

# POSSIER NOIR

## LOGEMENT ET PAUVRETÉ AU QUÉBEC

8<sup>e</sup> édition



Septembre 2023

# TABLE DES MATIÈRES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>QUAND LA VOLONTÉ POLITIQUE EST AU RENDEZ-VOUS</b>                                    | <b>3</b>  |
| COVID-19: une progression circonstancielle  | 3         |
| Améliorer la situation des locataires est possible                                      | 4         |
| <b>DES MÉNAGES TOUJOURS EN DIFFICULTÉ</b>   | <b>5</b>  |
| Les personnes seules  | 6         |
| Les familles monoparentales   | 7         |
| Les femmes  | 8         |
| Les jeunes et les personnes aînées  | 9         |
| Les membres des Premières Nations et les Inuits   | 10        |
| Les ménages immigrants  | 11        |
| Les personnes en situation de handicap  | 11        |
| <b>LA SITUATION DES MÉNAGES LOCATAIRES,<br/>PAR VILLE, SELON LE RECENSEMENT DE 2021</b> | <b>12</b> |
| <b>AU-DELÀ DE 2021 : REGARD VERS LE PROCHAIN RECENSEMENT</b>                            | <b>14</b> |
| Les pauvres n'existent pas seulement durant les pandémies                               | 14        |
| Une crise du logement qui ne cesse de s'amplifier                                       | 16        |
| Des conséquences concrètes pour les ménages à faible et modeste revenus                 | 17        |
| <b>AUGMENTER L'OFFRE NE RÉGLERA PAS LE PROBLÈME :<br/>ÇA PREND DU LOGEMENT SOCIAL !</b> | <b>20</b> |
| <b>LES SOLUTIONS</b>  | <b>21</b> |
| <b>LEXIQUE</b>  | <b>22</b> |
| Besoins impérieux de logement   | 22        |
| Indice des prix à la consommation (IPC)   | 22        |
| Logement social   | 22        |
| Ménage  | 22        |
| Mesure du panier de consommation (MPC)  | 22        |
| Revenu viable   | 23        |
| Taux d'effort   | 23        |
| Taux d'inoccupation   | 23        |
| <b>GROUPES MEMBRES PARTICIPANTS DU FRAPRU</b>   | <b>23</b> |

Comme à chaque recensement, le FRAPRU produit une analyse des données relatives aux ménages et au logement. Ce document en est la 8<sup>e</sup> édition. Sauf indication contraire, les données utilisées proviennent d'une commande spéciale à Statistique Canada.



# QUAND LA VOLONTÉ POLITIQUE EST AU RENDEZ-VOUS

## COVID-19 : Une progression circonstancielle

Si l'année 2021 est la période de référence sur laquelle s'est basé Statistique Canada pour mener son dernier recensement, les revenus pris en compte sont ceux de 2020. Or, en mars de cette année-là, les gouvernements du Canada et du Québec décrètent l'urgence sanitaire, en raison de

la COVID-19. Celle-ci affectant durement plusieurs secteurs économiques, des mesures de soutien au revenu sont mises en place, pour les personnes qui doivent quitter leur emploi ou dont le temps de travail se trouve significativement diminué.

Au Québec, ces transferts ont représenté la seconde source de revenu des particuliers, enregistrant une croissance de 38,1% en 2020, pour une moyenne de 9 604 \$ par personne<sup>1</sup>. Ainsi, le revenu médian de l'ensemble des habitant.e.s au Québec aurait augmenté de 8,2% en 2020, la plus forte hausse enregistrée depuis 1984.

Les transferts gouvernementaux liés à la COVID-19 ayant pris fin le 23 décembre 2021, les données recueillies lors du dernier recensement l'ont été dans un contexte bien particulier. L'amélioration de la situation économique des ménages<sup>2</sup> n'a été que de courte durée et n'est donc pas représentative de celle post-pandémie.

1. [Croissance marquée du revenu disponible par habitant au Québec et dans l'ensemble des régions administratives en 2020](#), Communiqué de l'Institut de la statistique du Québec, 30 mai 2022.

2. Ménage réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement. Pour en savoir plus, consulter la définition complète sur le lexique, à la p. 23.

# Améliorer la situation des locataires est possible...

Si le taux de faible revenu évalué à partir de la Mesure du panier à la consommation (MPC)<sup>3</sup> avait déjà une tendance à la baisse depuis le dernier recensement, les prestations de soutien liées à la COVID-19 ont tant et si bien compensé les pertes de revenu, que cette diminution a été d'une ampleur sans pareil, passant de 9,4% en 2019 à 5,3% en 2020<sup>4</sup>.

Sans éliminer l'écart de revenu avec les propriétaires, les ménages locataires, particulièrement les plus précaires, ont pu profiter d'une amélioration importante de leurs conditions financières et donc de leur capacité de payer leur logement, sans nuire à la réponse à leurs autres besoins essentiels.

Entre les deux derniers recensements, le revenu annuel médian des ménages locataires au Québec a augmenté de 29,4% (contre 18,7% pour les propriétaires). Conséquemment, bien qu'il reste très élevé, le nombre de ménages payant trop cher pour se loger<sup>5</sup> a drastiquement diminué entre 2016 et 2021. Cette baisse est encore plus impressionnante si l'on s'attarde aux ménages dépensant plus de la moitié et plus de 80% de leur revenu pour se loger.

Bien que circonstanciel, le portrait qu'offre le dernier recensement de Statistiques Canada démontre qu'améliorer la situation financière des ménages locataires à faible et modeste revenus est non seulement possible, mais efficace, lorsque les gouvernements s'en donnent les moyens.

TABLEAU 1 :  
**NOMBRE ET REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES LOCATAIRES, AU QUÉBEC, EN 2016 ET EN 2021**

|   | REVENU<br>MÉDIAN<br>2016 | REVENU<br>MÉDIAN<br>2021 | DIFFÉRENCE<br>DE REVENU | NOMBRE DE<br>LOCATAIRES<br>EN 2016 | NOMBRE DE<br>LOCATAIRES<br>EN 2021 | DIFFÉRENCE<br>NOMBRE DE<br>LOCATAIRES |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>TOTAL</b>                                  | 37 392 \$                | 48 400 \$                | +29,4%                  | 1 356 405                          | 1 482 645                          | +9,3%                                 |
| TAUX D'EFFORT <sup>6</sup><br><b>30% et +</b> | 19 035 \$                | 23 800 \$                | +25%                    | 457 340                            | 373 615                            | -18,3%                                |
| TAUX D'EFFORT<br><b>50% et +</b>              | 12 494 \$                | 16 800 \$                | +34,5%                  | 195 635                            | 128 795                            | -34,2%                                |
| TAUX D'EFFORT<br><b>80% et +</b>              | 7 588 \$                 | 9 900 \$                 | +30,5%                  | 82 085                             | 49 895                             | -39,2%                                |

3. Voir lexique p.22, pour la définition de la MPC.

4. [Revenu et faible revenu des particuliers en 2020 : répercussions de la première année de la pandémie de COVID-19](#), Institut de la statistique du Québec, 20 décembre 2022.

5. Il est considéré que les ménages paient trop cher pour se loger, lorsque la part de revenu accordée au logement dépasse 30%.

6. Voir lexique p. 23, pour la définition du "taux d'effort".

# DES MÉNAGES TOUJOURS EN DIFFICULTÉ

Malgré l'importance des transferts gouvernementaux durant la pandémie, ceux-ci ont été insuffisants pour répondre à l'ensemble des besoins.

Plus d'un ménage locataire sur quatre a continué à consacrer une part démesurée de son revenu aux dépenses de logement en 2021, avec un revenu annuel médian de 23 800 \$. Parmi ces ménages, 49 895 étaient à haut risque de ne plus réussir à payer leur loyer et de tomber en situation d'itinérance, engouffrant 80% ou plus de leur budget pour se loger, avec un revenu médian de 9 900 \$ par année. Les données indiquent également que les ménages consacrant une plus grande part de leur revenu au loyer, sont les plus pauvres.

Par ailleurs, entre les deux derniers recensements, les frais de logement médians des locataires ont enregistré des hausses importantes dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) québécoises.



Photo : André Querry

Les loyers médians des ménages consacrant plus de 50 et 80% de leur revenu pour se loger, ont quant à eux explosé, passant respectivement de 807 \$ à 1 060 \$ et de 863 \$ à 1 150 \$. Malheureusement, contrairement aux transferts gouvernementaux liés à la COVID-19, ces hausses de loyer n'ont rien de temporaires.

Quant à l'état du parc de logements locatifs, il a continué de se détériorer depuis le dernier recensement. 107 535 ménages locataires ont déclaré que leur logement avait besoin de réparations majeures en 2021, une augmentation de 10,2% comparativement à 2016. Les données ont également enregistré une hausse de 7,1% des locataires ayant indiqué vivre dans des logements trop petits (pour un total de 98 765 ménages) et de 7,9% de ceux ayant affirmé subir les deux situations.

TABLEAU 2 :  
**LOYERS MÉDIANS DÉCLARÉS PAR LES LOCATAIRES EN 2016 ET EN 2021, ET  
POURCENTAGE D'AUGMENTATION ENTRE LES DEUX RECENSEMENTS<sup>7</sup>**

|                           | LOYER MÉDIAN 2016 | LOYER MÉDIAN 2021 | AUGMENTATION (%) |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>PROVINCE DE QUÉBEC</b> | 720 \$            | 810 \$            | +12,53%          |
| <b>MONTRÉAL</b>           | 777 \$            | 880 \$            | +13,3%           |
| <b>QUÉBEC</b>             | 743 \$            | 830 \$            | +11,7%           |
| <b>GATINEAU</b>           | 792 \$            | 900 \$            | +13,6%           |
| <b>SHERBROOKE</b>         | 630 \$            | 695 \$            | +10,3%           |
| <b>TROIS-RIVIÈRES</b>     | 582 \$            | 632 \$            | +8,6%            |
| <b>SAGUENAY</b>           | 587 \$            | 628 \$            | +7%              |

7. Les loyers reçus par Statistique Canada sont ceux auto-déclarés par les ménages au moment des recensements. Pour prendre connaissance de ceux issus des rapports sur l'état du marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), voir p.16.

# Les personnes seules

Au Québec, plus d'un ménage locataire sur deux est une personne seule. Il s'agit de la catégorie de locataires dont la capacité de payer le loyer est la plus mise à mal.

Bien que leur revenu ait augmenté de 35,7% entre les deux derniers recensements, celui-ci est resté inférieur de 15 200 \$ à celui de l'ensemble des locataires.

En 2021, les personnes seules représentaient un peu plus des trois quarts des locataires qui devaient consacrer plus de 30% ou plus de leur revenu au loyer, et de ceux dont le taux d'effort représentait 80% et plus de leur revenu.



Photo : Céline Magontier

TABLEAU 3 :

## NOMBRE, REVENU ET LOYER MÉDIANS DES LOCATAIRES VIVANT SEULS, AU QUÉBEC, EN FONCTION DU TAUX D'EFFORT, EN 2021

|              | NOMBRE  | REVENU MÉDIAN | LOYER MÉDIAN |
|--------------|---------|---------------|--------------|
| <b>TOTAL</b> | 775 625 | 33 200 \$     | 715 \$       |
| + de 30%     | 281 060 | 22 800 \$     | 820 \$       |
| + de 50%     | 100 500 | 16 200 \$     | 990 \$       |
| + de 80%     | 37 910  | 9 900 \$      | 1 070 \$     |

# Les familles monoparentales

On dénombrait 159 555 familles monoparentales locataires au Québec en 2021. Huit sur dix avaient à leur tête une femme.

Entre les deux derniers recensements, le revenu médian des familles monoparentales n'a pas progressé aussi rapidement que celui des familles biparentales (hausse de 32,5% pour les familles monoparentales, contre 40% pour les familles biparentales). Ce qui a eu pour effet de creuser l'écart de revenu entre les deux types de familles, lequel est maintenant de 33 000 \$ par année. Ainsi, en 2021, 16,5% des ménages monoparentaux avaient un taux d'effort supérieur à 30%, contre seulement 7,7% des biparentaux.



Photo : André Query

TABLEAU 4 :  
**NOMBRE, REVENU ET LOYER MÉDIAN SELON LE TYPE DE FAMILLE,  
AU QUÉBEC, EN FONCTION DU TAUX D'EFFORT, EN 2021**

|                                | NOMBRE  | REVENU MÉDIAN | LOYER MÉDIAN |
|--------------------------------|---------|---------------|--------------|
| <b>FAMILLES MONOPARENTALES</b> | 159 555 | 56 000 \$     | 850 \$       |
| + de 30%                       | 26 315  | 30 600 \$     | 1 060 \$     |
| + de 50%                       | 7 545   | 19 600 \$     | 1 200 \$     |
| + de 80%                       | 2 940   | 11 300 \$     | 1 220 \$     |
| <b>COUPLES AVEC ENFANTS</b>    | 173 060 | 89 000 \$     | 970 \$       |
| + de 30%                       | 13 245  | 36 000 \$     | 1 360 \$     |
| + de 50%                       | 4 555   | 18 000 \$     | 1 360 \$     |
| + de 80%                       | 2 300   | 9 600 \$      | 1 380 \$     |

## Les femmes



Photo : Bill Clennet

Plus d'un ménage locataire sur deux (50,8%) a une femme comme principal soutien financier. Si leur revenu médian a augmenté plus vite que celui des hommes (plus 32,6% pour les femmes, comparativement à plus 27,5% pour les hommes), un écart de revenu de 6 000 \$ par année persiste entre les deux groupes.

Elles étaient également plus nombreuses à consacrer une part démesurée de leur revenu au logement. Alors que 166 990 ménages ayant comme principal soutien financier un homme dépensaient plus de 30% de leur revenu pour les frais de logement en 2021, c'était le cas de 206 625 femmes. En revanche, l'écart de ménages mal logés selon le genre, diminue pour les locataires engouffrant plus de 80% de leur revenu pour se loger.

TABLEAU 5 :  
**NOMBRE, REVENU ET LOYER MÉDIAN SELON LE GENRE,  
AU QUÉBEC, EN FONCTION DU TAUX D'EFFORT, EN 2021**

|              | FEMMES  |               |              | HOMMES  |               |              |
|--------------|---------|---------------|--------------|---------|---------------|--------------|
|              | Nombre  | Revenu médian | loyer médian | Nombre  | Revenu médian | Loyer médian |
| <b>TOTAL</b> | 753 370 | 45 600 \$     | 810 \$       | 729 275 | 51 600 \$     | 810 \$       |
| + de 30%     | 206 625 | 24 000 \$     | 900 \$       | 166 990 | 23 400 \$     | 900 \$       |
| + de 50%     | 67 820  | 19 200 \$     | 1 110 \$     | 60 975  | 15 300 \$     | 990 \$       |
| + de 80%     | 25 535  | 11 300 \$     | 1 270 \$     | 24 355  | 9 000 \$      | 1 050 \$     |

# Les jeunes et les personnes aînées

Au regard de l'âge du principal soutien financier des ménages, les jeunes de 15 à 24 ans et les personnes âgées de 65 ans et plus sont les plus à risque d'être mal logés.

Bien que les 15-24 ans représentent le groupe d'âge ayant enregistré la plus forte hausse de revenu entre 2016 et 2021 (plus 40,3%, comparativement à plus 29,4% pour l'ensemble des locataires), ils sont restés parmi les moins bien nantis, avec un revenu annuel médian de 40 800 \$ (soit 7 600 \$ inférieur à l'ensemble des locataires).

Beaucoup étant à la retraite, les ménages de 65 ans et plus sont les locataires ayant le moins profité des transferts gouvernementaux durant la pandémie. Ils représentent donc la catégorie d'âge dont les revenus ont augmenté le moins vite entre les deux recensements (23,4% de plus). En 2021, ils représentaient le groupe le plus pauvre, avec un revenu annuel médian de 34 400 \$.

Les ménages dont le principal soutien financier est soit jeune ou âgé sont en proportion plus nombreux à payer plus de 30, 50 ou 80% de leur revenu pour leur logement.

Parmi les ménages locataires les plus jeunes, un sur dix était en situation d'extrême précarité, engloutissant 80% ou plus de ses revenus pour se loger, avec un revenu médian de 7 450 \$ par an. Il s'agit du revenu médian le plus bas, qu'elle que soit la tranche d'âge, pour l'ensemble des locataires ayant un taux d'effort aussi élevé.

Alors que la population du Québec vieillit, le nombre de ménages locataires dont le principal soutien financier est âgé de 65 ans et plus représente à présent 26,5% de l'ensemble des ménages locataires. En 2021, 9,4% d'entre eux consacrait la moitié de ses revenus pour se loger. Cette catégorie d'âge était également celle dont les loyers étaient les plus élevés, parmi tous les ménages ayant un taux d'effort de plus de 50 ou 80%.



TABLEAU 6 :  
**REVENUS ET LOYERS MÉDIANS DES MÉNAGES CONSACRANT PLUS DE 30, 50 ET 80% DE LEUR REVENU AU LOGEMENT, SELON L'ÂGE, AU QUÉBEC, EN 2020**

| Âge du principal soutien financier | NOMBRE        | TOTAL     | PAIE 30% et + | PAIE 50% et + | PAIE 80% et + |
|------------------------------------|---------------|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 15-24 ans                          | REVENU MÉDIAN | 40 800 \$ | 21 200 \$     | 12 800 \$     | 7 450 \$      |
|                                    | LOYER MÉDIAN  | 820 \$    | 940 \$        | 1 050 \$      | 1 150 \$      |
|                                    | NOMBRE        | 393 520   | 144 635       | 37 010        | 10 115        |
| 65 ans et +                        | REVENU MÉDIAN | 34 400 \$ | 24 600 \$     | 23 800 \$     | 23 000 \$     |
|                                    | LOYER MÉDIAN  | 755 \$    | 900 \$        | 1 400 \$      | 1 900 \$      |



Photo : Véronique Lafamme

## Les membres des Premières Nations et les Inuits

Le problème du surpeuplement touche très durement les populations autochtones, ce qui occasionne et/ou aggrave de nombreux problèmes sanitaires ou sociaux.

Au Nunavik, 47% des 3 700 logements sont dans une telle situation, plusieurs familles devant fréquemment vivre sous le même toit. Dans les communautés des Premières Nations, le problème touche 14% des logements<sup>8</sup>. Des données plus globales provenant du dernier recensement indiquent que parmi les ménages vivant dans des logements surpeuplés, 39,4% avaient besoin de deux chambres additionnelles, voire plus.

L'habitabilité des logements est également mise à mal, là aussi avec des risques sur la santé des personnes. Au Nunavik, 27% des logements avaient besoin de rénovations majeures, selon le recensement de 2021. Dans les communautés des Premières Nations, ce pourcentage était de 15%.

Le surpeuplement et les problèmes qu'il engendre expliquent que plusieurs quittent leurs communautés pour aller vivre en milieux urbains. Ces personnes sont alors exposées à la discrimination et au racisme, au moment de la recherche d'un logement. Elles risquent également davantage de se retrouver en situation d'itinérance.

À Montréal, selon un dénombrement réalisé le 24 avril 2018<sup>9</sup>, les membres des Premières Nations et les Inuits, pourtant largement minoritaires dans la population totale, représentaient 12% des personnes en situation d'itinérance visible. Les Inuits comptaient pour 40% de ces dernières. L'itinérance autochtone se vit aussi dans des villes comme Val-d'Or, Québec, Sept-Îles, Joliette, La Tuque, Chibougamau, Senneterre et Roberval.

8. Statistique Canada, « Les conditions de logement des Premières Nations, des Métis et des Inuits au Canada selon les données du recensement de 2021 », 21 septembre 2022.  
9. Dénombrement des personnes en situation d'itinérance au Québec, le 24 avril 2018, Ministère de la santé et des services sociaux, 2019.

## Les ménages immigrants

Les locataires immigrants au Québec représentaient 21,1% des ménages ayant des besoins impérieux de logement<sup>10</sup>, en 2021, avec un revenu annuel médian de 22 000 \$.

Ils font partie des ménages les plus susceptibles de vivre dans un logement de taille inadéquate. Lors du dernier recensement, sur l'ensemble des locataires estimant vivre dans un logement trop petit, 58 % étaient des ménages immigrants.



Photo : Céline Magontier

## Les personnes en situation de handicap

Selon la dernière enquête canadienne sur l'incapacité, menée en 2017, près de la moitié des personnes vivant avec des enjeux de motricité étaient locataires, et la majorité de ceux-ci se classaient sous le seuil de faible revenu<sup>11</sup>.

Selon une étude menée par Ex Aequo, en 2019<sup>12</sup>, 70 000 ménages au Québec étaient en attente d'une résidence adaptée à leurs besoins. Sur 260 000 personnes utilisant des aménagements particuliers dans leur résidence, 15% avaient des habitats mal adaptés. Le manque de logement accessible et adaptable peut contraindre certaines personnes de tout âge à habiter dans un CHSLD ou en résidence privée pour personnes âgées.

10. Voir lexique p.22, pour la définition de *besoins impérieux de logement*.

11. Statistique Canada, Un profil de la démographie, de l'emploi et du revenu des Canadiens ayant une incapacité âgés de 15 ans et plus, 2017.

12. Guide des bonnes pratiques pour le développement d'un projet d'habitation sociale et communautaire universellement accessible, Ex Aequo, 2019.

# LA SITUATION DES MÉNAGES LOCATAIRES, PAR VILLE, SELON LE RECENSEMENT DE 2021

| VILLES       | NOMBRE DE<br>MÉNAGES<br>LOCATAIRES | CONSACRANT<br>30% ET + DU<br>REVENU AUX<br>DÉPENSES DE<br>LOGEMENT |       | CONSACRANT<br>50% ET + DU<br>REVENU AUX<br>DÉPENSES DE<br>LOGEMENT |       | CONSACRANT<br>80% ET + DU<br>REVENU AUX<br>DÉPENSES DE<br>LOGEMENT |      | REVENU<br>MÉDIAN | LOYER<br>MÉDIAN |
|--------------|------------------------------------|--|-------|--|-------|--|------|------------------|-----------------|
|              |                                    | NOMBRE   | %     | NOMBRE   | %     | NOMBRE   | %    |                  |                 |
| ALMA         | 4 615                              | 790  | 17,7% | 190  | 4,1%  | 55   | 1,2% | 40 000 \$        | 576 \$          |
| AMOS         | 2 345                              | 540  | 23%   | 120  | 5%    | 45   | 1,9% | 45 200 \$        | 700 \$          |
| BAIE-COMEAU  | 2 995                              | 525  | 17,5% | 110  | 3,7%  | 35   | 1,2% | 43 600 \$        | 628 \$          |
| BEAUFARNOIS  | 2 345                              | 535  | 22,8% | 155  | 6,6%  | 35   | 1,5% | 47 600 \$        | 775 \$          |
| CHÂTEAUGUAY  | 5 585                              | 1 845  | 33%   | 730  | 13,1% | 270  | 4,8% | 45 600 \$        | 870 \$          |
| COWANSVILLE  | 3 490                              | 890  | 25,5% | 305  | 8,7%  | 120  | 3,4% | 42 400 \$        | 695 \$          |
| DRUMMONVILLE | 16 980                             | 3 705  | 21,8% | 865  | 5,1%  | 310  | 1,8% | 42 400 \$        | 670 \$          |
| GASPÉ        | 1 910                              | 285  | 14,9% | 85   | 4,5%  | 35   | 1,8% | 46 000 \$        | 640 \$          |
| GATINEAU     | 50 100                             | 12 975   | 25,9% | 4 340  | 8,7%  | 1 770  | 3,5% | 54 000 \$        | 900 \$          |
| GRANBY       | 14 510                             | 3 530  | 24,5% | 875  | 6,03% | 290  | 2%   | 43 600 \$        | 705 \$          |
| JOLIETTE     | 6 640                              | 1 660  | 25%   | 475  | 7,2%  | 120  | 1,8% | 41 600 \$        | 710 \$          |
| LA PRAIRIE   | 3 090                              | 950  | 30,7% | 295  | 9,5%  | 115  | 3,7% | 50 400 \$        | 910 \$          |
| LA TUQUE     | 1 785                              | 285  | 16%   | 90   | 5%    | 30   | 1,7% | 38 800 \$        | 516 \$          |
| LAVAL        | 56 450                             | 15 925   | 28,2% | 5 485  | 9,7%  | 1 665  | 2,9% | 53 600 \$        | 910 \$          |
| LÉVIS        | 22 330                             | 4 550  | 20,4% | 1 380  | 6,2%  | 465  | 2,1% | 53 600 \$        | 820 \$          |
| LONGUEUIL    | 53 635                             | 13 330   | 24,9% | 4 440  | 8,3%  | 1 585  | 3%   | 51 600 \$        | 840 \$          |
| MAGOG        | 5 095                              | 1 275  | 25%   | 345  | 6,8%  | 105  | 2,1% | 40 800 \$        | 685 \$          |
| MASCOUCHE    | 4 760                              | 970  | 20,4% | 270  | 5,7%  | 100  | 2,1% | 62 800 \$        | 970 \$          |
| MATANE       | 2 785                              | 620  | 22,3% | 140  | 5%    | 70   | 2,5% | 36 000 \$        | 592 \$          |
| MONT-LAURIER | 2 520                              | 545  | 21,6% | 100  | 4%    | 40   | 1,6% | 36 800 \$        | 608 \$          |
| MONTMAGNY    | 2 340                              | 500  | 21,6% | 160  | 6,8%  | 20   | 0,9% | 39 600 \$        | 604 \$          |

| VILLES                   | NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES | CONSACRANT 30% ET + DU REVENU AUX DÉPENSES DE LOGEMENT |       | CONSACRANT 50% ET + DU REVENU AUX DÉPENSES DE LOGEMENT |       | CONSACRANT 80% ET + DU REVENU AUX DÉPENSES DE LOGEMENT |       | REVENU MÉDIAN | LOYER MÉDIAN |
|--------------------------|------------------------------|--|-------|--|-------|--|-------|---------------|--------------|
|                          |                              | NOMBRE   | %     | NOMBRE   | %     | NOMBRE   | %     |               |              |
| MONTRÉAL                 | 512 775                      | 142 645  | 27,8% | 56 140   | 10,9% | 24 665   | 4,8%  | 51 200 \$     | 870 \$       |
| QUÉBEC                   | 128 730                      | 31 220   | 24,3% | 10 340   | 8,0%  | 3 995  | 3,1%  | 49 200 \$     | 830 \$       |
| REPENTIGNY               | 7 830                        | 2 240  | 28,6% | 735  | 9,4%  | 215  | 2,7%  | 51 200 \$     | 880 \$       |
| RIMOUSKI                 | 8 955                        | 2 020  | 22,6% | 520  | 5,8%  | 150  | 1,7%  | 40 000 \$     | 685 \$       |
| ROUYN-NORANDA (MRC)      | 7 090                        | 1 385  | 19,5% | 365  | 5,1%  | 85   | 1,2%  | 44 400 \$     | 700 \$       |
| SAGUENAY                 | 25 580                       | 5 230  | 20,4% | 1 665  | 6,5%  | 635  | 2,5%  | 42 400 \$     | 632 \$       |
| SAINTE-THÉRÈSE           | 6 770                        | 1 870  | 27,6% | 515  | 7,6%  | 130  | 1,9%  | 50 000 \$     | 850 \$       |
| SAINTE-EUSTACHE          | 5 775                        | 1 745  | 30,2% | 465  | 8,1%  | 150  | 2,6%  | 45 600 \$     | 820 \$       |
| SAINT-HYACINTHE          | 13 710                       | 3 245  | 23,7% | 875  | 6,4%  | 240  | 1,8%  | 44 800 \$     | 730 \$       |
| SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU | 17 135                       | 4 330  | 25,3% | 1 200  | 7%    | 375  | 2,2%  | 47 600 \$     | 785 \$       |
| SAINT-JÉRÔME             | 18 250                       | 5 740  | 31,5% | 1 835  | 10,1% | 540  | 3%    | 44 800 \$     | 820 \$       |
| SALABERRY-DE-VALLEYFIELD | 8 915                        | 2 265  | 25,4% | 605  | 6,8%  | 185  | 2,1%  | 42 800 \$     | 730 \$       |
| SEPT-ILES                | 3 810                        | 770  | 20,2% | 200  | 5,2%  | 55   | 1,4%  | 47 200 \$     | 710 \$       |
| SHAWINIGAN               | 10 890                       | 2 215  | 20,3% | 565  | 5,2%  | 160  | 1,5%  | 35 200 \$     | 532 \$       |
| SHERBROOKE               | 40 360                       | 9 960  | 24,7% | 2 920  | 7,2%  | 1 050  | 2,6%  | 42 400 \$     | 695 \$       |
| SOREL-TRACY              | 6 825                        | 1 660  | 24,3% | 340  | 5%    | 95   | 1,4%  | 37 600 \$     | 628 \$       |
| TERREBONNE               | 10 780                       | 2 890  | 26,8% | 925  | 8,6%  | 270  | 2,5%  | 55 200 \$     | 920 \$       |
| TROIS-RIVIÈRES           | 30 255                       | 6 325  | 20,9% | 1 850  | 6,1%  | 705  | 2,3%  | 40 800 \$     | 632 \$       |
| VAL D'OR                 | 5 815                        | 1 250  | 21,5% | 420  | 7,2%  | 195  | 3,4%  | 46 800 \$     | 710 \$       |
| VICTORIAVILLE            | 8 890                        | 2 050  | 23,1% | 525  | 5,9%  | 130  | 1,5%  | 40 000 \$     | 632 \$       |
| PROVINCE DE QUÉBEC       | 1 482 645                    | 373 615  | 25,2% | 128 795  | 8,7%  | 49 895   | 3,4%  | 48 400 \$     | 810 \$       |
| CANADA                   | 4 899 925                    | 1 624 715  | 33,2% | 619 890  | 12,7% | 250 805  | 5,12% | 55 200 \$     | 1 070 \$     |

# AU-DELÀ DE 2021 : REGARD VERS LE PROCHAIN RECENSEMENT

Bien que l'activité économique et l'emploi continuent à progresser au Québec depuis le dernier recensement<sup>13</sup> et que le salaire minimum soit passé à 15,25 \$ de l'heure<sup>14</sup>, tout indique que la situation des ménages locataires à faible et modeste revenus n'a fait que se détériorer, à la suite de l'arrêt des transferts gouvernementaux liés à la COVID-19.

## Les pauvres n'existent pas seulement durant les pandémies

Que l'on se base sur l'Indice des prix à la consommation (IPC), la Mesure du panier de consommation (MPC), ou encore le Revenu viable, tous les indicateurs démontrent une augmentation du taux de pauvreté au Québec depuis 2021, notamment en raison d'une forte poussée inflationniste et de l'insuffisance des prestations sociales de derniers recours.

Qu'il s'agisse des prix de l'alimentation (plus 9,2%), du logement (plus 6,1%), ou encore du transport (plus 11%), le coût de la vie a subitement et rapidement augmenté entre 2021 et 2022<sup>15</sup>.



L'IPC, un indicateur souvent utilisé pour évaluer la pression inflationniste, a augmenté de 3,4% en 2021 (comparativement à 0,7% en 2020), un record depuis 1991<sup>16</sup>. En 2022, il avait encore progressé de 6,4%<sup>17</sup>.

13. Le Quotidien — Enquête canadienne sur le revenu, Statistiques Canada, 2020.

14. Le 1<sup>er</sup> mai 2023.

15. [Indice des prix à la consommation, moyenne annuelle, non désaisonnalisé, Statistiques Canada](#), 17 janvier 2023.

16. Les analyses sont basées sur l'augmentation de octobre à octobre.

17. [Indice des prix à la consommation \(IPC\), indice d'ensemble, Canada, Québec, RMR de Montréal et RMR de Québec, données mensuelles non désaisonnalisées \(2002=100\)](#), Institut de la statistique du Québec, consulté le 30 juin 2023.

Selon la MPC, 439 000 personnes, soit 5,2% de la population au Québec, vivaient sous le seuil de la pauvreté en 2021, enregistrant une hausse de 7,9%, comparativement à l'année précédente<sup>18</sup>.

Selon l'indicateur de revenu viable développé par l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), plus précis que la MPC, en ne s'en tenant pas uniquement aux besoins de base, le revenu viable d'une personne seule s'établit en 2023 entre 27 047 \$ (à Saguenay) et 37 822 \$ (à Sept-Îles). Or, au Québec, une personne seule au salaire minimum a un revenu annuel d'environ 25 290 \$.<sup>19</sup> Le revenu de base d'une personne seule prestataire de l'aide sociale atteint quant à lui 14 532 \$, si elle a des contraintes sévères à l'emploi et seulement 9 240 \$, si elle est jugée apte à l'emploi.

Cette forte poussée inflationniste affecte davantage les locataires à faible et modeste revenus. Le dernier Bilan-faim du réseau des Banques alimentaires du Québec en témoigne. Le nombre de personnes ayant recours à une banque alimentaire chaque mois est passé de 610 000 en 2021 à 671 000 en 2022, soit une hausse de 9%. Selon le même rapport, 64,9% des usagers et des usagères ayant eu recours aux banques alimentaires en 2022 résidaient en logement locatif privé<sup>20</sup>.

Enfin, le nombre de prestataires d'aide sociale, après avoir baissé régulièrement entre mars 2020 (début de la pandémie) et mars 2022, a refait un bon de 9,26% en mars 2023, passant de 307 230 à 335 689.<sup>21</sup>



Photo : Catherine Lussier

18. [Statistiques du faible revenu selon l'âge, le sexe et le type de famille économique](#), Statistiques Canada, 2023.

19. [Le revenu viable 2023: dans la spirale de l'inflation et des baisses d'impôt](#), IRIS, 3 mai 2023.

20. [Bilan-faim 2022, statistiques compilées du 1er au 31 mars 2022](#), Les Banques alimentaires du Québec, octobre 2022.

21. Rapport statistique sur la clientèle des programmes d'assistance sociale, Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale du gouvernement du Québec, mars 2023.

# Une crise du logement qui ne cesse de s'amplifier

Selon le rapport sur le marché locatif, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), publié en janvier 2023, les taux de logements locatifs inoccupés continuent de diminuer et les loyers d'accélérer leur escalade.

En octobre 2022, le taux de logements disponibles à la location était sous le seuil d'équilibre de 3% reconnu par la SCHL, dans toutes les régions métropolitaines de recensement du Québec. À l'échelle de la province, il est passé de 2,2% à 1,7%, en un an. Le loyer moyen, quant à lui, avait augmenté de 8,9%, un record en 20 ans. Depuis 2018, il a augmenté de 25%.

Les données démontrent par ailleurs que ce sont les logements à plus bas loyer qui sont les plus rares. Au Québec, de 2016 à 2021, 116 000 logements locatifs abordables ayant un loyer inférieur à 750 \$ par mois, ont été perdus<sup>22</sup>. Tout porte à croire malheureusement que la situation va empirer dans les prochaines années. Selon les prévisions de la SCHL d'avril 2023 pour le marché résidentiel, les loyers vont encore augmenter de 30% à Montréal, d'ici la fin 2025.

Augmentations de loyers abusives, évictions et reprises de logements en vue de louer plus cher, discrimination: la rareté des logements locatifs place les propriétaires en situation de pouvoir et ils en abusent. On assiste d'ailleurs à une explosion du nombre de reprises de logement, dont une grande proportion est malhonnête. Selon le rapport 2021-2022 du Tribunal administratif du logement (TAL)<sup>23</sup>, le nombre de causes pour reprise a augmenté de 28,9% en seulement un an.

TABLEAU 7 :  
**TAUX D'INOCUPATION ET LOYER MOYEN EN OCTOBRE 2022 ET AUGMENTATIONS DEPUIS OCTOBRE 2021 ET 2018<sup>24</sup>**

| TERRITOIRE           | TAUX INOCUPATION <sup>25</sup> | LOYER MOYEN | AUGMENTATION DEPUIS 2021 | AUGMENTATION DEPUIS 2018 |
|----------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| GATINEAU (RMR)       | 0,8%                           | 1 204 \$    | +22,1%                   | +56,2%                   |
| MONTRÉAL (RMR)       | 2,0%                           | 998 \$      | +9,3%                    | +25,2%                   |
| QUÉBEC (RMR)         | 1,5%                           | 948 \$      | +3,5%                    | +16,5%                   |
| SAGUENAY (RMR)       | 0,9%                           | 690 \$      | +1,5%                    | +18,8%                   |
| SHERBROOKE (RMR)     | 0,9%                           | 823 \$      | +13,2%                   | +32,5%                   |
| TROIS-RIVIÈRES (RMR) | 0,9%                           | 688 \$      | +7,2%                    | +19,9%                   |
| PROVINCE DE QUÉBEC   | 1,7%                           | 952 \$      | +9%                      | +25%                     |

22. Données des Recensements de 2016 et de 2021 sur les coûts d'habitation et le revenu, d'abord citées dans une étude menée par Steve Pomeroy, consultant en recherche sur les politiques du logement et chercheur principal au Centre for Urban Research and Education (CURE) de l'Université Carleton.

23. Rapport annuel de gestion 2021-2022, Tribunal administratif du logement, 2022.

24. Données issues des rapports sur l'état du marché locatif, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), d'octobre 2022, d'octobre 2021 et d'octobre 2018.

25. Taux d'inoccupation : part du logement disponible à la location, sur le marché locatif privé. Le seuil d'équilibre est reconnu à 3% par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

# Des conséquences concrètes pour les ménages à faible et à modeste revenus

## De plus en plus difficile de joindre les deux bouts

Entre la poussée inflationniste qui traverse actuellement le Québec, le manque objectif de logements, particulièrement de logements familiaux, et l'état du marché locatif privé, le droit au logement est compromis pour un nombre considérable de locataires, particulièrement ceux et celles à plus faible revenu. Ainsi, nombreux sont les ménages locataires contraints de vivre dans un logement ne répondant pas à leurs besoins, en mauvais état, ou encore qui doivent couper dans la nourriture, les transports, les médicaments, etc., afin d'être en mesure de payer le loyer.



Photo : Céline Magontier /

## Trouver un logement, ou le parcours du combattant

Un tel manque de logements répondant à la capacité de payer des locataires complique sérieusement la signature d'un nouveau bail. Le nombre toujours très élevé de locataires sans logement le lendemain du 1<sup>er</sup> juillet en témoigne. En 2023, au moins 568 ménages ayant fait appel aux services d'aide offerts dans leur région étaient dans cette situation. Il est à noter que ces chiffres ne prennent pas en compte tous les ménages hébergés chez des proches, ceux contraints de camper, de vivre dans leur voiture, dans un motel, de prolonger leur séjour en maison de transition, ne s'étant pas manifesté auprès d'un service d'aide, ni de ceux déjà en situation d'itinérance. Faute de mieux, ils sont également nombreux à avoir consenti à louer un logement trop cher, trop petit ou insalubre.

## Les enfants menacés par la crise du logement

Un sondage de l'Observatoire des tout-petits réalisé en 2022<sup>26</sup>, révélait que trois familles locataires sur cinq seraient contraintes de couper dans les activités, les vêtements, voire l'alimentation, pour être en mesure de payer leur loyer. Selon la même étude, faute de logement répondant à leur capacité de payer, pas moins de 30% des parents d'enfants de 0 à 5 ans affirmaient résider dans un logement ne répondant pas à leurs besoins, souvent en raison d'un manque d'espace.

D'après la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec, la cherté des logements ou des situations de surpeuplement augmentent le risque de développer des troubles de santé, de développement cognitif, langagier ou socioaffectif chez les enfants. Le surpeuplement du logement augmente quant à lui les risques de tensions familiales, voire d'abus<sup>27</sup>.

26. Quels sont les besoins actuels des familles de tout-petits en matière de logement?, Observatoire des tout-petits, mai 2022.

27. Mémoire à la commission spéciale sur les droits des enfants et la protection de la jeunesse, produit par la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), mai 2020, p.83.

Enfin, l'instabilité résidentielle aurait également un impact sur le développement des enfants, en compromettant leur santé physique et morale, leurs compétences sociales, leur maturité affective, leur développement cognitif et langagier, leurs habiletés de communication ou encore leurs connaissances générales. Le stress chronique vécu par les parents menacés d'éviction peut nuire à leur capacité à prendre soin de leurs enfants<sup>28</sup>. Dans les cas extrêmes, des enfants se retrouvent séparés de leurs parents, non pas pour mauvais traitement, mais faute d'un toit stable au-dessus de la tête. Cette situation pousse des mères monoparentales à retourner vivre chez leur "ex" ou à consentir à vivre dans des logements ne correspondant pas à leurs besoins, voire en colocation forcée<sup>29</sup>.

## La sécurité des femmes victimes de violence conjugale compromise

La Fédération des maisons d'hébergement pour femmes note que celles-ci ont dû refuser près de 8 000 demandes d'hébergement en 2020-2021, faute de places disponibles<sup>30</sup>.

Selon le Regroupement des maisons pour femmes victimes de violence conjugale, trois femmes sur quatre éprouveraient de la difficulté à trouver un logement qui répondent à leurs besoins, qu'à leur capacité de payer, faisant en sorte que leur séjour en maison se prolonge, ne permettant pas à d'autres de prendre leur place.

Même lorsqu'elles occupent un emploi, trouver un logement s'avère de plus en plus difficile. Pour celles dans une situation économique précaire, c'est tout simplement mission impossible. Nombre de femmes sont ainsi trop souvent condamnées à louer des

logements trop petits, excentrés, isolés ou peu sécuritaires; à vivre de l'itinérance; ou encore à rester ou retourner auprès de leur conjoint violent, mettant en péril leur santé, leur liberté, leur sécurité et parfois même leur vie et celle de leurs enfants<sup>31</sup>.

## Les nouveaux visages de l'itinérance

Bien que parcellaires, les données du Deuxième portrait sur l'itinérance au Québec<sup>32</sup>, paru en septembre 2022, indiquent que le taux d'occupation dans les ressources d'hébergement d'urgence aurait augmenté de 7% entre 2014 et 2020. Selon le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), la situation dans la métropole est très inquiétante. Leurs organismes membres ont notamment enregistré une augmentation du nombre de nouveaux visages (jusqu'à 60%) fréquentant leurs services. Ils ont également constaté une hausse de la détresse et des traumatismes de plus en plus complexes chez les personnes. Le cas des femmes en situation d'itinérance est également alarmant. Cinq groupes communautaires offrant de l'hébergement non-mixte pour les femmes à Montréal ont comptabilisé un total de 16 540 refus en 2021-2022, faute de places<sup>33</sup>.



Photo : Catherine Lussier

28. [Enquête québécoise sur le parcours préscolaire des enfants de maternelles](#), Institut de la Statistique du Québec, 2017.

29. [Crise du logement : «Certains \[parents\] craignent de perdre la garde de leur enfant parce qu'ils n'auront plus de toit!»](#), Journal de Québec, 12 mai 2023.

30. Avis de la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes (FMHF), présenté dans le cadre des consultations prébudgétaires du Québec, 2022-2023.

31. [Mémoire du Regroupement des maisons d'hébergement pour femmes victimes de violence conjugale, présenté dans le cadre des consultations prébudgétaires pour le budget 2023-2024](#), février 2023.

32. L'itinérance au Québec, Deuxième portrait, Ministère de la santé et des services sociaux du Québec, septembre 2022.

33. [Mémoire du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal \(RAPSIM\), présenté dans le cadre des consultations prébudgétaires du Québec 2023-2024](#), février 2023.



Photo : André Querry

## Des recours faibles, voire inexistant

Face à tous ces dénis de leur droit au logement, les locataires ont peu, voire pas de recours, les chartes des droits et la Loi protégeant bien mal les locataires, en privilégiant le droit à la propriété et aux profits.

Les locataires sont supposés connaître la loi, mais depuis des décennies, le gouvernement ne mène plus de campagne d'information sur le sujet. Pour accéder à la documentation gouvernementale, ils doivent posséder un ordinateur et une ligne internet, ce que les plus pauvres n'ont pas tous les moyens de se procurer.

D'autre part, le processus d'enregistrement d'une plainte au Tribunal administratif du logement (TAL) est complexe et décourage les moins scolarisé.e.s. Si un ménage locataire obtient gain de cause et l'imposition d'un remboursement, voire des dommages punitifs, il doit se débrouiller seul pour récupérer ces sommes, le TAL ne se portant pas responsable de l'application de ses décisions.

Les ménages à l'aide sociale, les Autochtones, les personnes racisées, les jeunes, les familles monoparentales, les membres de communautés LGBTQIA+, etc., font face à de la discrimination lors de la recherche de logement. Même ceux ayant un excellent historique de crédit (ou de paiement) n'y échappent pas. Les recours contre les discriminations sont ardu斯 et ne règlent en rien le manque de logements.

# AUGMENTER L'OFFRE NE RÉGLERA PAS LE PROBLÈME : ÇA PREND DU LOGEMENT SOCIAL !

Selon les gouvernements, l'explosion actuelle des coûts des loyers au Québec s'explique par le manque de logements. Or, bien que le nombre de mises en chantier ait quasiment doublé entre les deux derniers recensements, l'accès au logement n'a cessé de se détériorer et les prix d'augmenter<sup>34</sup>.

C'est bien la pénurie de logements sociaux, ainsi qu'un manque d'encadrement du marché locatif privé qui sont les principaux responsables de l'effritement du parc locatif répondant à la capacité de payer des locataires<sup>35</sup>. Pourtant, le nombre de logements sociaux au Québec est nettement insuffisant, même pour répondre aux besoins les plus urgents. Pire, la part du logement social au sein du parc locatif québécois a diminué pour la première fois de son histoire entre les deux derniers recensements, passant de 11,2% à 10,1%.

Résultat : 173 000 ménages locataires au Québec ont des besoins impérieux de logement<sup>36</sup>. Près de 38 000 d'entre eux, à très faible revenu, sont déjà en attente pour un logement à loyer modique, le plus souvent depuis plusieurs années. Des milliers d'autres attendent pour une coopérative ou un organisme sans but lucratif (OSBL) d'habitation. Les ménages dont le revenu familial, bien que modeste, est trop élevé pour être admissible à un logement à loyer modique, se retrouvent eux aussi sans alternative. Leurs revenus sont non seulement trop bas pour accéder à la propriété, mais aussi pour payer un loyer maintenant réclamé sur le marché privé, sans que cela ne compromette la réponse à leurs autres besoins de base.

Ne serait-ce que pour répondre aux besoins les plus urgents, le logement social est plus que jamais une nécessité. Pourtant les gouvernements diminuent leurs investissements dans la réalisation de nouveaux ensembles publics, coopératifs et sans but lucratif. Pire, ils détournent les sommes et les programmes jusque-là dédiés au logement social, pour les réorienter vers le marché privé, dans le but de construire un grand nombre de logements. Ils font le pari que les ménages qui prendront possession de ces logements neufs (et chers) en libéreront des moins chers, qui pourront être repris par des ménages moins fortunés. Or, cette stratégie est vouée à l'échec. Lors d'une crise du logement aussi profonde, les loyers des logements libérés ne restent pas "abordables"; ils sont au contraire fortement rehaussés lors de la remise en location.



34. [Trois mythes sur la crise immobilière](#), IRIS, 29 juin 2022.

35. [Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement](#), IRIS, 29 juin 2023.

36. Voir définition, p.22.



Photo : André Querry

## LES SOLUTIONS

Les prestations spéciales versées durant la crise sanitaire sont la démonstration qu'il est possible d'améliorer rapidement la situation des ménages à faible et modeste revenus, quand on en a la volonté politique. Les gouvernements fédéral et québécois doivent afficher, dès maintenant, la même volonté de régler la crise du logement.

**Le gouvernement du Québec doit financer adéquatement un programme pérenne et spécifiquement dédié au logement social,**

permettant de développer tant des coopératives, des OSBL d'habitation, que des habitations à loyer modique (HLM), en nombre suffisant pour répondre aux besoins les plus urgents.

**Il doit également adopter une politique globale en habitation**

basée sur la reconnaissance du droit au logement, le développement et la protection du logement social ainsi que des meilleures protections des locataires<sup>37</sup>.

De son côté, afin de soutenir le développement de nouveaux logements sociaux au Québec, ailleurs au Canada, et de garantir la pérennité de ceux qu'il a déjà contribué à construire,

**le gouvernement fédéral doit réaffecter au logement social les milliards de dollars qu'il a réservé pour le logement "abordable" dans la Stratégie nationale sur le logement.**

<sup>37</sup> 37. [Pour une politique d'habitation ambitieuse au Québec](#), FRAPRU, hiver 2022.

# LEXIQUE

## Besoins impérieux de logement

Indicateur utilisé par le gouvernement fédéral, Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour désigner les ménages ayant de mauvaises conditions de logement et ayant besoin d'aide. Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage "dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté". Cet indicateur est également reconnu par l'ensemble des administrations publiques du Canada. Au Québec, lors du recensement de 2021, 173 000 ménages locataires avaient des besoins impérieux de logement.

## Indice des prix à la consommation (IPC)

L'IPC mesure la variation de prix en comparant, au fil du temps, le coût d'un panier fixe de biens et services. Il s'agit de l'une des mesures de l'inflation les plus couramment utilisées pour refléter les variations de prix réelles observées au cours d'une période donnée.

## Logement social

Le logement social est sans but lucratif, sorti du marché et de sa logique du profit. Il appartient à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. Au Québec, sa vocation est généralement de loger les gens à faible et modeste revenus.

Il est habituellement subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires.

Il existe trois grandes formes de logement social :

- les coopératives d'habitation (coops);
- les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL);
- les habitations à loyer modique (HLM).

## Ménage

Selon Statistique Canada<sup>38</sup>, un ménage est composé d'une personne ou d'un groupe de personnes "qui occupent le même logement et [qui] n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger". Il peut aussi se "composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, ou d'un groupe de personnes non apparentées". Statistique Canada précise que "les membres du ménage qui sont temporairement absents le jour de référence sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel" et que le logement d'un ménage "peut être un logement collectif ou un logement privé".

## Mesure du panier de consommation (MPC)

La MPC est la mesure utilisée au Canada et au Québec pour définir le seuil de la pauvreté. Elle estime le revenu nécessaire à une personne seule ou une famille afin de répondre à ses besoins de base (soit le logement, la nourriture, l'habillement, le transport et autres nécessités).

| 38. [Définition de "ménage"](#), Statistiques Canada, consulté le 15 août 2023.

## Revenu viable

Indicateur développé par l’Institut de recherche et d’information socioéconomiques (IRIS), afin d’évaluer le revenu nécessaire à trois types de ménage, dans sept localités québécoises, pour atteindre un niveau de vie digne et sans pauvreté, au-delà de la seule couverture des besoins de base telle qu’établie par la Mesure du panier de consommation (MPC). Il offre un repère complémentaire à la MPC pour l’analyse des situations de pauvreté dans le continuum des revenus. Il est révisé annuellement par l’IRIS depuis 2015<sup>39</sup>.

## Taux d’effort

Le taux d’effort représente la part du revenu accordée aux frais de logement. Selon la norme d’abordabilité reconnue par la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) et des organismes québécois d’habitation, le seuil à partir duquel un ménage paie trop cher pour se loger est établi à 30% des revenus bruts. Dépasser ce seuil compromet la réponse à d’autres besoins essentiels, tels que l’alimentation, la santé, l’éducation, etc.

## Taux d’inoccupation

Le taux d’inoccupation des logements locatifs indique le pourcentage de logements disponibles sur l’ensemble du parc locatif. La Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) obtient le taux d’inoccupation des logements en effectuant une enquête (un sondage) annuellement, à chaque mois d’octobre. Les données de l’indicateur sont tirées de l’Enquête annuelle sur les logements locatifs de la SCHL, chaque mois d’octobre.

## GROUPES MEMBRES PARTICIPANTS DU FRAPRU

- Action Dignité Saint-Léonard
- Action-Logement de l’Est
- Action-Logement Lanaudière
- Association des locataires de l’Abitibi-Témiscamingue
- Association des locataires de Sherbrooke
- Association des locataires de Villeray
- Comité d’action Parc Extension
- Comité d’action des citoyens et citoyennes de Verdun
- Comité BAILS
- Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur
- Comité logement Ahuntsic-Cartierville
- Comité logement d’aide de Québec ouest
- Comité logement Beauharnois
- Comité logement du Plateau Mont-Royal
- Comité logement Montréal-Nord
- Comité logement Bas-Saint-Laurent
- Comité logement Rive-Sud
- Comité logement Rosemont
- Comité logement Ville-Marie
- Comité populaire Saint-Jean-Baptiste
- Ex aequo
- Fédération des OSBL d’habitation de Montréal (FOHM)
- Infologis de l’Est de l’île de Montréal
- InfoLogis Mauricie
- Loge m’entraide
- Logemen’occupe
- Logis Action Notre-Dame-de-Grâce
- POPIR-Comité Logement
- Projet Genèse
- Regroupement Information Logement

*La liste complète des groupes membres du FRAPRU (participants et associés) est disponible sur internet à l’adresse suivante : [www.frapru.qc.ca/membres/](http://www.frapru.qc.ca/membres/)*

39. [Le revenu viable 2023 : dans la spirale de l’inflation et des baisses d’impôt](#), IRIS, 3 mai 2023.



# DOSSIER NOIR

## LOGEMENT ET PAUVRETÉ

*Ce dossier noir a été rédigé par le  
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).*

*Sauf indication contraire, toutes les données qui y sont utilisées proviennent des recensements de 2021 et de 2016. Elles ont été fournies par Statistique Canada, à la suite de commandes spéciales du Groupe d'études et d'actions urbaines du Montréal métropolitain.*