



1

Manque de  
logements adéquats :

**Quels coûts sur la  
prospérité économique ?**

La facture collective de la  
crise du logement au Québec

---

## Recherche et rédaction

**Ferdaous Roussafi**, chercheuse-économiste

## Collaboration à la recherche et à la rédaction

**Geoffroy Boucher**, économiste

**Sandy Torres**, chercheuse-sociologue

## Direction

**Nathalie Guay**, directrice générale,  
Observatoire québécois des inégalités

## Révision linguistique

**Stéphanie Lessard**

## Mise en page

**Celia Albano**, responsable des productions  
graphiques et numériques,  
Observatoire québécois des inégalités

Le contenu de cette publication a été analysé,  
rédigé et édité par l'Observatoire.

La reproduction d'extraits est autorisée à des fins  
non commerciales, avec mention de la source.  
Toute reproduction partielle doit être fidèle au  
texte utilisé

## Pour citer ce document

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.

## ISBN

978-2-925552-09-3

## Photos

(Unsplash)

*Erik Mclean*, p.1

*P C*, p.4

*Alex Caza*, p.7

*Charlie X*, p.9

*Jeffrey Grospe*, p.14

*O C*, p.21

*Raluca Maria Sturza*, p.25

*Frank Mezthi*, p.26

*Frenchie Raw*, p.35

*Michael*, p.36

*Étienne Delorieux*, p.44

*Bonte Ineza*, p.45

*Esme Shiru*, p.46

*Kenan Alboshi*, p.48

*Alex Cazap*, p.49

*Erik Mclean*, p.51

(Pexel)

*Jeffrey Grospe*, p.16

*Majkel Berger*, p.34

Cette note de recherche a été réalisée grâce à la contribution financière de :



Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-sud-de-l'île-de-Montréal

Direction de santé publique de la Montérégie du CISSS de la Montérégie Centre

Direction de santé publique du CIUSSS de la Capitale-Nationale

Direction de la santé publique du CISSS du Bas-Saint-Laurent

Direction de santé publique du CISSS de Laval

Direction de santé publique du CIUSSS de l'Estrie-CHUS

Société d'habitation du Québec

#### Avec la collaboration spéciale de :

Institut national de santé publique du Québec (INSPQ)

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

#### L'Observatoire remercie les membres du comité consultatif du projet pour leur précieuse participation :

- **Mathieu Bujold**, Observatoire des réalités autochtones urbaines, Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec (RCAAQ)
- **Marie-Sophie Banville**, Atelier Radah
- **Laura Chartrand**, Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH)
- **Nancy Croussette**, RQOH
- **Michel Fournier**, Direction régionale de santé publique (DRSP) de Montréal
- **Pierre-Luc Fréchette**, RQOH
- **Jean-Daniel Glazer Allard**, Société d'habitation du Québec (SHQ)
- **Louis Gaudreau**, École de travail social de l'Université du Québec à Montréal (UQAM)
- **Sophie Goudreau**, DRSP de Montréal
- **Janie Houle**, Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé (Chaire RISS – UQAM)
- **Maud Emmanuelle Labesse**, INSPQ
- **Céline Magontier**, Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
- **Patrick Morency**, INSPQ
- **Karine Perreault**, INSPQ
- **Thomas G. Poder**, École de santé publique, Université de Montréal
- **Joannie Veilleux**, Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)

# Table des matières

Cadre général du projet *p.5*

Introduction *p.7*

**01** La diminution du revenu disponible des ménages *p.9*

**02** Les effets sur la vitalité économique des régions *p.20*

**03** L'augmentation des coûts de transport *p.26*

**04** Le coût lié aux logements vacants en raison de leur inabordabilité *p.36*

**05** Le coût des aides au paiement du loyer *p.44*

Conclusion *p.49*



# Cadre général du projet



## Le logement : des effets multidimensionnels

Le logement constitue un déterminant fondamental des inégalités sociales de santé. Il agit comme un intermédiaire entre les conditions socioéconomiques et la santé. Un vaste corpus de littérature détaille d'ailleurs comment des conditions de logement inadéquates – surpeuplement, insalubrité, mauvaise isolation – sont associées à une dégradation de la santé mentale<sup>1</sup> et à une exposition accrue aux maladies respiratoires transmissibles<sup>2</sup>. Le fait de demeurer dans un logement trop cher, mal isolé ou énergivore, faute de solution abordable, peut

aussi mener à une précarité énergétique, alourdissant les dépenses des ménages et affectant leur confort et leur santé.

Les problèmes de logement peuvent également générer des situations de violence domestique ou en empêcher la sortie, en particulier lorsque les conditions de vie sont marquées par l'exiguïté des espaces, l'instabilité résidentielle ou une forte précarité financière<sup>3</sup>. Cette dernière pousse plusieurs ménages à faire des arbitrages entre le paiement du loyer et d'autres besoins essentiels, tels que l'alimentation, les soins de santé ou le transport. Lorsque ces compromis

ne suffisent plus, certains se retrouvent à faire face à des risques d'éviction ou d'itinérance<sup>4</sup>. Enfin, les effets sur les très jeunes enfants sont particulièrement préoccupants : un logement bruyant, exigu ou instable peut nuire à leur développement et à leur concentration et compromettre leur réussite scolaire<sup>5</sup>.

Bien que les liens entre les problèmes de logement et les enjeux cités aient fait l'objet d'une littérature abondante, très peu d'études ont tenté de déterminer les coûts économiques et sociaux qui en découlent, tant à l'international<sup>6</sup> qu'au Canada<sup>7</sup> ou au

1. Geneviève Hamel et David Talbot (2007). *La santé, autrement dit... Pour espérer vivre plus longtemps et en meilleure santé*, Québec, ministère de la Santé et des Services sociaux / Direction du programme de santé publique / Service des orientations en santé publique.
2. Louise Lemire (2020). *Quelques facteurs de vulnérabilité et de risque d'être atteints du coronavirus dans Lanaudière et ses milieux de vie : premières réflexions*, Joliette, Centre intégré de santé et de services sociaux de Lanaudière / Direction de santé publique / Service de surveillance, recherche et évaluation.
3. Natasha Jategaonkar et Pamela Ponc (2011). Unsafe and unacceptable housing: health & policy implications for women leaving violent relationships, *Women's Health and Urban Life*, 10(1), 32-58.
4. Guillaume Faucher (2023). *État de situation et analyse d'impact des programmes de prévention et de lutte contre l'itinérance au Québec sur les municipalités*. AppEco pour l'Union des municipalités du Québec.
5. Sylvie Pelletier (2021). L'abordabilité des logements au Québec : Les effets sur la santé et le développement des enfants, *Le point sur...*, mars 2021(1).
6. Emily Dabbs, Alex Hooper et Geoffrey Snell (2023). *The economic case for investing in social & affordable housing*, Oxford Economics Australia; Christian Nygaard (2022). *Cost of inaction: Social and economic losses due to the social and affordable housing shortage*, Centre for Urban Transitions de la Swinburne University of Technology.
7. Canadian Centre for Economic Analysis (2017). *Understanding the benefits of investments in affordable housing*.

Québec<sup>8</sup>. Les études québécoises concernent des phénomènes particuliers, par exemple l'itinérance<sup>9</sup>, mais ne recensent pas l'ensemble des coûts liés aux enjeux de logement. Cette absence de données précises limite la compréhension des répercussions réelles du manque de logements adéquats sur l'ensemble de la société.

Dans ce contexte, ce projet a pour objectif de quantifier les coûts associés au manque de logements adéquats et de mieux comprendre les expériences vécues par les personnes affrontant l'insécurité résidentielle au Québec. Il vise également à documenter la manière dont ce fardeau se répartit entre différents sous-groupes de la population, à l'aide d'une analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+).

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les **logements adéquats (acceptables)** sont définis comme ceux qui respectent les normes d'acceptabilité en termes de qualité, de taille et d'abordabilité, soit :

- un logement ne nécessitant pas de réparations majeures (norme de qualité);
- un logement de taille convenable compte tenu des besoins du ménage (norme de taille);
- un logement pour lequel moins de 30% du revenu total du ménage avant impôt est consacré aux frais de logement (norme d'abordabilité).

À ces critères, certaines sources – notamment l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) – ajoutent la localisation comme dimension essentielle. Un logement adéquat devrait ainsi être situé hors des zones présentant des risques naturels ou anthropiques et offrir un accès satisfaisant aux services essentiels, aux espaces naturels et aux infrastructures de transport.

8. AECOM pour le Gouvernement du Québec (2011). *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*. Société d'habitation du Québec.

9. Guillaume Faucher (2023). *Op. cit.*

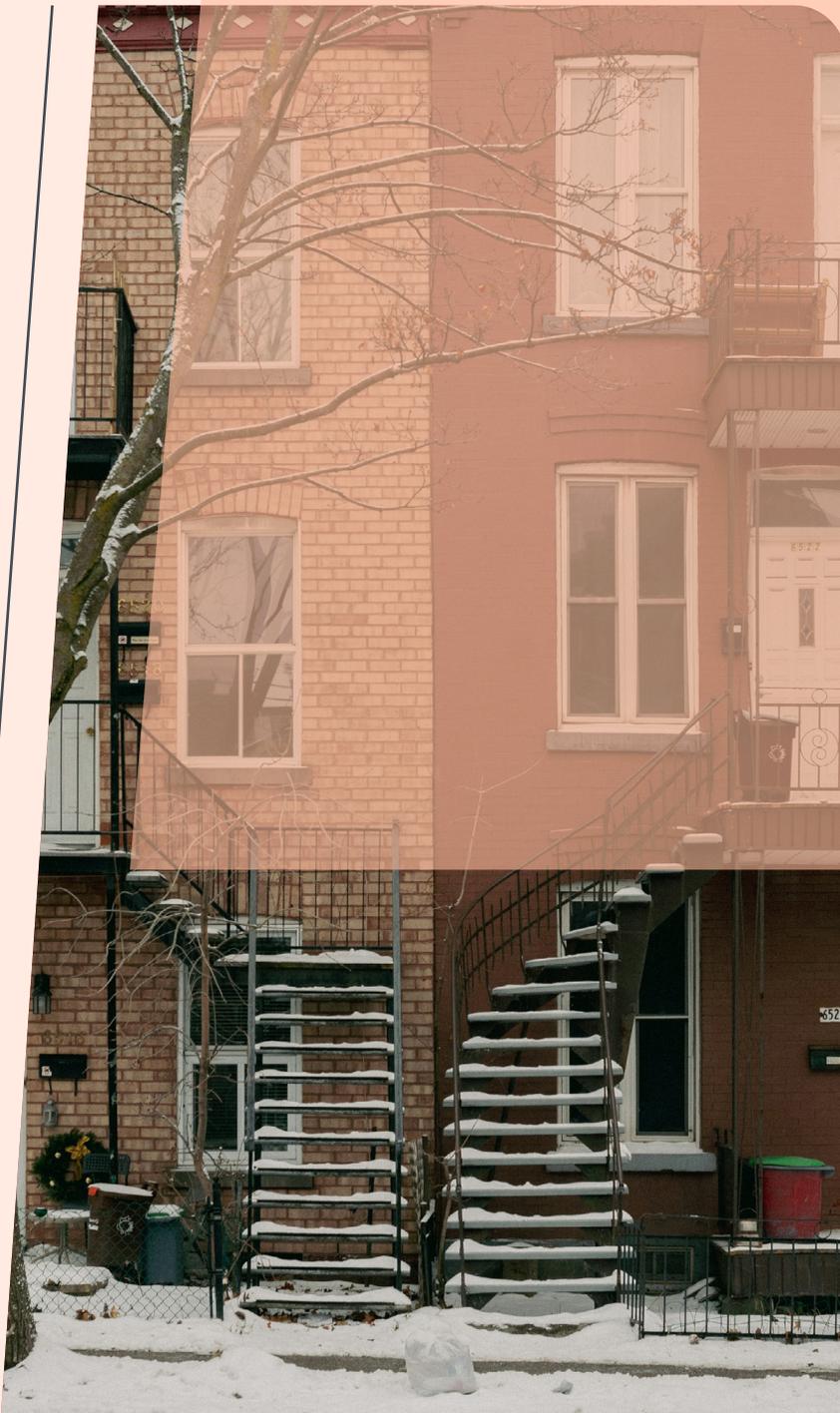
## Une étude en trois volets

➔ Le premier volet, quantitatif, couvre plusieurs dimensions : la prospérité économique, l'itinérance, le développement des très jeunes enfants et la performance scolaire, la santé physique et mentale, la violence domestique ainsi que la consommation énergétique.

➔ Comme les méthodes quantitatives ne saisissent pas toute la complexité des expériences vécues en matière d'insécurité résidentielle, un volet qualitatif vient compléter l'analyse. Celui-ci permet de documenter en profondeur les contextes dans lesquels les ménages locataires sont amenés à vivre l'insécurité résidentielle ainsi que les effets que cette situation peut avoir sur leur quotidien.

➔ Enfin, un dernier volet de l'étude porte sur l'identification de pistes de solution et d'intervention publique à déployer afin d'améliorer les conditions de logement et la santé au Québec.





# Introduction



## Le manque de logements abordables : les coûts pour la prospérité économique au Québec

Le Québec fait face à une pénurie de logements, comme en témoigne la proportion de logements locatifs vacants, qui atteint des creux historiques dans la majorité des régions. La SCHL considère généralement qu'un taux d'inoccupation de 3 % correspond à un marché locatif en équilibre, soit une situation où l'offre répond globalement à la demande. Bien que ce seuil soit couramment utilisé comme repère, il ne fait pas consensus : plusieurs chercheuses et chercheurs<sup>10,11</sup>, estiment qu'un taux plus élevé – entre 5 % et 7 % – serait nécessaire pour assurer une réelle fluidité du marché et offrir aux locataires un choix adéquat de logements. Or, en 2024, aucune des grandes agglomérations québécoises pour lesquelles des données sont disponibles n'atteignait ce seuil de 3 %. Cette pénurie de logements exerce une pression à la hausse sur les loyers, ce qui exacerbe le manque de logements abordables<sup>12</sup>.

**10.** Trevor Henson (2024). *Vacancy rate for rental properties: why & how to calculate it*. Beach Front Property Management Inc.

**11.** Vivre en ville (2025). *Mesurer les milieux de vie complets : le taux d'inoccupation comme reflet de l'abordabilité*, note de recherche.

**12.** 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.

Quels coûts économiques représente la pénurie de logements abordables? La présente note de recherche se penche sur cette question en examinant de manière ciblée les répercussions du déficit de logements abordables sur la prospérité économique du Québec. Le choix de cet angle repose sur la reconnaissance de la prospérité comme un facteur clé de la qualité de vie, au même titre que la santé, l'environnement, la satisfaction à l'égard de la vie et la saine gouvernance, comme le souligne Statistique Canada dans son cadre sur la qualité de vie au Canada<sup>13</sup>.

Selon ce cadre, la prospérité économique est structurée autour de 4 sous-domaines et 24 indicateurs, dont le revenu des ménages, l'emploi, la pauvreté et les besoins en matière de logement. Ce lien explicite entre conditions d'habitation et performance économique justifie une approche intégrée pour évaluer les incidences économiques d'une crise prolongée du logement. De son côté, le Conseil du patronat du Québec (CPQ), dans son *Bulletin de la prospérité du Québec 2022*<sup>14</sup>, insiste sur l'importance du capital humain, du coût de la main-d'œuvre, des finances publiques et de l'environnement des affaires comme composantes essentielles de la prospérité économique.

## La démarche d'analyse

En s'appuyant sur des données récentes et sur une revue de la littérature, cette note présente cinq axes d'analyse visant à quantifier les coûts économiques attribuables au manque de logements abordables. Les axes suivants sont liés à la prospérité économique, comprise comme un équilibre entre croissance, productivité et bien-être collectif :

→ Le premier axe concerne **la diminution du revenu disponible des ménages**, un indicateur fondamental de prospérité. En consacrant une part croissante de leur revenu au logement, les ménages voient leur pouvoir d'achat diminuer, ce qui freine leur contribution à la croissance économique.

→ Le deuxième axe examine **les effets sur la vitalité économique des régions**. Le manque de logements abordables dans certaines zones limite l'installation de nouveaux ménages, nuit à la rétention de la main-d'œuvre, freine le développement des entreprises et ralentit la croissance locale.

→ Le troisième axe porte sur **l'augmentation des coûts de transport**, induite par l'éloignement de la main-d'œuvre. Les longs trajets domicile-travail peuvent entraîner

des coûts, tant sur le plan financier pour les ménages que sur les plans environnemental et infrastructurel pour la collectivité.

