

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation en collaboration avec la Société d'habitation du Québec. Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : www.quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation

ISBN 978-2-550-98397-2 (PDF)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024

MOT DU PREMIER MINISTRE

L'habitation est bien plus qu'un simple toit au-dessus de nos têtes. Elle est au cœur de notre qualité de vie, une condition de l'épanouissement de chacun et de notre développement collectif. Tout le monde au Québec devrait avoir accès à un logement convenable, où vivre avec dignité.

La pandémie a bouleversé nos vies, et ses conséquences se font encore sentir. Le Québec connaît de profondes transformations économiques et sociales qui entraînent des défis dans plusieurs sphères de la société, y compris en habitation. L'inflation et la croissance démographique rapide du Québec, accélérée par l'arrivée importante de nouveaux résidents, en sont de bons exemples.



Ces dernières années, le gouvernement a pris des mesures déterminantes pour subvenir aux besoins en matière d'habitation. Des initiatives concrètes ont été déployées pour soutenir la productivité dans le secteur de la construction. Des lois ont été remaniées pour stimuler l'offre de logements. Des investissements de près de 6,3 milliards de dollars ont été annoncés depuis l'automne 2018 pour rendre le logement plus abordable et aider les ménages dans le besoin, dont 3,7 milliards qui seront réalisés au cours des cinq prochaines années.

Le gouvernement du Québec fait un pas de plus en lançant la *Stratégie québécoise en habitation*. Celle-ci s'inscrit dans la continuité des actions mises en œuvre par le gouvernement depuis 2018, tout en marquant un changement d'approche pour répondre avec efficacité aux nombreux enjeux auxquels nous faisons face. Elle met de l'avant les efforts que nous déployons pour améliorer l'accès au logement et de nouvelles façons de faire pour rendre l'écosystème de l'habitation plus performant et répondre aux besoins.

Surmonter cette crise exige l'union de nos forces. Aucun acteur ne peut y parvenir seul. Gouvernements, constructeurs, municipalités et organisations à but non lucratif doivent avancer ensemble, guidés par un objectif commun : *bâtir ensemble pour mieux se loger*. En fédérant les efforts de tous, la Stratégie nous permet d'envisager l'avenir avec plus d'optimisme.

Le premier ministre du Québec

François Legault

MOT DE LA MINISTRE RESPONSABLE DE L'HABITATION

Le Québec affronte d'importants défis en matière d'habitation. La rareté de logements et la hausse des coûts pour se loger ont des répercussions importantes dans la vie de nombreuses citoyennes et de nombreux citoyens, où qu'ils en soient dans leur parcours de vie. Pour les plus vulnérables, le logement représente un fardeau, souvent porté au prix de sacrifices.



La situation est sérieuse. Mais elle n'est pas insurmontable. Elle exige que nous poursuivions nos efforts et que nous fassions les choses autrement. Que nous les fassions toujours mieux et encore plus efficacement. Le Québec a les ressources et l'expertise pour répondre aux besoins des ménages et rétablir l'équilibre en habitation. C'est dans cet esprit que s'inscrit la *Stratégie québécoise en habitation*. Elle sera évolutive, s'adaptant à un contexte changeant, et pourra guider l'action du gouvernement et de ses partenaires pour les prochaines années. Il est essentiel d'innover pour s'ajuster. C'est ce qu'entend faire notre gouvernement.

Notre vision est claire : la clé de la sortie de crise, c'est d'augmenter l'offre de logements. Il faut accélérer le rythme. Développer plus. Développer plus vite, tout en préservant les logements existants. Voilà l'imposant chantier auquel la *Stratégie* nous convie tous. L'action gouvernementale ne pourra suffire à elle seule, compte tenu de l'ampleur des besoins. Tous les acteurs de l'écosystème de l'habitation sont concernés. Et pour que chacun puisse contribuer à sa pleine mesure, l'environnement doit être propice au développement, et la productivité stimulée.

Nous savons aussi que le retour à l'équilibre ne se fera pas du jour au lendemain et que le logement restera un enjeu pour les ménages dans le besoin. Mieux soutenir ces ménages demeure ainsi au cœur de la *Stratégie*. Nous avons renforcé nos programmes pour aider davantage les plus démunis. Nous nous sommes investis dans la rénovation du parc de logements à loyer modique. Le gouvernement s'est engagé fermement pour la construction de logements abordables, promettant 23 000 unités d'ici 2029. Ce sont de bons pas en avant. Nous poursuivrons dans cette voie, avec ingéniosité et détermination.

La transformation de nos façons de faire est une condition essentielle pour résorber la crise et ses effets. Nous devons adopter des méthodes de construction innovantes, optimiser les processus administratifs, réviser en profondeur les programmes, explorer de nouvelles approches de financement et établir des partenariats inédits.

La *Stratégie* appelle à la mobilisation de tous, à l'audace et à la détermination. Elle invite à *bâtir ensemble pour mieux se loger*.

La ministre responsable de l'Habitation

France-Élaine Duranceau

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION : ENSEMBLE FACE À LA CRISE DE L'HABITATION	9
La crise de l'habitation : un défi collectif.....	9
Reconnaître les efforts et les progrès réalisés.....	10
L'ambition de faire plus et de faire mieux.....	11
2. REGARD SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION	13
Une situation distincte au Québec.....	15
Une demande croissante et une offre ralentie par plusieurs facteurs.....	16
Le défi auquel nous faisons face.....	18
3. AXES D'INTERVENTION.....	21
Objectifs stratégiques	21
Axe 1 – Créer un environnement propice à la croissance de l'offre de logements.....	21
Soutenir la productivité dans le secteur de la construction	22
Outiller les partenaires municipaux pour favoriser le développement résidentiel	27
Exploiter le potentiel des immeubles existants	32
Préserver l'offre existante.....	34
Axe 2 – Soutenir les ménages selon leurs besoins	36
Favoriser l'accessibilité et l'abordabilité	36
Répondre aux besoins particuliers de certains ménages.....	49
Préserver l'équilibre entre les droits des locataires et ceux des locateurs.....	52
4. UNIR NOS FORCES POUR UN MAXIMUM DE RETOMBÉES.....	55
CONCLUSION	59
GLOSSAIRE.....	61
ANNEXES.....	63

LISTE DES SIGLES ET DES ACRONYMES

CAR	Conférence administrative régionale
CCQ	Commission de la construction du Québec
COOP	Coopérative d'habitation
CPE	Centre de la petite enfance
CPTAQ	Commission de protection du territoire agricole du Québec
EES	Établissements d'enseignement supérieur
FQM	Fédération québécoise des municipalités
HLM	Habitation à loyer modique
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation
MCC	Ministère de la Culture et des Communications
MEIE	Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie
MELCCFP	Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs
MEQ	Ministère de l'Éducation
MES	Ministère de l'Enseignement supérieur
MESS	Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale
MFQ	Ministère des Finances
MIFI	Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration
MJQ	Ministère de la Justice
MO	Ministères et organismes
MRNF	Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
MRC	Municipalité régionale de comté
MSP	Ministère de la Sécurité publique
MSSS	Ministère de la Santé et des Services sociaux
MTMD	Ministère des Transports et de la Mobilité durable
MTO	Ministère du Tourisme
MTRAV	Ministère du Travail
OBNL	Organisme à but non lucratif
OGAT	Orientations gouvernementales en aménagement du territoire
OH	Office d'habitation
OPHQ	Office des personnes handicapées du Québec
PHAQ	Programme d'habitation abordable Québec
PNAAT	Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire
PSLQ	Programme de supplément au loyer Québec

RBQ	Régie du bâtiment du Québec
RPA	Résidence privée pour aînés
SAD	Schéma d'aménagement et de développement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SCT	Secrétariat du Conseil du trésor
SHQ	Société d'habitation du Québec
SPN	Société du Plan Nord
SQI	Société québécoise des infrastructures
SRPNI	Secrétariat aux relations avec les Premières Nations et les Inuits
TAL	Tribunal administratif du logement
UMQ	Union des municipalités du Québec

1

INTRODUCTION : ENSEMBLE FACE À LA CRISE DE L'HABITATION

La crise de l'habitation : un défi collectif

L'accès à un toit convenable à un coût abordable est une nécessité que chaque personne devrait pouvoir satisfaire.

Or, les options pour se loger se raréfient au Québec, comme ailleurs, et les prix ont augmenté de façon importante. Cette situation résulte de phénomènes qui exercent une forte pression sur le parc immobilier résidentiel. Pensons à la hausse des coûts pour construire, à la demande accrue que suscite la venue massive de nouveaux arrivants et à combien d'autres réalités. La combinaison inédite de ces facteurs alimente la flambée des loyers et du prix des propriétés.

Ce contexte de rareté de logements entraîne des répercussions sur un grand nombre de ménages. Une proportion croissante doit désormais consacrer une part plus importante de leur budget au logement. Ces effets sont encore plus marqués pour certains d'entre eux. Les ménages locataires, particulièrement nombreux dans la métropole, font face à des conditions difficiles.

La crise qui sévit influence également le développement du Québec, de ses grands centres urbains et de ses régions. L'accès au logement à un prix abordable améliore la marge de manœuvre financière des ménages, réduit les coûts sociaux liés à l'itinérance et à la pauvreté et crée un environnement propice au développement des compétences et à la productivité des jeunes, notre richesse pour le futur.

Bien sûr, ces enjeux collectifs interpellent l'État. Mais d'autres acteurs sont des parties prenantes clés dans la recherche de solutions, comme les municipalités. Elles sont sur la première ligne pour cerner les besoins de leur population et pour définir les solutions les mieux adaptées aux réalités de leur territoire.

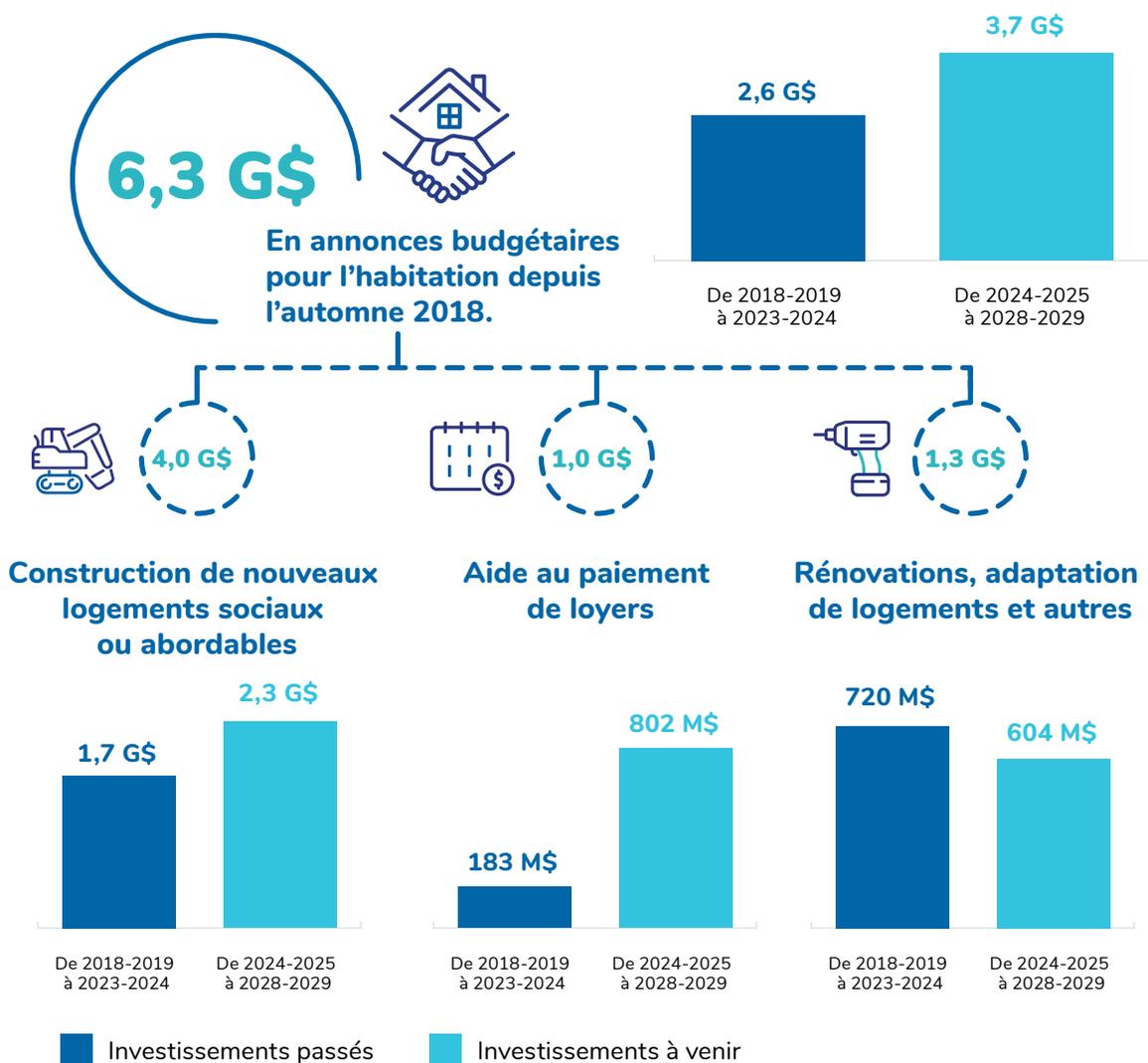
Promoteurs, organismes communautaires, constructeurs, propriétaires d'immeubles de logements et institutions financières sont tout autant des acteurs de premier plan. Tout le secteur privé concerné par l'habitation est appelé à contribuer à l'effort collectif et à envisager de nouvelles approches. L'heure est à la collaboration et à l'efficacité.



Reconnaître les efforts et les progrès réalisés

Le gouvernement du Québec a investi des sommes considérables et posé des gestes significatifs au cours des dernières années pour améliorer la situation du logement. Depuis l'automne 2018, il a annoncé près de 6,3 milliards de dollars pour l'habitation d'ici 2028-2029, dont 3,7 milliards qui seront déboursés au cours des cinq prochaines années. Cette somme comprend :

- ▶ près de 4 milliards de dollars pour la construction de logements sociaux ou abordables, une somme provenant en partie du gouvernement fédéral¹, dont plus de 2,3 milliards ont été annoncés en 2023 uniquement;
- ▶ près de 1 milliard de dollars destinés à aider les ménages à faible revenu à payer leur loyer, avec le programme Allocation-logement et le Programme de supplément au loyer;
- ▶ plus de 1,3 milliard de dollars pour le financement d'autres initiatives, dont près de 760 millions de dollars pour l'adaptation et la rénovation résidentielles ou encore 292 millions pour la bonification du crédit d'impôt pour solidarité.



1. Depuis 2020, des ententes particulières ont été conclues avec le gouvernement du Canada, permettant au Québec d'obtenir près de 3,6 milliards de dollars en fonds fédéraux pour soutenir ses propres plans et priorités en habitation : l'Entente Canada-Québec sur le logement signée en 2020 (avec bonification en 2023-2024), les trois ententes Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements signées en 2020, en 2021 et en 2023, ainsi que l'Entente Canada-Québec concernant le Fonds pour accélérer la construction de logements, signée en 2023. Ces ententes démontrent la volonté du gouvernement du Québec de collaborer avec le gouvernement fédéral, dans le respect des compétences provinciales, pour bénéficier des investissements supplémentaires annoncés dans le cadre du Plan du Canada sur le logement.

À ces montants s'ajoutent les ressources consenties en habitation par de nombreux ministères et organismes du gouvernement, notamment le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) pour loger les personnes âgées et pour lutter contre l'itinérance, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) en matière d'infrastructures d'eau, le ministère de l'Enseignement supérieur (MES) pour soutenir le logement étudiant, le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) relativement à la réhabilitation de terrains.

La Société d'habitation du Québec (SHQ) dispose quant à elle d'un budget annuel global considérable, lui permettant de mener de nombreuses actions avec ses différents programmes. En 2022-2023, ses dépenses de programme se sont élevées à 1,2 milliard de dollars, et il est prévu qu'elles atteignent 1,7 milliard de dollars en 2023-2024, une croissance de plus de 40 %.

En plus de ces investissements, le gouvernement du Québec a posé d'autres gestes concrets et déterminants en habitation :

- ▶ L'adoption de plusieurs lois structurantes a renforcé les outils mis à la disposition des municipalités.
- ▶ Des mesures conséquentes ont été mises en place pour moderniser le secteur de la construction et soutenir la main-d'œuvre dans ce domaine névralgique.
- ▶ Des dispositions ont été introduites afin de mieux protéger les locataires les plus vulnérables et de favoriser le maintien du parc de logements locatifs existant.

L'ambition de faire plus et de faire mieux

Plusieurs mesures annoncées sont en cours de déploiement. Il est encore tôt pour en mesurer pleinement les effets. Mais malgré les avancées, le gouvernement est déterminé à poursuivre les efforts pour résorber la crise et tendre vers un objectif ultime : que chaque citoyenne et citoyen puisse vivre dans un logement adéquat tout en respectant sa capacité financière.

Pour ce faire, il faut d'abord accroître l'offre globale de logements. La clé réside dans l'augmentation de la productivité sur tous les jalons de la chaîne de réalisation des projets. Elle réside dans la création d'un environnement plus propice au développement de l'offre résidentielle, sans négliger le parc existant qu'il nous faut préserver. Cela nécessite une remise en question de nos façons de faire et une amélioration constante des méthodes de travail. Un changement de culture s'impose en habitation.

Parallèlement, le gouvernement entend intensifier ses efforts pour accélérer la construction de logements sociaux et abordables, en repensant ses façons de faire. Il entend poursuivre son soutien aux personnes en situation de vulnérabilité, veiller à la protection des locataires et au maintien du parc locatif, et continuer de répondre aux besoins particuliers de certains ménages.

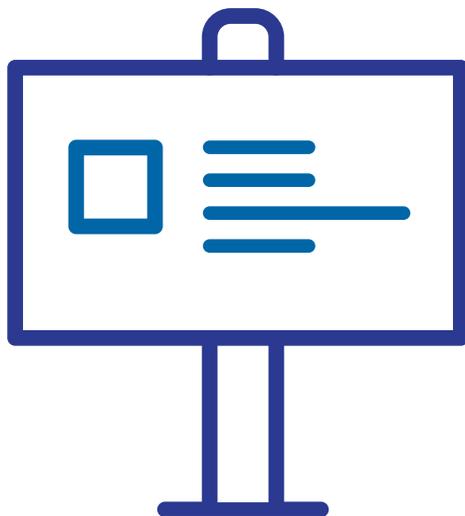
Voilà ce que la Stratégie propose : un regard vers l'avenir présentant des solutions concrètes et pragmatiques qui concourront à rétablir l'équilibre en habitation au Québec, tout en comblant les besoins les plus critiques. Le gouvernement s'engage à ajuster ses actions en fonction des résultats obtenus afin d'assurer une réponse continue et adaptée aux besoins changeants en habitation.



REGARD SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les principaux indicateurs du marché de l'habitation affichent des résultats préoccupants. Plusieurs ménages ont des difficultés croissantes à trouver un logement adéquat qui respecte leur capacité financière. Par exemple, au Québec :

- ▶ le prix moyen d'une maison unifamiliale sur le marché de la revente a connu une forte croissance. Bien qu'il se soit stabilisé depuis, il a fait un bond de 50,6 % de 2019 à 2023;
- ▶ le taux d'inoccupation des logements locatifs est en diminution. En 2023, il se situait à 1,3 %, le plus bas enregistré depuis 2003;
- ▶ la hausse du loyer moyen pour un appartement s'est accélérée. Son rythme annuel de croissance est passé de 3,2 % en 2019 à 7,4 % en 2023, pour une augmentation globale de 27,8 % en quatre ans;
- ▶ en 2023, le loyer moyen des unités de 2 chambres à coucher avec changement de locataires² était en hausse de 17,4 % par rapport à 2022. Ces loyers étaient de 9,4 % plus élevés que pour les unités sans changement de locataires. Pour les ménages qui n'ont d'autre choix que de se relocaliser, cette situation présente un défi de taille.



2. La proportion des unités (toute typologie confondue) avec changement de locataires était de 10,4 % en 2023. Cette proportion est en diminution : elle s'élevait à 17,2 % en 2019.

Tableau 1 – Données sur l’habitation au Québec

	2019	2020	2021	2022	2023	Δ 2019-2023
Marché de la propriété^{1,2}						
Inscriptions de propriétés sur le marché de la revente	676,7 k	475,7 k	302,6 k	313 k	382,7 k	-43,4 %
Prix médian d’une maison unifamiliale sur le marché de la revente	260 k\$	295 k\$	365 k\$	416 k\$	417 k\$	+60,2 %
Prix moyen d’une maison unifamiliale sur le marché de la revente	324 k\$	376 k\$	438 k\$	488 k\$	487 k\$	+50,6 %
Variation du prix moyen d’une maison unifamiliale sur le marché de la revente	5,2 %	16,4 %	16,4 %	11,3 %	-0,1 %	—
Marché locatif³						
Taux d’inoccupation des logements locatifs	1,8 %	2,4 %	2,5 %	1,7 %	1,3 %	—
Loyer mensuel moyen (échantillon non fixe)	800 \$	845 \$	874 \$	952 \$	1 022 \$	+27,8 %
Variation annuelle du loyer moyen (échantillon fixe)*	3,2 %	3,7 %	3,6 %	5,1 %	7,4 %	—
Variation annuelle du loyer moyen (2 chambres à coucher), avec changement de locataires	n. d.	n. d.	n. d.	13,2 %	17,4 %	—

* La variation en pourcentage affichée correspond à celle de l’échantillon fixe, qui considère uniquement les logements communs aux enquêtes des deux années. Cela permet d’atténuer une bonne partie des effets de composition.

1. CENTRIS. *Statistiques immobilières*, [En ligne]. [<https://www.centris.ca/fr/outils/statistiques-immobilieres>].
2. ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES COURTIERES IMMOBILIERES DU QUÉBEC. *Baromètres du marché résidentiel*, [En ligne]. [<https://apciq.ca/archives-barometres-province/>].
3. SOCIÉTÉ CANADIENNE D’HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Portail de l’information sur le marché de l’habitation*, [En ligne]. [www.03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/#TableMapChart/24/2/Québec].

Que ce soit pour les propriétaires, qui représentent plus de 60 % des ménages³, ou pour les locataires (environ 40 %), les dépenses consacrées au logement par rapport au revenu moyen ont fortement augmenté. L’effet de la hausse des taux hypothécaires et des loyers a surpassé celui de l’augmentation du revenu disponible des ménages québécois. Conséquence : l’habitation au Québec est devenue moins abordable.



