



Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOË CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

Conférence CIRANO
7 novembre 2024

ASPIRATIONS DES JEUNES MÉNAGES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS LE GRAND MONTRÉAL EN CONTEXTE DE CRISE DE LOGEMENT

Nick Revington

Professeur adjoint

Centre Urbanisation Culture Société

Avec l'aide précieuse d'Emory Shaw,
doctorant en études urbaines



Institut national
de la recherche
scientifique

Introduction

- Les politiques publiques favorisent l'accèsion à la propriété
- Soutenues par une « idéologie d'accèsion à la propriété »
- Les individus internalisent la désirabilité de la propriété

Idéologies d'accession à la propriété

- Promotion surtout par la droite politique... mais aussi la gauche
- « *Asset-based welfare* »
- Interventions du gouvernement pour favoriser l'accès. à la prop.
 - Titrisation hypothécaire
 - Réduction du financement pour le logement social
 - Mesures pour soutenir les acheteurs d'une 1^{ère} maison (CELIAPP, etc.)
 - Exemption du gain en capital pour résidence principale
 - Etc...

Idéologies d'accession à la propriété

- Bénéfices sociaux réels, mais modestes
 - Satisfaction de la vie, participation à la communauté
- Bénéfices privés/individuels surestimés, coûts sous-estimés
- « Fausse promesse » des politiques visant à augmenter le taux d'accession à la propriété (Arundel & Ronald, 2021)
 - Déclin du taux d'accession
 - Inégalités de richesse
 - Volatilité du marché

The big contradiction between the dream and the reality of homeownership: access to homeownership in Canada, 1986–2016

Yushu Zhu^{a,b}, Minheng Chen^c and Haofeng Su^b

^aUrban Studies Program, Simon Fraser University, Vancouver, Canada; ^bSchool of Public Policy, Simon Fraser University, Vancouver, Canada; ^cDepartment of Sociology, The University of British Columbia, Vancouver, Canada

ABSTRACT

Homeownership is a symbol of success in many societies. Yet, deteriorating housing affordability, coupled with the spread of casual labor and job insecurity, makes homeownership out of reach for many and calls into question the sustainability of the homeownership ideology. This study contributes to the scholarly debate on the ideal versus the reality of homeownership by examining stratified access to homeownership in Canada from 1986 to 2016 using six waves of population census data. We examined three narratives underlying the promises of the homeownership ideology: (1) widespread and (2) equal opportunities for homeownership access, and (3) the achievement of financial security through building property assets. This study investigates access to three types of housing tenure: outright homeownership, mortgaged homeownership, and renting, and presents empirical evidence that challenges the ideological premises of homeownership. As homeownership becomes more unattainable, “Generation Rent” and low- and moderate-income households lose opportunities for asset building and wealth accumulation.

ARTICLE HISTORY

Received 12 September 2023

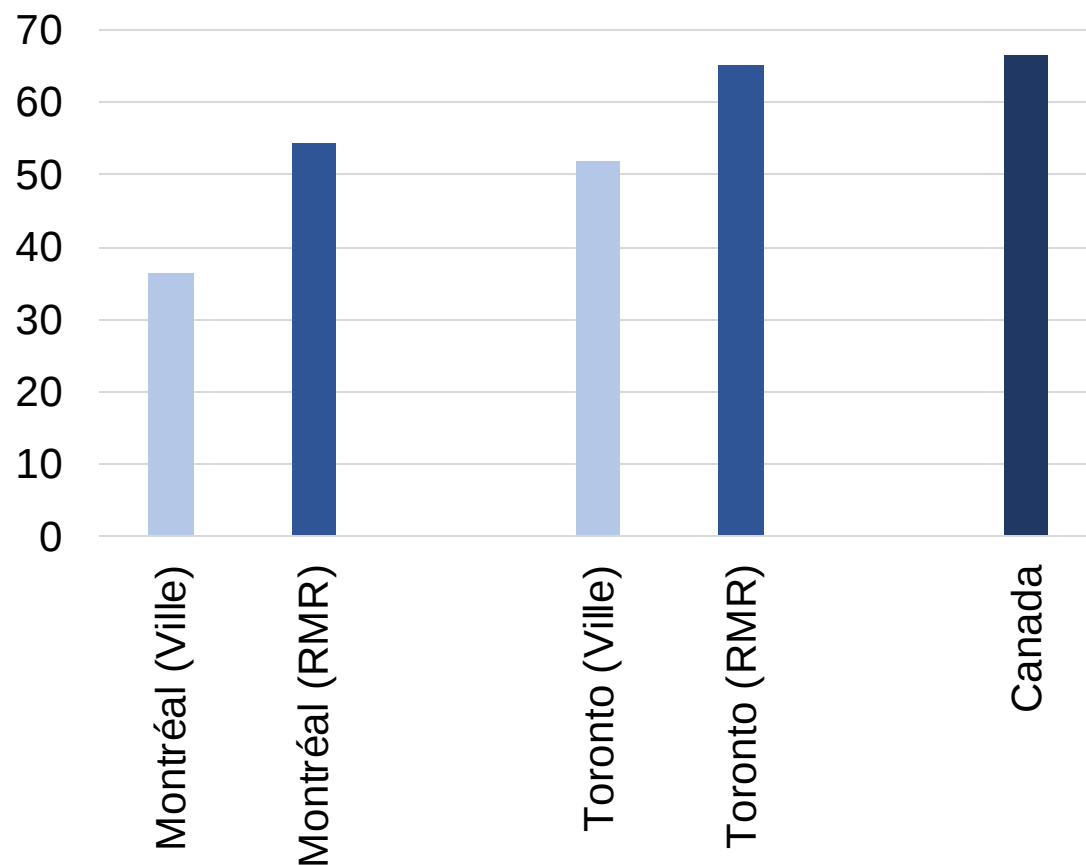
Accepted 4 October 2024

KEYWORDS

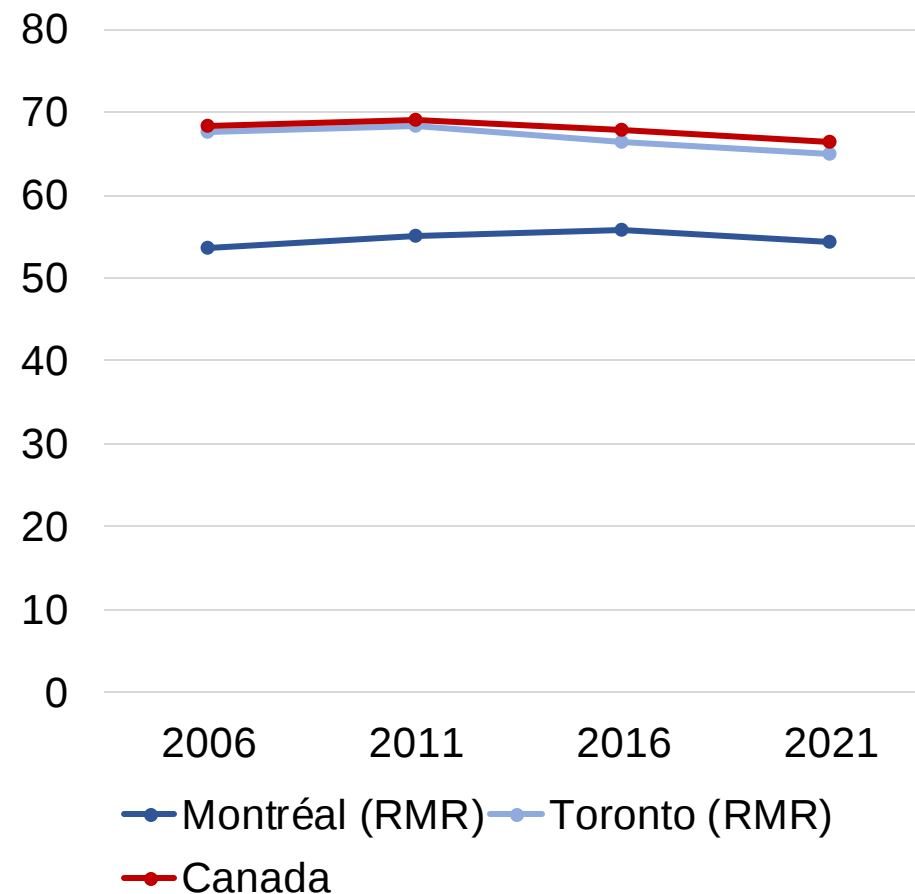
Homeownership; housing inequality; Canada; census data

