



CRISE DU LOGEMENT

Portrait d'une dure réalité

Le Québec vit actuellement une crise du logement. Ce constat fait désormais largement consensus. Après avoir longtemps joué sur la sémantique et fait la sourde oreille aux acteurs du milieu, le gouvernement de la Coalition Avenir Québec (CAQ) a lui-même été forcé de reconnaître cette réalité. Portrait de la crise, de ses causes et des solutions.

► Le contexte

La crise se caractérise par une pénurie d'habitations abordables, une augmentation rapide des prix des loyers et de celui des maisons, et des difficultés d'accès à un logement décent pour divers groupes de la société, notamment les personnes démunies, les travailleuses et travailleurs à statut précaire, les jeunes familles et les membres des communautés autochtones.

Selon la [Société canadienne d'hypothèques et de logement \(SCHL\)](#), pour les 20 % des ménages canadiens ayant les plus faibles revenus, 23 % des appartements de Montréal et 25 % de ceux de Québec ne sont pas abordables, car il faudrait qu'ils consacrent plus de 30 % de leur revenu avant impôt au paiement du loyer.

S'il en manque assurément d'abordables, on peut affirmer sans se tromper qu'il manque de logements tout court au Québec. L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) estimait la pénurie à environ 100 000 habitations au printemps 2022. La SCHL, de son côté, estime qu'il faudrait construire 1 190 000 logements d'ici 2030 pour revenir à un taux d'abordabilité comparable à celui du début des années 2000.

Dans un marché équilibré, le taux d'inoccupation se situe autour de 3 %. Il est demeuré sous cette barre entre 2018 et 2022. Pendant cette période, le loyer moyen, lui, a grimpé de plus de 25 %. Depuis, les ménages pauvres, qui se cherchent un nouvel endroit où vivre, sont confrontés à un double défi : le cout croissant des appartements et leur rareté de plus en plus importante.

TABLEAU I INDICATEURS DU MARCHÉ LOCATIF, QUÉBEC, OCTOBRE 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Taux d'inoccupation	2,3 %	1,8 %	2,5 %	2,5 %	1,7 %
Loyer moyen*	775 \$	815 \$	856 \$	892 \$	973 \$

* Appartement de 2 chambres dans un immeuble d'initiative privée comptant au moins 3 appartements, dans une localité de 10 000 habitants ou plus.

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, éditions 2019 à 2023.

Les loyers moyens indiqués au tableau I cachent un fait bien connu : la hausse des prix des loyers est beaucoup plus élevée pour les appartements à louer que pour ceux qui ne changent pas de locataires (voir tableau II). En d'autres mots, malgré les règles encadrant les hausses de loyer au Québec, bien des propriétaires profitent de l'arrivée de nouveaux locataires pour augmenter de façon plus marquée le prix demandé.

TABLEAU II VARIATION MOYENNE DU PRIX DES LOGEMENTS AVEC ET SANS CHANGEMENT DE LOCATAIRES, QUÉBEC, OCTOBRE 2021-2022

	Variation
Logements avec changement de locataires	13,20 %
Logements sans changement de locataires	3,6 %

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, édition 2023.

Le taux d'inoccupation par catégorie de prix est intimement lié au prix demandé pour le logement. Par exemple, pour la région de Québec, le seuil d'équilibre de 3 % est atteint seulement pour les loyers de 1 100 dollars et plus (voir tableau III). Parmi les appartements sur le marché, ceux disponibles pour les ménages les plus précaires se font beaucoup plus rares que les plus coûteux.

TABLEAU III TAUX D'INOCUPATION (%) DES APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, QUÉBEC (RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT)

