



Quelle est l'ampleur du déficit de logements au Québec?

Dans un [bulletin](#) publié en septembre dernier, nous avançons que le Québec affichait un déficit entre 40 000 et 60 000 habitations et que celui-ci était le grand responsable de l'envolée du prix des propriétés depuis quelques années et d'une pression à la hausse sur les loyers locatifs.

Nous avons refait l'exercice à l'aide des dernières données de l'enquête locative de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les données finales de 2021 sur le marché de la revente. Malheureusement, la situation ne s'est pas améliorée.

La pénurie de logements pour propriétaires-occupants

La surchauffe et l'augmentation effrénée des prix sur le marché immobilier québécois sont la conséquence directe de la rareté de propriétés à vendre par rapport à la demande au cours des dernières années, et la pandémie n'a fait qu'exacerber la situation. Le prix moyen des propriétés au Québec, toutes catégories confondues, a crû de 16 % en 2020, pour ensuite progresser d'un autre 19 % en 2021, soit la plus forte hausse de prix jamais enregistrée depuis que les chambres immobilières compilent ces données¹. Le cruel manque d'habitations à vendre se reflète par un creux historique du ratio inscriptions/vente (voir l'encadré ci-dessous).

Afin de rééquilibrer le marché de la revente, il faudrait un ratio inscriptions/vente (I/V) entre 8 et 10. Or, à la fin de 2021, toutes catégories de propriétés confondues, le ratio I/V était de 2,8 à l'échelle de la province. Pour retrouver l'équilibre, en prenant ici le point milieu, c'est-à-dire un ratio I/V de 9, il manquait quelque 58 000 propriétés offertes sur le marché. Le tableau de l'Annexe 1 présente cette pénurie d'habitations pour propriétaires-occupants selon certains centres urbains.

Ainsi, si la construction neuve venait à elle seule pallier ce manque d'offre, c'est 58 000 habitations supplémentaires qu'il aurait fallu construire. Gardons en tête que ce chiffre est une estimation et qu'en ce sens, il se veut purement indicatif de l'ordre de grandeur du déficit structurel d'habitations pour propriétaires-occupants accumulé au cours des dernières années au Québec.

La pénurie de logements locatifs

Sans nécessairement faire consensus, un taux d'inoccupation de 3 % est habituellement considéré comme le seuil d'équilibre du marché locatif². Or, cela fait maintenant quatre ans que le taux d'inoccupation des logements locatifs d'initiative privée au Québec est inférieur à ce seuil (voir graphique 1), ce qui témoigne d'une pénurie à cet effet. En conséquence, on observe des augmentations de loyer plus soutenues. La SCHL estime les variations du loyer moyen au Québec à 3,7 % en 2020 et à 3,6 % en 2021.

Afin de rééquilibrer le marché de la revente, il faudrait un ratio inscriptions/vente (I/V) entre 8 et 10.

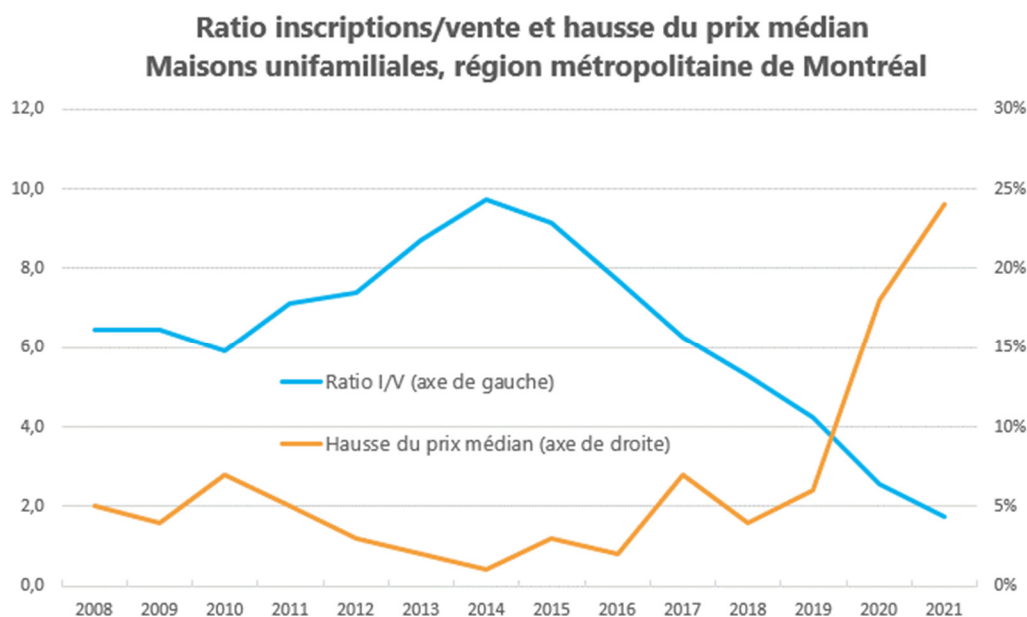
Si la construction neuve venait à elle seule pallier ce manque d'offre, c'est 58 000 habitations supplémentaires qu'il aurait fallu construire.

