur de la construction résidentielle

Le secteur de la construction, en particulier celui de la construction résidentielle, joue un rôle déterminant dans l'économie canadienne et québécoise. Selon l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ)¹⁶⁹, les principaux contributeurs à la croissance économique du Québec sont la construction, les mines, le secteur public et la santé.

Le secteur de la construction qui comprend, entre autres, la construction résidentielle et non résidentielle, la rénovation et la vente d'habitations est un marché cyclique. Il varie en fonction de la demande des consommateurs, des politiques mises en place et de l'activité des entreprises tout en restant soumis à la volatilité des marchés financiers. Le logement est une priorité individuelle et un outil collectif de stabilisation de l'économie, vu l'importance de ses répercussions directes et indirectes sur l'emploi et le patrimoine familial. Il est aussi un sujet de préoccupation des municipalités qui sont responsables de la planification des aménagements des communautés.

En 2010, l'industrie de la construction employait plus de 230 000 personnes (en moyenne mensuelle), soit 1 emploi sur 20 au Québec. L'industrie générait aussi des milliers d'emplois dans les autres secteurs, en amont et en aval. En termes quantitatifs, les dépenses de l'industrie de la construction ont été d'environ 50 milliards de dollars, soit 16 % du PIB québécois en 2010. À titre de comparaison, les dépenses pour la construction au Canada pour la même période étaient de 248 milliards de dollars, soit 15% du PIB canadien.

Le tableau suivant présente l'ensemble des dépenses liées à l'habitation en 2010 pour le Canada, le Québec et le reste du Canada. Les dépenses effectuées dans la construction résidentielle au Québec représentent un quart des dépenses canadiennes. Pour l'ensemble des dépenses de la construction, la province de Québec participe à hauteur de 20 % des dépenses totales canadiennes.

Ensemble des dépenses liées à la construction en 2010 (nombre et milliards de dollars)

	Québec	Reste du Canada	Canada
Construction résidentielle ¹ (milliards de dollars)	27	83	109 ⁶
Construction non résidentielle ² (milliards de dollars)	23	116	139 ⁶
Construction totale ³ (milliards de dollars)	50	199	248 ⁶
Population ⁴	7 907 375	26 201 377	34 108 752
PIB ⁵ (milliards de dollars)	318	1 301	1 619
Dépenses totales en \$ par habitant	6 323	7 595	7 271
Dépenses totales en % du PIB	16 %	15 %	15 %

¹ SHQ, à partir de la base CANSIM de Statistique Canada 2011, Matrices 026-0013 et 026-0009 (la construction résidentielle comprend les dépenses de la construction neuve, de la rénovation, les frais d'acquisition, les dépenses dans les maisons mobiles, les transformations et les chalets, l'entretien et les réparations).

² SCHL, Le marché de l'habitation, 2010.

³ Construction totale = construction résidentielle + construction non résidentielle.

⁴ ISQ - Population au 1^{er} juillet 2010 - http://stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/struc_poplit/104.htm

⁵ Statistiques Canada, PIB aux prix du marché, Comparaisons interprovinciales, mis à jour le 22 février 2011 - <http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/strucit/104.htm>

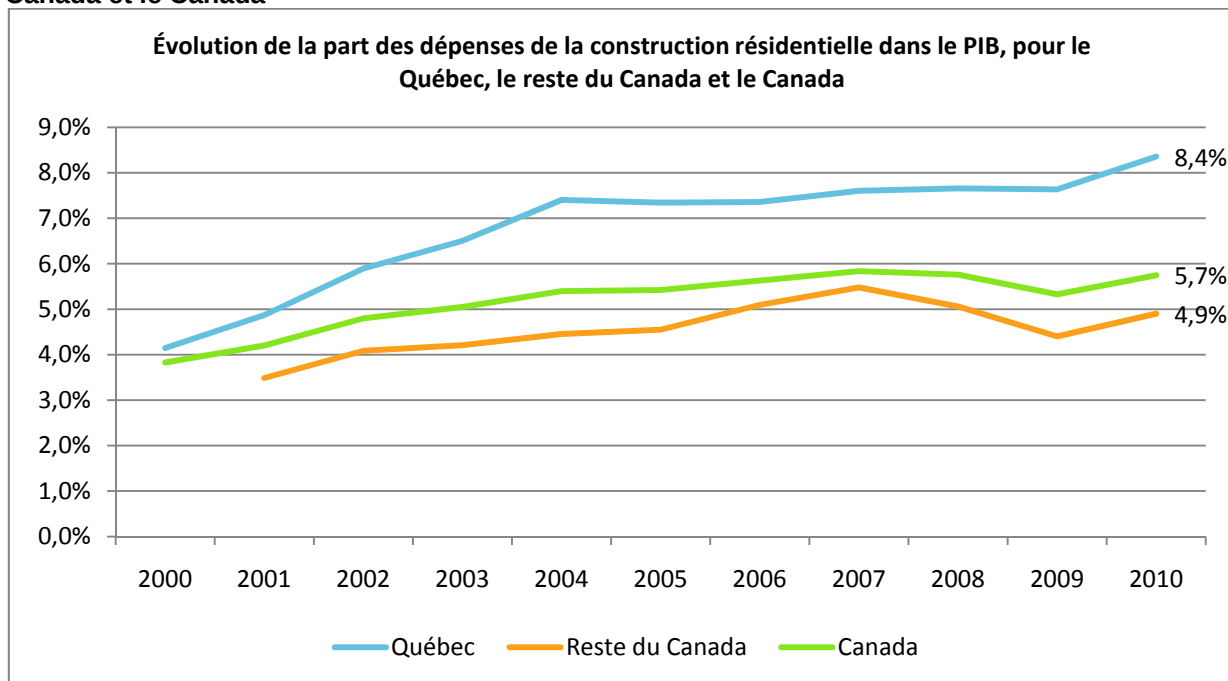
⁶ Le total Canada peut différer compte tenu des valeurs arrondies.

¹⁶⁹ APCHQ, Analyse conjoncturelle de l'économie et de l'industrie de la construction résidentielle, Septembre 2010.

Au Québec, l'importance des dépenses pour la construction résidentielle a augmenté de façon significative depuis 2000. En effet, la part de ce secteur dans le PIB est passée de 5,9 % à 8,4 % en 2010¹⁷⁰. Cette croissance provient en grande partie d'une hausse des prix moyens de résidence.

Le graphique suivant illustre la progression de la part des dépenses liées à la construction résidentielle dans le PIB pour le Québec, le reste du Canada et le Canada.

Évolution de la part des dépenses de la construction résidentielle dans le PIB, pour le Québec, le reste du Canada et le Canada



Source : SCHL, Le Marché de l'habitation, 2010 - Statistique Canada, PIB aux prix du marché, Comparaisons interprovinciales.

¹⁷⁰ Le secteur englobe les réparations et entretien - Source : SHQ, 7 juillet 2011.