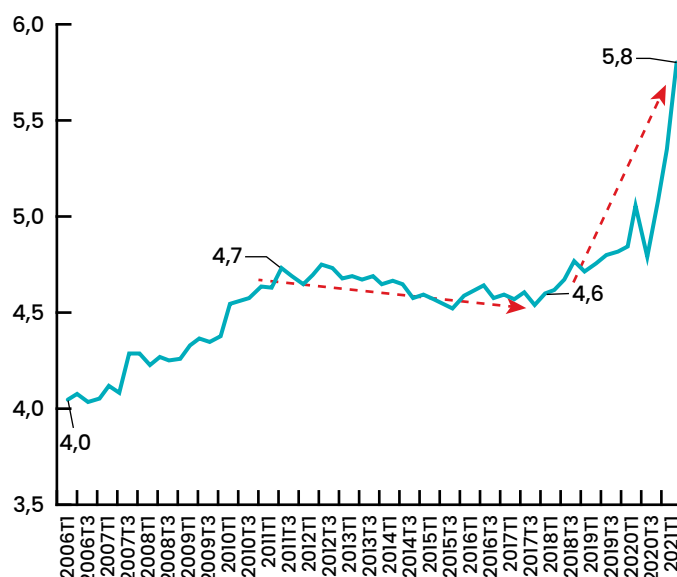
Fourchette de prix	Taux d'inoccupation	
	2021	2022
Moins de 700 \$	2,3 %	1 %
700 à 799 \$	1,8 %	0,4 %
800 à 899 \$	1,6 %	0,8 %
900 à 999 \$	2,2 %	0,7 %
1000 à 1099 \$	3,9 %	2 %
1100 \$ et plus	4,2 %	3,3 %

Source : SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, janvier 2023.

Le difficile accès à la propriété

Autre facette de la crise : la récente flambée des prix de l'immobilier. Celle-ci rend plus difficile l'accès à la propriété pour les jeunes ménages. Selon une analyse de la firme AppEco, le ratio entre le revenu disponible et le prix moyen des maisons est passé de 4 au début 2006 (une maison coûtait en moyenne 4 fois le revenu disponible moyen d'un ménage québécois) à 5,8 au début 2021 dans la région de Montréal (voir figure 1). Alors que l'accès à la propriété est plus difficile, bien des jeunes font le choix de demeurer locataires, accentuant ainsi la rareté des appartements.

FIGURE 1 RATIO DU PRIX MOYEN DES MAISONS DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL SUR LE REVENU DISPONIBLE MOYEN D'UN MÉNAGE QUÉBÉCOIS, DU 1^{ER} TRIMESTRE DE 2006 AU 1^{ER} TRIMESTRE DE 2021.



Sources : Association canadienne de l'immobilier (prix immobiliers), Institut de la statistique du Québec (revenu disponible) et Statistique Canada (salaire hebdomadaire moyen, population de 15 à 64 ans et nombre de ménages).

Des conséquences multiples

La crise affecte autant les locataires que les ménages cherchant à accéder à la propriété, et cette situation entraîne de multiples conséquences, notamment une recrudescence du phénomène de l'itinérance. Bien que complexe et causée par de multiples enjeux, entre autres celui de l'accès aux services sociaux (santé mentale, dépendance), l'itinérance est intimement liée à la situation du logement et à son abordabilité.

La situation frappe aussi particulièrement les personnes âgées, dont 39 % bénéficient du supplément de revenu garanti puisque leur revenu annuel est inférieur à 20 832 dollars (personne seule).

La forte hausse des prix de l'immobilier, jumelée aux bas taux d'occupation un peu partout au Québec, est également un incitatif pour les propriétaires à vendre leurs immeubles ou à évincer leurs locataires en vue de louer leurs appartements aux prix de ceux sur le marché. **Le nombre d'évictions forcées a doublé** entre 2021 et 2022, passant de 1 243 à 3 110 cas au Québec.

RÉALITÉS AUTOCHTONES

La crise du logement est une réalité bien connue des communautés autochtones. Elles font face à des enjeux d'habitations surpeuplées et en mauvais état ainsi qu'à un cruel manque de toits pour une population en forte croissance. Le recensement de 2021 de Statistique Canada a permis de jeter un éclairage sur la situation des populations autochtones partout au Canada :

- 17,1 % d'entre elles (soit 309 345 personnes) vivaient dans un **logement surpeuplé** qui était jugé non convenable pour le nombre de personnes occupantes.
- 16,4 % vivaient dans un **logement nécessitant des réparations majeures**.
- Les communautés plus éloignées et nordiques vivaient les plus graves problèmes.