Le cas de Montréal

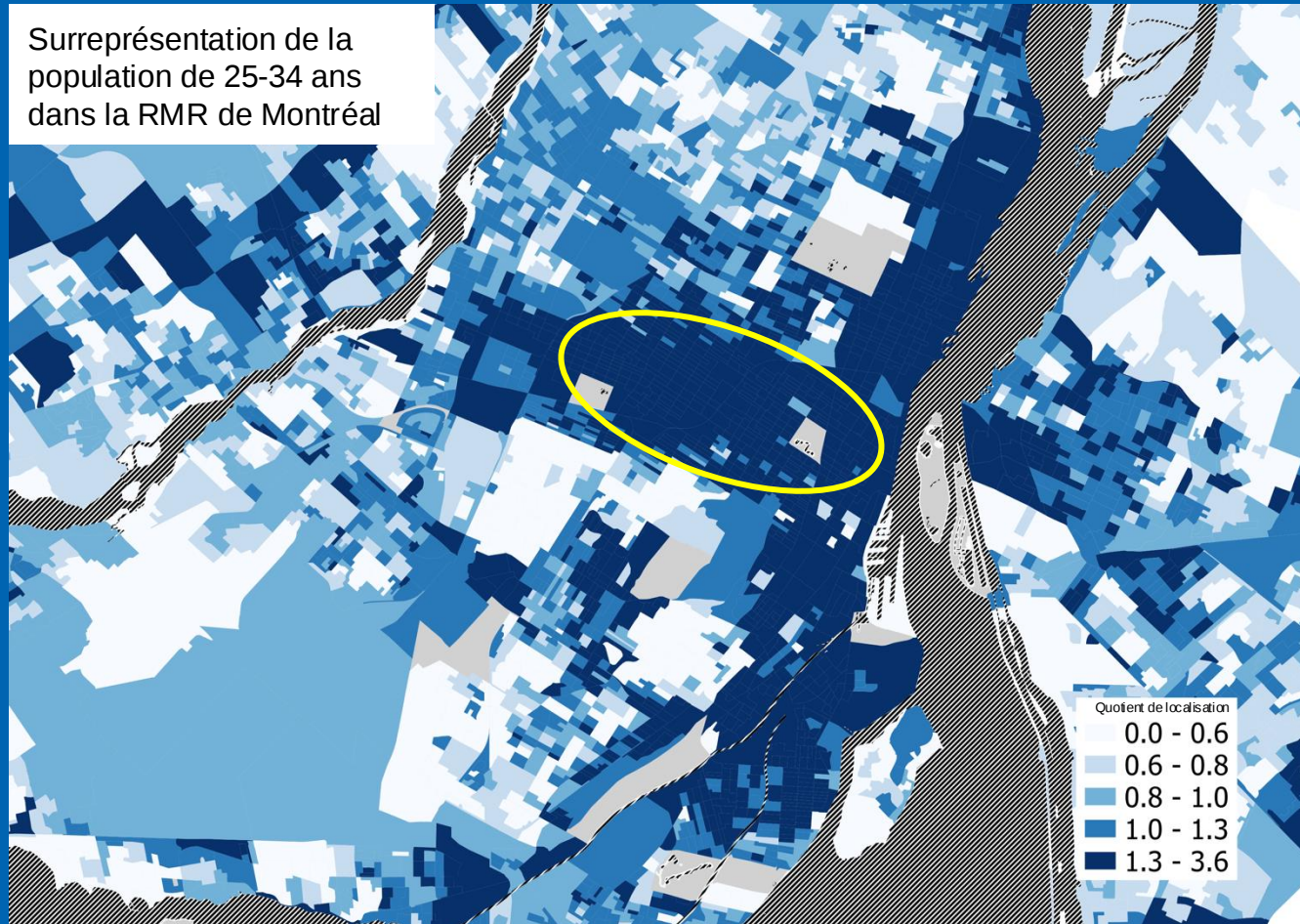
Taux d'accession à la propriété, 2021



Taux d'accession à la propriété, 2006-2021



Méthodes



- 22 entretiens semi-dirigés avec des ménages de jeunes adultes
- **15** habitent dans des quartiers (péri)centraux, gentrifiés ou en voie de gentrification
- Analyse thématique et analyse de discours

Une typologie des répondants

- Carriéristes du logement (2)
- Couples hésitants (5)
- Jeunes familles (5)
- Chercheurs de stabilité (4)
- Investisseurs célibataires (6)

Carriéristes du logement (2)

Il y a une période de ma vie où [mon père] me parlait quasiment juste de ça là, comme quand il a eu des troubles financiers, « Non! J'ai travaillé toute ma vie, for you to be able to afford that », puis avoir ma maison, avoir ci, avoir ça. Fait que pour lui, le fait que... comme moi ça se peut que j'y aie pas accès, tu sais? Ça serait définitivement perçu comme une perte.

- Alina, 25, Lasalle

Couples hésitants (5)

Surtout depuis la pandémie, ça m'a vraiment stressée de voir tout le monde qui achetait, puis là, la flambée des prix, puis y avait comme une espèce de « Ah ! Est-ce que c'est ma seule fenêtre avec mon salaire de travailleuse dans le milieu de la culture pour accéder à la propriété ? » Tu sais, j'ai tout le temps ce sentiment-là que cette fenêtre-là est en train de se refermer.

- Arianne, 33, Villeray

Jeunes familles (5)

Mais là, la grande question, c'est de savoir est-ce que on reste à Montréal ? [...] Selon ce qu'on trouve, ce qu'on trouve pas, comme la maison avec au moins trois chambres, faut que ça soit le prix soit quand même correct. [...] Je veux avoir des espaces verts autour.

-Sophie, 33, Côte-des-Neiges

Chercheurs de stabilité (4)

Dans ma tête, c'est clair que c'est mieux d'acheter quand je vois tout ce qui se passe avec les rénovictions, puis les affaires frauduleuses, tout ça. Fait que mon but en ce moment c'est d'acheter, parce que où j'habite, c'est vraiment comme— c'est un 4 ½ à 875\$, c'est vraiment comme un deal incroyable.

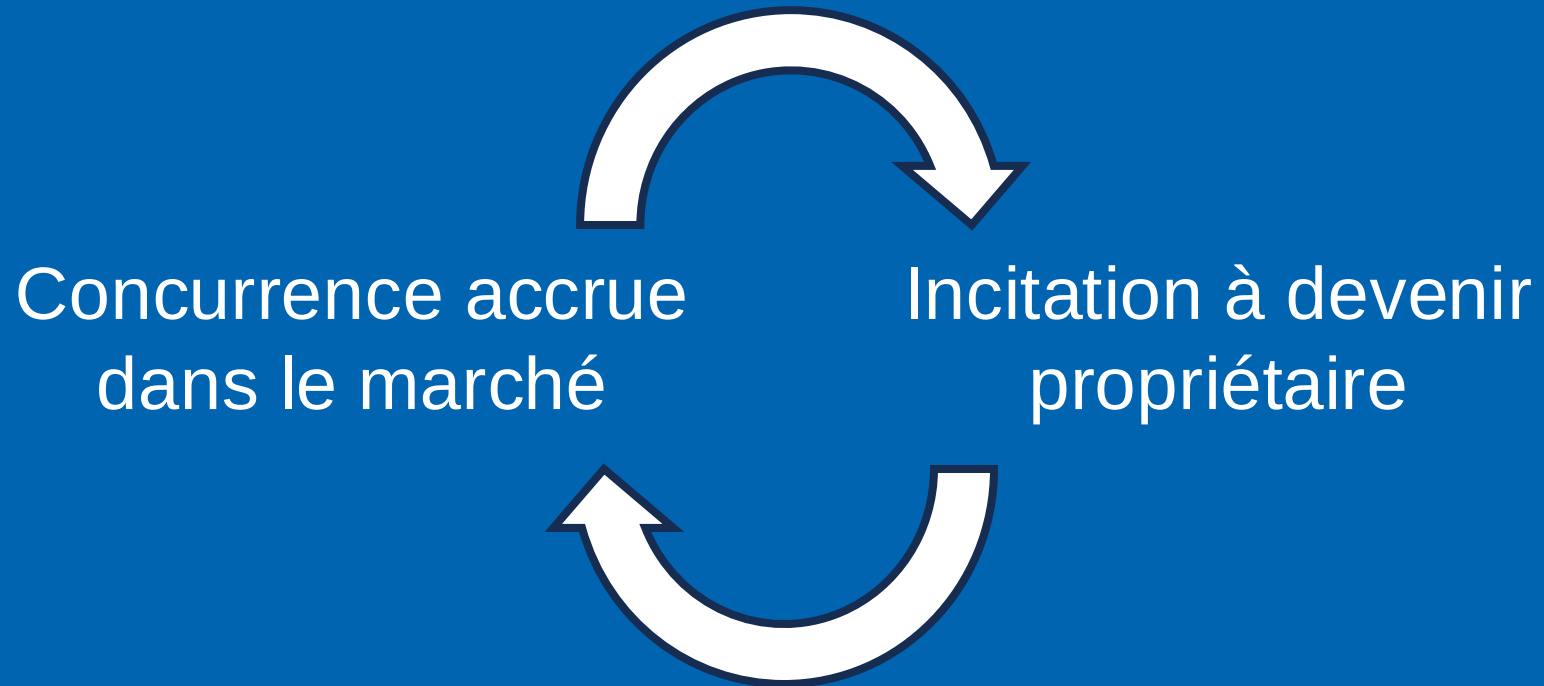
-Sandrine, 32, Boucherville

Investisseurs célibataires (6)

Les appartements sont rendus ultra chers et les condos, ou du moins les habitations à Montréal ne perdent pas de valeur ou presque. [...] Je me disais, faut que j'achète le plus rapidement possible. Fait que là j'ai carrément changé ma stratégie. Je mets toute mon argent dans un fonds. J'attends juste d'avoir assez de mise de fonds pour procéder à l'achat.

-Gilles, 32, Villeray

Discussion & Conclusion



Discussion & Conclusion

- Remise en cause des politiques favorisant l'accèsion à la propriété ?
- Faut-il, par exemple, favoriser plutôt la stabilité résidentielle ?
- Politique de logement neutre en matière de mode d'occupation (*tenure-neutral housing policy*) ?



Institut national
de la recherche
scientifique

Nick Revington

nick.revington@inrs.ca

INRS.CA



Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOË CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

Relations entre types de logement locatif et bien-être économique des ménages

Une étude à partir de l'*Enquête canadienne sur le logement – cycle 1 (2018)*

Journée d'études 'Un Québec en mal de logements.
Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement
au Québec' (CIRANO)
7 novembre 2024 - Montréal

Xavier Leloup, professeur-chercheur titulaire
Institut national de la recherche scientifique
Centre Urbanisation Culture Société



Institut national
de la recherche
scientifique



Rental housing types and economic wellbeing in Canada

Xavier Leloup^a , Catherine Leviten-Reid^b, Nazeem Muhajarine^c,
Kristen Desjarlais-deKlerk^d and Laurence Simard^a

^aCentre Urbanisation Culture Société, Institut national de la recherche scientifique, Montréal, Canada;

^bCommunity Economic Development, Cape Breton University, Sydney, Canada; ^cCommunity Health and Epidemiology and Saskatchewan Population Health and Evaluation Research Unit, Saskatoon, Canada; ^dBusiness and Administration, University of Winnipeg, Winnipeg, Canada



Remerciements au



Crise du logement et études sur le logement

Approches structurelles

- Économie politique critique
- Politiques du logement et État-providence (*welfare*)

Développement d'une approche méso entre les facteurs structurelles et les études sur les effets non-résidentiels du logement

Trois principes (Clapham 2019)

1. La primauté du marché rend plus difficile l'atteinte de certains objectifs par les politiques publiques
2. La nécessité de créer une boucle de rétroaction par rapport aux politiques du logement en observant leurs effets sur les ménages
3. La mesure des effets des différents modèles d'aide au logement sur les conditions de logement, le bien-être (subjectif) et *l'affordance* des locataires

Abordabilité, aide au logement et bien-être économique des ménages locataires

- Une relation positive attendue entre abordabilité et bien-être économique
- Des résultats mitigés/contradictaires quant aux effets des aides au logement sur le bien-être économique
 - L'effet de composition lié aux politiques du logement
 - La diversité des aides au logement et leurs effets différenciés
 - Dépendance au contexte institutionnel et politique
 - Diversité des modèles de logement social et hors-marché

Typologie du logement locatif

- Deux variables utilisées
 - Le type de propriétaire: privé, public, coopératif, organisme à but non lucratif
 - Le logement est social ou abordable (LSA) ou non (variable dérivée dans l'Enquête canadienne sur le logement)

	Unités (N)	Coûts du logement (\$)	Revenu total des ménages (\$)
Coop/OBNL non LSA	200 135	934,17	63 507,89
Coop/OBNL LSA	195 974	597,49	36 038,10
Public non LSA	41 608	1106,81	75 297,61
Public LSA	213 034	502,20	28 571,78
Privé non LSA	3 402 715	1169,81	68 567,29
Privé LSA	107 349	771,76	33 544,88
Total	4 160 815	1065,16	64 208,64

La logique des interactions

Privé (binaire)
Public (binaire)
Coop (binaire)
OBNL (binaire)



Social et abordable (binaire)

Privé * SA
Public * SA
Coop * SA
OBNL * SA

Source: Enquête canadienne sur le logement, Fichier de microdonnées à grande diffusion, 2018; données pondérées.

Méthode

- Enquête canadienne sur logement (2018) (N ≈ 60000 ménages)
- Ménages locataires dont le/la répondant.e principal.e est âgées entre 15 et 65 ans
- 10 provinces + 2 territoires (Yukon et Nunavut)
- N ≈ 17000 ménages
- Appariement des données sur base des ménages logés dans le logement social et abordable (*coarsened exact matching (CEM)* (Blackwell, Iacus, King et Porro, 2009) (N ≈ 10000 ménages)

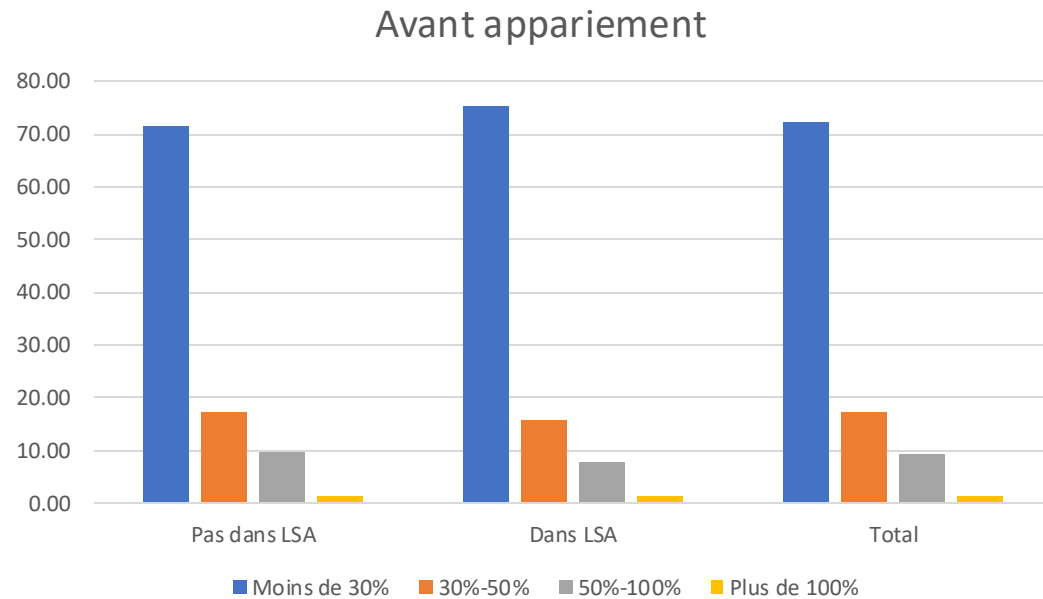
Appariement sur le revenu, le genre, l'âge, les ménages d'une personne, la monoparentalité, l'état de santé, l'itinérance passée, l'itinérance cachée passée, l'appartenance à une population autochtone, l'appartenance au groupe de population noir (minorité visible)

Comparaison de 3 caractéristiques avant et après appariement basée sur la variable logement social et abordable (population des locataires en âge de travailler)

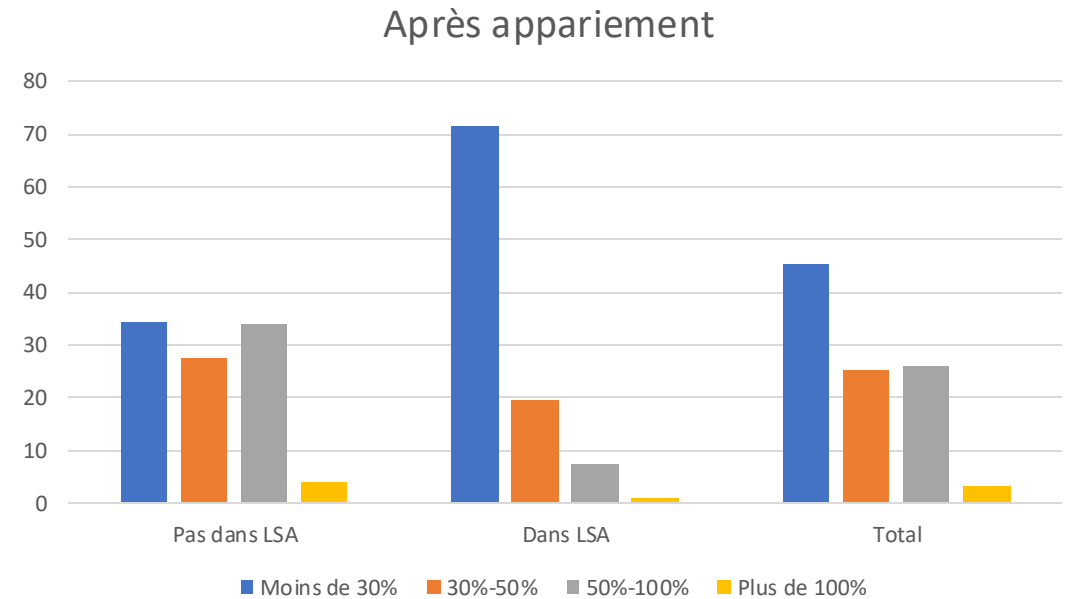
Âge	Avant	Après
15-24 ans	7.0	1.5
25-34 ans	28.2	11.2
35-44 ans	23.9	17.4
45-54 ans	19.4	20.2
55-65 ans	21.4	49.7
Revenu – ratio par rapport à la médiane (province/territoires)		
Moins 40%	9.7	34.9
40% à 69%	17.7	34.0
70% à 129%	35.1	22.4
130% et plus	37.5	8.7
Santé générale auto-déclarée		
Excellente	17.6	6.8
Très bonne	32.3	17.8
Bonne	32.0	36.4
Passable	13.4	26.9
Mauvaise	4.8	12.0

Effet du logement social et abordable sur le taux d'effort des ménages locataires

Distribution du taux d'effort avant et après appariement (%)



Chi-square(3)=12.9 F=1.575 p=0.194



Chi-square(3)=2272.1 F=286.060 p=0.000

Effet des aides au logement sur le bien-être économique des ménages locataires

Modèle de régression ordinale sur le bien-être économique (échelle de Likert à 3 niveaux)

Type de logement locatif (ref=Privé non LSA)	Modèle 1	Modèle 2	Modèle 3	Modèle 4
Co-op non LSA	1.392**	1.359**	1.445**	1.311**
Co-op LSA	1.314**	1.323**	1.516**	1.289**
OBNL non LSA	1.219	1.306*	1.589**	1.583**
OBNL LSA	0.960	0.990	1.203*	1.113
Public non LSA	0.759**	0.723**	0.696**	0.701**
Public LSA	1.212**	1.186**	1.299**	1.297**
Privé LSA	1.066	1.142	1.301**	1.204**
Allocation-logement (ref=non)	0.841**	0.825**	0.878**	1.057

Note: rapports de cotes; ** p<0.05; * p<0.10 = effet positif = effet négatif

Modèle 1: uniquement les variables sur le type de logement locatif et les allocations-logements

Modèle 2: contrôle pour la province ou territoire de résidence

Modèle 3: contrôle pour la province ou territoire de résidence et ajout de variable sur l'accès à un organisme communautaire ou de charité et sur la qualité des services dans le quartier

Modèle 4: contrôle pour la province ou territoire de résidence, l'accès et la qualité des services dans le quartier et les caractéristiques individuelles des répondant.es principaux.ales

Effet des aides au logement sur la réduction du risque d’être en retard sur le paiement du loyer

Modèle de régression logistique sur le retard du paiement du loyer dans les 12 derniers mois

Type de logement locatif (ref=Privé non LSA)	Rapports de cotes
Co-op non LSA	0.779
Co-op LSA	0.805
OBNL non LSA	0.423**
OBNL LSA	0.691**
Public non LSA	1.349
Public LSA	0.835*
Privé LSA	0.611**
Allocation-logement (ref=non)	0.736**

Note: ** $p < 0.05$; * $p < 0.10$ = effet positif (réduction du risque) = effet négatif (hausse du risque)

Le modèle contrôle pour la province ou le territoire de résidence, la satisfaction par rapport aux services dans le quartier, et différentes caractéristiques individuelles.

