

Le manque de logements abordables nuit à la prospérité économique

FICHE 1

Mise en contexte

Cette fiche s'inscrit dans un vaste projet de recherche initié par six Directions de santé publique au Québec, visant à quantifier les coûts économiques et sociaux qui découlent du manque de logements adéquats (abordables¹, de taille suffisante et de qualité) au Québec. **Cette première fiche s'intéresse à l'impact du manque de logements abordables sur la prospérité économique.**

La prospérité économique désigne un état de bien-être collectif résultant d'une performance économique soutenue, permettant aux individus et aux collectivités de satisfaire leurs besoins essentiels, de participer pleinement à la vie économique et d'améliorer leur qualité de vie. Elle repose sur une combinaison de facteurs tels que le revenu des ménages, l'accès à l'emploi, la qualité des conditions de logement, la vitalité du capital humain et la réduction de la pauvreté.²

1 En 2021, 510 450 ménages au Québec consacraient **30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement** (loyer ou paiements hypothécaires, électricité, chauffage, etc.),

Le dépassement du seuil de 30% correspond à

4,2 milliards \$

qui ne peut être dépensé autrement dans l'économie québécoise.



1 - Dans le cadre de ce travail, la notion d'abordabilité est basée sur la définition de la SCHL selon laquelle un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

2 - Cette définition s'inspire du cadre canadien de la qualité de vie de Statistique Canada.



La facture collective de la crise du logement au Québec

Observatoire québécois des inégalités

Québec

Ce fardeau est principalement assumé par les ménages à faibles et modestes revenus, notamment les locataires.

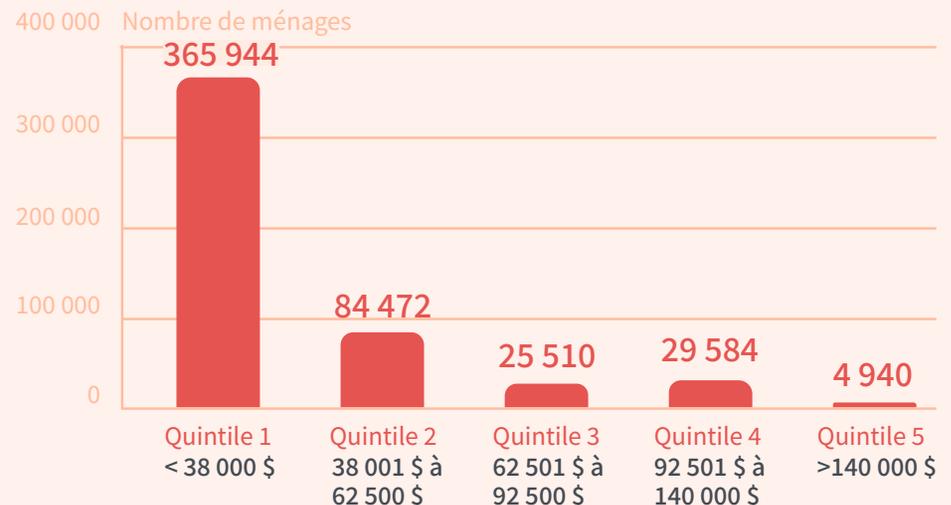
Cette pression financière compromet la possibilité de répondre aux autres besoins essentiels de ces ménages, risquant ainsi de nuire à leur santé et à leur bien-être, et limitant leur contribution à la prospérité économique de la province.



4,2 G\$

70%
des coûts sont supportés par les deux premiers quintiles de revenu.

Nombre de ménages consacrant 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement selon le quintile du revenu total du ménage, Québec, 2021



Calculs basés sur le fichier de microdonnées à grande diffusion de l'Enquête canadienne sur le logement 2021.

Le manque de logements abordables nuit à la prospérité économique

FICHE 1



La facture collective de la crise du logement au Québec

Observatoire québécois des inégalités

Québec

2 Un nombre significatif de logements locatifs sont vacants en raison de leur inabordabilité. Cela représente une allocation sous-optimale des ressources pour la société.

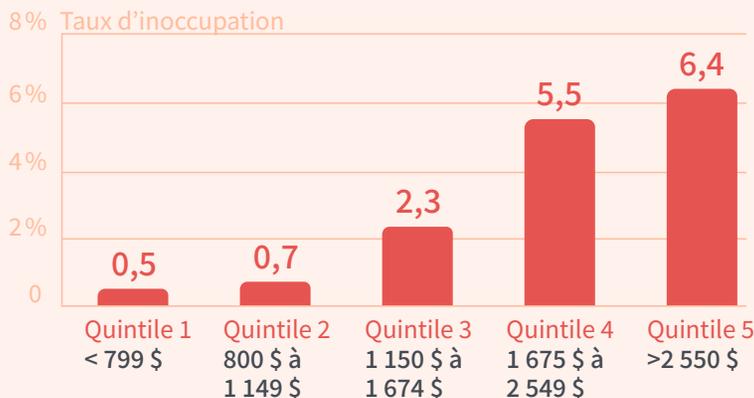
On estime que près de **3 000 logements** étaient vacants dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Gatineau³ en raison de leur loyer élevé (+ de 1 700\$ par mois) en 2024. Si ces logements étaient loués au prix moyen (1168\$ à Montréal et 1325\$ à Gatineau), cela générerait près de

41 millions \$

à l'économie québécoise.



Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyer mensuel abordable⁴, RMR de Montréal, 2024



Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement (2024). Rapport sur le marché locatif, automne 2024.

3 Le manque de logements locatifs abordables ajoute une pression financière sur les paliers gouvernementaux via la mise en place de solutions temporaires, comme **les aides à la personne**.

Le gouvernement du Québec a dépensé **203,8 millions \$** en 2024 dans le programme Allocation-logement, soit une augmentation de 82% par rapport à 2023. De plus, **139,8 millions \$** des dépenses publiques en 2024 ont été consacrés au Programme de supplément au loyer dans le marché locatif privé, incluant les coopératives d'habitation (COOP) et les organismes sans but lucratif (OSBL).

Selon les experts, bien qu'elles répondent à des besoins urgents, les aides à la personne ne permettent pas d'agir sur les causes structurelles du manque de logement abordable et ne freine pas la hausse des loyers sur le marché locatif.⁵



3 - Les données sur les taux d'inoccupation selon la fourchette de loyer mensuel abordable sont disponibles uniquement pour les RMR de Montréal, Gatineau et Québec. Celles concernant la RMR Québec ne sont pas présentées en raison du faible nombre de logements vacants en raison de l'inabordabilité.

4 - Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile.

5 - Scott Susin (2002). Rent vouchers and the price of low-income housing, Journal of Public Economics, vol. 83, pp. 109-152.

Le manque de logements abordables nuit à la prospérité économique

FICHE 1



La facture collective de la crise du logement au Québec



Québec

4 Le manque de logements abordables peut pousser les travailleurs à s'éloigner de leur lieu d'emploi entraînant des effets négatifs sur les individus (**qualité de vie, coûts de transport**) et sur la société (**pollution atmosphérique et environnementale et usure prématurée des infrastructures routières**).

Au Québec, en 2021,

Près de **300 000 ménages** ont quitté leur logement précédent afin de réduire les coûts de logement.

Plus de **200 000 personnes** voyageaient quotidiennement pendant plus d'une heure pour se déplacer vers leur lieu de travail, dont **128 000 automobilistes***.

Plus de **180 000 personnes** parcourent plus de 35 km quotidiennement pour se rendre au travail.

Chaque km parcouru génère des **coûts de 0,53 \$** pour l'automobiliste (carburant, entretien, usure, etc.) et des **émissions de 0,5 à 0,6 tonne équivalent CO₂** sur une base annuelle. Pour 35 km parcourus, cela représente des coûts de 18,55 \$ par trajet pour l'automobiliste et des émissions de 17,5 à 21 tonnes équivalent CO₂ annuellement.



5 Plusieurs études suggèrent que le manque de logements abordables freine **la mobilité professionnelle**, en limitant la capacité des individus à déménager pour saisir des opportunités d'emploi. D'après la SCHL, l'augmentation des prix des logements peut avoir pour effet de réduire le nombre de personnes s'installant dans une ville, ce qui réduit le dynamisme du marché du travail et entrave la croissance économique.⁶

Le manque de logements abordables ne se limite pas à des effets individuels : il a aussi des répercussions économiques sur l'ensemble de la société.

Pour plus d'informations: Ferdaous Roussafi (2025). *Manque de logements adéquats : quels coûts sur la prospérité économique? La facture collective de la crise du logement au Québec*, Montréal, Observatoire québécois des inégalités.



*Les ménages qui ont déménagé pour réduire leurs coûts de logement ne sont pas nécessairement ceux qui voyagent plus d'une heure ou parcourent plus de 35 km quotidiennement pour se rendre au travail.

6 - Aled ab Iorwerth (2025). Les coûts élevés du logement nuisent à la mobilité professionnelle, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Projet de recherche mené avec la collaboration de :

- Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-sud-de-l'île-de-Montréal
- Direction de santé publique de la Montérégie Centre
- Direction de santé publique du CIUSSS de la Capitale-Nationale
- Direction de la santé publique du CIUSSS du Bas-Saint-Laurent
- Direction de santé publique du CIUSSS de Laval
- Direction de santé publique du CIUSSS de l'Estrie-CHUS
- Institut national de santé publique du Québec
- Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé de l'UQAM

Avec la collaboration spéciale du Ministère de la Santé et des Services sociaux et de Centraide du Grand Montréal.