

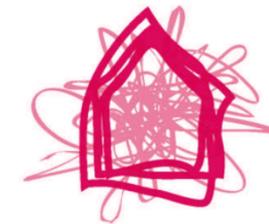


Un Québec en mal de logements

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



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

La crise du logement au Québec : causes, défis émergents et avenues de solution

Prof. François Des Rosiers, Ph.D.
Département de Finance, assurance et immobilier
Faculté des sciences de l'administration

Colloque « *Un Québec en mal de logements* »

Organisé par le CIRANO en collaboration avec

l'Observatoire Ivanhoé-Cambridge du développement urbain et immobilier (UdeM), le groupe de recherche sur le Développement économique et les inégalités des territoires (UQAM) et la SCHL.

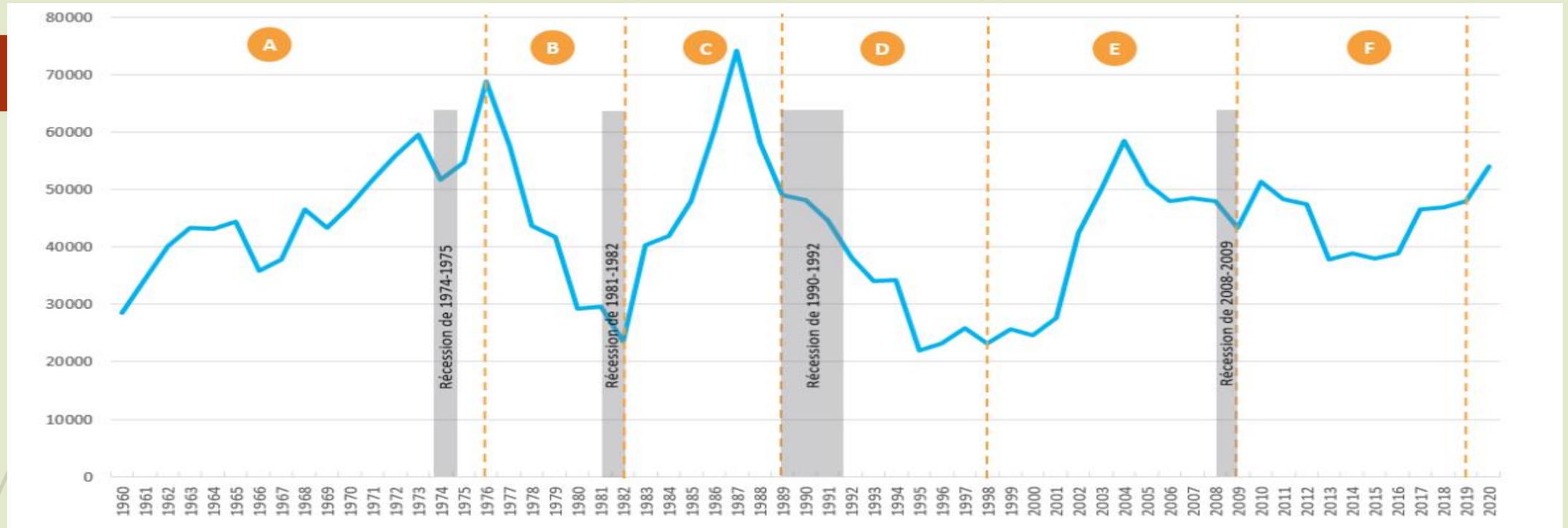
Montréal, 7 novembre 2024

LA CRISE DU LOGEMENT - DES CAUSES PLURIELLES

Si la crise du logement qui sévit au Canada et au Québec tient à plusieurs causes, la plupart des experts s'entendent pour dire que la cause première du phénomène est **une offre insuffisante**, en dépit d'une hausse notable des mises en chantier en 2024.

- Les hausses successives du taux directeur de la BdC et, partant, du coût du crédit hypothécaire depuis 2022 ont mis un terme à plusieurs projets résidentiels ou les ont retardés, accentuant ainsi le déficit de logement.
- Du même coup, ces hausses ont aussi reporté à plus tard la décision d'achat d'une première propriété par les ménages locataires qui donc le demeurent, n'étant plus éligibles à un emprunt en raison de l'effet combiné des prix élevés et de la hausse du coût du crédit.
- La lourdeur de la réglementation en matière de zonage urbain et d'aménagement du territoire est un autre facteur qui ralentit le processus de mise en marché des sites développables pour fins résidentielles et qui nuit à la densification des espaces urbains, essentielle à la solution de la crise du logement.
- Par ailleurs, la rareté croissante de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction met en exergue une faible productivité que seule l'innovation technologique pourra pallier, à plus long terme, à l'instar de ce qui se fait depuis des décennies dans les pays scandinaves (e.g. la Suède où quelque 90% des projets résidentiels sont conçus en usine).

Historique des mises en chantier au Québec, 1960- 2020



Source: Québec Habitation, février 2022, & SCHL

- Dès 2015, on assiste à une forte densification de la production résidentielle au Québec qui s'accompagne, dans les grands centres, d'un virage vers le locatif au détriment de la copropriété.
- Ainsi, entre 2012 et 2021, la part du locatif dans la nouvelle production de la CMM est passée de 11% à plus de 63%, notamment en raison de la présence croissante de grands investisseurs immobiliers corporatifs et institutionnels (projets locatifs de 100 unités et plus).
- L'année 2022 est marquée par une chute prononcée des MEC, qui totalisent pour le Québec respectivement 48 395 et 32 590 unités en 2022 et 2023, en raison de la hausse des taux d'intérêt.
- En dépit d'une hausse de 58% des MEC dans le Grand Montréal entre janvier et juin 2024, le marché demeure très tendu.

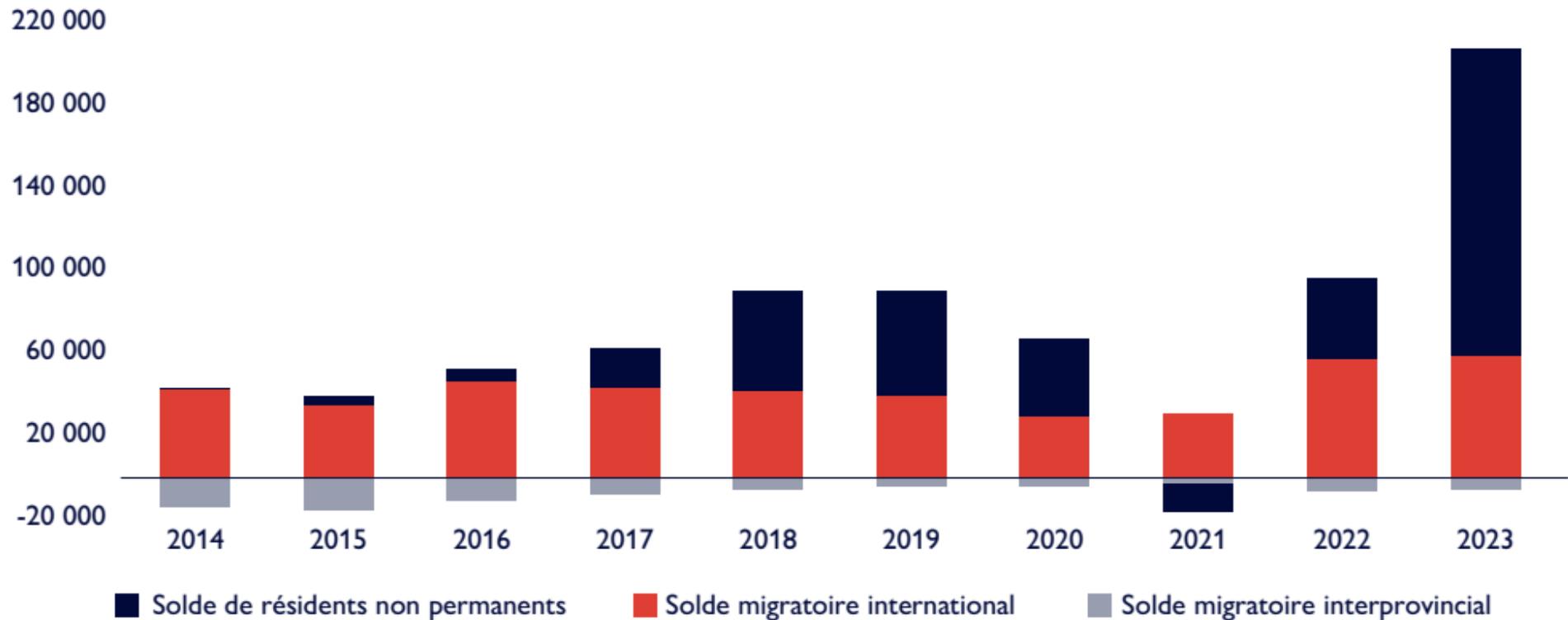
Historique du taux directeur de la Banque du Canada, 1980-2024



Source: WOWA, <https://wowa.ca/banque-du-canada>

- Dans la foulée de la Grande Récession de 2007-2008, le taux directeur est passé de 4,50% en novembre 2007 à 0,25% en mai 2009 et, dans le contexte de la pandémie de COVID-19, allait se maintenir à un bas historique jusqu'en janvier 2022 (0,25%), favorisant ainsi une hausse sans précédent des valeurs immobilières et de l'inflation généralisée.
- Le resserrement de la politique monétaire qui s'en est suivie s'est soldé par une hausse très marquée du taux directeur qui atteignait 5,00% en mai 2024, mettant ainsi un frein à nombre de projets immobiliers devenus non rentables et repoussant les aspirants à la propriété vers un marché locatif déjà congestionné.

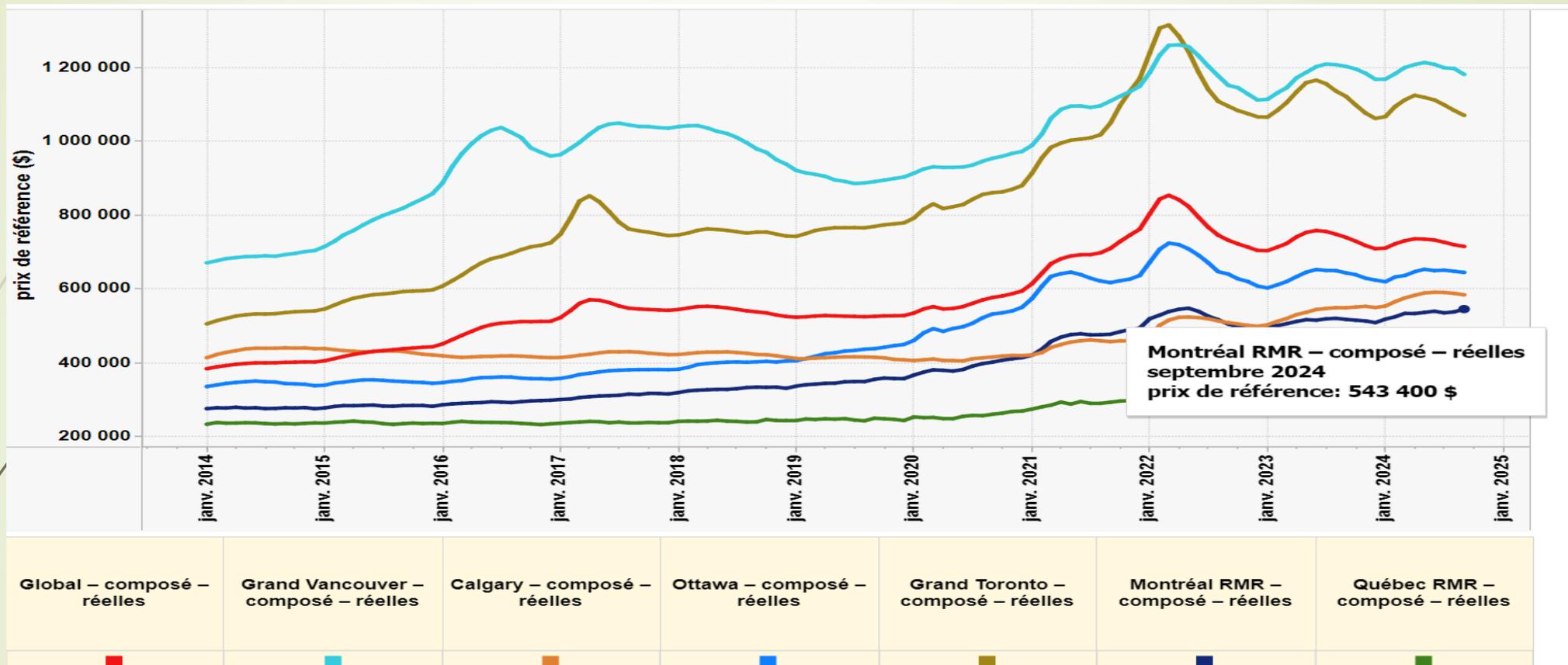
Solde migratoire au Québec, 2014-2023



Source: Statistique Canada & SCHL, Rapport sur le marché locatif, janvier 2024, p. 108