¹ Source : ACI. Les données débutent en 1980.

Que nous indique le ratio inscriptions/vente?

Le ratio inscriptions/vente (I/V), parfois aussi appelé ratio vendeurs/acheteur, est un ratio offre/demande sur le marché immobilier. Il est calculé à partir des inscriptions en vigueur (par opposition aux nouvelles inscriptions) et des ventes sur le système Centris des courtiers immobiliers. Il est obtenu en divisant le nombre d'inscriptions des 12 derniers mois par la moyenne des ventes des 12 derniers mois, ce qui élimine les fluctuations causées par le caractère saisonnier.

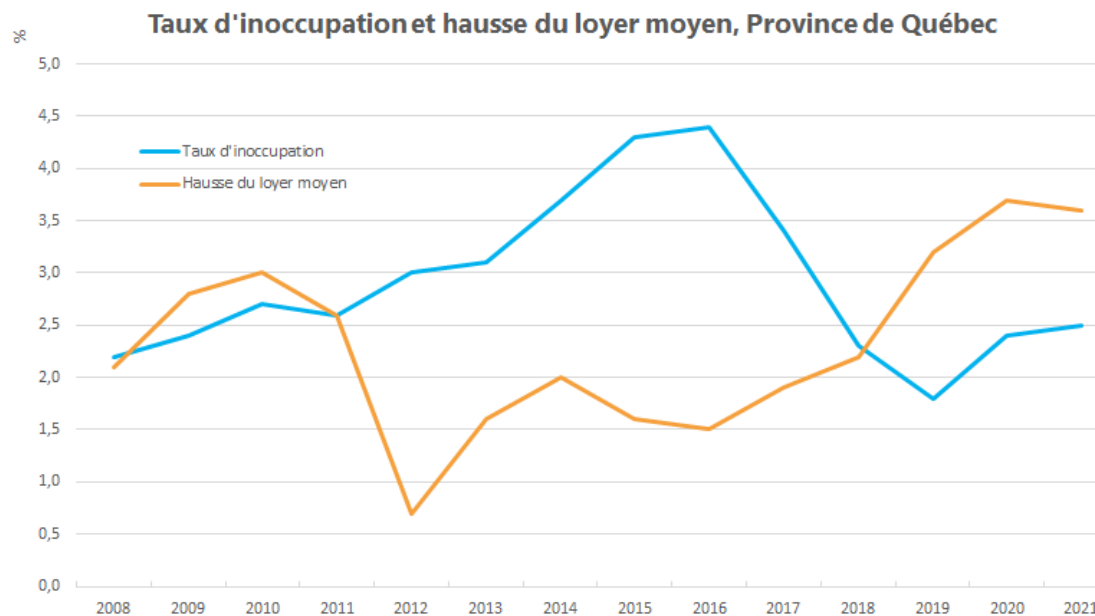
Le ratio I/V est une mesure des conditions du marché. Lorsqu'il se situe entre 8 et 10, le marché est équilibré, c'est-à-dire qu'il ne favorise ni les acheteurs ni les vendeurs. Dans un tel contexte, la croissance du prix des propriétés est généralement modérée. Lorsque le ratio (I/V) est inférieur à 8, le marché est favorable aux vendeurs. Dans un tel contexte, la croissance du prix des propriétés est généralement élevée. Finalement, lorsque le ratio (I/V) est supérieur à 10, le marché est favorable aux acheteurs. Dans un tel contexte, la croissance du prix des propriétés est généralement faible et peut même être négative. Le graphique ci-dessous montre un exemple de la relation entre le ratio (I/V) et les hausses de prix pour la maison unifamiliale dans la région métropolitaine de Montréal.