Carctéristiques individuelles	Rapports de cotes
Non-hétérosexuel	1.373**
Ménage d'une personne	1.249*
Parent seul.e	1.299**
Enfant dans le ménage	1.455**
En emploi (activité principale)	1.723**
Au chômage (activité principale)	2.562**
Maladie chronique, limitation à l'emploi (activité principale)	1.254**
À domicile pour prendre soin d'autres personnes (activité principale)	1.312**
Itinérance cachée passée	1.713**
itinérance passée	1.331**
Déménagement forcé	1.162*
Identité autochtone	2.313**

Conclusion

- L'étude met en évidence que **le logement social et hors-marché** remplit un rôle critique dans le soutien du bien-être économique des locataires au Canada
- Les résultats montrent aussi que les modèles de logement hors marché fondés sur une **'aide à la pierre', impliquant des engagements à long terme, et basés sur une formule de calcul du loyer lié au revenu** ont l'effet le plus marqué sur le bien-être économique des ménages locataires
- Ces résultats confirment ceux d'autres études qui montrent un effet plus marqué de **l'"aide à la pierre"** en comparaison aux différentes formules d'allocation-logement ('aide à la personne' ou aide directe au logement)
- Les résultats montrent enfin que ce n'est pas seulement l'aide au logement qui est en jeu mais aussi **la nature et la qualité des services auxquels les différentes formes de logement social et abordable donnent accès**

Implications politiques/pratiques (1)

- De manière plus générale, l'étude démontre l'importance du logement social et hors-marché pour les ménages à faible revenu dans un contexte de marchandisation accrue du logement, ces formes de logement continuent à représenter une **réponse sociale efficace** dans un contexte de crise du logement (Madden et Marcuse, 2016)
- Elle y arrive en mettant de l'avant une approche centrée sur le bien-être des ménages plutôt que sur des concepts généraux pour décrire le système ou le régime du logement; la **typologie** du logement locatif proposée permet toutefois de réfléchir à l'évolution des politiques du logement puisque **ces différentes catégories relient le bien-être individuel à différents modèles de logement social et hors-marché**
- **L'évolution des politiques du logement** n'est plus seulement interprétée en termes de changements politiques ou institutionnels mais aussi pour **les implications qu'elle a pour les locataires**

Implications politiques/pratiques (2)

Une critique de la Stratégie nationale sur le logement

1. Remettre au centre de la Stratégie la production du logement social et hors-marché comme elle l'était lorsque le Canada avait **une politique sociale et du logement distinctive** (Suttor, 2016) (exemple: critique du Programme de prêts pour la construction d'appartements)
2. Les résultats de l'étude montrent **le peu d'effet qu'ont les différents programmes d'allocation-logement** mis en œuvre par les provinces et territoires soutenus par le programme fédéral d'Allocation canadienne pour le logement; favoriser plutôt les suppléments au loyer
3. **Valoriser le logement social et hors-marché existant** en favorisant son maintien et sa croissance à long terme

Références utiles

Clapham, D. (2019) *Remaking Housing Policy. An International Study* (New York, NY: Routledge).

Leviten-Reid, C., Digou, M. & Kennelly, J. (2024) Housing as a human right, rent supplements and the new Canada housing benefit, *Housing Studies*, pp. 1–24. doi: [10.1080/02673037.2024.2307595](https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2307595)

Madden, D. J. & Marcuse, P. (2016) *Defense of Housing. The Politics of Crisis* (London/New York: Verso).

Ong ViforJ, R., Singh, R., Baker, E., Bentley, R. & Hewton, J. (2022) Precarious housing and wellbeing: A multi-dimensional investigation, *AHURI Final Report*, (373), pp. 1–55.

Suttor, G. (2016) *Still Renovating. A History of Canadian Social Housing Policy* (Toronto: University of Toronto Press).

MERCI!

Questions? Commentaires?



Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOË CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER



Un Québec en mal de logement | 7 novembre 2024 | L'Espace Canal

Le logement locatif privé: facteur d'exclusion socioterritoriale des personnes âgées

Hélène Bélanger
Université du Québec à Montréal



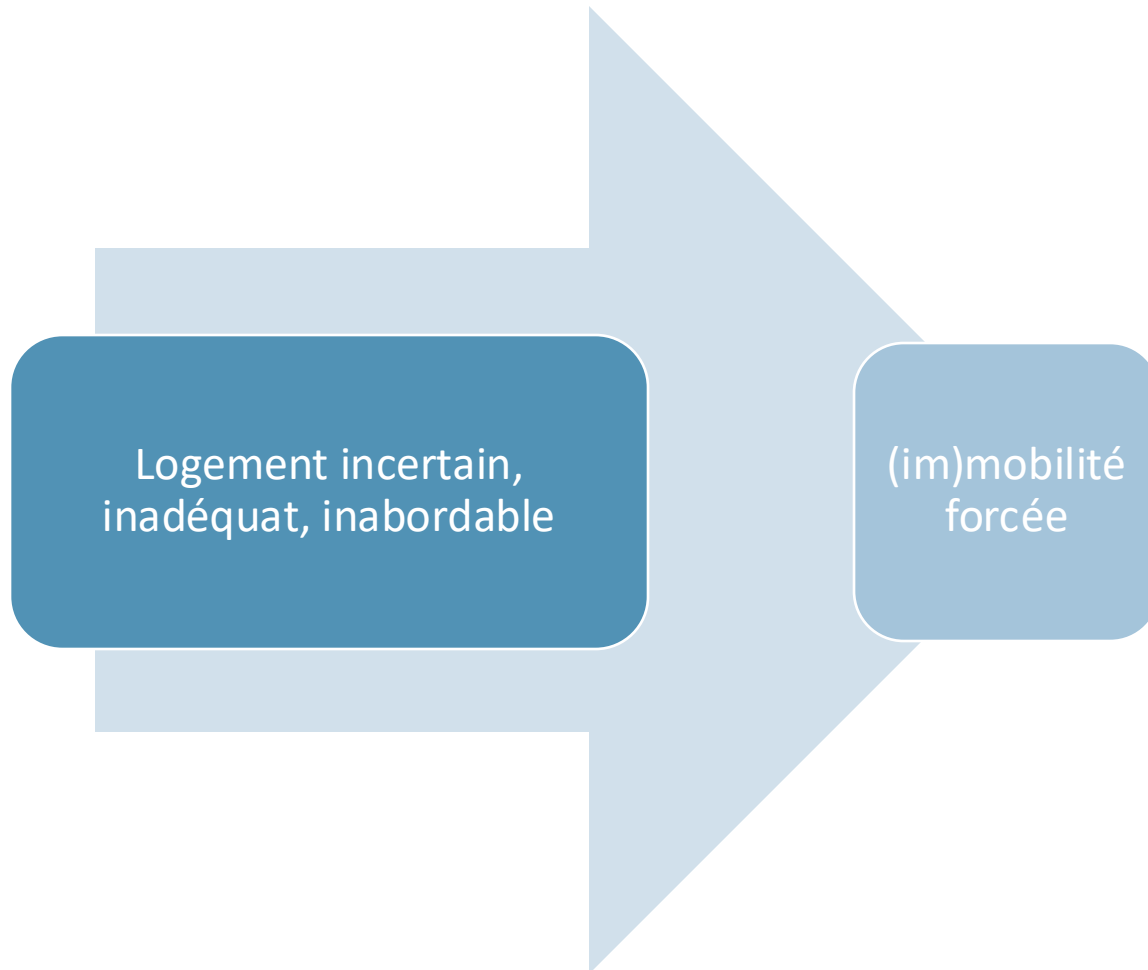
Partenaires de l'Action concertée:

- Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH)
- Le ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI)
- Le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS)
- La Société d'habitation du Québec (SHQ)

Le logement locatif privé: facteur d'exclusion socioterritoriale des personnes âgées

Hélène Bélanger
Violaine Jolivet
Meghan Joy
Martin Gallié
Louis Gaudreau
Renaud Goyer
Isabelle Marchand
Julien Simard

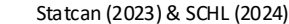
Précarité résidentielle



Portée et limites des moyens institutionnels

Insécurité des locataires

Appui et actions du milieu



4

Précarité des locataires et politiques de vieillissement

Politiques sur le vieillissement chez soi et les MADA : divergence entre objectifs politiques et réalité

Trois constats:

1. Le vieillissement de la population est présenté comme un défi/un problème
2. La nature systémique de l'insécurité résidentielle et de la crise du logement n'est pas reconnue
3. Le langage utilisé est vague et non contraignant quant aux actions proposées

Le droit au maintien dans les lieux

ART. 1959.1 CCQ =
DES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ EXCEPTIONNELLES

1. Critère du revenu

2. Critère de l'âge

3. Critère de durée d'occupation

ÉCHEC DE PROTECTION

123	63	35
50K	123	63

Des épreuves interactionnelles

	L N=12	PP N=10	ST-J N=12
Conflits avec un ou des voisins	++	++	+
Relations tendues avec le propriétaire	++	+	+
Menaces/tentatives – reprise ou éviction	+	+++	+++
Harcèlement, intimidation, menaces	+++	+	+++
Désinformation ou non-respect des droits	+	++	++
Pressions, invitations à quitter	+++	++	+
Autres formes de maltraitance	+	+	-
Modification de la durée du bail	-	-	++

Ben moi j'ai dit « donnez-moi ça que je regarde » [l'entente de résiliation du bail]! Puis sais-tu ce qu'elle me disait, elle : « t'es pas fine, t'es pas fine » qu'elle me disait parce que je voulais pas signer ! Ça, ça me blessait, comme un petit perroquet à côté d'elle, tout ce qu'elle disait, « ah ben t'es pas fine, t'es pas fine ».