3. La proportion de propriétaires n’est que de 45 % dans la région métropolitaine de Montréal.

Défis régionaux

La crise du logement touche toutes les régions du Québec à différents degrés. Que ce soit en raison de la rareté des logements disponibles ou des prix élevés, la situation est difficile dans de nombreuses municipalités.

Les taux d'inoccupation sont particulièrement faibles dans plusieurs municipalités des régions telles que les Laurentides, la Mauricie, la Capitale-Nationale, Chaudière-Appalaches, l'Abitibi-Témiscamingue ou la Côte-Nord.

Les enjeux sont tout aussi importants dans les grands centres urbains, qui font face à des défis de croissance démographique et de pression urbaine importants. Les loyers sont élevés dans les villes des communautés métropolitaines, tout particulièrement à Montréal, où arrive la majorité des résidents non permanents, ce qui exerce une pression supplémentaire.

Certaines localités font face à des défis particuliers pour accueillir des projets de développement économique. Pensons aux municipalités du Centre-du-Québec et de la Mauricie, où s'implante la Vallée de la transition énergétique, ainsi qu'au territoire nordique, où des projets énergétiques et liés à l'exploitation des minéraux critiques et stratégiques sont appelés à se développer.

Les principaux indicateurs en matière d'habitation pour les régions administratives du Québec sont présentés à l'annexe 2.

Une situation distincte au Québec

Si les défis sont grands au Québec, ils demeurent moins critiques qu'ailleurs au Canada.

Le Québec bénéficie en effet d'une situation qui se distingue de celle de la moyenne canadienne, de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, où les coûts de l'habitation sont nettement supérieurs, même en tenant compte des niveaux de revenus. Bien que les prix, notamment ceux des propriétés, aient progressé plus rapidement au Québec qu'en moyenne au Canada, le coût pour se loger demeure globalement beaucoup moins élevé.

Tableau 2 – Comparaison des coûts de loyer d'un appartement et du prix d'une propriété

	2019	2023	Δ 2019-2023
Loyer moyen d'un appartement¹			
Québec	800 \$	1 022 \$	27,8 %
Ontario	1 273 \$	1 607 \$	26,2 %
Colombie-Britannique	1 320 \$	1 655 \$	25,4 %
Canada	1 039 \$	1 307 \$	25,8 %
Prix de référence d'une propriété²			
Québec	314 200 \$	480 700 \$	53 %
Ontario	600 200 \$	882 600 \$	47,1 %
Colombie-Britannique	693 100 \$	976 400 \$	40,9 %
Canada	527 300 \$	729 700 \$	38,4 %

1. SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. « Loyer moyen de tous les types d'appartements et de maisons en rangée d'initiative privée », dans *Enquête sur les logements locatifs, 2019-2023*. [En ligne]. [<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/tableaux-de-donnees-tires-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>].
2. ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER. « Indice des prix des propriétés MLS[®] », dans *Analyses du marché de l'habitation*, [En ligne]. [<https://www.crea.ca/fr/analyses-du-marche-de-lhabitation/indice-des-prix-des-proprietes-mls-ipp-mls/>].

Une demande croissante et une offre ralentie par plusieurs facteurs

Les facteurs à l'origine des tensions sur le marché de l'habitation au Québec sont non seulement nombreux, mais ils se sont accentués au cours des dernières années, aggravant du fait même une situation déjà tendue. D'une part, la demande pour les logements continue d'augmenter, surtout récemment, en raison notamment d'un bond historique du nombre de nouveaux résidents non permanents. D'autre part, les coûts de construction ont connu une hausse marquée, ce qui a freiné le développement du parc de logements.

Une forte croissance du nombre de nouveaux arrivants

Si le Québec a connu une accélération de sa croissance démographique depuis 2015, celle enregistrée en 2023 est exceptionnelle, avec une hausse de 2,5 %, exerçant une pression additionnelle sur le marché de l'habitation. Cette poussée repose presque entièrement sur le solde migratoire international, lequel se compose surtout, depuis plus récemment, de résidents non permanents :

- ▶ Depuis 2018, cette catégorie démographique, englobant les travailleuses et travailleurs temporaires, les demandeuses et demandeurs d'asile et les étudiantes et étudiants internationaux, représente la principale source d'accroissement de la population au Québec.
- ▶ Depuis 2022, leur nombre a augmenté de façon importante, pour atteindre une croissance record de près de 174 200 personnes en 2023. Ce nombre représentait près de 80 % de la croissance démographique enregistrée au Québec en 2023. Au premier trimestre de 2024, l'effectif total de résidents non permanents était estimé à près de 600 000 personnes⁴.

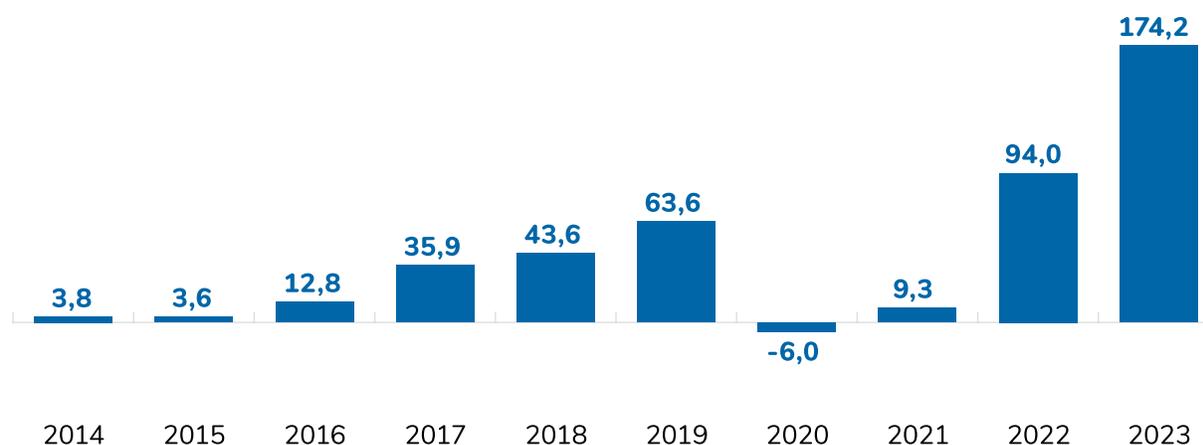
Si la tendance se maintenait, la pression sur la demande de logements deviendrait intenable, non seulement sur le marché locatif dans la région de Montréal, qui accueille une large part des résidents non permanents⁵, mais aussi dans plusieurs régions au Québec. Le gouvernement suivra donc attentivement l'évolution de la situation et adaptera ses politiques en conséquence.



4. STATISTIQUE CANADA, Tableau 17-10-0121-01 Estimations du nombre de résidents non permanents par type, trimestrielles, [En ligne]. [\[https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710012101\]](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710012101).

5. En 2023, Montréal a enregistré le plus haut taux d'accroissement démographique annuel jamais observé dans la province. La croissance démographique dans la métropole comptait pour 44 % de la croissance totale de la population au Québec durant l'année, selon les données du dernier bilan démographique de l'Institut de la statistique du Québec.

Graphique 1 Progression du solde annuel* des résidents non permanents au Québec, 2014 à 2023 (en milliers)



* Variation du nombre de résidents non permanents entre le début et la fin de l'année.

Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. *Le bilan démographique du Québec : édition 2024*, [En ligne], 2024, 107 p. [<https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/bilan-demographique-quebec-edition-2024.pdf>].

Une conjoncture qui a favorisé la demande de propriétés durant plusieurs années

Avant la hausse des taux d'intérêt, la conjoncture économique était favorable à l'investissement dans le secteur immobilier (c.-à-d. : achat, rénovation, construction). Si cette situation a pu alimenter les mises en chantier, les taux hypothécaires maintenus à un faible niveau ont aussi facilité l'accès à la propriété et alimenté une surenchère. Cette demande accrue, jumelée à la recherche d'habitations plus grandes et mieux adaptées au télétravail depuis la pandémie, a contribué à une forte hausse des prix.

Le resserrement des conditions monétaires et la hausse des taux hypothécaires à partir de 2022 ont par la suite freiné la demande pour les propriétés. Cette situation a amené de nombreux jeunes ménages à demeurer locataires plus longtemps, exerçant du fait même une pression additionnelle sur le marché locatif.

Notons par ailleurs que la diminution de la taille des ménages a également contribué à la hausse de la demande au fil du temps. Le nombre moyen de personnes par ménage est en effet en décroissance graduelle depuis plusieurs décennies au Québec. Plus forte dans le passé, cette décroissance a toutefois ralenti depuis les années 2000, alors que le nombre moyen de membres par ménage est passé de 2,4 personnes en 2001 à 2,2 en 2021⁶.

Une offre de logements qui doit composer avec de multiples défis

Face à une demande croissante, l'offre de logements n'a pas suffi à répondre à la demande. Le nombre de ménages a augmenté à un rythme de 1,4 % par année durant les cinq dernières années⁷, alors que l'accroissement du parc d'habitation n'était en moyenne que de 1,1 %⁸.

6. INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. *Ménages privés selon la taille*, Québec, 1951-2021, [En ligne]. [<https://statistique.quebec.ca/fr/document/menages-au-quebec/tableau/menages-privés-selon-la-taille-quebec>].

7. Basé sur des estimations du ministère des Finances du Québec.

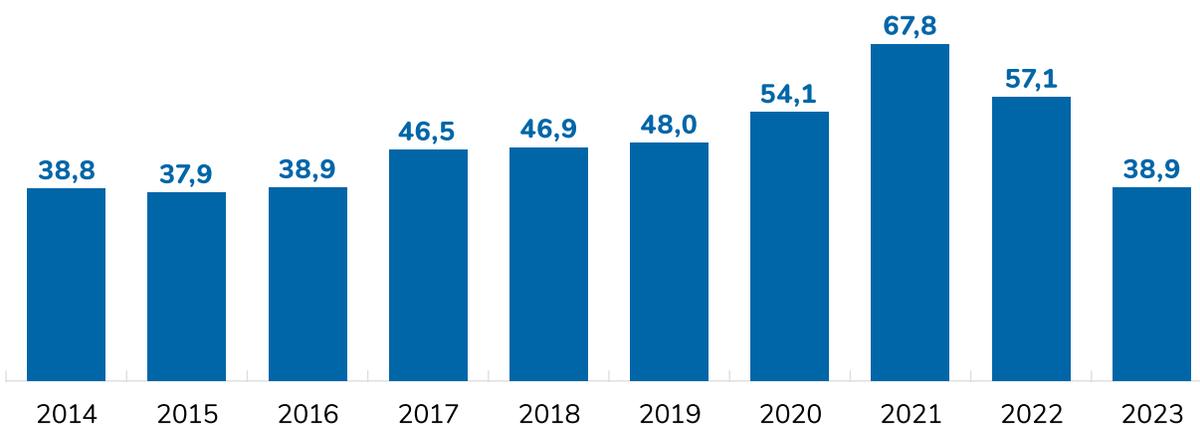
8. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION. *Rôles d'évaluation foncière du Québec*, [Jeu de données]. [<https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec>].

La moyenne annuelle des inscriptions de propriétés sur le marché de la revente est aujourd'hui largement inférieure à celle enregistrée en 2019, malgré une remontée récente observée en 2022 et en 2023. Le volume de logements mis en chantier a quant à lui diminué de près de 43 % entre le sommet de 2021 et de 2023, notamment en raison des coûts de réalisation des projets plus élevés, que ce soit pour les matériaux, les terrains, les infrastructures et les services requis, en plus des coûts d'emprunt.

Le secteur de la construction doit par ailleurs toujours composer avec une rareté de main-d'œuvre. À ces défis s'ajoutent des normes de construction, des règles d'implantation et des parcours administratifs qui peuvent contribuer à freiner la productivité et la cadence, alors que l'on voudrait les accélérer.

Graphique 2

Progression annuelle des mises en chantier, Québec, 2014 à 2023 (en milliers d'unités)



Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, [En ligne].
[\[www.Q3.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimb/fr/#TableMapChart/24/2/Québec\]](http://www.Q3.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimb/fr/#TableMapChart/24/2/Québec).

Le défi auquel nous faisons face

Au cours des dernières années, le nombre d'unités d'habitation mises en chantier a été insuffisant pour répondre à la demande croissante, entraînant une diminution du ratio moyen d'habitations par ménage. Ce ratio est désormais en deçà du niveau moyen observé quelques années avant la pandémie, alors que le marché de l'habitation n'était pas soumis aux mêmes tensions (1,104 en 2023, contre 1,123 en moyenne de 2014 à 2019)⁹.

Pour retrouver ce niveau antérieur et permettre au marché de mieux répondre aux besoins de l'ensemble des ménages au Québec, il est estimé que le rythme des mises en chantier devra augmenter de 25 % par rapport aux dernières prévisions économiques¹⁰ pour atteindre un total d'environ 560 000 d'ici 2034, soit environ 115 000 mises en chantier de plus que les 445 000 prévues.

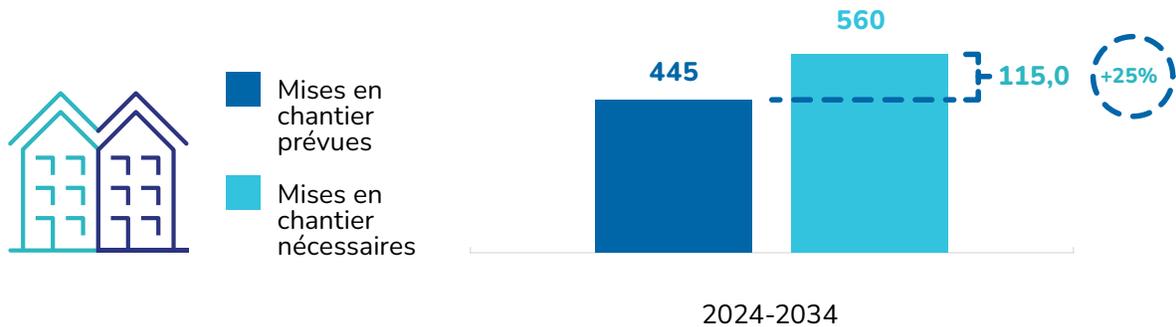
Ces besoins sont toutefois susceptibles de varier au cours des prochaines années en fonction de différents facteurs, dont principalement l'évolution de la démographie, qui peut être influencée par les politiques en matière d'immigration. Pour leur part, les mises en chantier pourraient être influencées par l'évolution de la conjoncture économique. Le gouvernement suivra donc attentivement la situation pour ajuster la Stratégie en conséquence.

9. De 2014 à 2019, le marché locatif au Québec était plus équilibré : le taux d'inoccupation moyen sur la période était de 3,3 % (un taux de 3 % est généralement considéré comme équilibré) et la progression du loyer moyen était de 2,1 % pour cette période.

10. QUÉBEC. MINISTÈRE DES FINANCES. Budget 2024-2025, [Fichier PDF], Ministère des Finances, 2024, 434 p. [https://www.finances.gouv.qc.ca/Budget_et_mise_a_jour/budget/documents/Budget2425_PlanBudgetaire.pdf].

Graphique 3

Illustration des mises en chantier nécessaires pour résorber le manque à construire (en milliers d'unités)



Tous les acteurs concernés doivent donc travailler à accélérer la construction de logements qui répondent aux besoins des Québécois et Québécoises et à leur capacité de payer. Une plus grande disponibilité d'unités à divers coûts se répercutera positivement sur la variété de logements disponibles, suivant un effet de cascade par la libération de logements et, par le fait même, contribuant à l'abordabilité à long terme¹¹.

Enfin, il ne faut pas perdre de vue que construire des milliers de logements prend du temps. Des tensions élevées sur le marché persisteront entretemps. Une attention accrue devra donc être portée aux ménages les plus précaires, pour qui la situation est particulièrement difficile.

11. SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Comprendre le filtrage : stratégie à long terme concernant les logements neufs et l'abordabilité du logement*, [En ligne], 19 juin 2024. [<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/filtrage-strategie-long-terme-logements-neufs-abordabilite>].

AXES D'INTERVENTION

Objectifs stratégiques

Chaque ménage devrait être logé selon ses besoins, dans un marché résidentiel plus équilibré, offrant de meilleures protections aux citoyennes et citoyens. Préserver l'équilibre et l'abordabilité par une offre suffisante et variée, voilà le cœur de la Stratégie que le gouvernement du Québec entend déployer en vue de freiner la tendance de façon durable.

Pour ce faire, la Stratégie agit sur deux fronts :

- ▶ en veillant à créer un environnement propice à la croissance de l'offre en habitation pour répondre à la demande;
- ▶ en continuant de soutenir les ménages dont les revenus sont insuffisants ou qui ont des besoins particuliers.

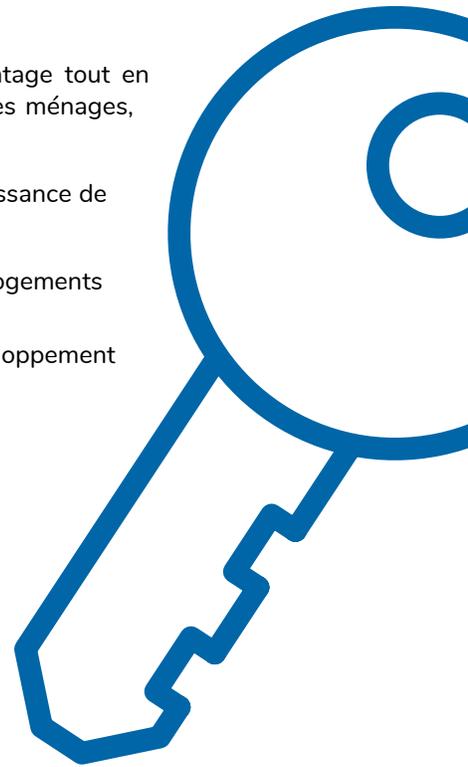
Axe 1 – Créer un environnement propice à la croissance de l'offre de logements

Pour rétablir l'équilibre et préserver l'abordabilité, il est primordial de construire davantage tout en diversifiant les options offertes. Dans un marché répondant mieux aux besoins variés des ménages, chacun pourra trouver un logement adapté à son budget.

Afin de stimuler la construction résidentielle et créer un environnement favorable à la croissance de l'offre de logements, on doit :

- ▶ soutenir la productivité dans le secteur de la construction pour produire davantage de logements avec les ressources disponibles et en réduire les délais de livraison;
- ▶ outiller les partenaires municipaux pour favoriser les investissements et faciliter le développement d'une offre résidentielle à la fois suffisante et diversifiée;
- ▶ exploiter le potentiel des immeubles existants pour les mettre à profit au service de l'habitation;
- ▶ préserver le parc actuel pour en assurer un accès durable et réduire la nécessité de nouvelles constructions.

Cette démarche repose sur la contribution de tous les acteurs du développement de l'habitation au Québec, y compris les promoteurs, les constructeurs, le secteur financier, les organismes communautaires, les municipalités et d'autres intervenants clés publics et privés.



Soutenir la productivité dans le secteur de la construction

Alors que la cadence des mises en chantier est appelée à s'intensifier, il est plus que jamais nécessaire de compter sur une main-d'œuvre suffisante et compétente, et d'adopter des pratiques permettant de réaliser des gains de productivité pour construire plus, plus vite et à meilleurs coûts, sans pour autant négliger la qualité des constructions, les exigences en matière d'accessibilité, les orientations en matière d'aménagement du territoire et la performance environnementale. À cet égard, des mesures vigoureuses pour stimuler la productivité dans ce secteur ont été prises.

Attirer, former et retenir la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction

Le gouvernement a déployé des mesures novatrices dans le cadre de deux offensives afin de soutenir le recrutement et la formation d'un plus grand nombre de travailleuses et travailleurs dans les métiers de la construction :

- ▶ L'Opération main-d'œuvre, lancée en novembre 2021, prévoit un ensemble de mesures pour contrer la rareté de la main-d'œuvre dans des secteurs jugés prioritaires, dont celui de la construction. Les actions menées visent à attirer, à former et à requalifier pas moins de 55 000 travailleuses et travailleurs dans la construction d'ici 2026.
- ▶ L'Offensive formation en construction, lancée en octobre 2023, vise à attirer à court terme de 4 000 à 5 000 personnes additionnelles dans des métiers en forte demande sur les chantiers¹². Plusieurs initiatives en matière de formation professionnelle ont été mises en place, y compris des formations qualifiantes rémunérées de courte durée, l'accès à des bourses dès la diplomation sous certaines conditions et l'augmentation de la capacité d'accueil pour certains programmes conduisant à un diplôme d'études professionnelles (DEP).
- ▶ Depuis avril 2022, les établissements de formation peuvent proposer des programmes en alternance travail-études dans le domaine de la construction. Les élèves développent, en poursuivant leurs apprentissages sur les chantiers, des compétences incluses dans le programme d'études couvrant minimalement 20 % de la durée totale du programme d'études. Ces programmes sont à la fois plus attrayants pour les élèves, qui acquièrent rapidement une expérience pratique, et bénéfiques pour le secteur, qui profite plus rapidement de leur présence sur les chantiers. C'est pourquoi le gouvernement prévoit augmenter le nombre de formations offertes selon cette formule dans les prochaines années.

L'évolution des besoins de main-d'œuvre dans ce secteur est étroitement surveillée, et le gouvernement continuera à effectuer une vigie sur l'efficacité des mesures mises en place.

Appuyer la modernisation de l'industrie de la construction et l'organisation du travail

Adoptée en mai 2024, la *Loi modernisant l'industrie de la construction* introduit des dispositions pour mettre en œuvre une importante réforme dans l'organisation du travail et contrer la pénurie de main-d'œuvre. Ces dispositions visent notamment à :

- ▶ permettre la polyvalence de la main-d'œuvre dans les métiers afin de faciliter l'organisation du travail;
- ▶ favoriser une meilleure organisation du travail en permettant une plus grande mobilité de la main-d'œuvre sur le territoire québécois;
- ▶ faciliter l'accès à des groupes de travailleuses et travailleurs historiquement sous-représentés dans l'industrie de la construction;
- ▶ faciliter la réalisation des travaux dans les offices d'habitation pour accélérer la remise en état du parc de logements sociaux sous leur responsabilité et réattribuer plus rapidement les unités aux personnes qui en ont besoin.

Ces mesures, particulièrement celles visant la polyvalence et la mobilité de la main-d'œuvre, concourront à optimiser le travail sur les chantiers et à augmenter la productivité du secteur, pour construire davantage avec les mêmes ressources disponibles.