Source : APCIQ

Le ratio (I/V) peut aussi être interprété comme étant le nombre de mois d'inventaire. Par exemple, un ratio de 5 signifie qu'il faudrait cinq mois pour écouler tout l'inventaire de propriétés à vendre (en supposant le même rythme des ventes qu'au cours des 12 derniers mois). On peut aussi dire que dans ce cas, l'inventaire de propriétés à vendre correspond à cinq mois de ventes.

GRAPHIQUE 1



Source : SCHL

À partir des résultats détaillés de la dernière enquête de la SCHL effectuée en octobre 2021, nous avons estimé combien il aurait fallu de logements locatifs supplémentaires pour ramener le taux d'inoccupation sur le marché locatif privé à 3 %.

Pour résorber la pénurie et, du même coup, enlever de la pression sur les loyers, l'offre doit nécessairement augmenter. Bien que l'évolution récente des mises en chantier au Québec laisse voir une forte accélération de la construction locative (voir graphique 2), cela ne semble pas encore suffisant.

À partir des résultats détaillés de la dernière enquête de la SCHL effectuée en octobre 2021, nous avons estimé combien il aurait fallu de logements locatifs supplémentaires pour ramener le taux d'inoccupation sur le marché locatif privé à 3 %. Notons que pour les régions métropolitaines, nous l'avons estimé pour chacune des zones d'enquête individuellement, puis nous avons additionné le total. Cela revient à faire l'hypothèse que dans les grands centres urbains, les ménages ne sont pas parfaitement mobiles d'une zone à l'autre, c'est-à-dire qu'un surplus (taux d'inoccupation supérieur à 3 %) dans une zone donnée ne permet pas de pallier la pénurie (taux d'inoccupation inférieur à 3 %) dans une autre zone. Le tableau de l'Annexe 2 montre les résultats obtenus pour les régions métropolitaines et certains centres urbains, ainsi que le total.

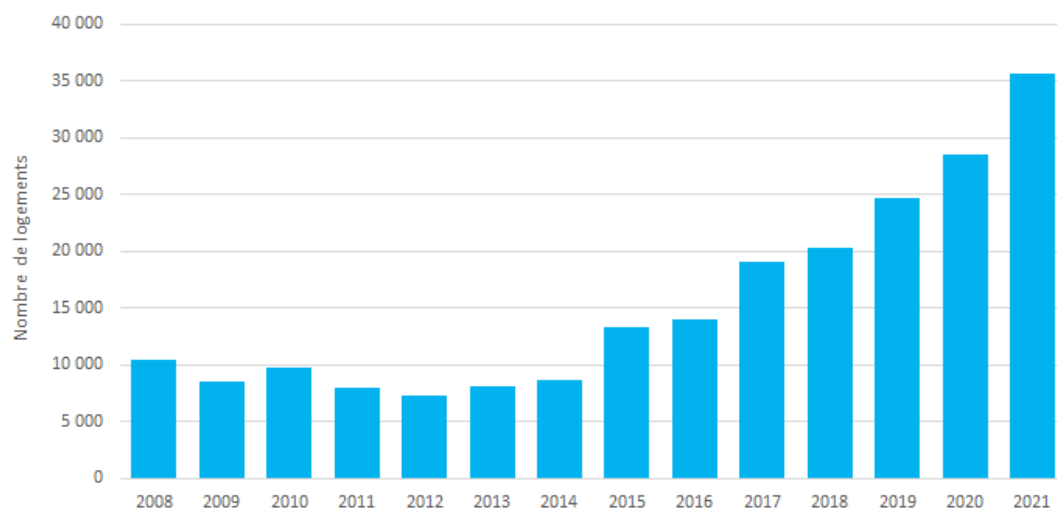
Notre analyse laisse voir qu'il manquait environ 15 000 logements locatifs au Québec à la fin de 2021.

Notre analyse laisse voir qu'il manquait environ 15 000 logements locatifs au Québec à la fin de 2021. Encore une fois, ce chiffre est purement indicatif. Il s'agit d'un ordre de grandeur du déficit structurel de logements locatifs au Québec. Toutefois, cette estimation peut ici être considérée comme un minimum puisque, d'une part, il y a quelques agglomérations pour lesquelles le taux d'inoccupation n'était pas disponible et, d'autre part, les régions rurales (centres de moins de 10 000 habitants) ne font pas l'objet de l'enquête par la SCHL.

² Dans un marché locatif équilibré, la grande majorité des propriétaires arrivent à louer leurs logements et les locataires arrivent à trouver un logement dans un délai convenable. Dans un tel cas, les hausses de loyers devraient être raisonnables, ce qui signifie normalement qu'elles s'approchent du niveau de l'inflation. Lorsque le taux d'inoccupation est sous le seuil d'équilibre, on parle de pénurie de logements locatifs. Les locataires ont alors de la difficulté à trouver un logement et il y a des pressions indues à la hausse sur les loyers, car le marché avantage les propriétaires. À l'inverse, lorsque le taux d'inoccupation est au-dessus du seuil d'équilibre, il y a un surplus de logements locatifs. Les propriétaires peuvent alors éprouver des difficultés à trouver des locataires et peuvent plus difficilement augmenter les loyers. Dépendamment de l'ampleur du surplus, il est même possible que les propriétaires aient recours à des incitatifs pour louer leurs logements (ex. : offrir un ou plusieurs mois de loyer gratuits).

GRAPHIQUE 2

Mises en chantier de logements locatifs Province de Québec (10 000 habitants et plus)



Source : SCHL

Finalement, il est important de souligner que l'analyse ci-haut porte uniquement sur les logements locatifs du marché privé. Le déficit de logements sociaux est considéré dans la section suivante.

La pénurie de logements sociaux

Un peu plus de 244 000 ménages locataires québécois éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement en 2016.

Il est beaucoup plus difficile d'établir le déficit de logements sociaux. Si nous nous référons en premier lieu à la notion de « besoins impérieux en matière de logement³ », ce sont un peu plus de 244 000 ménages locataires québécois qui éprouvaient des besoins impérieux en 2016⁴. Dans le meilleur des mondes, il faudrait aider tous ces ménages à obtenir un logement adéquat en matière de taille, de qualité et d'abordabilité. Pour répondre à ce dernier critère, le rapport des frais de logement au revenu du ménage doit être d'au plus 30 %.

Cela ne signifie pas pour autant qu'il faille construire 244 000 logements supplémentaires. Ces ménages peuvent aussi occuper des logements du marché privé et recevoir un subside de l'État afin de réduire la part de leur revenu qu'ils consacrent aux frais de logement. Mais le but de notre exercice n'est pas d'établir le nombre de ménages éprouvant de tels besoins. Nous cherchons plutôt à déterminer combien de nouveaux logements il serait nécessaire de construire pour cette clientèle.

La meilleure évaluation pour les fins de notre exercice est sans doute le nombre de personnes en attente d'un HLM public ou son équivalent (logement admissible au Programme de supplément au loyer). Selon la Société d'habitation du Québec (SHQ), au 31 décembre 2020, la liste d'attente d'un HLM public ou d'un supplément au loyer régulier s'élevait à un peu plus de 37 000 au Québec (voir l'Annexe 3 pour le détail par région administrative).

³ Selon Statistique Canada, un ménage éprouve des « besoins impérieux en matière de logement » si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt était insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa communauté.

⁴ Source : L'habitat en bref 2021, SHQ.

Au 31 décembre 2020, la liste d'attente d'un HLM public ou d'un supplément au loyer régulier s'élevait à un peu plus de 37 000 au Québec

Nous évaluons la pénurie d'habitations au Québec à environ 100 000 unités.

Si l'objectif est, par exemple, de faire ce rattrapage sur dix ans, on devra mettre en chantier en moyenne annuellement 10 000 logements de plus que ce qui est projeté au chapitre de la formation de ménages, et ce, durant toute la prochaine décennie.

Sachant cela, nous considérons un déficit structurel de quelque 37 000 logements sociaux⁵.

Un déficit aux alentours des 100 000 logements

Finalement, en considérant les déficits en logements sociaux, en logements locatifs privés et en habitations pour propriétaires-occupants, notre analyse laisse voir un manque à gagner d'environ 110 000 unités. Encore une fois, nous ne prétendons pas qu'il s'agisse là d'un chiffre exact. Aussi, nous sommes conscients que ces trois composantes du déficit ne s'additionnent pas directement en raison des substitutions⁶, c'est-à-dire que plusieurs ménages changeraient simplement de logement. Pour cette autre raison, nous réitérons qu'il s'agit plutôt d'un ordre de grandeur de la pénurie d'habitations au Québec, que nous évaluons, pour simplifier, aux alentours des 100 000 unités, faute d'avoir construit suffisamment de logements au cours des dernières.

Tout un défi à relever

Un constat simple s'impose de lui-même : il faut absolument augmenter rapidement l'offre de logements au Québec. Au cours des prochaines années, il faudra non seulement construire des logements pour répondre aux besoins futurs, mais aussi construire suffisamment pour combler ce déficit structurel de plus de 100 000 habitations.

Nos besoins futurs en logements seront largement tributaires de notre croissance démographique, traduite en nombre de ménages (rappelons que c'est la création de nouveaux ménages qui dicte normalement la tendance à long terme des mises en chantier), qui elle-même reposera de plus en plus sur l'apport de la migration⁷. En parallèle, il faudra se fixer un objectif de rattrapage des quelque 100 000 logements à construire pour combler notre déficit structurel actuel. Si l'objectif est, par exemple, de faire ce rattrapage sur dix ans, on devra mettre en chantier en moyenne annuellement 10 000 logements de plus que ce qui est projeté au chapitre de la formation de ménages, et ce, durant toute la prochaine décennie. C'est, en conséquence, l'augmentation du rythme de la construction résidentielle qu'il faudra viser.

Il s'agit d'un objectif ambitieux certes, mais pas irréaliste. Mais le défi est tout de même très grand, dans la mesure où trois obstacles se dressent devant nous. Premièrement, le secteur de la construction manque de main-d'œuvre et le problème ne fera que s'accroître si rien n'est fait. Deuxièmement, la pandémie a créé des problèmes d'approvisionnement et fait augmenter les coûts de construction comme jamais auparavant, dans la foulée de l'explosion du prix de plusieurs matériaux et des frais de transport. Cela s'est traduit par une hausse de 17 % du prix d'une maison neuve au Québec en 2021⁸. Cette année, l'impact sur les coûts de construction pourrait être similaire, surtout si la guerre en Ukraine perdure. Finalement, les taux d'intérêt sont résolument à la hausse, ce qui entraîne bien sûr un accroissement des coûts de financement des projets immobiliers.

⁵ Comblé ce déficit prendrait probablement une autre forme que la construction de HLM publics, puisqu'il ne s'en construit plus au Québec depuis 1994.

⁶ En augmentant substantiellement l'offre d'habitations pour propriétaires-occupants, un certain nombre de ménages locataires deviendraient propriétaires, ce qui libérerait autant de logements locatifs. De la même façon, la construction de nouveaux logements sociaux libérerait des logements locatifs du marché privé. En contrepartie, il est aussi possible qu'une offre plus abondante permette de créer des ménages additionnels, par exemple de la part de jeunes qui habitaient chez leurs parents ou de ménages qui cohabitaient, faute d'avoir un logement disponible (une demande dite « latente »). Or, il est pratiquement impossible de modéliser l'effet net de ces deux phénomènes.

⁷ Selon le dernier scénario de référence des perspectives démographiques de l'ISQ, l'accroissement naturel (naissances – décès) diminuera graduellement au cours des prochaines années pour devenir négatif en 2032.

Accélérer la cadence de la construction d'habitations tout en maintenant des prix raisonnables pour ces logements neufs représente un énorme défi.

Dans un tel contexte, accélérer la cadence de la construction d'habitations tout en maintenant des prix raisonnables pour ces logements neufs représente un énorme défi. Il faudra user d'ingéniosité et mobiliser l'ensemble des acteurs du secteur de l'habitation afin de trouver des solutions novatrices, efficaces et qui peuvent être déployées dans les meilleurs délais. Le Québec est mûr pour un énorme chantier sur le logement.

Le Québec est mûr pour un énorme chantier sur le logement.

⁸ Source : Indice du prix des logements neufs de Statistique Canada, sous composante « maison » uniquement.

Pour consulter toutes les publications du Service économique [cliquez ici](#).

Déficit estimé du nombre de propriétés à vendre à la fin de 2021

Province de Québec

Basé sur ratio I/V cible de 9

ANNEXE 1

	Nombre d'habitations*
RMR Montréal	30 300
RMR Québec	4 600
RMR Gatineau	3 800
RMR Sherbrooke	1 500
RMR Trois-Rivières	1 000
RMR Saguenay	700
Drummondville (AR)	500
Granby (AR)	800
Rimouski (AR)	400
Saint-Hyacinthe (AR)	500
Alma (AR)	200
Joliette (AR)	400
Rivière-du-Loup (AR)	200
Rouyn-Noranda (AR)	300
Saint-Georges (AR)	200
Sorel-Tracy (AR)	500
Salaberry-de-Valleyfield (AR)	500
Victoriaville (AR)	300
Reste du Québec	11 300
TOTAL	58 000

*Les nombres ont été arrondis.

Source : Estimations de l'APCHQ à partir des données cumulatives de l'APCIQ au 4^e trimestre de 2021

Déficit estimé du nombre de logements locatifs privés en octobre 2021

Province de Québec

Basé sur un taux d'innocuation cible de 3 %

	Nombre de logements*
RMR Montréal	9 900
RMR Québec	1 100
RMR Gatineau	600
RMR Sherbrooke	800
RMR Trois-Rivières	400
RMR Saguenay	200
Drummondville (AR)	300
Granby (AR)	280
Rimouski (AR)	200
Saint-Hyacinthe (AR)	150
Alma (AR)	50
Joliette (AR)	170
Rivière-du-Loup (AR)	80
Rouyn-Noranda (AR)	90
Saint-Georges (AR)	80
Sorel-Tracy (AR)	70
Salaberry-de-Valleyfield (AR)	140
Victoriaville (AR)	120
Reste du Québec	570
TOTAL	15 300

*Les nombres ont été arrondis.

Source : Estimations de l'APCHQ à partir des données de l'enquête sur les logements locatifs d'octobre 2021 de la SCHL

Nombre de ménages en attente d'un HLM public ou d'un supplément au loyer régulier par région administrative au 30 décembre 2020

Région administrative	Nombre de ménages en attente
Bas Saint-Laurent	446
Saguenay – Lac-Saint-Jean	402
Capitale-Nationale	1 955
Mauricie	335
Estrie	536
Montréal	23 529
Outaouais	1 052
Abitibi-Témiscamingue	324
Côte-Nord	84
Nord-du-Québec	1 165
Gaspésie – Îles-de-la-Madeleine	337
Chaudière-Appalaches	441
Laval	1 244
Lanaudière	623
Laurentides	709
Montérégie	3 676
Centre-du-Québec	291
TOTAL	37 149

Source : L'habitation en bref 2021, SHQ