→ Le quatrième axe aborde **le coût des logements vacants inabordables**. En raison de la pénurie, les loyers augmentent fortement, rendant de nombreuses unités inaccessibles aux ménages.

→ Enfin, le cinquième axe s'intéresse au **coût des aides financières au logement**. Dans le contexte du manque de logements abordables, une part des fonds publics est consacrée aux aides au paiement du loyer, notamment le programme Allocation-logement (PAL) et le Programme de supplément au loyer (PSL).

Dans l'ensemble de cette analyse, une attention particulière a été portée à l'analyse différenciée selon les sexes et l'intersectionnalité (ADS+). Lorsque les données étaient disponibles, des éléments spécifiques à certains sous-groupes de la population qui subissent le plus durement les effets du manque de logements abordables sont mis en évidence.

13. Statistique Canada. *Carrefour de la qualité de vie*.

14. Conseil du patronat du Québec (2022). *Bulletin de la prospérité du Québec 2022*.

# 01

## La diminution du revenu disponible des ménages

### Contexte

Le manque de logements abordables exerce une influence profonde et multidimensionnelle sur la prospérité économique<sup>15,16,17,18</sup>. Ses effets se manifestent sur plusieurs plans, touchant à la fois les ménages, la société et le gouvernement.

<sup>15</sup>. SCHL (2024). *Le logement au Canada : une pièce importante d'un casse-tête complexe*.

<sup>16</sup>. KPMG (2024). *Le logement considéré comme le plus grand risque pour l'économie*.

<sup>17</sup>. OCDE (2025). *S'attaquer aux problèmes de logement et réduire les vulnérabilités liées aux finances publiques permettraient de renforcer la résilience économique de l'Irlande et de rehausser son niveau de vie*, communiqué de presse.

<sup>18</sup>. ACHRU (2023). *L'impact du logement communautaire sur la productivité*.



L'une des premières conséquences observables concerne le pouvoir d'achat, soit la capacité d'achat de biens et de services que procure à une personne ou à un groupe de personnes l'ensemble de ses revenus ou de ses disponibilités<sup>19</sup>. En l'absence d'une offre suffisante de logements à prix abordable, un nombre croissant de ménages se voient contraints de consacrer une part de plus en plus élevée de leur revenu à se loger. Cette pression sur le budget des ménages a des répercussions économiques plus larges. Moins de consommation signifie un ralentissement de l'activité économique dans des secteurs comme l'alimentation, les loisirs, le transport, certains soins de santé et l'habillement. À titre d'illustration, une hausse de 10 % des coûts du logement peut entraîner une diminution équivalente des dépenses dans ces autres domaines.

Ce fardeau financier pèse de manière encore plus marquée sur les ménages à faible revenu. Plusieurs études<sup>20,21,22</sup> démontrent qu'ils sont les plus vulnérables face à la hausse des coûts du logement, en raison de la structure même de leurs dépenses. Puisqu'ils consacrent déjà une part importante de leur budget aux besoins essentiels – logement, alimentation,

transport –, leur marge de manœuvre financière est limitée. La **figure 1** illustre l'évolution des dépenses liées au logement en comparaison avec celles d'autres postes budgétaires, mettant en évidence cette pression croissante.

Depuis 2010, les dépenses liées au logement n'ont cessé d'augmenter, atteignant leur niveau le plus élevé en 2024. Contrairement à d'autres postes de dépenses qui connaissent des fluctuations, les dépenses pour le logement affichent une croissance continue et stable qui se situe autour de 5 % par an, ce qui reflète bien la pression croissante sur le marché immobilier québécois. Parallèlement, les dépenses en alimentation ont connu une croissance considérable après une légère fluctuation en 2020. Cette tendance est en partie attribuable à l'inflation alimentaire et à l'augmentation générale du coût de la vie. L'augmentation simultanée des coûts du logement et de l'alimentation exerce une pression financière importante sur les ménages, limitant ainsi la part du revenu disponible pour d'autres catégories de dépenses. En effet, contrairement aux autres postes de dépenses, celui en habillement a montré une tendance à la baisse. Cela peut être interprété comme

un ajustement budgétaire des ménages, qui privilégie les dépenses essentielles (logement, alimentation) au détriment des achats moins prioritaires. Enfin, après une baisse notable en 2020, probablement liée aux restrictions de déplacement pendant la pandémie, les dépenses en transports ont rebondi, ce qui pourrait indiquer un retour progressif à la normale dans les habitudes de déplacement. Enfin, les dépenses en santé ont quelque peu fluctué, mais sont restées plutôt stables.

**19.** TERMIUM Plus. Gouvernement du Canada, <https://www.btb.termiumplus.gc.ca/>.

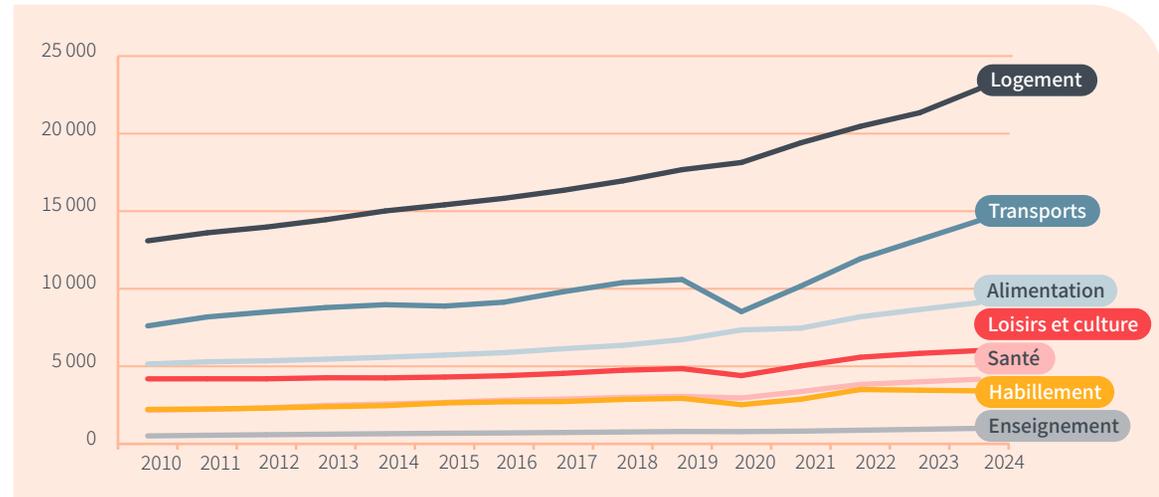
**20.** Sharanjit Uppal (2023). *La hausse des prix et ses répercussions sur les plus vulnérables financièrement : un profil des personnes faisant partie du quintile inférieur de revenu familial*, Statistique Canada.

**21.** Louis Gaudreau, Guillaume Hébert et Julia Posca (2020). *Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif*.

**22.** Banque du Canada (2024). *Enquête sur les attentes des consommateurs au Canada – Troisième trimestre de 2024*.

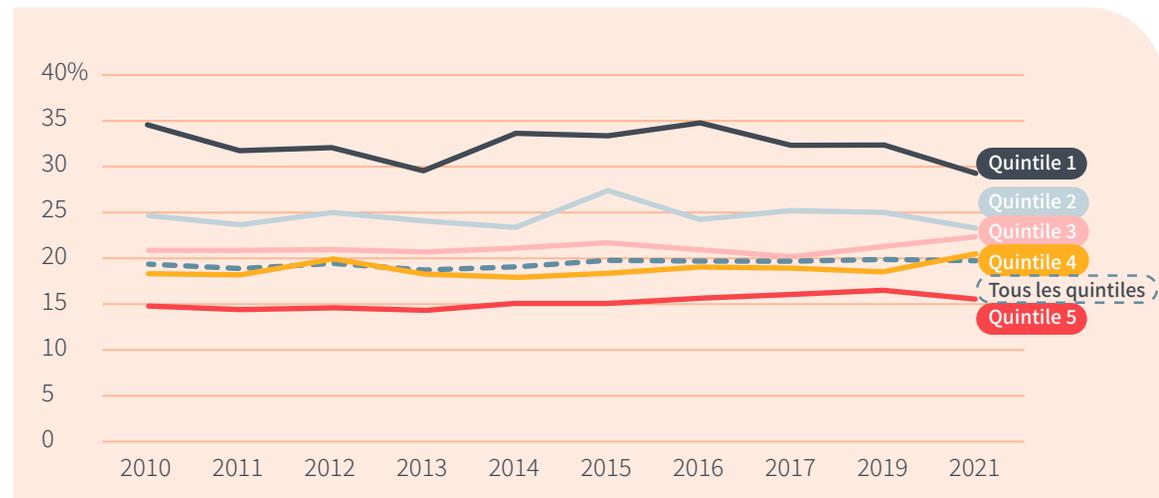
La pression financière du logement n'est toutefois pas répartie de manière uniforme au sein de la population. Les données par quintile de revenu révèlent une inégalité marquée dans la part du budget consacrée au logement (figure 2) : les ménages du premier quintile allouent en moyenne entre 30 % et 35 % de leurs dépenses au logement. À l'inverse, les ménages du cinquième quintile y consacrent moins de 15 %. Les quintiles intermédiaires affichent des parts plus stables, bien que le deuxième quintile se distingue par une hausse temporaire autour de 2015-2016, atteignant près de 30 %. Cette répartition souligne un effet régressif du coût du logement : plus le revenu est faible, plus le logement grève le budget des ménages, exacerbant les inégalités économiques et limitant leur capacité à couvrir d'autres besoins essentiels.

**FIGURE 1.** Évolution des principales dépenses de consommation des ménages, Québec, de 2010 à 2024, en M\$



Source : Dépenses de consommation finale des ménages détaillées, Québec, 2010-2024, Institut de la statistique du Québec.

**FIGURE 2.** Évolution de la part des dépenses de consommation consacrées au logement par quintile de revenu, 2010-2021



Source : Calcul de l'Observatoire québécois des inégalités avec des données de l'Enquête sur les dépenses des ménages de Statistique Canada.

## Méthodologie

Différentes sources de données ont été exploitées afin d'estimer la répercussion de la hausse des frais de logement sur la diminution du revenu disponible des ménages. Parmi celles-ci, les microdonnées à grande diffusion de l'Enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2021 et de l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) de 2019 ont été utilisées pour estimer le nombre de ménages selon la part du revenu consacrée aux frais de logement et le quintile du revenu. Ces données sont également ventilées par région métropolitaine de recensement (RMR), distinguant la RMR de Montréal, la RMR de Québec, les autres RMR ainsi que les territoires situés hors de ces zones urbaines.

L'indicateur central de cette analyse repose sur le rapport entre les dépenses de logement et le revenu total du ménage :

*Part des revenus affectée au logement (%) =  
Dépenses totales de logement/Revenu total  
du ménage avant impôt x 100*

- Les dépenses totales de logement : pour les ménages propriétaires, ces dépenses englobent, s'il y a lieu, les paiements de prêts hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelées frais de condominium) ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les dépenses de logement englobent le loyer et, s'il y a lieu, les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux.
- Le revenu total du ménage avant impôt comprend toutes les sources de revenus : salaires, prestations sociales, pensions de retraite, revenus de capitaux, etc.

Selon la SCHL, un logement est considéré comme abordable lorsque les frais de logement occupent moins de 30 % du revenu du ménage. Or, la hausse des coûts du logement oblige beaucoup de ménages à y consacrer une proportion bien supérieure, dépassant ainsi ce seuil critique. Pour quantifier cet écart, on mesure la différence entre la part du revenu allouée au logement et le seuil de 30 %. Ce dépassement permet d'estimer la réduction du revenu disponible attribuable à l'inabordabilité du logement.

La diminution du revenu disponible est estimée à l'aide de la formule suivante :

*Diminution du revenu disponible =  
(part excédentaire x revenu moyen  
du ménage après impôt x nombre de  
ménages concernés)*

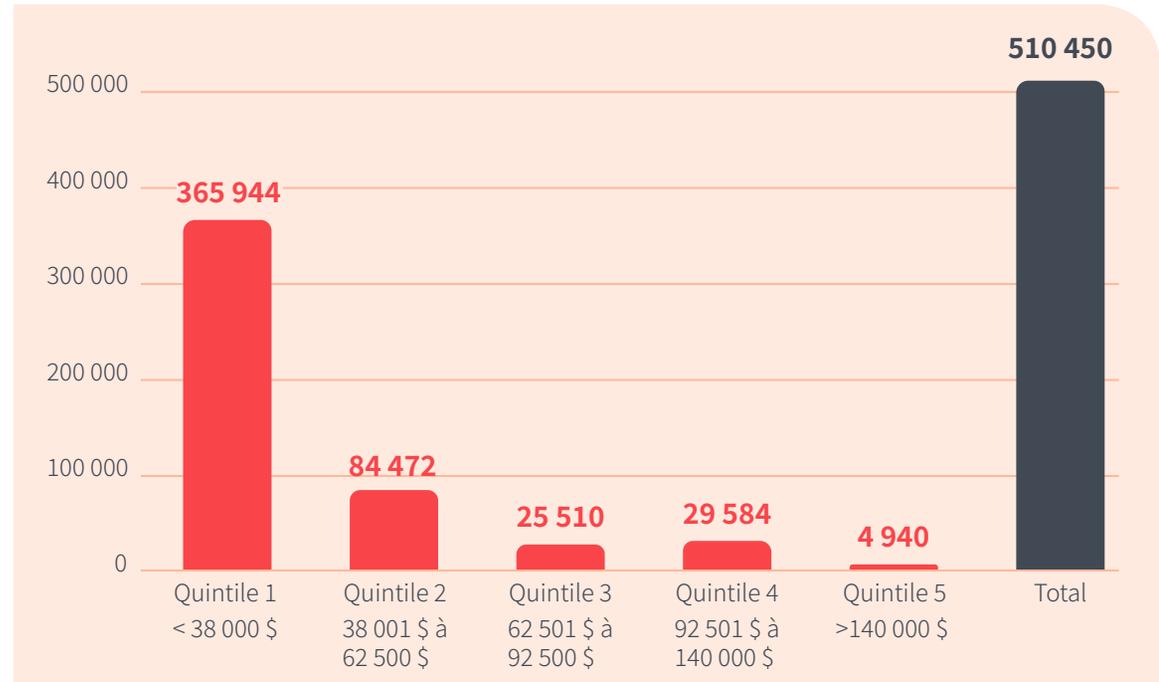
Cette analyse est effectuée à la fois pour l'ensemble des ménages et par quintile de revenu. Les données sur le revenu réel moyen des ménages après impôt, par quintile, proviennent de l'Enquête canadienne sur le revenu (ECR) de 2021. Le coût ainsi estimé représente le montant que les ménages auraient pu allouer à d'autres besoins – tels que l'alimentation, le transport, l'épargne, les loisirs, etc. – si leurs dépenses en logement étaient restées sous le seuil d'abordabilité.



## Résultats

L'analyse par quintile de revenu révèle une inégalité marquée dans la répartition des ménages dépassant le seuil d'abordabilité (figure 3). Les ménages du premier quintile représentent à eux seuls 365 944 ménages, soit environ 71 % de l'ensemble de ceux qui consacrent plus de 30% de leur revenu au logement. Le deuxième quintile suit, avec 84 472 ménages (16,5%). En comparaison, les troisième, quatrième et cinquième quintiles comptent respectivement 25 510, 29 584 et 4 940 ménages en situation de dépassement, ce qui ne représente que 12,5% du total. Cette répartition met en lumière le fardeau disproportionné que les coûts du logement font peser sur les ménages à plus faibles revenus, limitant fortement leur marge de manœuvre pour couvrir d'autres besoins essentiels.

**FIGURE 3.** Nombre de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement selon le quintile du revenu total du ménage, Québec, 2021



Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur le fichier de microdonnées à grande diffusion de l'Enquête canadienne sur le logement de 2021.



### Analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle<sup>23</sup>

Les données de 2021 indiquent qu'au Québec, 14,7 % des ménages dépassent le seuil de 30 % de leur revenu consacré au logement. Cette proportion masque toutefois des disparités selon certaines caractéristiques sociodémographiques.

**Type de ménage** : les ménages composés d'une seule personne (28,4 %) et les familles monoparentales (17,8 %) se trouvent nettement au-dessus de la moyenne, ce qui s'explique en partie par la présence d'un seul revenu. À l'opposé, les couples, avec ou sans enfants (6 %), restent bien en deçà du taux moyen. Les ménages avec des personnes 65 ans et plus (18,0 %) sont également touchés de manière prononcée en comparaison avec les ménages avec enfant (8,8 %).

**Statut d'immigration** : les ménages issus de l'immigration (18,9 %) sont aussi davantage concernés par le dépassement du seuil d'abordabilité comparativement à ceux nés au Canada (13,5 %).

**Mode d'occupation** : les locataires (23,3 %) sont plus de deux fois plus nombreux que les propriétaires (9,3 %) à consacrer plus de 30 % de leur revenu à se loger.

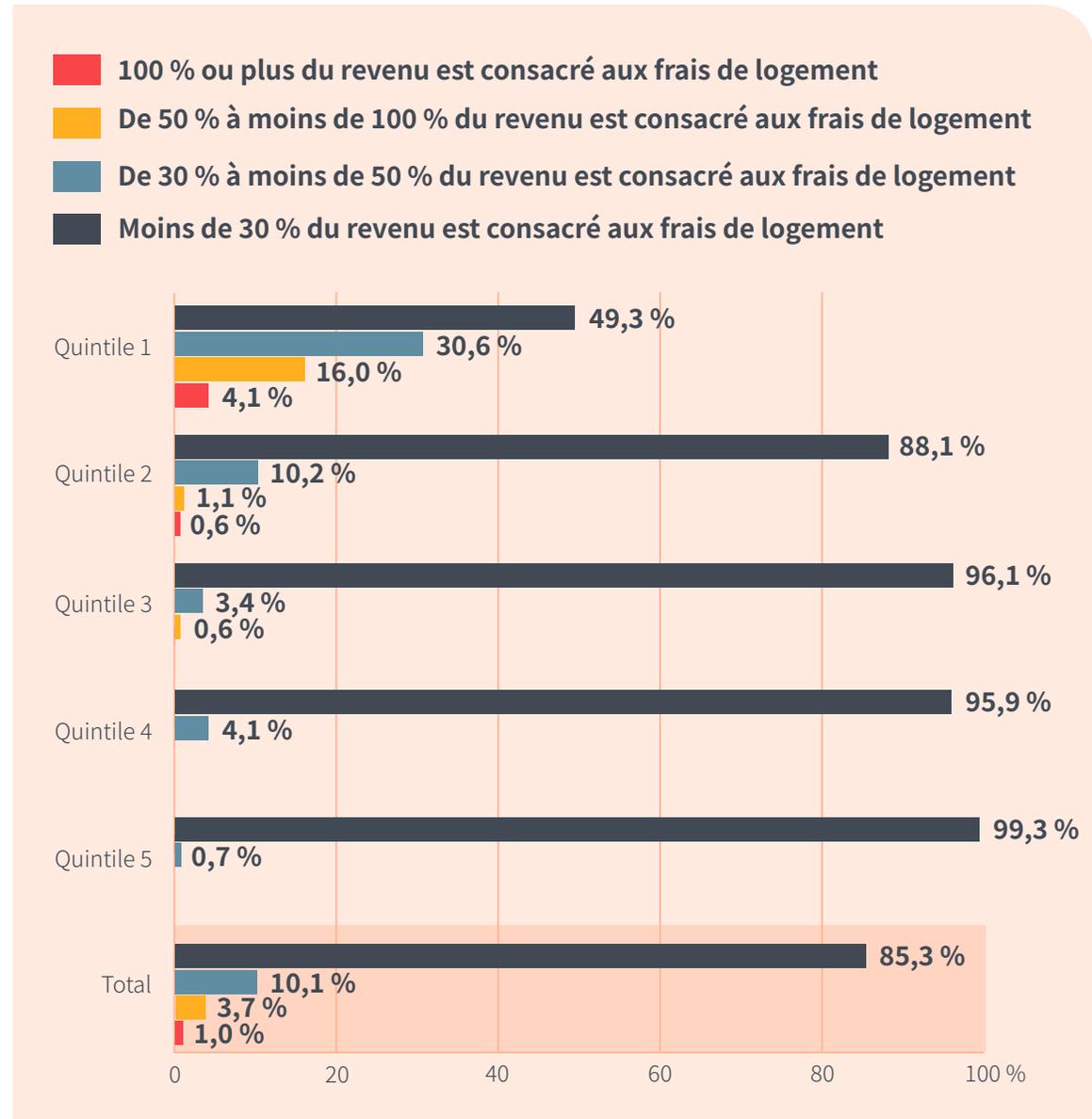
**Niveau de revenu** : plus de la moitié (50,3 %) des ménages du premier quintile dépassent le seuil de 30 %.

**Minorités visibles** : les ménages membres d'une minorité visible (17,1 %) sont légèrement plus touchés que ceux n'appartenant à aucune minorité (14,1 %).

<sup>23</sup>. L'ECL utilise les ménages comme unité d'analyse, ce qui empêche d'obtenir des données par sexe dans les résultats de l'ADS+

Cette tendance se confirme également lorsque l'on examine plus en détail la part du revenu consacrée aux frais de logement (figure 4). En effet, parmi les ménages appartenant au premier quintile de revenu, la moitié (50,7%) consacrent plus de 30% de leur revenu aux frais de logement. Plus précisément, 30,6% d'entre eux y allouent entre 30% et 50%, 16% entre 50% et 100%, tandis que 4,1% dépensent même au-delà de la totalité de leur revenu en frais de logement. Dans le deuxième quintile, bien que la pression soit moins forte, 10,2% des ménages dépensent entre 30% et 50% de leur revenu pour se loger, 1,1% entre 50% et 100%, et 0,6% au-delà de 100%. En revanche, les ménages des quintiles supérieurs franchissent rarement le seuil d'abordabilité : plus de 95% d'entre eux consacrent moins de 30% de leur revenu aux dépenses de logement.

**FIGURE 4.** Pourcentage de ménages selon la part du revenu consacrée aux frais de logement et le quintile du revenu total du ménage, ensemble du Québec, 2021



Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur le fichier de microdonnées à grande diffusion de l'Enquête canadienne sur le logement de 2021.

Au-delà des écarts liés au revenu, l'analyse territoriale de la répartition des ménages selon la part du revenu consacrée aux frais de logement met également en évidence des disparités importantes (figure 5). En effet, dans la RMR de Montréal, la situation est particulièrement préoccupante. Près de 61 % des ménages du premier quintile consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, dont près de 31 % entre 30 % et 50 % et 23 % entre 50 % et 100 %, et 7,2 % qui dépensent même la totalité de leur revenu en frais de logement. Le deuxième quintile n'est pas épargné, avec 14,1 % de ménages en situation de dépassement.

La RMR de Québec présente une réalité un peu moins grave, bien que toujours marquée par des inégalités. Dans cette région, 41,8 % des ménages allouent entre 30 % et 50 % de leur revenu au logement, 12,4 % entre 50 % et 100 %, tandis que 0,3 % dépensent la totalité de leur revenu dans ce poste budgétaire.

Dans les autres RMR du Québec (Saguenay, Sherbrooke, Trois-Rivières, Drummondville et Gatineau), la pression reste importante pour les plus faibles revenus : 39,3 % des ménages du premier quintile dépassent le seuil d'abordabilité, dont 29,1 % entre 30 % et 50 %, 8,8 % entre 50 % et 100 %, et 1,4 % au-delà de 100 %. Le deuxième quintile, quant à lui, est relativement épargné, avec 8,2 % de ménages en situation de dépassement. Enfin, dans les territoires hors RMR, même si on aurait pu s'attendre à une

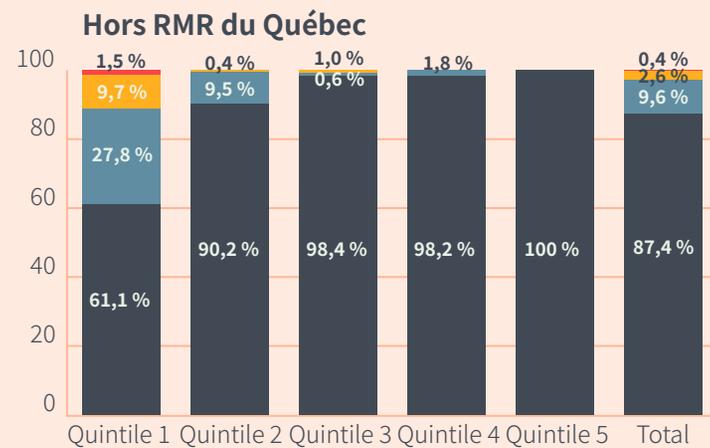
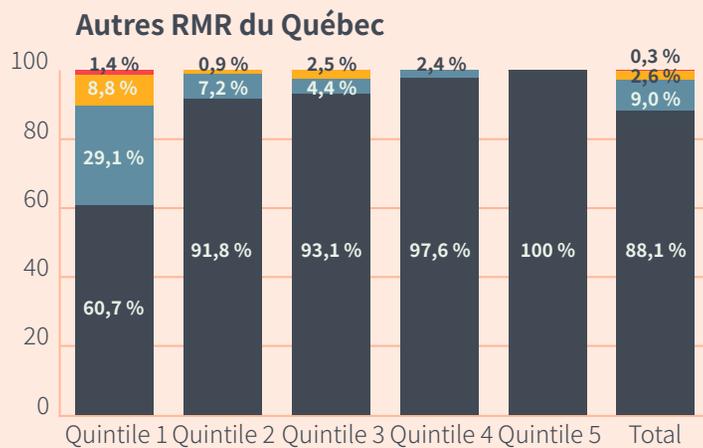
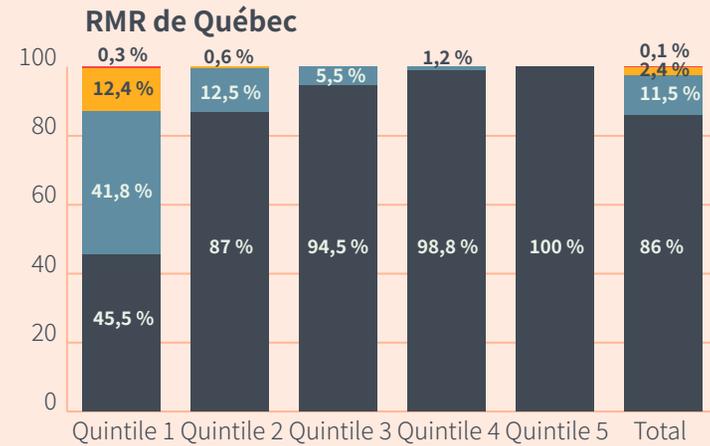
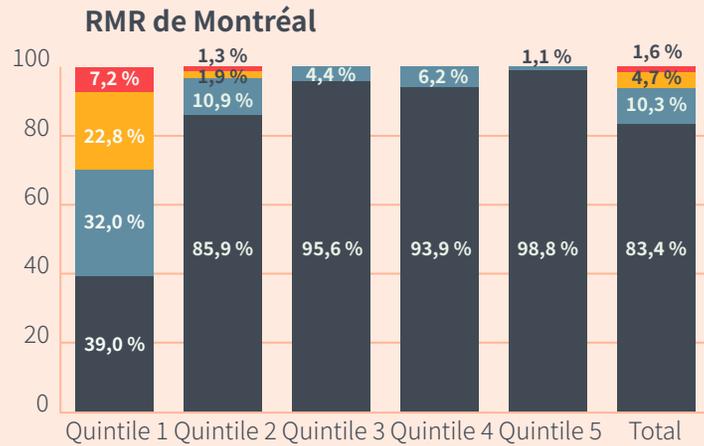
situation plus favorable en raison du coût généralement moins élevé du logement, la situation demeure similaire. Près de 40 % des ménages du premier quintile dépassent le seuil de 30 %.

Dans l'ensemble, ces données confirment que les ménages du premier quintile, peu importe la région, sont nettement plus susceptibles de dépasser le seuil d'abordabilité. Toutefois, cette tendance se manifeste de façon encore plus marquée dans les grands centres urbains, où l'ampleur du phénomène est accentuée.



**FIGURE 5.** Pourcentage de ménages selon la part du revenu consacrée aux frais de logement et le quintile du revenu total du ménage par RMR, Québec, 2021

- 100 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement
- De 50 % à moins de 100 % du revenu est consacré aux frais de logement
- De 30 % à moins de 50 % du revenu est consacré aux frais de logement
- Moins de 30 % du revenu est consacré aux frais de logement

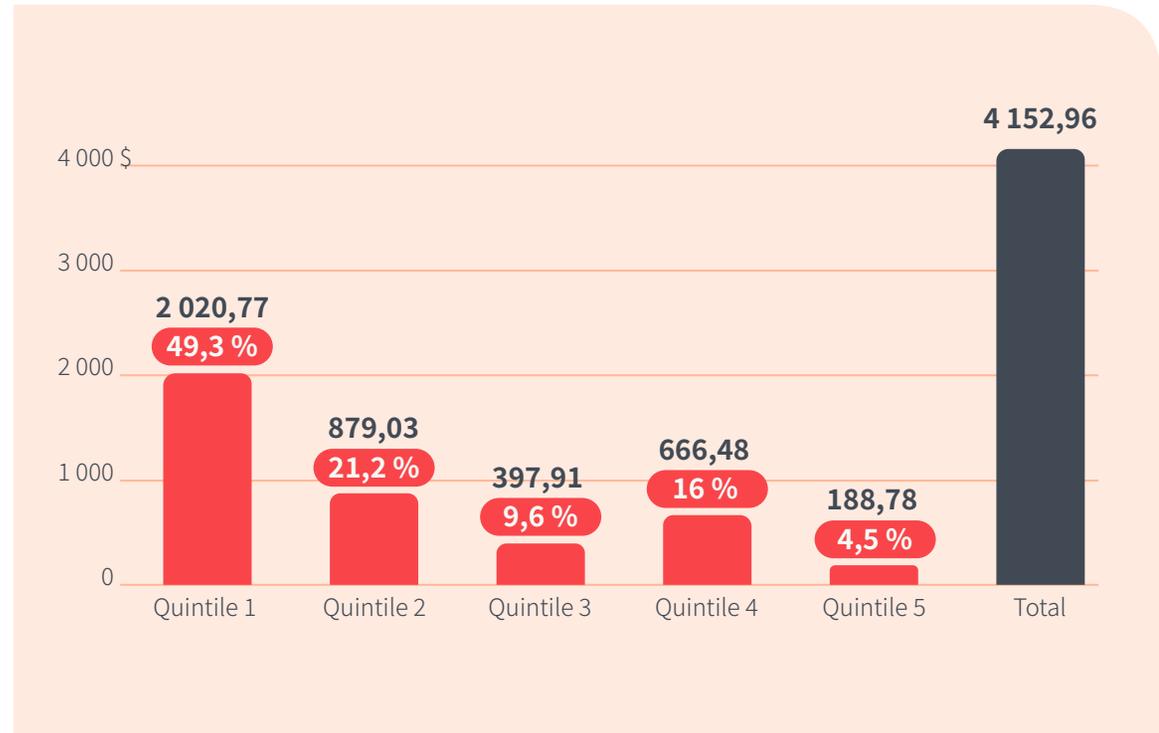


Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur le fichier de microdonnées à grande diffusion de l'Enquête canadienne sur le logement de 2021.

Au-delà de l'analyse de la proportion de ménages qui dépassent le seuil d'abordabilité, il est crucial d'évaluer l'ampleur financière de ce phénomène. Le calcul du coût de la réduction du revenu disponible consiste à estimer – selon la formule énoncée dans la section méthodologie – le montant total que les ménages paient en excès pour leur logement par rapport au seuil jugé acceptable. Plus la part excédentaire est élevée, plus l'effet économique est important. À l'échelle provinciale, si des centaines de milliers de ménages subissent cet effet, cela peut représenter des milliards de dollars non dépensés autrement.

En 2021, 510 450 ménages consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement, entraînant ainsi une perte de 4,15 G\$ en pouvoir d'achat qui ne peut être dépensée autrement dans l'économie québécoise (figure 6). Parmi ces ménages, ceux du premier quintile essuient la plus lourde perte, estimée à 2,02 G\$, soit 48,7 % du total. Le deuxième quintile subit pour sa part un déficit de 879,03 M\$ (environ 21,2 %), tandis que les troisième et quatrième quintiles enregistrent des baisses respectives de 397,91 M\$ (9,6 %) et 666,48 M\$ (16 %). Les ménages du cinquième quintile voient quant à eux leur pouvoir d'achat reculer de 188,78 M\$, soit 4,5 % du coût total estimé.

**FIGURE 6.** Estimation du coût de la réduction du revenu disponible des ménages par quintile de revenu total, Québec, 2021, en M\$



Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur le fichier de microdonnées à grande diffusion de l'Enquête sur les dépenses des ménages de 2019 et de l'Enquête canadienne sur le logement de 2021 de Statistique Canada.

## Limites

L'analyse repose sur l'hypothèse selon laquelle la part excédentaire du revenu consacrée au logement constitue une perte directe pour les autres postes de consommation (alimentation, transport, loisirs, etc.). Toutefois, les effets de substitution entre postes budgétaires ne sont pas quantifiés de manière précise. Certains ménages peuvent temporairement ajuster leurs dépenses, recourir à l'endettement ou bénéficier de programmes d'aide, ce qui complexifie l'évaluation réelle de la perte de pouvoir d'achat.

Par ailleurs, le seuil unique de 30 % du revenu consacré au logement, largement utilisé comme référence d'abordabilité, notamment par la SCHL, ne permet pas toujours de rendre compte de la réalité financière des ménages. Par exemple, un ménage à très faible revenu consacrant 29 % de ses revenus au logement pourrait se trouver en situation plus précaire qu'un ménage à revenu élevé qui dépasserait légèrement ce seuil. De plus, cet indicateur ne tient pas compte de la capacité réelle des ménages à couvrir leurs autres besoins essentiels, tels que l'alimentation, le transport ou les soins de santé, une fois leur loyer ou leur prêt hypothécaire payé. En ce sens, l'utilisation d'un indicateur uniforme limite la finesse

de l'analyse et risque de masquer certaines formes de vulnérabilité économique, particulièrement chez les ménages à faibles revenus.

Compte tenu de cette limite, la SCHL a élaboré un indicateur complémentaire, celui des difficultés de logement<sup>24</sup>, qui cherche à apporter une lecture plus nuancée de l'abordabilité. En s'appuyant sur les données de Statistique Canada, cet indicateur évalue si un ménage dispose d'un revenu net suffisant (résiduel) – après impôt et transferts – pour couvrir à la fois ses frais de logement et un panier de consommation de base (alimentation, transport, vêtements, etc.). Il intègre des éléments plus contextuels tels que la taille du ménage et le lieu de résidence, et prend en compte l'ensemble des dépenses liées au logement, y compris les paiements de prêts hypothécaires, les loyers, les services publics et les charges connexes.

Toutefois, bien que plus robuste sur le plan conceptuel, cet indicateur comporte certaines limites méthodologiques. Il repose sur la définition d'un panier de biens non liés au logement qui demeure partiellement subjective et dont la composition peut varier selon les méthodes d'estimation. Le calcul est plus complexe et l'indicateur, moins

facilement interprétable dans une optique de vulgarisation ou de comparaison inter-régionale. De plus, les données les plus récentes disponibles pour cet indicateur (2022) sont publiées par divisions et subdivisions de recensement (DR et SDR), ce qui complique son usage dans les analyses à large échelle géographique. Toutefois, le nombre élevé de données manquantes limite la possibilité de s'en servir pour estimer précisément la réduction du revenu disponible attribuable à l'inabordabilité du logement.

<sup>24</sup>. SCHL (2020). Recherche en action : Présentation du concept de difficultés de logement, [SCHL](#)

# 02

## Les effets sur la vitalité économique des régions



### Contexte

Dans un contexte de rareté de main-d'œuvre, le manque de logements abordables limite la capacité des entreprises à attirer et à retenir la main-d'œuvre en région moins urbanisée. Plusieurs études ont examiné l'incidence du manque de logements abordables sur la pénurie de main-d'œuvre et, par conséquent, sur l'économie régionale. Une étude commandée par Place aux jeunes en région (PAJR)<sup>25</sup> révèle que l'absence de logements abordables freine la migration des jeunes professionnels et professionnelles vers les régions du Québec, limitant ainsi le renouvellement et le dynamisme du marché du travail local.

<sup>25</sup>. PAJR (2023). Contribution économique des mouvements migratoires supportés par PAJR, rapport final.

La corrélation entre logement et développement économique est extrêmement forte au sein des collectivités de taille moyenne<sup>26</sup>. En cherchant à attirer des entreprises et des industries, ces municipalités voient souvent la demande de logements et de locaux professionnels augmenter plus rapidement que l'offre, créant ainsi une « tension de marché ». L'inadéquation entre emplois et logements abordables disponibles peut ainsi déséquilibrer l'économie locale.

En 2023, le Regroupement des jeunes chambres de commerce du Québec (RJCCQ) a publié une lettre ouverte<sup>27</sup> soulignant l'importance du logement dans l'attractivité des régions. Selon un sondage réalisé dans le cadre de cette étude, 42 % des jeunes urbains envisageraient de s'installer en région si leur emploi permettait le télétravail permanent. Toutefois, le manque d'infrastructures de proximité, notamment de logements abordables et de garderies accessibles, constitue un obstacle majeur à cette migration. Selon la SCHL<sup>28</sup>, une augmentation de 1 % des prix des logements peut entraîner une baisse de plus de 1 % du nombre de nouveaux résidents et résidentes dans une ville, ce qui réduit ainsi la fluidité du marché du travail et entrave la croissance économique. Les travailleurs et travailleuses ne se déplacent pas uniquement en fonction

des salaires : ils et elles prennent également en compte le coût du logement dans leur prise de décision. Lorsque s'installer dans une région plus dynamique économiquement n'est pas financièrement viable, des travailleurs et travailleuses renoncent à des occasions professionnelles qui pourraient pourtant améliorer leurs compétences et renforcer leur expertise.

**26.** Sylvia Tello (2024). *Crise du logement au Canada : les différentes conséquences sur les municipalités et leurs moyens d'action*, MNP.

**27.** RJCCQ (2023, 29 novembre). Le manque de logements et de garderies freine le développement de nos régions, *Le Soleil*, lettre d'opinion.

**28.** Aled ab Iorwerth (30 janvier 2025). Les coûts élevés du logement nuisent à la mobilité professionnelle, *L'Observateur du logement*, SCHL.



## Méthodologie

Pour guider le choix des indicateurs et la méthode de modélisation, nous nous appuyons sur des études<sup>29,30</sup> ayant mis en évidence le lien entre le manque de logements abordables et la diminution de l'attractivité territoriale. Ces travaux montrent que des conditions résidentielles défavorables, notamment des loyers élevés ou une offre insuffisante de logements, peuvent freiner la mobilité de la main-d'œuvre et ralentir la croissance économique régionale.

Sur cette base, nous avons retenu un ensemble d'indicateurs pertinents, sélectionnés et adaptés au contexte québécois, pour évaluer l'effet du manque de logements abordables sur la vitalité économique régionale :

- Taux de postes vacants / nombre de postes non pourvus : indicateur des tensions sur le marché du travail, utilisé pour évaluer les difficultés de recrutement dans les entreprises.
- Taux d'inoccupation des logements et loyer moyen : ces deux variables permettent de mesurer l'accessibilité au logement. Leur combinaison renseigne sur la pression exercée sur l'offre locative.

- PIB par emploi : il exprime la productivité économique moyenne d'un travailleur ou une travailleuse dans une région et sert à estimer la perte économique liée aux postes vacants.
- Salaire horaire moyen : utilisé pour capter les incitatifs économiques à l'embauche et l'attractivité salariale régionale.
- Durée moyenne de vacance des postes : essentielle pour calculer les pertes économiques, elle mesure le temps nécessaire pour pourvoir un poste.

Ces variables sont disponibles auprès de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) (pour les variables sectorielles et celles relatives au marché du travail) ainsi que de la SCHL (pour les indicateurs du marché immobilier).

Une fois ces données réunies, on estime un modèle de données de panel à effets fixes régionaux afin d'évaluer, d'une part, dans quelle mesure le manque de logements abordables (faible taux d'inoccupation ou loyers élevés) influe sur le nombre de postes vacants et, d'autre part, de distinguer l'effet relatif d'autres variables, comme le salaire

horaire moyen ou la structure économique de la région. L'objectif est d'isoler la fraction des postes vacants qu'on peut raisonnablement attribuer au manque de logements abordables.

Après avoir identifié cette fraction, il est essentiel de connaître la durée moyenne de vacance de ces emplois, c'est-à-dire le temps pendant lequel ils demeurent non pourvus. Cette durée permet de calculer la perte économique annuelle associée à chaque poste.

La formule est la suivante :

$$\text{Coût annuel} = (\text{Postes vacants attribuables au manque de logements abordables} \times \text{Durée moyenne de vacance}) \times \text{PIB par emploi}$$

Cette approche permet de traduire en termes pécuniaires l'effet combiné du marché immobilier et des difficultés de recrutement sur la dynamique économique régionale, tout en offrant un cadre pour chiffrer la répercussion économique de la pénurie de main-d'œuvre liée au manque de logements.

29. Peter Ganong et Daniel Shoag (2017). Why has regional income convergence in the U.S. declined?, *Journal of Urban Economics*, 102, 76-90.

30. Chang-Tai Hsieh et Enrico Moretti (2019). Housing constraints and spatial misallocation, *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11(2), 1-39.

## Résultats

L'analyse des tendances du marché du logement et du marché du travail au Québec entre 2015 et 2024 met en évidence des évolutions semblables des taux d'inoccupation des logements et des postes vacants (figure 7).

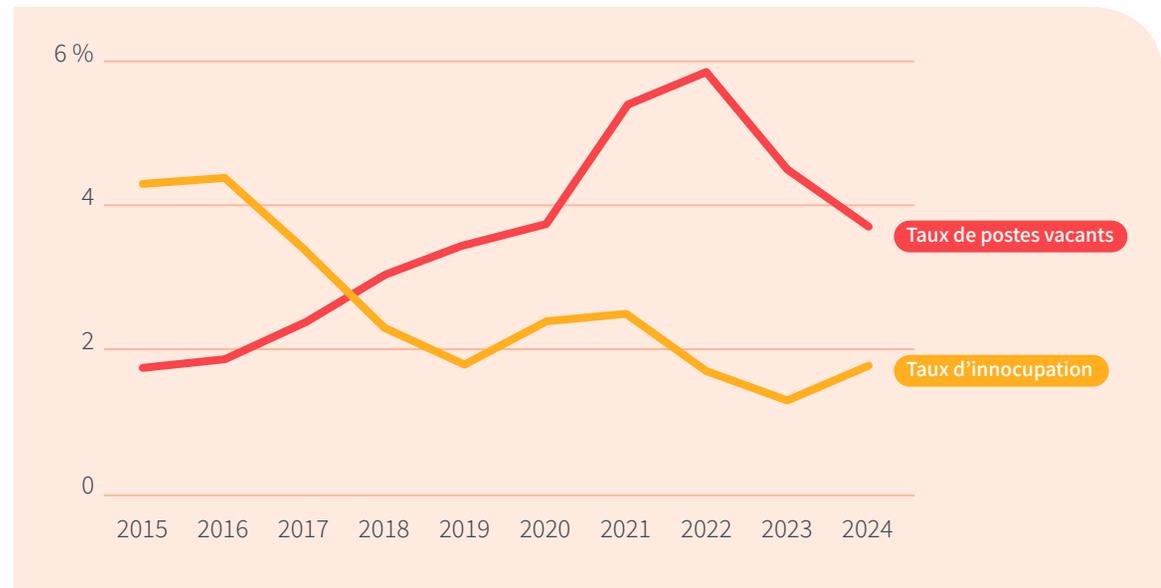
Au cours des dernières années, le taux d'inoccupation des logements a connu une baisse marquée, atteignant un niveau historiquement bas entre 2018 et 2022, tandis que le taux de postes vacants augmentait simultanément. Entre 2015 et 2018, la diminution progressive du taux d'inoccupation des logements, passant de 4 % à moins de 2 %, a coïncidé avec une augmentation du taux de postes vacants, suggérant une pression accrue sur le marché de l'emploi. Cette période reflète une situation où les entreprises peinent de plus en plus à combler leurs besoins en main-d'œuvre.

Entre 2019 et 2022, alors que le taux d'inoccupation des logements demeure bas, le taux de postes vacants atteint un sommet, dépassant 5 % en 2022. Cette période est marquée par des défis croissants de recrutement dans plusieurs secteurs d'activité, exacerbés par une disponibilité réduite des logements.

En 2023 et en 2024, on observe un léger redressement du taux d'inoccupation, accompagné d'une diminution du taux de

postes vacants. Ce changement pourrait résulter d'une variation du marché du logement, d'un ralentissement économique ou d'un assouplissement des besoins en main-d'œuvre dans certains secteurs.

**FIGURE 7.** Évolution des taux d'inoccupation et de postes vacants, Québec, de 2015 à 2024



Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur les données des séries chronologiques de l'enquête sur les logements locatifs de la SCHL et de l'enquête sur les postes vacants et les salaires de Statistique Canada.

L'analyse des coefficients de corrélations entre ces variables révèle une corrélation moyenne négative forte (-0,79) entre le taux d'inoccupation et le nombre de postes vacants et une corrélation positive forte (+0,70) entre le loyer moyen et le nombre de postes vacants. Cette analyse reste toutefois descriptive et ne permet pas de confirmer un lien causal entre le manque de logements abordables et l'augmentation des postes vacants. Grâce à l'estimation d'un modèle de séries chronologiques, il est possible d'analyser l'évolution des variables dans le temps et d'identifier les tendances et causalités potentielles entre le manque de logements et la hausse du nombre de postes vacants. Bien qu'il soit possible d'estimer indirectement le nombre de postes vacants au Québec avant 2015 en se basant sur l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, ces estimations demeurent limitées en précision et en couverture sectorielle. Ce n'est qu'à partir de 2015, avec la mise en place de l'Enquête sur les postes vacants et les salaires (EPVS) par Statistique Canada, que des données détaillées, homogènes et comparables dans le temps sont devenues disponibles à l'échelle régionale et sectorielle. Toutefois, la courte série chronologique offerte par l'EPVS pose une contrainte importante pour l'estimation de modèles économétriques fondés sur des périodes longues, en particulier ceux visant à capter des dynamiques structurelles ou des effets différés.

D'autres possibilités existent pour confirmer la relation entre le manque de logements et la pénurie de main-d'œuvre malgré cette contrainte. Plutôt que d'analyser l'évolution temporelle, nous avons examiné les différences entre les régions administratives du Québec à l'aide de l'estimation d'un modèle de données de panel à effets fixes régionaux (2017-2023).

En tenant compte des caractéristiques propres à chaque région, le modèle montre que le salaire horaire moyen et le PIB par emploi ont un effet positif important sur le nombre de postes vacants. Bien qu'on puisse penser que des salaires plus élevés stimuleraient le recrutement, les données montrent que dans les zones économiques les plus actives, de nombreux emplois restent non pourvus. Ce constat met en lumière la complexité du marché du travail, où la demande de main-d'œuvre peut dépasser l'offre même dans les régions où les salaires sont plus élevés.