- Depuis 2022, le Québec connaît une hausse soutenue de son solde migratoire international et du nombre de résidents non permanents (plus de 150 000 en 2023) qui viennent alimenter les pressions déjà fortes qui pèsent sur le marché locatif des diverses RMR.
- Ce phénomène, qui touche particulièrement la RMR de Montréal, affecte aussi la RMR de Québec où même une offre record de logements locatifs en 2023 (4 807 unités entre juillet 2022 et juin 2023 contre moins de 2 000 unités en moyenne de 2011 à 2022) ne suffit pas à répondre à la demande.

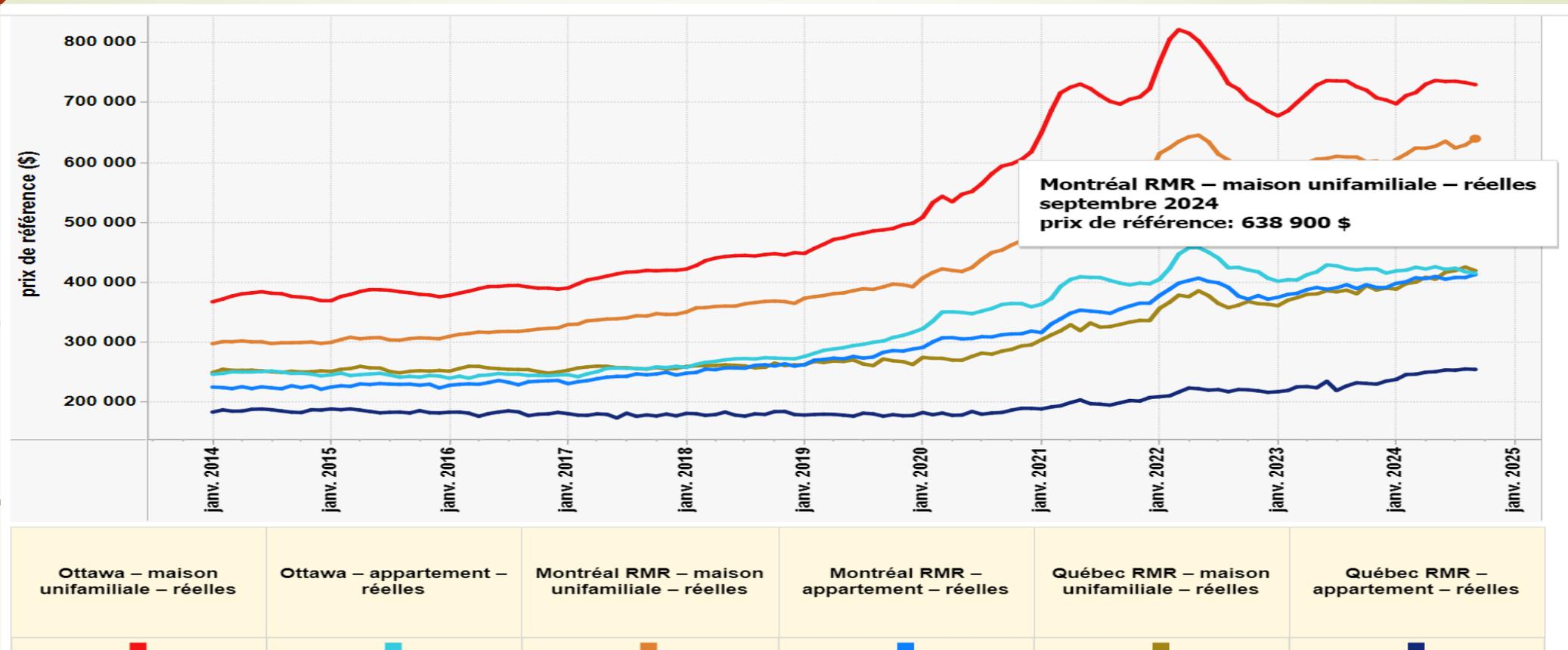
Variation du prix des résidences – tps types Canada & principales RMR, 2014-2024



Prix Sept. 2024 et Var. % 2014-24:

- Canada:	713 200\$	/ 86,9%	- Montréal:	543 400\$ / 98,8%
- Vancouver:	1 179 700\$	/ 76,3%	- Québec:	363 600\$ / 57,3%
- Toronto:	1 068 700\$	/ 112,3%	- Calgary:	582 100\$ / 41,5%
- Ottawa:	642 800\$	/ 90,4%		

Variation du prix des résidences – Unif. & Appart. RMR d'Ottawa Montréal et Québec, 2014-2024



Prix Sept. 2024 et Var. % 2014-24:

Unifamiliales:

- Ottawa:	729 000\$	/ 98,8%
- Montréal:	638 900\$	/ 115,3%
- Québec:	418 600\$	/ 68,4%

Appartements:

- Ottawa:	414 200\$	/ 68,5%
- Montréal:	412 100\$	/ 83,7%
- Québec:	253 800\$	/ 38,9%

Indices RBC d'accessibilité à la propriété individuelle, 1987 - 2023

Mesure de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Part du revenu d'un ménage nécessaire pour couvrir les coûts liés à l'habitation (en %)

Canada

60,9

Vancouver

100,9

Calgary

43,5

Edmonton

35,5

Toronto

78,9

Ottawa

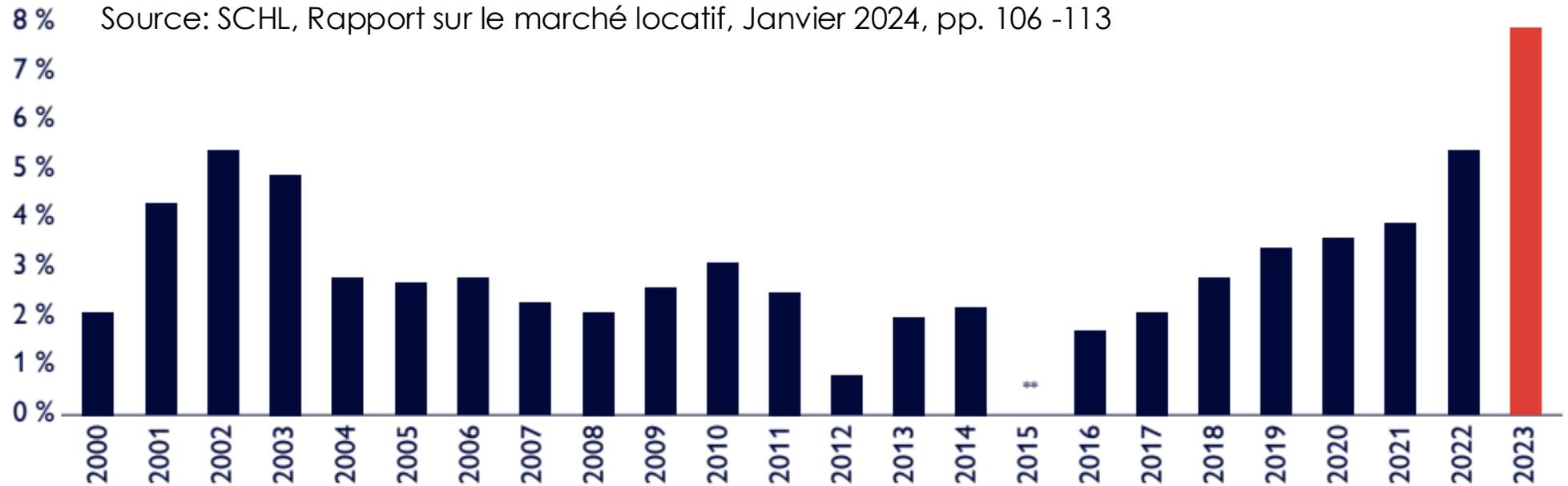
49,6

Montréal

50,6

Premier trimestre de 2024

Variation du loyer moyen – 2 c.c. RMR de Montréal , 2000 - 2023

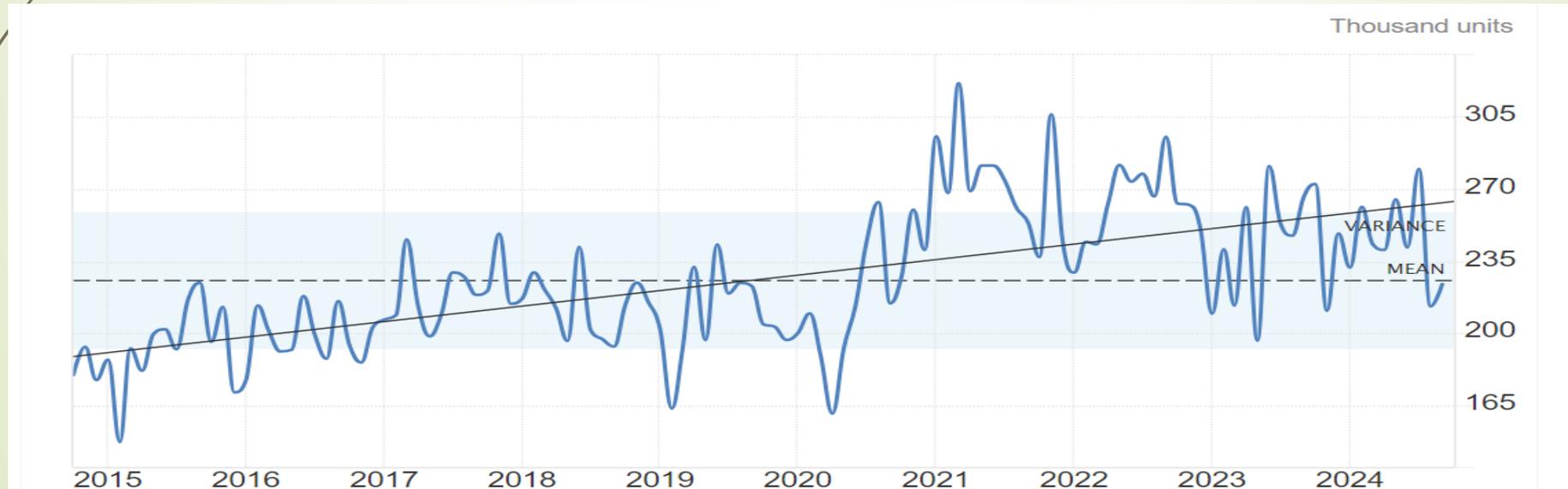


Taux d'inoccupation & loyer moyen des appartements de 2 c.c., octobre 2023

	Marché des appartements traditionnels		Marché des appartements en copropriété	
	Taux d'inocc.	Loyer moyen (D% p.r. 2022)	Taux d'inocc.	Loyer moyen
RMR de Montréal	1,5%	1 096\$ (Δ+ 7,9%) Univers : 632 708 (93,3%)	1,3%	1 642\$ Univers: 45 181 (6,7%)
RMR de Québec	0,9%	1 040\$ (D+ 4,8%) Univers: 106 735 (95,1%)	0,9%	1 317\$ Univers: 5 463 (4,9%)

LA CRISE DU LOGEMENT – LES AVENUES DE SOLUTION

- Selon les plus récentes estimations de la SCHL, et sur la base des projections économiques et démographiques à l'horizon 2030 (scénario de base), il faudrait produire au cours des six prochaines années quelque **3,45 millions de logements** – tous types confondus - pour l'ensemble du Canada, dont environ **860 000 au Québec**, pour satisfaire la demande des ménages et retrouver un niveau d'abordabilité raisonnable¹.
- Pour l'ensemble du pays, cela représente un rythme de production annuel de l'ordre de **575 000 unités**, soit plus de 2,5 fois la production moyenne annuelle observée sur la période 2015-2024 (+/- 225 000 unités).



