



Des instruments **incitatifs** et **coercitifs, complémentaires** et **cohérents** à toutes les échelles de gouvernement garantissent l'accessibilité financière à un logement décent et adapté aux besoins des ménages

Pourquoi ce jalon ?

- La crise du logement que traverse présentement le Québec ne cesse de s'aggraver. Le taux d'inoccupation global des logements s'est établi à 2,5 % en octobre 2021 et descend jusqu'à moins de 0,5 % dans certaines municipalités telles que Granby, Saint-Georges et Rimouski. L'accessibilité à la propriété est par ailleurs de plus en plus difficile : le prix médian des maisons a augmenté significativement tandis que le revenu médian connaît une augmentation plutôt faible et lente. Les revenus des ménages n'augmentent pas à la même vitesse que le prix des maisons. Toutefois, ces éléments ne permettent pas de rendre pleinement compte des réalités accompagnant cette crise. La santé du parc résidentiel québécois repose sur une multitude de critères tels que l'emplacement des constructions neuves, les conditions de vie des personnes logées, le taux d'itinérance ou encore le prix des logements occupés. À titre d'illustration, on dénombre 195 000 ménages québécois qui accordent plus de 50 % de leurs revenus au paiement de leur loyer au Québec selon le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU, 2021), alors que l'on considère un logement comme « abordable » s'il coûte moins de 30 % du revenu brut d'un ménage.
- Les symptômes de cette crise sont multiples et complexes : les loyers ne cessent d'augmenter et les personnes les moins fortunées vivent plus souvent dans des logements insalubres et sont plus souvent en situation de précarité énergétique⁴. Certains ménages sont contraints de s'éloigner des grands centres, ce qui contribue à l'étalement urbain. Les difficultés d'accès à un logement provoquent le surendettement de nombreux ménages, et les plus précaires se retrouvent en situation d'itinérance. Les effets de la crise diffèrent selon les territoires. Ainsi, dans les espaces plus denses et urbains comme dans la région métropolitaine de Montréal, elle se traduit par une hausse significative des prix des loyers, par l'insuffisance du nombre de logements sociaux ainsi que par l'insalubrité de certaines habitations. Selon le rapport des Signes vitaux (2022), dans la RMR de Montréal entre 2016 et 2021, le loyer moyen des logements déjà occupés a augmenté de 150 \$, soit 19,7 %, et celui des logements inoccupés a augmenté de 226 \$, soit 29,2 %. Pour 21 % des Montréalaises et Montréalais à faible revenu, les frais de logement accaparent plus de 80 % de leurs revenus. En région, la crise se fait également ressentir par le faible nombre de logements disponibles et par un très faible taux d'inoccupation. Les promoteurs immobiliers n'investissent pas dans les secteurs dévitalisés. Plusieurs petites et moyennes municipalités font face à une demande accrue en logement, portée par les migrations interrégionales accentuées par la pandémie de COVID-19 ainsi que pour répondre aux demandes de l'immigration.
- Le logement est un besoin et un droit essentiel pour chaque individu. Vivre dans de mauvaises conditions affecte la santé physique et mentale, les relations sociales ainsi que le développement personnel et professionnel. La difficulté d'accès à un logement décent et adapté aux besoins des ménages québécois est un enjeu prépondérant, au cœur de la lutte contre les inégalités socio-économiques du territoire et de la résilience sociale. Le parc résidentiel au Québec n'est aujourd'hui ni suffisamment abordable ni suffisamment durable, et appelle donc de grands changements. Dans notre vision 2042, il a été établi que la majorité de la population trouverait avantageux de s'installer dans des milieux où l'accessibilité aux services essentiels serait garantie. L'accès garanti à des logements abordables et de qualité est une étape clé dans un chemin de transition juste.

Niveau d'avancement

Mauvaise direction	On est au point mort	On se prépare	On est en route	On est bien avancés	Jalon atteint
--------------------	----------------------	----------------------	-----------------	---------------------	---------------

Qui doit être mobilisé?



Gouvernements provincial et fédéral



Gouvernements locaux et supralocaux



Secteurs de la construction



Société civile : comités de logements, groupes citoyens mobilisés et coalitions de revendication du droit au logement (ex. FRAPRU, RCLALQ)



Secteur financier

Comment pourrait-on s'y rendre?

De nombreuses pistes se trouvent dans le rapport *Portes ouvertes* publié par Vivre en Ville (2022).

Mesures incitatives :

- **Financer des programmes de logements sociaux plus ambitieux** que la Stratégie nationale sur le logement, qui ne prend pas en compte les personnes en situation d'itinérance, les femmes et les enfants qui fuient la violence familiale, les nouveaux arrivants et nouvelles arrivantes les plus vulnérables, ainsi que les Autochtones.
- **Affranchir les municipalités de leur dépendance à la taxe foncière** en diversifiant leur assiette fiscale (jalon 24). En Allemagne, l'assiette fiscale des collectivités est répartie différemment avec une taxe foncière représentant seulement 14 % de ses revenus. L'absence de dépendance forte aux revenus fonciers permettrait aux municipalités de créer des milieux de vie plus durables et abordables.
- **Réformer la Loi sur les cités et villes** pour permettre aux municipalités d'acquérir plus facilement des terrains à but lucratif dont les revenus serviraient à financer la construction de logements sociaux et communautaires.
- Mettre en place des stratégies d'acquisition pour les villes afin de créer des **réserves foncières dédiées à l'habitation abordable**¹. Propriétaires, les villes pourraient louer pour de très longues périodes (baux emphytéotiques). Réformer la loi sur l'expropriation pour permettre aux municipalités d'acquérir plus facilement des terrains à développer.
- **Soutenir financièrement et techniquement les projets d'offices d'habitation, de coopératives et des OSBL** qui visent à loger à long terme des ménages en difficulté (revenus faibles ou modestes, situations d'urgence, besoins particuliers).
- Encourager des initiatives de **cohabitat**, comme propulsé par l'OBNL [Village Urbain](#).

- Opérer une révision du programme AccèsLogis Québec.
- **Encourager la densification :**
 - Faciliter l'augmentation des seuils de densité de zones résidentielles urbanisées déjà existantes lorsque le taux d'inoccupation est trop bas.
 - Égaliser les taxes foncières imposées aux immeubles multilogement par rapport aux maisons individuelles pour stimuler le développement de lots d'habitation. Le fardeau fiscal serait alors partagé entre plusieurs ménages.
 - Assouplir la réglementation pour faciliter la construction et l'aménagement des unités d'habitation accessoires (UHA) afin d'enrichir l'offre en logements abordables au sein de quartiers familiaux. Plusieurs villes au Canada ont déjà modifié leurs cadres réglementaires en faveur des UHA. C'est le cas de Vancouver, Calgary, Edmonton, Ottawa ainsi que Victoriaville et Rimouski.
 - **Donner un avantage compétitif aux projets à but non lucratif** tel que le Affordable Housing Overlay à Cambridge au Massachusetts. Le cadre réglementaire y permet des seuils de densité plus élevés pour les projets avec 100 % d'unités abordables².
 - Soutenir les programmes de lutte à la précarité énergétique.

Mesures coercitives :

- Mettre en place un **registre des loyers obligatoire**, public et universel. Les propriétaires devront justifier les augmentations de loyer. Un tel registre a été mis en place à Syracuse dans l'État de New York, et il oblige tous les locataires à enregistrer leurs appartements à des fins de conformité³.
- **Reconnaître formellement et explicitement le droit au logement** afin de lier moralement et juridiquement le gouvernement du Québec. Les ménages québécois pourraient alors disposer de leviers politiques et légaux pour interpellier, voire poursuivre en cas de déni de leur droit à un logement convenable⁴.
- Contrôler étroitement les plateformes de location à court terme de type Airbnb. La transformation de logements locatifs en hébergement touristique et le respect de la réglementation par les promoteurs et propriétaires devraient être surveillés. Par exemple, à San Francisco (où est née la plateforme Airbnb), la municipalité contrôle un registre des autorisations de locations.
- Taxer lourdement le développement des projets qui n'optimisent pas l'existant (jalon 43) pour freiner l'étalement urbain.
- Fixer un certain **quota obligatoire de logements sociaux et abordables** dans les nouveaux développements immobiliers à l'image du Règlement pour une métropole fixe mis en place à Montréal. Les projets immobiliers sont tenus d'inclure 20 % de logements sociaux et 20 % de logements abordables.
- Rompre avec la dépendance structurelle au programme d'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ce programme participe à l'endettement des ménages et ne crée pas les conditions d'abordabilité durable des logements.

Qu'est-ce qui peut faciliter ce changement ?

- En 2022, les 82 villes de la Communauté métropolitaine de Montréal ont adopté leur toute première Politique métropolitaine d'habitation. Cette dernière fait de l'accès au logement une priorité. Pour la première fois, des cibles de logements sociaux à atteindre seront fixées dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Par ailleurs, la CMM proposera une équipe mutualisée d'experts et d'expertes pour accompagner les petites municipalités ne disposant pas de ressources humaines suffisantes pour avoir un service dédié à l'habitation.
- S'inspirer des pays qui ont réussi à diminuer drastiquement l'itinérance et le mal-logement. La Finlande fait figure de modèle international avec son programme Housing First mis sur pied depuis 2008. Ce programme a fait chuter l'itinérance, réduisant le nombre de personnes sans-abris à 0,1 % de sa population.

Qu'est-ce qui peut freiner sa mise en œuvre ?

- Le logement est un enjeu stratégique qui relève de nombreux acteurs, privés et publics, et à différentes échelles de gouvernement. Alors qu'il relève de la compétence provinciale, le gouvernement fédéral intervient de plus en plus, notamment depuis la création de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui a un lien direct avec un de ses champs de compétence exclusive (le secteur bancaire). Le Québec est dépendant de l'action du fédéral en la matière. Les municipalités et les promoteurs immobiliers sont les principales forces vives dans le secteur, au plus près du terrain. Dès lors, disposer d'outils complémentaires et cohérents sur le logement est complexe dans un contexte d'éclatement des parties prenantes engagées.
- Les logiques du marché international (spéculation immobilière notamment) rendent difficile la mise en place de politiques locales de préservation de l'abordabilité du logement.

Qu'est-ce qu'il reste à éclaircir ?

- Comment s'assurer que l'urbanisme durable bénéficie à toutes et à tous sans alimenter une gentrification verte ?

Sources et références

1. Durand Folco, J., & Banville, M.-S. (2021). Montréal en chantier : les défis d'une métropole pour le xxi^e siècle. Écosociété
2. [Rapport « Portes Ouvertes » publié par Vivre en Ville \(2022\)](#)
3. [Pour une politique globale en habitation, bulletin 141, printemps 2022, Front d'action populaire en réaménagement urbain \(FRAPRU\)](#)
4. [Riva, M., Kingunza Makasi, S., Dufresne, P., O'Sullivan, K., Toth, M., "Energy Poverty in Canada: Prevalence, Social and Spatial Distribution, and Implications for Research and Policy." Energy Research & Social Science 81 \(November\): 102237. \(2021\)](#)