

# L'impact du logement communautaire sur la productivité



## Synthèse

November 27<sup>th</sup>, 2023



# Remerciements

Le financement de ce rapport a été assuré par :

- l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
- Housing Partnership Canada
- Association of Municipalities Ontario
- Alberta Seniors & Community Housing Association
- BC Non-Profit Housing Association
- la Fédération de l'habitation coopérative du Canada
- le Réseau de logements du Nouveau-Brunswick
- Manitoba Non-Profit Housing Association
- le Réseau québécois des OSBL d'habitation
- le Regroupement des offices d'habitation du Québec
- Service Nouveau-Brunswick



# Avis

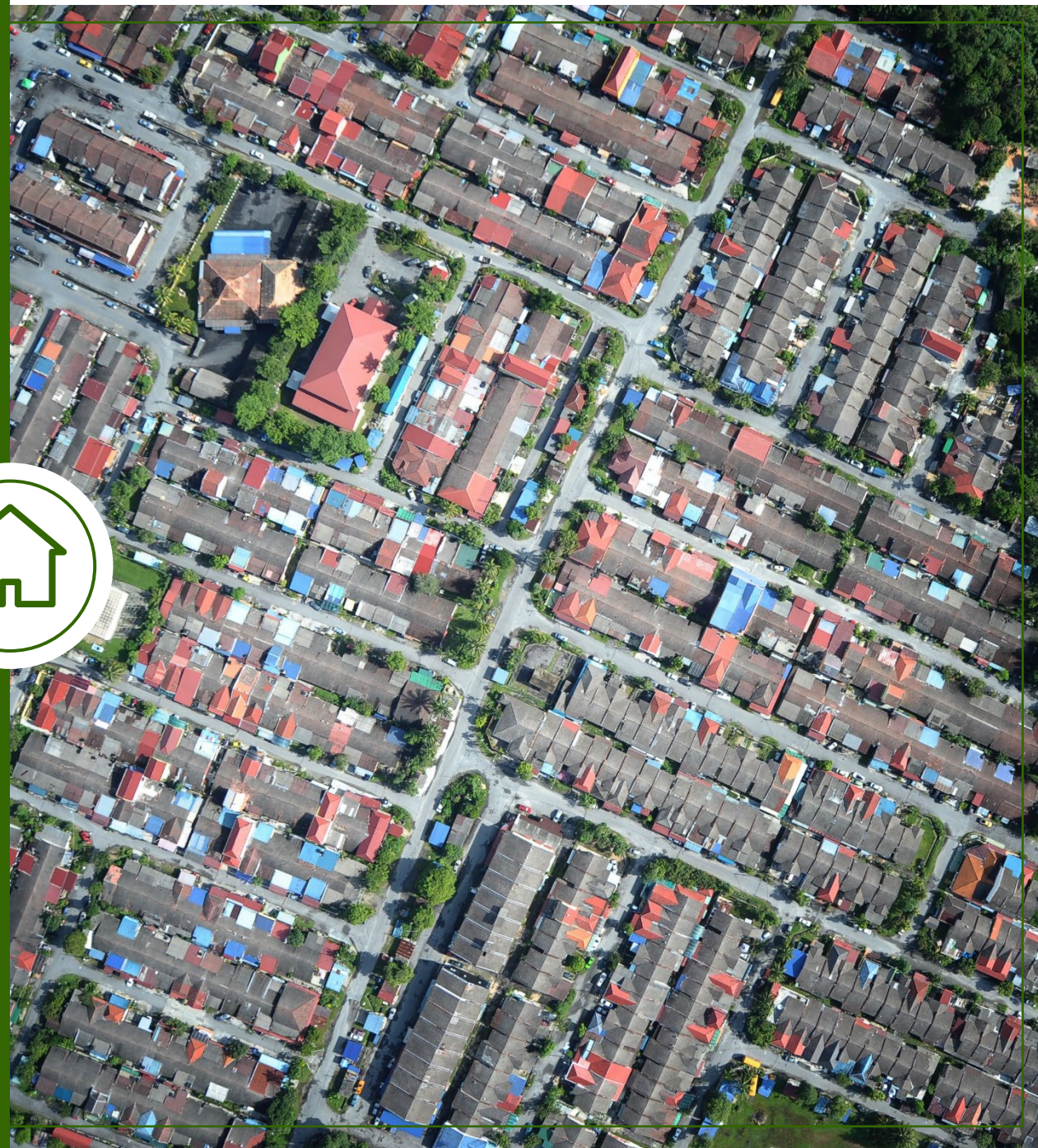
---

Les pages qui suivent sont qu'un extrait du rapport *The Impact of Community Housing on Productivity*. Elles sont fournies en français pour nos lecteurs et lectrices francophones. Néanmoins, nous vous prions de les lire tel que parties intégrales du rapport complet. Cela fournit le contexte, les données, la méthodologie et les sources requises pour bien interpréter les résultats.



# Québec

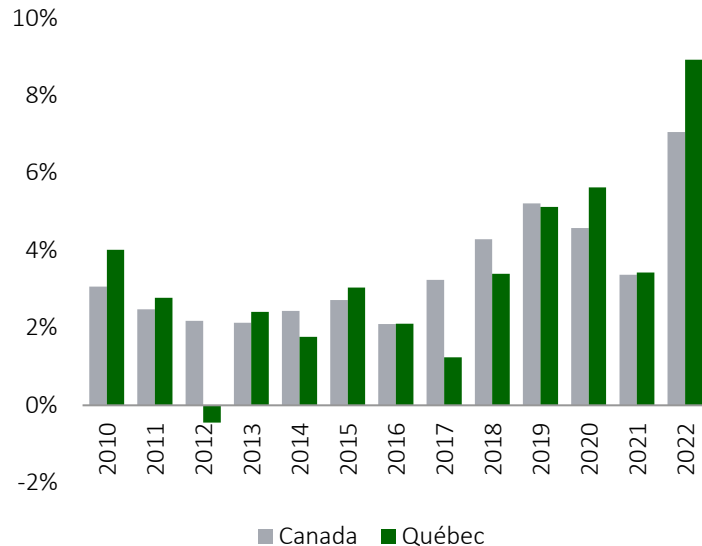
*L'exception québécoise*



# Québec (1/3)

Le Québec est depuis longtemps reconnu pour ses logements abordables. Toutefois, des données récentes indiquent que les prix augmentent rapidement dans la province.

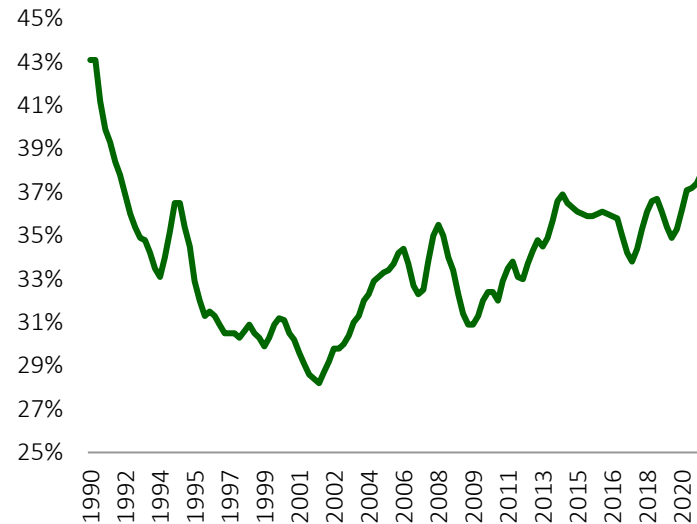
Variation en % du prix moyen de location des appartements, octobre 2010 - 2022



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

- Le Québec est traditionnellement réputé avoir des logements abordables, mais il connaît des problèmes d'accessibilité depuis le début de la pandémie.
- Après la COVID-19, l'augmentation moyenne du prix des appartements locatifs au Québec a été plus rapide que dans le reste du Canada.

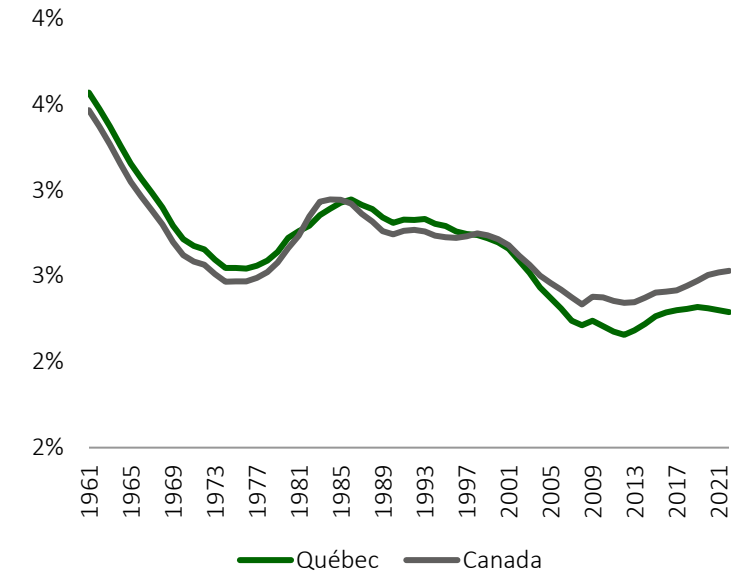
Coût du logement au Québec en % du revenu disponible, si le ménage avec un revenu moyen achète la maison au prix moyen (prix MLS), 1990 - 2021



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

- Au cours des dernières années, l'abordabilité du logement (mesurée par la SCHL comme le coût du logement en proportion du revenu disponible) s'est détériorée au Québec.
- En 2021, le coût du logement en proportion du revenu disponible a atteint un sommet de 39,5 %. Ce niveau n'avait pas été observé depuis 1991.

Valeur monétaire totale du parc net de logements communautaires/parc total de logements, 1961 - 2022



Source : Statistique Canada

- Entre 1961 et 2022, la valeur monétaire du parc de logements communautaires en % du parc total de logements a diminué au Québec. Depuis 1998, elle est inférieure à la moyenne canadienne.
- En 2022, la valeur monétaire du parc de logements communautaires en % du parc total de logements était de 2,3 % au Québec, ce qui est nettement inférieur à la proportion de 3,6 % de 1961.



# Québec (2/3)

## Les défis de la demande

- Une étude menée par la SCHL a révélé qu'entre 2015 et 2020, la croissance de la demande dans les trois plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec était de cinq à treize fois plus rapide que le nombre de logements dans le parc immobilier. L'écart entre l'offre et la demande par rapport à la taille du parc de logements a entraîné une pression accrue sur les prix.<sup>1</sup>

## Les défis de l'offre

- En 2020, l'offre a atteint son niveau le plus bas en 14 ans, avec seulement 6 à 8 % du parc de logements disponibles à la vente dans les trois plus grandes RMR du Québec.<sup>1</sup>
- Les niveaux de construction n'ont pas suivi le rythme de l'augmentation de la demande. L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) prévoit une diminution de 32 % du nombre de mises en chantier de logements locatifs en 2023 par rapport à l'année précédente. En 2022, il y a eu une baisse de 14 % par rapport à l'année précédente.<sup>2</sup>
- Le développement du logement communautaire est également confronté à plusieurs défis. Selon le site web de la Société d'habitation du Québec, aucun nouveau projet de logement à loyer modique n'est en cours de construction.<sup>3</sup> En outre, les programmes conçus pour encourager le secteur privé à construire des logements abordables n'ont pas été couronnés de succès. Tous les promoteurs touchés par le règlement de Montréal 2021, qui exige l'inclusion de logements sociaux et familiaux dans les nouvelles constructions ou le paiement d'une amende, ont choisi de payer l'amende.<sup>4</sup>

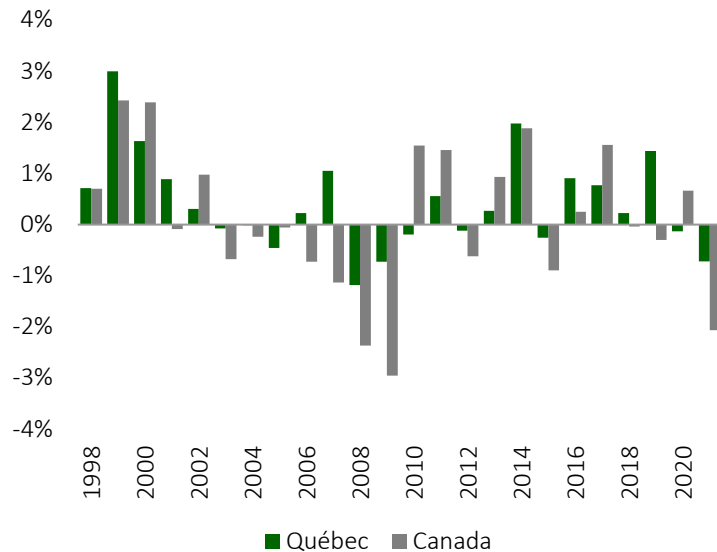


*Selon la SCHL, le Québec est responsable de près d'un cinquième du déficit d'offre de 3,5 millions de logements identifié au Canada d'ici 2030.<sup>5</sup>*

1. L'offre et la demande de logements au Québec par rapport à la taille du parc de logements. SCHL. 11 janvier 2022. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/blog/2022/housing-supply-demand-qc-relative-size-housing-stock>. (consulté le 15 septembre 2023)
2. Pierre Saint-Arnaud. Quebec's housing crisis is worsening, data confirms. CTV News, 27 janvier 2023. Housing crisis worsening in Quebec: CMHC data | CTV News. (consulté le 15 septembre 2023)
3. Low Rental Housing. Société d'habitation du Québec. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/english/detail\\_du\\_programme\\_english/programme/low\\_rental\\_housing.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/english/detail_du_programme_english/programme/low_rental_housing.html). (consulté le 15 septembre 2023)
4. Erika Morris. Every developer has opted to pay Montréal instead of building affordable housing, under new bylaw. CBC. 21 août 2023. <https://www.cbc.ca/news/canada/montreal/developers-pay-out-montreal-bylaw-diverse-metropolis-1.6941008>. (consulté le 15 septembre 2023)
5. Housing shortages in Canada Updating how much housing we need by 2030. SCHL 13 septembre 2023. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/accelerate-supply/housing-shortages-canada-updating-how-much-we-need-by-2030>. (consulté le 18 septembre 2023)

# Québec (3/3)

## Croissance de la PMF, 1997 - 2021



Source: Statistique Canada

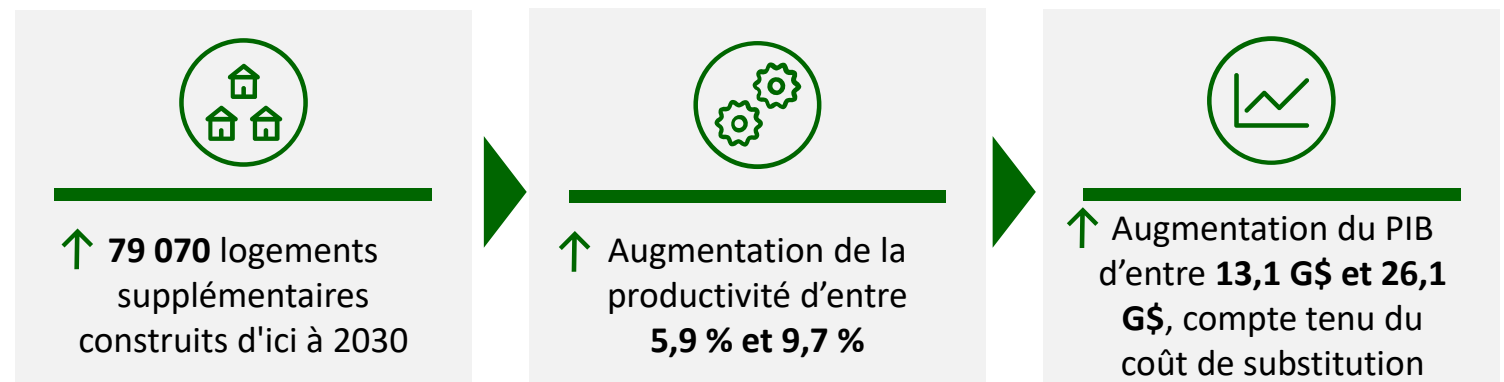
- De 1997 à 2021, le taux de croissance annuel moyen de la PMF au Québec a été de 0,42 %. Au cours de la même période, le taux de croissance annuel moyen de la PMF au Canada était inférieur à celui du Québec.
- Le taux de croissance annuel moyen de la PMF au Québec se classe au 5e rang des provinces**, derrière Terre-Neuve-et-Labrador, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et l'Ontario.

## Logement communautaire et productivité<sup>1</sup>

L'augmentation de la productivité du Québec au cours de la période observée est largement attribuable aux gains réalisés dans le secteur des services. Les secteurs du commerce de gros et de détail ont amélioré leur productivité en grande partie grâce à l'automatisation. Les secteurs de la finance, des assurances, de l'immobilier, de la location et de la location à bail et de la gestion de sociétés et d'entreprises ont également contribué à la croissance de la productivité. Si les secteurs de la construction et de l'industrie manufacturière ont également connu une croissance positive de leur productivité, celle-ci a été plus faible que celle des secteurs de services.

Le logement communautaire peut jouer un rôle dans l'augmentation de la productivité du Québec. Si la part des logements communautaires par rapport au nombre total de logements au Canada devait passer de 5,5 % (niveau de 2023 T2) à 7 % d'ici 2030, cela nécessiterait une augmentation de 371 600 unités dans le parc net de logements communautaires au Canada. Si chaque province reçoit une part équivalente en fonction de sa croissance démographique prévue, le parc de logements communautaires du Québec aurait besoin de 79 070 unités supplémentaires d'ici 2030. Il s'agit d'une augmentation de 41 % du parc par rapport aux niveaux du T2 de 2023.

L'augmentation de la part des logements communautaires des niveaux actuels aux niveaux prévus en 2030 se traduit par une augmentation de la productivité de 5,9 % à 9,7 %. Cette amélioration de la productivité équivaut à une augmentation du PIB d'entre 20,6 G\$ et 33,5 G\$ par 2030. Compte tenu du coût de substitution de la construction de logements communautaires plutôt que de maisons privées, les logements communautaires supplémentaires contribueraient entre 13,1 G\$ et 26,1 G\$ au PIB du Québec par 2030.



1. Voir l'annexe C du rapport complet pour la méthodologie et les hypothèses.

# Avis de non-responsabilité

---

Ce rapport a été fourni à l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine afin de décrire la relation entre l'accessibilité du logement et la productivité.

La nature de la diligence commerciale, de l'étude de marché et de l'analyse de marché diffère sensiblement de la diligence comptable et fiscale en raison des limitations potentielles dans la nature de la collecte de données possible, en particulier du fait de la nécessité de s'appuyer sur les déclarations de la direction et d'autres personnes et, éventuellement, sur les commentaires oraux de tierces parties. Ceci, combiné à l'absence de vérification indépendante des informations fournies en ce qui concerne les informations historiques et prévisionnelles dans certains cas, peut limiter les conclusions potentielles. Il est probable que les données obtenues comportent des restrictions ou des limitations susceptibles d'influer sur l'exactitude de notre rapport. Nous indiquerons donc dans notre rapport la source des données que nous avons obtenues et déclinons toute responsabilité quant à leur exactitude.

Aucun avis, conseil ou interprétation n'est prévu pour les questions nécessitant un avis juridique, fiscal ou tout autre avis professionnel approprié. Il est supposé que de tels avis, conseils ou interprétations ont été ou seront obtenus en dehors du champ d'application du présent rapport. Dans la mesure où il existe des questions juridiques ou fiscales relatives au respect des lois, réglementations et politiques applicables, nous n'assumons aucune responsabilité à cet égard.

Les observations sont faites sur la base des conditions économiques, industrielles, concurrentielles et commerciales générales prévalant à la date du présent document. Dans les analyses, nous avons formulé des hypothèses concernant les performances de l'industrie, les affaires générales, les conditions économiques et d'autres questions, dont beaucoup sont indépendantes de notre volonté, y compris les réglementations gouvernementales et industrielles.

Deloitte n'assume aucune responsabilité pour les pertes subies par toute partie à la suite de la diffusion, de la reproduction ou de l'utilisation de ce rapport.

Les analyses sont fournies en date du 31 octobre 2023, et nous déclinons tout engagement ou obligation d'informer toute personne de tout changement dans un fait ou une question affectant cette analyse, qui pourrait être porté à notre attention après la date du présent document. Sans limiter la portée de ce qui précède, en cas de changement important dans un fait ou une question affectant les analyses après la date du présent document, nous nous réservons le droit de changer, de modifier ou de retirer l'analyse.

Nos analyses doivent être considérées comme un tout et le fait de sélectionner des parties des analyses ou des facteurs pris en compte, sans considérer l'ensemble des facteurs et des analyses, pourrait donner une vision trompeuse des questions liées au rapport.

La modification de l'une ou l'autre des hypothèses identifiées dans le présent rapport pourrait avoir un impact significatif sur l'analyse qu'il contient. Si l'une des principales hypothèses n'était pas exacte ou si l'une des informations qui nous ont été fournies n'était pas factuelle ou correcte, nos analyses, telles qu'elles sont exprimées dans le présent rapport, pourraient être sensiblement différentes.





[www.deloitte.ca](http://www.deloitte.ca)

À propos de Deloitte

Deloitte fournit des services d'audit et d'assurance, de consultation, de conseil financier, de conseil en matière de risques, de fiscalité et autres services connexes à des clients publics et privés dans de nombreux secteurs d'activité. Deloitte est au service de quatre des cinq entreprises du Fortune Global 500MD grâce à un réseau mondial de cabinets membres dans plus de 150 pays et territoires, apportant des compétences, des connaissances et des services de classe mondiale pour relever les défis commerciaux les plus complexes de ses clients. Deloitte LLP, société à responsabilité limitée de l'Ontario, est le cabinet membre canadien de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets Deloitte Touche Tohmatsu Limited, une société privée britannique à responsabilité limitée par garantie, et à son réseau de cabinets membres, chacun d'entre eux étant une entité juridiquement distincte et indépendante. Pour une description détaillée de la structure juridique de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses cabinets membres, voir <https://www2.deloitte.com/ca/fr/pages/about-deloitte/>.

Notre objectif global est d'avoir un impact qui compte. Chez Deloitte Canada, cela se traduit par la construction d'un avenir meilleur en accélérant et en élargissant l'accès au savoir. Nous croyons que nous pouvons atteindre cet objectif en respectant nos valeurs communes : montrer le chemin, servir avec intégrité, prendre soin les uns des autres, favoriser l'inclusion et collaborer pour obtenir un impact mesurable.

Pour en savoir plus sur la façon dont travaillent les quelque 312 000 professionnels de Deloitte, dont plus de 12000 font partie du cabinet canadien, veuillez vous connecter avec nous sur [LinkedIn](#), [Twitter](#), [Instagram](#), ou [Facebook](#).

© Deloitte LLP and affiliated entities.