[madame Jasette, 73 ans, habitait son logement depuis 18 ans dans La Petite-Patrie avant les rénovations majeures – a pu réintégrer son logement]

Des épreuves financières

	L N=7	PP N=7	ST-J N=8
Incapacité/difficulté de payer le loyer	+	+	+
Augmentation abusive du loyer	+++	+++	+++
Coûts indirects pour maintien dans les lieux	-	+	-
Frais (ou menace de) illégaux (réparations)	+	-	+
Loyers non encaissés – entraves pour payer	-	+	+

So then, I paid the 10% rent increase, the guy bought the building, jacked all the rents and then sold the building, I guess that was his plan from the beginning. Then the new owner, the guy wants to jack me another 10% just as he was selling the building, I refused, I sent a registered letter to the... refusing, that's the law and they raised me anyway. I had someone email the owner and he said that I had an agreement with the previous owner, who just happened to lose the registered letter in my file, he didn't lose the one notifying me that my rent would go up, but he lost the letter where I refuse it, this is what they told me anyway.

[Monsieur Lebrun, 67 ans, habite dans son 2 pièces à Longueuil depuis 20 ans]

Des épreuves spatiales

	L N=7	PP N=7	ST-J N=8
Incapacité/difficulté de payer le loyer	+	+	+
Augmentation abusive du loyer	+++	+++	+++
Coûts indirects pour maintien dans les lieux	-	+	-
Frais (ou menace de) illégaux (réparations)	+	-	+
Loyers non encaissés – entraves pour payer	-	+	+

Mme courrier : Si y'essaie de rentrer, y pourra pas rentrer parce que j'ai une chaîne, là.

Intervieweuse: Faque, si je comprends bien votre propriétaire, là, il est tellement dérangeant avec vous que vous avez été forcée de bloquer les portes pour pas qu'il puisse rentrer quand vous êtes là, là ?

Mme Courrier : Oui madame.

[Madame Courrier, 79 ans, habite depuis 26 ans dans son logement actuel à Saint-Jérôme. Fait face à un nouveau propriétaire qui tente de l'expulser]

LONGUEUIL

- Effets de la spéculation plus rapides que capacité des acteurs...
- Aide directe (alimentaire et accompagnement)
- Difficultés liées aux subventions ponctuelles

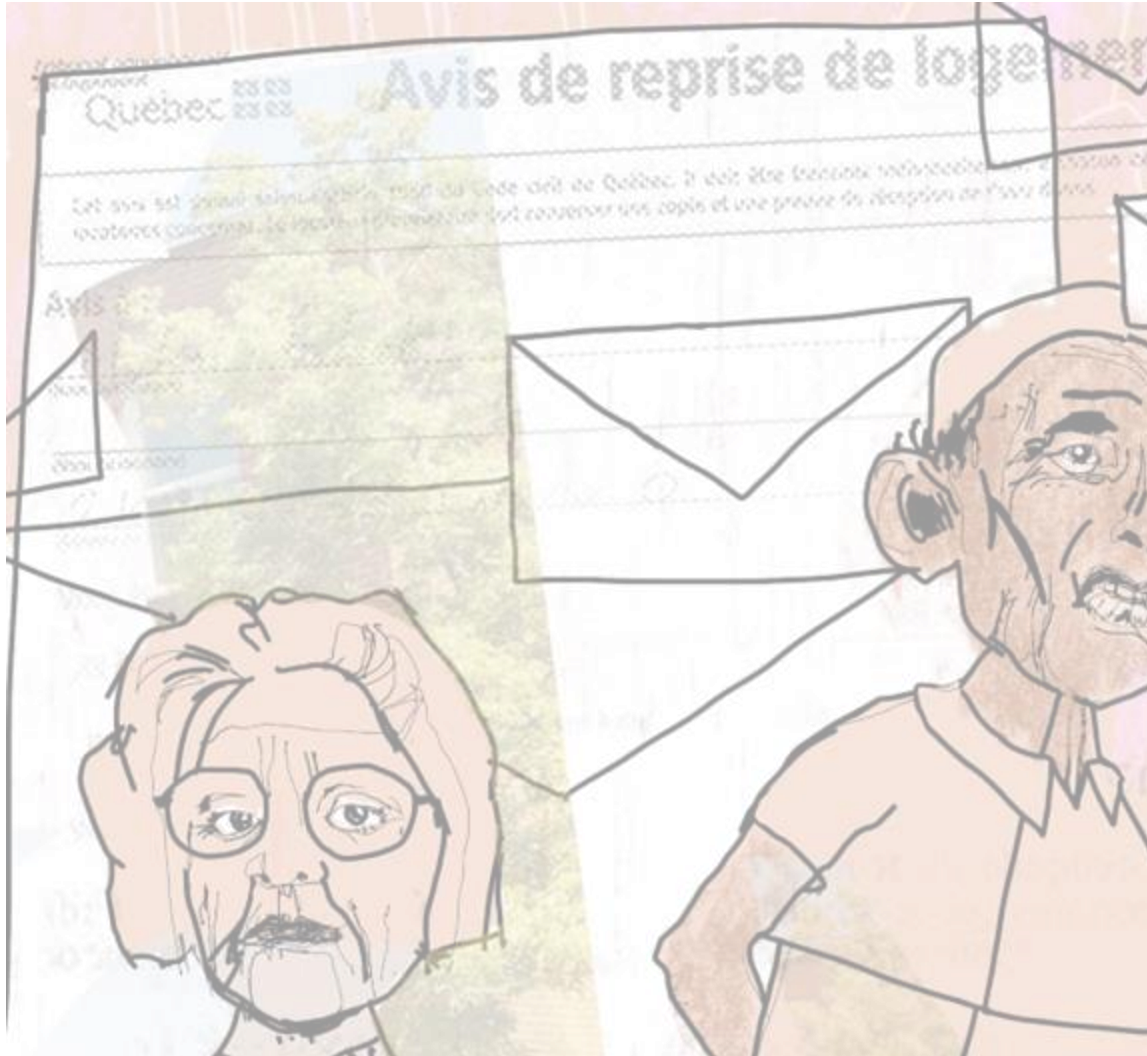
PETITE-PATRIE

- Militer pour le logement social (site Bellechasse)
- Événements d'information
- Aide directe (accompagnement)

SAINT-JÉRÔME

- Porte-à-porte (pour informer les locataires de leurs droits)
- Pression pour règlement d'inclusion
- Mesures d'urgence

- Marché du logement défavorable
- Limites des moyens institutionnels
 - Faible ou non reconnaissance de la précarité résidentielle dans les politiques
 - Défaut de protection de l'art. 1959.1
- Insécurité/précarité des locataires
 - Loyer bas
 - Des épreuves multiples (interactionnelles, financières, spatiales)
- Des actions directes mais limitées



Merci!





Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOË CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER



Un Québec en mal de logements

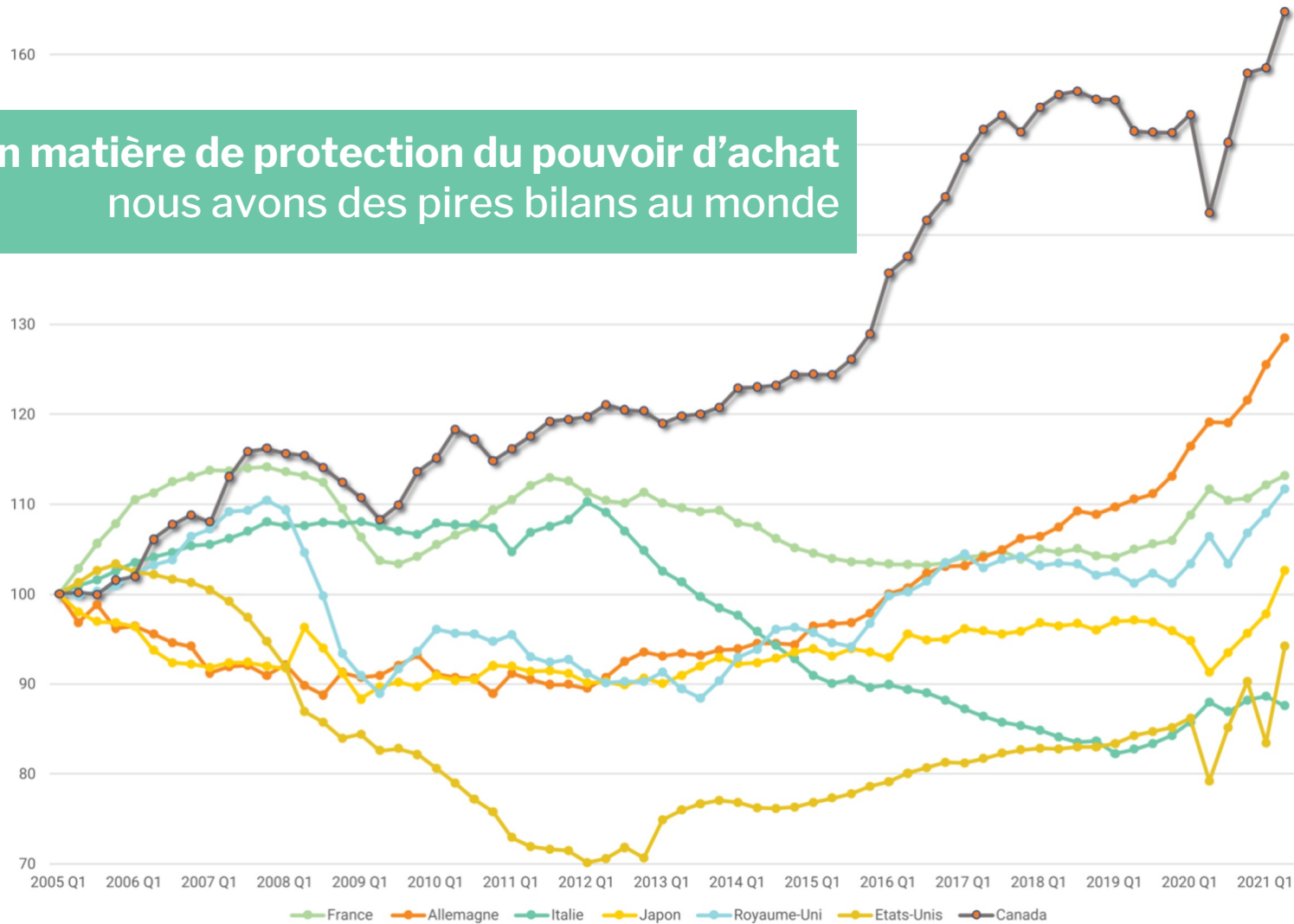
CIRANO - Panel

Montréal – 7 novembre 2024

Suivez-nous sur

    | @VivreenVille

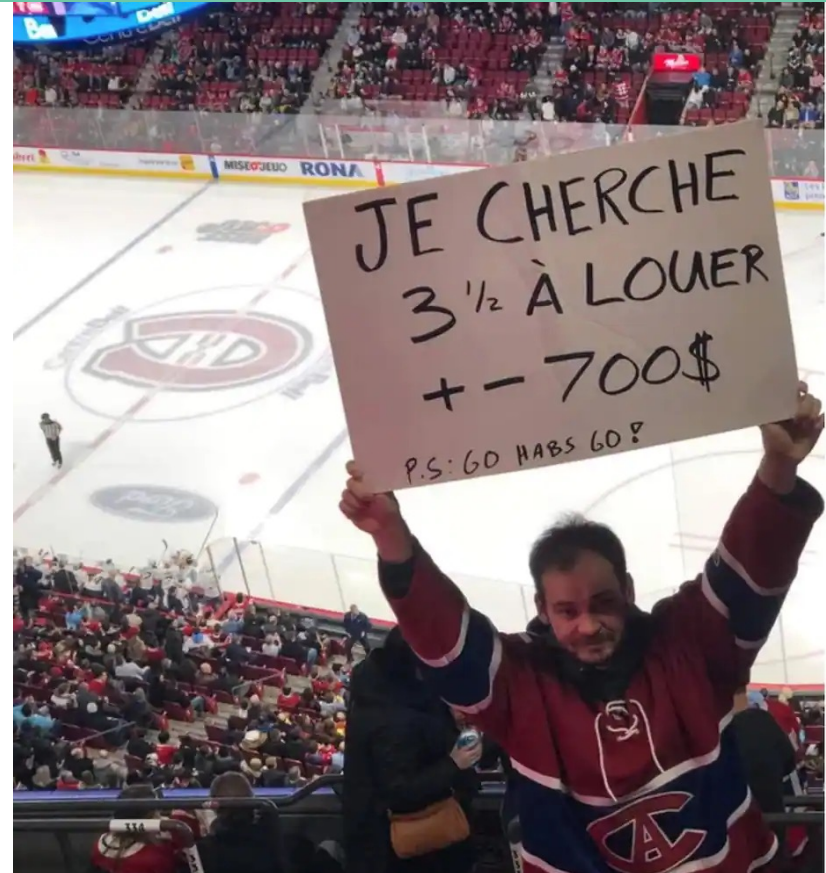
En matière de protection du pouvoir d'achat nous avons des pires bilans au monde



Qui a besoin de logement abordable?



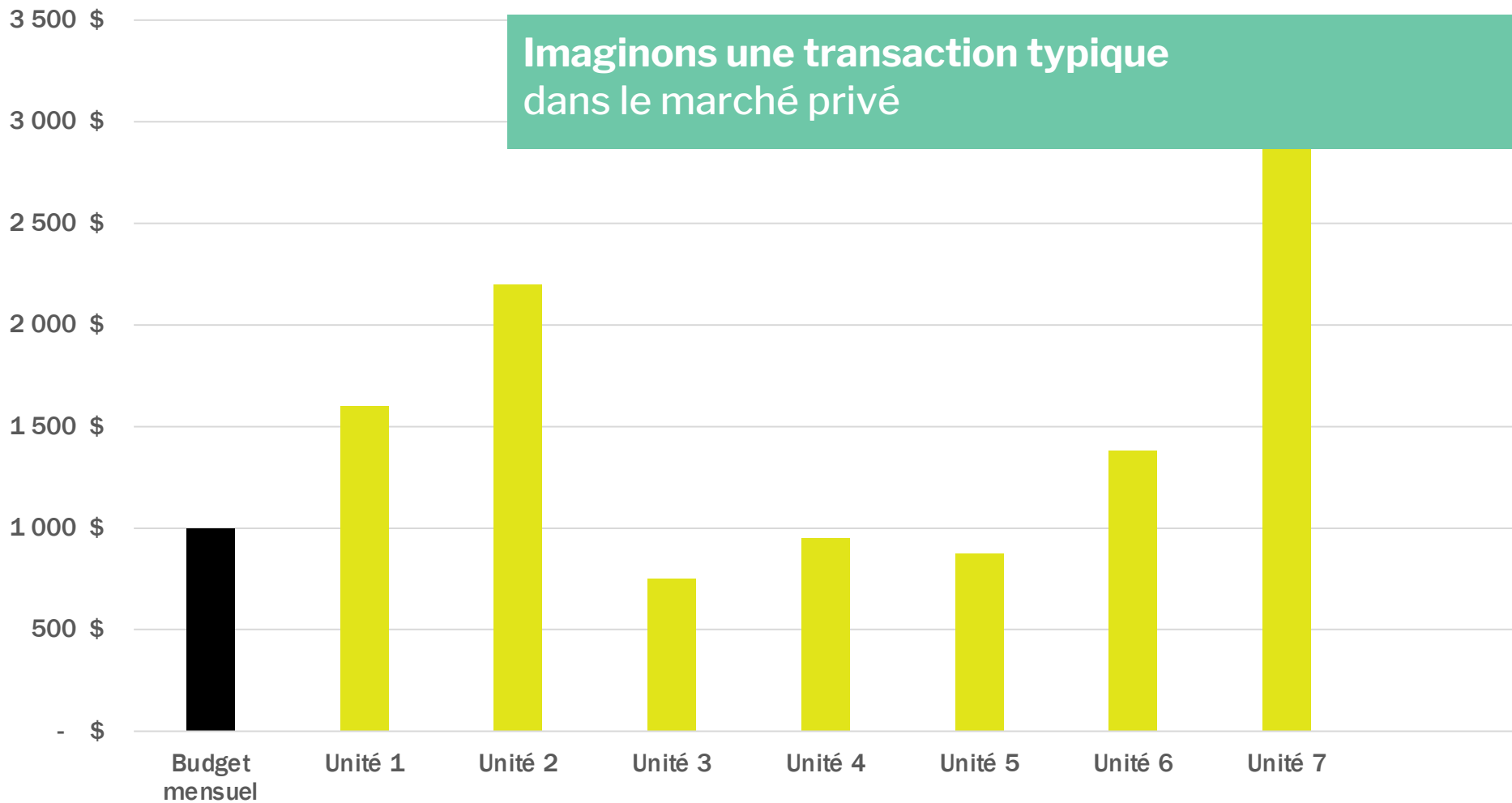
Est-ce que cette personne
a besoin d'un logement abordable?



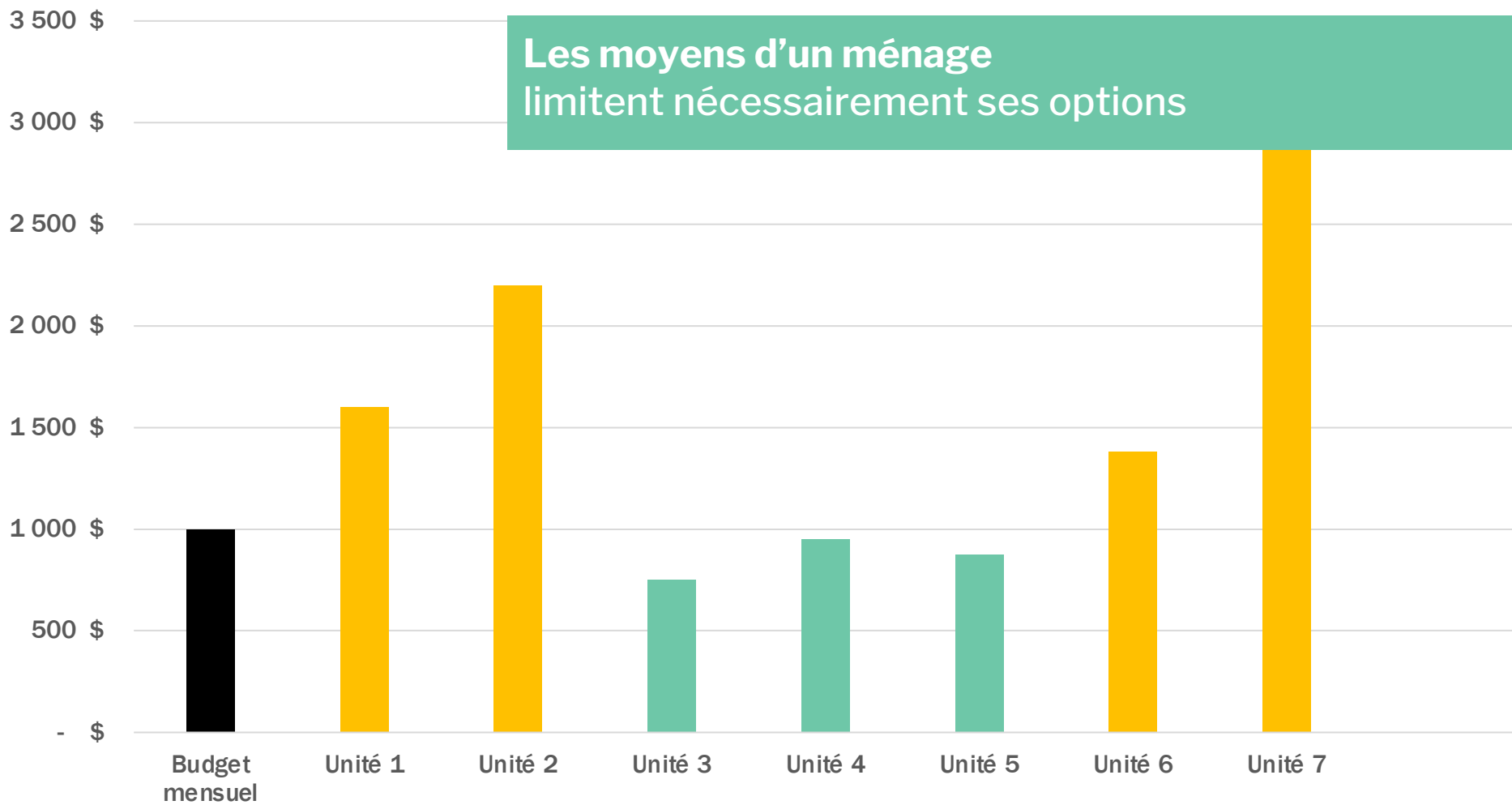
Source:

Mathieu Portelance / 24 heures, 2023

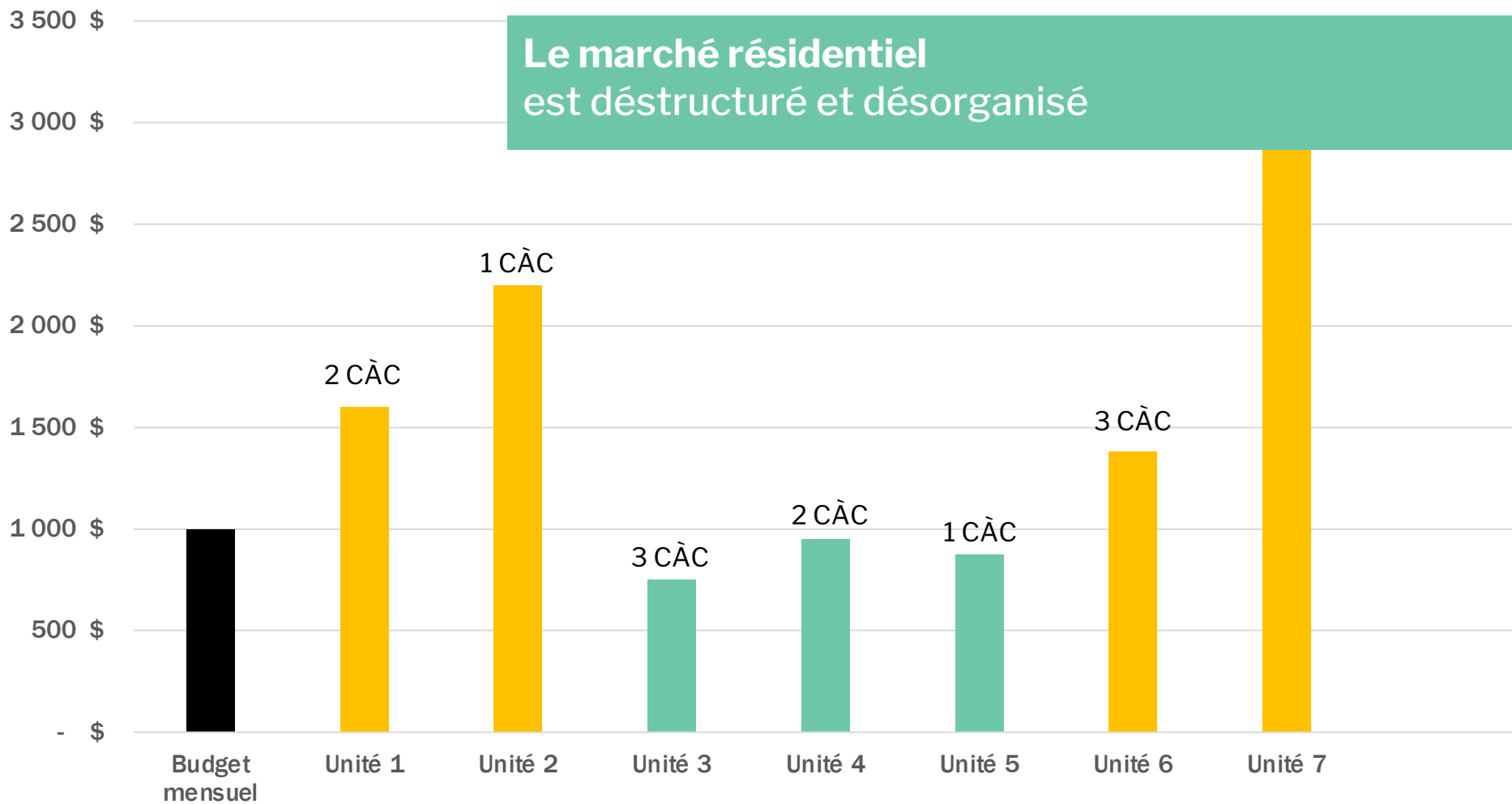
Imaginons une transaction typique
dans le marché privé



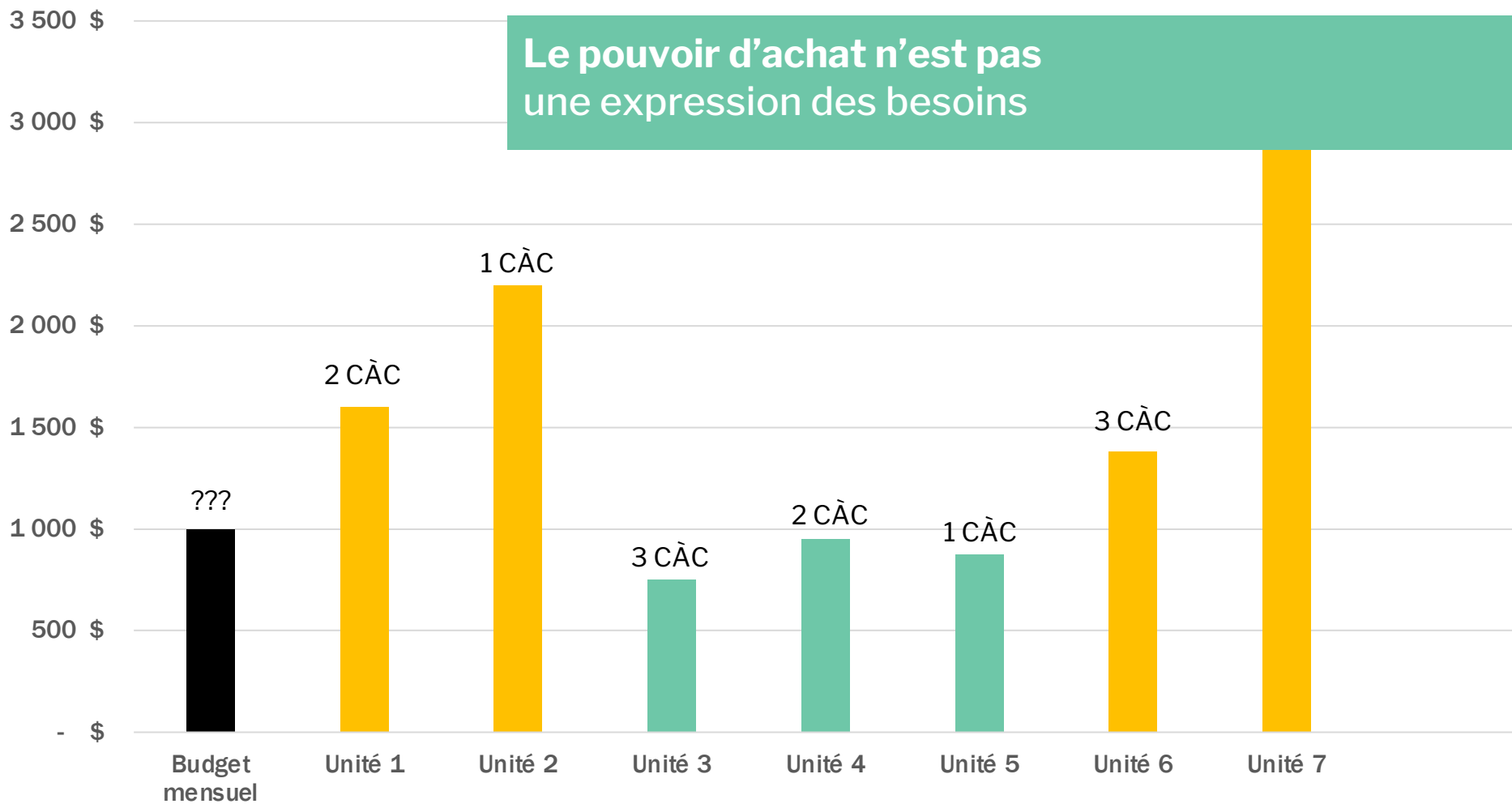
Les moyens d'un ménage
limitent nécessairement ses options



Le marché résidentiel est déstructuré et désorganisé



**Le pouvoir d'achat n'est pas
une expression des besoins**





Logement à Montréal

Anonymous participant · 6m · 🌐



Salut

Je cherche un 3 1/2 pas cher

Ou bien 4 1/2 pas cher aussi

Merci



Like



Comment



Copy



Share

**À moyens donnés,
les besoins sont infinis**

**Tout le monde a besoin
de logement abordable**



Sur quel segment déposons-nous la responsabilité de l'abordabilité?