POUR EN SAVOIR PLUS :

- [L'étude de Statistique Canada selon les données du recensement de 2021](#)
- [Le dossier Vivre à l'étroit d'Espaces autochtones de Radio-Canada](#)

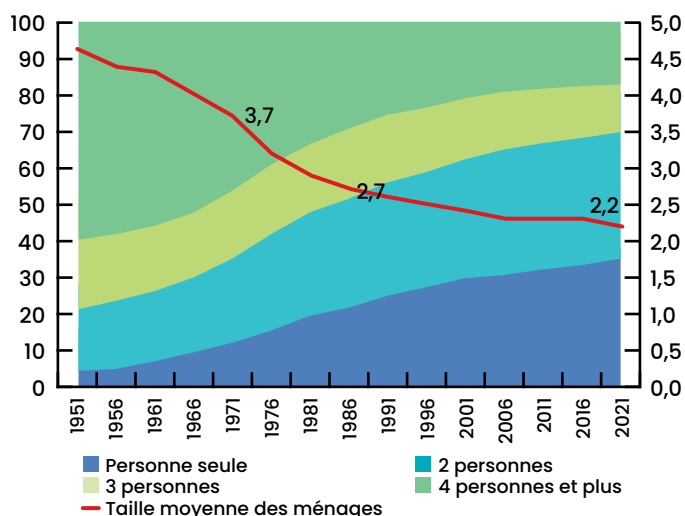
► Les causes de la crise

Les changements démographiques

Plusieurs changements démographiques ajoutent une pression supplémentaire sur le marché de l'habitation, qui se répercute sur la crise actuelle.

- **La croissance de la population** : après une relative stagnation en 2020, la population du Québec a recommencé à croître entre 2022 et 2023. En 10 ans, elle a augmenté de près de 700 000 personnes, dont 153 000 dans la dernière année seulement.
- **La réduction de la taille des ménages** : ces derniers étaient composés de 3,7 personnes en moyenne en 1976, comparativement à 2,2 en 2021 (voir figure 2). Les personnes vivant seules ou les familles séparées sont aussi plus nombreuses. La simple diminution de 2,3 à 2,2 personnes par ménage, comme celle survenue entre 2016 et 2021, implique un besoin additionnel de 65 000 logements.

FIGURE 2 RÉPARTITION DES MÉNAGES PAR TAILLE, QUÉBEC, 1951 À 2021.



Source : STATISTIQUE CANADA, Recensements de la population.

La ruée sur les résidences secondaires

La pandémie et le télétravail sont à l'origine d'une « ruée vers la nature » qui exerce, elle aussi, une pression sur la demande d'habitation dans les régions du Québec. Ce phénomène provoque une explosion de la demande et des prix des résidences secondaires depuis 2020.

Selon Royal LePage, entre 2019 et 2022, le prix moyen des propriétés récréatives au Québec est passé de 206 300 dollars à 373 000 dollars, soit une augmentation de 81 %. Cette envolée des prix a un effet indirect sur ceux des habitations locatives, ce qui accentue la crise du logement en région.



Les locations de courte durée

L'arrivée des locations à courte durée sur des plateformes numériques comme Airbnb contribue à retirer du marché locatif des logements nécessaires pour les ménages québécois.

Selon le décompte du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), il y avait, en février 2023, 29 482 locations offertes sur Airbnb pour tout le Québec, dont 90 % étaient des logements entiers.

Les retards dans la construction de logements sociaux

Devant un marché locatif de plus en plus cher, une partie des ménages moins aisés pourraient se tourner vers les logements sociaux... si ceux-ci étaient disponibles! Or, ce secteur connaît de graves retards dans la construction de nouvelles unités.

En tout, 9 000 unités approuvées dans les 25 dernières années n'ont pas vu le jour, principalement parce que les gouvernements n'ont pas ajusté à la hausse leurs subventions afin de tenir compte de la hausse des coûts de construction, qui a atteint 58 % entre 2020-2021 et 2022-2023.

Cela a eu pour effet de limiter radicalement la réalisation de projets même lorsqu'ils étaient approuvés. Résultat : environ 37 000 personnes sont en attente d'une habitation à loyer modéré (HLM) au Québec.

Les coûts élevés de la construction

Ils affectent non seulement la réalisation de logements sociaux, mais découragent aussi les investisseurs à lancer des chantiers, particulièrement dans le secteur locatif.

Les entreprises soutiennent que les coûts de la main-d'œuvre sont en grande partie responsables de la hausse des coûts dans ce secteur. C'est d'ailleurs ce qui inciterait le ministre du Travail à moderniser la réglementation du travail dans ce secteur. Or, ce sont surtout l'explosion des coûts d'emprunts et la forte inflation des prix des matériaux qui entraînent des répercussions.

La flambée des prix de l'habitation

La baisse du taux d'intérêt par la Banque du Canada durant la pandémie a eu un effet important sur la hausse des prix des maisons. Plusieurs ménages ont alors profité des taux très bas pour emprunter afin d'accéder à la propriété.

Les prix ont également été alimentés par l'épargne en hausse des ménages découlant des aides gouvernementales offertes durant la pandémie et par la réduction de la consommation lors des épisodes de confinement. La hausse de l'épargne qui en a résulté, conjuguée à un bas taux préférentiel, a mené à une croissance importante de la demande immobilière, excédant même l'offre.

Les cas de surenchère se sont alors multipliés pendant quelque temps, puis les coûts de l'immobilier au Québec ont explosé. Entre décembre 2016 et août 2023, le coût des logements neufs s'est accru de 42,4 %. Par exemple, un condo neuf de 300 000 dollars en décembre 2016 se vendait 427 200 dollars en août 2023!

Malheureusement, quelques mois plus tard, devant une inflation galopante, la Banque du Canada a amorcé un rehaussement marqué des taux d'intérêt. Le taux hypothécaire au Canada est passé de 2,45 % en mars 2020 à 7,2 % en juillet 2023.

Les prix élevés de l'habitation, jumelés à une hausse marquée des taux d'intérêt, génèrent maintenant une augmentation sans précédent du coût de l'intérêt hypothécaire (+30,6 % sur un an). Devant cette situation, les propriétaires tentent, lorsqu'ils le peuvent, de refiler la facture aux locataires, alimentant ainsi la crise.

► Les solutions

Au cours des dernières décennies, les gouvernements ont réduit massivement leurs investissements en logements sociaux et se sont appuyés sur le marché privé pour assurer la bonification de l'offre de logements pour la population. Visiblement, cette stratégie ne fonctionne pas.

Que peuvent faire les gouvernements pour s'attaquer efficacement à la crise du logement?

Il est évidemment possible d'adopter des mesures pour stimuler la construction et l'offre de logements. Mais ces solutions seront loin d'être suffisantes. Le logement n'est pas un bien comme les autres. Le gouvernement doit reconnaître qu'il est un droit fondamental et que le marché privé à lui seul est incapable d'offrir à toutes et tous un toit sur leur tête.

Les gouvernements fédéral et provincial ainsi que les municipalités peuvent et doivent :

- **Investir massivement dans la construction de logements sociaux.** C'est d'ailleurs ce qu'ils faisaient auparavant.
- **Utiliser le droit de préemption.** Ce dernier permet aux villes d'acheter en priorité des terrains et des immeubles pour y construire des logements sociaux ou abordables.
- **Rehausser l'aide aux coopératives d'habitation et aux entreprises d'économie sociale.** Cela favoriserait la mise en œuvre de nouveaux projets, par exemple en facilitant l'utilisation des fiducies d'utilité sociale qui permettent de soustraire la valeur des terrains à la spéculation qui les touche.
- **Renforcer le contrôle des loyers.** Cela permettrait de contenir plus efficacement leurs hausses. Les règles actuelles au Québec prévoient un certain encadrement, mais celui-ci s'avère peu efficace.



- **Préserver le parc locatif.** En limitant les conversions, comme la transformation de duplex en maison unifamiliale ou en restreignant la location touristique de courte durée, cela permettrait de préserver les logements.

Bref, c'est par un ambitieux plan d'action déployé partout au Québec que le gouvernement provincial, aidé financièrement par le gouvernement fédéral, doit répondre à la crise du logement. La mise à jour économique qui sera déposée le 7 novembre 2023 donnera un aperçu de la volonté de la CAQ de s'attaquer réellement à la crise.

Malheureusement, le parti pris pro-entreprises privées de la CAQ, et plus particulièrement celui pro-proprétaires de la ministre responsable de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, ne laisse présager rien de bon. Il y a tout lieu de croire que le gouvernement de François Legault agira comme il l'a fait dans plusieurs autres dossiers, c'est-à-dire en injectant des sommes lui permettant de prétendre s'attaquer au problème tout en restant à des années-lumière des besoins réels.



Centrale des syndicats
du Québec

lacsq.org