LA CRISE DU LOGEMENT – LES AVENUES DE SOLUTION

Pour relever cet immense défi, plusieurs avenues de solution sont envisagées ou déjà en cours de réalisation qui interpellent les différents paliers de gouvernement¹:

- Stimuler la production de logements de tous types, notamment de logements locatifs (tours d'appartements, mais aussi plex) en incitant les municipalités à **améliorer leurs processus de zonage et de délivrance de permis** de façon à réduire les coûts engendrés par la lenteur des processus bureaucratiques et à favoriser **la densification urbaine**;
- Faciliter pour les propriétaires **l'ajout rapide des logements accessoires** à leurs propriétés (sous-sol, garage, ruelle) pour soutenir la densification (Projet de Loi 31);
- Favoriser **la production de projets mixtes** qui offrent aux résidents un accès direct aux commerces et aux services aux étages inférieurs, notamment **en périphérie immédiate des nœuds de transports collectifs**;
- Aider les municipalités à **mieux réglementer les locations de courte durée** qui réduisent l'offre locative de long terme dans certains secteurs des grandes villes et contribuent à l'explosion des loyers;
- Convertir à des usages résidentiels les **propriétés gouvernementales sous-utilisées** de façon à y construire **du logement abordable**;

LA CRISE DU LOGEMENT – LES AVENUES DE SOLUTION

- Investir et innover dans les **nouvelles technologies et techniques de construction**, notamment en développant l'industrie des maisons et composantes usinées et en accordant un financement préférentiel aux projets qui reposent sur ces technologies;
- **Attirer plus d'intervenants du secteur privé vers l'investissement dans le logement** en bonifiant le programme des Obligations hypothécaires du Canada qui, combiné à l'assurance-prêt hypothécaire, donne accès à des taux d'intérêt préférentiels pour la production de propriétés résidentielles à logements multiples;
- Pallier le problème de rareté de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction **en simplifiant la reconnaissance des titres de compétences des immigrants** qui détiennent l'expertise en la matière;
- Dans la mesure où les petits immeubles de 4 étages et moins, lesquels regroupent à Montréal quelque 65% des logements, **bonifier la méthode de contrôle des loyers qui prévaut au Québec** dans le but notamment de favoriser l'entretien et la rénovation du parc de logements existants et le réinvestissement dans le logement;
- **Favoriser l'accès à la propriété par diverses mesures** (amortissement hypothécaire sur 30 ans pour les nouveaux acheteurs d'un logement neuf, hausse des contributions à un REER, etc.) dans le but de désengorger la demande sur le marché locatif;

LA CRISE DU LOGEMENT – LES AVENUES DE SOLUTION

Face à l'énormité du défi à relever, favoriser la production de logements collectifs (standards, abordables et sociaux) **par une série de mesures fiscales:**

- À l'instar du Gouvernement fédéral qui a éliminé la TPS sur les nouveaux projets d'appartements locatifs et les coopératives, **étendre cette mesure à la TVQ, en tout ou en partie;**
- **Prolonger au-delà du 1^{er} janvier 2031 la bonification de 4% à 10%** de la déduction pour amortissement accéléré pour les nouvelles unités locatives mises en chantier depuis avril 2024 (budget fédéral de 2024);
- **Envisager la mise sur pied d'un programme d'abri fiscal du type IRLM-MURB (1974-1982),** lequel a permis le renouvellement du parc locatif canadien, **ou du type LIHTC (Low Income Housing Tax Credit) aux É.U. (1986-...),** qui a permis sur 32 ans (1987-2019) la réalisation de plus de 49 000 projets de construction, d'entretien et de rénovation de logement social, communautaire et abordable abritant 3,24 millions d'unités¹.

1. François Des Rosiers, Mémoire soumis aux membres de la Commission de l'habitation et de la cohésion sociale dans le cadre des audiences publiques sur le projet de Politique métropolitaine d'habitation de la Communauté métropolitaine de Montréal, août 2022, 20 pages.

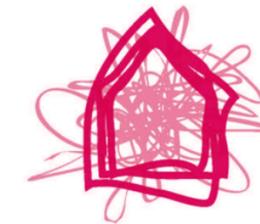


Un Québec en mal de logements

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



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER



Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations

Investissements publics dans le transport collectif et le verdissement et prix des logements

FLORIAN MAYNERIS

ESG-UQAM, CIRANO, CEPR

Multiples projets d'investissements au sein des villes pour s'adapter aux changements climatiques et/ou lutter contre ces derniers:

- ⇒ **Transport collectif:** REM et prolongement de la ligne bleue à Montréal, tramway à Québec etc.
- ⇒ **Verdissement:** ruelles vertes, piétonnisation, Grand Parc de l'Est à Montréal, Parc linéaire du souvenir à Laval etc.

Investissements dans le transport collectif et le verdissement et éco-embourgeoisement (1/2)

Accès aux espaces verts et au transport collectif perçu comme une aménité par les résidents:

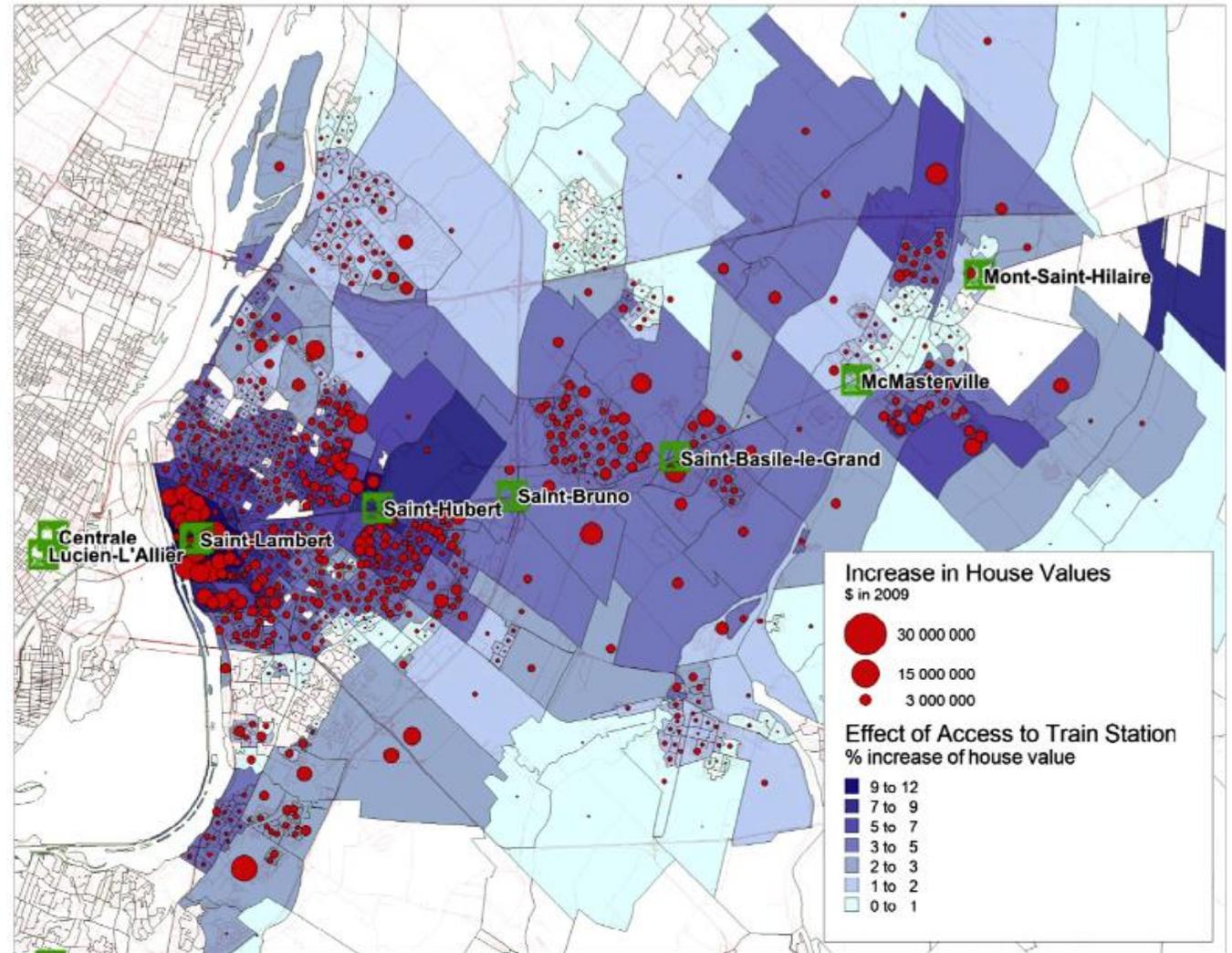
- ⇒ Augmentation de la demande de logements à proximité de ces aménités
- ⇒ Augmentation des prix de vente et des loyers des logements à proximité de ces aménités (capitalisation foncière), surtout si l'offre de logements est inélastique
- ⇒ Quartiers desservis par ces aménités deviennent inaccessibles pour les ménages les plus modestes
- ⇒ Éco-embourgeoisement (ou encore éco-gentrification, gentrification verte)

Investissements dans le transport collectif et le verdissement et éco-embourgeoisement (2/2)

Transport collectif et prix des maisons: La Rive sud de Montréal

Impact positif de la mise en service du train de banlieue de la Rive sud de Montréal au début des années 2000 sur le prix des maisons localisées à proximité des stations....