Population du québec
(2024)

9 056 044

Stock résidentiel

3 749 035

57 649

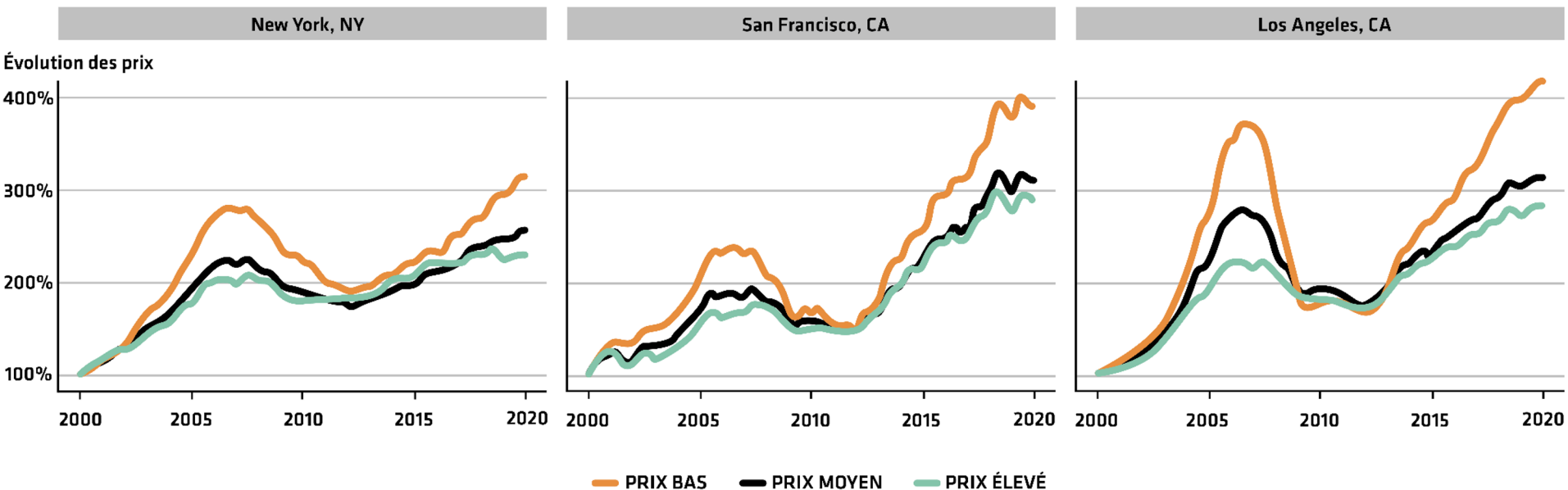
71 811

■ Stock habité (2021)

■ Unités livrées (2022)

■ Mises en chantier (2023-2024)

Évolution des prix des logements par tranche de prix dans trois zones statistiques métropolitaines



Plus le prix est bas
plus la compétition est vive

Les ménages à la recherche d'un toit
ne sont pas solidaire et ne peuvent pas le devenir

Les maisons abordables encore en surenchère ?



INFOLETTRE

L'argent et le bonheur

Apprenez-en plus sur la psychologie de
l'enrichissement, les finances
personnelles et l'investissement.

Le mardi

Quel apport la construction neuve dans l'offre de logement abordable?

Population du québec
(2024)

9 056 044

Stock résidentiel

3 749 035

57 649

71 811

■ Stock habité (2021)

■ Unités livrées (2022)

■ Mises en chantier (2023-2024)

Les **coûts de développement** sont des coûts ponctuels qui sont remboursés par **financement**



Coûts du terrain



Coûts accessoires

Conceptions, autorisations, permis



Coûts essentiels

Main d'œuvre et matériaux de construction

COÛTS DE DÉVELOPPEMENT

Les **coûts de développement** du projet déterminent le montant du financement nécessaire



Gestion de la propriété



Financement

DÉPENSES OPÉRATIONNELLES

Les coûts de financement combinés avec les coût de la gestion de la propriété constituent les **dépenses opérationnelles**



Loyer

REVENUS

Les revenus du projet doivent couvrir les **coûts** de développement et les dépenses opérationnelles

Loyer requis

Le loyer requis est le loyer moyen minimum nécessaire pour que le projet soit viable

Le mirage séduisant du neuf abordable

Les **coûts de développement** sont des coûts ponctuels qui sont remboursés par **financement**



Coûts du terrain



Coûts accessoires

Conceptions, autorisations, permis



Coûts essentiels

Main d'œuvre et matériaux de construction

COÛTS DE DÉVELOPPEMENT

Les **coûts de développement** du projet déterminent le montant du financement nécessaire



Gestion de la propriété



Financement

DÉPENSES OPÉRATIONNELLES

Les coûts de financement combinés avec les coût de la gestion de la propriété constituent les **dépenses opérationnelles**



Autres revenus



Loyer

REVENUS

Les revenus du projet doivent couvrir les **coûts** de développement et les dépenses opérationnelles

Revenus requis

nécessaires pour que le projet soit viable

Les subventions requises n'existent pas

Se donner la place
qu'il nous manque



Hausse de loyer de plus en plus prononcée dans la province

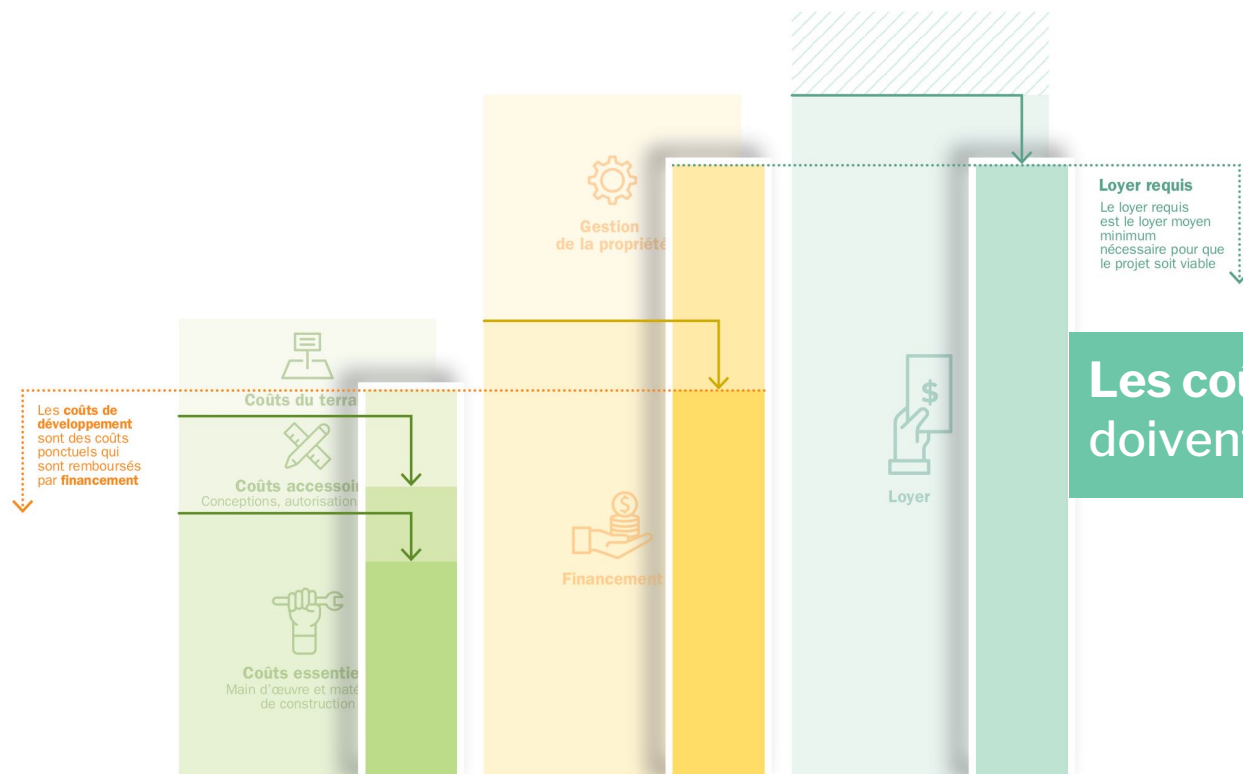
Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)
Province de Québec



Taux d'inoccupation
d'environ 5-7 %

À 7% de taux d'inoccupation
les loyers augmentent moins vite que l'inflation





Les coûts de construction doivent absolument baisser

COÛTS DE DÉVELOPPEMENT

Les **coûts de développement** du projet déterminent le montant du financement nécessaire

DÉPENSES OPÉRATIONNELLES

Les coûts de financement combinés avec les coût de la gestion de la propriété constituent les **dépenses opérationnelles**

REVENUS

Les revenus du projet doivent couvrir les **coûts** de développement et les dépenses opérationnelles



Le prix du stock existant
n'est pas déterminé par une loi de la physique

TERRITOIRE

16 JUILLET 2024

Laval impose une redevance aux propriétaires de terres en friche

Les restrictions sur les locations à court terme font baisser les loyers, selon un rapport



Limiter la prise de valeur (interdictions Airbnb, registre) sont des leviers cohérent pour calmer l'appréciation

COMMENTARY

Buffer stocks for price stability?

Carola Binder

October 11, 2024

Le secteur OBNL peut être une locomotive pour maintenir un marché d'acheteurs



L'abordabilité

est un contexte

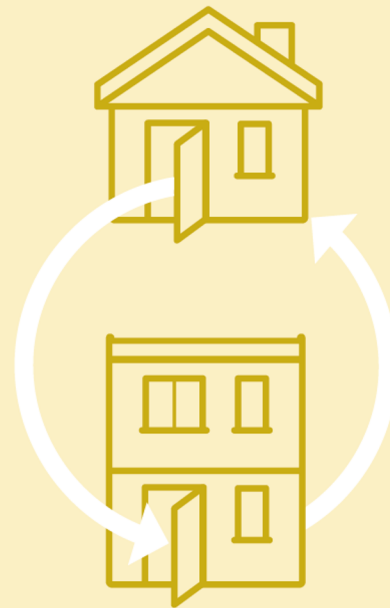


L'accès au logement

La mobilité résidentielle



Un système d'habitation
équitable



Une sortie de crise
qui ne laisse personne derrière

Merci





Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOË CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER