

ACCÈS-CIBLE SANTÉ

Bulletin d'information sur l'état de santé et de bien-être
de la population à la Capitale-Nationale

LE PARC DE LOGEMENTS : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales

À retenir

- Le parc de logements est caractérisé par une forte présence de maisons individuelles (41 %) et de petits immeubles résidentiels (37 %).
- Un recul du taux de propriétés et une croissance du nombre de ménages locataires : la Capitale-Nationale (42 %) est la deuxième région sociosanitaire après Montréal (60 %) ayant la plus forte proportion de ménages locataires.
- Le nombre de logements occupés en copropriété (condominiums) a augmenté de 14 % entre 2016 et 2021 dans la région, passant de 47 530 unités en 2016 à 54 185 en 2021.
- Entre les recensements de 2016 et 2021, la valeur attendue des propriétés a crû d'environ 16 %. Parallèlement, les frais mensuels moyens pour se loger sont de 9 % chez les ménages propriétaires et de 10 % chez les ménages locataires.
- Malgré une offre soutenue de projets de mises en chantier sur le marché locatif, la pénurie de logements locatifs est une réalité : dans beaucoup de secteurs géographiques de la région, les taux d'inoccupation sont sous la barre critique de 1 %, un déséquilibre qui favorise des hausses de loyers.
- En 15 ans, le nombre de logements sociaux et abordables a augmenté de 38 % pour atteindre 19 492 logements. En revanche, le nombre d'habitations à loyer modique (HLM) est demeuré stable sur la même période.
- Les HLM dans la région représentent 39 % du parc de logements sociaux, communautaires et abordables, répartis sur 288 immeubles gérés par les offices municipaux d'habitation (OMH) pour le compte de la Société d'habitation du Québec (SHQ).
- Il existe de réels besoins en matière de logement dans la région. En date du 31 décembre 2021, ce sont près de 2 000 ménages qui étaient en attente d'un HLM public.
- Les conditions de logement (abordabilité, accès) demeurent plus difficiles pour les ménages des quintiles de revenus inférieurs (ménages à faible revenu).

Introduction

Le logement est reconnu comme un déterminant majeur de la santé des populations par l'Organisation mondiale de la santé (OMS). Il est révélateur d'inégalités croissantes qui peuvent se traduire par un développement de la vulnérabilité ou de l'instabilité résidentielle.

Les conditions de logements peuvent être différenciées selon les territoires, ou même propres à certains types de territoires. Cette différence pourrait être à la fois le résultat de l'offre disponible en matière de logement et des caractéristiques de la population qui réside dans ces territoires. Assurément, le fait de vivre dans un logement insalubre, trop cher, non sécuritaire ou non adapté engendre du stress et augmente le risque de faire face à des problèmes de santé, y compris de santé mentale. Par conséquent, les conditions de logement ont des impacts majeurs sur la santé physique et mentale et agir sur le logement est un levier important pour améliorer l'état de santé des habitants.

Le logement cristallise aujourd'hui les inégalités sociales et la réduction des écarts entre les groupes sociaux constitue l'un des objectifs fondamentaux du système de santé et de services sociaux québécois inscrit à l'article 1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux. Pour sortir de cette spirale inégalitaire, le Gouvernement du Québec soutient le logement social, communautaire et sans but lucratif. Le but de cette démarche est de lutter contre la pauvreté, aider à l'intégration sociale et améliorer la santé des populations vulnérables.

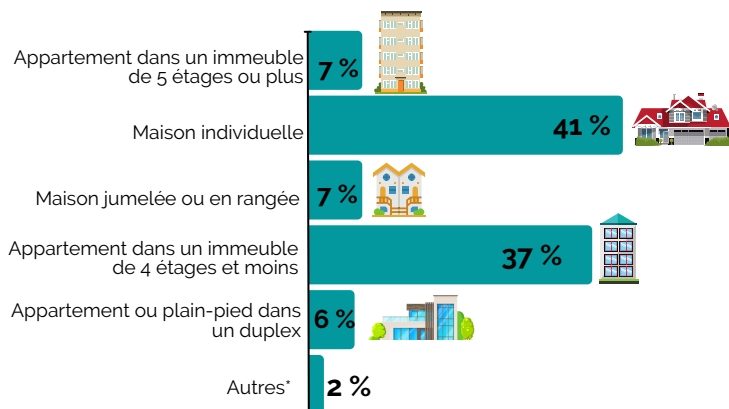
Ce bulletin fait état des données sur le parc de logements de la Capitale-Nationale pour permettre d'apprécier la situation actuelle, l'ampleur des disparités territoriales en matière de logement, leur évolution et leur persistance.

Un parc de logements diversifié

► Une forte présence de maisons individuelles et de petits immeubles résidentiels

Le logement fait partie des conditions de vie qui peuvent avoir une influence sur la santé et le bien-être de la population. Dans le recensement, les logements sont répartis en deux catégories : (1) les logements collectifs et (2) les logements privés. Les hôpitaux, les résidences pour personnes âgées, les refuges, les établissements correctionnels ou de détention, les bases militaires, les établissements pour touristes, etc. font partie de la catégorie des logements collectifs. Quant aux logements privés, ils réfèrent à un ensemble séparé de pièces d'habitation occupées de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes.

Graphique 1 : Répartition des logements privés occupés par typologie, Capitale-Nationale, 2021.



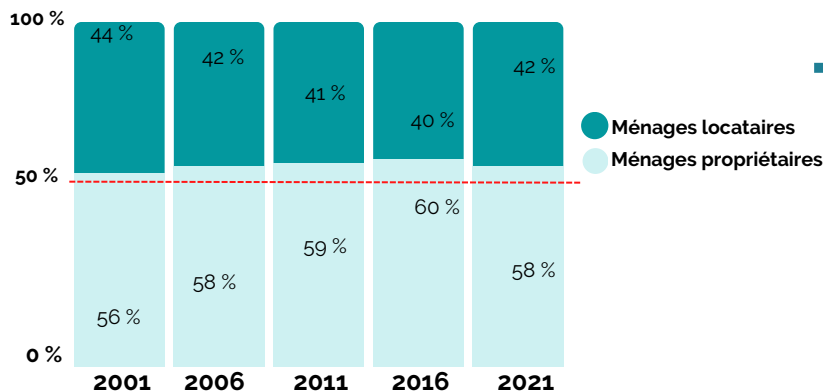
*La catégorie "Autres" comprend les logements locatifs, les propriétés individuelles et les logements en copropriété indivise.

354 680
logements privés occupés
en 2021

+6 %
hausse des logements privés
occupés entre 2016 et 2021

► La croissance des ménages locataires fait baisser le taux de propriété

Graphique 2 : Évolution des logements privés occupés selon le type d'occupation, 2001 à 2021, Capitale-Nationale.



+11 % Ménages locataires
variation
(2016 à 2021)

Recul du taux de propriété de
2 points de pourcentage
(entre 2016 et 2021)

Constats

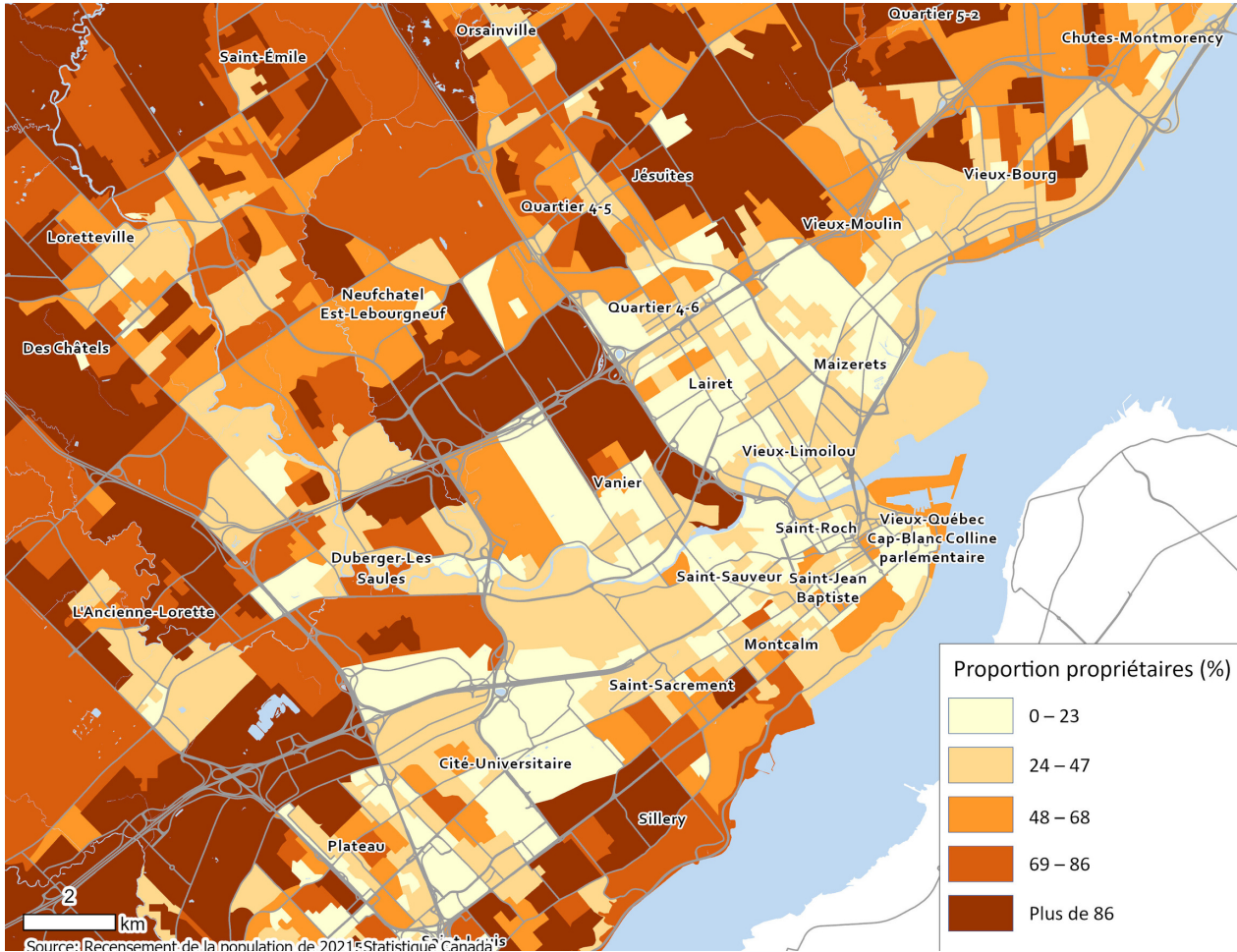
- Dans la région de la Capitale-Nationale, un nombre total de 354 680 logements privés occupés a été recensé en 2021, soit une hausse de 6 % par rapport à 2016, ce qui représente un rythme de croissance supérieur en comparaison de la période intercensitaire 2011-2016 (+4 %). Les deux types de logements les plus répandus dans la région sont la maison individuelle non attenante (41 %) et l'appartement faisant partie d'un immeuble de 4 étages ou moins (37 %).
- En 2021, les logements de la région étaient majoritairement occupés par des ménages propriétaires : 205 315 logements privés sont en effet occupés par des propriétaires (58 %) contre 147 750 par des locataires (42 %). En cinq ans, le nombre de ménages locataires (+11 %) a progressé presque quatre fois plus rapidement que le nombre de ménages propriétaires (+3 %) faisant de la Capitale-Nationale (42 %) la deuxième région sociosanitaire du Québec, après Montréal (60 %), à avoir la proportion la plus élevée de ménages locataires (voir annexe 1).
- Après plus d'une décennie de croissance, la proportion de ménages propriétaires de leur logement (le taux de propriété) est pour une première fois depuis 2001 en baisse, passant de 60 % en 2016 à 58 % en 2021. Inversement, la proportion de ménages locataires dans la région est pour la première fois en augmentation (40 % en 2016 et 42 % en 2021) après plus d'une décennie de diminution. Le vieillissement de la population, la crise de l'abordabilité et de la disponibilité du logement locatif, consécutive aux soldes migratoires positifs, pourraient être des facteurs importants dans le recul du taux de propriété et l'augmentation des ménages locataires dans la région.

Tendances relatives au mode d'occupation des logements

► Davantage de ménages propriétaires dans les espaces périurbains et ruraux

Le territoire de la Capitale-Nationale est caractérisé par une diversité des statuts d'occupation des logements. Le mode d'occupation des logements au plan régional cache des réalités territoriales et locales beaucoup plus contrastées.

Carte 1 : Mode d'occupation par les propriétaires selon les types d'espaces, Capitale-Nationale, 2021.



Aire de diffusion: de quoi parle-t-on?

C'est une petite unité géographique d'environ 400 à 700 habitants. Elle est formée d'un ou de plusieurs territoires dont toutes les frontières sont délimitées par des rues ou des limites de régions géographiques normalisées (îlots de diffusion). Il s'agit de la plus petite région géographique pour laquelle toutes les données du recensement sont diffusées.

Source : Dictionnaire, Recensement de la population, 2021.

Constats

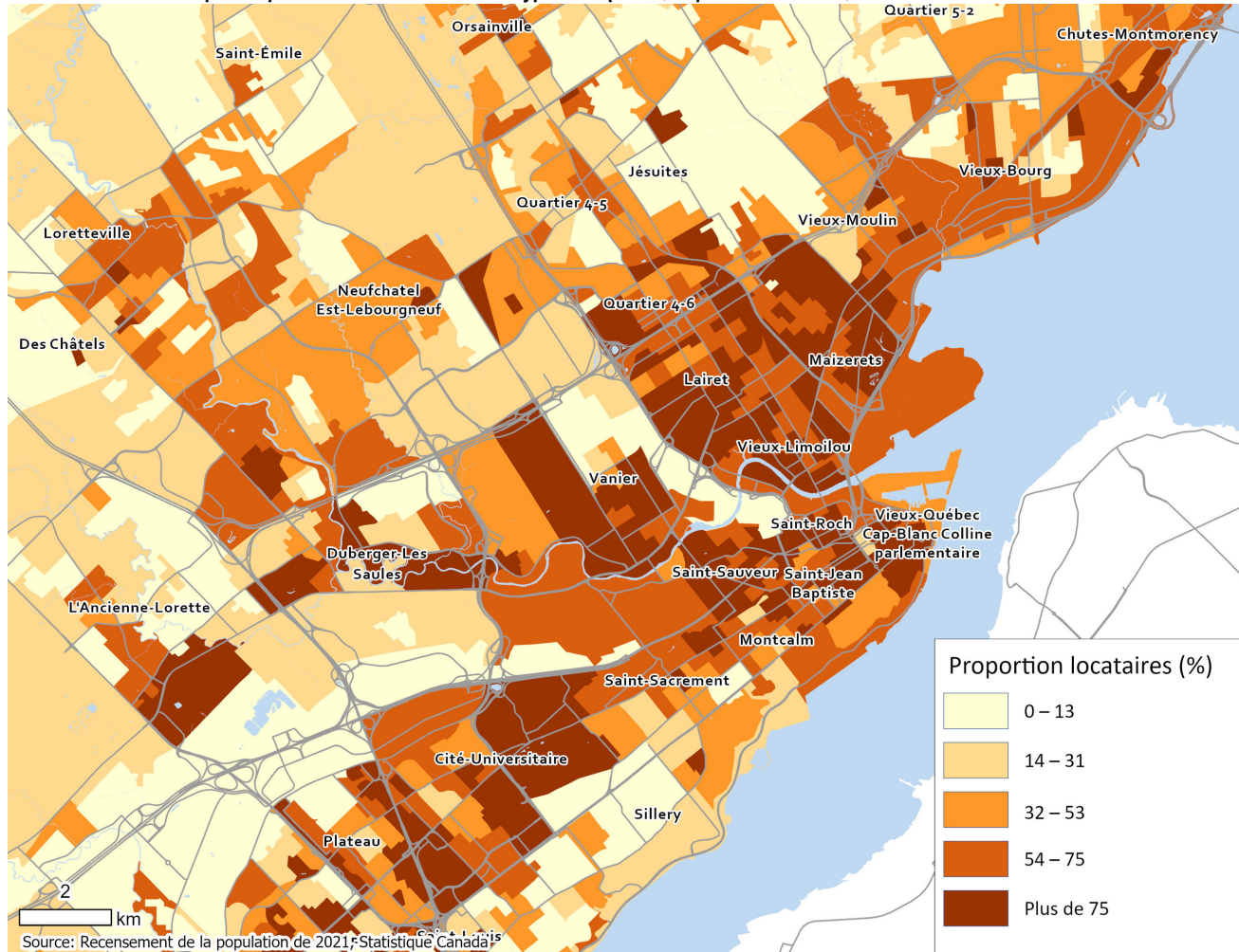
- La propriété est le modèle encore dominant dans la région de la Capitale-Nationale, mais la répartition géographique selon le mode d'occupation montre une concentration des ménages propriétaires dans les secteurs à la périphérie des quartiers centraux (1).
- Les ménages dans les aires de diffusion (AD) se situant dans les espaces à la périphérie des secteurs de la Basse-Ville et de la Haute-Ville comme Sainte-Foy-Sillery, Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette, Charlesbourg, Beauport, etc., sont plus susceptibles d'être des propriétaires. Ainsi, dans ces secteurs, on trouve une majorité d'AD avec plus de 23 % de ménages propriétaires pouvant atteindre, dans certaines de ces AD, plus de 86 % de ménages propriétaires. Beaucoup de facteurs ont contribué à cette répartition spatiale :
 - le développement de l'accès à la propriété depuis quelques décennies a occasionné l'étalement urbain dans la région;
 - le déménagement de l'Université Laval vers le campus de Sainte-Foy à la fin des années 1950 et, plus largement, le développement de l'habitat en périphérie ont suscité de grands mouvements de population;
 - la construction de l'autoroute Dufferin-Montmorency en 1974, l'ouverture du pont Pierre-Laporte (novembre 1972) ont contribué à connecter les banlieues au centre, la conversion des localités riveraines en banlieues résidentielles tout en prévoyant de nouveaux secteurs résidentiels denses.

(1) Les quartiers centraux sont divisés en deux secteurs: le secteur de la Basse-Ville qui regroupe les quartiers de Lairet, Vieux-Limoilou, Maizerets, Saint-Roch et Saint-Sauveur, le secteur de la Haute-Ville qui englobe les quartiers de Saint-Jean-Baptiste, de Montcalm, de Saint-Sacrement et du Vieux-Québec.

Tendances relatives au mode d'occupation des logements

Des ménages locataires surreprésentés dans les quartiers centraux

Carte 2 : Mode d'occupation par les locataires selon les types d'espaces, Capitale-Nationale, 2021.



Source : Recensement de la population de 2021, Statistique Canada

Constats

- La géographie du mode d'occupation des logements dans la région (carte 2) montre une surreprésentation de ménages locataires dans les AD se situant dans les quartiers centraux, dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou. Trois facteurs pourraient expliquer cette surreprésentation des ménages locataires dans ces quartiers centraux et en milieu périurbain (Sainte-Foy) :

- **une forte demande de logements locatifs.** Avec la reprise des cours, les taux d'inoccupation ont diminué dans les secteurs autour des Cégeps et l'Université Laval, entre 2020 et 2022, passant de 2,2 % à 0,7 % à Québec-Basse-Ville et 3,5 % à 2,5 % à Québec-Haute-Ville (voir annexe 2). Cependant, des disparités subsistent entre quartiers. Dans des quartiers comme Saint-Roch (0,2 %) et Limoilou (0,9 %), les taux d'inoccupation du logement locatif sont sous la barre critique de 1 %, par conséquent la crise de logements sur le marché locatif semble bien s'installer. Dans d'autres quartiers comme Cap-Blanc/Vieux-Québec/St-Jean-Baptiste (3,3 %) et Saint-Sacrement (3,3 %), les taux d'inoccupation sont au-dessus du seuil d'équilibre (3 %) et cela est à l'avantage des locataires.
- **un parc locatif social, communautaire et abordable très concentré.** En 2021, le nombre total de logements sociaux, communautaires et abordables à la Capitale-Nationale était estimé à 16 388 unités, selon la Société d'habitation du Québec (SHQ). Ces logements sociaux, dont les loyers sont fondés sur les revenus des ménages, représentent environ 5 % du parc de logements dans la région, dont 9 sur 10 (14 765 unités) se trouvent dans la ville de Québec.
- **le nombre de projets de logements sur le marché locatif.** Les données sur les logements en construction et l'offre locative sur le marché du neuf montrent que sur les 1 574 mises en chantiers d'habitation recensées en 2021 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans les quartiers centraux, 91 % visaient les appartements (condominiums) sur le marché locatif. Ces nouveaux projets de mise en chantier d'habitation sont inégalement répartis dans les quartiers centraux : 82 % sont localisés dans trois quartiers (Limoilou et Saint-Roch en Basse-Ville et Saint-Sacrement en Haute-Ville).

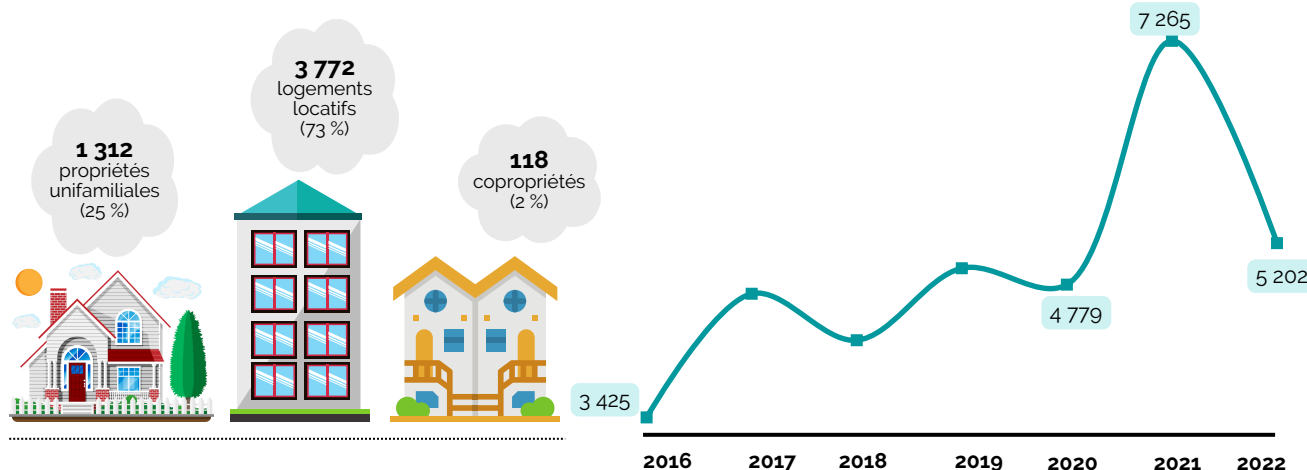
Taux d'inoccupation : proportion des logements inoccupés par rapport à l'ensemble des logements ayant fait l'objet de l'enquête. Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Aperçu sur la construction résidentielle

► Environ 4 931 nouveaux logements construits annuellement dans la région

Les mises en chantier sont un indicateur économique qui reflète le nombre de projets de logements résidentiels qui ont été lancés pendant une période déterminée. Selon la SCHL, une mise en chantier est définie comme le début des travaux de construction d'un immeuble. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les bâtiments sans sous-sol. Quant au « marché visé », il correspond au mode d'occupation (propriété ou location) auquel est destiné le logement (en propriété absolu, en copropriété aussi appelée condo, en logement construit à des fins de location et en coopérative).

Graphique 3 : Nombre de logements mis en chantier selon le mode d'occupation et évolution, Capitale-Nationale, entre 2016 à 2022.



Constats

- En 2022, près de 5 202 nouveaux logements ont été construits dans la région de la Capitale-Nationale. Le secteur des logements locatifs (3 772) s'est avéré dynamique, représentant 73 % des mises en chantier régionales. En revanche, le secteur des copropriétés était moins vigoureux, accaparant seulement 2 % des mises en chantier. Les maisons individuelles représentaient 18 % des nouvelles constructions résidentielles et aucun logement coopératif n'a été mis en chantier dans la région en 2022.
- À la Capitale-Nationale, les mises en chantier de logements ont chuté de 28 % entre 2021 et 2022, passant de 7 265 à 5 202 nouveaux logements mis en chantier. Une baisse imputable en partie à l'augmentation des taux d'intérêt, et particulièrement marquée dans des secteurs comme Beauport (-69 %), Basse-Ville (-59 %). Parallèlement, on note une augmentation des nouveaux logements dans des secteurs comme Saint-Augustin-Cap-Rouge (+92 %) et Sainte-Foy-Sillery (+28 %) (voir annexe 2).
- Depuis 2016, il s'est construit en moyenne annuellement 4 931 logements – tant locatifs qu'en propriété – dans la région. En parallèle, l'augmentation annuelle moyenne de la population a été de 5 871 personnes, pour un ratio de 1,02 nouvel habitant par nouveau logement. À l'échelle des dix secteurs de la région (voir annexe 3), le nombre annuel moyen de logements mis en chantier entre 2016 et 2021 a été de :
 - 459 logements en Basse-Ville,
 - 491 logements à Beauport,
 - 388 logements à Charlesbourg,
 - 198 logements à la Haute-Saint-Charles,
 - 225 logements en Haute-Ville,
 - 1 068 logements dans Les Rivières,
 - 593 logements en périphérie Nord,
 - 273 logements à Saint-Augustin-Cap-Rouge,
 - 839 logements à Sainte-Foy-Sillery,
 - 399 logements à Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette.
- La tendance générale est à une augmentation des mises en chantier résidentielles dans la région depuis 2016 avec un sommet atteint en 2021 (7 265 nouvelles constructions) malgré la crise pandémique. Cependant, le rythme de construction de nouveaux logements varie selon les secteurs avec une cadence plus soutenue dans les secteurs comme Les Rivières et Sainte-Foy-Sillery comparativement à la Haute-Saint-Charles, la Haute-Ville ou Saint-Augustin-Cap-Rouge (voir annexe 3).

(2) Données non exhaustives basées sur les municipalités prises en compte par le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Mises en chantier d'habitation par marché visé

► Un marché résidentiel dynamique dans la construction d'appartements

Graphique 4 : Évolution du nombre de logements mis en chantier selon le type de logement, Capitale-Nationale, 2016 et 2022.

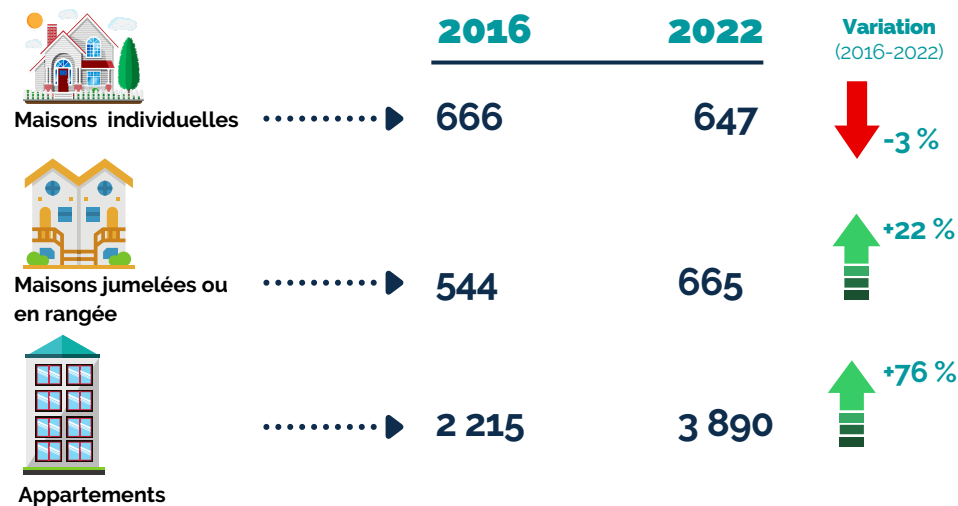


Tableau 1 : Proportion de mises en chantier de logements par typologie, Capitale-Nationale, 2016 à 2022.

	Maisons Individuelles	Maisons jumelées ou en rangée	Appartements
2016	19,4 %	15,9 %	64,7 %
2017	12,6 %	9,4 %	77,9 %
2018	12,8 %	11,1 %	76,1 %
2019	10,6 %	10,1 %	79,2 %
2020	13,1 %	10,6 %	76,2 %
2021	11,1 %	8,8 %	80,1 %
2022	12,4 %	12,8 %	74,8 %

Constats

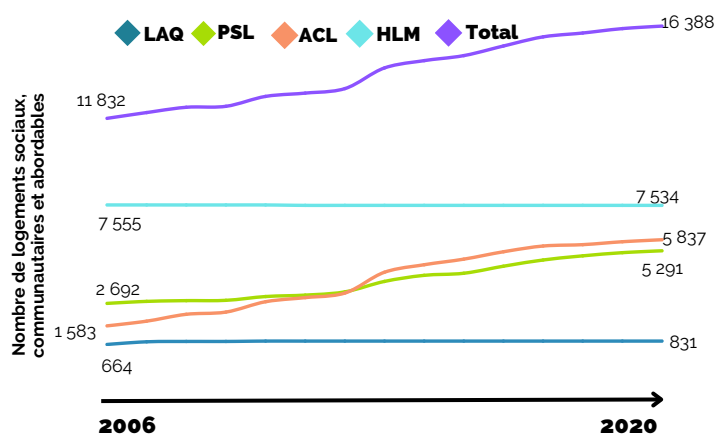
- Les appartements continuent de représenter la part croissante du nombre total de mises en chantier dans la région. Entre 2016 et 2022, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a diminué de 3 %. Parallèlement, la construction de nouveaux appartements (+76 %) et de maisons jumelées ou en rangée (+22 %) a augmenté.
- En six ans sur l'ensemble des mises en chantier résidentielles de la région :
 - la proportion de construction de maisons individuelles est en nette baisse, passant de 19,4 % en 2016 à 12,4 % en 2022;
 - la part de maisons jumelées ou en rangée a diminué. Elle est passée de 15,9 % en 2016 à 12,8 % en 2022;
 - la proportion de petits immeubles à appartements a nettement progressé en passant de 64,7 % en 2016 à 74,8 % en 2022.
- Différentes tendances pourraient expliquer cette situation (diminution de propriétés unifamiliales, croissance des appartements et copropriétés) parmi lesquelles :
 - le vieillissement de la population, la croissance du nombre de personnes âgées et la réduction de la taille des ménages;
 - l'attractivité de la région avec des soldes migratoires positifs et la présence des institutions d'enseignement supérieur dans la région peuvent avoir pour effet d'augmenter la demande de logements locatifs;
 - le développement de projets d'habitation de plus grande envergure, offrant un meilleur rendement, comme les projets d'immeubles de moins de 4 étages, de copropriétés ou de multiplex locatifs;
 - l'effet de la hausse rapide des taux d'intérêt, des coûts de financement pourraient aussi avoir pour effet de réduire le nombre de mises en chantier.

Le logement social et communautaire : un enjeu majeur

► Inadéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux

Le logement cristallise aujourd'hui les inégalités sociales. Pour sortir de cette spirale inégalitaire, le gouvernement du Québec soutient le logement social, communautaire et sans but lucratif pour lutter contre la pauvreté, aider à l'intégration sociale et améliorer la santé de la population. La SHQ est le principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation au Québec. Elle a pour mission de favoriser l'accès des citoyens à des conditions adéquates de logement par le biais de programmes. L'indicateur présenté concerne le nombre de logements sociaux et abordables provenant des quatre programmes suivants : pour le volet social (1), ce sont les programmes Habitation à loyer modique (HLM) et Supplément au loyer (PSL) ; pour le volet abordable, les programmes Logement abordable Québec (LAQ) et AccèsLogis Québec (ACL).

Graphique 5 : Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables, Capitale-Nationale, 2006 à 2020.



19 492⁽²⁾

Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables dans la région au 31 décembre 2020

20 534⁽²⁾

Nombre total de ménages aidés en 2020

1 955⁽²⁾

Nombre de ménages en attente d'un HLM public ou d'un supplément de loyer en 2020

Constats

- Entre 2006 et 2020, le nombre de logements sociaux et abordables a augmenté de 38 % pour atteindre 19 492 logements. Malgré les inégalités qui subsistent entre secteurs de la région (voir annexe 4) cette hausse est principalement due :
 - au PSL qui a permis à des ménages à faible revenu d'occuper un logement sur le marché locatif privé tout en payant un loyer similaire à celui qu'ils paieraient dans un HLM. En 14 ans, le nombre de ménages ayant bénéficié du programme Supplément au loyer (PSL) a presque doublé (+ 96 %).
 - à ACL Québec qui, depuis 1997, encourage la réalisation de logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation (familles, personnes seules, aînés autonomes ou en légère perte d'autonomie, itinérants, jeunes en difficulté, femmes victimes de violences familiales, toxicomanes, etc.). Au 31 mars 2021, 5 837 logements ont été livrés, soit une augmentation de 269 % entre 2006 et 2020.
 - au programme programme LAQ qui, déployé en 2002 à la suite d'une entente fédérale-provinciale a permis à des propriétaires et à des promoteurs privés de construire et d'offrir en location des logements de qualité à coût abordable. En 18 ans (2002-2021), 831 logements ont été livrés, cela représente une hausse de 25 %. Le volet privé du programme a été suspendu en 2014-2015.
- Les habitations à loyer modique représentent 39 % du parc de logements sociaux, communautaires et abordables dans la région de la Capitale-Nationale. En 15 ans, leur nombre n'a pas augmenté, au contraire, il a faiblement diminué (-0,2 %). Une diminution qui pourrait s'expliquer par le fait qu'il n'y a plus de nouvelles constructions de HLM et que des logements du parc des HLM présentent un niveau élevé ou très élevé de dégradation ou de défektivité ce qui fait que par mesure de sécurité et de prévention pour la santé, ils sont retirés momentanément du marché locatif dans l'attente de rénovations majeures.
- Au 31 décembre 2020, la SHQ a soutenu 20 534 ménages par le biais de ses différents programmes dans la région. Des interventions qui ont pris plusieurs formes : versement d'une aide financière pour payer le loyer, attribution d'un logement subventionné ou encore par l'octroi de subventions pour améliorer son logement. Malgré ces efforts, 1 955 ménages étaient toujours en attente d'un HLM public ou d'un supplément au loyer dans la région en 2020.

(1) L'indicateur exclut les prestataires du Programme Allocation-logement. Au 30 septembre 2020, 4 146 ménages ont bénéficié du programme Allocation-Logement.
 (2) Société d'habitation du Québec : L'habitation en bref 2021.

État du parc immobilier des HLM publics

► Un parc en bon état, mais des inégalités territoriales qui persistent

Les offices municipaux d'habitation (OMH) sont des organismes à but non lucratif créés 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. Ils sont mandatés par la SHQ pour gérer le parc de logements sociaux sur le territoire des municipalités qu'ils desservent.

Dans la région de la Capitale-Nationale, il y a cinq offices municipaux d'habitation. Il s'agit des OMH de Baie-St-Paul, de Charlevoix-Est, de La Côte-de-Beaupré, de Québec et du Grand-Portneuf. Les données présentées excluent les logements gérés par les coopératives (COOP), par les organismes sans but lucratif (OSBL), les groupes de ressources techniques (GRT) et les organismes communautaires (PAO). Elles ont été fournies par la SQH à la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) par le biais d'une demande d'accès à l'information.

Tableau 2 : Vétusté du parc de logements HLM, Capitale-Nationale, 2023.

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION	Nombre de logements	% en bon état	% en mauvais état	Coût estimé des travaux
La Côte-de-Beaupré	141	88,7 %	11,3 %	834 317,78 \$
Québec	5 944	71,3 %	28,7 %	25 332 578,16 \$
Grand Portneuf	305	64,3 %	35,7 %	1 980 523,70 \$
Charlevoix-Est	107	57,0 %	43,0 %	305 658,54 \$
Baie St-Paul	46	34,8 %	65,2 %	1 491 362,71 \$
Capitale-Nationale	6 543	70,9 %	29,1 %	29 944 440,89 \$
Ensemble du Québec	64 875	58,0 %	42,0 %	893 082 516,72 \$

Source : SHQ pour Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ), 2023.

Constats

- Le bilan de santé des immeubles est réalisé tous les cinq ans par les Centres de service pour le compte de la SHQ. En date du 1er janvier 2023, le parc de HLM public de la Capitale-Nationale est composé de 288 immeubles et 6 543 logements. Selon l'échelle de vétusté des infrastructures du gouvernement du Québec, les cotes **A**, **B** et **C** signifient « très bon état à satisfaisant », la cote **D** « mauvais état » et la cote **E** « très mauvais état ». Sur les 6 543 logements gérés par les OMH, 1 907 sont considérés en mauvais état et 428 en très mauvais état (voir annexe 5).
- Pour la sécurité et la santé des locataires, les immeubles et logements cotés D ou E nécessitent généralement des travaux de rénovation des logements qui ont des coûts. Dans la région, les coûts estimés pour les travaux de rénovation des immeubles et logements dans les OMH requièrent des investissements, d'environ 30 M\$. Pour l'ensemble du Québec, les coûts estimés des travaux de rénovation sont de 893 M\$ selon des calculs de la FLHLMQ.
- La majorité des logements du parc de HLM public de la région de la Capitale-Nationale (67,2 %) est en bon état (cotes A, B ou C) comparativement à 58 % pour l'ensemble du Québec. Cependant, cette réalité régionale cache des disparités entre les OMH dans la région. Avec respectivement 65,2 % et 43 % de logements en mauvais état, les offices d'habitation de Baie-Saint-Paul et de Charlevoix-Est présentent les proportions les plus élevées, qui dépassent la moyenne nationale (42 %), de logements HLM où l'urgence de rénover est la plus criante. Les coûts estimés pour les travaux de rénovation sont d'environ 1 492 000 millions de dollars pour les logements de l'OMH de Baie-Saint-Paul et 305 700 \$ pour ceux de l'OMH de Charlevoix-Est. À ces coûts de rénovations s'ajoutent les coûts d'entretien du parc déjà en bon état.
- À l'inverse, les offices d'habitation de La Côte-de-Beaupré (88,7 %), de Québec (71,3 %) et du Grand Portneuf (64,3 %) présentent un pourcentage de logements en bon état (A, B ou C) supérieur à la moyenne nationale (58 %).

Le saviez-vous ?

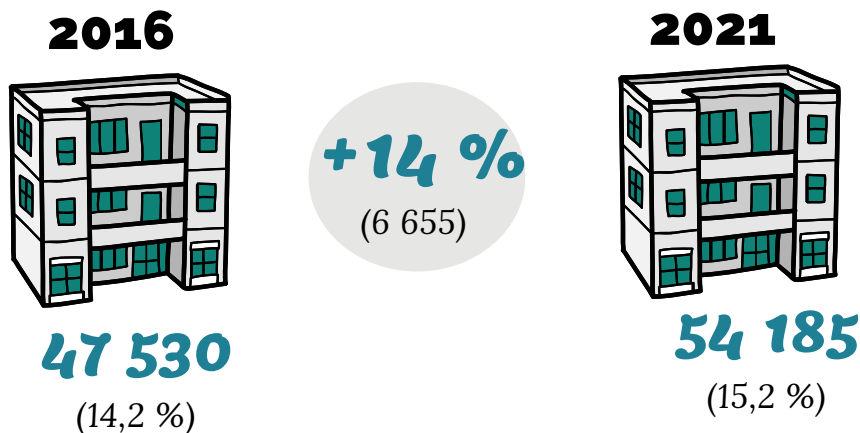
Le 7 juin 2023, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a annoncé la création du Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM) qui devrait permettre, par l'augmentation des investissements au cours des prochaines années, d'assurer la pérennité d'une offre d'habitation à loyer modique de qualité et sécuritaire qui réponde aux besoins.

Les cotes A-B-C sont regroupés pour avoir la catégorie «pourcentage de logements en bon état»
Les cotes D et E sont regroupés pour avoir la catégorie «pourcentage de logements en mauvais état»

Évolution du nombre et de la valeur des logements

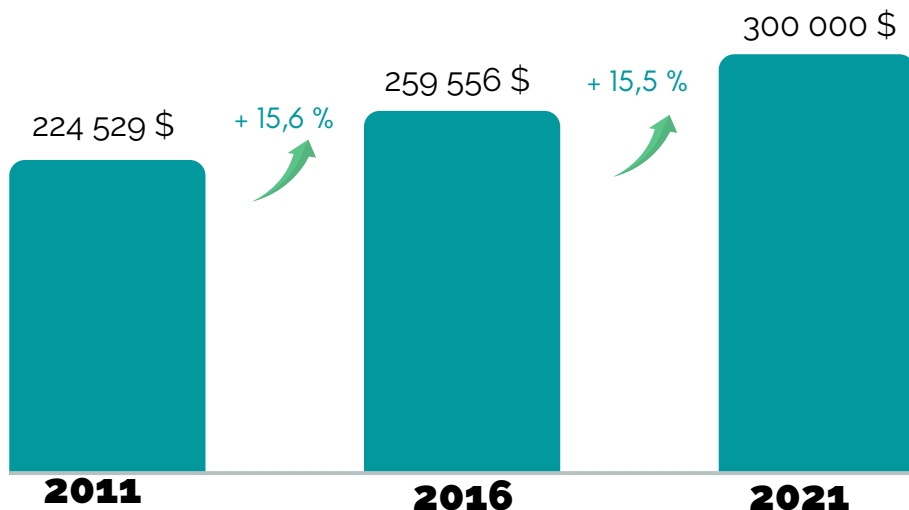
► Une tendance à la hausse de construction de condominiums

Logements privés occupés selon le type de construction résidentielle, Capitale-Nationale, 2021.



► La valeur attendue des logements continue d'augmenter

Graphique 6 : Prix médian des propriétés entre 2011 et 2021, Capitale-Nationale.



Constats

- Parmi les 354 680 logements privés occupés recensés en 2021, 54 185 font partie d'un ensemble de logements en copropriété (condominiums), ce qui correspond à 15 % du parc de logements du territoire de la Capitale-Nationale.
- Entre 2016 et 2021, le nombre de logements en condominium a progressé de 14 %, soit un gain de 6 655 constructions de plus. Par contre, l'augmentation du nombre de condominiums pour cette période (+14 %) a été moins importante par rapport à la période intercensitaire 2011-2016 (+26 %).
- Le montant médian non corrigé pour tenir compte de l'inflation à laquelle une personne propriétaire dans la région s'attendrait à recevoir si elle vendait son bien se situe à 300 000 \$ en 2021.
- De 2016 à 2021, la valeur médiane attendue des logements a augmenté de 15,5 %. Une croissance au même rythme que pour la période 2011 à 2016 (+15,6 %) rendant encore plus difficile l'accès à la propriété, notamment pour certains groupes de la population.

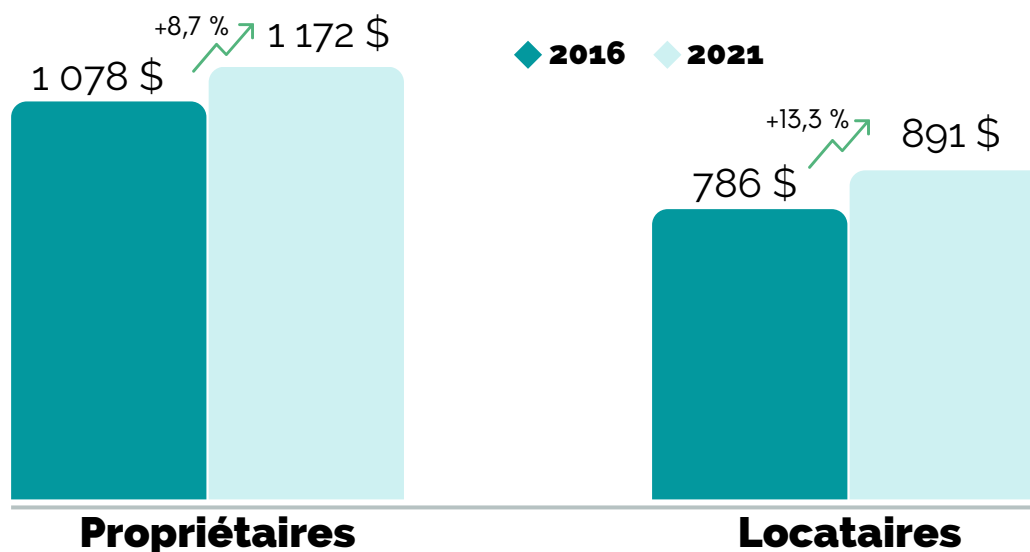
Frais de logement des ménages privés

► Une augmentation des frais de logement mensuels

Les frais de logement renvoient au montant total de tous les frais de logements payés, chaque mois, par les ménages. Les frais de logement mensuels déclarés par les ménages propriétaires comprennent les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium) ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

Pour les ménages locataires, les frais mensuels déclarés dans le recensement englobent le loyer, les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Les frais de logement mensuels que les ménages paient pour se loger donnent une idée du coût quotidien de la vie dans son propre logement.

Graphique 7 : Les frais de logement mensuels des ménages selon le mode d'occupation, Capitale-Nationale, 2016 et 2021.



Constats

- Sur le territoire de la Capitale-Nationale, parmi les 205 315 ménages propriétaires recensés en 2021, 63 % détiennent une hypothèque sur leur résidence (données non présentées), soit une progression de 1 point de pourcentage par rapport à 2016 (62 %).
- Les frais de logement mensuels moyens des ménages propriétaires s'élèvent à 1 172 \$ par mois, tandis que 8 % de ces ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu total pour se loger.
- Parmi les 147 750 ménages locataires recensés en 2021 à la Capitale-Nationale, 10 % vivent dans un logement subventionné (données non présentées).
- Les frais de logement moyens versés par les locataires s'élèvent à 891 \$ par mois et environ 24 % des ménages locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger.
- Sans tenir compte de l'inflation, les frais de logement mensuels ont augmenté plus rapidement pour les locataires (+13,3 %) que pour les propriétaires (+8,7 %) de 2016 à 2021. L'augmentation des frais pour se loger, tant chez les propriétaires que chez les locataires, pourrait contribuer à fragiliser la situation économique de nombreux ménages de la Capitale-Nationale et, plus globalement, avoir des incidences sur l'attractivité de la région.

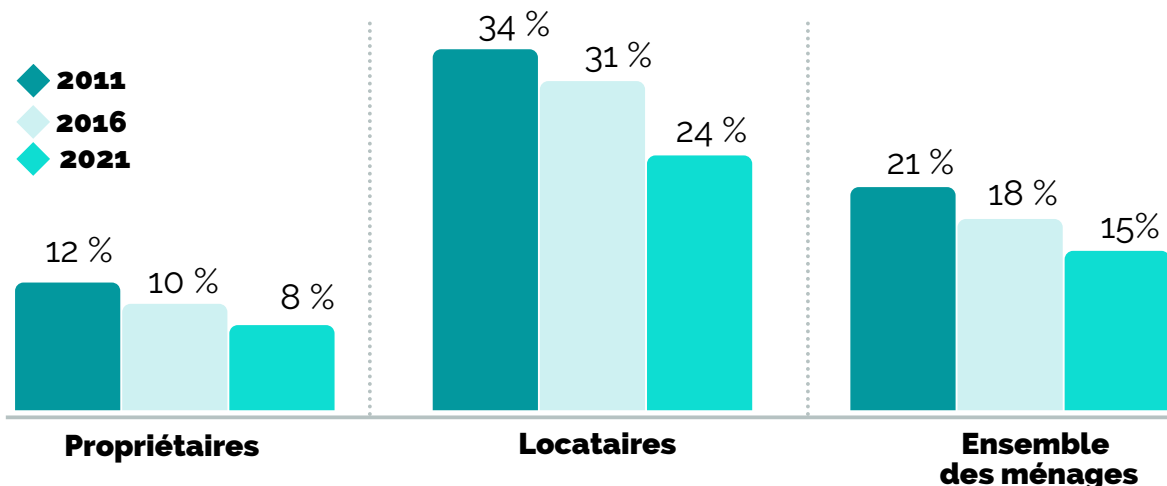
L'abordabilité* du logement dans la Capitale-Nationale

► Des logements abordables, nécessaires à l'attractivité de la région

Les frais liés au logement représentent l'une des principales dépenses pour la plupart des ménages. Un ratio élevé entre les coûts pour se loger et le revenu disponible peut entraîner des répercussions importantes sur la santé et la qualité de vie (santé mentale et physique, insécurité alimentaire, etc.), tout comme sur l'attractivité de la région.

Au Canada, il existe un consensus selon lequel les ménages qui dépensent 30 % ou plus de leur revenu en frais de logement (p. ex. paiements hypothécaires, impôts fonciers, frais de copropriété, loyer, électricité, chauffage, assurances) peuvent avoir de la difficulté à se payer des produits de première nécessité comme la nourriture, les vêtements et le transport.

Graphique 8 : Taux de logements inabordables, recensement de la population de 2011, 2016 et 2021, Capitale-Nationale.



Constats

- En 2021, 51 275 ménages (15 %) du territoire de la Capitale-Nationale, dont 16 425 propriétaires et 35 017 ménages locataires ont consacré plus de 30 % de leur revenu au logement, soit le seuil maximum recommandé.
- Un examen des données selon le mode d'occupation montre que la vulnérabilité liée au logement touche davantage les ménages locataires (24 %) que les ménages propriétaires (8 %). En 2021, il y avait trois fois plus de ménages locataires qui dépensaient plus de 30 % de leur revenu au logement que de ménages propriétaires.
- En dix ans, la proportion de ménages ayant consacré 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement (taux de logements inabordables) a diminué, passant de 21 % en 2011 à 15 % en 2021. Chez les locataires, le taux de logements inabordables est passé de 34 % à 24 % entre 2011 et 2021 tandis que chez les propriétaires, pour la même période, le taux a diminué de 2 points de pourcentage.
- La diminution des taux de logements inabordables observée tant chez les propriétaires que chez les locataires en 2021 est due, pour une large part, à des revenus plus élevés provenant de transferts gouvernementaux liés à la COVID-19. Ces transferts ont permis à de nombreux ménages de se retrouver au-dessus du seuil d'abordabilité du logement, ce qui a facilité le paiement des frais de logement comme le loyer, les hypothèques et les services publics, etc. Par conséquent, l'amélioration de l'abordabilité du logement sur le territoire de la Capitale-Nationale de 2016 à 2021 est une des conséquences des prestations temporaires liées à la COVID-19 sur les revenus des ménages.

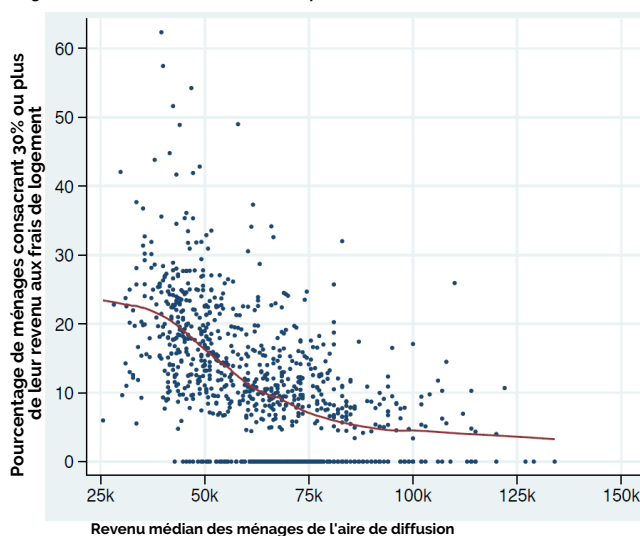
* Un des principaux paramètres utilisés par la SCHL pour mesurer l'abordabilité du logement est le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) de 30 %. Ce seuil de 30 % indique que les ménages qui dépensent 30 % ou plus de leur revenu en frais de logement peuvent avoir de la difficulté à se payer des produits de première nécessité comme la nourriture, les vêtements et le transport.

Des inégalités territoriales d'accès au logement

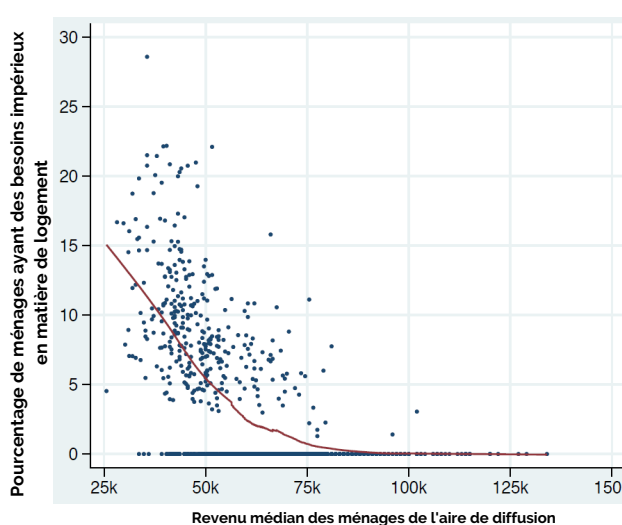
► Des conditions de logements plus difficiles pour les ménages à faible revenu

Les inégalités renvoient à un accès inégal à certains biens ou services comme le logement à cause de l'incapacité à couvrir, pour des raisons financières, les frais liés au logement. Pour mesurer les disparités d'accès à un logement abordable, nous avons eu recours à l'étude de la concentration spatiale des ménages à faible revenu et des ménages consacrant une part majeure de leur revenu au logement. La réduction des inégalités passe par l'activation simultanée de plusieurs leviers comme la salubrité (p. ex. vétusté, peinture au plomb, manque d'aération, qualité de l'air intérieur, isolation de mauvaise qualité...), le surpeuplement et le taux d'effort, c'est-à-dire le poids du logement dans le budget des ménages. Celui-ci représente une charge contraignante croissante, en particulier pour les faibles revenus, et engendre de fortes contraintes susceptibles de conduire à des décisions d'allocation des ressources du ménage défavorables à la santé.

Graphique 9 : Distribution des ménages consacrant 30% ou plus de leur revenu pour se loger selon le revenu médian de l'AD, Capitale-Nationale, 2021.



Graphique 10 : Besoins impérieux selon le revenu médian, Capitale-Nationale, 2021.



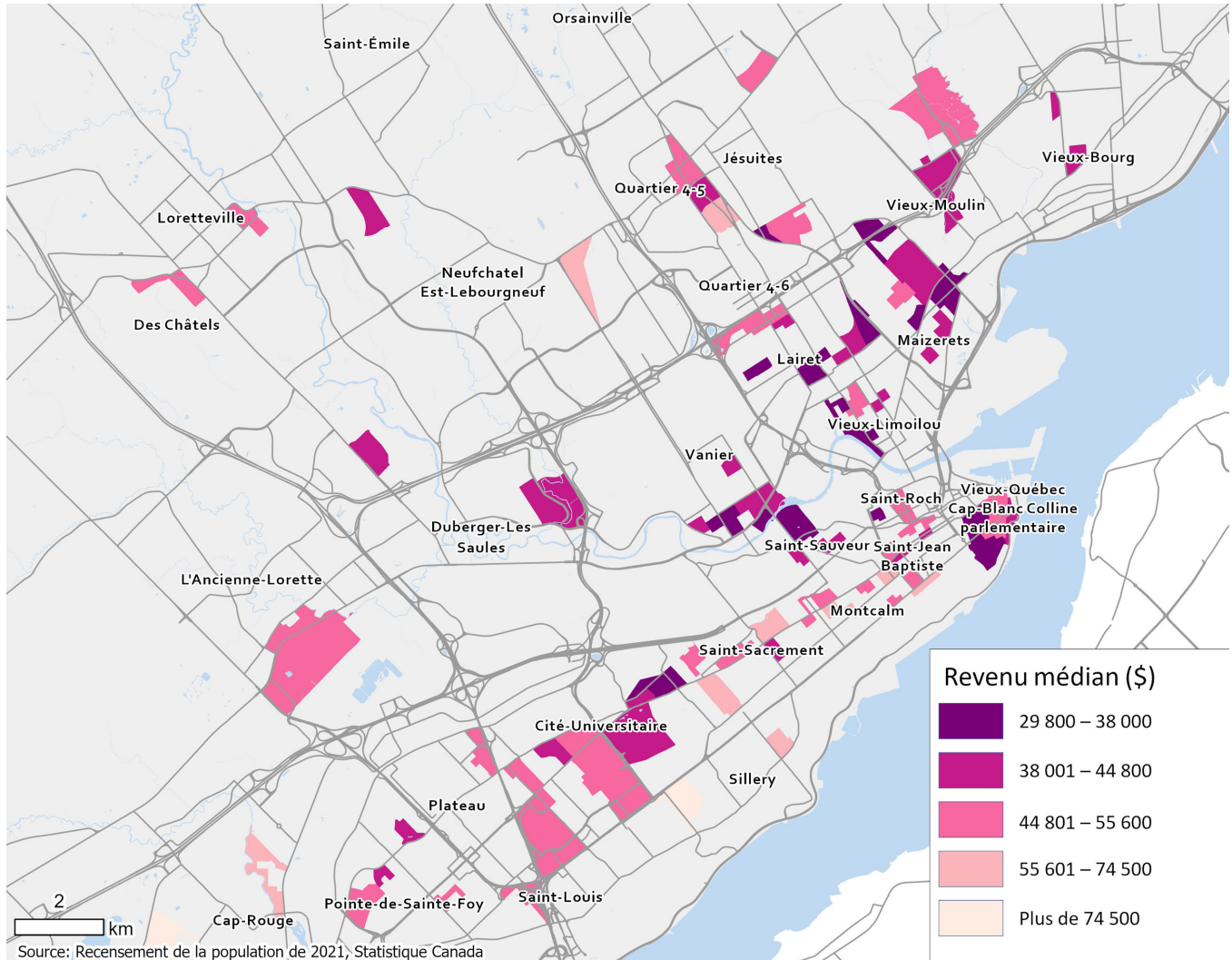
Constats

- Le graphique 9 permet de visualiser le degré de concentration des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger selon le revenu médian de l'aire de diffusion (AD) dans la Capitale-Nationale. Les régressions non paramétriques révèlent le fardeau excessif du coût du logement dans les aires où se concentrent les ménages les plus démunis. En effet, plus le revenu médian de l'AD est bas, plus la proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger est élevée.
- Deux constats retiennent l'attention de ce graphique : 1) La ponction qu'opère le logement sur le revenu des ménages est plus importante dans les quartiers les plus démunis. 2) Cette ponction n'est pas linéaire : plus l'AD est défavorisée économiquement, plus importante est cette ponction. La relation entre la proportion de ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu et le revenu médian de l'aire de diffusion n'est pas linéaire. Le logement étant une dépense prioritaire des ménages, l'association est marquée dans les aires abritant des populations de revenu modeste, alors qu'elle est modeste dans les AD dont le revenu médian des ménages excède 75 000 \$ par an.
- Les points sur le graphique 10 représentent les ménages qui ont des besoins impérieux en matière de logement selon le revenu médian de chaque aire de diffusion de la Capitale-Nationale. Les régressions non linéaires montrent là aussi, que les besoins les plus criants se concentrent dans les aires abritant les populations les plus défavorisées et notamment, celles dans lesquelles le revenu médian des ménages est en deçà de 50 000 \$ par an. La proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement a tendance à diminuer au fur et à mesure que le revenu médian des ménages dans l'aire de diffusion augmente jusqu'à ce qui semble être un seuil de 75 k\$ de revenu par an. Au delà d'un revenu médian de 75 k\$, la proportion de ménages présentant des besoins impérieux diminue drastiquement.
- En 2021, 16 500 ménages de la région habitaient dans des logements non conformes à au moins une des normes d'acceptabilité – qualité (réparations requises), taille (surpeuplement) et abordabilité – et le loyer médian (services publics compris) des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de leur revenu avant impôt. Par contre, la courbe de concentration montre à quel point les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le revenu médian de l'AD sont inégalement distribués sur le territoire de la Capitale-Nationale.

Des problèmes d'abordabilité persistent pour les ménages plus démunis

► Concentration spatiale des ménages consacrant 30% ou plus de leur revenu pour se loger

Carte 3 : Mode d'occupation par les propriétaires selon les types d'espaces, Capitale-Nationale, 2021.



Constats

- En 2021, 51 275 ménages, répartis sur les 1 224 aires de diffusion que compte la Capitale-Nationale, consacraient 30 % ou plus de leur revenu pour se loger. La carte ci-dessus représente le dernier percentile des 1 224 aires de diffusion (AD) dans lesquelles les pourcentages de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger sont les plus élevés, ce qui correspond à 96 aires de diffusion. Cet indicateur est corrélé au revenu médian dans ces aires de diffusion pour permettre de visualiser les AD où se concentrent à la fois les ménages à faible revenu et les ménages dont le fardeau du logement est le plus lourd.
- Les aires de diffusion dans lesquelles le fardeau du logement est le plus lourd sont dispersées dans la région. En revanche, on observe une surreprésentation de ménages des quintiles de revenus inférieurs consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement dans certaines aires de diffusion. En effet, beaucoup de ménages du quintile inférieur (29 800 \$ - 38 000 \$) aux prises avec des problèmes d'abordabilité peuvent être localisés dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Diminution des besoins impérieux, mais des disparités subsistent

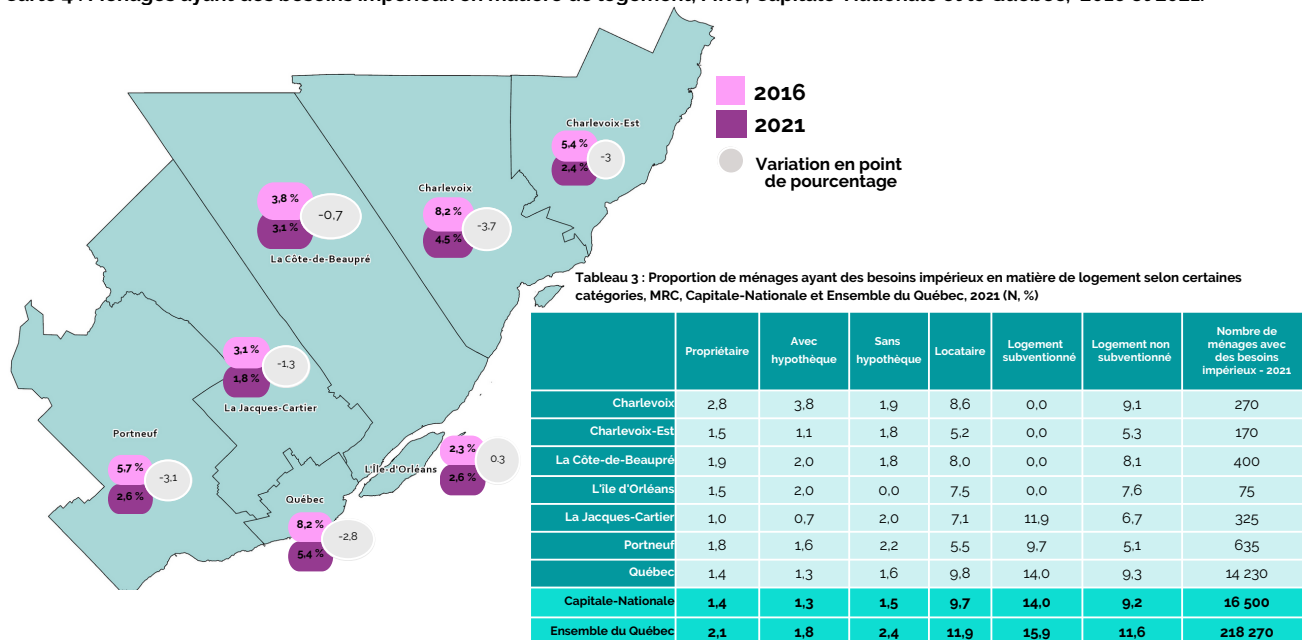
► Les besoins impérieux en matière de logement touchent davantage les ménages locataires

Les besoins impérieux en matière de logement sont un indicateur important en matière d'accessibilité à un logement convenable pour un ménage. Il a été élaboré par la SCHL afin de repérer les ménages qui ont besoin d'une aide financière pour se loger. C'est un outil supplémentaire pour illustrer la vulnérabilité de certains ménages. On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation ne satisfait pas à au moins une des trois normes d'occupation : qualité, taille et abordabilité - tout en ayant un niveau de revenu qui ne lui permet pas de se procurer un logement acceptable sur le marché de l'habitation local.

Les normes d'occupation se définissent ainsi :

- un logement est de qualité convenable si de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures;
- un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement;
- un logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres pour répondre aux besoins du ménage, étant donné sa taille et sa composition, d'après les prescriptions de la Norme nationale d'occupation (NMO) de la SCHL.

Carte 4 : Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, MRC, Capitale-Nationale et le Québec, 2016 et 2021.



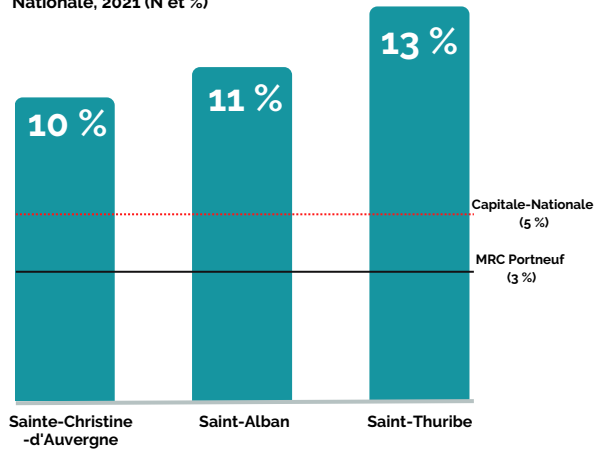
Constats

- La carte ci-dessus montre le taux de besoins impérieux en matière de logement par territoire de MRC dans la Capitale-Nationale en 2016 et 2021, ainsi que la variation du taux entre les deux recensements. En 2021, 1 ménage sur 20 (5 %) à la Capitale-Nationale, soit un nombre estimé à 16 500 ménages était aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement : c'est-à-dire vivait dans un logement de taille non convenable, inabordable ou de qualité inadéquate tout en ne pouvant pas se permettre un autre logement dans sa communauté compte tenu de son revenu.
- Globalement, le taux de besoins impérieux en matière de logement a diminué dans toutes les MRC de la région à l'exception de l'Île-d'Orléans où le taux est passé de 2,3 % en 2016 à 2,6 % en 2021. Les MRC de Québec (5,4 %) et de Charlevoix (4,5 %) se démarquent par les proportions les plus élevées de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. À l'inverse, la MRC de la Jacques-Cartier est celle avec la proportion la plus faible de ménages confrontés à des besoins impérieux en matière de logement. Avec un nombre de ménages ayant des besoins impérieux estimé à 14 230, la MRC de Québec est la plus touchée (en termes de nombre) parmi toutes les MRC de la région.
- Dans la région, les ménages locataires (9,7 %) sont plus susceptibles que les ménages propriétaires (1,4 %) d'éprouver des besoins impérieux. De même, les ménages vivant dans des logements subventionnés (14 %) sont proportionnellement plus nombreux que ceux ne vivant pas dans un logement subventionné (9,3 %) à vivre dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement. Par contre, peu de différence subsiste entre propriétaires détenteurs d'une hypothèque (1,3 %) ou non (1,5 %) quant aux besoins impérieux en matière de logement.
- Les données par MRC montrent des proportions de ménages locataires plus élevées à être aux prises avec des besoins impérieux à Québec, Charlevoix et La Côte-de-Beaupré. Comparativement aux autres MRC, c'est à Québec (14 %), La Jacques-Cartier (11,9 %) et à Portneuf (9,7 %) que l'on observe les proportions les plus élevées de ménages plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux en matière de logement en 2021.

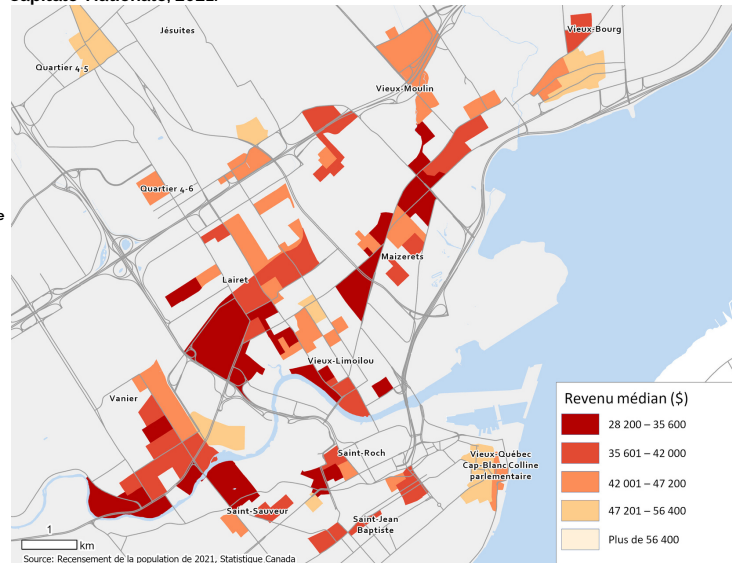
Diminution des besoins impérieux, mais des disparités subsistent

► Des inégalités persistent entre territoires, mais aussi à l'intérieur des territoires

Graphique 11 : Municipalités ayant 10 % et plus de ménages aux prises avec des besoins impérieux de logement, Capitale-Nationale, 2021 (N et %)



Carte 5 : Concentration spatiale des besoins impérieux en matière de logement, Capitale-Nationale, 2021.



Constats

- Même si en proportion la région (5,0 %) compte moins de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement que la province (6,0 %), il existe cependant de réels écarts entre municipalités ou à l'intérieur d'une même municipalité de la Capitale-Nationale.
- En 2021, trois municipalités, Saint-Thuribe (13 %), Saint-Alban (11 %) et Sainte-Christine-d'Auvergne (10 %) se démarquent des autres municipalités de la région par des proportions plus élevées de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. Toutes ces municipalités qui comptaient 10 % ou plus de ménages occupant un logement de qualité non convenable, de taille non convenable ou inabordable et qui n'ont pas les moyens de se payer un logement acceptable dans leur collectivité sont situées dans la MRC de Portneuf.
- Des inégalités peuvent par ailleurs survenir à l'intérieur d'une même MRC. À Portneuf, à proximité des municipalités qui se distinguent par des proportions plus élevées de ménages plus susceptibles d'être aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement, on retrouve aussi des municipalités comme Cap-Santé, Saint-Gilbert, Saint-Léonard-de-Portneuf ou encore Rivière-à-Pierre sans ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (données non présentées).
- Sur les 69 municipalités et autres territoires que compte la région, 21 municipalités ont une proportion de ménages confrontés à des besoins impérieux en matière de logements inférieure ou égale à 1 % (données non présentées). Ces municipalités se trouvent majoritairement dans les MRC rurales de Charlevoix, l'Îles-d'Orléans ou Portneuf.
- La carte ci-dessus représente le dernier percentile des 1 224 aires de diffusion dans lesquelles les pourcentages de ménages aux prises avec des besoins impérieux pour se loger sont les plus élevés. Ce qui correspond à 96 aires de diffusion. Cet indicateur est corrélé au revenu médian dans ces aires de diffusion pour permettre de visualiser les AD où se concentrent à la fois les ménages à faible revenu et les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Ces aires sont majoritairement concentrées dans des secteurs comme Saint-Roch, Saint-Sauveur, Vanier, Lairet, le Vieux-Limoilou et Maizerets.

La rareté de logements locatifs s'intensifie dans la région

► Pénurie de logements sur le marché et hausse quasi généralisée du loyer médian

Le taux d'inoccupation, soit la proportion des logements locatifs non loués et disponibles à la location, est l'un des indicateurs clés de l'analyse des besoins en matière de logements locatifs. Généralement, on dit que le marché est équilibré lorsqu'il y a 3 % de logements disponibles. Par contre, quand ce taux est supérieur à 3 %, le marché passe à l'avantage des locataires et lorsqu'il est inférieur à 3 %, le marché passe à l'avantage des propriétaires. Par conséquent, plus le taux d'inoccupation se rapproche de 0 %, plus le déséquilibre entre l'offre et la demande est grand avec comme effet des hausses de loyer qui contribueraient à l'effritement du parc de logements locatifs encore abordables, surtout pour les ménages à revenu faible ou modeste.

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des logements locatifs et loyer médian dans certains secteurs géographiques, Capitale-Nationale, 2021 et 2022.

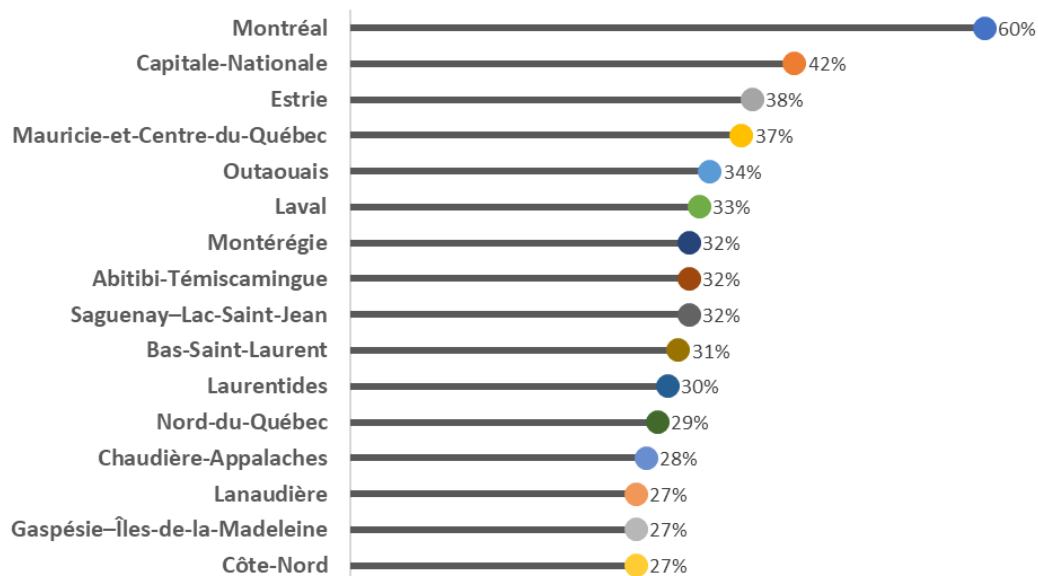
Secteurs géographiques	Taux d'inoccupation (%)		Tendance	Loyer médian 2021	Loyer médian 2022	Var. 2021/2022
	Oct. 2021	Oct. 2022	2021/2022	Oct. 2021	Oct. 2022	
Haute-Ville	3,9	2,5	↓	915	950	+3,8 %
Basse-Ville	1,5	0,7	-	745	750	0,6 %
Sainte-Foy-Sillery	4,7	2,6	↓	891	939	+5,3 %
Les Rivières	3,4	2,1	↓	875	863	-1,3 %
Beauport	1,3	1,5	-	818	830	+1,4 %
Charlesbourg	1,4	0,6	↓	810	830	+2,4 %
Haute-Saint-Charles	1,1	0,4	↓	881	860	-2,3 %
Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette	1,4	0,6	-	830	909	+9,5 %
Saint-Augustin-Cap-Rouge	2,7	0,3	↓	967	895	-7,4 %
Agglomération de Québec	2,8	1,6	↓	915	944	+3,1 %

Constats

- À 1,6 % en 2022, le taux d'inoccupation n'avait pas été aussi faible dans l'agglomération de Québec depuis 2011. Mis à part Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette, Beauport et Basse-Ville de Québec où les taux d'inoccupation sont demeurés stables entre 2021 et 2022, la tendance est à la baisse pour les autres secteurs géographiques de la région.
- Les taux d'inoccupation des logements locatifs demeurent généralement très bas dans les différents secteurs géographiques de la région, à l'exception des logements à plus haut loyer (plus de 900 \$/mois) situés dans les secteurs de la Haute-Ville de Québec, de Sainte-Foy-Sillery et de Val-Bélair - L'Ancienne-Lorette. Dans ces trois secteurs, la hausse du loyer médian entre 2021 et 2022 est supérieure aux taux d'augmentation proposés par le Tribunal administratif du logement (2,3 % pour un logement non chauffé et 2,8 % pour un logement chauffé à l'électricité).
- Dans tous les secteurs géographiques pour lesquels les données étaient disponibles, la demande surpasse l'offre. Par conséquent, la pénurie de logements locatifs semble bien réelle avec, comme effet probable, une hausse injustifiée (1) des loyers. Toutefois, des inégalités existent entre les secteurs : dans 5 des 9 secteurs géographiques de la région (Basse-Ville de Québec, Charlesbourg, La Haute-Saint-Charles, Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette et Saint-Augustin-Cap-Rouge), les taux d'inoccupation du parc locatif sont sous la barre critique du 1 %.
- Parmi les facteurs pouvant expliquer cette rareté du logement locatif dans la région, on peut mentionner :
 - L'augmentation du nombre de migrants. En 2021-2022, avec l'ouverture des frontières après la pandémie, la Capitale-Nationale a accueilli 10 250 migrants (internationaux, interprovinciaux, interrégionaux et de résidents non permanents), dont 76 % se sont installés dans l'agglomération de Québec. Ce qui constitue une pression supplémentaire sur la demande de logements locatifs;
 - La hausse du nombre de ménages de personnes vivant seules et au vieillissement de la population (les personnes âgées sont nombreuses à faire la transition vers le marché locatif);
 - Dans certains secteurs, les plateformes de location à court terme comme Airbnb ou VRBO, entre autres, ont pour effet de retirer des logements du marché de la location à long terme, ce qui contribue à la pénurie.

(1) une hausse supérieure aux taux d'augmentation proposés par le Tribunal administratif du logement (TAL) - 2,3% pour un logement non chauffé et 2,8% pour un logement chauffé à l'électricité.

ANNEXE 1 : Proportion de ménages locataires par région sociosanitaires, 2021.



Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021

ANNEXE 2 : Sommaire des statistiques sur le marché locatif par quartier, Capitale-Nationale, Octobre 2022.

Quartier	Taux d'inoccupation (%)	Loyen médian (\$)	Loyen moyen (\$)
Basse-Ville	0,7	750	794
Saint-Sauveur	**	695	744
Limoilou	0,9	750	794
Saint-Roch	0,2	822	891
Haute-Ville	2,5	950	1 034
Cap-Blanc/Vieux-Québec/St-Jean-Baptiste	3,3	830	897
Montcalm (Plateau)	1,7	1 029	1 097
Saint-Sacrement	3,3	984	1 070
Beauport	1,5	830	941
Charlesbourg	0,6	830	872
Haute-Saint-Charles	0,4	860	892
Les Rivières	2,1	863	1 020
Saint-Augustin-Cap-Rouge	0,3	895	974
Sainte-Foy - Sillery	2,6	939	1 017
Val-Bélair - L'Ancienne-Lorette	0,6	909	927
Agglomération de Québec	1,6	-	944

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) : Enquête sur les logements locatifs, Québec, 2023

ANNEXE 3 : Nombre de logements mis en chantier par secteur de la Capitale-Nationale, 2016-2022.

	Basse-Ville	Beauport	Charlesbourg	Haute-Saint-Charles	Haute-Ville	Les Rivières	Périphérie-Nord	Saint-Augustin-Cap-Rouge	Sainte-Foy-Sillery	Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette	Total
2016	340	311	615	192	124	543	552	85	461	202	3 425
2017	319	380	274	356	5	504	638	412	1 058	740	4 686
2018	155	409	134	72	223	1 131	547	566	637	338	4 212
2019	499	699	485	250	329	1 274	486	26	547	351	4 946
2020	375	235	242	199	1	1 192	508	327	1 509	191	4 779
2021	1 083	1 069	516	175	491	1 659	752	170	727	623	7 265
2022	439	332	448	139	399	1 173	667	326	933	346	5 202
Total	3 210	3 435	2 714	1 383	1 572	7 476	4 150	1 912	5 872	2 791	34 515

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) : Enquête sur les logements locatifs, Québec, 2023.

ANNEXE 4 : Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables par MRC et Capitale-Nationale, 2022.

	HLM	PLS	LAQ	ACL	Total
Charlevoix-Est	110	34	-	36	157
Charlevoix	80	65	-	93	173
L'Île-d'Orléans	-	13	-	24	24
La Côte-de-Beaupré	141	53	-	103	245
La Jacques-Cartier	41	65	-	107	148
Québec (Agglomération)	6 816	4 869	831	5 246	15 000
Portneuf	346	192	-	228	641
Capitale-Nationale	7 534	5 290	831	5 837	19 492

1. Nombre annuel de logements - Programme de logement sans but lucratif (Programme HLM)

2. Nombre de ménages aidés annuellement - Programme de supplément au loyer (PSL)

3. Cumulatif des logements livrés depuis le début du programme - Logement abordable Québec (LAQ) et AccèsLogis Québec (ACL). Le programme LAQ a été suspendu en 2014-2015.

4. Le nombre total des interventions diffère de la somme des interventions par programme, car les ménages occupant un logement livré par l'entremise du programme ACL et ayant fait l'objet d'un supplément au loyer ont été comptés une seule fois.

La Société d'Habitation du Québec (SHQ) n'intervient pas sur les réserves indiennes ni sur le territoire Cris et le village Naskapis (Kawawachikamac).

Source : Société d'habitation du Québec
Compilation : Institut de la statistique du Québec

ANNEXE 5 : État du parc HLM dans la région de la Capitale-Nationale en date du 1er janvier 2023.

Cotes des HLM	Nombre d'Immeubles	%	Nombre de Logements	%	Coût estimé des travaux
OMH de La Côte-de-Beaupré					
A	2	14,3	40	28,4	-
B	3	21,4	51	36,2	-
C	3	21,4	34	24,1	-
Total HLM en bon état	8	57,1	125	88,7	
D	3	21,4	10	7,1	222 213,28 \$
E	3	21,4	6	4,3	612 104,50 \$
Total HLM en mauvais état	6	42,9	16	11,3	834 317,78 \$
Total Parc HLM La Côte-De-Beaupré	14	100,0	141	100,0	834 317,78 \$
OMH de Québec (OMHQ) ou Société municipale d'habitation Champlain (SOMHAC)					
A	77	35,0	1 795	30,2	-
B	42	19,1	1 564	26,3	-
C	39	17,7	879	14,8	-
Total HLM en bon état	158	71,8	4 238	71,3	
D	58	26,4	1 330	22,4	6 668 991,52 \$
E	4	1,8	376	6,3	18 663 586,64 \$
Total HLM en mauvais état	62	28,2	1 706	28,7	25 332 578,16 \$
Total Parc HLM SOMHAC	220	100,0	5 944	100,0	25 332 578,16 \$
OMH du Grand Portneuf					
A	15	48,4 %	126	41,3 %	-
B	6	19,4 %	28	9,2 %	-
C	3	9,7 %	42	13,8 %	-
Total HLM en bon état	24	77,4 %	196	64,3 %	
D	5	16,1 %	69	22,6 %	370 515,29 \$
E	2	6,5 %	40	13,1 %	1 610 008,41 \$
Total HLM en mauvais état	7	22,6 %	109	35,7 %	1 980 523,70 \$
Total Parc HLM Grand Portneuf	31	100,0 %	305	100,0 %	1 980 523,20 \$
OMH de Charlevoix-Est					
A	1	6,3	10	9,3	-
B	1	6,3	2	1,9	-
C	11	68,8	49	45,8	-
Total HLM en bon état	13	81,3	61	57,0	
D	3	18,8	46	43,0	305 658,54 \$
E	0	0,0	0	0,0	-
Total HLM en mauvais état	3	18,8	46	43,0	305 658,54 \$
Total Parc HLM Charlevoix-Est	16	100,0	107	100,0	305 658,54 \$
OMH de Baie St-Paul					
A	0	0,0	0	0,0	-
B	2	28,6	16	34,8	-
C	0	0,0	0	0,0	-
Total HLM en bon état	2	28,6	16	34,8	
D	2	28,6	24	52,2	294 809,83 \$
E	3	42,9	6	13,0	1 196 552, 89 \$
Total HLM en mauvais état	5	71,4	30	65,2	1 491 362,71 \$
Total Parc HLM Baie St-Paul	7	100,0	46	100,0	1 491 362,71 \$
RÉGION CAPITALE NATIONALE					
A	95	33,0	1 971	30,1	-
B	54	18,8	1 655	25,3	-
C	56	19,4	1 013	15,5	-
Total HLM en bon état	205	71,2	4 639	70,9	
D	71	24,7	1 476	22,6	7 862 188,45 \$
E	12	4,2	428	6,5	22 082 252,44 \$
Total HLM en mauvais état	83	28,8	1 904	29,1	29 944 440,89 \$
Total Parc HLM Capitale-Nationale	288	100,0	6 543	100,0	29 944 440,89 \$

Source : SHQ pour la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ), 2023.
<https://www.flhmq.com/fr/article/les-meilleurs-et-les-pires-hlm-au-quebec>

Cotes :

A = très bon/B = « Bon »/C = « Satisfaisant - état acceptable »/D = « mauvais état »/E = « très mauvais état ».

Les cotes A-B-C sont regroupées pour avoir la catégorie « pourcentage de logements en bon état ».

Les cotes D et E sont regroupées pour avoir la catégorie « pourcentage de logements en mauvais état ».

Une cote E signifie principalement que des travaux importants seront à effectuer d'ici cinq ans, par exemple une toiture à refaire, des fenêtres à changer, etc. Chaque immeuble affublé par la SHQ d'une cote de vétusté E signifie que le coût des travaux à réaliser, d'ici cinq ans, représente plus 30 % de la valeur de l'immeuble.

Références bibliographiques

1. **Assemblée nationale du Québec** (2021). Projet de loi no10 : Loi sur l'hébergement touristique. Éditeur officiel du Québec, quarante-deuxième législature, 1re session, 20 p.
2. **Communauté métropolitaine de Montréal** [CMM] (2022). Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal. Cahiers Métropolitains, no 10, mai 2022, 126 p.
3. **Communauté métropolitaine de Montréal** [CMM] (2022). Politique métropolitaine d'habitation : Agir pour un grand Montréal inclusif, attractif et résilient. Commission de l'habitation et de la cohésion sociale (CHCS), 86 p., [en ligne], https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/11/Politique_habitation_2022-11-24.pdf
4. **Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec** [FLHLMQ] (2022). Des investissements durables dans le logement public. Mémoire déposé au ministre des Finances dans le cadre des consultations pré-budgétaires 2022-2023, 4 février 2022, 8 p.
5. **Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec** [FLHLMQ] (2023). État du parc HLM dans toutes les régions du Québec en date du 1er janvier 2023. Données fournies par la SHQ en date du 20 février 2023 en vertu d'une demande d'accès à l'information.
6. **Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec** [RCLALQ] (2023). La démesure AIRBNB : Un saccage du parc locatif québécois, mars 2023, 42 p. [en ligne], <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/03/Rapport-RCLALQ-Airbnb-mars-2023.pdf>
7. **Société d'habitation du Québec** [SHQ] (2021). Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables. Les Indicateurs en occupation et vitalité des territoires 2018-2022, [en ligne], https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_02.pdf
8. **Société canadienne d'hypothèques et de logement** (SCHL). Enquête sur les logements locatifs et abordables – tableau de données, nos 2021, 2022 et 2023, [en ligne], <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-sociaux-et-abordables--tableaux-de-donnees>
9. **Société canadienne d'hypothèques et de logement** (2022). Rapport sur le marché locatif : Canada et régions métropolitaines. Le marché de l'habitation, février 2022, 186 p.
10. **Société canadienne d'hypothèques et de logement** (2023). Rapport sur le marché locatif : Canada et régions métropolitaines. Le marché de l'habitation, janvier 2023, 180 p.
11. **Société d'habitation du Québec** (2021). L'Habitation en bref 2021 : Société d'habitation du Québec, Gouvernement du Québec, octobre 2021, 5 p.
12. **Statistique Canada**. Recensement de la population, 2006, 2011, 2016 et 2021, Fichiers 98-509-X2016001 et 98-10-0247.ivt. [en ligne], <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/index-fra.cfm>
13. **Ville de Québec** (2020). Vision de l'habitation 2020-2030, octobre 2020, 40 p., [en ligne], <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/habitation/vision/docs/vision-de-l-habitation-2020-2030.pdf>

Notes méthodologiques

- Les premiers résultats tirés du **Recensement 2021**, rendus publics sur le site Internet de Statistique Canada, peuvent être sujets à des ajustements au cours des prochaines années. Bien que le recensement ait pour objectif de compter toutes les personnes visées le jour du recensement, il peut arriver que certaines aient été omises (sous-dénombrement), d'autres comptées plus d'une fois (surdénombrement). C'est la raison pour laquelle, après chaque recensement, Statistique Canada mène des études dont les résultats sont utilisés en combinaison avec les chiffres du recensement et d'autres sources pour produire des estimations démographiques qui tiennent compte du sous-dénombrement et du surdénombrement. Des estimations définitives et corrigées de la population seront diffusées par Statistique Canada en 2023. Les valeurs, y compris les totaux, sont arrondis de façon aléatoire par Statistique Canada à un multiple de « 5 » ou de « 10 ». Par conséquent, lorsque des données sont totalisées ou regroupées, la valeur totale peut ne pas correspondre à la somme des valeurs individuelles. De même, la somme des pourcentages calculés à partir des données arrondies ne correspond pas nécessairement à 100 %. Pour plus d'information à ce sujet, nous suggérons de consulter le site de Statistique Canada.
- Les **données sur l'état du parc HLM** sont fournies par la Société d'habitation du Québec à la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec le 20 février 2023, en vertu d'une demande d'accès à l'information dans laquelle la F L H L M Q souhaitait obtenir la liste la plus récente des projets d'habitation HLM selon les cotes de vétusté. La liste rédigée par la SHQ indique des données au 1er janvier 2023.

Une réalisation du service Surveillance/vigie

Équipe Planification/évaluation, surveillance/vigie, administration (PESA)

Direction de santé publique - Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Capitale-Nationale

Rédaction

Moussa Diop, PhD., agent de planification de programmation et de recherche

Collaboration

Isabelle Mauger, M. Sc., agente de planification de programmation et de recherche

Jean Simon Déry, M. Sc., agent de planification de programmation et de recherche

Mélanie St-Onge, M. Sc., cheffe de service Surveillance/vigie

Slim Haddad, MD, PhD, médecin-conseil

Révision linguistique

Jacinthe Sirois, agente administrative DSPublique

Tous droits réservés