...surtout pour les maisons autour des stations proches du centre-ville de Montréal



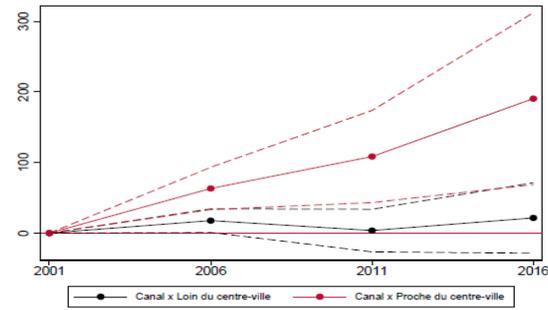
Dubé et al. (2013) Commuter rail accessibility and house values: The case of the Montreal South Shore, Canada, 1992–2009

Un exemple montréalais d'éco-embourgeoisement (1/2)

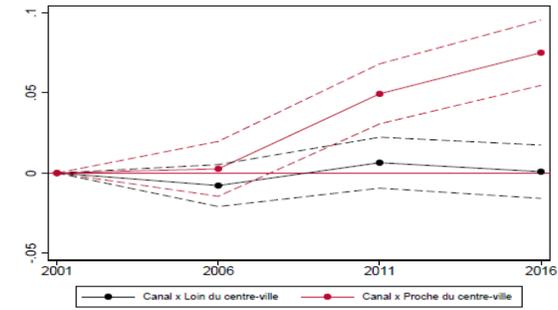
Transformation du Canal-de-Lachine en parc linéaire urbain au début des années 2000, dans un contexte où changements climatiques et gentrification étaient beaucoup moins présents dans le débat public



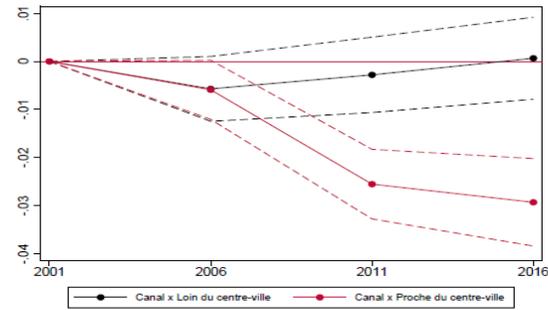
Unclassified-Non classifié



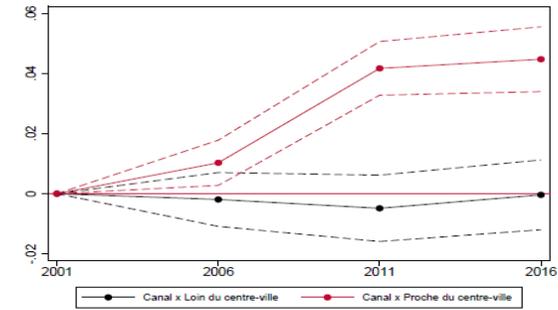
(a) Population totale



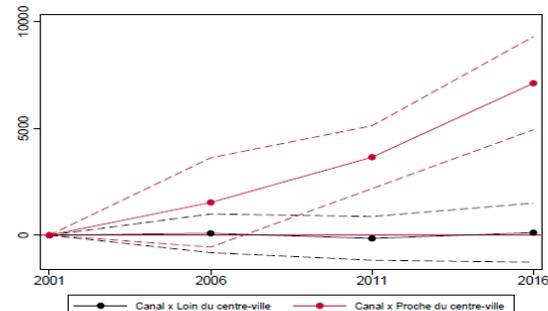
(b) Parts des diplômés du post-secondaire



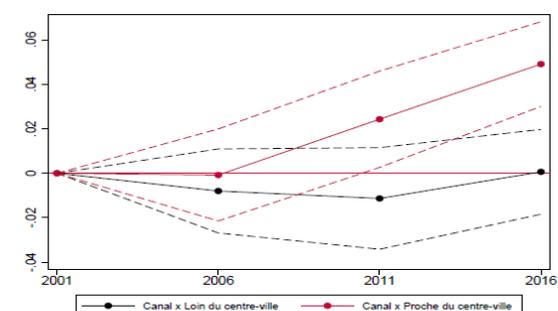
(c) Part des 0-19 ans



(d) Part des 20-39 ans



(e) Revenu individuel moyen



(f) Taux de participation

Behrens et al. (2023) Répercussions socio-démographiques et retombées fiscales de la réhabilitation et de la mise en valeur du lieu historique national du Canal-de-Lachine

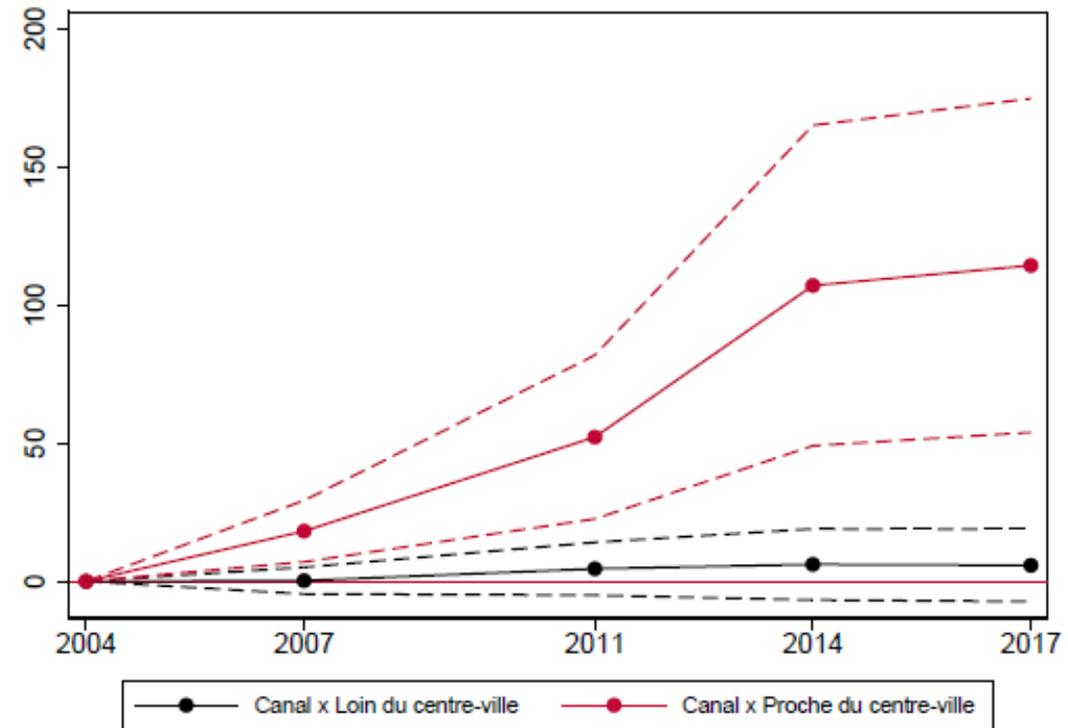
Unclassified-Non classifié

Un exemple montréalais d'éco-embourgeoisement (2/2)

Développement immobilier le long de la partie est du Canal-de-Lachine qui a conduit à un surplus de taxe foncière estimé de 492,2 millions de dollars entre 2007 et 2019 pour la Ville de Montréal

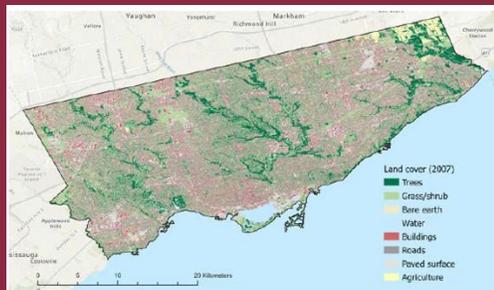
=> Dilemme de l'(éco-)embourgeoisement pour les municipalités: perte de mixité sociale mais ressources fiscales additionnelles

FIGURE 8 – Impact sur la somme des valeurs foncières (en millions de \$)

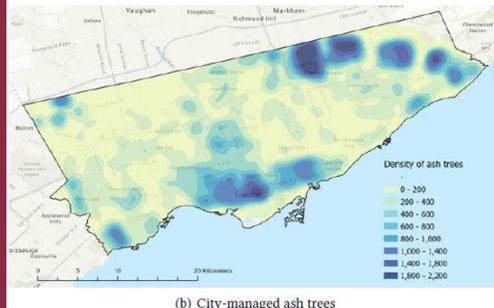


Un exemple torontois d'éco-embourgeoisement

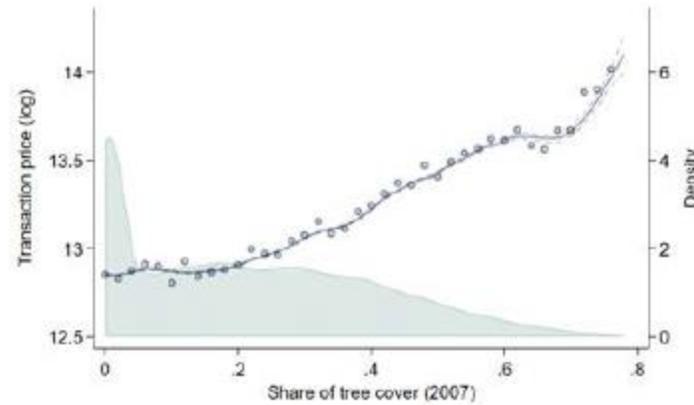
Quantification de la valeur des forêts urbaines en exploitant la perte subite et non anticipée de canopée urbaine due à l'agrile du frêne



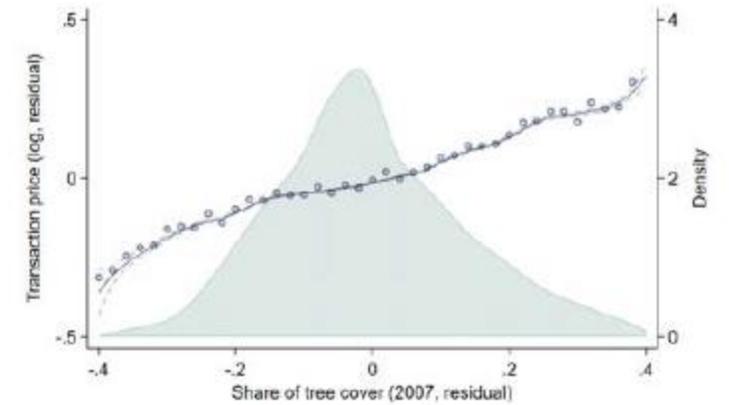
(a) Land use (2007)



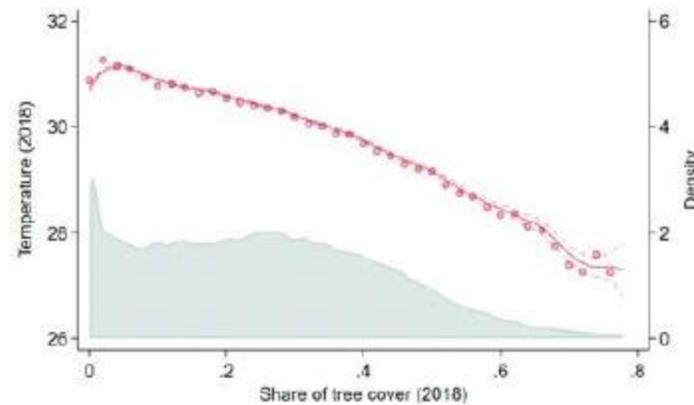
(b) City-managed ash trees



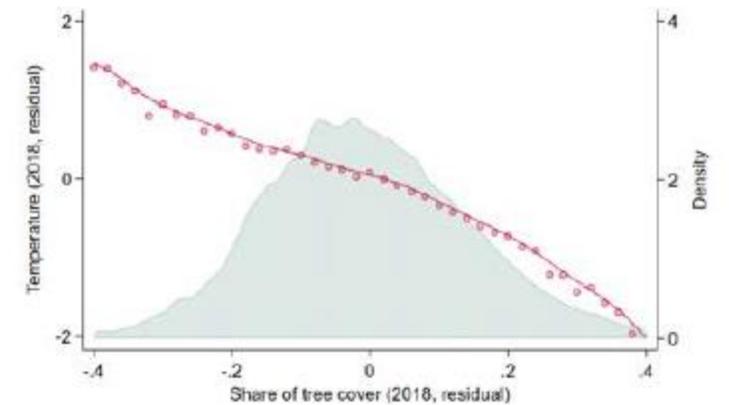
(a) Housing prices



(b) Housing prices (res.)



(c) Temperature



(d) Temperature (res.)

Han et al. (2024) Cool cities: The value of urban trees

Éco-embourgeoisement induit par les mécanismes de marché sous-jacents au phénomène de capitalisation foncière.