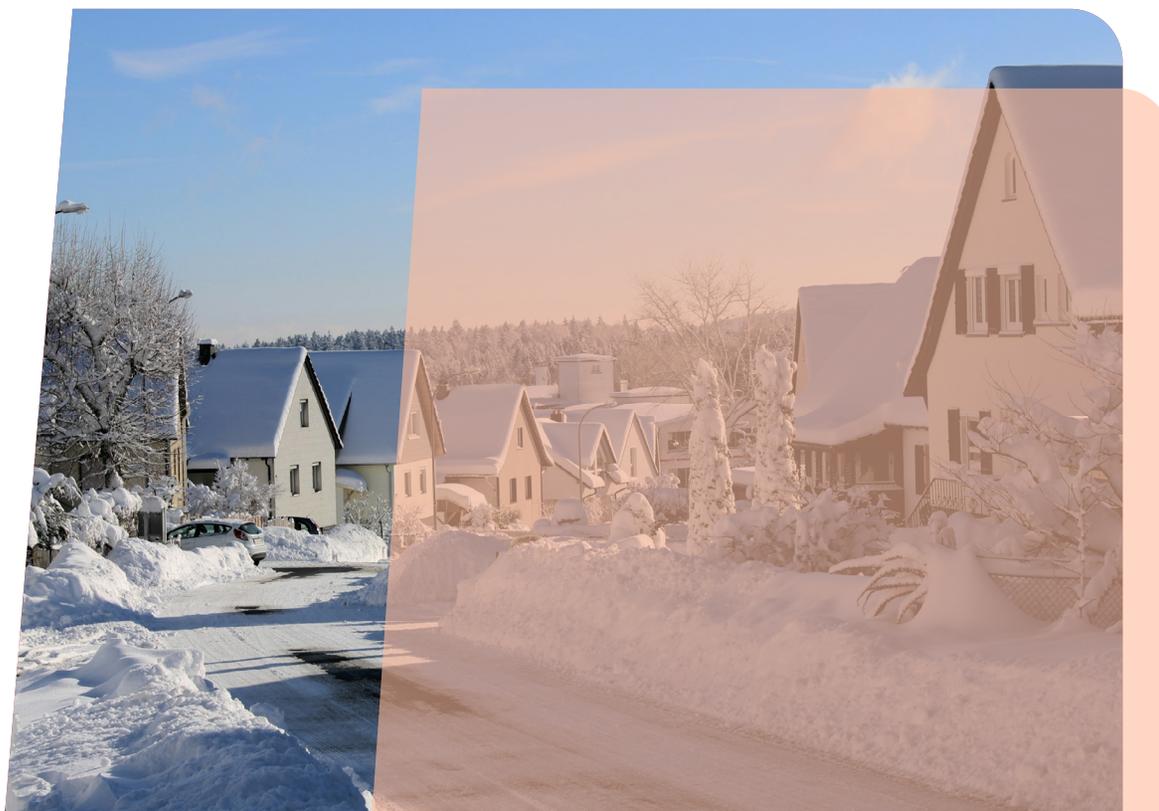
Le taux d'inoccupation des logements et le loyer moyen ont un effet négatif mais non important sur le nombre de postes vacants : contrairement aux attentes, les variables relatives au marché immobilier ne semblent pas avoir d'effet direct sur la vacance des postes dans ce modèle. Cela signifie qu'en général, les régions où le taux d'inoccupation est faible n'ont pas tendance à connaître une pénurie de main-d'œuvre plus marquée. Toutefois, cette relation peut varier selon les

spécificités régionales. En effet, dans certaines régions où le taux d'inoccupation est bas, la pénurie de main-d'œuvre est particulièrement prononcée, car le coût du logement est trop élevé pour les travailleuses et travailleurs à faible revenu. Par ailleurs, même dans des régions où le taux d'inoccupation est modéré, des difficultés de recrutement persistent, indiquant que d'autres facteurs influencent également la disponibilité de la main-d'œuvre.

## Limites

Les régions du Québec présentent des combinaisons variées de conditions de logement et d'emploi. En d'autres termes, un faible taux d'inoccupation des logements dans une région ne garantit pas un certain niveau de postes vacants, et réciproquement. Par conséquent, même dans les régions où la pénurie de logements est accompagnée d'un nombre important de postes vacants, il reste difficile de déterminer le nombre de postes

vacants directement attribuable au manque de logements abordables; d'autres facteurs influençant la pénurie de main-d'œuvre doivent être considérés, notamment des facteurs démographiques, économiques ou d'accessibilité, ce qui rend difficile l'estimation d'un coût pour cette dimension.



# 03

## L'augmentation des coûts de transport

### Contexte

Le manque de logements abordables au Québec peut pousser nombre de travailleurs et travailleuses à s'éloigner des centres urbains, les obligeant ainsi à parcourir de plus grandes distances pour se rendre à leur lieu de travail. Les longues distances domicile-travail, fréquentes pour ceux et celles vivant en périphérie, se traduisent par une hausse des coûts de transport.



Plusieurs études ont examiné le lien entre le manque de logements abordables et l'augmentation des coûts de transport. Par exemple, une étude<sup>31</sup> montre comment l'éloignement des pôles d'activité économique est généralement associé à des coûts d'habitation plus faibles, mais à des coûts de transport plus élevés. Une autre étude<sup>32</sup> a illustré comment la pénurie de logements abordables peut contraindre les ménages à vivre loin de leur lieu de travail. Les auteurs et l'autrice montrent que dans de nombreuses villes américaines, les gens sont contraints de vivre loin de leur lieu de travail en raison du coût élevé du logement, ce qui entraîne des temps de trajet plus longs et des coûts de transport accrus.

En favorisant l'étalement urbain, le manque de logements abordables génère également des externalités environnementales. Plusieurs études<sup>33,34</sup> ont démontré que l'inabordabilité pousse les travailleurs et travailleuses à s'installer en périphérie, allongeant ainsi leur trajet domicile-travail et

augmentant leur dépendance à l'automobile, ce qui contribue à une hausse des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Enfin, l'allongement non négligeable des trajets domicile-travail engendre également des conséquences sur les infrastructures de transport. Plusieurs études ont mis en lumière le lien entre le manque de logements abordables et l'intensification de l'usure des réseaux routiers et des systèmes de transport collectif. L'étalement urbain, conjugué à une motorisation croissante des ménages, exerce une pression importante sur les réseaux existants, entraînant une augmentation marquée des coûts d'exploitation et d'entretien des infrastructures<sup>35</sup>. Une étude réalisée par l'INRS<sup>36</sup> révèle également que la crise du logement oblige un grand nombre d'étudiants et étudiantes à s'installer dans des zones éloignées du lieu de leurs études, ce qui prolonge leurs déplacements quotidiens et contribue à la détérioration des routes tout en accentuant la pression sur les réseaux de transport collectif. Dans un tel contexte, les infrastructures

vieillissantes peinent à suivre le rythme rapide de l'urbanisation et des besoins croissants en mobilité<sup>37</sup>.

Ainsi, nous cherchons à mesurer l'incidence économique du manque de logements abordables au Québec sur la hausse des coûts de transport pour les deux types de coûts suivants :

- Coût pour les ménages (dépenses de transport);
- Coût pour la société (externalités environnementales et infrastructurelles).

**31.** Catherine Morency, Fanny Tremblay-Racicot et Brigitte Milord (2022). *L'abordabilité intégrée des localisations résidentielles : état des connaissances scientifiques, des données, des indicateurs et des outils*, rapport de recherche, CIRRELT-2022-06.

**32.** Nandini Iyer, Ronaldo Menezes et Hugo Barbosa (2023). *Does transport inequality perpetuate housing insecurity?*

**33.** Benoit Conti (2015). La structure des mobilités domicile-travail au départ des villes moyennes : réflexions sur leur durabilité. *RTS – Recherche, transports, sécurité*, 31, 35-45.

**34.** Tufayel Chowdhury et Darren M. Scott (2018). Role of the built environment on trip-chaining behavior: an investigation of workers and non-workers in Halifax, Nova Scotia. *Transportation*, 47, 737-761.

**35.** Trajectoire Québec et Fondation David Suzuki (2017). *Évolution des coûts du système de transport par automobile au Québec*.

**36.** Nick Revington et Amélie Bolduc-Chrétien (2024). *Défis en logement étudiant au Québec et ailleurs : une recension des écrits*.

**37.** Sylvia Tello, *op. cit.*

# Méthodologie

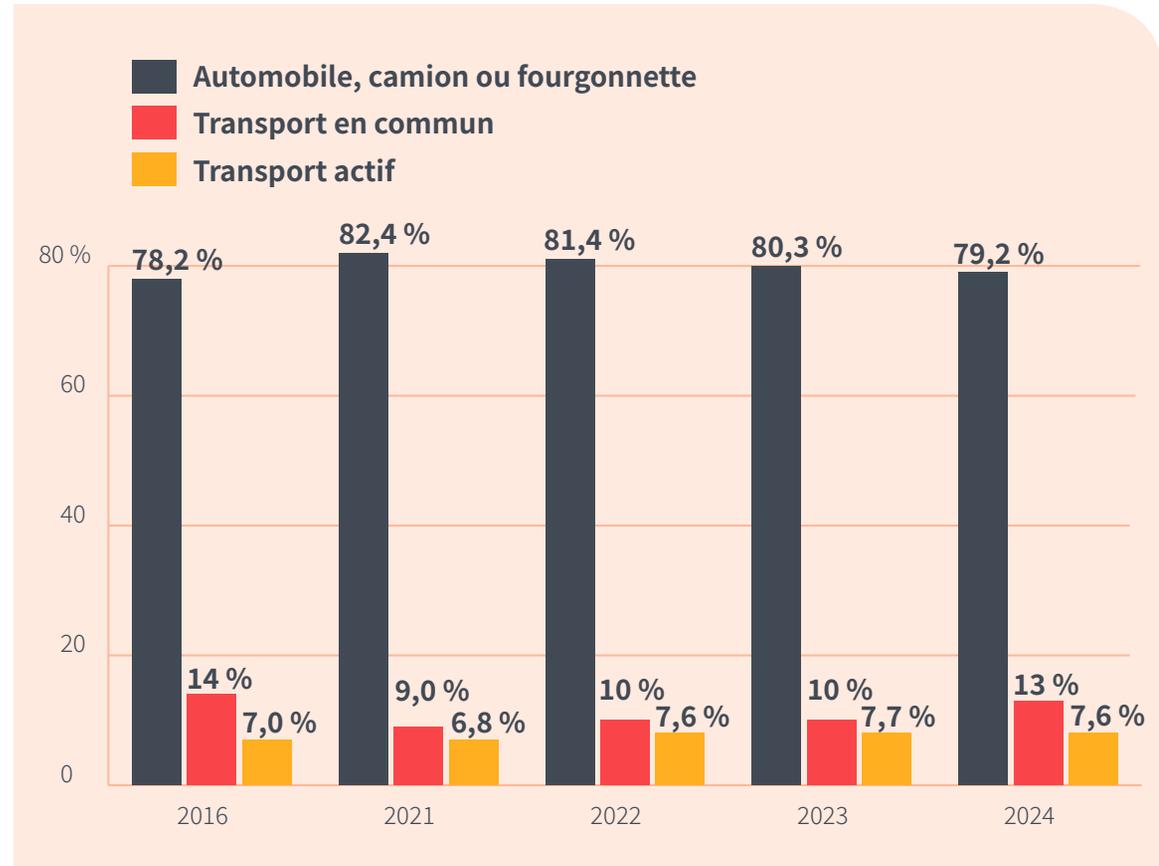
## Coût pour les ménages (dépenses de transport)

À l'aide des données du Recensement de 2021 sur les durées de navettage<sup>38</sup> quotidiennes des travailleuses et travailleurs du Québec, nous analysons les distances parcourues des personnes qui consacrent au moins 60 minutes à se rendre au travail<sup>39</sup>, en mettant l'accent sur celles qui effectuent le trajet en automobile, en camion ou en fourgonnette. L'automobile demeure le mode de transport largement privilégié, représentant entre 78 % et 82 % des déplacements des travailleuses et travailleurs sur l'ensemble de la période 2016-2024 (figure 8). En 2024, 79 % des travailleuses et travailleurs utilisaient leur voiture, camion ou fourgonnette pour se rendre au travail, confirmant la forte dépendance au transport individuel.

**38.** La durée de navettage désigne la durée habituelle du déplacement, en nombre de minutes, d'une personne vers son lieu de travail. Cette variable s'applique aux personnes âgées de 15 ans et plus, dans les ménages privés, qui avaient un emploi ou étaient absentes de leur emploi ou de leur entreprise pendant la semaine du dimanche 2 mai au samedi 8 mai 2021, et qui ont déclaré avoir un lieu habituel de travail ou ne pas avoir d'adresse de travail fixe.

**39.** Considérées comme navettrices parcourant un trajet de longue durée dans les études de Statistique Canada sur le navettage.

**FIGURE 8.** Mode de transport principal des travailleuses et travailleurs, Québec, de 2016 à 2024



Source : Recensements de la population de 2016 et de 2021; Enquêtes sur la population active et Indicateurs du marché du travail (ISQ) de 2022 à 2024.

Les distances moyennes parcourues par les travailleuses et travailleurs sont calculées pour chaque région métropolitaine de recensement (RMR). Pour chaque RMR, nous établissons une moyenne pondérée des distances parcourues, en tenant compte de la répartition des travailleuses et travailleurs dans les différentes municipalités. L'objectif est d'identifier la distance supplémentaire parcourue par ces dernières et derniers consacrant plus d'une heure pour se rendre au travail, en la comparant avec celle des personnes dont les durées de navettage sont inférieures à 60 minutes.

Une fois la distance supplémentaire calculée, nous évaluons son impact financier sur les travailleuses et travailleurs en utilisant la formule suivante :

*Coût total = (Travailleuses et travailleurs touchés x distance supplémentaire parcourue) x coût par km \* nombre de jours travaillés)*

- Travailleuses et travailleurs touchés = nombre de personnes effectuant des trajets de plus de 60 minutes pour chaque RMR

- Distance supplémentaire parcourue = différence entre la distance moyenne parcourue par ces travailleuses et travailleurs et celle des personnes ayant un trajet inférieur à 60 minutes
- Coût par kilomètre (estimé à 0,53 \$/km au Québec en 2021<sup>40</sup>) = estimation prenant en compte le carburant, l'entretien, l'assurance et l'amortissement du véhicule
- Nombre de jours travaillés (1639 h, 205 jours) = nombre moyen de jours ouvrables par an (estimé à partir des données de Statistique Canada sur les durées du travail réelles en heures par année)

### Coût pour la société (externalités environnementales et infrastructurelles)

En plus des coûts économiques directs pour les ménages, les trajets de longue durée entraînent également des conséquences environnementales et infrastructurelles. Pour évaluer l'impact environnemental de l'allongement des trajets, nous calculons le coût du carbone associé à la distance supplémentaire parcourue par les travailleuses et travailleurs dont les durées de navettage dépassent les 60 minutes.

Coût du carbone = Travailleuses et travailleurs touchés x distance supplémentaire parcourue x émissions par km \* prix du carbone

- Émissions moyennes par km parcouru : une personne vivant au Québec conduit en moyenne 10 927,5 km/an, ce qui génère 2,1 t de CO<sub>2</sub> par an<sup>41</sup>. À partir de cette donnée, nous obtenons une émission moyenne de CO<sub>2</sub> par km supplémentaire parcouru pour chaque travailleuse ou travailleur et chaque zone géographique.

<sup>40</sup>. Revenu Québec (2021). Allocation pour l'utilisation d'un véhicule à moteur, Taux de l'allocation pour l'utilisation d'un véhicule.

<sup>41</sup>. Vivre en Ville (2017). *La localisation des activités et les émissions de gaz à effet de serre, Comment la localisation des entreprises et des institutions détériore le bilan carbone.*

- Prix du carbone (estimé à 53 \$/tonne<sup>42</sup>) : basé sur les valeurs établies par les réglementations environnementales en vigueur au Québec.

Enfin, l'augmentation du trafic sur de longues distances génère des coûts pour l'entretien et l'amélioration des routes, qui doivent être financés par les municipalités et les gouvernements. Nous estimons ces coûts à l'aide de la formule suivante :

*Coût en infrastructure = Travailleuses et travailleurs touchés x distance supplémentaire parcourue x coût en infrastructure par km*

Pour estimer ce coût, nous utilisons le coût en infrastructure par kilomètre calculé dans l'évaluation comparative des coûts totaux des déplacements selon le mode de transport utilisé sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec<sup>43</sup>.

Cette estimation permet de quantifier le coût économique du temps de trajet supplémentaire effectué par les travailleuses et travailleurs loin des centres d'emploi et d'en déduire un coût environnemental et infrastructurel.

<sup>42</sup>. Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (2022).

<sup>43</sup>. Marion Voisin, Jean Dubé et Leandro C. Coelho (2023). Évaluation comparative des coûts totaux des déplacements selon le mode de transport utilisé sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec. Centre interuniversitaire de recherche sur les réseaux d'entreprise, la logistique et le transport

Cet éloignement peut résulter de divers facteurs, dont le manque de logements abordables. Une des avenues potentielles pour estimer la part des coûts directement liée à cette problématique est de s'appuyer sur la proportion de travailleuses et travailleurs ayant déménagé pour réduire leurs coûts de logement. Toutefois, on ne peut pas conclure avec certitude que les personnes ayant déménagé pour payer moins cher font plus de 60 minutes de trajet pour se rendre à leur travail.

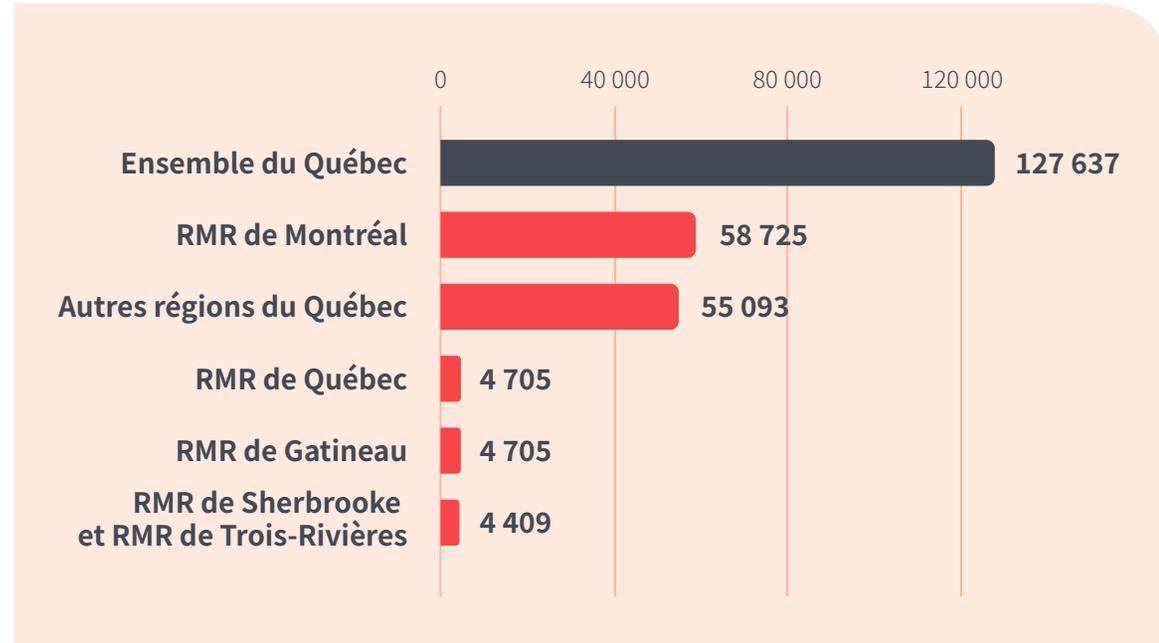


## Résultats

Plus de 200 000 personnes voyageaient pendant plus d'une heure pour se déplacer vers leur lieu de travail en 2021, dont près de 128 000 automobilistes (figure 9). La répartition géographique des ménages concernés se décline comme suit : 3,7 % résident dans la RMR de Québec, 46,0 %, dans la RMR de Montréal, 7,1 % dans les autres RMR du Québec et 43,2 % hors RMR. Cette distribution met en lumière une concentration notable des ménages dans la région métropolitaine de Montréal. Par ailleurs, la proportion relativement élevée de ménages situés hors RMR s'explique par plusieurs facteurs. D'une part, la hausse des coûts de logement dans les zones urbaines incite certains ménages à se tourner vers des régions périphériques où l'offre est plus abordable. D'autre part, l'étalement urbain et la dispersion des activités économiques en dehors des centres amènent ces ménages à parcourir de plus longues distances pour accéder à leur emploi, souvent en l'absence d'infrastructures de transport en commun<sup>44</sup>.

**44.** Seulement 3 % des automobilistes des zones hors RMR dont la durée de navettage est de 60 minutes et plus utilisent le transport en commun.

**FIGURE 9.** Nombre d'automobilistes dont la durée de navettage est de 60 minutes et plus, Québec, 2021



Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur le fichier de microdonnées à grande diffusion du Recensement 2021.

### Analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle

Les données de 2021 indiquent qu'au Québec, 4,9 % de l'ensemble des automobilistes effectuent un trajet domicile-travail de plus de 60 minutes. Cette proportion varie considérablement selon divers facteurs :

**Sexe** : les hommes (6,1 %) sont plus susceptibles que les femmes (4,9 %) de faire de longs déplacements.

**Type de ménage** : les couples avec enfants (6,6 %) affichent une proportion plus élevée que la moyenne, tandis que les ménages sans enfants ou avec d'autres adultes supplémentaires se situent généralement autour de 5 à 6 %. Les familles monoparentales (4 %) et les personnes seules (4,3 %) se situent en dessous de la moyenne.

**Niveau de revenu** : les ménages des quintiles de revenu supérieurs (troisième, quatrième et cinquième) (près de 5,2 %) sont plus susceptibles de parcourir de longues distances domicile-travail que les ménages des quintiles inférieurs (près de 4,2 %).

**Statut d'immigration** : les personnes immigrantes (4,8 %) et celles nées au Canada (4,9 %) affichent des taux similaires, tandis que celles qui sont résidentes non permanentes (3,8 %) se distinguent par un taux plus faible.

**Mode d'occupation** : les propriétaires (5,2 %) ont une proportion légèrement plus élevée que les locataires (4 %).

**Groupes autochtones** : les Métis et Métisses (8,5 %) et les gens des Premières Nations (5,7 %) se situent parmi les plus touchés comparativement aux Inuits et Inuites (1,9 %).

**Groupes racisés** : les ménages sud-asiatiques (5,5 %), chinois (5,5 %), noirs (5,4 %), et japonais (6,3 %) affichent des proportions au-dessus de la moyenne comparativement aux autres minorités visibles.

En 2021, les trajets prolongés des travailleuses et travailleurs québécois ont généré des coûts économiques et environnementaux considérables. En effet, plus de 180 000 personnes parcouraient quotidiennement plus de 35 km pour se rendre à leur lieu de travail, occasionnant des coûts de transport de plus 201,02 millions de dollars. Chaque kilomètre supplémentaire entraîne en moyenne une dépense de 0,53 dollar par automobiliste (incluant carburant, entretien et usure) et génère annuellement entre 0,5 et 0,6 t équivalent CO<sub>2</sub>, ce qui se traduit par des externalités environnementales évaluées à 56,5 millions de dollars, principalement dues aux émissions de gaz à effet de serre.

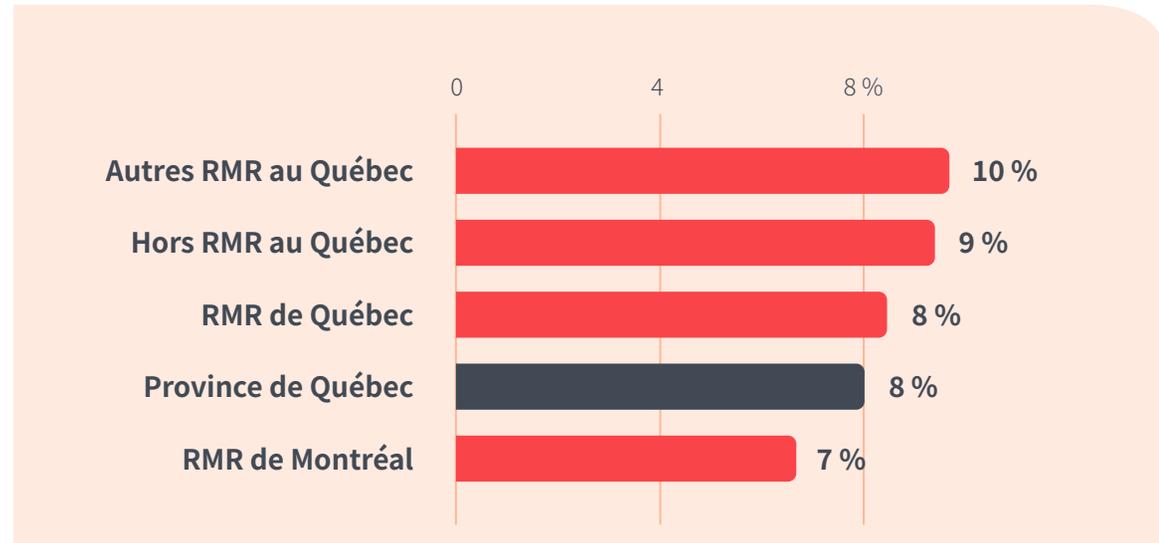
Ces déplacements allongés ont également des répercussions sur les infrastructures routières, générant des coûts additionnels en entretien et en développement s'élevant à environ 4,05 millions de dollars, ce qui constitue une charge pour les municipalités et les gouvernements.

Par ailleurs, la question du logement abordable joue un rôle dans cette dynamique. Selon l'Enquête canadienne sur le logement, près de 300 000 ménages québécois (soit environ 8,3 % de la population) ont quitté leur logement précédent afin de réduire leurs coûts de logement en 2021. Cette proportion varie selon les régions (figure 10) : la RMR de Montréal affiche le taux le plus faible (7 %), les autres RMR du Québec le taux le plus élevé (10 %), tandis que la RMR de Québec et l'ensemble de la province se situent autour de 8 %, et les zones hors RMR atteignent 9 %.

Si l'on se réfère à la proportion des ménages ayant déménagé pour réduire leurs frais de logement (8,3 %), on peut estimer que la part des coûts de transport directement liée au manque de logements abordables s'élève à environ 16,6 millions de dollars. Toutefois, il convient de souligner qu'il n'est pas établi que ces ménages effectuent systématiquement des trajets de plus de 60 minutes pour se rendre à leur travail.

Ainsi, le manque de logements abordables a des répercussions sur les coûts de transport, l'environnement et l'entretien des infrastructures, mais ces répercussions sont difficiles à quantifier précisément avec les données actuellement disponibles.

**FIGURE 10.** Proportion de personnes ayant quitté leur logement précédent afin de réduire les coûts de logement selon le regroupement géographique, Québec, 2021



Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur le fichier de microdonnées à grande diffusion de l'Enquête canadienne sur le logement 2021.

### Analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle<sup>45</sup>

En 2021, au Québec, 8,3 % de l'ensemble des ménages ont déménagé afin de réduire leurs coûts de logement. Cette proportion varie considérablement selon différents facteurs :

**Type de famille** : les ménages comprenant au moins une personne de 65 ans et plus (13,9 %), les couples sans enfants (10,3 %) et les personnes seules (11,2 %) sont plus enclins à déménager pour des raisons financières. À l'inverse, les couples avec enfants (2,5 %) ainsi que les ménages avec enfant (2,3 %) présentent des taux nettement inférieurs.

**Statut d'immigration** : les ménages nés au Canada (8,4 %) sont plus susceptibles de déménager pour réduire leurs coûts de logement que les ménages immigrants (5,8 %).

**Minorités visibles** : les ménages comptant au moins une personne appartenant à une minorité visible (2,2 %) affichent des proportions moins élevées que le reste des ménages (8,8 %).

**Mode d'occupation** : les locataires (18,2 %) sont en nombre beaucoup plus grand à avoir déménagé pour diminuer leurs dépenses de logement que les propriétaires (5,0 %).

**Niveau de revenu** : les ménages des quintiles de revenu inférieurs sont plus susceptibles de déménager pour des raisons financières : le premier quintile (14,6 %) se démarque notamment. En revanche, dans les quintiles de revenu plus élevés (quatrième et cinquième), la proportion chute à environ 4 % et 3 %.

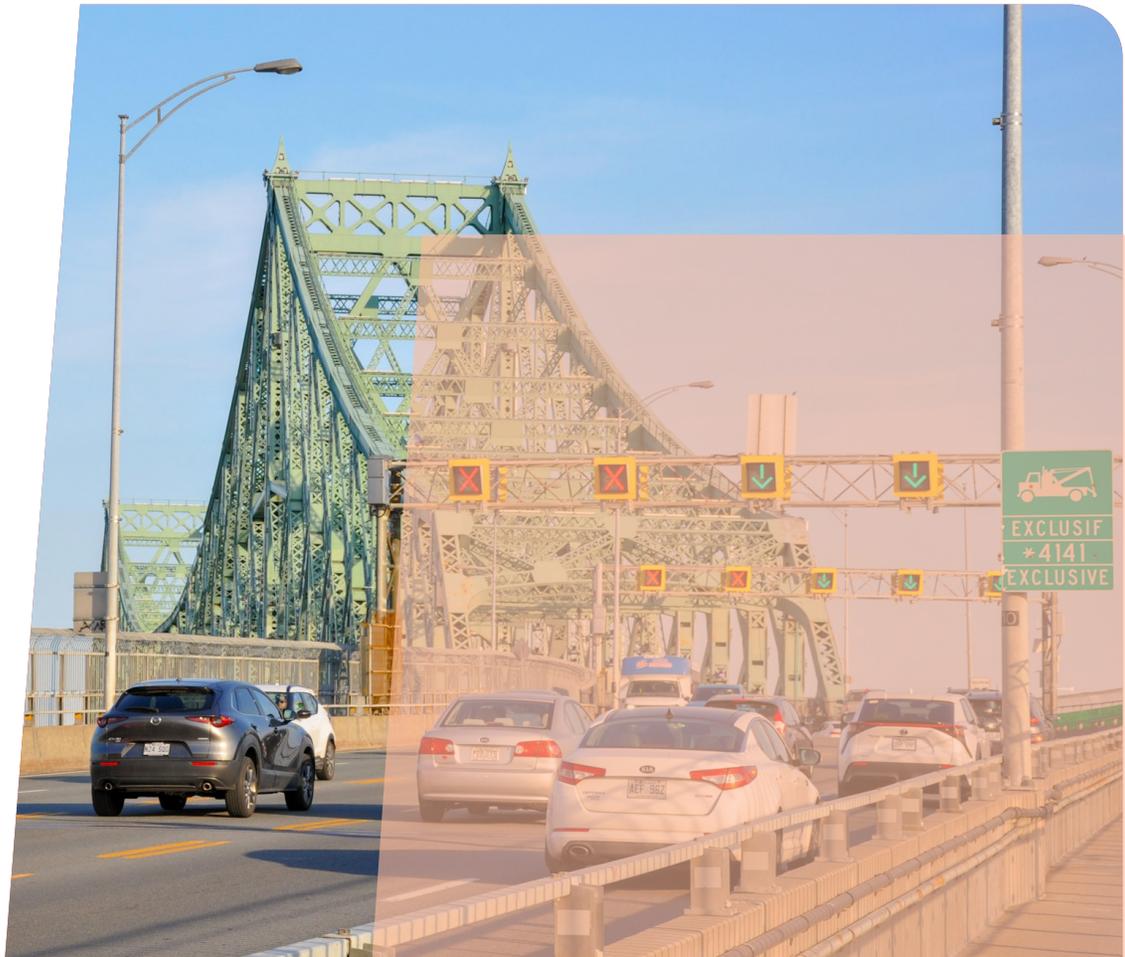
<sup>45</sup>. L'ECL utilise les ménages comme unité d'analyse, ce qui empêche d'obtenir des données par sexe dans les résultats de l'ADS+



## Limites

Le lien causal entre le manque de logements abordables et l'allongement des trajets domicile-travail, bien que plausible, n'est pas démontré empiriquement. Il est donc difficile d'isoler la part des coûts de transport directement attribuable au manque de logements abordables. Une autre option aurait consisté à croiser les données de déménagement avec les durées et distances de navetage, mais cela n'a pu se faire en raison de

l'absence de bases de données longitudinales permettant de suivre un même ménage dans le temps ou de coupler les fichiers de microdonnées des différentes enquêtes de Statistique Canada à ce niveau de précision.



# 04

## Le coût lié aux logements vacants en raison de leur inabordabilité



### Contexte

En raison de la pénurie, les prix des logements (achat et location) augmentent fortement, rendant de nombreuses unités inaccessibles à la majorité des ménages<sup>46</sup>. En effet, dans certaines régions, des propriétés restent inoccupées, soit en attente d'une plus-value, soit en raison de leur inaccessibilité financière pour la majorité des résidents et résidentes. Dans le premier cas, des investisseurs qui font de la spéculation se spécialisent dans « l'optimisation » d'immeubles résidentiels et se servent de la vacance comme stratégie pour augmenter la valeur marchande de l'immeuble<sup>47</sup>.

<sup>46</sup>. SCHL (2024). *Rapport sur le marché locatif*.

<sup>47</sup>. Madec, Pierre (2024). Logement : une crise peut en cacher une autre..., *Servir*, 531.

Nous nous intéressons à l'incidence économique des logements qui sont vacants en raison de leur inabordabilité.

Plusieurs travaux<sup>48,49,50</sup> ont traité de l'incidence économique des logements vacants sur les économies locales et les coûts d'opportunité liés à l'immobilisation de capitaux dans des propriétés non productives. Plus précisément, ces études ont analysé les coûts directs et indirects associés aux propriétés vacantes, y compris les pertes de revenus fiscaux et les coûts supplémentaires pour les services publics et l'effet sur les valeurs immobilières environnantes. Les résultats montrent que les propriétés vacantes entraînent des pertes fiscales importantes : en effet, un logement occupé signifie souvent des dépenses courantes dans le quartier (achats, services, etc.), lesquelles génèrent des recettes supplémentaires pour la Municipalité (taxes à la consommation, taxes sur les services publics, etc.). Les propriétés vacantes augmentent aussi les coûts municipaux liés aux services publics (police, sécurité incendie, etc.).