12. Soit ceux de charpentier-menuisier, d'opérateur de pelles, d'opérateur d'équipement lourd, de ferblantier, de frigoriste, d'électricien et de tuyauteur.

Miser sur les solutions usinées et la modélisation numérique pour accroître la productivité

L'adoption de technologies de pointe et de procédés novateurs dans le domaine de la construction résidentielle est incontournable pour augmenter la productivité, réduire les délais de construction, augmenter la qualité et minimiser les coûts. Le Québec est déjà bien engagé dans le virage technologique et doit poursuivre sur cette lancée.

Parmi les approches innovantes, mentionnons le multilogement préfabriqué, dont les avantages sont nombreux :

- ▶ réponse efficace à la rareté de main-d'œuvre sur les chantiers;
- ▶ vulnérabilité moindre aux variations des coûts des matériaux;
- ▶ meilleur contrôle de la qualité, efficience accrue et optimisation des ressources.

La SHQ encourage cette avenue prometteuse par le soutien à différents projets. Quelques exemples :

- ▶ L'octroi d'un soutien financier au projet GoKit, un système de construction industrialisé optimisé pour un réseau multifabricant. Ce projet vise à implanter un réseau d'affaires pour la filière de la préfabrication de panneaux destinés à la construction de multilogements.
- ▶ Le déploiement de projets d'unités modulaires pour héberger du personnel du secteur de la santé à certains endroits critiques, notamment à Baie-Saint-Paul, à Maria et à La Malbaie.
- ▶ Le lancement d'un appel de propositions visant la réalisation de maquettes numériques de logements abordables préfabriqués. Ainsi, 500 logements abordables seront réalisés avec des fournisseurs de l'industrie manufacturière de préfabrication. Un premier appel d'offres sera lancé d'ici l'automne 2024.

Le gouvernement entend soutenir le développement de systèmes constructifs préfabriqués, de modèles de bâtiments et de composantes modulaires afin d'accélérer la livraison d'habitations, de contrôler les coûts, de favoriser la qualité des constructions et d'augmenter la productivité dans l'industrie :

- ▶ Des modèles de bâtiments et de composantes modulaires seront diffusés et des adaptations aux mécanismes spécifiques de financement seront mises en place pour stimuler le recours aux solutions usinées. Un comité gouvernemental sur la préfabrication sera en outre créé pour faciliter l'adoption de ces solutions.
- ▶ En collaboration avec divers partenaires, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) réalisera un portrait clair des difficultés rencontrées par les fabricants de panneaux préfabriqués afin de développer une stratégie d'intervention et d'éliminer les obstacles à leur conformité réglementaire.

Dans le cadre d'initiatives visant le secteur de la construction, le gouvernement s'est engagé à contribuer au déploiement de la modélisation des informations du bâtiment (connue sous le nom *Building Information Modeling* – BIM). Elle s'impose désormais comme la norme. C'est pourquoi le gouvernement s'assurera que les entrepreneurs en construction détiennent les qualifications numériques requises pour soutenir ce virage.



Favoriser la préfabrication et la modélisation des données du bâtiment

Dans le cadre de la *Stratégie québécoise en infrastructures publiques*, le gouvernement s'engage à promouvoir activement l'utilisation de la préfabrication dans les projets d'infrastructures publiques et à poursuivre l'implantation de la modélisation des données du bâtiment pour augmenter la productivité des entreprises.

La préfabrication ne se limite pas à la construction modulaire. Une foule de composantes peuvent être construites hors site et transportées sur les chantiers. La préfabrication a un effet positif sur l'environnement, car tout le processus de construction et de recyclage est maîtrisé.

Les nouvelles technologies numériques, comme la modélisation des données du bâtiment (BIM), permettent quant à elles d'accélérer et d'optimiser l'ensemble du processus de construction, grâce aux informations centralisées, à la préfabrication ou à la construction hors site dans des environnements contrôlés, ce qui réduit les risques d'erreurs et la production de matières résiduelles. La modélisation des données du bâtiment constitue ainsi une voie déterminante pour répondre à l'augmentation des coûts et à la diminution de la main-d'œuvre grâce à un accroissement de la productivité.



Reconstruction d'un HLM à Saguenay : modélisation des données du bâtiment, préfabrication et aluminium

Un projet prometteur situé à Saguenay permettra de reconstruire, à la suite d'un incendie majeur, un immeuble HLM de 49 logements et de mettre de l'avant des procédés innovants pour ainsi en faire un projet de démonstration. La modélisation des données du bâtiment (BIM) sera utilisée pour appuyer la conception du bâtiment, alors que la préfabrication modulaire permettra de réaliser plus rapidement une partie importante des travaux de chantier. Grâce au financement associé à la *Stratégie québécoise de développement de l'aluminium* du ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (MEIE), le bâtiment mettra en valeur des produits innovants en aluminium.

Lever les obstacles et faciliter la réalisation des projets en construction

Le Québec s'est donné des balises pour garantir la qualité des constructions, rendre les bâtiments plus accessibles et sécuritaires pour les personnes handicapées, préserver la sécurité de la population et favoriser l'efficacité énergétique. Pour concilier ces objectifs avec le développement, il est essentiel d'appliquer efficacement et de manière performante les normes de construction et environnementales, ou de les adapter au contexte actuel, afin d'éviter qu'elles nuisent à la productivité du secteur.

Assurer la fluidité dans la réalisation des projets et soutenir les développeurs et les constructeurs dans leurs efforts de conformité nécessitera que des mécanismes visant à simplifier l'application des exigences soient adoptés. Ainsi, la possibilité de recourir à une mesure équivalente à une disposition d'un code que la RBQ a adoptée (qui pourrait s'appliquer à un ensemble de sites, de bâtiments ou d'équipements présentant des caractéristiques similaires) sera examinée, de façon à limiter le traitement au cas par cas, qui entraîne des coûts et des délais¹³. En outre, la RBQ harmonisera progressivement les normes de construction et de sécurité des bâtiments à l'échelle provinciale en s'appuyant notamment sur les travaux et les recommandations issus d'un comité interprovincial, dont elle fera partie. Ce comité analysera notamment les exigences en matière d'issues de secours dans les habitations multilogements. Ces mesures faciliteront l'application de la réglementation et permettront de reproduire les solutions développées dans des projets similaires.

Appuyer l'avancement rapide des projets d'envergure

Les projets d'envergure suscitent des retombées importantes sur l'offre en habitation dans le secteur où ils voient le jour. C'est pourquoi nous avons avantage à appuyer leur progression rapide en agissant sur les facteurs pouvant en retarder indûment la réalisation. Ces projets impliquent de nombreux acteurs et demandent des efforts de planification et de coordination soutenus.

Pour réduire les obstacles et favoriser la synergie entre les intervenants, le gouvernement établira un réseau interministériel de personnes-ressources pour suivre l'évolution de ces projets et se mobiliser au besoin pour résoudre les problèmes ou débloquer les situations complexes. La création de ce réseau s'appuiera sur l'expertise du Comité d'accélération pour la réalisation des projets d'habitation, déjà en place, et en constituera l'élargissement¹⁴.

Pour assurer le succès de ce réseau, certains ministères et organismes prendront des mesures particulières pour améliorer l'accompagnement ou optimiser leur processus :

- ▶ La RBQ offrira un service prioritaire aux constructeurs d'immeubles à logements d'envergure pour les demandes d'interprétation réglementaire, permettant de donner rapidement des réponses et, dans de nombreux cas, de résoudre les problèmes en temps réel.
- ▶ Le MELCCFP accroîtra l'accompagnement auprès des promoteurs pour éviter les démarches associées à la non-conformité des demandes d'autorisation environnementale, réduisant ainsi les délais de traitement.
- ▶ Le ministère de la Culture et des Communications (MCC), qui a amorcé une démarche d'amélioration de ses processus, poursuivra l'optimisation du cheminement des projets soumis aux dispositions relatives à la préservation du patrimoine pour favoriser le traitement diligent des dossiers.

Si les besoins le justifient et selon l'ampleur des projets, les conférences administratives régionales (CAR) pourraient être mises à contribution et se voir confier des mandats. Présentes dans toutes les régions administratives du Québec, les CAR favorisent la concertation entre les ministères et les organismes à l'échelle régionale. Leur implication pourrait garantir une cohérence accrue et une synergie sur une base régionale pour faciliter l'avancement de certains projets.

13. La RBQ peut autoriser à certaines conditions une demande de mesure équivalente, lorsqu'il lui est démontré que la méthode de conception, le matériau ou le procédé de construction atteint l'équivalence et le niveau de sécurité de cette disposition.

14. Ce comité assure actuellement le suivi de projets d'habitation subventionnés par le gouvernement pour résoudre les blocages et en réduire les délais de livraison. Il est composé de représentants de la SHQ ainsi que d'autres ministères et organismes, dont le MAMH, le MELCCFP, le MCC, le MSSS, le MEIE, Hydro-Québec et la RBQ.

Pour soutenir la productivité dans le secteur de la construction

Mesures phares	Initiatives	Porteurs et collaborateurs
Attirer, former et retenir la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction	<input checked="" type="checkbox"/> Attirer, former et requalifier 55 000 travailleuses et travailleurs dans les métiers de la construction, d'ici 2026	CCQ, MTRAV, MEQ, MESS
	<input checked="" type="checkbox"/> Attirer, à court terme, entre 4 000 et 5 000 personnes additionnelles dans des métiers en forte demande sur les chantiers	CCQ, MTRAV, MEQ, MESS
	<input checked="" type="checkbox"/> Favoriser le déploiement de programmes d'études offerts en alternance travail-études	MEQ CCQ
Appuyer la modernisation de l'industrie de la construction et l'organisation du travail	<input checked="" type="checkbox"/> Permettre une polyvalence accrue de la main-d'œuvre dans les métiers sur les chantiers et une plus grande mobilité de celle-ci sur le territoire québécois	MTRAV CCQ, MEQ, MESS
	<input checked="" type="checkbox"/> Faciliter l'accès à l'industrie de la construction aux personnes représentatives de la diversité	MTRAV CCQ
	<input checked="" type="checkbox"/> Faciliter la réalisation des travaux dans les offices d'habitation pour accélérer la remise en état du parc de logements sociaux	MTRAV CCQ, offices d'habitation
Miser sur les solutions usinées et la modélisation numérique pour accroître la productivité	<input checked="" type="checkbox"/> Déployer la modélisation des informations du bâtiment (BIM)	SQI RBQ
	<input type="checkbox"/> Lancer un premier appel d'offres pour la réalisation de 500 unités de logement abordable préfabriquées	SHQ
	<input type="checkbox"/> Accroître le recours à des systèmes constructifs préfabriqués et favoriser la reproduction de solutions développées, en diffusant des modèles de bâtiments et de composantes modulaires et en adaptant les programmes d'aide	SHQ Manufacturiers
	<input type="checkbox"/> Obtenir un portrait des problèmes de conformité réglementaire vécus par les fabricants de bâtiments usinés et développer une stratégie d'intervention pour éliminer les obstacles à leur conformité	RBQ SHQ, MAMH, SQI, MELCCFP, municipalités
	<input type="checkbox"/> S'assurer que les entrepreneurs en construction détiennent les qualifications requises pour la modélisation des informations du bâtiment (BIM)	RBQ SQI, milieu universitaire, MES
	<input type="checkbox"/> Examiner la possibilité d'appliquer une mesure équivalente à un ensemble de projets présentant des situations factuelles semblables	RBQ MCC
Lever les obstacles et faciliter la réalisation des projets en construction	<input type="checkbox"/> Accélérer l'adoption de nouvelles exigences réglementaires à être incluses dans les prochaines éditions du code national, pour ensuite les harmoniser à l'échelle du Québec	RBQ SHQ, SQI, MAMH, MSSS, MCC, MSP, municipalités
	<input type="checkbox"/> Évaluer les assouplissements possibles en matière d'issues de secours tout en préservant la sécurité dans les bâtiments résidentiels	RBQ SHQ, MAMH, MSSS, MCC, MSP, municipalités
	<input type="checkbox"/> Déployer un réseau interministériel de personnes-ressources pour faciliter la réalisation des projets d'habitation d'envergure	MAMH, SHQ RBQ, MELCCFP, MCC

Légende : Nouvelle initiative Initiative réalisée ou en cours

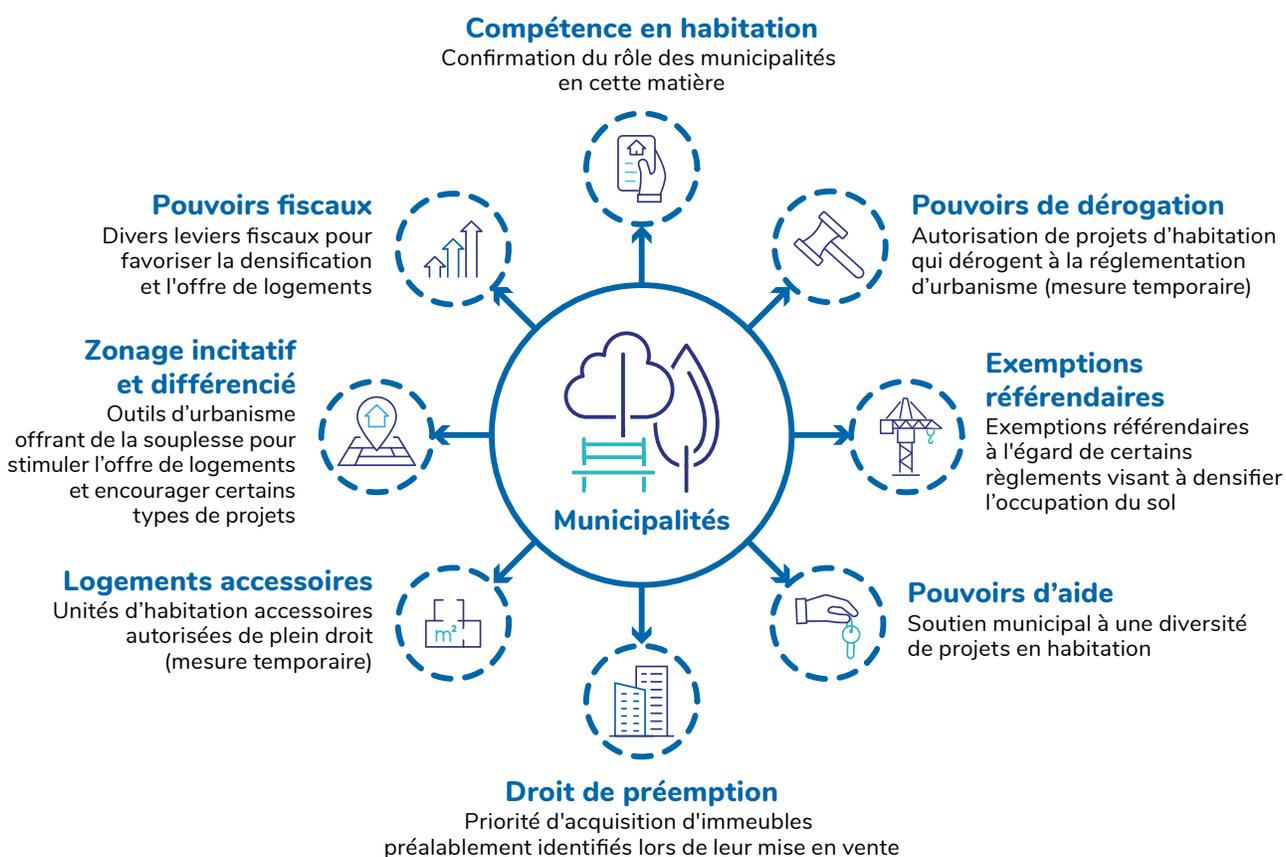
Outils des partenaires municipaux pour favoriser le développement résidentiel

En habitation, le rôle de l'État consiste en majeure partie à réunir les conditions nécessaires afin que le marché réponde aux besoins de la population. Outre le soutien de la productivité de la construction, l'environnement local doit être favorable au développement. Les intervenants de première ligne que sont les partenaires municipaux doivent pouvoir contribuer pleinement à créer un environnement favorable à l'investissement résidentiel et à la livraison efficace des projets.

Renforcer les pouvoirs des municipalités pour favoriser et accélérer le développement résidentiel

Le gouvernement du Québec a apporté des modifications législatives substantielles pour permettre aux municipalités de jouer pleinement leur rôle dans le développement et dans la gestion de l'habitation sur leur territoire.

De nouveaux leviers pour faciliter et accélérer la réalisation de projets de logements



En juin 2023, l'adoption du projet de loi n° 16, *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions*, a renforcé la prise en compte des enjeux d'habitation dans le régime d'aménagement :

- ▶ La planification territoriale des MRC et des municipalités locales doit désormais décrire les besoins projetés en matière d'habitation, y compris en matière de logement social ou abordable, et prévoir des mesures en vue d'y répondre.
- ▶ Un nouveau pouvoir de zonage incitatif a été ajouté pour permettre aux municipalités de négocier une marge excédentaire de développement, telle que l'augmentation de la densité, en contrepartie d'engagements de la part des promoteurs à réaliser une prestation d'intérêt public. L'une des contreparties possibles est l'intégration au projet d'unités de logement abordable, social ou familial. Depuis juin 2024¹⁵, elle peut également prendre la forme d'un versement d'une somme d'argent ou d'une cession d'immeuble destinés à la mise en œuvre d'un programme de logements sociaux ou abordables.
- ▶ Les exemptions référendaires ont été élargies pour encourager les projets de densification douce dans les secteurs résidentiels et la consolidation des milieux urbanisés.

Le projet de loi n° 39, *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives*, adoptée en décembre 2023, élargit et consolide les pouvoirs d'intervention des organismes municipaux, notamment en matière d'habitation. Selon les besoins et les réalités locales, les municipalités peuvent par exemple :

- ▶ adopter un programme d'aide au logement locatif pour favoriser la construction, la rénovation ou la location annuelle de logements locatifs;
- ▶ octroyer des subventions, des crédits de taxes, des prêts, ou encore procéder à des ventes ou à des locations sous la valeur marchande, notamment pour l'hébergement transitoire de personnes dans le besoin;
- ▶ accorder une aide aux propriétaires d'un logement accessoire utilisé à des fins intergénérationnelles ou de proche aidance, notamment sous forme de crédit de taxes;
- ▶ appliquer un taux varié de taxe foncière aux immeubles résidentiels vacants ou sous-utilisés, notamment pour encourager la densification;
- ▶ accorder de l'aide sous forme de prêt pour favoriser l'accession à la propriété;
- ▶ hausser le taux de taxes municipales applicable aux terrains vagues desservis afin d'inciter à la consolidation des territoires urbanisés, notamment en vue d'augmenter l'offre résidentielle.

L'adoption du projet de loi n° 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, en février 2024, confère davantage de souplesse aux municipalités dans l'exercice de leur compétence en habitation :

- ▶ Pour une période temporaire de trois ans, elles peuvent autoriser des projets d'habitation qui dérogent à leur réglementation d'urbanisme et qui sont exemptés de l'approbation référendaire sous certaines conditions¹⁶.
- ▶ Pour une période temporaire de cinq ans, les logements accessoires attachés à une résidence unifamiliale isolée sont autorisés de plein droit dans les périmètres d'urbanisation.



15. La Loi édictant la Loi visant à protéger les élus municipaux et à favoriser l'exercice sans entraves de leurs fonctions et modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2024, chapitre 24; projet de loi no 57) sanctionnée le 6 juin 2024.

16. Cette dérogation est possible dans le cas de projets majoritairement composés de logements sociaux, abordables ou étudiants, ou encore lorsque le taux d'inoccupation est inférieur à 3 % dans les municipalités de 10 000 habitants ou plus.

Déclaration de réciprocité : l'habitation parmi les grandes priorités

Signée en décembre 2023, la Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité – Ensemble au service des citoyens – souligne l'engagement du gouvernement du Québec et des gouvernements de proximité en faveur de cinq priorités communes, dont le soutien au développement d'une offre suffisante de logements de qualité et la planification conjointe des actions en matière de création de logements sociaux et abordables, notamment concernant l'itinérance.

Des engagements gouvernementaux à la hauteur des défis

Dans le cadre de la déclaration de réciprocité, le gouvernement du Québec a pris des engagements forts pour encourager et soutenir le développement d'une offre de logements de qualité, en particulier des logements sociaux et abordables, notamment en optimisant les programmes en habitation et en contribuant au financement adéquat des projets d'habitation.

Des engagements municipaux pour accélérer la réalisation de projets

Les municipalités, par la voix de la Fédération québécoise des municipalités, de l'Union des municipalités du Québec, de la Ville de Québec et de la Ville de Montréal, se sont engagées à faciliter et à accélérer la réalisation de projets d'habitation, y compris ceux de logements sociaux et abordables, grâce, notamment, à la mobilisation des acteurs locaux et régionaux, à la simplification et à l'actualisation de la réglementation en urbanisme, ainsi qu'à une prise de décision agile.

Le milieu municipal s'est en outre engagé à simplifier et à alléger la réglementation et les processus, y compris la délivrance des permis. Les municipalités sont invitées à recourir aux différents outils disponibles en matière d'aménagement et d'habitation pour accélérer le développement de l'offre de logements.



Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages

Le gouvernement entend stimuler la réflexion sur les besoins croissants en habitation, à l'échelle régionale et locale. De nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire ont ainsi été adoptées dans la foulée de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT) et de son plan de mise en œuvre, y compris en matière d'habitation.

Les MRC devront entre autres :

- ▶ établir un diagnostic en matière d'habitation décrivant les enjeux et les besoins;
- ▶ intégrer à leur schéma d'aménagement et de développement l'indicateur stratégique portant sur la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle, et définir des cibles correspondantes;
- ▶ prévoir des moyens pour contribuer au développement d'une offre en habitation variée répondant aux besoins des ménages.

L'OGAT en matière d'habitation s'applique dans un premier temps à 23 MRC ou territoires équivalents identifiés pour lesquels les enjeux de rareté et d'abordabilité sont particulièrement importants. Elle s'appliquera aux autres MRC à compter du 1^{er} décembre 2024 et sera mise en œuvre lors de son intégration dans leurs documents de planification.

Mieux habiter et bâtir notre territoire

Depuis 2022, le gouvernement du Québec a pris des mesures décisives pour favoriser la création de milieux de vie durables et complets, propices à la santé et à l'épanouissement des individus, au dynamisme des communautés et respectueux de l'environnement, du territoire agricole et du patrimoine. En adoptant la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, le gouvernement franchissait une étape importante dans la transformation des pratiques d'architecture et d'aménagement du territoire. Cette politique présente une vision stratégique pour répondre aux enjeux contemporains des communautés. Elle souligne notamment l'importance d'accroître l'offre de logements de qualité, accessibles et abordables pour répondre à une diversité de besoins.

Les nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire concrétisent cette vision stratégique et présentent les objectifs que poursuit le gouvernement en aménagement du territoire pour mieux s'adapter aux défis actuels. En plus d'un objectif propre à l'habitation, l'optimisation des investissements publics et de l'utilisation du sol (requalification, réaménagement) pour consolider les milieux de vie existants est notamment mise de l'avant. L'aménagement de milieux de vie complets présentant une architecture de qualité et qui met en valeur les composantes culturelles figure aussi parmi les orientations adoptées pour mieux habiter et bâtir notre territoire.

Un Réseau national d'observatoires de l'aménagement et du développement durables des territoires permettra entre autres de soutenir les MRC dans l'élaboration d'indicateurs dans différents domaines, y compris le logement. Les données issues de cette initiative permettront de suivre l'atteinte des objectifs en aménagement du territoire et éclaireront les décisions des leaders municipaux.



L'ampleur des nouveaux pouvoirs et responsabilités justifie que des moyens conséquents soient déployés pour soutenir les organismes municipaux dans le plein exercice de leur rôle. Cet appui revêt une importance particulière pour les petites et moyennes municipalités, nombre d'entre elles risquant de faire face à des difficultés à intégrer ces fonctions, faute de ressources.

Le gouvernement constituera une boîte à outils pour guider les actions des acteurs municipaux en matière d'habitation sur le territoire. Il fournira un accompagnement soutenu pour aider les municipalités à tirer parti de tous les outils à leur disposition. Adaptée aux diverses réalités, cette boîte à outils comprendra :

- ▶ des outils permettant de soutenir les MRC dans leur évaluation des besoins en habitation et du potentiel de développement de leur territoire, et pour en assurer le suivi;
- ▶ des guides pour aligner les actions des instances régionales et locales sur les objectifs gouvernementaux, y compris ceux de la PNAAT, favorisant ainsi un développement durable et une meilleure utilisation du sol.

Renforcer la gestion durable de l'eau potable et le développement de nouvelles infrastructures

L'alimentation en eau potable constitue un préalable essentiel au démarrage de tout projet de construction d'immeuble d'habitation. Pour nombre de municipalités, canaliser les volumes d'eau requis pour approvisionner un nombre accru d'habitations sans compromettre la capacité d'alimenter celles déjà desservies, tout en contrôlant les coûts associés à la construction de nouvelles infrastructures, représente un équilibre difficile à atteindre.

C'est pourquoi le gouvernement créera un programme d'aide financière afin d'aider les municipalités à acquérir des instruments de mesure pour améliorer la gestion de l'eau potable et limiter les coûts. En agissant en amont, elles pourront :

- ▶ optimiser leur réseau pour libérer les capacités d'eau requises à même leurs infrastructures existantes, sans avoir à en construire de nouvelles;
- ▶ anticiper leurs besoins futurs en infrastructures d'eau pour accompagner leur développement et répondre efficacement aux exigences des nouveaux projets d'habitation.

Cette initiative soutiendra aussi la mise en œuvre de la *Stratégie québécoise d'économie d'eau potable*.

Par ailleurs, certains projets impliquant une augmentation de la capacité des infrastructures d'eau peuvent être ralentis par l'impossibilité pour le maître d'œuvre d'assumer ces coûts d'infrastructures. C'est le cas notamment des projets portés par des promoteurs immobiliers à but non lucratif (ex. : OBNL ou OH), contrairement aux promoteurs immobiliers à but lucratif, qui peuvent les récupérer lors de la vente des unités.

Grâce au nouveau programme Financement d'infrastructures en eau pour la réalisation d'habitations abordables (FIERH), le gouvernement offrira 250 millions de dollars en appuis financiers d'ici 2028-2029 aux municipalités pour qu'elles puissent financer les travaux nécessaires à la desserte de nouveaux logements abordables, évitant ainsi de faire peser ces coûts sur les maîtres d'œuvre.

Pour outiller les partenaires municipaux afin de favoriser le développement résidentiel

Mesures phares	Initiatives	Porteurs et collaborateurs
Renforcer les pouvoirs des municipalités pour favoriser et accélérer le développement résidentiel	<input checked="" type="checkbox"/> Accroître les pouvoirs des municipalités en matière de planification et d'urbanisme permettant notamment le zonage incitatif	MAMH Municipalités
	<input checked="" type="checkbox"/> Accroître les pouvoirs des municipalités en matière d'habitation permettant d'appuyer et d'accélérer des projets résidentiels de manière exceptionnelle	MAMH SHQ, municipalités
	<input checked="" type="checkbox"/> Accroître les pouvoirs des municipalités en matière de fiscalité permettant d'intervenir en habitation selon les besoins et les réalités locales	MAMH Municipalités
	<input type="checkbox"/> Offrir aux municipalités des mesures d'accompagnement pour maximiser les bénéfices liés au nouveau cadre légal et réglementaire	MAMH SHQ
Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages	<input checked="" type="checkbox"/> Adopter de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT), dont l'une visant spécifiquement l'habitation	MAMH SHQ, municipalités
	<input checked="" type="checkbox"/> Mettre en œuvre l'OGAT en habitation plus hâtivement pour les 23 organismes municipaux visés	MAMH SHQ, municipalités
	<input checked="" type="checkbox"/> Offrir aux municipalités un coffre à outils pour guider leurs actions en matière d'habitation sur leur territoire	MAMH SHQ, MSSS, OPHQ
Renforcer la gestion durable de l'eau potable et le développement de nouvelles infrastructures	<input checked="" type="checkbox"/> Appuyer financièrement la réalisation de travaux d'infrastructures d'eau pour desservir de nouveaux logements abordables dans le cadre d'un programme spécifiquement destiné à cette fin (FIERH)	MAMH SHQ
	<input type="checkbox"/> Soutenir les municipalités dans la mise en place des outils nécessaires à une gestion optimale de l'eau pour libérer les capacités requises afin de desservir de nouveaux secteurs	MAMH Municipalités

Légende : Nouvelle initiative Initiative réalisée ou en cours

Exploiter le potentiel des immeubles existants

Des terrains et des immeubles sous-utilisés dans des secteurs déjà urbanisés, le Québec en compte plusieurs. Souvent avantageusement situés, ces espaces offrent des possibilités de développement immobilier ou de conversion en immeubles à logements qui doivent être exploitées. D'une part, cette avenue peut permettre de réduire les coûts de construction, tirant profit des infrastructures en place. D'autre part, elles s'inscrivent dans une perspective de croissance urbaine durable en contribuant à la revitalisation et au réaménagement des espaces urbains tout en limitant l'empreinte écologique associée à de nouveaux ensembles résidentiels, limitant du même coup l'empiétement en zone agricole et dans les milieux naturels.

Mettre à profit les immeubles et les terrains existants sous-utilisés

Certains actifs immobiliers gouvernementaux sous-utilisés seront mis à contribution pour faciliter la réalisation de projets de logements. Le MAMH diffusera une liste des immeubles excédentaires de l'État propices à la reconversion en logements pour en faciliter la cession à des promoteurs qui souhaiteraient les acquérir. Certains de ces immeubles pourront également être cédés à certains organismes en dérogation aux règles usuelles d'aliénation des immeubles gouvernementaux pour être utilisés prioritairement pour des logements sociaux, abordables ou étudiants¹⁷.

17. Il s'agit d'un pouvoir exceptionnel d'une durée de cinq ans prévu par la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation adoptée en 2024 (projet de loi no 31).

Les secteurs où s'implantent des projets de transport en commun sont propices à la densification et à une mixité d'usages. Le projet de loi n° 61, *Loi édictant la Loi sur Mobilité Infra Québec et modifiant certaines dispositions relatives au transport collectif*, présenté à l'Assemblée nationale en mai 2024, propose en outre de permettre au Réseau de transport métropolitain et aux sociétés de transport en commun de vendre un immeuble ou une partie d'un immeuble qu'ils ne prévoient plus utiliser et qui a été acquis pour un projet d'infrastructures de transport collectif. Ils se verraient aussi accorder le droit, sous certaines conditions, d'aménager un immeuble ou un ouvrage de génie civil afin qu'il puisse soutenir ou accueillir un bâtiment ou une structure souterraine qu'un tiers pourrait construire. Concrètement, cette mesure faciliterait notamment la vente de droits de propriété et la construction de logements, par exemple sur les édicules des stations de métro ou sur d'autres terrains excédentaires appartenant au Réseau ou à des sociétés de transport.

En milieu urbanisé, la contamination des terrains est souvent un frein au développement de projets. Le programme ClimatSol-Plus, qui soutient les projets de réhabilitation des terrains, arrivera à échéance en 2024-2025. Le Plan d'action 2023-2029 de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés prévoit la poursuite de ce programme. Le MELCCFP s'assurera que le cadre normatif continue d'offrir un appui financier aux projets de réhabilitation de terrains en vue d'y construire du logement visant une densification, notamment. En plus de participer à la décontamination des sols, un tel programme dynamisera l'économie dans plusieurs municipalités du Québec tout en favorisant le développement durable du territoire.

En raison de la rareté des terrains, certaines municipalités doivent tout de même envisager de développer des secteurs qui ne sont pas encore urbanisés pour répondre aux besoins de logements. Jusqu'à récemment, l'acquisition de terres publiques pour ces projets devait se faire au prix du marché, ce qui représentait un fardeau financier pour les municipalités. Pour surmonter cet obstacle, des modifications¹⁸ ont été apportées à la *Loi sur les terres du domaine de l'État* pour prévoir la possibilité de céder des terres publiques gratuitement à des fins de développement urbain aux municipalités qui en font la demande. Cette mesure contribuera à faciliter la construction de nouveaux logements. Tout projet résultant d'une telle cession devra cependant se faire dans le respect de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et de la réglementation en vigueur.

Appuyer la requalification ou la conversion d'immeubles

Au Québec, de grands ensembles bâtis qui présentent un fort intérêt patrimonial, notamment des immeubles institutionnels ou des ensembles conventuels, deviennent disponibles. Souvent inadaptés aux besoins contemporains ou délaissés en raison du déclin des communautés, plusieurs présentent une qualité de construction indéniable et de grands espaces verts en plus d'être avantageusement situés.

La requalification de ce patrimoine bâti permettrait de préserver et de valoriser l'héritage architectural tout en augmentant l'offre de logements. Le MCC brosera donc un portrait détaillé de ces édifices, explorant leurs caractéristiques et, sur cette base, leur potentiel de conversion en habitations.

Par ailleurs, lors d'un changement d'usage, notamment lors de la conversion d'un bâtiment institutionnel patrimonial en immeuble d'habitation, la transformation est encadrée par des exigences du Code de construction du Québec. Certains bâtiments présentent des contraintes telles que le respect de ces exigences est difficilement réalisable. Les développeurs doivent alors soumettre à la RBQ une demande de mesure différente ou équivalente, une démarche dont le traitement requiert plusieurs semaines, voire quelques mois, selon la complexité du dossier. Pour faciliter la conversion harmonieuse de divers types de bâtiments en logements, la RBQ prévoit mettre à disposition une fiche d'information concise, agissant comme un guide pratique regroupant les principes, modalités et étapes à suivre. La RBQ invitera également les intervenants à travailler en synergie et à l'impliquer dès les premières étapes des projets afin de gagner du temps dans leur réalisation.

18. *Loi édictant la Loi visant à protéger les élus municipaux et à favoriser l'exercice sans entraves de leurs fonctions et modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* (2024, chapitre 24; projet de loi no 57) sanctionnée le 6 juin 2024.

Pour exploiter le potentiel des immeubles existants

Mesures phares	Initiatives	Porteurs et collaborateurs
Mettre à profit les immeubles et les terrains existants sous-utilisés	<input checked="" type="checkbox"/> Permettre la cession de terres publiques aux municipalités à des fins de développement urbain	MRNF MAMH
	<input type="checkbox"/> Publier un répertoire des immeubles excédentaires de l'État et en faciliter la cession par les ministères et organismes concernés	MAMH SCT, ministères et organismes du gouvernement
	<input type="checkbox"/> Faciliter la vente de droits de propriété et la construction de logements sur des immeubles excédentaires des organismes publics en transport en commun	MTMD Sociétés de transport
	<input type="checkbox"/> Poursuivre le programme ClimatSol-Plus avec un appui aux projets de logement visant une densification	MELCCFP
Appuyer la requalification ou la conversion d'immeubles	<input type="checkbox"/> Réaliser un inventaire des édifices institutionnels et religieux, autres que les églises et les lieux de culte, offrant un potentiel de conversion en habitations	MCC MAMH
	<input type="checkbox"/> Faciliter la conversion de bâtiments en immeubles de logements en proposant un guide pratique réunissant l'information essentielle sur les changements d'usage	RBQ SHQ, MAMH, SQI, MSSS, MELCCFP, MSP, MCC, municipalités, services incendie

Légende : Nouvelle initiative Initiative réalisée ou en cours

Préserver l'offre existante

Pour garantir une offre de logements suffisante et diversifiée, on doit développer. Mais il faut aussi protéger le parc immobilier existant. Pour ce faire, il faut agir sur certains facteurs responsables de l'érosion du parc d'habitation, notamment les pratiques spéculatives de certains acteurs et le retrait de logements du marché résidentiel au profit de l'hébergement locatif de courte durée. Il est également important d'explorer des avenues pour inciter les propriétaires à maintenir et à rénover leur parc de logements.

Contre les pratiques qui réduisent la disponibilité et l'abordabilité des logements

Au Québec, le droit au maintien dans les lieux est accordé aux locataires. Toutefois, les propriétaires peuvent résilier des baux pour des motifs précis prévus par la loi. Certaines pratiques spéculatives, adoptées par une minorité de propriétaires, consistent à acquérir des logements dans le but d'en évincer les locataires pour les agrandir ou les subdiviser puis les relouer à un prix plus élevé. Ces pratiques modifient la disponibilité de logements sur le marché dans un contexte de rareté. En plus de contribuer à l'insécurité des locataires, elles exercent une pression à la hausse sur les loyers.

Les conséquences d'une éviction, même lorsqu'elle est légale, peuvent être graves et entraîner des situations précaires : difficulté à trouver un nouveau logement, hausse du coût du nouveau loyer et, dans les pires cas, itinérance. Cette pratique aggrave l'insécurité des locataires les plus vulnérables, dans un contexte où les options sont déjà limitées.

Bien qu'un grand nombre de mesures soient mises en place pour augmenter l'offre de logements, leur effet peut prendre du temps à se faire sentir. Pendant cette période transitoire, pour protéger le parc existant de logements locatifs, protéger les locataires plus vulnérables et favoriser le maintien de loyers abordables, le gouvernement a instauré, par l'adoption du projet de loi n° 65, *Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires âgés*, un moratoire de trois ans sur les évictions pour motifs d'agrandissement, de subdivision et de changement d'affectation.

Étant donné les particularités de chaque région, le gouvernement pourra à tout moment, pendant la période de trois ans, soustraire certaines parties du territoire de l'application de cette interdiction. De plus, si le taux d'inoccupation pour l'ensemble du Québec atteignait 3 %, le moratoire prendrait fin, sous réserve d'une décision du gouvernement de le maintenir dans certaines parties du territoire, si la situation le justifie.

Contrôler l'inoccupation et les locations de courte durée

Dans certains secteurs, l'hébergement de courte durée peut représenter un tremplin pour l'industrie touristique et favoriser la croissance d'entreprises locales, contribuant ainsi à la vitalité des communautés. À l'inverse, l'essor non régulé de cette forme d'hébergement peut entraîner des effets indésirables, notamment en retirant du marché des logements auparavant destinés à la population. Diverses mesures ont donc été mises en place et contribuent à protéger le parc d'habitation.

Hébergement touristique : un cadre pour favoriser de saines pratiques

Les municipalités peuvent déterminer quels types d'hébergements elles souhaitent autoriser sur leur territoire par l'entremise de leurs réglementations municipales. De son côté, le gouvernement a mis en place un système d'enregistrement obligatoire des établissements d'hébergement touristique et a établi des amendes pour les contrevenants avec la mise en œuvre de la *Loi sur l'hébergement touristique* et de son règlement d'application, adoptés en 2022. Ainsi, aucun exploitant d'hébergement de courte durée ne peut s'enregistrer dans ce système sans avoir une autorisation préalable et écrite de sa municipalité.

De plus, l'adoption de la *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal* en juin 2023 a notamment eu pour effet d'obliger les plateformes transactionnelles de réservation en ligne à s'assurer de la conformité de l'enregistrement des établissements pour lesquels elles diffusent des offres. Ce faisant, le gouvernement se donne davantage de moyens pour intervenir.



À la suite de l'adoption de mesures législatives visant à contrer l'hébergement touristique illégal, les parties prenantes se sont engagées à mettre en œuvre les mécanismes nécessaires pour en assurer l'application et le respect. À cet effet, le ministère du Tourisme (MTO) a déjà posé plusieurs gestes déterminants et poursuivra le travail par l'entremise, notamment :

- ▶ du recours à des outils technologiques pour faciliter l'application du cadre réglementaire;
- ▶ du déploiement de campagnes de sensibilisation pour inciter les exploitants à opérer leur hébergement touristique en respectant leurs obligations et à encourager le public à privilégier les hébergements touristiques dûment enregistrés.

Reconnaissant le besoin exprimé par certaines municipalités de mieux comprendre le cadre législatif et réglementaire, le MTO et Revenu Québec prévoient poursuivre des actions de communication, de formation et d'accompagnement. Ces initiatives favoriseront une collaboration efficace entre les municipalités et le gouvernement, notamment par le partage de données statistiques pertinentes, afin qu'elles puissent réguler l'offre d'hébergement touristique sur leur territoire.

Les municipalités ont également le pouvoir d'encourager les propriétaires à remettre sur le marché des logements vacants ou sous-utilisés à des fins résidentielles. La *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives* les autorise à imposer une taxe sur la valeur foncière des logements vacants.

Pour préserver l'offre existante

Mesures phares	Initiatives	Porteurs et collaborateurs
Contre les pratiques qui réduisent la disponibilité et l'abordabilité des logements	☑ Instaurer un moratoire de trois ans sur les évictions de logement liées à l'agrandissement, à la subdivision et au changement d'affectation d'un logement	MAMH TAL
Contrôler l'inoccupation et les locations de courte durée	☑ Poursuivre la lutte contre l'hébergement touristique illégal, notamment par la mise en œuvre d'un registre public des établissements et par des actions de communication, de formation et d'accompagnement des municipalités	MTO Revenu Québec
	☑ Permettre aux municipalités l'imposition d'une taxe sur la valeur foncière des logements vacants et des terrains vagues desservis	MAMH Municipalités
	○ Mettre des outils à la disposition des municipalités pour qu'elles exercent pleinement leur rôle en matière d'hébergement touristique sur leur territoire	MAMH Municipalités

Légende : ○ Nouvelle initiative ☑ Initiative réalisée ou en cours

Axe 2 – Soutenir les ménages selon leurs besoins

Les mesures destinées à créer un environnement propice à la croissance de l'offre globale de logements contribueront à améliorer les conditions du marché. Néanmoins, l'expansion du parc de logements subventionnés demeure nécessaire pour répondre aux besoins de certains ménages et pour assurer une abordabilité durable. De plus, jusqu'à ce que l'offre soit suffisante, un soutien immédiat aux ménages qui vivent dans la précarité ou qui ont des besoins particuliers est essentiel pour garantir des conditions de vie acceptables.

Plusieurs ressources sont déjà engagées en ce sens, et le gouvernement veillera à leur mise en œuvre diligente. Pour renforcer son aide et mieux soutenir les ménages selon leurs besoins, le gouvernement entend :

- ▶ favoriser l'accessibilité et l'abordabilité notamment en accélérant la construction de logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins des ménages à faible revenu;
- ▶ répondre aux besoins particuliers de clientèles plus vulnérables en leur donnant accès à un logement abordable et stable adapté à leur situation;
- ▶ préserver l'équilibre entre les droits des locataires et ceux des propriétaires pour mettre les locataires à l'abri des abus tout en veillant à ce que le marché de la location résidentielle demeure rentable et réponde à la demande.

Favoriser l'accessibilité et l'abordabilité

Au fil du temps, le gouvernement, notamment par l'entremise de la SHQ, a mis en place de nombreux programmes visant à soutenir le développement de logements sociaux et abordables au Québec. Ces mesures se traduisent par des résultats concrets sur le terrain. Elles permettent à des ménages à faible revenu de trouver un logement convenable et de vivre dans la dignité. Notre gouvernement reconnaît néanmoins que les besoins sont immenses et qu'il faut accélérer le rythme et intervenir autrement, notamment auprès de clientèles particulières.

Ménages aidés à se loger

La SHQ a aidé près de 139 300 ménages à se loger dans des logements sociaux et abordables par le biais de différents programmes en 2023-2024. Ces logements comprennent tant des habitations à loyer modique et des logements dont le loyer est fixé selon les mêmes conditions que les HLM, que des logements abordables attribués en fonction de critères particuliers. À ceux-ci s'ajoutent 125 300 ménages ayant bénéficié d'une allocation qui les a aidés à acquitter leurs frais d'habitation¹⁹.

En tenant compte des quelque 8 600 autres ménages soutenus pour rénover leur logement ou l'adapter en fonction de besoins particuliers, ce sont plus de 273 000 ménages qui ont été appuyés par la SHQ pour mieux se loger au cours de la dernière année.

Les programmes de la SHQ visent tous les citoyens du Québec, mais ciblent particulièrement les gens qui ont plus de difficulté à se loger, dont les ménages à faible ou à modeste revenu, les personnes itinérantes ou à risque d'itinérance, les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale, les étudiantes et étudiants, les nouvelles arrivantes et nouveaux arrivants, les femmes victimes de violence, les personnes âgées, les Autochtones et les Inuit ainsi que les personnes handicapées.

Accélérer la construction de logements sociaux et abordables

Le Québec dispose d'un vaste parc de logements sociaux et abordables, qui a largement été soutenu par des fonds publics au fil des ans. Le gouvernement a établi des balises claires pour garantir que ce parc conserve son rôle essentiel et pour protéger les locataires qui y résident.

Depuis 2018, en réponse aux besoins croissants de la population, le gouvernement a jeté des bases solides pour accélérer la construction de logements sociaux et abordables et aider les personnes les plus durement touchées par la crise du logement. Des investissements de près de 4 milliards de dollars ont été consentis afin de rendre disponibles plus de 23 000 nouvelles unités d'ici 2029 dans le cadre de différents programmes ou partenariats.

La SHQ a entrepris une vaste opération d'optimisation de ses programmes afin d'agir plus rapidement auprès d'un nombre accru de ménages. Avec l'appui de ses partenaires, elle a amélioré le suivi de ses projets, réduit les retards dans certains programmes et augmenté les aides pour accélérer la réalisation de projets et soutenir un plus grand nombre de ménages dans le besoin.



19. Correspond au nombre de ménages aidés par le PAL pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023.

Logements livrés dans le cadre d'AccèsLogis

Depuis 2019, près de 1,1 milliard de dollars ont été engagés pour augmenter la cadence dans la livraison des logements des programmes AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal, dont plus de 201 millions de dollars en 2023-2024.

Plus de 5 700 logements ont été réalisés au cours des cinq dernières années. Et plus de 5 000 autres logements seront livrés d'ici 2026, dont près de 3 600 sont déjà mis en chantier.

Destinés aux ménages à revenu faible ou modeste, ces logements sociaux et abordables apportent une réponse tangible aux besoins particuliers de diverses clientèles.

Graphique 4
Croissance du volume de logements livrés : programmes AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal (en unités)



Grâce à un investissement majeur de 1,8 milliard de dollars annoncé à l'automne 2023²⁰, près du tiers des 23 000 nouvelles unités planifiées, soit 8 000 logements sociaux et abordables, sera réalisé de façon plus agile, notamment dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), qui a pris le relais du programme AccèsLogis en 2022, ou par l'entremise d'ententes de partenariat avec les fonds fiscalisés.

20. Incluant une contribution fédérale de 900 M\$ par le biais de l'Entente Canada-Québec concernant le Fonds pour accélérer la construction de logements.

Dans cette lignée, le PHAQ et les ententes avec les fonds fiscalisés visent à livrer les projets plus rapidement et à meilleur coût, un objectif soutenu par des investissements accrus :

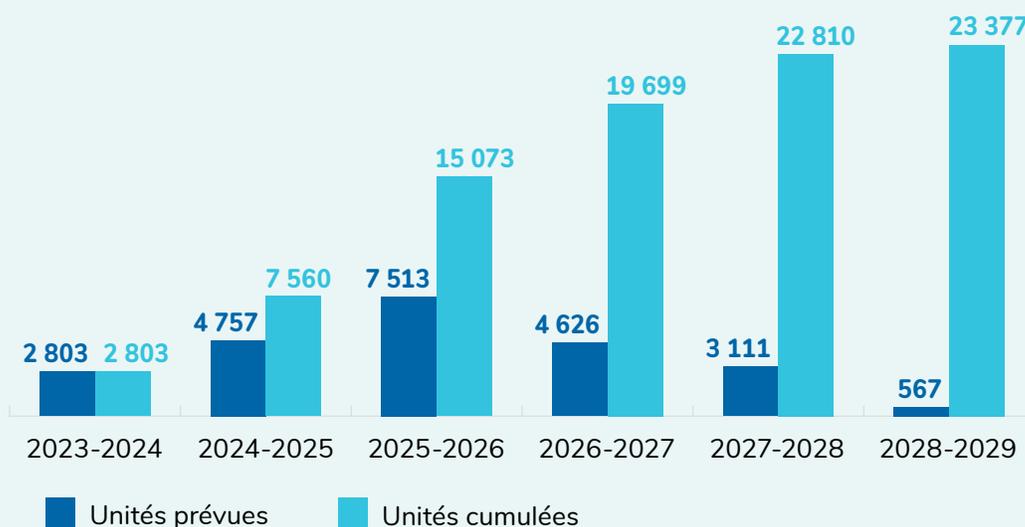
- ▶ Le PHAQ s'appuie sur un cadre normatif évolutif, ses critères et ses exigences ayant été réévalués en juin et en décembre 2023 pour offrir une plus grande flexibilité aux développeurs afin qu'ils puissent mieux prendre en compte les réalités du terrain.
- ▶ Les ententes avec les fonds fiscalisés permettent de proposer de nouveaux modèles de financement.
- ▶ Le PHAQ et les ententes avec les fonds fiscalisés permettent qu'une partie des unités offre des logements sociaux et vienne répondre aux besoins des ménages en attente d'un logement à loyer modique, qui sont admissibles au programme de supplément au loyer. Ce programme leur permet de payer un loyer correspondant à 25 % de leurs revenus.

Pour favoriser la croissance accélérée du parc de logements, des pouvoirs temporaires ont également été accordés aux ministères et aux organismes du gouvernement pour qu'ils puissent céder, au besoin, des immeubles excédentaires de l'État à certains organismes en dérogation aux règles usuelles, et ce, pour en faire des logements sociaux, abordables ou étudiants²¹.

Plus de 23 000 logements abordables seront réalisés au cours des prochaines années

Programme d'habitation abordable Québec, nouveaux partenariats avec des fonds fiscalisés, ententes avec le gouvernement fédéral déployées dans différents programmes... les initiatives pour construire plus rapidement des logements abordables viendront bonifier le parc de logements de plus de 23 000 unités en six ans.

Graphique 5
Nombre de logements dont la réalisation a été annoncée¹
 (en nombre d'unités)



1. Comprend les logements réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis et du PHAQ, en partenariat avec les fonds fiscalisés et dans le cadre des ententes découlant de l'Initiative pour la création rapide de logements.

21. La Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation adoptée en 2024 (projet de loi n° 31).

Intervenir autrement à la SHQ : des pouvoirs accrus et des outils financiers innovants

La SHQ est appelée à jouer un rôle accru en matière d'habitation pour faire face à la crise du logement. Depuis 2022, elle a revu ses pratiques pour gagner en efficacité, en autonomie et en capacités organisationnelles afin de mener à terme un plus grand nombre de projets. Elle a mis sur pied des approches novatrices de financement et de construction, et a conclu de nouveaux partenariats. Ces initiatives s'appuient sur la contribution de grands partenaires financiers, de développeurs des secteurs communautaire et privé ainsi que d'organismes spécialisés dans la construction et la gestion de parcs de logements sociaux et abordables. À ce titre, mentionnons :

- ▶ les ententes conclues avec le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec et la Fédération des caisses Desjardins du Québec concernant des projets de logements locatifs abordables dont la propriété sera détenue par des coopératives, des OBNL ou des offices d'habitation. Des unités pourront servir aux ménages en attente d'un HLM qui sont admissibles au programme de supplément au loyer, leur permettant de payer un loyer correspondant à 25 % de leurs revenus;
- ▶ l'entente conclue avec l'organisme Mission Unitarienne pour construire 1 000 logements de qualité destinés à une clientèle âgée autonome à faible revenu dans 10 villes au Québec. Le modèle financier a été conçu pour être en mesure d'offrir à long terme des logements dont le loyer correspondra à 25 % du revenu des résidents.

Ces partenariats témoignent de la volonté d'intervenir différemment pour accélérer la construction de logements sociaux et abordables. Ils s'inscrivent dans le contexte d'une SHQ renouvelée, qui gagne en agilité et en autonomie, et qui dispose de la flexibilité nécessaire pour réaliser pleinement son mandat.

Pour rendre la SHQ plus agile et améliorer son efficacité, de nouveaux pouvoirs lui ont été accordés en 2024 dans le cadre de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (projet de loi n° 31), dont un droit de préemption, la possibilité d'aliéner des immeubles sous leur juste valeur marchande et la possibilité de participer à une société en commandite ou d'accorder des prêts ou des garanties de prêt sous certaines conditions.

Fort de son expertise en projets d'habitation et des nouveaux pouvoirs qui lui ont été confiés, la SHQ sera mandatée par le gouvernement pour mettre en place de nouveaux mécanismes de financement afin d'agir comme catalyseur de la croissance du parc de logements au Québec. L'objectif : permettre le démarrage plus rapide de projets prometteurs, en complétant et en optimisant leur montage financier.

Ce nouveau champ d'intervention de la SHQ visera à stimuler l'augmentation de l'offre globale de logements pouvant répondre aux besoins de l'ensemble des ménages des territoires concernés. L'accent sera mis sur les secteurs à faible taux d'inoccupation ou qui font face à des enjeux pour loger la main-d'œuvre, notamment en contexte de développement économique.

Préserver le parc de logements hors marché et encourager sa croissance

Le développement de l'habitation hors marché privé, soit les logements dont l'attribution et le loyer ne sont pas entièrement déterminés par l'offre et la demande, contribue à un accès durable à des logements abordables pour les ménages à faible revenu ou ayant des besoins particuliers. Les entreprises d'économie sociale, telles que les OBNL et les coopératives d'habitation, mettent à la disposition de leurs membres ou usagers des logements de qualité, en plus de leur donner l'occasion de prendre en charge leur milieu de vie.

Le Québec compte près de 1 300 coopératives d'habitation regroupant 30 000 logements et 1 200 OBNL regroupant 55 000 logements. Ces entreprises d'économie sociale, qui ont constitué au fil du temps un patrimoine immobilier collectif considérable, possèdent aujourd'hui une grande valeur nette s'élevant à 9,2 milliards de dollars²². Il est donc dans l'intérêt général de protéger ce patrimoine et d'en soutenir la croissance.

22. La valeur serait de 6 milliards de dollars pour les OBNL et de 3,2 milliards de dollars pour les coopératives. RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION, *Rapport annuel 2022-2023*, [Fichier PDF], 13 novembre 2023, 30 p. [https://rqoh.com/wp-content/uploads/2023/11/rapport_annuel_rqoh-2023-web.pdf]; MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DE L'INNOVATION ET DE L'ÉNERGIE, *Le patrimoine coopératif québécois en habitation*, [En ligne], 2022. [<https://www.economie.gouv.qc.ca/bibliotheques/etudes-et-analyses/analyses-du-secteur-cooperatif/le-patrimoine-cooperatif-quebecois-en-habitation>].

De nouvelles exigences ont été introduites en 2022²³ pour préserver le parc de logements sociaux et abordables détenus par des OBNL ou des coopératives d'habitation et pour protéger le financement public dont ils ont bénéficié. Ainsi, les organismes possédant des immeubles résidentiels à vocation sociale ou communautaire, construits, acquis ou rénovés grâce à une aide gouvernementale, doivent en préserver la vocation. Ils sont également assujettis à des exigences visant à en assurer l'intégrité, notamment en ce qui a trait à l'entretien, à l'inspection et à la préservation.

Le MEIE examinera, en collaboration avec les partenaires de l'économie sociale, les actions concrètes à mettre en œuvre dans le cadre du renouvellement du Plan d'action gouvernemental en économie sociale 2025-2030. Ces actions visent à faciliter l'utilisation de l'avoir net accumulé par les entreprises d'économie sociale comme levier financier. Certains organismes pourraient ainsi se positionner comme de réels promoteurs d'immobilier collectif, accélérant le développement de logements hors marché.

L'entrepreneuriat collectif en habitation

Récemment, l'entrepreneuriat collectif a donné lieu à de beaux succès. Citons, à titre d'exemples, l'entreprise UTILE, qui développe du logement étudiant, le Fonds d'investissement de Montréal (F.I.M.) SEC (qui a transféré plus de 1 200 logements du marché à but lucratif vers celui à but non lucratif depuis 1997), ou encore les projets de la Société immobilière Mainbourg (1 071 logements, soit 866 logements pour famille ou personnes seules et 255 logements pour les personnes âgées autonomes). L'ACHAT est quant à elle une organisation qui regroupe et soutient le développement d'entreprises collectives propriétaires, opératrices et développeuses de logements à but non lucratif au Québec. Ces entreprises ont su développer des modèles d'affaires qui ont donné des résultats tant sur le plan social que financier. Le Québec doit s'inspirer de celles-ci.

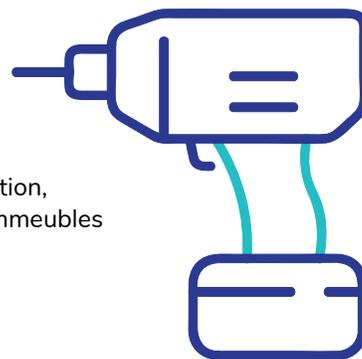
Rénover les logements à loyer modique

Le parc de logements locatifs à loyer modique est vieillissant et requiert des travaux de rénovation de plus en plus importants afin de garantir l'accès à des logements salubres, abordables et de qualité – et d'en améliorer l'accessibilité, s'il y a lieu – tout en assurant la pérennité de ces immeubles, dont certains ont une valeur patrimoniale.

Des actions sont déjà entreprises à cet égard, notamment :

- ▶ la signature de l'Entente Canada-Québec sur le logement, prévoyant notamment 2,2 milliards de dollars en investissements conjoints pouvant être octroyés à la rénovation du parc HLM de 2019-2020 à 2027-2028;
- ▶ la mise en place, par la SHQ, du Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM), destiné à soutenir financièrement la réalisation des travaux de rénovation, la reconstruction d'ensembles vétustes et les interventions d'après sinistres.

La SHQ surveille de près l'état du parc des HLM en réalisant des bilans de santé des immeubles tous les cinq ans et des plans pluriannuels d'intervention. Elle développera des connaissances et des outils pour mieux comprendre et évaluer les vulnérabilités de l'ensemble de son parc résidentiel de logements à loyer modique aux changements climatiques. Cette initiative se concrétisera par l'application, dans le cadre d'un projet pilote, des outils d'évaluation de la vulnérabilité à différents immeubles du parc de HLM.



23. Suite à l'entrée en vigueur de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de loi n° 37).

Revitalisation du quartier Val-Martin, à Laval : conjuguer densité et vocation sociale

La revitalisation du quartier Val-Martin à Laval illustre parfaitement les retombées d'un projet de logements sociaux durable et innovant. Grâce à un investissement conjoint du gouvernement du Québec, du Canada ainsi que de la Ville de Laval, les anciens bâtiments insalubres feront place à un ensemble immobilier d'une tout autre envergure dans un environnement durable et convivial. À terme, ce projet amorcé en 2017 aura permis de reconstruire les 124 logements existants et d'ajouter 235 nouveaux logements, portant le total à 359 unités destinées aux familles et aux personnes seules. Soutenue par des investissements totalisant près de 115 M\$, cette densification permet d'intégrer un centre communautaire et des espaces verts, tout en visant une certification écologique LEED. En regroupant les logements dans sept bâtiments bien conçus, ce projet crée un milieu complet et durable, redéfinissant ainsi le visage du quartier Val-Martin.

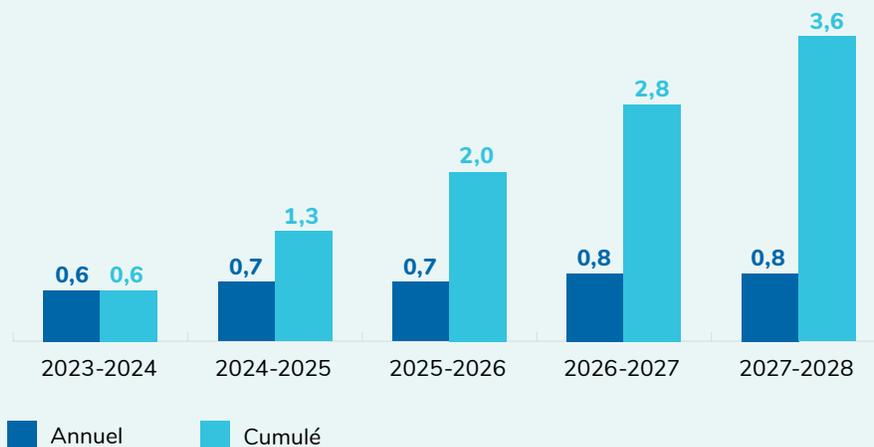
Rénover le parc de logements à loyer modique

Avec plus de 74 000 logements, le parc de HLM est un pilier essentiel de l'action gouvernementale auprès des ménages à revenu faible ou modeste. Des investissements conséquents ont été consentis afin d'en améliorer l'état et, ce faisant, de rehausser la qualité de vie des résidentes et résidents.

- ▶ De 2018-2019 à 2024-2025, le gouvernement a investi près de 2,4 milliards de dollars pour la rénovation des immeubles de ce parc, dont une partie est financée par le gouvernement fédéral.
- ▶ De plus, l'Entente Canada-Québec sur le logement, signée en 2020, prévoit notamment 2,2 milliards de dollars en investissements conjoints pouvant être octroyés à la rénovation des logements à loyer modique de 2019-2020 à 2027-2028.

Pour la période de 2023-2024 à 2027-2028, plus de 3,6 milliards de dollars seront injectés :

Graphique 6 Projection annuelle des investissements pour rénover le parc de HLM (en milliards de dollars)

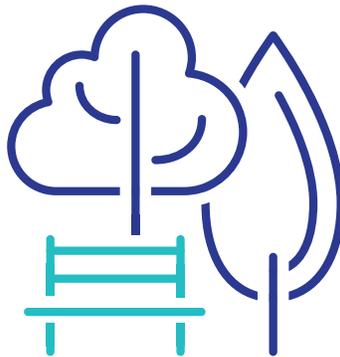


Développer l'habitation sur le territoire nordique de façon durable

Au cours des dernières années, différentes initiatives de développement résidentiel ont proposé des solutions à la pénurie de logements sur le territoire nordique²⁴. Ces efforts doivent se poursuivre afin de répondre à l'ensemble des enjeux en matière d'habitation sur ce territoire.

Pour combler plus efficacement les besoins des communautés, la Société du Plan Nord améliorera la connaissance des différentes réalités de construction et des besoins actuels en habitation sur le territoire nordique. L'acquisition de connaissances particulières dans ce domaine permettra de cibler des solutions adaptées aux réalités locales, contribuant ainsi à l'attraction, à la rétention et à l'établissement durable de citoyennes et citoyens. Cela permettra notamment d'adapter certains programmes et chantiers gouvernementaux en habitation et de mieux cibler, évaluer et accompagner les projets des promoteurs nordiques. Pour ce faire, diverses initiatives sont prévues, dont la poursuite des échanges avec les membres de l'Assemblée des partenaires de la Société du Plan Nord, des consultations ciblées avec les partenaires et promoteurs nordiques ainsi que l'analyse détaillée de résultats récents de rapports et événements liés à l'habitation sous l'angle de la vitalité et de l'occupation au nord du 49^e parallèle.

Par ailleurs, le parc immobilier du Nunavik, principalement constitué de logements à loyer modique administrés par le mandataire de la SHQ dans la région, l'Office d'habitation du Nunavik, est soumis à de nombreux aléas climatiques, notamment la fonte du pergélisol. Le phénomène de dégel provoque une dégradation prématurée des composantes intérieures et extérieures des bâtiments d'habitation, ce qui pose des risques importants pour la sécurité des Nunavimmiut. En collaboration avec le MELCCFP, la SHQ mènera une évaluation des vulnérabilités actuelles et futures du parc de logements sociaux au Nunavik. De cette évaluation, un plan d'intervention comprenant des recommandations de rénovation et d'entretien du milieu bâti à court, moyen et long terme sera élaboré afin d'assurer sa résilience climatique et la sécurité des occupants.



24. La SHQ, la SPN et d'autres partenaires gouvernementaux ont notamment soutenu des projets porteurs et novateurs, dont deux bâtiments de 20 logements par les Pavillons du 49^e à Chibougamau, 40 jumelés communautaires par la Société d'habitation communautaire de Fermont, un complexe d'hébergement pour résidents, touristes et travailleurs à Quaqaq ou encore la construction d'un bâtiment d'hébergement des employés d'Air Inuit à Puvirnituk.

Assurer la pérennité des collectivités du territoire nordique en veillant au développement de l'habitation

Le gouvernement est activement impliqué dans le soutien des communautés situées sur le territoire nordique au nord du 49^e parallèle, qui présente une superficie de 1,2 million de kilomètres carrés. La SHQ, en collaboration avec des partenaires tels que la Société du Plan Nord, travaille à y développer l'habitation de façon durable. Les efforts déployés pour résorber les enjeux en matière d'habitation sur le territoire nordique sont notamment reflétés dans le Plan d'action nordique 2023-2028, qui vise à assurer la pérennité des collectivités du territoire nordique en veillant à son occupation, à sa mise en valeur, à sa conservation, à sa vitalité économique ainsi qu'à la qualité de vie des populations.

Le logement social, au cœur des communautés

Plus de 95 % de la population inuit du Nunavik réside dans des logements à loyer modique. Des investissements gouvernementaux importants assurent l'accessibilité des 4 075 logements sociaux répartis dans les 14 villages nordiques, avec des dépenses annuelles de plus de 100 millions de dollars pour les coûts d'exploitation et les rénovations. Pour encourager l'émergence du marché privé, le gouvernement offre aussi un programme d'aide pour la construction et l'occupation d'une propriété privée. Celui-ci a notamment permis la construction de 56 nouveaux logements privés depuis 2012.

Valoriser les avancées scientifiques et techniques

La SHQ participe à des projets de recherche axés sur l'avancement des connaissances relatives à l'habitation en territoire nordique, notamment sur des dimensions telles que la santé et la sécurité des occupantes et occupants, l'habitation durable, l'efficacité énergétique et l'adaptation aux changements climatiques. À titre d'exemple, mentionnons un projet avec l'École d'architecture de l'Université Laval, financé conjointement par le MAMH et la Société du Plan Nord, visant à concevoir des logements mieux adaptés aux réalités sociales et culturelles des communautés nordiques.



Aider plus de ménages à faible revenu à payer leur loyer

Les programmes de soutien pour le paiement du loyer jouent un rôle essentiel en fournissant un soutien financier aux ménages à faible revenu qui consacrent une part disproportionnée de leurs revenus au logement, permettant aux bénéficiaires de mieux répondre à leurs autres besoins essentiels. En outre, ils favorisent une plus grande stabilité résidentielle et s'ajoutent aux diverses mesures pour lutter contre l'itinérance.

Le Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ) permet aux ménages admissibles à faible revenu d'habiter un logement privé tout en payant un loyer comparable à celui d'un logement à loyer modique correspondant à 25 % de leurs revenus.

Traditionnellement, lorsqu'un ménage est en attente d'un logement à loyer modique, l'office d'habitation sélectionne le logement, ce qui implique un déménagement. La SHQ a introduit une étape préalable consistant à évaluer si le logement actuel du ménage répond à ses besoins et respecte les critères du PSLQ. Dans l'affirmative, l'office peut maintenant négocier avec le propriétaire et subventionner une partie du loyer.

Cette nouvelle approche présente plusieurs avantages :

- ▶ Elle permet d'accorder plus rapidement un supplément au loyer aux ménages qui en ont besoin.
- ▶ Elle évite au ménage de déménager inutilement.
- ▶ Pour l'office d'habitation, et donc pour l'État, elle réduit les démarches nécessaires pour trouver un logement à un ménage qui en occupe déjà un sur le marché privé.

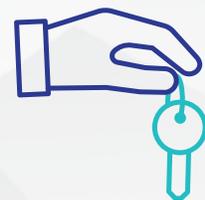
Assurer la stabilité résidentielle pour lutter contre l'itinérance

Les données du plus récent dénombrement des personnes en situation d'itinérance révèlent une hausse significative de ce phénomène ces dernières années. Parmi les facteurs explicatifs figurent les enjeux d'accessibilité à des logements abordables et adéquats.

Pour lutter efficacement contre ce phénomène, le Plan d'action interministériel en itinérance 2021-2026, *S'allier devant l'itinérance*, a été mis en place. Ce plan s'articule autour de trois orientations : l'intersectorialité, la prévention des trajectoires menant à une situation d'itinérance et l'accompagnement des personnes vers la stabilisation de leur situation financière, résidentielle, socioprofessionnelle, juridique et de santé. Depuis sa publication, de nombreux investissements complémentaires ont été ajoutés pour faire face à la crise. Les investissements associés au plan d'action totalisent maintenant près de 410 M\$ sur cinq ans.

Reconnaissant la nécessité de lever les obstacles à la stabilité résidentielle, un axe du plan interministériel est entièrement consacré au logement. Parmi les mesures phares, citons :

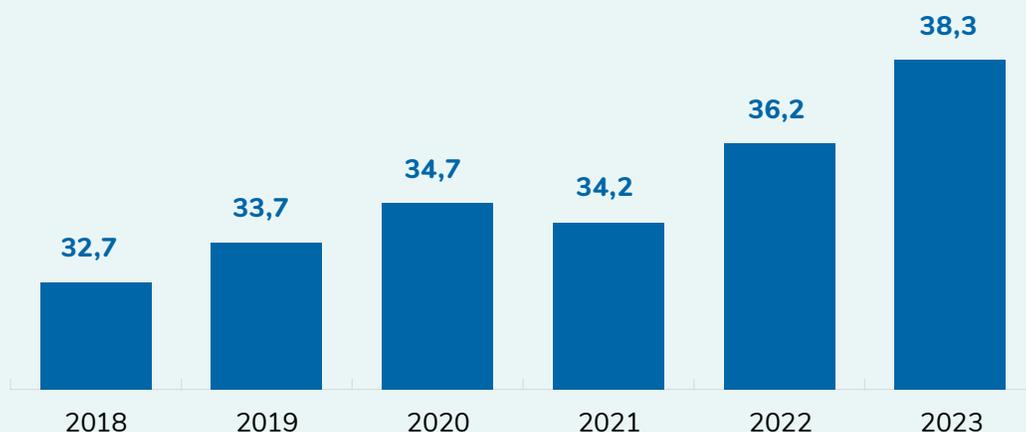
- ▶ la bonification des services d'accompagnement en logement transitoire, l'ajustement des programmes de logements adaptés;
- ▶ l'augmentation du nombre de logements destinés aux personnes en situation d'itinérance ou qui risquent de le devenir. À cet effet, 500 logements ont été réservés à ces personnes dans le cadre du PHAQ.



Mieux répondre aux besoins des ménages à faible revenu

En 2023, 38 325 ménages ont bénéficié d'un supplément au loyer. Depuis 2018, plus de 850 millions de dollars ont été dépensés par la SHQ dans ce programme²⁵, permettant d'aider chaque année un nombre croissant de ménages.

Graphique 7
Nombre d'unités de supplément au loyer utilisées annuellement
(en milliers)



Le gouvernement a de plus révisé le programme Allocation-logement (PAL) qui permet d'apporter une aide directe aux ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu pour se loger. Les paramètres ont été revus pour les arrimer aux nouvelles conditions du marché immobilier québécois, pour rendre le programme plus efficace et, ainsi, aider un plus grand nombre de ménages, notamment en :

- ▶ ajustant les seuils de revenu d'admissibilité, lesquels varient selon la taille et le type de ménage;
- ▶ offrant trois niveaux de prestation selon la part du revenu consacrée pour se loger;
- ▶ simplifiant le processus de demande.

Dans la même foulée, il a introduit un mécanisme de rétroactivité pour offrir aux ménages une aide adaptée au cours des mois précédant leur inscription, tenant ainsi compte de leur charge financière. De plus, 200,8 millions de dollars ont été octroyés sur trois ans dans le budget 2024-2025 afin de poursuivre l'aide offerte par le programme Allocation-logement, et ce, jusqu'au 30 septembre 2027.

Depuis 2022, l'aide offerte aux ménages admissibles peut s'élever à 100 \$, à 150 \$ ou à 170 \$ par mois, selon la part du revenu dépensée pour se loger. Près de 125 000 ménages ont bénéficié du programme Allocation-logement en 2022-2023, alors qu'en 2021-2022, ce nombre n'était que 62 203 ménages. Les récentes mesures annoncées permettront de faire passer le nombre de ménages aidés à près de 150 000 en 2023-2024.

Afin de soutenir les Québécois et les Québécoises qui doivent faire face à la hausse des coûts de logement, le gouvernement a aussi bonifié la composante logement du crédit d'impôt pour la solidarité. En vigueur depuis juillet 2023, cette aide supplémentaire de 292 millions de dollars sur cinq ans rejoindra 1,8 million de personnes.

25. Incluant les contributions du gouvernement fédéral.

Aider les ménages à accéder à la propriété

Les initiatives facilitant l'accession pour une première fois à la propriété aident les ménages à bâtir leur patrimoine personnel, stimulent le secteur de la construction et contribuent à soulager la pression sur le marché locatif.

Plusieurs mesures fiscales sont en place pour aider les premiers acheteurs :

- ▶ Le régime d'accession à la propriété (RAP) a été bonifié en 2024, permettant désormais de retirer jusqu'à 60 000 \$ d'un régime enregistré d'épargne retraite (REER) sans imposition.
- ▶ Les cotisations au compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) sont déductibles d'impôts jusqu'à concurrence de 40 000 \$ à partir de 2027²⁶.
- ▶ Le crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation a été augmenté en 2022. Il offre une aide pour couvrir certains frais liés à l'achat d'une première propriété, comme les frais d'inspection et les honoraires.
- ▶ Les propriétaires qui achètent une habitation neuve de moins de 300 000 \$ et qui l'occupent comme résidence principale obtiennent un remboursement partiel de la taxe de vente du Québec (TVQ).

Pour favoriser l'accès à la propriété, la SHQ a également conclu une entente novatrice avec Fondation. Cette entente vise à réaliser 1 000 unités sur une période de cinq ans, dans le cadre du Fonds Coop Accès Proprio, dans des projets de coopératives de propriétaires selon une formule garantissant leur abordabilité pour les premiers acheteurs et les acquéreurs suivants.

Le Fonds Coop Accès Proprio : une nouvelle voie d'accès à la propriété

Le Fonds Coop Accès Proprio (FCAP), mis en place par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, offre une réponse novatrice face à l'endettement croissant et à la difficulté accrue d'accès à la propriété pour les ménages à revenu moyen au Canada et au Québec. Inspiré des fiducies foncières américaines, le concept de la coopérative à capitalisation individuelle (CCI) établit un juste équilibre entre la préservation des intérêts collectifs promus par le mouvement coopératif et les aspirations individuelles des membres qui souhaitent profiter des avantages de la propriété grâce à un droit d'usufruit. La création du FCAP vise à dynamiser les projets en mode CCI pour étendre l'accès à la propriété chez les ménages québécois à revenu moyen.

Les municipalités jouent aussi un rôle important dans l'accession à la propriété, ce qui renforce leur assise foncière et encourage l'implication citoyenne. Récemment, des modifications législatives ont élargi les pouvoirs d'intervention des municipalités dans ce domaine. Elles peuvent désormais :

- ▶ mettre en place des programmes octroyant des prêts pour encourager l'accession à la propriété;
- ▶ instaurer des aides visant à attirer de nouveaux résidents sur leur territoire, notamment en soutenant l'acquisition d'un terrain afin d'y construire une résidence principale²⁷;
- ▶ prévoir, par règlement, les modalités permettant le paiement échelonné des droits de mutation, sans intérêt.

L'accès à la propriété demeure néanmoins un défi pour un grand nombre de ménages québécois. Bien que les mesures favorisant l'accession à la propriété offrent plusieurs avantages, elles comportent également des risques, notamment celui de contribuer à la surchauffe du marché immobilier et, par le fait même, à l'augmentation des prix, rendant ainsi l'achat d'une maison difficile pour les nouveaux acheteurs. Le gouvernement suivra donc attentivement la situation.

26. Les droits de cotisation annuels au CELIAPP sont de 8 000 \$, jusqu'à un plafond de 40 000 \$. Ainsi, en 2024, les droits de cotisation cumulés depuis la mise en œuvre s'élevaient à 16 000 \$.

27. Ce pouvoir peut être exercé par les municipalités répondant à des critères de dévitalisation démographique prévus à l'article 84.6 de la Loi sur les compétences municipales.

Pour favoriser l'accessibilité et l'abordabilité

Mesures phares	Initiatives	Porteurs et collaborateurs
Accélérer la construction de logements sociaux et abordables	<input checked="" type="checkbox"/> Poursuivre la construction de 23 000 logements sociaux et abordables de qualité, dans les meilleurs coûts et délais, en multipliant les partenariats novateurs, en adaptant et en simplifiant les programmes et leurs exigences	SHQ Développeurs
	<input checked="" type="checkbox"/> Permettre temporairement l'aliénation d'immeubles excédentaires de l'État aux fins de logements sociaux, abordables ou étudiants, en dérogation aux règles usuelles	MAMH
Intervenir autrement à la SHQ : des pouvoirs accrus et des outils financiers innovants	<input checked="" type="checkbox"/> Mettre sur pied des approches novatrices de financement et de construction de logements sociaux et abordables	SHQ Grands partenaires financiers, développeurs
	<input checked="" type="checkbox"/> Donner de nouveaux pouvoirs d'intervention à la SHQ pour l'aider à accomplir sa mission	MAMH SHQ
	<input type="checkbox"/> Diversifier les mécanismes de financement de la SHQ pour accélérer le démarrage et la réalisation de projets d'habitation	SHQ MAMH
Préserver le parc de logements hors marché et encourager sa croissance	<input checked="" type="checkbox"/> Instaurer des exigences pour préserver la vocation et l'intégrité du parc de logements sociaux et abordables détenus par des OBNL ou des coopératives d'habitation, acquis ou rénovés grâce à une aide gouvernementale	MAMH
	<input type="checkbox"/> Examiner les approches permettant aux entreprises d'économie sociale en habitation d'utiliser l'avoit net accumulé comme levier financier pour accélérer le développement de logements hors marché	MEIE Entreprises d'économie sociale en habitation
Rénover les logements à loyer modique	<input checked="" type="checkbox"/> Accélérer la rénovation du parc de logements à loyer modique afin de préserver la qualité de vie des résidents et d'assurer leur pérennité	SHQ Mandataires de la SHQ (offices d'habitation, COOP/OBNL), municipalités, SCHL
	<input checked="" type="checkbox"/> Évaluer la vulnérabilité de l'ensemble du parc résidentiel de HLM au Québec face aux changements climatiques et faire les interventions nécessaires sur les immeubles pour en améliorer la résilience	SHQ, MAMH MELCCFP, MFQ, Ouranos, offices d'habitation
Développer l'habitation sur le territoire nordique de façon durable	<input checked="" type="checkbox"/> Évaluer la vulnérabilité du parc de logements sociaux du Nunavik face au dégel du pergélisol et définir un plan d'intervention	SHQ MELCCFP, Office d'habitation du Nunavik (OHN)
	<input type="checkbox"/> Améliorer la connaissance des différentes réalités de construction et des besoins actuels en habitation sur le territoire nordique	SPN SHQ, MAMH
Aider plus de ménages à faible revenu à payer leur loyer	<input checked="" type="checkbox"/> Optimiser l'octroi des logements subventionnés par l'entremise du Programme de supplément au loyer Québec	SHQ MSSS, offices d'habitation
	<input checked="" type="checkbox"/> Accroître le nombre d'unités de supplément au loyer alloué à de nouveaux ménages	SHQ
	<input checked="" type="checkbox"/> Moderniser le programme Allocation-logement pour aider un plus grand nombre de ménages	SHQ
	<input checked="" type="checkbox"/> Bonifier la composante logement du crédit d'impôt pour la solidarité	MFQ

Pour favoriser l'accessibilité et l'abordabilité (suite)

Mesures phares	Initiatives	Porteurs et collaborateurs
Aider les ménages à accéder à la propriété	 Mettre en œuvre des mesures fiscales pour aider les premiers acheteurs	MFQ
	 Appuyer la réalisation de coopératives de propriétaires dans le cadre du Fonds Coop Accès Proprio	SHQ Fondation
	 Élargir les pouvoirs d'intervention des municipalités en matière d'accès à la propriété	MAMH

Légende :  Nouvelle initiative  Initiative réalisée ou en cours

Répondre aux besoins particuliers de certains ménages

L'habitation concerne l'ensemble de la population. Néanmoins, certains ménages présentent des besoins particuliers qui requièrent des solutions ciblées. Pensons aux personnes handicapées qui doivent assumer le coût des travaux nécessaires pour rendre leur logement accessible et adapté à leurs besoins. Pensons aux familles nombreuses, pour qui l'offre de logements est souvent encore plus restreinte. Pensons aussi aux personnes âgées, qu'il faut protéger des évictions. Aux étudiantes et étudiants qui doivent pouvoir se loger afin de poursuivre leurs études. Aux travailleuses et travailleurs agricoles, dont l'apport est essentiel pour les productrices et producteurs du Québec.

Offrir de l'aide temporaire et soutenir la recherche de logement

L'instabilité résidentielle constitue un enjeu pour plusieurs ménages. Pour réduire le nombre de ménages qui se retrouvent sans logis ou qui risquent de le devenir, en particulier vers le 1^{er} juillet, des subventions sont allouées aux municipalités et aux offices d'habitation pour qu'ils fournissent des services d'aide à la recherche de logement (SARL).

Compte tenu de l'augmentation des demandes de services et de leur complexité croissante, un accompagnement renforcé est nécessaire. C'est pourquoi le gouvernement a rehaussé l'aide à la recherche de logement accordée dans le cadre du Programme d'hébergement temporaire et d'aide à la recherche de logement.

Dans le budget 2024-2025, 7,8 millions de dollars ont été annoncés afin que les municipalités et les offices d'habitation puissent continuer de répondre aux besoins urgents des ménages se retrouvant sans logis, notamment en remboursant certains coûts relatifs à l'entreposage ou au transport des biens. Le moratoire mis en place sur les évictions contribuera quant à lui à réduire le problème à la source.

Renforcer la protection des droits des locataires âgés

Les personnes âgées, surtout celles dont les revenus sont modestes, comptent parmi les plus vulnérables face aux hausses de loyer et aux évictions. Pour ces personnes qui sont souvent aux prises avec des défis de santé et de mobilité, l'expulsion d'un logement peut entraîner des conséquences graves, comme la perte de leur réseau social et de l'accès à des services de santé essentiels.

Afin de protéger un plus grand nombre de personnes âgées à faible revenu, la *Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires âgés* (projet de loi n° 65) a abaissé l'âge d'admissibilité à la protection des personnes âgées contre les reprises et les évictions prévue dans le Code civil de 70 à 65 ans. Cette loi a aussi augmenté le revenu maximal donnant droit à cette protection à 125 % du seuil d'accès à un logement à loyer modique. Cette mesure pourrait rejoindre 24 000 ménages supplémentaires, portant à plus de 60 000 le total des ménages protégés. Le gouvernement vise ainsi à réduire le stress lié à l'incertitude résidentielle chez les personnes âgées.

Cette mesure s'ajoute aux importantes initiatives menées pour répondre à la volonté d'une majorité d'entre elles de vieillir le plus longtemps possible dans le domicile de leur choix et fait écho aux mesures prévues dans le Plan d'action gouvernemental 2024-2029, *La fierté de vieillir*.

Permettre aux personnes âgées de vieillir à domicile

Une variété de modèles d'habitation est requise pour répondre à tous les besoins, et particulièrement ceux des personnes âgées dont les revenus sont modestes, qui vivent en milieu rural ou qui sont handicapées. Le Plan d'action gouvernemental 2024-2029, *La fierté de vieillir*, vise en outre à faciliter l'accès à l'habitation pour leur permettre de vieillir à domicile. Parmi les mesures annoncées dans ce plan d'action, soulignons :

- ▶ le développement de 4 000 unités de logement abordable destinées à des personnes âgées dans différentes régions du Québec;
- ▶ la poursuite du soutien au paiement du loyer pour les personnes âgées à faible revenu dans le cadre du PSLQ;
- ▶ l'accompagnement des municipalités et des MRC dans la diversification des modèles d'habitation pour personnes âgées et le développement de nouveaux modèles d'habitation intergénérationnelle.

Assurer la pérennité des services en résidences privées pour âgés (RPA)

Malgré l'effort continu du gouvernement pour soutenir les RPA, la situation financière de plusieurs d'entre elles demeure précaire. Afin de maintenir l'offre de services en RPA, le gouvernement a procédé à plusieurs annonces au cours des dernières années, représentant des sommes de près de 1,7 G\$ sur sept ans. Les dispositions visent, notamment, à :

- ▶ prolonger le programme de transition salariale pour le personnel soignant en RPA;
- ▶ poursuivre le programme d'aide financière pour l'installation de gicleurs;
- ▶ soutenir la réalisation de travaux de rénovation des petites RPA afin d'en favoriser l'assurabilité;
- ▶ procurer une aide aux RPA pour le paiement des primes d'assurance.

Ces investissements incluent une somme de 200 millions de dollars sur cinq ans pour déployer l'allocation personnalisée. Cette nouvelle mesure, mise en place en collaboration avec le Regroupement québécois des résidences pour âgés et le Réseau québécois des OSBL d'habitation, s'adresse aux résidentes et résidents des RPA comptant des unités de soins. Elle vise à soutenir leur autonomie et à maintenir l'offre de logements destinés aux personnes âgées.



Mieux répondre à la demande étudiante pour des logements abordables

Les étudiantes et étudiants ne devraient pas avoir à conditionner leur projet d'études en fonction de la disponibilité de logements. Or, bien que les réseaux universitaire et collégial proposent des résidences étudiantes, l'offre reste insuffisante.

Pour aider à corriger la situation, des mesures visant à accélérer la réalisation de logements abordables pour les étudiantes et étudiants sont prévues, dont :

- ▶ des investissements de 225,3 millions de dollars dans le Plan québécois des infrastructures 2023-2033 ainsi que dans celui de 2024-2034 pour de nouvelles constructions;
- ▶ une adaptation des modalités d'application du PHAQ afin qu'il réponde mieux aux besoins particuliers du logement étudiant.

Les établissements d'enseignement supérieur disposent toutefois de ressources limitées pour gérer et construire des logements étudiants. Dans un contexte de pénurie et de coûts croissants, le développement de l'offre de logements étudiants ne peut plus reposer uniquement sur eux. Le MES mettra donc en place des conditions favorables à la création d'offres de logements abordables pour les étudiantes et étudiants par de tierces parties :

- ▶ Un règlement en cours d'élaboration permettra dorénavant la conclusion de baux étudiants dans certains logements en dehors d'un établissement d'enseignement postsecondaire avec des propriétaires reconnus.
- ▶ Une mesure budgétaire est entrée en vigueur en 2023-2024 afin de couvrir en partie le risque associé à des ententes de location pour du logement étudiant conclues entre un établissement d'enseignement et une tierce partie.

Aider à loger les travailleuses et travailleurs agricoles

Les travailleuses et travailleurs temporaires et saisonniers jouent un rôle essentiel dans la chaîne d'approvisionnement alimentaire du Québec. Encore faut-il que les productrices et producteurs puissent leur offrir un toit convenable. D'une part, la pénurie de logements limite les possibilités d'hébergement. D'autre part, la construction de résidences en zone agricole est encadrée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA).

Pour pallier ces difficultés tout en respectant l'esprit de la LPTAA, des mesures sont mises en œuvre afin de faciliter l'installation d'hébergements pour les travailleuses et travailleurs étrangers temporaires et les travailleuses et travailleurs agricoles saisonniers en zone agricole.

Le gouvernement compte poursuivre un projet pilote permettant aux entreprises agricoles de déposer, d'ici le 31 décembre 2024, des demandes d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour l'implantation d'hébergements temporaires destinés à cette main-d'œuvre. Il poursuivra également ses efforts pour faciliter l'hébergement dans le cadre de la mise en œuvre de la Consultation nationale sur le territoire et les activités agricoles.

Pour répondre aux besoins particuliers de certains ménages

Mesures phares	Initiatives	Porteurs et collaborateurs
Offrir de l'aide temporaire et soutenir la recherche de logement	☑ Rehausser les services d'aide à la recherche de logement par l'entremise du Programme d'hébergement temporaire et d'aide à la recherche de logement	SHQ MSSS, OPHQ, offices d'habitation
Renforcer la protection des droits des locataires âgés	☑ Protéger plus de personnes âgées à faible revenu contre les reprises et les évictions en élargissant les critères d'admissibilité à la protection contre celles-ci	MAMH TAL
Mieux répondre à la demande étudiante pour des logements abordables	☑ Accroître l'offre de logements abordables de qualité, adaptés et diversifiés pour les étudiantes et étudiants	MES Établissements d'enseignement
	○ Adapter les modalités et conditions du Programme d'habitation abordable du Québec afin de faciliter le dépôt de projets par les établissements d'enseignement supérieur	SHQ MES, entreprises en économie sociale
	○ Faciliter la création d'offres de logements abordables, de qualité, adaptés et diversifiés pour les étudiantes et étudiants par de tierces parties	MES OBNL d'habitation, secteur privé
Aider à loger les travailleuses et travailleurs agricoles	☑ Poursuivre un projet-pilote pour l'hébergement des travailleuses et travailleurs agricoles temporaires	CPTAQ Municipalités
	☑ Faciliter l'hébergement des travailleuses et travailleurs agricoles temporaires et saisonniers dans le cadre de la mise en œuvre de la Consultation nationale sur le territoire et les activités agricoles	MAPAQ CPTAQ

Légende : ○ Nouvelle initiative ☑ Initiative réalisée ou en cours

Préserver l'équilibre entre les droits des locataires et ceux des locateurs

L'équilibre entre les droits des locataires et ceux des locateurs est crucial pour maintenir des relations saines et durables. Le cadre législatif et réglementaire vise à garantir une protection équitable des intérêts de chacune des parties.

Renforcer les droits des locataires et ceux des locateurs

Le gouvernement a introduit plusieurs modifications législatives pour renforcer cet équilibre de façon pérenne :

- ▶ Le Tribunal administratif du logement (TAL) peut maintenant imposer des dommages-intérêts punitifs aux propriétaires qui fournissent de fausses informations ou omettent sciemment des renseignements à la clause G du bail²⁸. Les locateurs doivent également inclure dans la clause F du bail le loyer maximal pour les cinq années suivant la disponibilité du logement, si celui-ci est dans un nouvel immeuble ou a changé d'affectation récemment.
- ▶ Une latitude est maintenant accordée pour la cession de bail, qui demeure possible alors qu'un propriétaire est toujours libre de l'accepter. En cas de refus d'un propriétaire d'y consentir, le locataire est libéré de ses obligations.
- ▶ Les amendements prévoient une augmentation des indemnités pour les locataires évincés. Ils suppriment aussi la présomption de bonne foi du locateur lors de poursuites pour dommages-intérêts à la suite d'une éviction.
- ▶ Une exception au régime d'éviction a été introduite pour protéger le droit des locataires à rester dans leur logement en cas de changement d'affectation d'une résidence pour personnes âgées.

28. La clause G vise à informer les locataires du montant le plus bas payé au cours des 12 derniers mois pour le logement qu'ils souhaitent louer.

De plus, pour protéger davantage les locataires plus vulnérables dans le contexte de rareté de logements qui prévaut, le gouvernement a instauré un moratoire de trois ans sur les évictions pour motifs d'agrandissement, de subdivision et de changement d'affectation par l'entremise de la *Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires âgés* (projet de loi n° 65).

Parallèlement, le TAL a revu ses processus pour améliorer le service à la clientèle et réduire les délais de traitement, ce qui facilite l'accès à la justice pour les citoyennes et citoyens.

Tribunal administratif du logement : en action pour favoriser les relations harmonieuses dans le domaine du logement

Le TAL est un acteur central dans le règlement des litiges liés aux baux résidentiels. Dans le cadre de sa mission, il met aussi en place des initiatives pour prévenir les conflits en informant la population sur les lois qui régissent le logement.

Un service de renseignement aux citoyens amélioré

Le TAL s'est engagé dans la modernisation de ses services, offrant désormais un service de renseignement amélioré et une plateforme en ligne pour toutes les demandes. Il tire parti des avancées technologiques pour accélérer le traitement des dossiers, notamment par l'automatisation des processus et l'utilisation de la visioconférence lorsque la nature du dossier s'y prête. Il a aussi multiplié les actions pour informer la population sur le droit du logement en diffusant des capsules sur les réseaux sociaux et des webinaires gratuits.

Un tribunal plus performant

Le Tribunal a amélioré sa performance, réduisant de 56 % le délai pour les audiences civiles générales de 2017-2018 à 2023-2024. Des investissements dans les ressources humaines et l'infrastructure ont été faits, dont l'annonce de 23,8 millions de dollars sur cinq ans en 2019 pour l'ajout de 10 nouveaux juges, 30 préposés supplémentaires et un nouveau bureau.



Aider les ménages aux prises avec un logement insalubre

Le *Code civil du Québec* interdit aux propriétaires de louer un logement impropre à l'habitation et accorde aux locataires le droit de refuser d'habiter un tel logement. Un locataire peut abandonner son logement pour la période pendant laquelle celui-ci est impropre à l'habitation ou introduire un recours pour résilier le bail. Cependant, la crise actuelle compromet la capacité des locataires à se relocaliser.

Pour faire valoir leurs droits, ils doivent soit s'adresser à leur municipalité, si elle a un règlement en matière d'insalubrité, soit entreprendre une démarche au TAL, soit engager une démarche simultanée à la municipalité et au TAL. Des modifications législatives ont d'ailleurs été introduites afin de permettre la condamnation à des dommages-intérêts punitifs lorsqu'un logement est devenu impropre à l'habitation en raison de la négligence d'un locateur.

L'efficacité du traitement de ces demandes peut varier selon la situation, contraignant les locataires à vivre dans des conditions inacceptables. Chaque journée passée dans un logement insalubre représente un fardeau et un stress que personne ne veut subir. C'est pourquoi toute piste pour soulager ces ménages doit être explorée. Pour mieux cibler les actions à entreprendre, un examen du parcours des locataires, depuis la plainte initiale jusqu'à la réalisation des travaux sera effectué, afin d'identifier d'éventuels obstacles et trouver des pistes d'amélioration.

Mieux faire connaître aux parties leurs droits et obligations

En raison d'une méconnaissance de leurs droits, recours, obligations et responsabilités, des groupes de population plus vulnérables sont plus susceptibles de subir des abus quant à leurs conditions de logement. Des efforts seront donc déployés pour mieux les informer. Mentionnons, entre autres :

- ▶ la création, par la SHQ, d'une plateforme Web regroupant et centralisant des renseignements vulgarisés et accessibles, fournissant une source d'information fiable, à laquelle s'ajoutera une campagne pour informer les locataires et locateurs de leurs droits et obligations;
- ▶ la production, par le MES, de matériel de communication destiné à la population étudiante et le déploiement de stratégies de sensibilisation dans des canaux adaptés à cette clientèle;
- ▶ la mise sur pied, par le ministère de la Justice (MJQ), dans le cadre du Plan d'action gouvernement 2024-2029, *La fierté de vieillir*, de services-conseils juridiques en matière de logement destinés aux personnes âgées.

Mieux informée, la population pourra s'orienter vers les ressources appropriées, prendre des décisions éclairées en matière de logement et, au besoin, mieux exercer ses droits.

Pour préserver l'équilibre entre les droits des locataires et ceux des locateurs

Mesures phares	Initiatives	Porteurs et collaborateurs
Renforcer les droits des locataires et ceux des locateurs	<input checked="" type="checkbox"/> Contrer les hausses de loyer abusives grâce à plus de transparence	MAMH
	<input checked="" type="checkbox"/> Rendre plus flexible la cession de bail	MAMH
	<input checked="" type="checkbox"/> Mieux protéger les locataires en cas d'éviction ou de négligence de la part d'un locateur	MAMH
	<input checked="" type="checkbox"/> Instaurer un moratoire de trois ans sur les évictions de logement liées à l'agrandissement, à la subdivision et au changement d'affectation d'un logement	MAMH TAL
Aider les ménages aux prises avec un logement insalubre	<input type="checkbox"/> Examiner la situation des ménages occupant un logement insalubre et les processus de traitement des plaintes mis en place pour corriger la situation	SHQ, MAMH MSSS, Ville de Montréal, Ville de Québec, FQM, UMQ
Mieux faire connaître aux parties leurs droits et obligations	<input type="checkbox"/> Informer les citoyens sur leurs droits, recours et obligations en matière d'habitation	Divers ministères et organismes

Légende : Nouvelle initiative Initiative réalisée ou en cours

4

UNIR NOS FORCES POUR UN MAXIMUM DE RETOMBÉES

Objectifs stratégiques

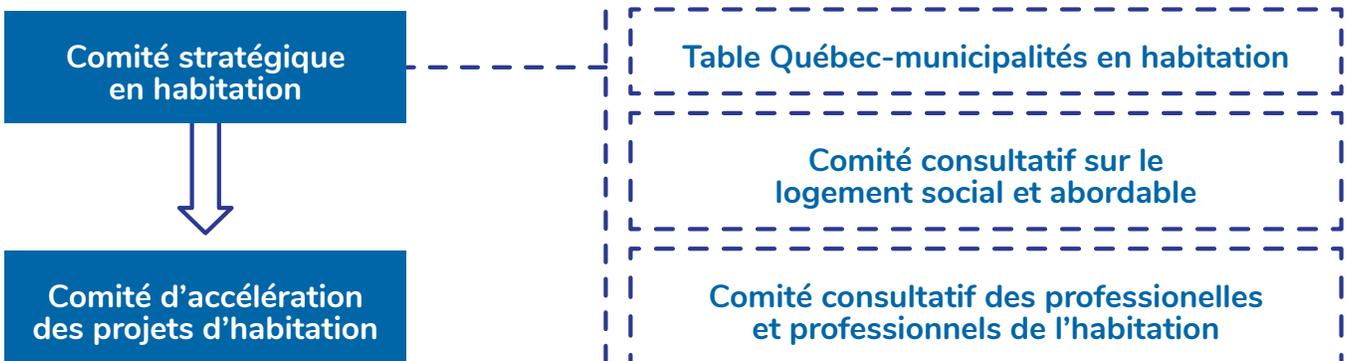
Il est crucial d'adopter une approche collaborative et coordonnée pour relever les multiples défis que pose la crise actuelle en habitation. Cette crise ne concerne pas que le gouvernement du Québec. Elle interpelle aussi le gouvernement fédéral de même que les administrations municipales, les organismes communautaires, les promoteurs, les constructeurs et combien d'autres intervenants. Si la crise est plurielle, sa résolution l'est tout autant.

Nous devons garantir une gestion efficace, assurer le suivi des engagements, aplanir les obstacles avec détermination et maintenir un dialogue ouvert et productif avec toutes les parties prenantes concernées.

Les acteurs de l'écosystème de l'habitation au Québec possèdent le savoir-faire nécessaire pour trouver des solutions innovantes et accélérer la construction résidentielle. Tous les ministères et organismes publics concernés sont mis à contribution pour appuyer l'action gouvernementale. Intervenants sur le terrain, municipalités, professionnelles et professionnels des secteurs de la construction et de l'immobilier; tous ont exprimé leur volonté de collaborer activement.

Afin d'assurer une coordination optimale et l'atteinte des objectifs, le gouvernement s'appuie sur une structure de gouvernance favorisant la cohérence et l'efficacité des actions, la libre circulation des idées, le dialogue constant et la collaboration étroite.

Figure 1
Structure de gouvernance de la Stratégie



Comité stratégique en habitation

Réunissant les hauts responsables des ministères et organismes engagés dans la Stratégie, le Comité stratégique en habitation coordonnera les efforts et les actions, établira des indicateurs et en assurera le suivi continu afin que les actions gouvernementales portent leurs fruits.

Plus spécifiquement, son mandat inclura :

- ▶ la mise en œuvre des engagements gouvernementaux en matière d'habitation;
- ▶ l'identification d'enjeux et la levée des obstacles;
- ▶ l'établissement des besoins, des priorités et des objectifs en tenant compte de l'évolution des indicateurs et en considérant les réalités et besoins régionaux;
- ▶ le suivi stratégique de certains projets d'habitation majeurs;
- ▶ la prise en charge de missions particulières confiées par les autorités gouvernementales.

Comités consultatifs

Les comités consultatifs ont pour rôle d'enrichir la réflexion stratégique, de fournir un espace de discussion et de favoriser une approche collaborative dans la mise en œuvre des politiques d'habitation. L'objectif est de renforcer la collaboration et d'intégrer les perspectives variées du secteur municipal, privé et associatif pour développer des solutions adaptées.

Régler la crise requiert que l'on abolisse les vases clos pour faire place aux idées innovantes et aux partenariats public-privé efficaces. Les comités ou groupes de travail suivants apportent une expertise et un point de vue du « terrain » sur les différentes facettes de la question de l'habitation.

Table Québec-municipalités en habitation

Créée dans la foulée de la Déclaration de réciprocité, la Table Québec-municipalités en habitation assure la liaison entre le gouvernement du Québec et les municipalités. Elle facilite la circulation de l'information, en plus de jouer un rôle consultatif sur les initiatives gouvernementales relatives à l'habitation.

À ce titre, elle est appelée à :

- ▶ donner son opinion sur les lois, règlements, et politiques gouvernementales touchant l'habitation;
- ▶ favoriser les discussions sur les problématiques propres au milieu municipal ou gouvernemental;
- ▶ enrichir la discussion avec des solutions innovantes pour accélérer le développement de logements sociaux et abordables;
- ▶ alimenter la réflexion sur l'évolution et la mise en œuvre des programmes de la Société d'habitation du Québec;
- ▶ examiner les synergies financières entre les différents ordres de gouvernement.

Comité consultatif des professionnelles et professionnels de l'habitation

Composé d'associations ou de regroupements d'organismes privés de l'industrie de la construction résidentielle et du marché de l'habitation (propriétaires de logements locatifs, courtage immobilier, etc.), ce comité aura pour mandat :

- ▶ d'informer le gouvernement sur les tendances, les défis, les préoccupations et les innovations dans les secteurs de la construction résidentielle et de l'immobilier;
- ▶ de favoriser un dialogue constructif entre le secteur privé et le gouvernement pour faire émerger des solutions adaptées et concertées face à la crise de l'habitation;
- ▶ de recueillir les idées innovantes ou des approches utilisées ailleurs au Canada et à l'étranger pour réduire les délais de construction d'habitations et lever les obstacles, tout en assurant le développement durable.

Comité consultatif sur le logement social et abordable

Composé de représentantes et représentants de diverses associations et de divers regroupements d'organismes sans but lucratif ou issus du secteur communautaire, ce comité sera appelé à :

- ▶ échanger des idées sur les tendances, les défis, les préoccupations et les innovations dans le secteur communautaire en habitation ainsi qu'à l'égard de certaines clientèles particulières;
- ▶ favoriser un dialogue constructif entre le secteur communautaire et le gouvernement pour faire émerger des solutions adaptées et concertées face à la crise de l'habitation;
- ▶ suggérer des stratégies et des actions innovantes pour mieux répondre aux différents défis et aux besoins identifiés en matière d'habitation.

Comité d'accélération des projets d'habitation

Piloté par la SHQ, ce sous-comité rattaché au comité stratégique a pour mission de faciliter et d'accélérer la construction résidentielle au Québec tout en maintenant un niveau élevé de rigueur dans l'application des différentes normes auxquelles les projets de construction doivent répondre.

En plus d'agir comme un facilitateur entre les différents organismes publics, les développeurs et les autres parties prenantes, ce comité :

- ▶ assure le suivi de certains projets d'habitation prioritaires pour en réduire les délais de livraison et résoudre les blocages;
- ▶ prépare, à l'intention du comité stratégique et des hautes instances, des rapports périodiques sur l'avancement des projets et la nature de ses interventions.

La valorisation des données en habitation pour des interventions plus efficaces

Les interventions des décideurs publics et de leurs partenaires sont plus efficaces lorsqu'elles s'appuient sur des données probantes, garantissant des décisions fondées sur des informations fiables et précises. Bien que de nombreuses données sur l'habitation existent au Québec, force est d'admettre qu'elles pourraient être mieux organisées et valorisées pour soutenir la prise de décision.

Dans le cadre de la mise en œuvre et du suivi de la Stratégie québécoise en habitation, le MAMH et la SHQ collaboreront avec leurs partenaires pour établir une variété d'indicateurs clés en habitation au Québec. Ces indicateurs permettront d'établir un diagnostic continu et de présenter des portraits régionaux, soutenant ainsi les politiques et les interventions du Comité stratégique en habitation et de ses différents sous-comités.

CONCLUSION

Les défis auxquels le Québec fait face en matière d'habitation sont importants. Une conjoncture où se conjuguent des enjeux de productivité et de disponibilité de main-d'œuvre qualifiée dans le secteur de la construction, une croissance démographique rapide et des changements dans les habitudes de vie de la population ont exercé de la pression sur un marché déjà tendu. Nos besoins en logement ont dépassé la capacité du marché actuel à y répondre.

Le gouvernement a pris des mesures conséquentes pour relever ces défis et continuera à en prendre selon l'évolution de la situation. Des investissements considérables ont été réalisés pour améliorer l'accès au logement abordable, et des aménagements importants à des lois et à des règlements ont été réalisés pour soutenir la productivité de l'industrie de la construction et renforcer les pouvoirs des administrations municipales. Une révision exhaustive des façons de faire et d'intervenir a été entreprise pour mieux soutenir les ménages en difficulté et étendre l'aide à un plus grand nombre de Québécois.

Plusieurs ministères et organismes du gouvernement sont à pied d'œuvre pour poursuivre dans cette voie. Néanmoins, le gouvernement est lucide : en matière d'habitation, les résultats se mesureront sur des mois, voire des années. Un suivi continu sera effectué pour ajuster le tir au besoin.

Au-delà des actions gouvernementales, tout l'écosystème de l'habitation est appelé à se mobiliser. Le gouvernement s'engage à offrir un environnement favorable au développement. Moins de barrières. Plus de leviers. Plus d'innovation. Et, surtout, plus de collaboration. Tout est en place pour que chacun puisse contribuer à cet effort collectif.

Nous pouvons compter sur des acteurs compétents formant un écosystème robuste. Municipalités, promoteurs, constructeurs, intervenants communautaires : tous sont des piliers essentiels à la mise en œuvre de solutions durables.

Le Québec s'est toujours distingué par sa capacité à innover et à dépasser les crises. Cette fois-ci ne fera pas exception. Nous avons confiance que la somme des actions entreprises et à venir, ainsi que l'engagement des acteurs de l'habitation, mettra le Québec sur la voie d'un nouvel équilibre.

À nous de bâtir ensemble pour mieux nous loger.



GLOSSAIRE

Coopérative d'habitation : Regroupement de personnes dont l'objectif principal est de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement. Les activités de la coopérative sont étroitement régies par la *Loi sur les coopératives*. La participation des membres et la nature non lucrative des activités sont les principales caractéristiques d'une coopérative.

Logement abordable : Logement offert à un coût inférieur au coût moyen d'un logement comparable sur le marché. Un logement abordable peut également être défini spécifiquement en fonction de critères ou de barèmes prévus dans divers programmes d'aide. Un logement abordable peut aussi être défini en fonction de la relation entre le coût du logement et les revenus du ménage.

Logement accessoire : Logement privé et indépendant aménagé à l'intérieur d'une maison individuelle ou dans un bâtiment annexe, qui peut être loué ou non.

Logement étudiant : Logement destiné à la clientèle étudiante, offert par les institutions d'enseignement supérieur ou par des organismes privés.

Logement hors marché : Logement locatif dont l'attribution et le loyer ne sont pas entièrement déterminés par l'offre et la demande.

Logement ou habitation à loyer modique (HLM) : Unité de logement social destinée aux familles ou aux personnes à faible revenu située dans un immeuble financé par la Société d'habitation du Québec et dont la gestion est confiée à un office d'habitation. Le loyer y est fixé en fonction d'un pourcentage du revenu des ménages admissibles.

Logement social : Logement subventionné par l'État, dont le loyer est fixé en fonction d'un pourcentage du revenu du ménage admissible, indépendamment du coût des loyers du marché. Mieux connus sous l'appellation HLM (habitation à loyer modique), leur attribution et le niveau de contribution financière des ménages au loyer sont encadrés par règlement. Sont également considérés comme logements sociaux ceux qui, bien qu'en dehors du parc HLM, ont des loyers fixés selon les mêmes conditions.

Ménage : Personne seule ou ensemble de personnes vivant sous un même toit (apparentées ou non).

Mise en chantier : Début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton ou, lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol, à un stade équivalent.

Office d'habitation : Organisme à but non lucratif créé en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* à la demande des municipalités ou des MRC ayant déclaré leur compétence en matière de logement social. L'office d'habitation est mandaté par la SHQ pour gérer le parc de logements sociaux sur le territoire de la municipalité qu'il dessert.

Organisme à but non lucratif d'habitation : Organisme constitué à des fins sociales, ayant pour mission d'offrir des logements abordables, sans objectifs ni activités visant à procurer à ses membres un quelconque avantage économique ou profit. Un OBNL d'habitation désigne également la forme de propriété et de gestion collective d'un immeuble résidentiel.

Taux d'inoccupation : Proportion des logements locatifs inoccupés par rapport à l'ensemble des logements locatifs sur un territoire donné. Un logement est considéré comme inoccupé s'il est inhabité et immédiatement disponible pour la location.



ANNEXES

Annexe 1

Tableau synoptique des mesures phares et des initiatives de la Stratégie

Axe 1 : Créer un environnement propice à la croissance de l'offre de logements

Soutenir la productivité dans le secteur de la construction

Attirer, former et retenir la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction

- Attirer, former et requalifier 55 000 travailleuses et travailleurs dans les métiers de la construction, d'ici 2026
- Attirer, à court terme, entre 4 000 et 5 000 personnes additionnelles dans des métiers en forte demande sur les chantiers
- Favoriser le déploiement de programmes d'études offerts en alternance travail-études

Appuyer la modernisation de l'industrie de la construction et l'organisation du travail

- Permettre une polyvalence accrue de la main-d'œuvre dans les métiers sur les chantiers et une plus grande mobilité de celle-ci sur le territoire québécois
- Faciliter l'accès à l'industrie de la construction aux personnes représentatives de la diversité
- Faciliter la réalisation des travaux dans les offices d'habitation pour accélérer la remise en état du parc de logements sociaux

Miser sur les solutions usinées et la modélisation numérique pour accroître la productivité

- Déployer la modélisation des informations du bâtiment (BIM)
- Lancer un premier appel d'offres pour la réalisation de 500 unités de logements abordables préfabriqués
- Accroître le recours à des systèmes constructifs préfabriqués et favoriser la reproduction de solutions développées, en diffusant des modèles de bâtiments et de composants modulaires et en adaptant les programmes d'aide
- Obtenir un portrait des problèmes de conformité réglementaire vécus par les fabricants de bâtiments usinés et développer une stratégie d'intervention pour éliminer les obstacles à leur conformité
- S'assurer que les entrepreneurs en construction détiennent les qualifications requises pour la modélisation des informations du bâtiment (BIM)

Lever les obstacles et faciliter la réalisation des projets en construction

- Examiner la possibilité d'appliquer une mesure équivalente à un ensemble de projets présentant des situations factuelles semblables
- Accélérer l'adoption de nouvelles exigences réglementaires à être incluses dans les prochaines éditions du code national, pour ensuite les harmoniser à l'échelle du Québec
- Évaluer les assouplissements possibles en matière d'issues de secours tout en préservant la sécurité dans les bâtiments résidentiels

Appuyer l'avancement rapide des projets d'envergure

- Déployer un réseau interministériel de personnes-ressources pour faciliter la réalisation des projets d'habitation d'envergure

Axe 1 : Créer un environnement propice à la croissance de l'offre de logement (suite)

Outiller les partenaires municipaux pour favoriser le développement résidentiel

Renforcer les pouvoirs des municipalités pour favoriser et accélérer le développement résidentiel

- Accroître les pouvoirs des municipalités en matière de planification et d'urbanisme permettant notamment le zonage incitatif
- Accroître les pouvoirs des municipalités en matière d'habitation permettant d'appuyer et d'accélérer des projets résidentiels de manière exceptionnelle
- Accroître les pouvoirs des municipalités en matière de fiscalité permettant d'intervenir en habitation selon les besoins et les réalités locales
- Offrir aux municipalités des mesures d'accompagnement pour maximiser les bénéfices liés au nouveau cadre légal et réglementaire

Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages

- Adopter de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT), dont l'une visant spécifiquement l'habitation
- Mettre en œuvre l'OGAT en habitation plus rapidement pour les 23 organismes municipaux visés
- Offrir aux municipalités un coffre à outils pour guider leurs actions en matière d'habitation sur leur territoire

Renforcer la gestion durable de l'eau potable et le développement de nouvelles infrastructures

- Appuyer financièrement la réalisation de travaux d'infrastructures d'eau pour desservir de nouveaux logements abordables dans le cadre d'un programme spécifiquement destiné à cette fin (FIERH)
- Soutenir les municipalités dans la mise en place des outils nécessaires à une gestion optimale de l'eau pour libérer les capacités requises afin de desservir de nouveaux secteurs

Exploiter le potentiel des immeubles existants

Mettre à profit les immeubles et les terrains existants sous-utilisés

- Permettre la cession de terres publiques aux municipalités à des fins de développement urbain
- Publier un répertoire des immeubles excédentaires de l'État et en faciliter la cession par les ministères et organismes concernés
- Faciliter la vente de droits de propriété et la construction de logements sur des immeubles excédentaires des organismes publics de transport en commun
- Poursuivre le programme de type ClimatSol-Plus avec un appui aux projets de logement visant une densification

Appuyer la requalification ou la conversion d'immeubles

- Réaliser un inventaire des édifices institutionnels et religieux, autres que les églises et les lieux de culte, offrant un potentiel de conversion en habitations
- Faciliter la conversion de bâtiments en immeubles de logements en proposant un guide pratique réunissant l'information essentielle sur les changements d'usage

Préserver l'offre existante

Contre les pratiques qui réduisent la disponibilité et l'abordabilité des logements

- Instaurer un moratoire de trois ans sur les évictions de logement liées à l'agrandissement, à la subdivision et au changement d'affectation d'un logement

Contrôler l'inoccupation et les locations de courte durée

- Poursuivre la lutte contre l'hébergement touristique illégal, notamment par la mise en œuvre d'un registre public des établissements et par des actions de communication, de formation et d'accompagnement des municipalités
- Permettre aux municipalités l'imposition d'une taxe sur la valeur foncière des logements vacants et des terrains vagues desservis
- Mettre des outils à la disposition des municipalités pour qu'elles exercent pleinement leur rôle en matière d'hébergement touristique sur leur territoire

Légende : Nouvelle initiative Initiative réalisée ou en cours

Axe 2 : Soutenir les ménages selon leurs besoins

Favoriser l'accessibilité et l'abordabilité

Accélérer la construction de logements sociaux et abordables

- Poursuivre la construction de 23 000 logements sociaux et abordables de qualité, dans les meilleurs coûts et délais, en multipliant les partenariats novateurs, en adaptant et en simplifiant les programmes et leurs exigences
- Permettre temporairement l'aliénation d'immeubles excédentaires de l'État aux fins de logements sociaux, abordables ou étudiants, en dérogation aux règles usuelles

Intervenir autrement à la SHQ : des pouvoirs accrus et des outils financiers innovants

- Mettre sur pied des approches novatrices de financement et de construction de logements sociaux et abordables
- Donner de nouveaux pouvoirs d'intervention à la SHQ pour l'aider à accomplir sa mission
- Diversifier les mécanismes de financement de la SHQ pour accélérer le démarrage et la réalisation de projets d'habitation

Préserver le parc de logements hors marché et encourager sa croissance

- Instaurer des exigences pour préserver la vocation et l'intégrité du parc de logements sociaux et abordables détenus par des OBNL ou coopératives d'habitation, acquis ou rénovés grâce à une aide gouvernementale
- Examiner les approches permettant aux entreprises d'économie sociale en habitation d'utiliser l'avoire net accumulé comme levier financier pour accélérer le développement de logements hors marché

Rénover les logements à loyer modique

- Accélérer la rénovation du parc de logements à loyer modique afin de préserver la qualité de vie des résidents et d'assurer leur pérennité
- Évaluer la vulnérabilité de l'ensemble du parc résidentiel de HLM au Québec face aux changements climatiques et faire les interventions nécessaires sur les immeubles pour en améliorer la résilience

Développer l'habitation sur le territoire nordique de façon durable

- Évaluer la vulnérabilité du parc de logements sociaux du Nunavik face au dégel du pergélisol et définir un plan d'intervention
- Améliorer la connaissance des différentes réalités de construction et des besoins actuels en habitation sur le territoire nordique

Aider plus de ménages à faible revenu à payer leur loyer

- Optimiser l'octroi des logements subventionnés par l'entremise du Programme de supplément au loyer Québec
- Accroître le nombre d'unités de supplément au loyer alloué à de nouveaux ménages
- Moderniser le programme Allocation-logement pour aider un plus grand nombre de ménages
- Bonifier la composante logement du crédit d'impôt pour la solidarité

Aider les ménages à accéder à la propriété

- Mettre en œuvre des mesures fiscales pour aider les premiers acheteurs
- Appuyer la réalisation de coopératives de propriétaires dans le cadre du Fonds Coop Accès Proprio
- Élargir les pouvoirs d'intervention des municipalités en matière d'accès à la propriété

Axe 2 : Soutenir les ménages selon leurs besoins (suite)

Répondre aux besoins particuliers de certains ménages

Offrir de l'aide temporaire et soutenir la recherche de logement

- Rehausser les services d'aide à la recherche de logement par l'entremise du Programme d'hébergement temporaire et d'aide à la recherche de logement

Renforcer la protection des droits des locataires âgés

- Protéger plus de personnes âgées à faible revenu contre les reprises et les évictions en élargissant les critères d'admissibilité à la protection contre celles-ci

Mieux répondre à la demande étudiante pour des logements abordables

- Accroître l'offre de logements abordables de qualité, adaptés et diversifiés pour les étudiantes et étudiants
- Adapter les modalités et conditions du Programme d'habitation abordable du Québec afin de faciliter le dépôt de projets par les établissements d'enseignement supérieur
- Faciliter la création d'offres de logements abordables, de qualité, adaptés et diversifiés pour les étudiantes et étudiants par de tierces parties

Aider à loger les travailleuses et travailleurs agricoles

- Poursuivre un projet-pilote pour l'hébergement des travailleuses et travailleurs agricoles temporaires
- Faciliter l'hébergement des travailleuses et travailleurs agricoles temporaires et saisonniers dans le cadre de la mise en œuvre de la Consultation nationale sur le territoire et les activités agricoles

Préserver l'équilibre entre les droits des locataires et ceux des locateurs

Renforcer les droits des locataires et ceux des locateurs

- Contrer les hausses de loyer abusives grâce à plus de transparence
- Rendre plus flexible la cession de bail
- Mieux protéger les locataires en cas d'éviction ou de négligence de la part d'un locateur
- Instaurer un moratoire de trois ans sur les évictions de logement liées à l'agrandissement, à la subdivision et au changement d'affectation d'un logement

Aider les ménages aux prises avec un logement insalubre

- Examiner la situation des ménages occupant un logement insalubre et les processus de traitement des plaintes mis en place pour corriger la situation

Mieux faire connaître aux parties leurs droits et obligations

- Informer les citoyennes et citoyens sur leurs droits, recours et obligations en matière d'habitation

Légende : Nouvelle initiative Initiative réalisée ou en cours

Annexe 2 - Principaux indicateurs en matière d'habitation pour les régions administratives du Québec

Tableau 3 - Comparaison du nombre total de logements et de ménages selon la région administrative, Québec, 2016 et 2021

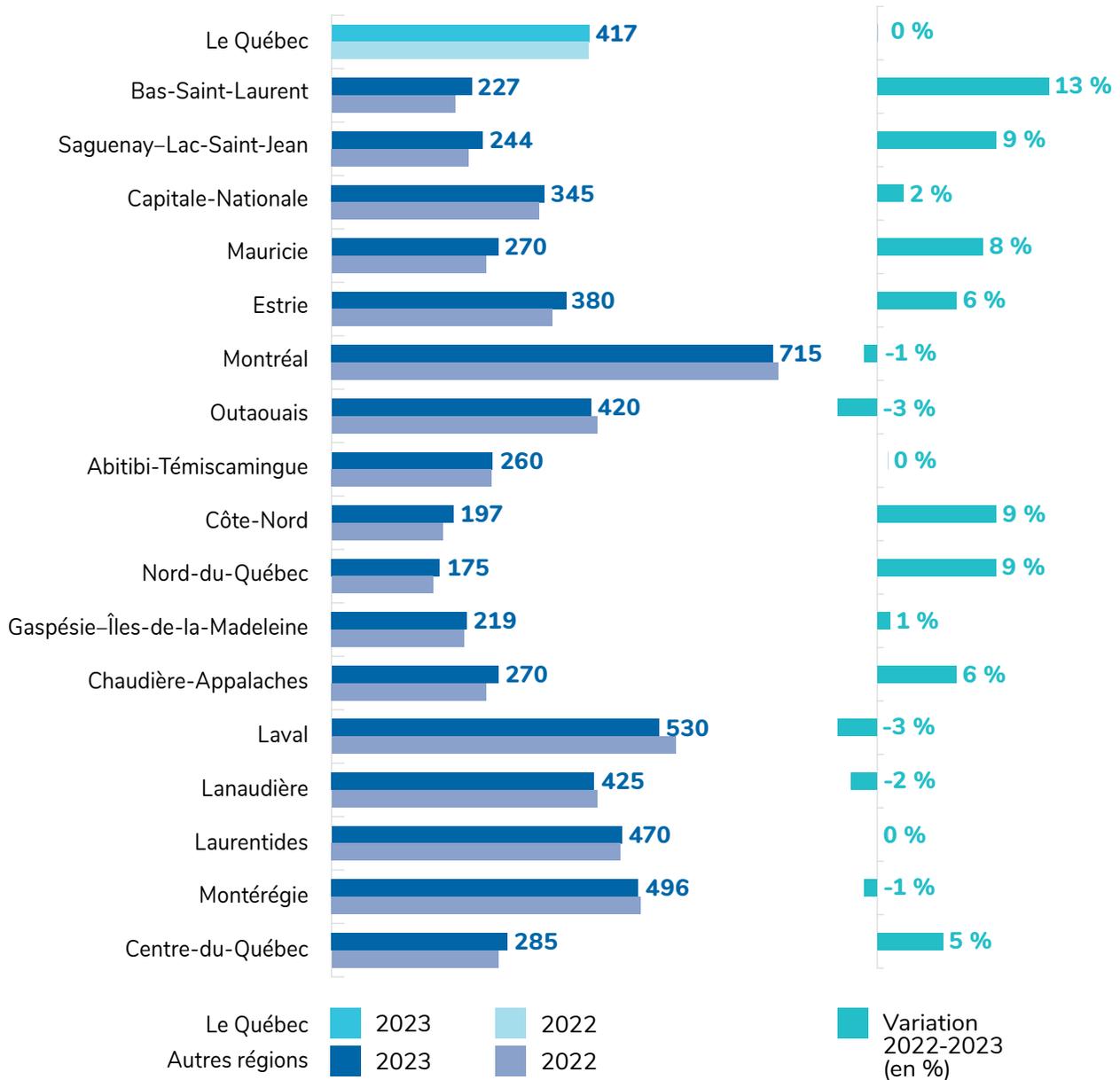
	Nombre total de logements ¹			Nombre de ménages			Ratio logements / ménages		
	2016	2021	Var (%)	2016	2021	Var (%)	2016	2021	Var (%)
1 Bas-Saint-Laurent	107 846	110 054	2,0%	89 858	93 307	3,8%	1,20	1,18	-0,02
2 Saguenay–Lac-Saint-Jean	149 815	152 932	2,1%	122 048	125 596	2,9%	1,23	1,22	-0,01
3 Capitale-Nationale	370 399	392 810	6,1%	333 352	353 662	6,1%	1,11	1,11	0,00
4 Mauricie	149 901	154 209	2,9%	123 903	130 155	5,0%	1,21	1,18	-0,03
5 Estrie	241 627	256 767	6,3%	207 191	225 310	8,7%	1,17	1,14	-0,03
6 Montréal	958 900	997 736	4,1%	870 373	910 359	4,6%	1,10	1,10	0,00
7 Outaouais	200 327	209 972	4,8%	162 632	175 150	7,7%	1,23	1,20	-0,03
8 Abitibi-Témiscamingue	73 460	76 541	4,2%	63 793	65 568	2,8%	1,15	1,17	+0,02
9 Côte-Nord	49 762	50 210	0,9%	37 033	37 031	0,0%	1,34	1,36	+0,02
10 Nord-du-Québec	7 499	7 523	0,3%	6 034	6 306	4,5%	1,24	1,19	-0,05
11 Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	48 982	49 318	0,7%	40 113	41 830	4,3%	1,22	1,18	-0,04
12 Chaudière-Appalaches	206 392	218 271	5,8%	181 267	191 797	5,8%	1,14	1,14	0,00
13 Laval	172 189	181 101	5,2%	160 328	169 785	5,9%	1,07	1,07	0,00
14 Lanaudière	231 036	246 276	6,6%	201 767	218 819	8,5%	1,15	1,13	-0,02
15 Laurentides	304 704	326 169	7,0%	249 119	275 546	10,6%	1,22	1,18	-0,04
16 Montérégie	597 816	638 609	6,8%	561 022	601 021	7,1%	1,07	1,06	-0,01
17 Centre-du-Québec	117 418	123 124	4,9%	105 876	111 895	5,7%	1,11	1,10	-0,01

1. Nombre total de logements tiré des sommaires des rôles d'évaluation, incluant ceux des territoires non organisés. Ces données incluent notamment les résidences secondaires.

Sources : GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. *Données statistiques sur l'évaluation foncière*, [En ligne]. [[Données statistiques sur l'évaluation foncière | Gouvernement du Québec \(quebec.ca\)](#)]; STATISTIQUE CANADA. Recensement de la population (2016 et 2021). Données compilées par la SHQ.

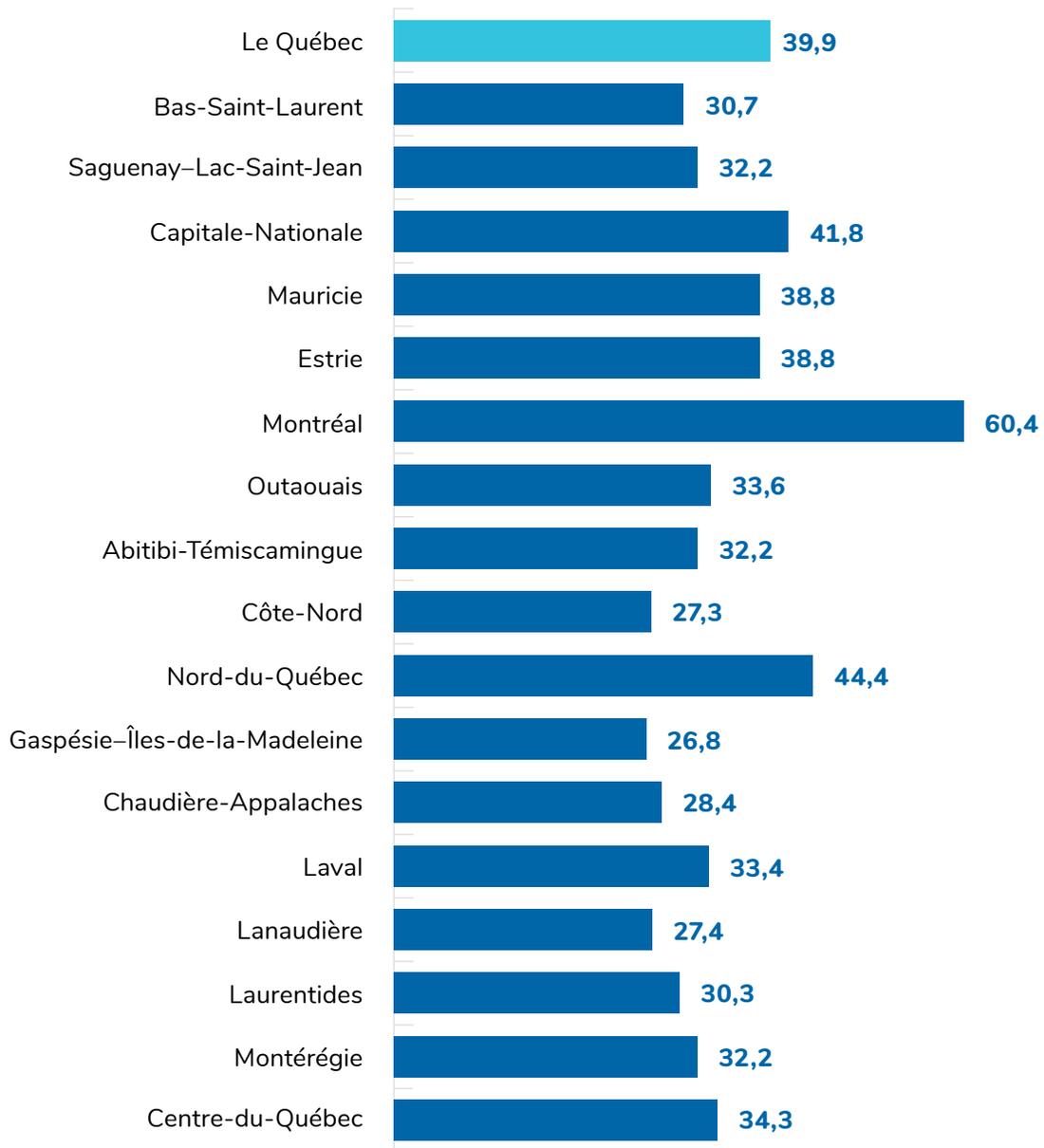
Graphique 8

Prix médian des ventes de propriétés unifamiliales selon la région administrative, Québec 2022 et 2023 (en milliers de dollars)



Source : CENTRIS. Statistiques immobilières (Cumul T1 à T4 de 2022 et 2023), [En ligne].
[\[https://www.centris.ca/fr/outils/statistiques-immobilieres\]](https://www.centris.ca/fr/outils/statistiques-immobilieres). Données compilées par la SHQ.

Graphique 9 Proportion de ménages locataires selon la région administrative (en %)



Source : STATISTIQUE CANADA. Recensement de la population 2021.

Tableau 4 – Comparaison des principaux indicateurs du marché locatif des trois villes les plus peuplées par région administrative, Québec, 2016 et 2023

	Taux d'innocuation (%)		Loyer moyen (\$ par mois)		Variation annuelle du loyer moyen (en %)	
	2016	2023	2016	2023	2016	2023
1 Bas-Saint-Laurent						
Rimouski	4,9	0,6	616	749	1,5	7,0
Rivière-du-Loup	5,6	0,6	570	737	0,6	9,2
Matane	6,9	1,3	520	605	0,6	**
2 Saguenay-Lac-Saint-Jean						
Saguenay	7,0	1,3	561	748	0,9	9,1
Alma	5,3	0,6	500	631	1,0	9,1
Dolbeau-Mistassini	7,5	0,8	441	546	1,0	4,0
3 Capitale-Nationale						
Québec	4,8	0,9	785	1 000	1,1	4,3
Saint-Augustin-de-Desmaures	**	0,0	1 362	996	3,9	++
L'Ancienne-Lorette	5,6	**	745	907	++	4,0
4 Mauricie						
Trois-Rivières	6,2	0,4	562	745	1,8	9,9
Shawinigan	10,1	0,7	461	678	1,3	11,7
La Tuque	5,7	**	430	518	1,6	14,0
5 Estrie						
Sherbrooke	6,3	1,3	609	926	2,0	9,7
Granby	3,1	0,3	624	915	1,5	9,5
Magog	7,2	1,3	649	793	++	10,6
6 Montréal						
Montréal	4,0	1,6	755	1 036	1,8	7,5
Dollard-des-Ormeaux	2,3	2,2	817	1 189	++	**
Côte-Saint-Luc	7,5	2,5	978	1 290	++	++
7 Outaouais						
Gatineau	6,2	1,0	741	1 198	++	6,2
Val-des-Monts	5,9	**	703	**	**	**
La Pêche	5,0	**	577	**	**	**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative

nd Aucune donnée n'est disponible

Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, [En ligne]. www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/24/2/Québec

	Taux d'innocuation (%)		Loyer moyen (\$ par mois)		Variation annuelle du loyer moyen (en %)	
	2016	2023	2016	2023	2016	2023
8 Abitibi-Témiscamingue						
Rouyn-Noranda	3,1	0,8	580	792	1,2	5,3
Val-d'Or	3,1	0,4	593	822	1,5	6,6
Amos	n. d.	0,9	nd	738	n. d.	4,4
9 Côte-Nord						
Sept-Îles	8,5	**	642	**	-1,2	**
Baie-Comeau	8,8	0,5	577	757	++	7,2
10 Nord-du-Québec						
Aucune municipalité						
11 Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine						
Gaspé	5,6	1,0	563	704	1,6	9,6
Les Îles-de-la-Madeleine	4,1	**	587	727	1,2	7,4
12 Chaudière-Appalaches						
Lévis	4,6	0,9	729	1 035	2,2	4,7
Saint-Georges	2,8	0,5	491	622	0,6	5,9
Thetford Mines	10,9	0,5	457	612	1,1	8,8
13 Laval						
Laval	3,0	2,1	740	1 087	1,3	**
14 Lanaudière						
Terrebonne	2,1	0,7	723	1 245	1,4	**
Repentigny	4,9	1,4	718	1 131	**	**
Mascouche	1,2	0,6	778	1 418		
15 Laurentides						
Saint-Jérôme	4,4	0,2	686	1 029	1,5	**
Mirabel	**	0,8	791	1 217	++	**
Blainville	**	0,3	791	**	**	++
16 Montérégie						
Longueuil	4,9	1,2	714	1 131	1,6	5,6
Saint-Jean-sur-Richelieu	2,8	0,4	652	890	++	8,8
Brossard	4,2	**	790	1 386	2,2	3,9
17 Centre-du-Québec						
Drummondville	2,8	0,5	572	843	1,8	5,5
Victoriaville	4,0	1,0	510	743	1,1	10,7
Bécancour	4,8	0,5	565	858	++	**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative

nd Aucune donnée n'est disponible

Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, [En ligne]. www.03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/24/2/Québec