Pour tenter de préserver la mixité sociale au sein des quartiers, trois grandes familles de solutions généralement évoquées:

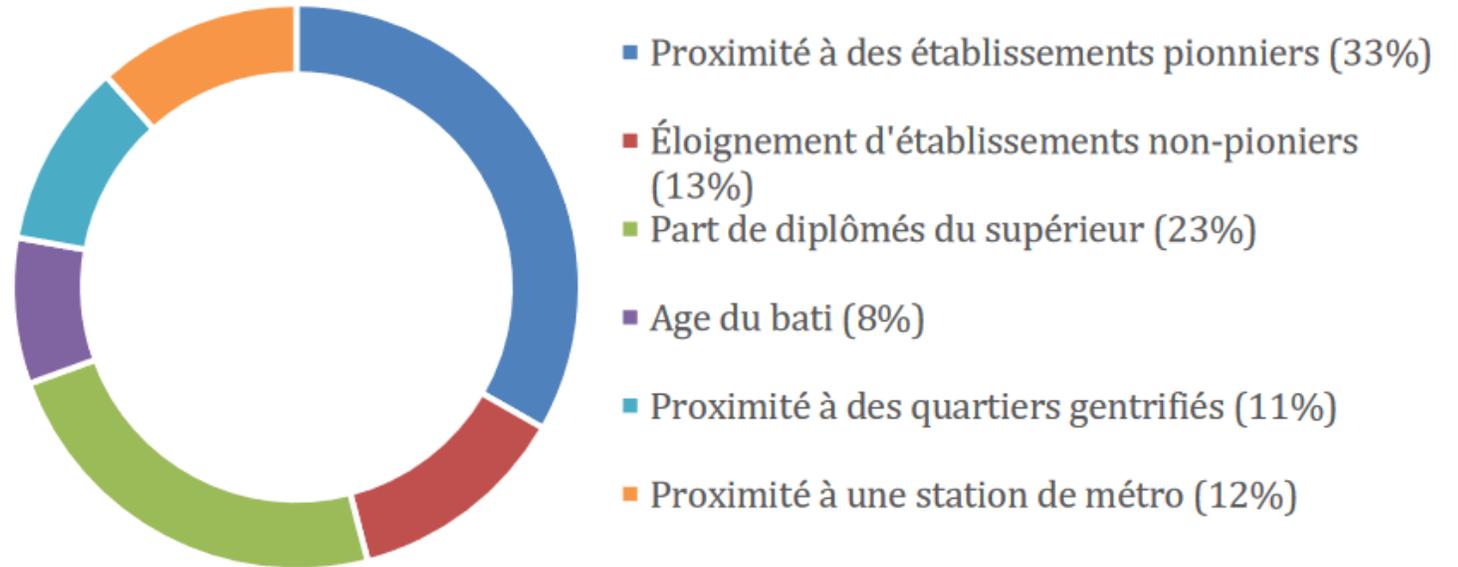
- ⇒ Sortir une partie du parc de logement de la logique de marché
- ⇒ Orienter l'action des promoteurs et des propriétaires privés (taxation des terrains ou des logements vacants, taxation des locations de court terme, encadrement des loyers etc.)
- ⇒ Simplifier les processus de construction de nouveaux projets

Investir dans le transport collectif et le verdissement tout en limitant l'embourgeoisement, quelles solutions?

Anticiper les dynamiques d'embourgeoisement grâce à l'analyse des données (1/2)

Sur la base de régularités statistiques estimées à partir des dynamiques de gentrification passées, identification de signes précurseurs de la gentrification...

...et utilisation de ces signes précurseurs pour construire un indice de vraisemblance de gentrification afin de mieux cibler les actions en faveur de la mixité sociale

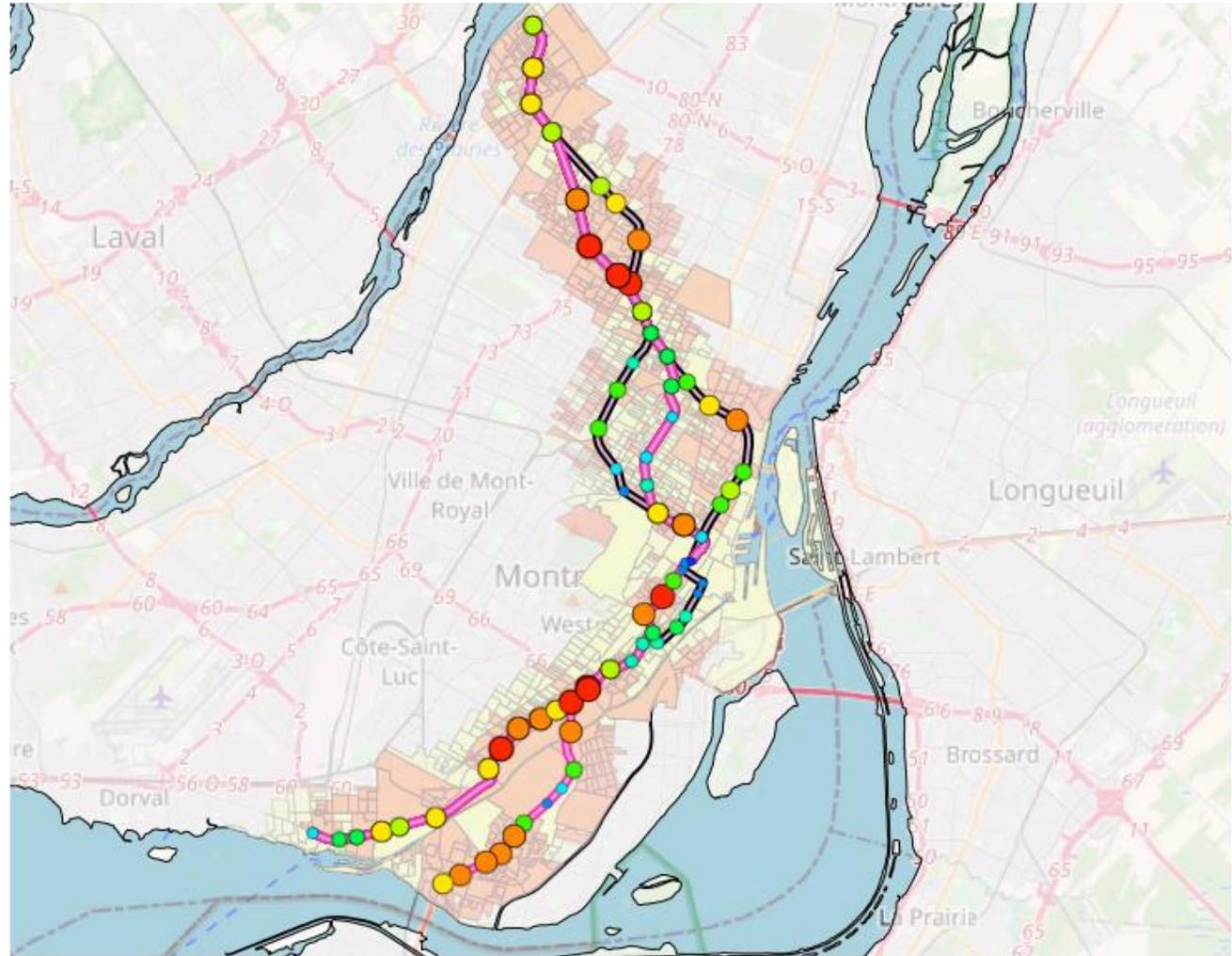


Behrens et al. (2021) Analyse de la gentrification urbaine dans l'agglomération de Montréal et regard particulier sur les secteurs traversés par la ligne rose

Anticiper les dynamiques d'embourgeoisement grâce à l'analyse des données (2/2)

Dans le cas du projet de Ligne rose, secteurs fortement susceptibles de s'embourgeoier au Nord-Est vers Jean-Talon Est/Viau/Lacordaire et au Sud-Ouest vers La Salle...

...pronostic corroboré depuis par certains articles dans les médias malgré la mise au placard du projet de Ligne rose



Behrens et al. (2021) Analyse de la gentrification urbaine dans l'agglomération de Montréal et regard particulier sur les secteurs traversés par la ligne rose



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
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER



Les grands projets immobiliers dans la ville diffuse

Quelle relation avec les outils de planification?

Guillaume Lessard, Ph.D.

Professeur invité - Faculté de l'aménagement, Université de Montréal

Observatoire Ivanhoé-Cambridge du développement urbain et immobilier

https://www.researchgate.net/profile/Guillaume_Lessard2

guillaume.lessard@umontreal.ca

Contexte



- ❑ Relations marché et outils urbanistiques
 - ❑ Capacité d'orienter le développement, limiter les externalités négatives, vision long terme (Filion et al., 2020)
- ❑ Les nouvelles tendances du développement immobilier
 - ❑ Changement dans les acteurs, leurs rôles, la taille des projets, le mode de tenure, la localisation (Brill, 2022; Robin, 2022; García-Lamarca et al., 2022)
- ❑ Contexte local
 - ❑ Efficacité de la planification par transit-oriented-development (TOD)
 - ❑ Gains démographiques supérieurs dans les couronnes éloignées
 - ❑ Caractéristiques de la ville diffuse qui persistent malgré la densification



Méthode



Caractérisation d'un échantillon

- ❑ Caractérisation
 - ❑ Analyse de **95 projets** immobiliers récents (2016-2024)
 - ❑ Tiré des forums: MTLURB et Agora Montréal
 - ❑ 50 unités +, différentes formes de densification (low-rise, mid-rise, high-rise)
- ❑ Données Walk Score, analyse cartographique
- ❑ Caractérisation typo-morphologique des bâtiments et des environs, analyse des outils d'encadrement réglementaire (TOD, PPU, PPCMOI)
 - ❑ 11 projets analyse de points d'intérêt (data scraping sur Google maps)
 - ❑ Audits de marchabilité en cours

Représentativité



- ❑ Environ 170,000 log. en appt. achevés entre 2016 et 2024 dans la CMM
- ❑ Échantillon environ 19,000 logements
 - ❑ +10% des appt. construits dans la CMM pour la période 2016-2024
 - ❑ Bonne représentativité considérant
 - ❑ Exclusion des quartiers centraux de Montréal
 - ❑ Exclusion du nombre total dans un plan global
 - ❑ ex. Solar Uniquartier = 4,300 unités, seulement 2 bâtiment analysés pour un total de 870 unités

Limitations : un instantané passant par la forme du cadre bâti

- ❑ Difficulté d'ajuster avec les projets récents
 - ❑ Modifications fréquentes (3 mises à jour en 1 an et demi)
 - ❑ Faillites d'entreprises
 - ❑ Reprises de projets
- ❑ Projets en PPCMOI

- ❑ Plan global et projets multi-phase
 - ❑ Ajustements constants
 - ❑ Plusieurs développeurs
 - ❑ Parfois sur plus d'une décennie
 - ❑ Des typologies très variées

Entretiens semi-dirigés - Logiques internes du développement et de l'investissement

- ❑ 18 entretiens (et +) d'environ 1h30 et une journée d'observation lors d'un événement immobilier
 - ❑ 10 entretiens avec développeurs, investisseurs et gestionnaires immobiliers
 - ❑ 2 urbanistes au privé
 - ❑ 4 urbanistes municipaux
 - ❑ 2 OBNL
- ❑ Transcription et codage avec Quirkos



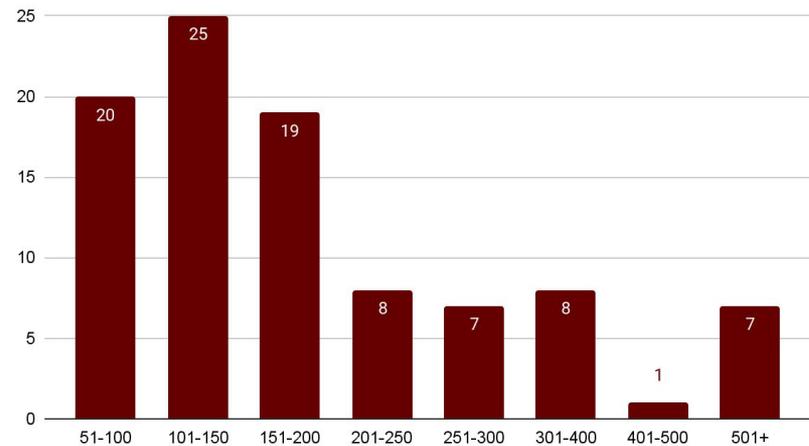
Résultats



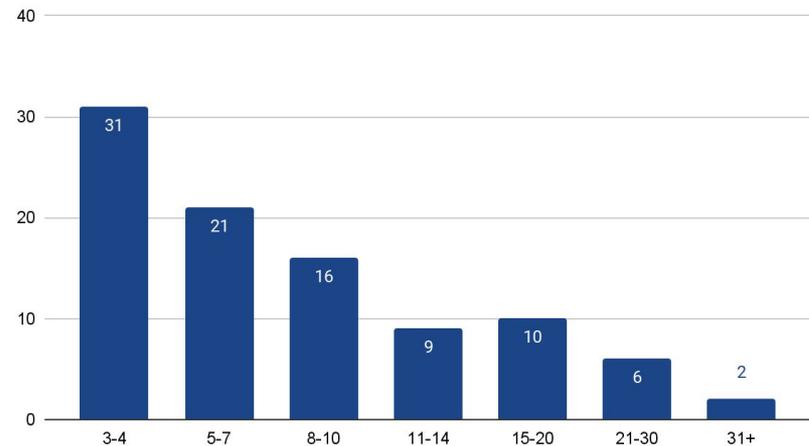
Caractéristiques des projets



Number of Projects in Units Brackets



Number of Projects in Storey Brackets



Symphonia Viu,
île des soeurs,
43 étages, 222
condos, 36 WS,
2024



Odysée,
Vaudreuil-Dorion,
192 condo en 6
bâtiments (8
prévus) de 4
étages, 57 WS,
2022 (2024)

Taille minimale et minimiser le risque en un seul endroit



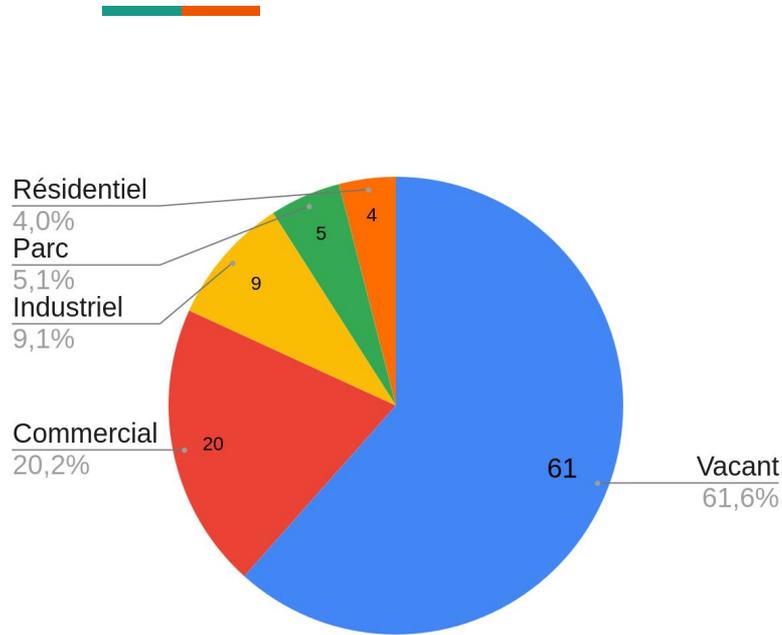
Le seuil minimal pour avoir un concierge dans un bâtiment, là c'est pas mal 100 unités. [...] C'est mieux de partager ton soft cost [ressources humaines, permis] et tes coûts fixes sur plus d'unités.

- 39d, Président directeur d'une firme de développement

On va faire un ou deux immeubles, entre 250 ou 500 unités à un endroit, pas plus, parce qu'on veut mitiger notre risque. [...] Il y a encore des développeurs qui vont prendre des risques sur des plans d'ensemble, mais il va y en avoir beaucoup moins. Parce que les financiers en veulent plus. C'est trop long, trop peu prévisible [...] il arrive quoi que ce soit et le château de carte s'écroule.

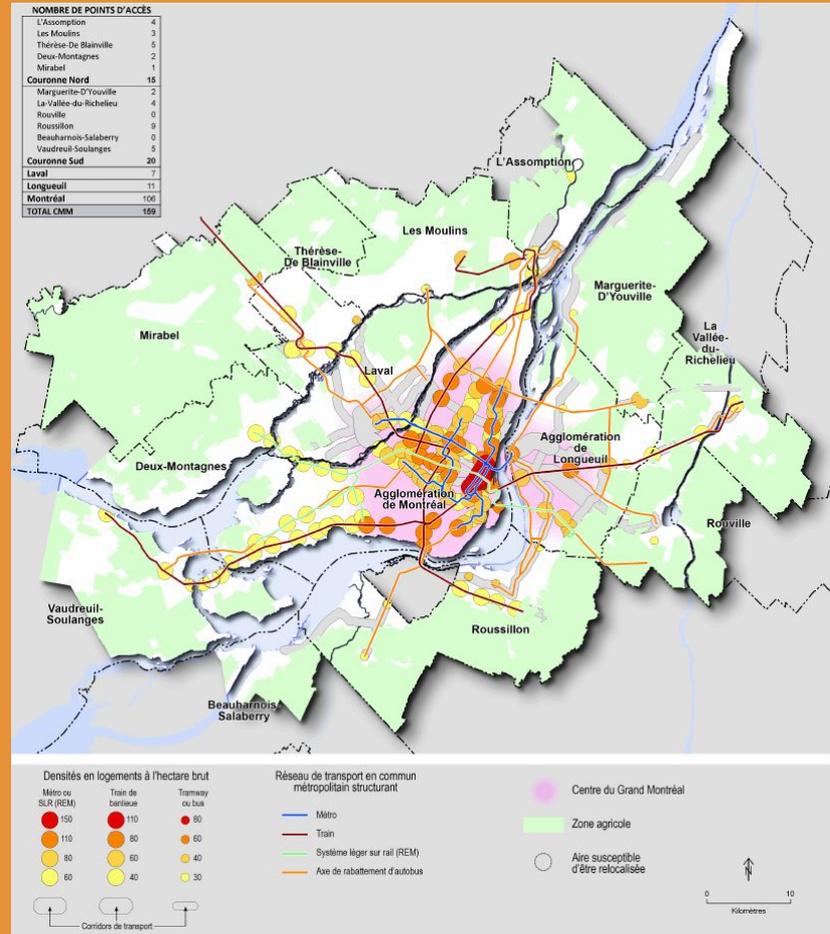
- 36d, Président directeur d'une firme de développement

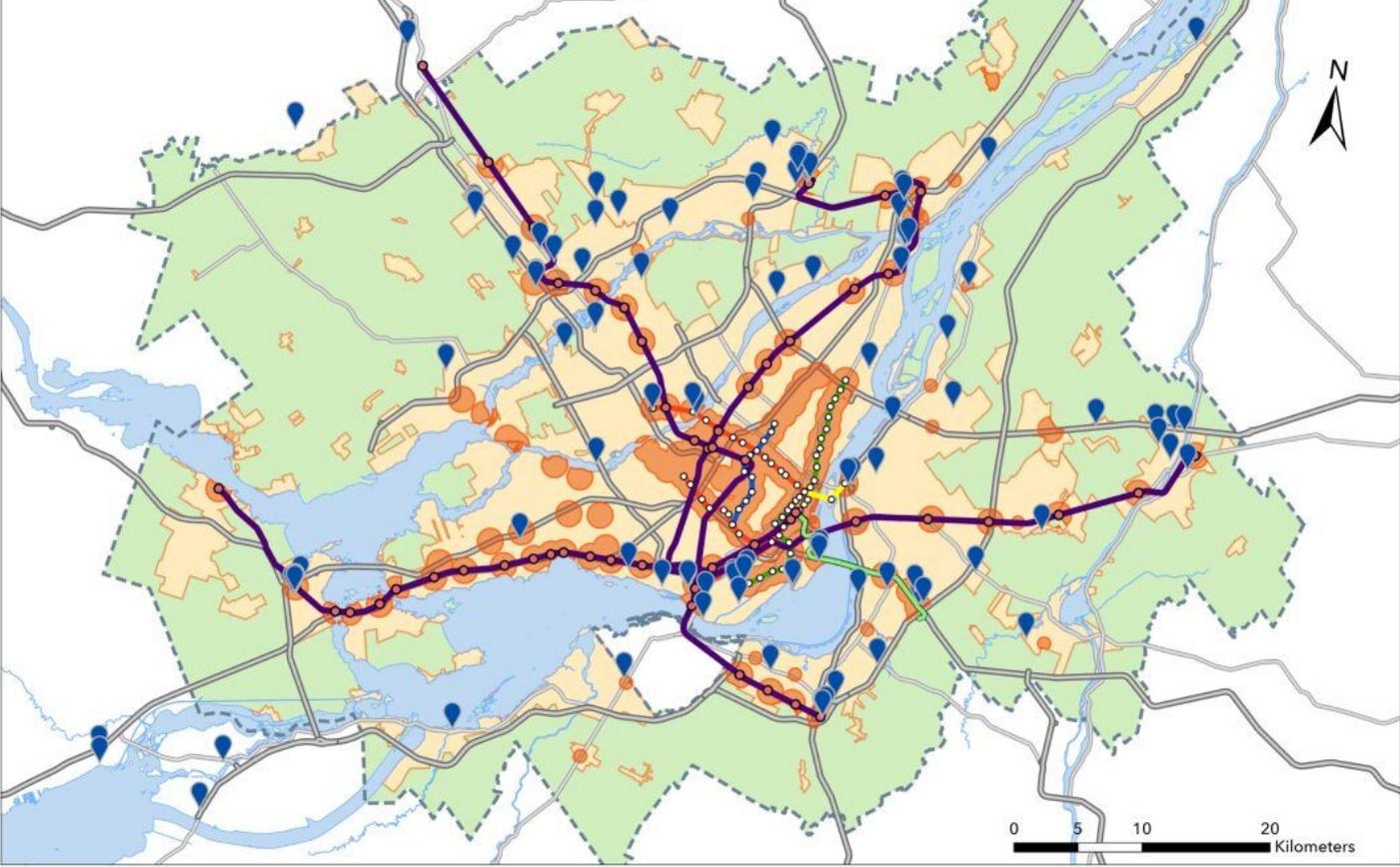
Usage précédent du terrain : majorité en terrain vacant



Ex. Sky Blü Mirabel, 530 unités en condo, 3 bâtiments, 15 étages, sans PPU, hors zone TOD, 32 WS, 2024-