À l'échelle du Québec, l'évolution du nombre de logements vacants et du loyer moyen<sup>51</sup> met en évidence une tendance marquée (figure 11). Dans les années 1990, le nombre de logements vacants était relativement élevé, dépassant 50 000 unités. Il a ensuite connu une diminution progressive jusqu'au début des années 2000, atteignant un creux historique autour de 2003-2004, moment où le marché locatif était particulièrement tendu. Cette chute de la disponibilité des logements s'est accompagnée d'une augmentation constante des loyers, qui, bien que modérée au départ, s'est accélérée à partir de 2010.

À partir de 2005, on observe un rebond du nombre de logements vacants, qui fluctue au fil des années. Une augmentation plus marquée est visible autour de 2015, suivie d'une nouvelle baisse dans les années suivantes. En parallèle, le loyer moyen a continué sa progression constante, dépassant les 1200 \$ en 2023, marquant ainsi une hausse importante par rapport aux décennies précédentes.

**48.** National Vacant Properties Campaign (2005). *Vacant Properties: the true costs to communities*.

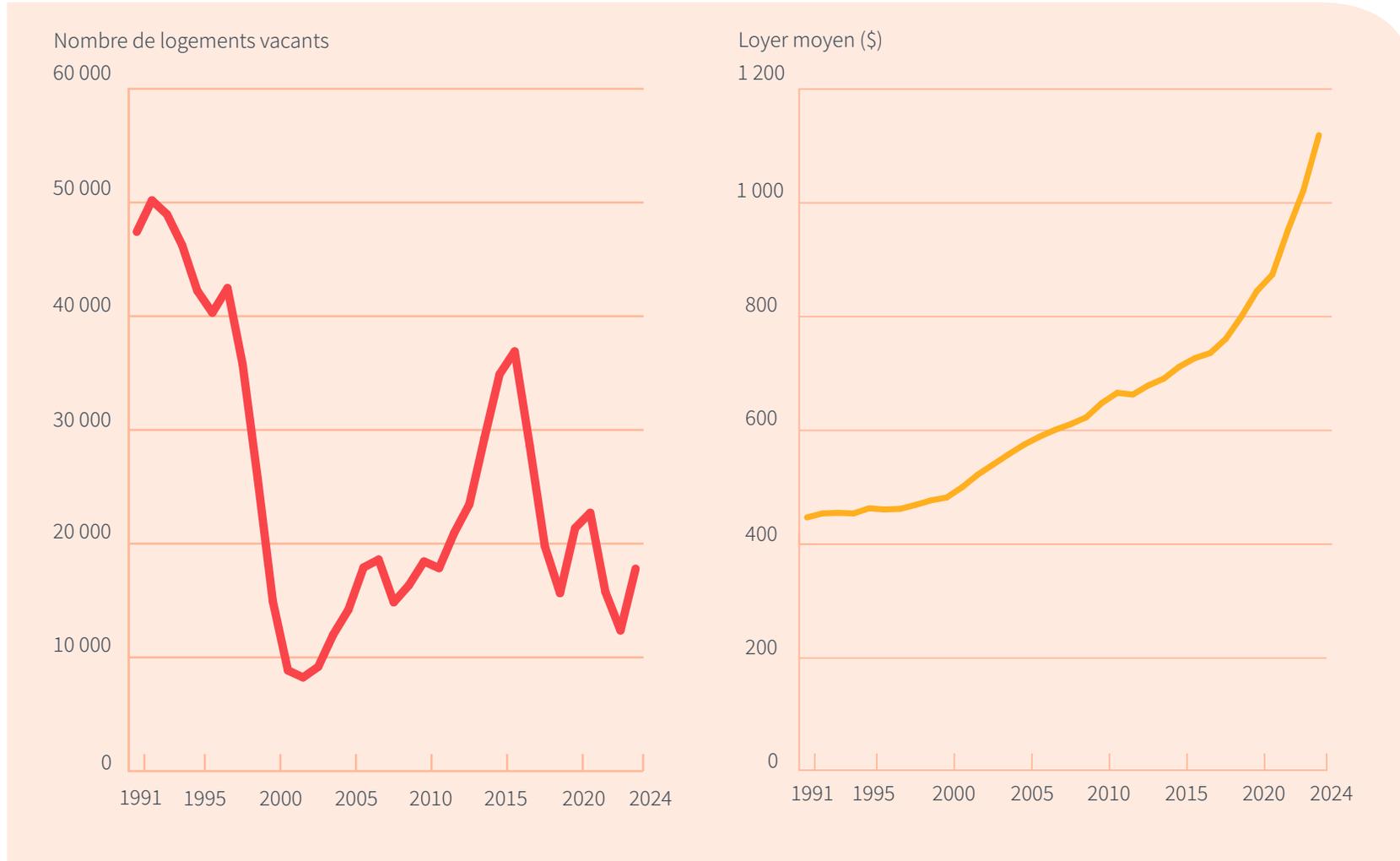
**49.** Center for Community Progress (2017). *The cost of vacant and blighted properties in Pittsburgh: a conservative analysis of service, tax delinquency, and spillover costs*.

**50.** Office of Policy Development and Research (2014). *Vacant and abandoned properties: turning liabilities into assets*.

**51.** Loyer moyen dans les immeubles neufs et existants. Il s'agit d'une moyenne pondérée des loyers de tous les logements locatifs, qu'ils soient vacants ou occupés.

En somme, sur la période étudiée (1991-2024), le nombre de logements vacants a diminué en moyenne de 3,26 % par an, alors que les loyers ont augmenté en moyenne de 5,02 % par an sur la même période.

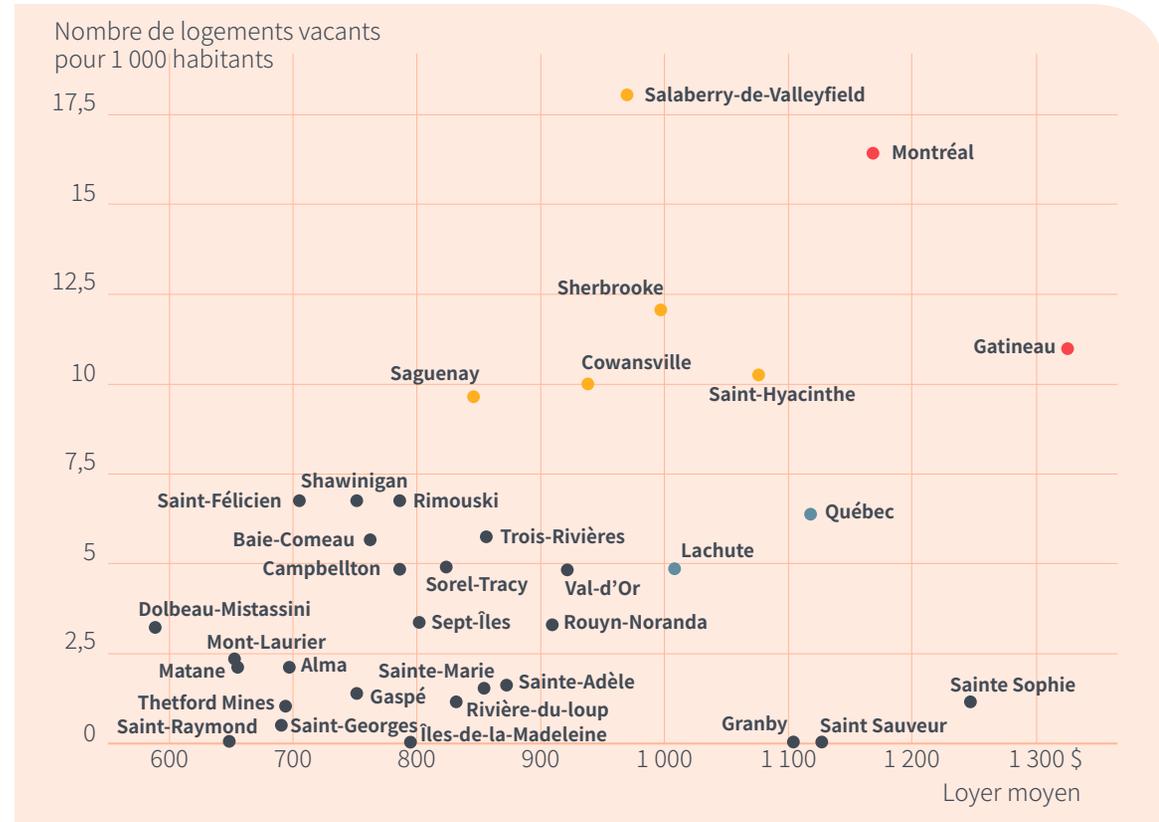
**FIGURE 11.** Évolution du nombre de **logements vacants** et du **loyer moyen**, Québec, de 1991 à 2024



Source : Analyse de l'observatoire québécois des inégalités basée sur les séries chronologiques des enquêtes sur les logements locatifs de la SCHL.

À l'échelle régionale, Montréal et Gatineau sont parmi les RMR où les loyers sont les plus élevés de la province (figure 12). Les deux régions affichent également des taux de vacance de logements parmi les plus élevés. Cette visualisation permet de dégager plusieurs profils territoriaux distincts<sup>52</sup>, regroupés par couleur selon des similarités statistiques.

**FIGURE 12.** Répartition des villes québécoises selon le loyer moyen et le nombre de logements vacants par ménage, 2024



Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur les données de l'enquête sur les logements locatifs de la SCHL, 2024.

**52.** La méthode utilisée pour créer les groupes de villes est celle des k-means clustering (ou « nuées dynamiques »). Elle permet de regrouper les observations (ici, les villes) en k groupes distincts, de manière à ce que les villes au sein d'un même groupe soient les plus similaires possible entre elles (et les plus différentes des autres groupes).

## Méthodologie

Le calcul du nombre de logements vacants en raison de leur inabordabilité s'appuie sur les données de la SCHL de 2024 relatives aux taux d'inoccupation (%) et à l'ensemble des logements locatifs disponibles<sup>53</sup>. Ces statistiques sont présentées pour les RMR, les agglomérations de recensement ainsi que pour les villes de plus de 10 000 habitants et habitantes.

L'estimation est réalisée en plusieurs étapes et s'appuie sur les données de la SCHL relatives aux fourchettes de revenu des ménages locataires et de loyers mensuels abordables<sup>54</sup>. Tout d'abord, le taux d'inoccupation de 3 % est défini comme taux d'équilibre du marché locatif, considérant qu'un marché fonctionnel présente un niveau de vacance permettant un ajustement naturel de l'offre et la demande<sup>55</sup>. Ensuite, nous déterminons le nombre d'unités laissées vacantes parce qu'elles dépassent la capacité de paiement des ménages dans chaque tranche de revenu. Enfin, pour chaque région, nous appliquons uniquement l'écart entre le taux d'inoccupation observé et ce seuil de 3 % à l'ensemble du parc locatif : seules les unités

excédentaires au-delà de ce taux sont donc comptabilisées comme vacantes en raison de leur inabordabilité.

L'analyse du taux d'inoccupation des logements en fonction de la capacité de paiement des ménages met en lumière des déséquilibres importants dans le marché locatif des principales régions métropolitaines du Québec. D'après les données des RMR de Montréal et de Gatineau<sup>56</sup>, une tendance claire se dégage : les logements abordables sont en forte demande et souvent indisponibles, tandis que les logements plus chers connaissent une vacance élevée.

À Montréal, le taux d'inoccupation est très faible pour les logements accessibles aux ménages à faibles revenus. Par exemple, pour les logements dont le loyer est inférieur à 579 \$ par mois, le taux d'inoccupation est de 0,5 %, traduisant une rareté extrême et une forte compétition pour ces unités. Ce phénomène s'observe également pour la fourchette de loyers de 580 \$ à 915 \$, avec un taux d'inoccupation de seulement 0,7 %. En revanche, plus les loyers augmentent,

plus les logements restent inoccupés. Ainsi, les logements abordables pour les ménages à revenus intermédiaires et élevés enregistrent un taux d'inoccupation beaucoup plus élevé, atteignant 6,4 % pour les loyers supérieurs à 2570 \$. Ce constat suggère un déséquilibre dans l'offre locative, dans lequel les logements abordables sont insuffisants alors que les unités plus coûteuses sont en surplus.

Le même phénomène est observable à Gatineau. Les logements abordables pour les ménages à faibles revenus affichent un taux d'inoccupation relativement faible, à 0,8 % pour les loyers les plus bas et 1,8 % pour la tranche suivante. Cependant, les logements destinés aux ménages à revenus plus élevés présentent un taux de vacance très important (6,1 %), ce qui traduit une surabondance d'offres pour ces logements et une pénurie pour les ménages à faibles ressources. Cela suggère que les investissements immobiliers ont été principalement dirigés vers des segments du marché où la

**53.** L'ensemble des logements en rangée et des immeubles d'appartements de trois logements ou plus.

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

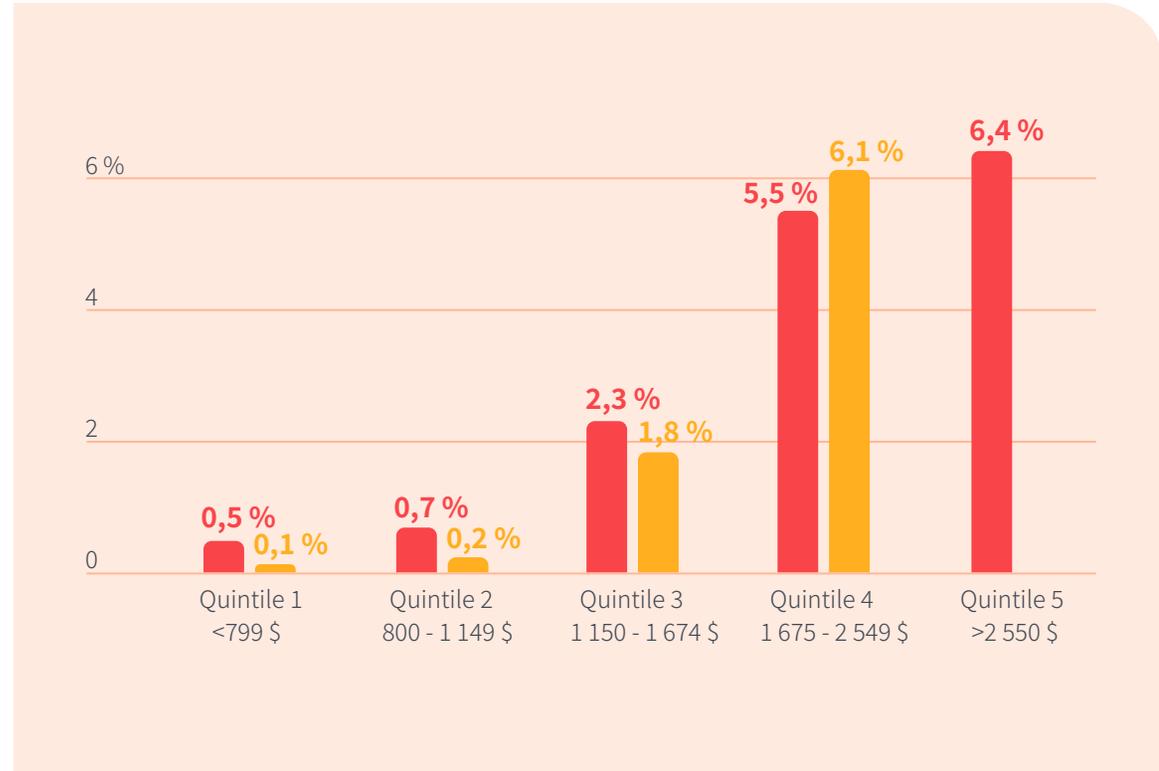
**55.** APCHQ (2022). Quelle est l'ampleur du déficit de logements au Québec?, *Bulletin de l'habitation*.

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

demande est plus faible, entraînant un déséquilibre entre l'offre disponible et la capacité financière des locataires.

Dans l'ensemble, cette analyse révèle une crise de l'offre de logements abordables. Les logements destinés aux ménages les plus vulnérables sont rares, ce qui alimente la crise du logement et fragilise ces populations. Parallèlement, l'offre de logements à loyers élevés est excédentaire, conduisant à des taux d'inoccupation élevés dans ces segments.

**FIGURE 13.** Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyer mensuel abordable par quintile de revenu, **RMR de Montréal** et de **Gatineau**, 2024



Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur les données de l'enquête sur les logements locatifs de la SCHL, 2024.

Un coût annuel des logements vacants en raison de leur inabordabilité est calculé pour chaque RMR en utilisant la formule suivante :

*Coût annuel = Nombre de logements vacants en raison de leur inabordabilité x loyer moyen mensuel x 12*

## Résultats

En 2024, on estime que 2940 logements restent inoccupés dans les RMR de Montréal et de Gatineau en raison de loyers trop élevés (supérieurs à 1675 \$ par mois). Ces logements, qui pourraient répondre aux besoins de nombreux ménages, demeurent vacants faute d'accessibilité financière. Si ces unités étaient louées au prix moyen du marché, cela représenterait un ajout de près de 41 millions de dollars dans l'économie québécoise, permettant de mieux utiliser ces actifs immobiliers et de rééquilibrer l'offre locative.

L'analyse montre que la RMR de Montréal est la plus touchée par ce phénomène, avec 2792 logements vacants, soit plus de 95 % du total des unités vacantes recensées. Avec un loyer moyen de 1 168 \$ par mois, cela représente une perte économique annuelle de près de 39,1 millions de dollars.

À Gatineau, bien que le nombre de logements vacants soit nettement inférieur (148 unités), l'incidence financière demeure importante en raison d'un loyer moyen plus élevé (1325 \$/mois). Le coût total des logements vacants y atteint 2,35 millions de dollars pour l'année.

**TABLEAU 1.** Estimation du coût des logements vacants en raison de leur inabordabilité, RMR de Montréal et de Gatineau, 2024

RMR	Nombre de logements vacants	Loyer moyen en \$	Nombre de mois	Coût 2024 en M \$
Montréal	2 792	1 168	12	39,1
Gatineau	148	1 325	12	2,3
<b>Coût total</b>	<b>2 940</b>			<b>41,4</b>

Source : analyse de l'Observatoire québécois des inégalités basée sur les données de l'enquête sur les logements locatifs de la SCHL, 2024.

## Limites

La méthodologie utilisée pour estimer le nombre de logements vacants en raison de leur inabordabilité comporte des limites qu'il convient de souligner.

D'abord, l'analyse repose sur l'hypothèse qu'un taux d'inoccupation de 3 % représente un seuil d'équilibre du marché locatif. Ce seuil, bien qu'il soit souvent utilisé comme référence dans les études sur l'habitation, n'est pas reconnu comme norme absolue. Il ne tient pas compte des spécificités locales, comme la taille du marché, les cycles économiques régionaux ou les préférences de la population<sup>57</sup>. Un marché peut donc être en situation de pénurie même avec un taux supérieur à 3 % ou, au contraire, connaître un excédent d'offre malgré un taux plus bas.

S'ajoute à cela la limite posée par la disponibilité des données. Les statistiques de la SCHL sur les taux d'inoccupation selon les fourchettes de loyers ne sont accessibles que pour les régions métropolitaines de recensement (RMR)<sup>58</sup> et certaines grandes villes. Cela rend difficile une extrapolation à l'ensemble du Québec, en particulier pour les petites municipalités ou les territoires ruraux. Par conséquent, l'estimation présentée ici tend à sous-estimer l'ampleur du phénomène, qui dépasse vraisemblablement le montant présenté dans cette analyse.

Enfin, l'estimation ne tient pas compte des recettes fiscales que ces logements auraient pu générer s'ils avaient été occupés (exp: revenus imposables). Cette omission

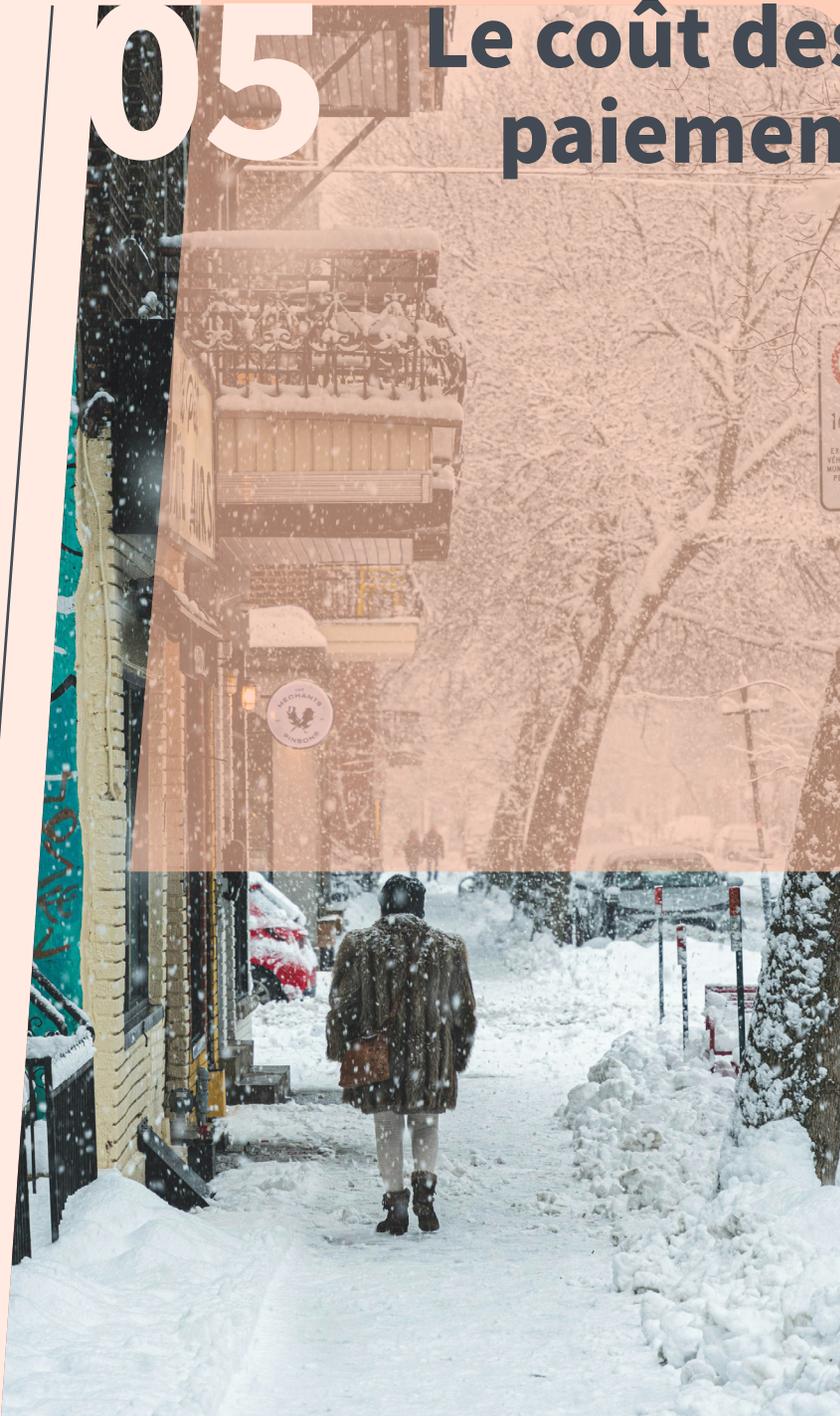
entraîne une sous-estimation du coût économique global lié à la vacance des logements inabordables, car elle ne reflète pas l'ensemble des retombées économiques perdues pour les collectivités.

**57.** Vivre en Ville (2025). Mesurer les milieux de vie complets : le taux d'inoccupation comme reflet de l'abordabilité, note de recherche.

**58.** Pour la RMR de Québec, l'étude ne recense que 20 logements vacants pour cause d'inabordabilité, un nombre négligeable au regard de son poids démographique.

# 05

## Le coût des aides au paiement du loyer



### Contexte

Une part importante des fonds publics est consacrée à des mesures qui visent à atténuer les conséquences du manque de logements abordables, telles que les aides financières au logement, notamment le programme Allocation-logement (PAL) et le Programme de supplément au loyer (PSL)<sup>59</sup>, plutôt qu'à des solutions structurelles, telles que la construction de logements sociaux ou le soutien à l'accession à la propriété.

<sup>59</sup>. Ces aides n'incluent pas le Programme HLM, considéré comme une solution permanente pour des ménages vivant dans la précarité, en leur assurant un logement stable, sécuritaire et abordable, ni le Programme d'hébergement temporaire et d'aide à la recherche de logement, qui consiste en l'octroi de subventions aux municipalités admissibles et offices d'habitation pour couvrir une partie des coûts des services d'aide d'urgence offerts aux citoyens et citoyennes sans logis ou susceptibles de l'être.

Le PAL offre un soutien financier mensuel pouvant atteindre jusqu'à 170 \$. Il s'adresse principalement aux ménages locataires, aux propriétaires occupants ou aux chambreurs et chambreuses à faible revenu, qui consacrent une part importante de leur budget à leur logement. Pour être admissible, il faut notamment avoir au moins un enfant à charge ou être une personne seule ou encore un couple âgé de 50 ans et plus et consacrer 30 % ou plus du revenu pour se loger. Ce programme est cofinancé par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la SCHL, et administré par Revenu Québec<sup>60</sup>.

Le PSL, quant à lui, permet à des ménages à faible revenu de vivre dans des logements du secteur privé, communautaire ou coopératif tout en ne payant que 25 % de leur revenu comme loyer. Le reste du coût est couvert par une subvention versée directement au ou à la propriétaire. Ce programme est destiné, notamment, aux ménages inscrits sur les listes d'attente des logements sociaux et vise à leur offrir une solution transitoire ou complémentaire en attendant qu'une unité dans une habitation à loyer modique (HLM) se libère. Il est financé par la SHQ, en collaboration avec les municipalités et les offices d'habitation<sup>61</sup>.

**60.** Revenu Québec. Programme Allocation-logement, Programme Allocation-logement | Revenu Québec.

**61.** SHQ. Programme de supplément au loyer. Programme de supplément au loyer (PSL) – Société d'habitation du Québec.



## Méthodologie

Les montants des ressources allouées aux programmes d'aides financières au logement sont quantifiés dans les rapports budgétaires de la SHQ<sup>62</sup>. Ces documents fournissent une estimation précise des montants investis chaque année dans ces programmes.

**62.** SHQ (2023). Rapport annuel de gestion 2022-2023, p. 84 et 141, et SHQ (2024). Rapport annuel de gestion 2023-2024, p. 102 et 147. Gouvernement du Québec.



## Résultats

Les coûts du PAL ont connu une forte augmentation ces dernières années. En 2022, ils représentaient une dépense de 47,2 millions de dollars. Un an plus tard, ce montant a plus que doublé (+136,7 %) et a atteint 111,7 millions de dollars. La tendance s'est poursuivie en 2024, avec une nouvelle augmentation de 82,5 %, portant le coût total du programme à 203,8 millions de dollars. Cette forte progression s'explique principalement par l'explosion du nombre de bénéficiaires. Alors qu'en 2023, environ 50 000 ménages recevaient une allocation-logement, ce chiffre a bondi à 125 324 en 2024, soit plus du double. Cette augmentation est directement liée à la bonification du programme entrée en vigueur en octobre 2023, qui visait à élargir les critères d'admissibilité afin de joindre un plus grand nombre de locataires vulnérables.

En comparaison, le PSL, dans le marché locatif privé, affiche une croissance moins forte. Son coût total est passé de 132,5 millions de dollars en 2022 à 139,8 millions en 2024, soit une croissance de 5 %. Le nombre de bénéficiaires a légèrement diminué, passant de 34 153 en 2022 à 32 673 en 2024, tandis que le coût par prestataire est en hausse continue, atteignant 4279 \$ en 2024. Cette

tendance reflète l'augmentation des loyers dans le marché privé, où se concentrent les logements admissibles au PSL.

Ces tendances traduisent une pression de plus en plus forte sur le marché du logement. L'augmentation des coûts du programme reflète non seulement une hausse continue des loyers, mais aussi un manque persistant de logements abordables, amenant les pouvoirs publics à soutenir davantage les ménages les plus vulnérables.

**TABLEAU 2.** Coûts des programmes d'aides au paiement du loyer

	PAL			PSL		
	Coût par prestataire	Nombre de prestataires	Coût total	Coût par prestataire	Nombre de prestataires	Coût total
<b>2024</b>	1 626 \$	125 324	<b>203,8 M\$</b>	4 279 \$	32 673	<b>139,8 M\$</b>
<b>2023</b>	2 233 \$	50 032	<b>111,7 M\$</b>	3 642 \$	36 212	<b>131,9 M\$</b>
<b>2022</b>	760 \$	62 203	<b>47,3 M\$</b>	3 879 \$	34 153	<b>132,5 M\$</b>

Source : Rapports annuels de gestion de la SHQ 2023-2024/2022-2023.

## Limites

Bien qu'une part des aides au paiement du loyer demeure indispensable pour répondre à des besoins ponctuels, une proportion importante de ces dépenses pourrait être réduite si des solutions structurelles, comme l'augmentation de l'offre de logements sociaux ou toute intervention protégeant la diversité et l'abordabilité du parc résidentiel (p. ex. l'encadrement des loyers), étaient mises en place. Toutefois, il demeure difficile

de quantifier précisément cette part évitable, car il est difficile de déterminer combien de ménages n'auraient pas eu besoin d'aide dans un marché locatif mieux régulé, et d'anticiper les effets concrets que des solutions structurelles pourraient avoir sur la réduction du recours à ces programmes.





# Conclusion

Cette note de recherche s'inscrit dans une étude portant sur les coûts économiques et sociaux du manque de logements adéquats au Québec. Elle présente les démarches méthodologiques visant à quantifier les effets du déficit de logements abordables sur la prospérité économique de la province. Dans les cinq axes d'analyse, les résultats révèlent des coûts importants, tant pour les ménages que pour les gouvernements et l'économie dans son ensemble. En 2021, plus de 510 450 ménages québécois consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, entraînant une perte de pouvoir d'achat estimée à 4,2 milliards de dollars, dont 70 % assumée par les ménages à faible revenu (premier et deuxième quintiles de revenu total).

L'analyse démontre également que près de 3000 logements inabordables restent vacants, représentant une perte économique estimée à 41 millions de dollars en 2024 dans les seules régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Gatineau. Face à ce manque d'offres abordables, le gouvernement du Québec a renforcé les mécanismes de soutien des ménages les plus vulnérables : près de 204 millions de dollars ont été affectés au programme d'Allocation-logement et 140 millions au Programme de supplément au loyer en 2024.

Ensuite, le manque de logements abordables peut pousser les ménages à s'éloigner de leur lieu de travail, ce qui augmente les coûts de transport. Toutefois, les données actuellement disponibles ne permettent pas d'établir un lien direct entre l'éloignement des travailleurs et travailleuses et la pénurie de logements abordables, ce qui limite la précision de l'estimation de ces répercussions. Enfin, plusieurs études suggèrent que le manque de logements abordables freine la mobilité professionnelle, en limitant la capacité des individus à déménager pour saisir des occasions d'emploi. Bien que cette hypothèse soit plausible, notre analyse ne permet pas, en l'état, d'estimer ce coût ni de démontrer un lien direct entre le manque de logements abordables et la pénurie de main-d'œuvre dans les régions.

Il convient également d'apporter une précision méthodologique essentielle : les différents coûts estimés dans cette note ne peuvent ni ne doivent être additionnés. Ils ne relèvent ni des mêmes périmètres d'analyse (ménages, finances publiques, pertes économiques globales) ni des mêmes années de référence – certains chiffres proviennent de 2021, d'autres de 2024. Additionner ces coûts conduirait à une estimation erronée de l'effet global du manque de logements, au risque de compter plusieurs fois les mêmes effets ou d'associer de manière arbitraire des phénomènes non comparables.

Par ailleurs, cette recherche comporte des limites méthodologiques. Parmi celles-ci, on note l'absence de données régionales désagrégées, la difficulté à documenter certains effets indirects ainsi que l'incapacité actuelle à isoler des liens de causalité clairs entre le manque de logements abordables et d'autres variables comme la vacance des postes ou les longues distances de navettage.

Ce travail ouvre la voie à de nouvelles pistes d'analyse. D'autres volets de l'étude s'intéressent aux liens entre le manque de logements adéquats et des enjeux sociaux et humains : l'itinérance, le développement des très jeunes enfants, la réussite scolaire, la santé physique et mentale, la violence domestique ainsi que la consommation énergétique. Ces dimensions

permettront d'élargir la compréhension des effets du logement sur le bien-être individuel et collectif.





Observatoire  
québécois  
des inégalités