Localisation et Walk Score



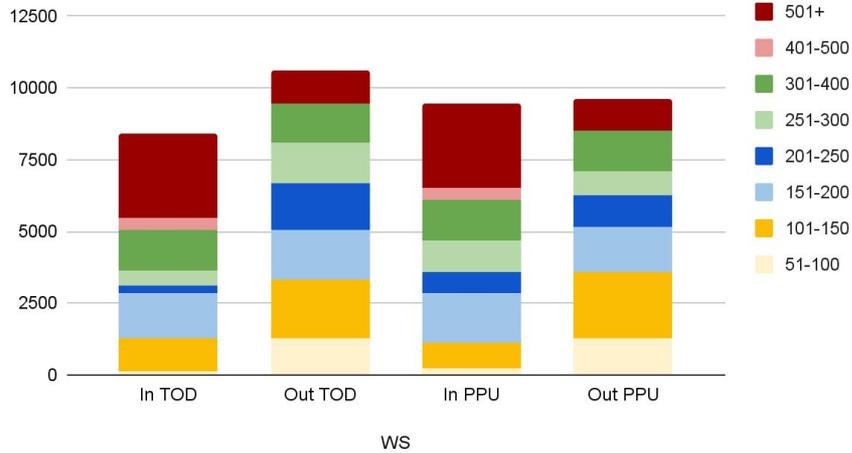


22 projets à moins de 500m des limites des périmètres d'urbanisation

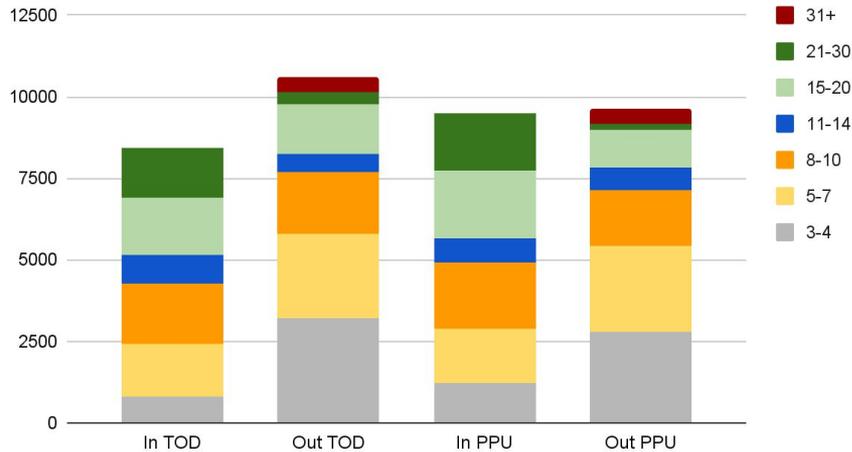
20 projets à 200m d'une autoroute

42 à 500m

Total Number of Units In/Out of TOD/PPU and Unit Brackets



Total Number of Units In/Out of TOD/PPU and Storey Brackets



La majorité des projets sont hors des zones TOD

33/61 projets

8,400/10,600 log.

PPU plus équitable

37/58 projets

9,480/9,630 log.

Les plus petits projets (moins de 300 unités et moins de 7 étages) sont plus rarement encadrés par ces outils réglementaires

La majorité des unités en zone TOD sont issues de très grands projets

Qu'est-ce qui a changé depuis 10 ans, pourquoi on construit à ces endroits?

Je vais regarder les projets sur la couronne nord, Mascouche, Terrebonne, Sainte-Thérèse, Blainville. [...] Alors on va regarder des endroits comme ceux-là parce que c'est plus facile à développer qu'à Montréal où parfois, t'as un bon terrain, mais que t'as zéro prévisibilité. [...]

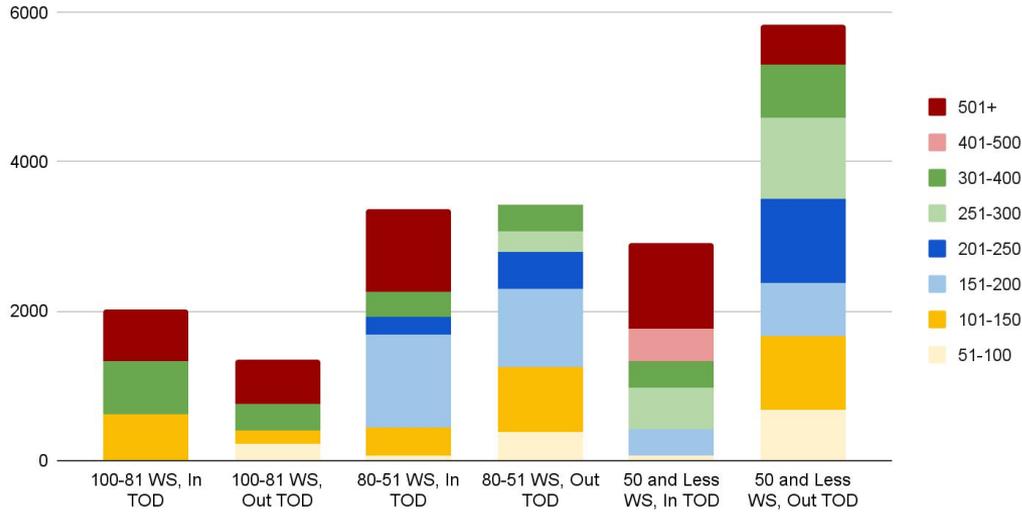
Parce que le gros problème du développement c'est la prévisibilité. Le gros gros gros problème. Tout ce qu'on peut se faire donner comme outil pour que ce soit plus prévisible, on va encourager la demande, on va encourager l'offre.

- 36d, Président directeur d'une firme de développement

La plus grosse différence il y a 10 ans quand j'ai commencé, pis maintenant, c'est que là on, personne regarde de haut, le territoire global québécois. Tout le monde sait qu'il y a de l'argent à faire [dans les couronnes], puis qu'il y a du développement, il est possible. Puis en plus, c'est même facile. C'est ben plus facile parce qu'à Montréal, on casse les dents tout le temps.

- 13.d Directeur d'une firme de développement

Total Number of Units In/Out of TOD Areas Classified by WS and Unit Brackets



- ❑ La grande majorité des unités construites ont de faibles WS
 - ❑ 2 grands projets assez bien situés 700 (Espaces Montmorency) et 600 unités (Cours Bellerive) donnent l'impression que les grands projets sont bien situés
- ❑ Les projets avec les meilleurs WS (81+) sont plus souvent en zone TOD
- ❑ De très grands projets en zone TOD ont quand même de faibles WS
- ❑ 2X plus d'unités ayant de faibles WS sont hors zone TOD
- ❑ Les projets de 201 à 400 unités hors zone TOD représentent plus du tiers des logements avec de faibles WS

Les TOD - une variable comme une autre dans l'équation



Ouais les zones TOD, bah ça c'est du bonbon. Après les zones TODS, faire attention, tout le monde dit qu'ils sont TODs maintenant, c'est rendu à mode.

- 13.5d - Directeur d'une firme de développement

Mais c'est sûr qu'est ce qui est proche d'un TOD (Transit Oriented Développement), c'est sûr que ça c'est définitivement un gros plus.

- 39d - Présidente directrice d'une firme de développement

Les projets des aires TOD c'est des projets immobiliers, c'est pas des quartiers, c'est un échange entre ce que la Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme permet.

- 20ua - Urbaniste au privé

Les processus consultatifs - le difficile équilibre des intérêts des parties prenantes



Donc on était obligé de se taper 2 ans et demi de négociations, [...] Finalement le projet s'en trouve très bonifié là. 2 ans et demi même, voire 3 ans, ça coûte cher ça. Sur la vie d'un projet, tu sais, c'est des grosses transactions, les frais financiers ça continue d'accumuler là.

- 13.5d - Directeur d'une firme de développement

Puis c'est un équilibre qui est un peu fragile parce que si ton investisseur ça va lui prend un minimum de rendement puis il a absolument besoin de ça, puis là tu es obligé de couper sur la qualité. Puis là il y a une déception au niveau de ton locataire, puis même au niveau de la ville, parce que la ville elle veut dire « ben moi je veux absolument avoir des décrochés, puis ça prend de la maçonnerie partout. Puis la maçonnerie ça l'amène aussi du confort à l'usager, mais ça a un prix, puis ben ça l'affecte les rendements. Nous on a toujours été dans cette optique-là que ça soit bon pour l'ensemble des parties prenantes.

- 37d - Présidente d'une firme de développement

Principaux constats

Encadrement réglementaire du développement

- ❑ La seule catégorie de projets davantage attirés en zone TOD et PPU sont les très grands projets de plus de 501+ unités

Hypothèse

- ❑ Coût supplémentaire = plus d'unités pour recouper les dépenses = risque concentrée = donc parfois c'est mieux de construire ailleurs
- ❑ Potentiel de meilleure prise en compte des dynamiques décisionnelles du secteur privé dans les réglementations et dans leur application
- ❑ Si on veut plus de projets en zone TOD couverts par des PPU - il faut accepter les règles du jeu du financement immobilier

Marchabilité

- ❑ Même en zone TOD, les WS sont faibles
- ❑ Même les projets avec de bons WS sont caractérisés par des environnements hostiles à la mobilité active
- ❑ Rattrapage à faire pour les municipalités
- ❑ L'oeuf ou la poule - enjeu du développement des infrastructures

Publications à venir



Guillaume Lessard, Ph.D.

Professeur invité - Faculté de l'aménagement, Université de Montréal
Observatoire Ivanhoé-Cambridge du développement urbain et
immobilier

https://www.researchgate.net/profile/Guillaume_Lessard2
guillaume.lessard@umontreal.ca

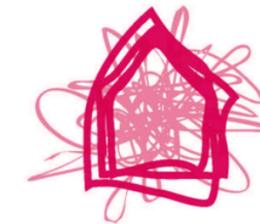


Un Québec en mal de logements

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



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER



Besoins des ménages québécois en matière de logement: Indicateurs, données et faits saillants

CIRANO

07 novembre 2024

Ordre du jour

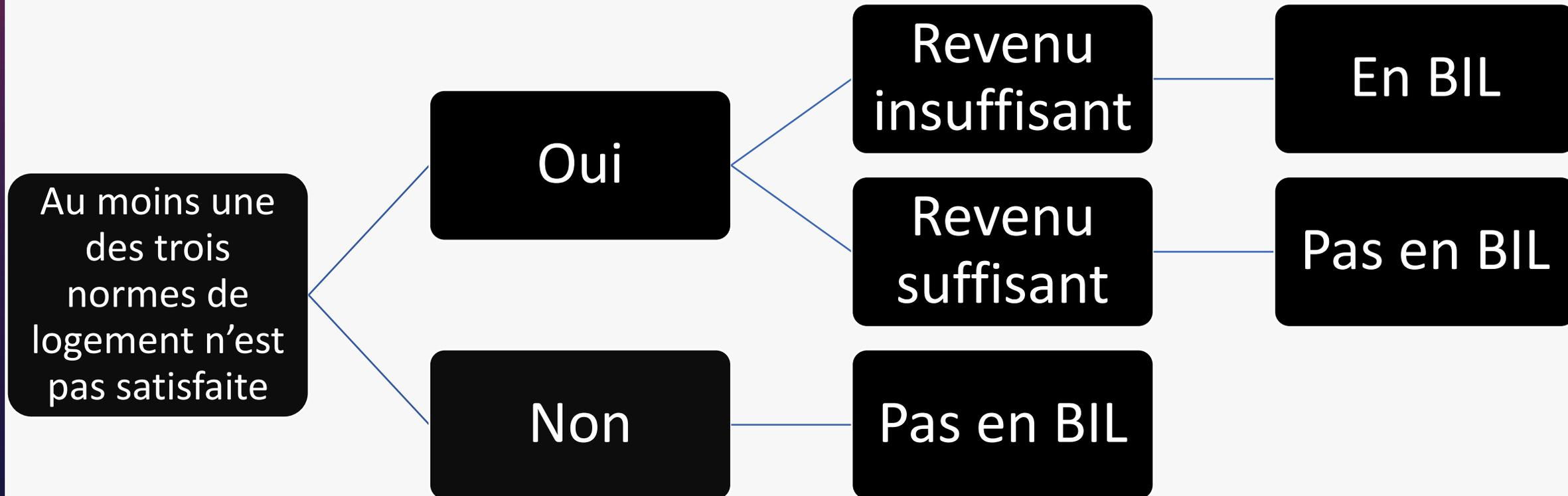
- Besoins impérieux en matière de logement au Québec: concept et faits saillants
- L'indicateur des difficultés de logement: que nous apprend-t-il de nouveau sur l'abordabilité du logement au Québec?
- Principaux points à retenir

Besoins impérieux en matière de logement (BIL)

L'Indicateur des besoins impérieux en matière de logement (BIL) – Historique et concept

1. Utilisé depuis 1986 comme mesure de référence ([L'Évolution du logement social au canada. SCHL, 2011](#)). Données disponibles à partir de 1991 (Recensement de la population).
2. Définit ce qu'est un logement acceptable suivant trois normes: abordabilité, taille convenable, qualité convenable.
 - **Logement abordable:** moins de 30% du revenu avant impôt consacré au logement
 - **Logement de taille convenable:** pas besoin de réparations majeures
 - **Logement de qualité convenable:** la norme nationale d'occupation (NNO) comme référence.

L'Indicateur des besoins impérieux en matière de logement (BIL) - Calcul



L'Indicateur des besoins impérieux en matière de logement (BIL) – Source principale de données

- Recensement de la population (depuis 1991)
- Enquête Canadienne sur le logement (ECL)- Menée par la SCHL et Statistiques Canada – biannuelle (2018, 2021, 2022 + deux autres cycles à venir)
- Enquête Canadienne sur le revenu (ECR) – annuelle depuis 2012

BIL au Québec– Faits saillants de l'enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2022 (1/3)

L'abordabilité du logement est le problème majeur auquel sont confrontés les ménages québécois en situation de BIL.

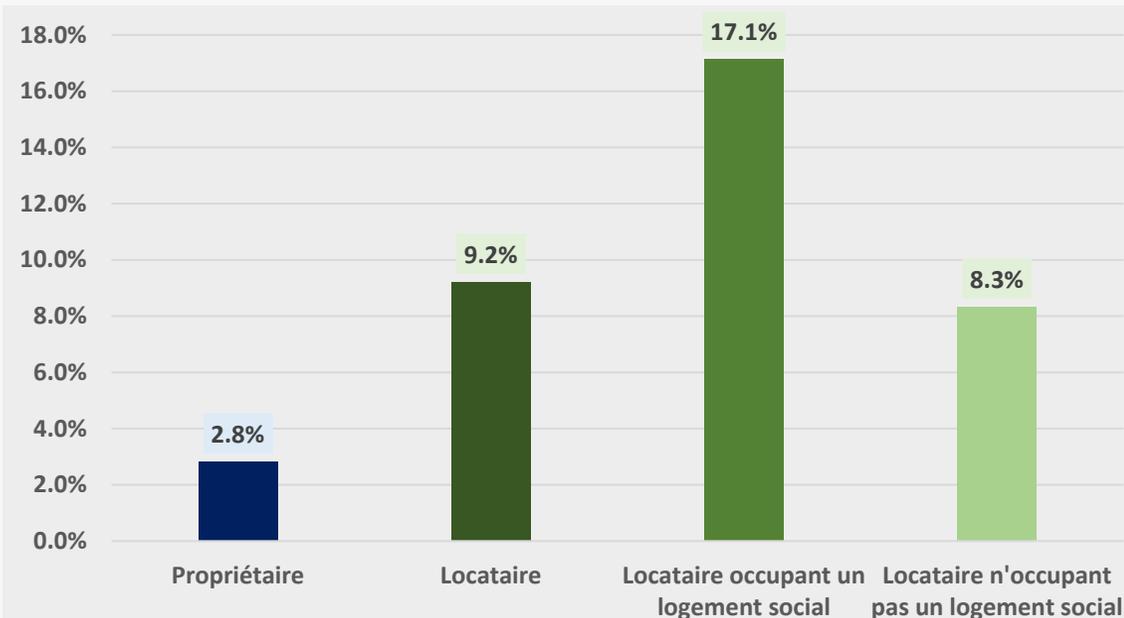
- **En 2022, 5.5 % des ménages québécois (202 200 ménages) étaient en situation de BIL. Parmi eux :**
 - 159 200 (78.8%) étaient en situation de BIL uniquement en raison de l'abordabilité de leur logement.
 - 17 300 (8.6%) étaient en situation de BIL uniquement en raison de la qualité de leur logement.
 - 6 000 (3.0%) étaient en situation de BIL uniquement en raison de la taille de leur logement.

BIL au Québec– Faits saillants de l'enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2022 (2/3)

La situation de BIL touche majoritairement et plus fréquemment les locataires

- Sur les 202 200 ménages en situation de BIL, 68.2% sont des locataires.
- Les locataires ont plus de trois fois plus de chance d'être en situation de BIL que les propriétaires.
 - 9.2% de locataires étaient en situation de BIL et 2.8% de propriétaires.
- La situation des BIL touche deux fois plus les locataires occupant un logement social que ceux occupant un logement au prix du marché (17,1% vs 8,3%).

Proportion des ménages en situation de BIL, selon le mode d'occupation du logement, province du Québec, 2022

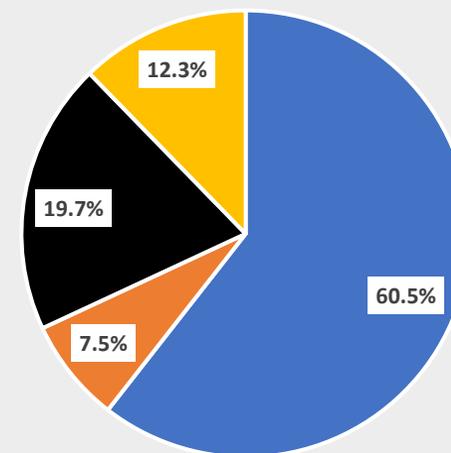


BIL au Québec– Faits saillants de l'enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2022 (3/3)

La situation de BIL est un phénomène principalement urbain

- 3/5 (60,5%) des ménages en situation de BIL au Québec vivent dans la RMR de Montréal
- Près de 9 ménages sur 10 en situation de BIL vivent dans les zones urbaines du Québec.

Distribution géographique des ménages en situation de BIL, province du Québec, 2022



■ RMR de Montréal ■ RMR de Québec ■ Autres RMR/AR ■ Régions hors RMR/AR

Besoins impérieux en matière de logement (BIL) au Québec – Autres faits saillants

Rapport de recherche: [« Estimation annuelle et à long terme du nombre de personnes qui commencent à avoir des besoins impérieux en matière de logement et qui cessent d'en avoir »](#). SCHL, 2024.

Utilisation des techniques d'apprentissage machine pour prédire le statut de BIL d'un individu et en déduire des faits saillants sur la durée en situation de BIL (niveau national).

- La durée moyenne/médiane prédite en situation de BIL est de 2,57 années/2 années.
- **Moins d'un quart (23,5%) des individus en situation de BIL vont le rester pendant 4 années et plus.**

Signification: Sur les 304 150 personnes en situation de BIL au Québec en 2021, moins de 71 475 seront toujours en situation de BIL en 2025.

Implications: pertinence d'interventions différenciées selon le risque de rester en BIL sur le long-terme.

L'indicateur des difficultés de logement

L'Indicateur des difficultés de logement– Historique et concept

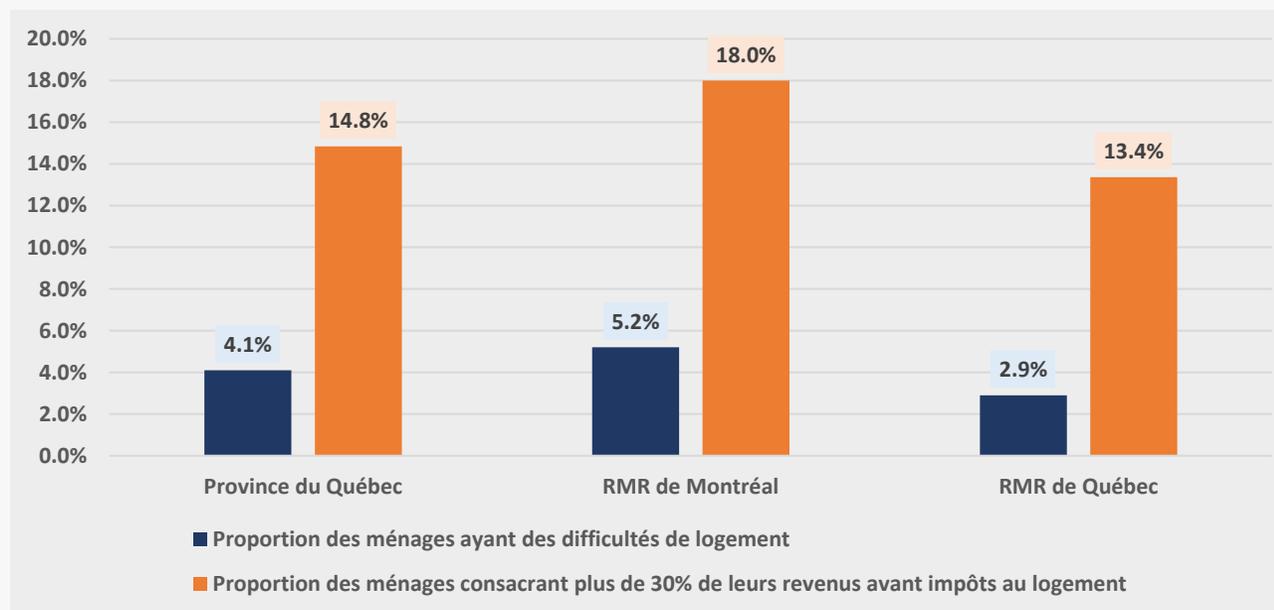
1. Concept introduit en janvier 2020 pour répondre aux limites de la norme d'abordabilité du logement (utilisé dans l'indicateur des BIL) ([« Présentation du concept des difficultés de logement »](#), SCHL, 2020).
2. un ménage éprouve des **difficultés de logement** si son revenu disponible après déduction des frais de logement (ou revenu résiduel) ne lui permet pas de payer ses autres frais de subsistance de base (nourriture, vêtement, transport, etc.).
3. Nouvelle publication en 2024 ([« Housing Hardship: Updated methodology and 2021 census findings »](#), SCHL, 2024).

L'Indicateur des difficultés de logement– Que nous apprend-t-il de nouveau?

En 2021, près de 150 000 (4,1%) ménages québécois avaient des difficultés à satisfaire leurs besoins de base en raison des frais de logement.

- Consacrer plus de 30% de son revenu au logement, n'implique pas nécessairement des difficultés à satisfaire ses besoins de base.
- L'indicateur des difficultés de logement permet un meilleur ciblage des ménages qui ont des difficultés induites par le coût élevé du logement.

Proportion des ménages ayant des difficultés de logement ou vivant dans un logement non abordable, 2021



Source: Calculs à partir des données du recensement de 2021

Principaux points à retenir

Principaux points à retenir

- L'abordabilité du logement est le problème principal auquel sont confrontés les ménages québécois - *près de 150 000 ménages (en 2021) avaient du mal à couvrir leurs besoins essentiels en raison des coûts du logement.*
- L'abordabilité du logement touche majoritairement et de façon plus importante les locataires des grands centres urbains – *3/5 des ménages en situation de BIL vivaient dans la RMR de Montréal en 2022.*
- La situation de BIL est transitoire pour la majorité des individus en situation de BIL. – *favoriser des interventions ciblées différentes selon le risque pour un ménage/individu d'éprouver des difficultés en matière de logement sur le long terme.*

Avez-vous des questions?
Veillez communiquer avec :

George Ngoundjou Nkwinkeum : gngoundj@cmhc-schl.gc.ca.

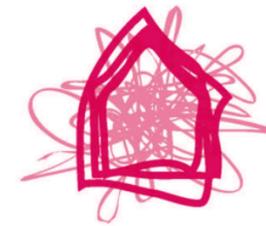


Un Québec en mal de logements

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



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER