



Collectif pour l'inclusion
et le développement social
dans la Capitale-Nationale

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale

Analyse de la situation

Janvier 2026



ISBN : 978-2-923826-39-4

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec 2026

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada 2026

Référence à citer

Ferland-Blanchet, C. (2026). Analyse de la situation – Le logement dans la région de la Capitale-Nationale. Collectif pour l'inclusion et le développement social dans la Capitale-Nationale (Collectif IDS-CN), Québec. 250 pages.

À propos du Collectif IDS-CN

La raison d'être du Collectif IDS-CN est de contribuer à l'amélioration de la qualité et des conditions de vie des personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être en facilitant les collaborations intersectorielles et les actions communes.

Crédits et mentions rédactionnelles

Le mandat d'élaborer ce document a été confié au Chantier se loger du Collectif pour l'inclusion et le développement social de la Capitale-Nationale (Collectif IDS-CN). Si plusieurs partenaires et acteurs régionaux ont généreusement contribué à la réflexion et à l'analyse, leur participation ne saurait engager officiellement leurs organisations respectives.

Coordination et rédaction

Catherine Ferland Blanchet	Collectif IDS-CN
----------------------------	------------------

Groupe d'initiateur·trices du Chantier se loger

Catherine Beaulieu	Direction de santé publique du CIUSSS de la Capitale-Nationale
Nathalie Bouchard	Centraide Québec et Chaudière-Appalaches
Sandra Boutet	MRC de La Côte-de-Beaupré
Teddy Deschampt	Communauté métropolitaine de Québec
Marie-Hélène Gagnon	Office régional d'habitation de la MRC de Charlevoix
Sylvie Germain	MRC de La Côte-de-Beaupré
Marie-Pier Gingras	Ville de Québec
Claudia Hamel	Service de l'organisation communautaire du CIUSSS de la Capitale-Nationale
Marie-Ève Lachance	MRC de La Côte-de-Beaupré
Jérémie Provencher	Réseau de développement des communautés de la Capitale-Nationale
Marie-Hélène Vallée	Comité Maison de chambres de Québec

Contribution à la rédaction et à la révision

Catherine Beaulieu	Direction de santé publique du CIUSSS de la Capitale-Nationale
Mylène Bédard	Collectif IDS-CN
Nathalie Bouchard	Centraide Québec et Chaudière-Appalaches
Suzie Cloutier	Service de l'organisation communautaire du CIUSSS de la Capitale-Nationale
Annie Coulombe	Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches
Teddy Deschampt	Communauté métropolitaine de Québec
Mariane Julien	Collectif IDS-CN
Lisa Lavoie	Collectif IDS-CN
Jérémie Provencher	Réseau de développement des communautés de la Capitale-Nationale
Alfredo Ramirez-Villagra	Direction de santé publique du CIUSSS de la Capitale-Nationale

Romain Thibaud	Fédération des coopératives d'habitation de Québec Chaudière-Appalaches
Karine Verreault	Regroupement des organismes communautaires de la région 03

Autres contributions

William Bolduc	Communauté métropolitaine de Québec
Stéphane Garneau	Service de l'organisation communautaire du CIUSSS de la Capitale-Nationale
Marie-Andrée Lamy	Communauté métropolitaine de Québec
Francis Peuch-Charron	Service de l'organisation communautaire du CIUSSS de la Capitale-Nationale
Manon Roy	Programme de soutien aux organismes communautaire (PSOC) du CIUSSS de la Capitale-Nationale
Pierre-Olivier Samson	Communauté métropolitaine de Québec
Suzanne Vaillancourt	Équipe Stabilité Résidentielle du CIUSSS de la Capitale-Nationale
Véronique Vézina	Regroupement des organismes de personnes handicapées de la région de la Capitale-Nationale

Infographie

Andréane Choinière	Communauté métropolitaine de Québec
Catherine Ferland Blanchet	Collectif IDS-CN

Révision linguistique

Jennifer Bourassa	La réviseure linguistique
-------------------	---------------------------

Notes à la personne lectrice

La rédaction de ce document a bénéficié de l'utilisation de l'intelligence artificielle pour l'aide à la rédaction, la reformulation, la synthèse et l'organisation de certaines idées et passages, tout en conservant l'expertise, la pensée critique et l'analyse des personnes contributrices. L'intelligence artificielle a été mobilisée uniquement lorsque la personne coordonnatrice était en mesure d'en exercer une lecture critique et d'en valider l'exactitude.

Ce document s'adresse prioritairement aux acteurs et actrices du domaine du logement. Il utilise une écriture inclusive afin de refléter une juste représentation des identités de genre, tout en tenant compte de l'accessibilité pour les personnes ayant une déficience visuelle. En ce sens, des formulations épiciques ont été privilégiées, et l'usage du point médian a été évité autant que possible afin de faciliter la lecture par les technologies d'assistance. Toute suggestion visant à améliorer l'accessibilité ou l'inclusivité du contenu est bienvenue.

Dans l'ensemble du document, les acronymes apparaissent uniquement après que l'expression complète a été mentionnée une première fois. Un lexique regroupant l'ensemble des termes spécialisés du domaine du logement est présenté en annexe, à la fin du document.

Tous les hyperliens ont été vérifiés avant la publication et étaient alors fonctionnels ; toutefois, leur pérennité ne peut être garantie et l'auteur du document ne peut être tenue responsable de leur éventuelle inaccessibilité.

Résumé de l'analyse

En 2023, le Collectif pour l'inclusion et le développement social dans la Capitale-Nationale (Collectif IDS-CN) a mandaté son Chantier se loger afin de brosser un portrait de l'habitation dans la région. Son objectif était de comprendre la conjoncture actuelle avant de mettre en place des stratégies d'action collectives pour agir sur les enjeux de logement qui placent certaines personnes ou populations en situation de vulnérabilité. Au cours du processus d'élaboration du portrait, la démarche a été ajustée en fonction des limites et des défis rencontrés (p. ex. : acquisition et analyse des données). Inspirée de la méthodologie de l'intervention collective en travail social, une analyse de la situation du logement dans la région de la Capitale-Nationale a donc été privilégiée à un portrait purement statistique, tout en s'assurant de répondre aux attentes formulées par l'organisation requérante. Celle-ci avait notamment pour volonté d'agir à la source des enjeux et non seulement sur leurs conséquences.

Outil pour entrer en dialogue avec la communauté et mobiliser les parties prenantes, la présente analyse veut servir de base à la coconstruction d'un plan d'action et d'évaluation qui visera à répondre à la question suivante : Comment le Chantier se loger du Collectif IDS-CN peut-il contribuer à la résilience des populations en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être dans le contexte des enjeux de logement actuels ?

Soutenue par un groupe de partenaires, l'analyse a mobilisé des savoirs issus de diverses sources, et est appuyée par trois principaux cadres théoriques : la résilience, le modèle des six conditions du changement systémique et le modèle des deux boucles. Elle intègre également le concept transversal de problème pernicieux, ainsi que les notions d'infobésité et de paralysie d'analyse.

La première étape du processus d'élaboration de l'analyse a consisté en la réalisation d'une recension des documents déjà produits à propos du logement dans la région de la Capitale-Nationale, ceci en vue de valoriser les productions existantes et de ne pas les dédoubler. Bien que ladite recension ne soit pas exhaustive, il s'avère que plusieurs organisations ont effectué de telles activités d'acquisition et de production des connaissances (p. ex. la Direction de la santé publique du CIUSSSCN et certaines démarches territoriales en développement des communautés (DTDC)) ou qu'elles seront tenues de le faire sous peu (p. ex. MRC en vertu d'une nouvelle orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT)).

La deuxième étape du processus d'élaboration de l'analyse a consisté en la mobilisation de données pour documenter l'état des ménages de la région de la Capitale-Nationale. Celles-ci offrent un aperçu de la composition des ménages, de l'évolution démographique et des disparités économiques sur le territoire. Parmi les éléments clés à retenir, notons que la région connaît une croissance démographique particulièrement importante; entre 2021 et 2023, sa population a crû de 5 %, et les projections estiment que pour la période allant de 2021 à 2051, sa croissance pourrait être de près de 30 %, faisant d'elle la région du Québec où l'augmentation serait la plus marquée. De plus, en 2020, bien que le revenu médian après impôt des ménages composés de deux personnes ou plus s'élève à 87 000 \$ dans la région de la Capitale-Nationale, avec des disparités notables selon les territoires, plus de 110 000 ménages disposent d'un revenu inférieur à 50 000 \$, révélant une part significative de la population vivant avec des ressources limitées. En outre, entre 2020 et 2021, plusieurs mesures publiques ont été mises en place afin de compenser les pertes de revenus liées à la pandémie de COVID-19, ce qui est reconnu pour avoir exercé une influence sur les indicateurs en matière de revenus.

L'exercice entourant la mobilisation des données a fait émerger des limites non négligeables quant aux données quantitatives sur le logement, dont les méthodologies, les variables, les échelles territoriales, les périodes de référence et les bases de statistiques varient largement d'un document à l'autre et peuvent parfois être incohérentes entre elles, contribuant ainsi à complexifier une compréhension juste de la réalité actuelle.

Le continuum de logement de la région de la Capitale-Nationale a également été détaillé. L'offre résidentielle à finalité sociale (p. ex. hébergement d'urgence, logement transitoire, HLM, coop, OSBL) a été documentée; il ressort

Résumé de l'analyse

qu'environ 5 % du parc total de logement est composé de logements sociaux, la majorité étant localisée dans la Ville de Québec. Près de 80 % des ménages de la région de la Capitale-Nationale résident dans des immeubles de cinq étages ou moins et des maisons individuelles du marché privé. De façon générale, peu des options du continuum de logement suivent la conception universelle et ne sont donc pas accessibles aux capacités de tous et de toutes.

L'analyse s'est penchée sur quatre principales causes des enjeux de logement. Il est rapidement apparu qu'elles étaient étroitement liées entre elles et dépassaient l'échelle régionale, relevant de dynamiques structurelles plus larges. D'abord, la marchandisation du logement; devenu un outil d'épargne forcé pour la retraite et un véhicule financier pour accroître son capital, le logement s'éloigne de sa fonction première, celle de répondre à un besoin humain fondamental et collectif. Le besoin de se loger s'inscrit désormais dans un contexte marqué par la spéculation, des mesures fiscales avantageuses pour les investisseurs et les propriétaires, la croissance des inégalités de revenus et l'essor de l'hébergement à court terme. Dans un tel contexte, une question s'impose : le logement, pourtant considéré comme un déterminant social de la santé, est-il encore un droit fondamental ou devient-il un privilège réservé à une minorité ?

Comme deuxième cause : le manque de financement du logement hors marché et du soutien communautaire au logement social et communautaires (SCLSC), en particulier avec l'arrivée du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) et du manque de prévisibilité des ressources. Alors qu'environ 4 % des ménages de la province vivent dans un logement social et abordable (LSA), plusieurs organisations estiment qu'une proportion de 20 % de logement hors marché sur la totalité des unités du parc locatif contribuerait à l'essor d'une propriété collective à l'abri de la spéculation, représentant ainsi un réel levier de justice sociale. De plus, plusieurs acteurs expriment leurs inquiétudes quant à une dérive du logement social vers le secteur privé. Celle-ci s'illustre, d'une part, par l'ouverture du PHAQ aux acteurs privés et, d'autre part, par le recours grandissant au Programme de supplément au loyer (PSL). Cet outil, fort utile et pertinent pour plusieurs personnes, ne représente toutefois pas une réponse ni structurante ni pérenne au déficit de logements hors marché, véritablement accessibles financièrement. Enfin, les initiatives citoyennes et communautaires de logements sociaux se heurtent à de nombreux obstacles, auxquels s'ajoute le manque de financement adéquat au SCLSC, indispensable à la viabilité de plusieurs de ces projets. Mentionnons que le flou entourant les définitions des options résidentielles à finalité sociale (logement social, communautaire, hors marché, abordable) persiste et entraîne une confusion dans le dialogue intersectoriel. Ceci a nécessité un travail d'élaboration et d'harmonisation terminologique dans le cadre de l'analyse.

La troisième cause concerne les déséquilibres structurels du marché locatif et la régulation déficiente. Bien que de récentes mesures législatives, telle que la Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés, aient été initiées au Québec, certains locataires demeurent à risque d'éviction (p. ex. reprise du logement pour la famille). De plus, certaines lacunes systémiques contribuent à la hausse des prix des logements, notamment lors des roulements de locataires, où entrent en jeu la méconnaissance de la clause G des baux (où le propriétaire inscrit le loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois), le fardeau de la preuve imposé au nouveau locataire et un taux d'inoccupation avoisinant 1 % dans plusieurs secteurs, entraînant un déséquilibre de pouvoir dans la relation locateur-locataire.

Enfin, la cause la plus visibilisée des enjeux de logement est certainement le déséquilibre entre l'offre et la demande. Bien qu'elle puisse faire consensus chez une majorité des acteurs concernés par le logement, les questions centrales demeurent : quelle offre doit être priorisée ? Pour répondre aux besoins de qui ? L'offre que l'on développe et finance à l'heure actuelle répond-elle aux besoins réels ? Aux besoins des populations vulnérabilisées, entre autres ?

Ces causes engendrent une grande variété de problèmes qui se manifestent différemment : problèmes de taille ou de qualité de logement, de discrimination, de reprises de logement et d'expulsion, d'inaccessibilité physique, de fraudes ou de problèmes en lien avec l'environnement, pour ne nommer que ceux-là.

Résumé de l'analyse

Les enjeux d'abordabilité, concept d'ailleurs source d'une grande confusion, sont parmi les plus préoccupants, particulièrement pour les personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être. Dans la région de la Capitale-Nationale, entre 2016 et 2021, les frais de logement mensuels des ménages ont augmenté de 13,3 % pour les locataires et de 8,7 % pour les propriétaires. En 2023, la hausse des coûts des loyers dans la RMR de Québec a été qualifiée d'historique (+ 4,8 % en 2023), et s'explique entre autres par l'augmentation des loyers lors de roulement de locataire et la hausse des coûts pour les nouvelles constructions. Les propriétés ont fait face à la même croissance des prix : au troisième trimestre de 2024, le prix médian des maisons unifamiliales pour la RMR de Québec est de 390 000 \$, une hausse de 8 % depuis les 12 derniers mois et de 45 % depuis les 5 dernières années. Au total, ce sont 14,5 % des ménages de la région de la Capitale-Nationale qui, en 2021, consacrent plus de 30 % de leur budget au logement.

Même si, entre 2015 et 2020, les revenus médians des ménages sont réputés pour avoir augmenté plus vite que les coûts de logement, la hausse du coût de la vie et des loyers, combinée à des revenus limités pour plusieurs individus, fait que de nombreux ménages (p. ex. personnes seules, familles à faible revenu) n'ont pas accès à un logement dit abordable selon leur capacité financière. Le logement étant le principal poste budgétaire non compressible des ménages, ceux-ci doivent parfois réduire les dépenses liées à d'autres besoins essentiels (p. ex. mobilité, alimentation, soins de santé) pour préserver leur capacité à se maintenir en logement. En ce qui a trait aux inégalités entre locataires et propriétaires, mentionnons qu'en 2022, les revenus médians des locataires de la RMR de Québec représentaient environ la moitié de ceux des propriétaires, illustrant de fortes disparités de richesse liées à des facteurs structurels comme l'accumulation de capital, l'équité immobilière et l'accès à l'emprunt, dans un contexte où la part de ménages locataires et leurs frais de logement augmentent.

Ces enjeux entraînent des répercussions notables sur la santé physique et mentale, particulièrement chez les populations vulnérabilisées. Des personnes citoyennes et des acteurs de la région de la Capitale-Nationale, voire de partout au Québec, expriment du stress, de l'anxiété, de la colère, de la peur, de la tristesse, de l'impuissance et du découragement face aux enjeux de logement. Cependant, on observe également de l'espoir, de la motivation et de la détermination à déployer les leviers existants ou à innover pour agir de façon structurante sur les causes et les enjeux.

L'analyse s'est également intéressée aux acteurs concernés par le logement. Au sein de la région de la Capitale-Nationale, il s'est révélé que des centaines d'organisations ont des missions, des mandats ou des rôles dans ce domaine. La région bénéficie de nombreux organismes d'action communautaire autonome, d'organismes communautaires et d'autres organismes ou acteurs de la société civile qui répondent à des besoins de première ligne en termes de logement, mais également qui mobilise, sensibilise, rassemble, forme, soutienne et regroupe des joueurs intersectoriels en vue de répondre aux enjeux actuels. Le secteur public régional se démarque lui aussi, entre autres par la diversité des équipes du CIUSSSCN interpellées par le thème du logement : équipe de stabilité résidentielle, service d'organisation communautaire, direction de la santé publique, direction santé mentale, dépendances et itinérance, etc. De plus, le secteur municipal peut compter sur des équipes mobilisées et qui développent une expertise sur les questions d'habitation, parfois soutenues par des personnes élues intéressées et proactives. Une multitude d'acteurs économiques et du domaine privé sont également actifs sur le territoire, tout comme ceux de l'économie sociale. La région de la Capitale-Nationale dispose de fonds pouvant être mis à la disposition d'initiatives et de projets visant à soutenir les populations vulnérabilisées dans le cadre du logement. Enfin, le Chantier se loger du Collectif IDS-CN contribue à faciliter les liens entre l'ensemble de ces partenaires et acteurs en vue de développer une compréhension commune des enjeux de logement, de laquelle pourra émerger un plan d'action et d'évaluation porteur de changement.

L'environnement régional de la Capitale-Nationale s'inscrit dans un contexte plus large, au sein duquel les paliers provincial et fédéral ont des compétences et des responsabilités en matière de logement qui influencent inévitablement le contexte régional et qui conditionnent, en partie, son pouvoir d'action.

Résumé de l'analyse

D'une part, au palier provincial, le logement est encadré par une multitude de lois, de règlements et de documents non réglementaires, administrés par une diversité de ministères, d'organismes publics et d'autres organes gouvernementaux. À cela s'ajoute l'action de nombreux acteurs de la société civile qui portent des visions parfois divergentes : certains défendent les droits des locataires (p. ex. le FRAPRU), d'autres ceux des propriétaires (p. ex. la CORPIQ), tandis que des instituts de recherche tels que l'IRIS ou l'Institut économique de Montréal alimentent le débat public par des perspectives différentes. Parallèlement, des initiatives innovantes en logement hors marché émergent et sont de plus en plus documentées. Des institutions financières telles que la Caisse d'économie solidaire et le Fonds de solidarité FTQ mettent à disposition des communautés des fonds pour développer différentes formes de logement social ou communautaire entre autres. Depuis quelques années, l'essor du logement hors marché mobilise de plus en plus d'acteurs, marqué par des revendications publiques (p. ex. cible de 20 % de logement hors marché) et des manifestations citoyennes.

D'autre part, au palier national, des initiatives structurantes comme la Stratégie nationale sur le logement et le rôle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) s'ajoutent à cet environnement. Ces programmes et organismes, conjugués à l'action d'autres acteurs nationaux et internationaux, influencent directement le développement du logement au Québec et dans la région de la Capitale-Nationale.

Une vision structurante se dégage des cadres théoriques mobilisés pour l'analyse. En effet, il apparaît que les enjeux de logement font partie de la catégorie des problèmes pernicioeux; ils impliquent de multiples acteurs, reposent sur des données parfois contradictoires et incomplètes, et font l'objet d'un consensus fragile, tant sur leurs causes, qui sont multiples, que sur les solutions, coûteuses et difficiles à tester avant leur implantation. Des actions intersectorielles qui agissent sur l'ensemble des niveaux du système (sur les lois, les financements, les dynamiques de pouvoir, les causes systémiques, les valeurs et les normes sociales) peuvent contribuer à atténuer les répercussions de ces enjeux, et à faciliter la transition vers un système émergeant, plus inclusif et résilient.

Des facteurs de risque (vulnérabilités) et de protection (forces) ont été identifiés pendant la réalisation de l'analyse, desquels se dégagent des recommandations d'actions qui seront soumises à la collectivité de la région de la Capitale-Nationale afin de constituer le plan d'action et d'évaluation du Chantier se loger. À travers celui-ci, ledit Chantier pourrait humblement contribuer à la résilience des populations en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être dans le contexte actuel des enjeux de logement.

Les recommandations proposées à la section 7 de l'analyse concernent à la fois des rôles que pourraient porter le Chantier ainsi que des actions ou des messages à porter en lien avec les quatre causes abordées dans le document et les manifestations des enjeux de logement. Au nombre de plus d'une centaine, ces recommandations feront l'objet d'un exercice de priorisation pour déterminer lesquelles inscrire au plan d'action et d'évaluation.

Étant donné leur caractère transversal, certaines recommandations sont associées à plusieurs causes et enjeux. Parmi celles-ci : identifier une cible claire de logements à finalité sociale souhaitée dans la région de la Capitale-Nationale, porter une action régionale en lien avec le financement de l'offre à finalité sociale du continuum de logement, promouvoir la mise sur pied d'un outil public permettant de documenter le prix des loyers et leur évolution, initier une collaboration avec le Tribunal administratif du logement (TAL) pour comprendre les différents enjeux vécus en lien avec cette instance et collaborer avec la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ) pour contrer la discrimination.

D'autres recommandations visent particulièrement à transformer le niveau implicite du système (valeurs, modèles mentaux, etc.), comme de réécrire et promouvoir une trame narrative sociale régionale qui valorise la pluralité des parcours résidentiels, ou de promouvoir le logement comme un bien social et un droit humain fondamental, et non comme principal levier d'enrichissement individuel.

Trois lieux d'engagement dotés de responsabilités décisionnelles distinctes seront mobilisés en 2026 pour coconstruire le plan d'action et d'évaluation du Chantier se loger : l'équipe projet, l'arène et le Rendez-vous de la solidarité 2026.

Table des matières

1. Contexte de la demande	1
1.1 Identification de la collectivité : région de la Capitale-Nationale.....	2
1.2 Organisation requérante : Collectif IDS-CN	2
1.2.1 Raison d'être	2
1.2.2 Rôles et orientations	2
1.2.3 Principes de collaboration et valeurs	3
1.3 Besoins exprimés.....	3
1.4 Sources d'information	4
1.4.1 Rencontres	4
1.4.2 Documents et articles de presse.....	6
1.4.3 Évènements (colloques, formations et autres).....	6
1.4.4 Limites des sources d'information.....	7
1.5 Attentes externes formulées à propos des rôles du Chantier se loger	7
1.6 Objectifs de l'analyse de la situation	8
2. Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration	9
2.1 Départ du mandat et repères méthodologiques	10
2.2 Constats et limites de faisabilité	11
2.3 Changement de cap : vers une analyse de la situation.....	11
2.4 Cadres d'analyse mobilisés	11
2.4.1 Résilience	12
2.4.2 Modèle des six conditions du changement systémique	13
2.4.3 Modèle de transformation systémique de la double boucle	13
2.4.4 Problème pernicieux	14
2.4.5 Infobésité et paralysie d'analyse.....	14
3. Recension de l'information existante	16
3.1 Démarche de collecte de l'information existante	17
3.2 Nouvelles Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT)	17
3.3 Portraits spécifiques.....	18
4. État des besoins	21
4.1 Acquisition et utilisation des variables et des données quantitatives	22

Table des matières

4.1.1	Choix de la méthodologie et des variables	22
4.1.2	Acquisition, mobilisation, utilisation et partage des données et des statistiques	23
4.2	Ménages de la région de la Capitale-Nationale : un aperçu.....	24
4.2.1	Nombre de ménages et projection démographique	24
	Nombre de ménages	24
	Croissance démographique	25
	Vieillesse de la population	26
	Migration internationale et interprovinciale	26
4.2.2	Mode d'occupation et composition des ménages	27
	Mode d'occupation.....	27
	Taille et composition des ménages.....	28
4.2.3	Revenus des ménages	30
4.3	Continuum de logement	34
4.3.1	L'offre résidentielle à finalité sociale	34
	Cadre de référence et définitions	34
	Limites de correspondance entre définitions et données statistiques	36
	Portrait régional de l'offre résidentielle à finalité sociale	36
	Typologie des formes de logement à finalité sociale.....	39
4.3.2	L'offre de logements collectifs	43
4.3.3	L'offre de logements locatifs et des propriétés du marché privé.....	44
	Immeubles.....	44
	Maisons individuelles	45
4.3.4	Accessibilité universelle et limitations structurelles du continuum	45
5.	Causes et manifestations du problème et personnes touchées	47
5.1	Causes du problème	48
5.1.1	Marchandisation du logement.....	49
5.1.2	Financement du logement social : entre besoins croissants et stratégies d'investissement.....	52
	État des lieux du logement social et communautaire au Québec.....	52
	Défis et leviers du PHAQ	54
	Dérive du logement social vers le marché privé ?	56
	Enjeux particuliers aux milieux ruraux et aux citoyens engagés	59
	Développement et financement du logement communautaire : vers une cible de 20 % ?	59
5.1.3	Marché locatif : déséquilibres et limites des mécanismes de régulation.....	61
5.1.4	Déséquilibre entre l'offre et la demande	67
	Combien d'unités construire pour rétablir l'équilibre ?	67
	Quel est le nombre actuel de mises en chantier ?	68
	Comment se répercute la hausse du nombre de logements sur l'abordabilité ?	70

Table des matières

Dualité de visions.....	70
5.2 Manifestations du problème	72
5.2.1 Besoins impérieux en matière de logement.....	72
5.2.2 Abordabilité.....	73
Frais de logement des ménages	73
Marché locatif et coût des loyers	75
Prix médian des propriétés.....	75
Proportion des ménages qui consacre plus de 30 % de leur revenu pour se loger	76
Concept d'abordabilité	78
Frais de logement et revenus.....	79
Augmentation des revenus médians et des frais de logement	79
Écart de revenus entre locataires et propriétaires	80
Variations territoriales des revenus et des frais de logement	81
5.2.3 Disponibilité	81
Taux d'inoccupation dans la région de la Capitale-Nationale	81
Seuil d'équilibre du 3 %.....	82
1er juillet, un indicateur utilisé pour illustrer le manque d'unités locatives disponibles	83
Miser sur le potentiel des immeubles existants, des terrains vacants et des terrains sous-utilisés.....	84
5.2.4 Accessibilité physique.....	85
5.2.5 Santé globale.....	86
Répercussions sur la santé physique	86
Répercussions sur la santé mentale	87
5.2.6 Évictions et fraudes en lien avec le logement.....	88
5.2.7 Transition socioécologique	88
5.3 Populations touchées par les enjeux de logement.....	90
6. Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation	93
6.1 Environnement et acteurs de la région de la Capitale-Nationale.....	94
6.1.1 Secteur communautaire et acteurs de la société civile	96
Organismes d'action communautaire autonome (ACA)	97
Autres organismes et OSBL qui œuvrent en logement.....	100
Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches	101
Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches	102
Démarches territoriales en développement des communautés (DTDC) et Réseau de développement des communautés de la Capitale-Nationale (RDC-CN)	103
6.1.2 Secteur public et parapublic	104
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Capitale-Nationale (CIUSSSCN)	104
Direction régionale du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et le Secrétariat à la Capitale-Nationale (SCN)	107

Table des matières

Offices d'habitation (OH).....	107
6.1.3 Secteur municipal	108
6.1.4 Secteur économique du domaine privé et de l'économie sociale	109
Acteurs économiques du domaine privé.....	109
Acteurs de l'économie sociale et circulaire	111
6.1.5 Secteur philanthropique et fonds régionaux disponibles.....	112
Centraide Québec et Chaudière-Appalaches	112
Fondation Lucie et André Chagnon	112
Fonds québécois d'initiatives sociales.....	114
6.1.6 Secteur de la recherche et du milieu universitaire	115
6.1.7 Chantier se loger du Collectif IDS-CN	116
Gouvernance du Chantier se loger : phase initiale – octobre 2023 à juin 2025.....	116
Groupe d'initiateur-trices (GI)	117
Communauté de pratique régionale sur l'habitation et le logement (CdP régionale)	121
Espace de dialogue – Secteur municipal.....	122
Espace de dialogue – Stratégie québécoise en habitation.....	123
Dialogue avec les fédérations d'OSBL et de coopératives et des groupes de ressources techniques	125
Gouvernance du Chantier se loger : phase d'appropriation et de contribution – à partir de l'automne 2025	126
Liens du Chantier se loger avec le Collectif IDS-CN.....	127
Sondage sur les acteurs de l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale	127
Diversité et similarité des constats à travers les territoires.....	127
Vécu émotionnel des personnes répondantes.....	128
Collaboration dans la région.....	129
Priorités d'actions régionales	130
Messages communs et cibles prioritaires	132
Attentes à l'égard du Chantier se loger	133
6.2 Environnement et acteurs provinciaux	134
6.2.1 Secteur public et parapublic	134
6.2.2 Acteurs de la société civile	149
Regroupement des offices d'habitation du Québec	149
Réseau québécois des OSBL d'habitation	150
Confédération québécoise des coopératives d'habitation.....	151
Association des groupes de ressources techniques du Québec.....	152
Front d'action populaire en réaménagement urbain	153
Vivre en ville	154
Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.....	155
Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec	155
Réseau québécois de développement social	156

Table des matières

	Société d'habitation des communautés noires	157
	Éducaloi.....	157
6.2.3	Secteur de la recherche.....	158
	Territoires innovants en économie sociale et solidaire	158
	Institut de recherche et d'informations socioéconomiques.....	158
	Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations	159
	Institut économique de Montréal	159
	Observatoire québécois des inégalités.....	160
6.2.4	Acteurs économiques du domaine privé et de l'économie sociale.....	160
	Corporation des propriétaires immobiliers du Québec.....	160
	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec	161
	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.....	161
	Caisse d'économie solidaire Desjardins	161
	Fonds de solidarité FTQ.....	162
	Fondaction.....	162
	Capital social d'investissement immobilier.....	163
	Bâtir son quartier.....	163
	Chantier de l'économie sociale et le Sommet de l'économie sociale 2025.....	163
	Institut de développement urbain du Québec	164
6.2.5	Autres secteurs et acteurs	164
	Secteur de l'innovation.....	164
	Secteur municipal	170
	Union des municipalités du Québec	170
	Fédération québécoise des municipalités.....	171
	Fondations publiques et privées.....	171
	Documentaires, livres et balados	172
6.3	Environnement et acteurs nationaux.....	172
6.3.1	Gouvernement fédéral	172
	Stratégie nationale sur le logement	172
	Société canadienne d'hypothèques et de logement	174
6.3.2	Centre de transformation du logement communautaire et démarche PLANCHER	175
6.3.3	Habitat pour l'humanité Canada	175
6.3.4	Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance	176
6.3.5	Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine	176
6.3.6	Chartered Institute of Housing Canada (en anglais seulement)	176
6.3.7	Housing Partnership Canada (en anglais seulement).....	177
6.4	Autres environnements et acteurs.....	177

Table des matières

6.4.1	Villes québécoises	177
	Lévis	177
	Montréal.....	178
	Communauté métropolitaine de Montréal.....	179
	Longueuil	179
6.4.2	Provinces canadiennes.....	179
6.4.3	Nations autochtones	180
6.4.4	International	181
7.	Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations	182
7.1	Analyse des facteurs de risque et de protection	183
7.1.1	Contexte de la demande.....	183
7.1.2	Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration	184
7.1.3	Recension de l'information existante	185
7.1.4	État des besoins	185
	Acquisition et utilisation des variables et des données quantitatives	185
	Ménages de la région de la Capitale-Nationale : un aperçu.....	186
	Continuum de logement	187
7.1.5	Causes et manifestations du problème, et personnes touchées	188
	Causes	188
	Marchandisation du logement	188
	Financement du logement social : entre besoins croissants et stratégies d'investissement.....	189
	Marché locatif : déséquilibres et limites des mécanismes de régulation	191
	Déséquilibre entre l'offre et la demande	192
	Manifestations.....	193
	Besoins impérieux en matière de logement.....	193
	Abordabilité.....	193
	Disponibilité	194
	Accessibilité physique	195
	Santé globale.....	196
	Reprises de logement, expulsions et fraudes	196
	Transition socioécologique.....	196
	Populations touchées par les enjeux de logement.....	197
7.1.6	Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation	197
	Environnement et acteurs régionaux.....	197
	Environnement et acteurs provinciaux.....	198
	Environnement et acteurs nationaux	199
	Autres environnements et acteurs.....	199

Table des matières

7.2	Opinion professionnelle et recommandations	200
	Une réponse au mandat initial	200
	Une vision structurante qui découle des assises théoriques de l'analyse	201
	Recommandations	201
	Priorisation des recommandations	202
	Transversalité des recommandations	202
	Recommandations structurelles	204
	Annexe 1 – Liste des acronymes	222
	Annexe 2 – Questionnaire du sondage sur les acteurs de l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale	226

Tableaux

Tableau 1 – Liste de partenaires et acteurs rencontrés dans le cadre de l'élaboration de l'analyse.....	4
Tableau 2 – Liste des partenaires du groupe d'initiateur-trices (GI) du Chantier se loger.....	5
Tableau 3 – Événements ayant permis la bonification de l'analyse	6
Tableau 4 – Attentes formulées par des partenaires du Collectif IDS-CN, des acteurs de la région et des personnes citoyennes à propos des rôles du Chantier se loger.....	7
Tableau 5 – Attentes recueillies auprès des partenaires du Collectif IDS-CN lors du lac-à-l'épaulé de juin 2023 à propos des variables à documenter dans le portrait.....	10
Tableau 6 – Certains concepts clés du modèle des six conditions du changement systémique présentés en fonction des trois niveaux	13
Tableau 7 – Recension de portraits existants ou en cours selon le territoire	19
Tableau 8 – Ménages locataires en 2016 et en 2021 dans la région de la Capitale-Nationale et variation quinquennale	28
Tableau 9 – Taille des ménages en 2021 par MRC dans la région de la Capitale-Nationale.....	29
Tableau 10 – Synthèse des données sur les ménages dans la région de la Capitale-Nationale selon les Recensement de 2016 et de 2021	33
Tableau 11 – Définitions retenues dans le cadre de l'analyse pour les quatre formes d'habitation suivantes : logement hors marché, logement social, logement communautaire, logement abordable	35
Tableau 12 – Proportion de logements sociaux, communautaires et abordables dans la région de la Capitale-Nationale.....	37
Tableau 13 – Interventions de la SHQ dans la région, à l'exception des HLM.....	38
Tableau 14 – Typologie dans la région de la Capitale-Nationale selon les Recensements de 2016 et de 2021.....	45
Tableau 16 – Étude de cas : éviction de locataires âgés de Limoilou pour motif de reprise de logement pour la famille	62
Tableau 17 – Étude de cas : augmentation des logements lors de roulement de locataires à Montcalm	65
Tableau 18 – Frais de logement médians des municipalités les plus peuplées par MRC de la région de la Capitale-Nationale et variation pour la période 2016-2021.....	74
Tableau 19 – Proportion des ménages de la région de la Capitale-Nationale qui consacrent plus de 30% de leurs revenus pour se loger selon le mode d'occupation et le territoire en 2016 et en 2021	77
Tableau 20 – Taux d'inoccupation des logements dans la RMR de Québec selon la fourchette de loyer mensuel	82
Tableau 22 – Objectifs des différents lieux d'engagement qui composent le Chantier se loger pendant sa phase initiale, d'octobre 2023 à juin 2025	116
Tableau 23 – Points à améliorer et leviers d'action découlant de la Stratégie québécoise en habitation et identifiés par des acteurs régionaux.....	124
Tableau 24 – Collaborations actuelles et souhaitées dans la région de la Capitale-Nationale.....	129
Tableau 25 – Priorités d'actions régionales, ce qui devrait être fait et par qui.....	131

Table des matières | Tableaux et figures

Tableau 27 – Organismes publics et parapublics et leviers provinciaux en matière de logement.....	135
Tableau 28 – Repères juridiques en habitation au Québec.....	141
Tableau 29 – Acteurs du secteur de l'innovation au Québec	166
Tableau 30 – Tableau des recommandations de rôles que pourraient porter le Chantier se loger pour agir sur le problème pernicieux du logement.....	205
Tableau 31 – Tableau des recommandations pour agir sur des causes des enjeux en habitation et en logement.....	213
Tableau 32 – Tableau des recommandations pour agir sur les manifestations des enjeux de logement.....	217

Figures

Figure 1 – Proportion de la population de la région de la Capitale-Nationale par MRC, 2021	25
Figure 2 – Proportion de ménages selon le mode d'occupation dans la région de la Capitale-Nationale par MRC, 2021	27
Figure 3 - Composition des ménages selon le mode d'occupation dans la Capitale-Nationale, 2021	30
Figure 4 - Revenus médians après impôt des ménages par territoires dans la région de la Capitale-Nationale, 2015-2020	31
Figure 5 - Proportion des ménages en fonction de trois tranches de revenus dans la région de la Capitale-Nationale, 2020	32
Figure 6 – Nombre de mises en chantier total (propriétaire occupant, locatif et copropriété) dans la RMR de Québec entre 2013 et 2023.....	69
Figure 7 – Composition du groupe d'initiateur·trices	118
Figure 8 – Structure du Chantier se loger à l'hiver 2025	119

01

Contexte de la demande

Cette section présente l'organisation requérante de l'analyse, soit le Collectif pour l'inclusion et le développement social de la Capitale-Nationale (Collectif IDS-CN), ainsi que les objectifs du document. Elle expose les besoins initiaux exprimés, notamment celui de dresser un état de situation du logement afin d'orienter les actions collectives du Chantier se loger. Les sources d'information mobilisées sont également décrites.



Contexte de la demande

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

1. Contexte de la demande

Cette première section a pour objectif de mettre en contexte la provenance de l'analyse de la situation. Elle identifie l'organisation requérante de l'analyse et clarifie les besoins auxquels elle cherche à répondre. Elle vise à ce que les autres sections du document, notamment les recommandations, répondent aux attentes de l'organisation requérante. De plus, cette section présente les sources d'information utilisées pour collecter les données de l'analyse et précise les objectifs du document.

1.1 Identification de la collectivité : région de la Capitale-Nationale

La collectivité ciblée par la présente évaluation des besoins est la région de la Capitale-Nationale, située dans la province de Québec au Canada. Cette région est formée par l'agglomération de Québec (Québec, L'Ancienne-Lorette et Saint-Augustin-de-Desmaures) et six MRC, soit La Jacques-Cartier, Portneuf, Charlevoix, Charlevoix-Est, La Côte-de-Beaupré et L'Île-d'Orléans.

Pour plus d'informations sur la collectivité, des données sociodémographiques relatives aux ménages de la région se trouvent à la section 4.2 de ce document¹.

1.2 Organisation requérante : Collectif IDS-CN

La demande menant à cette analyse provient du [Collectif pour l'inclusion et le développement social de la Capitale-Nationale \(Collectif IDS-CN\)](#), une démarche régionale intersectorielle en développement social. La requête a été formulée particulièrement pour répondre au Chantier se loger dudit Collectif. La présente analyse de la situation se concentre donc sur les enjeux liés à l'habitation et au logement au sein de la collectivité ciblée.

Pour le Collectif IDS-CN, un chantier est un espace dédié à une thématique ou à un enjeu social spécifique (p. ex. logement, alimentation, participation citoyenne) et à l'action collective. Il rassemble des partenaires interpellés ou concernés par l'enjeu. Le chantier permet de développer une lecture commune et approfondie d'un enjeu ou d'une thématique et de proposer, par la suite, des réponses et des actions adaptées aux réalités de la région et aux besoins exprimés.

1.2.1 Raison d'être

La raison d'être du Collectif IDS-CN est de faciliter les collaborations et les actions communes afin d'améliorer la qualité de vie des personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être.

Certains des concepts clés qui le définissent sont les suivants : Région de la Capitale-Nationale – Développement social – Lutte à la pauvreté – Lutte à l'exclusion sociale – Démarche intersectorielle.

1.2.2 Rôles et orientations

Cet acteur collectif a pour rôles de faciliter les collaborations intersectorielles et les actions communes, d'effectuer une veille et de l'analyse, d'influencer, d'agir pour renforcer des capacités, ainsi que la mise à l'échelle des solutions. Les principales orientations de sa feuille de route sont de :

- Faciliter le réseautage et les collaborations entre les différents acteurs du milieu : générer de la cohérence, de la complémentarité et de la synergie.

¹ Pour un portrait plus exhaustif de la population de la région sur le plan social, la personne lectrice est invitée à consulter le [Plan d'action régional concerté 2024-2029 pour la région de la Capitale-Nationale](#) (PARC) ainsi que l'[Atlas du développement social](#).

Contexte de la demande

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Comprendre, grâce à une lecture collective, ce qui est en mouvement : les enjeux actuels et émergents, les actions en cours, les réseaux existants, la Capitale-Nationale et les territoires qui la composent.
- Influencer en étant la voix régionale commune permettant de mettre le développement social, les enjeux de pauvreté et d'exclusion sociale au centre des préoccupations.
- Agir collectivement où personne ne peut agir seul, en facilitant l'accès au soutien financier, en accompagnant à la mise en œuvre d'initiatives structurantes et en déployant des chantiers thématiques.

1.2.3 Principes de collaboration et valeurs

Les principes de collaboration du Collectif IDS-CN sont la culture de la proposition, le polycentrisme², la participation et l'inclusion, la diversité, l'expérimentation, la confiance, la synergie, les interactions significatives, ainsi que la transparence et l'ouverture³.

1.3 Besoins exprimés

Initialement, le Collectif IDS-CN a fourni la mise en contexte suivante pour sa demande d'analyse se rapportant au Chantier se loger :

« Que ce soient des questions d'abordabilité, d'accessibilité, de disponibilité ou de rareté, de maintien, de salubrité, etc., plusieurs enjeux relatifs au logement ont des répercussions majeures sur les conditions de vie de nombreuses personnes citoyennes de la région. Avec l'inflation, l'embourgeoisement, le vieillissement de la population et les rénovictions, il devient de plus en plus difficile pour les personnes et les familles d'avoir accès à un logement sécuritaire, accessible et abordable. »

Dans le cadre du Chantier se loger, les partenaires du Collectif IDS-CN identifient les défis suivants comme importants à considérer :

- Prendre en considération l'hétérogénéité des territoires de la région : ce qui converge, ce qui diverge, etc.
- S'assurer d'avoir un état de situation complet et à jour avant de mettre en place des stratégies collectives.
- Documenter et analyser les besoins, les enjeux, les obstacles, les pratiques éprouvées ou novatrices, etc.
- Collaborer avec les différents paliers gouvernementaux (complémentarité, cohérence, etc.).
- Identifier nos leviers régionaux.

Dans la mise en contexte initiale du Chantier se loger, les deux questions suivantes sont adressées :

- Et si on réfléchissait à l'habitation autrement afin de s'attaquer à la source des enjeux et pas uniquement à leurs conséquences ?
- Bien qu'il existe des données et des statistiques, est-ce que nous connaissons l'état de la situation et les besoins de notre région ?

Le besoin exprimé par l'organisation requérante à l'égard du Chantier se loger est donc de brosser un portrait ou un état de situation sur le logement et l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale.

² Une organisation polycentrique est structurée autour de plusieurs centres de décision ou de coordination, de sorte que la prise de décision n'est pas centralisée au sein d'un seul endroit, mais est plutôt partagée entre plusieurs cercles et chantiers dans le cas du Collectif IDS-CN.

³ Le lecteur est invité à naviguer sur le [site Internet du Collectif IDS-CN](#) afin d'en savoir plus à son sujet.

Contexte de la demande

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

1.4 Sources d'information

L'analyse de la situation repose sur plusieurs sources d'information consultées entre avril 2023 et juin 2025 : rencontres, sondage, documents, articles de presse, événements (colloques, formations et autres), etc.

1.4.1 Rencontres

Une multitude de rencontres ont été organisées avec divers acteurs de la région de la Capitale-Nationale pour comprendre la problématique, leurs besoins, leurs attentes et les forces en mouvement sur le territoire en lien avec le logement et l'habitation. Le tableau 1 présente une liste non exhaustive de partenaires ayant été rencontrés.

Tableau 1 – Liste de partenaires et acteurs rencontrés dans le cadre de l'élaboration de l'analyse

Nom de l'organisation
Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain (BAIL)
Centraide Québec et Chaudière-Appalaches
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Capitale-Nationale (CIUSSSCN) : direction de la santé publique (DSPublique) et service de l'organisation communautaire
Centre multiethnique de Québec
Comité Maison de chambres de Québec
Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)
Communauté métropolitaine de Québec (CMQuébec)
Démarches régionales intersectorielles en développement social d'autres régions du Québec
Démarches territoriales en développement des communautés (DTDC), telles que : Agir et Vivre ENSEMBLE Côte-de-Beaupré, Portneuf Ensemble (chantier Un toit pour toi), Développement social intégré de Charlevoix (DSI Charlevoix), Charlesbourg Communauté Solidaire, l'Engrenage Saint-Roch, Mobilisation Haute-Ville, Rendez-vous Limoilou, Table de développement local de Beauport, etc.
Direction régionale (DR) de la Capitale-Nationale du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH)
Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQ)
Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches (FROHQC)
Groupes de ressources techniques (GRT) : SOSACO et Action-Habitation
L'Arc-en-ciel
MRC de La Côte-de-Beaupré
Office régional d'habitation de la MRC de Charlevoix (anciennement OMH de Baie-Saint-Paul)
Pôle des entreprises d'économie sociale de la région de la Capitale-Nationale (Pôle CN)
Réseau de développement des communautés de la Capitale-Nationale (RDC-CN)
Ville de Québec

Plusieurs autres initiatives de concertation ont été organisées pour renforcer les échanges dans le secteur du logement et de l'habitation, que ce soit dans la région ou sur le plan provincial; la section 6.1.7 comprend plus de détails sur la structure du Chantier se loger et les éléments mentionnés ci-dessous :

Contexte de la demande

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Un groupe d’initiateur·trices (GI) a été formé à l’automne 2023 pour soutenir la conseillère en développement social du Collectif IDS-CN mandatée pour le Chantier se loger. Le rôle du GI était de l’accompagner dans le début des travaux et activités du Chantier se loger, plus particulièrement en ce qui a trait au portrait ou à l’état de situation du logement sur le territoire de la Capitale-Nationale. Les partenaires du Collectif IDS-CN ont été invités à manifester leur intérêt pour prendre part au GI au printemps et à l’été 2023, et d’autres acteurs ont également été sollicités afin d’assurer l’intersectorialité au sein du GI. Le tableau 2 présente la liste des partenaires du GI. Les travaux du GI, lequel s’est rencontré à une dizaine de reprises entre octobre 2023 et juin 2025, ont alimenté le processus de l’analyse de la situation. En plus des partenaires le composant, d’autres acteurs de la région ou du Québec se sont joints à l’une ou l’autre des rencontres du GI, comme le Pôle CN et le Réseau québécois de développement social (RQDS)⁴.
- Une communauté de pratique régionale sur le logement et l’habitation a également été mise sur pied pour le Collectif IDS-CN, les démarches territoriales en développement des communautés (DTDC) et le service d’organisation communautaire du CIUSSSCN. La communauté, initiée en mars 2024, s’est rencontrée à huit reprises⁵.
- Un espace de dialogue pour les acteurs du secteur municipal de la région de la Capitale-Nationale a aussi été mis en place et a donné lieu à deux rencontres.
- En collaboration avec des partenaires du GI, un sondage sur les acteurs de l’habitation dans la région de la Capitale-Nationale a été élaboré⁶. Bien que les efforts de diffusion aient été limités, jusqu’à présent, 18 réponses ont été obtenues.
- De plus, deux rencontres spéciales ont été organisées à propos de la Stratégie québécoise en habitation.
- Enfin, la ressource mandatée pour le chantier participe à la communauté de pratique nationale sur le logement chapeautée par le RQDS.

Tableau 2 – Liste des partenaires du groupe d’initiateur·trices (GI) du Chantier se loger

Nom de l’organisation	Secteur	Territoire
Centraide Québec et Chaudière-Appalaches	Philanthropique	Capitale-Nationale
Comité Maison de chambres de Québec	Communautaire	Québec
Communauté métropolitaine de Québec (CMQuébec)	Municipal	Métropolitain
Direction de la santé publique (DSPublique) du CIUSSSCN	Public	Capitale-Nationale
MRC de La Côte-de-Beaupré	Municipal	Côte-de-Beaupré
Office régional d’habitation de la MRC de Charlevoix	Parapublic	Charlevoix
Réseau de développement des communautés de la Capitale-Nationale (RDC-CN)	Acteur de la société civile	Capitale-Nationale
Organisation communautaire (OC) et Direction de santé publique (DSPublique) du CIUSSS de la Capitale-Nationale	Public	Capitale-Nationale et Portneuf
Ville de Québec	Municipal	Québec

⁴ Les comptes-rendus de ces rencontres sont disponibles sur demande.

⁵ Les comptes-rendus de ces rencontres sont disponibles sur demande.

⁶ Le questionnaire complet est présenté à l’annexe 2.

Contexte de la demande

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

1.4.2 Documents et articles de presse

De nombreux documents, bulletins et infolettres d'organisations traitant du thème de l'habitation et du logement ont été consultés entre avril 2023 et juin 2025, provenant de sources multiples (Vivre en ville, FRAPRU, Territoires innovants en économie sociale et solidaire [TIESS], Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL], etc.). Deux de ces documents dressent des portraits récents de la situation en habitation et en logement sur le territoire de la Capitale-Nationale et ont ainsi constitué des références majeures dans le cadre de l'analyse :

- [L'édition 2021 du Portrait régional de l'habitation du gouvernement du Québec pour la région de la Capitale-Nationale.](#)
- [Le bulletin Accès-cible Santé de la DSPublique du CIUSSSCN intitulé *Le logement : une situation contrastée marquée par de fortes inégalités sur le territoire de la Capitale-Nationale*, diffusé en septembre 2023.](#)

Le site Internet de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) a également été consulté à plusieurs reprises, tout comme celui de Statistique Canada et de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Des médias tels que Le Devoir, La Presse, Radio-Canada et Le Soleil ont été consultés fréquemment pour cultiver une vision actualisée des enjeux en lien avec le logement, lesquels évoluent constamment et rapidement étant donné le contexte actuel. Une lecture régulière de la revue de presse de l'Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes conjugaux et familiaux du Québec (OTSTCFQ) a été assurée.

Enfin, le [Portrait de l'habitation dans le grand Montréal](#) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a été consulté de façon détaillée. Un travail conjoint avec des ressources professionnelles de l'équipe de l'aménagement du territoire et de celle de la géomatique de la CMQuébec a été fait en ce qui a trait aux variables pertinentes à documenter et à l'acquisition des données (statistiques).

1.4.3 Évènements (colloques, formations et autres)

Entre avril 2023 et juin 2025, la ressource mandatée pour le chantier a participé à divers événements qui bonifient l'analyse de la situation, dont plusieurs sont présentés dans le tableau 3 ci-dessous.

Tableau 3 – Événements ayant permis la bonification de l'analyse

Dates	Nom de l'événement
Avril 2023	Rassemblement public sur la crise du logement à Québec – Québec solidaire
Avril 2023	Tournée sur l'itinérance et le logement – Bloc Québécois
Mai 2023	Rendez-vous de la Solidarité du Collectif IDS-CN
Novembre 2023	26 ^{es} Journées annuelles de santé publique
Avril 2024	Formation intitulée Développer un projet de logement social en 2024 – Présentation sur les mobilisations locales entourant le logement
Mai 2024	Sommet régional de l'économie sociale sur l'habitation
Mai 2024	Journées d'étude sur le logement social et communautaire
Septembre 2024	Camper contre la crise – FRAPRU
Septembre 2024	Ciné-discussion sur le film documentaire Le dernier flip : démarchandiser l'immobiliser – Charlesbourg Communauté Solidaire

Contexte de la demande

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Dates	Nom de l'événement
Novembre 2024	Parce que l'avenir nous habite – colloque du Réseau québécois des OSBL d'habitation
Novembre 2024	Lancement à Québec du recueil <i>Des logements qui font reculer l'itinérance</i>

1.4.4 Limites des sources d'information

Les sources d'information utilisées dans la production de cette analyse présentent des limites notables :

- La Nation Wendat, dont le territoire ancestral, le Onyionhwentsïio', comprend notamment celui qui correspond aujourd'hui à celui de la région de la Capitale-Nationale, était peu documentée dans les sources consultées. Aucune démarche de recherche approfondie ni de contact direct n'a été entreprise spécifiquement pour obtenir des données portant sur ses réalités en logement, ce qui limite la capacité de présenter un portrait de sa situation. Une démarche spécifique de collaboration et de collecte serait requise pour documenter la situation et assurer une compréhension juste et représentative de sa réalité.
- Le contact direct avec des personnes citoyennes est demeuré limité au cours de la démarche. Les perspectives recueillies proviennent principalement des échanges réalisés lors des événements susmentionnés, ainsi que des interactions établies dans le cadre de la production d'une étude de cas. Cette portée restreinte réduit considérablement la diversité des points de vue citoyens représentés ainsi que l'espace qui leur est accordé dans le document.
- Tous les acteurs concernés par le logement dans la région de la Capitale-Nationale n'ont pas été rencontrés au cours de la démarche. Aucun lien n'a été établi avec des représentants du secteur économique, et les échanges avec des organismes communautaires, particulièrement ceux de l'action communautaire autonome pourtant nombreux et actifs en logement, sont demeurés limités. Cette portée restreinte offre ainsi une vision partielle des réalités portées par ces milieux.

1.5 Attentes externes formulées à propos des rôles du Chantier se loger

Les attentes à l'égard des rôles que pourraient jouer le Chantier se loger du Collectif IDS-CN ont été exprimées au cours des deux dernières années par les partenaires du Cercle régional, des acteurs du territoire et des personnes citoyennes, rencontrés lors de diverses rencontres, activités et événements. Des exemples de ces attentes sont recensés au tableau 4 ci-dessous. Ces attentes seront prises en compte dans la synthèse critique afin d'orienter les actions du chantier. Elles feront également l'objet d'un examen à la lumière du mandat, des rôles et des valeurs du Collectif IDS-CN afin de déterminer dans quelle mesure elles sont réalistes et compatibles avec sa raison d'être et ses orientations.

Tableau 4 – Attentes formulées par des partenaires du Collectif IDS-CN, des acteurs de la région et des personnes citoyennes à propos des rôles du Chantier se loger

Attentes exprimées à l'égard des rôles que le Chantier se loger pourrait jouer
Faciliter l'accès à l'expertise et aux documents et outils existants et diffuser les travaux des partenaires
Identifier les leviers d'action et les bonnes pratiques, inspirer la communauté, susciter l'espoir et l'engagement de celle-ci, documenter les pratiques, faire une veille
Offrir une vision systémique des enjeux liés au logement et à l'habitation
Développer des outils, accroître les connaissances

Contexte de la demande

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Attentes exprimées à l'égard des rôles que le Chantier se loger pourrait jouer
Faciliter et créer des liens, mobiliser, animer une communauté de pratique, proposer un espace de concertation, qui fait quoi, connaître les acteurs et les réunir
Communiquer avec l'ensemble des parties prenantes, les consulter, les interpeler et connaître leurs besoins
Influencer, prendre position sur divers enjeux, porter des messages communs, porter les enjeux de logement et d'habitation dans l'espace public, développer des propositions structurantes pour le domaine politique, promouvoir le logement en tant que déterminant social de la santé, représenter
Sensibiliser, démystifier
Accompagner, soutenir
Revendiquer

1.6 Objectifs de l'analyse de la situation

Cette analyse de la situation s'inspire du processus d'intervention sociale auprès des collectivités. Les partenariats de confiance tissés avec des acteurs entre 2023 et 2025 ont permis de recueillir des informations pertinentes sur le logement et l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale. L'analyse présente le fruit des réflexions issues de ce travail et « fait émerger des hypothèses sur la façon dont [la collectivité peut contribuer à] dénouer la situation problème »⁷.

Cette évaluation se base certes sur des données quantitatives, donnant ainsi un aperçu de la situation des ménages sur le territoire régional, mais elle s'intéresse d'abord à ce qui est en mouvement, aux environnements et aux acteurs concernés par le thème du logement et de l'habitation dans la région, et au Québec de façon plus générale. Il ne s'agit donc ni d'une recherche exhaustive ni d'un portrait complet de l'habitation de la région.

L'analyse comporte plusieurs limites. L'une d'elles est l'apport limité des personnes citoyennes et des organismes communautaires qui ont été peu consultés jusqu'à présent. Une autre des limites concerne la complexité des enjeux en habitation et le flux d'information constant reçu à leurs propos; la présente analyse ne peut, à elle seule, aspirer à éclaircir la confusion associée au contexte de l'habitation et offrir un portrait exhaustif de tout ce qui le concerne. D'autant plus que le maintien d'un portrait actualisé représente un défi constant et imposant.

L'analyse est un point de départ pour entrer en dialogue avec la collectivité et cherche à apporter des éléments de réponse aux questions suivantes :

- Quels sont les rôles que le Chantier se loger peut jouer en fonction de la raison d'être et des orientations du Collectif IDS-CN ?
- Quels rôles le Chantier se loger peut-il occuper pour compléter les actions des acteurs du territoire déjà actifs sur le thème du logement et de l'habitation ?
- Quelles sont les suites à donner au mandat initial du chantier qui était de brosser un portrait ou de dresser un état de situation du logement dans la région de la Capitale-Nationale ?

Ce document veut jeter les bases pour la coconstruction du plan de travail du chantier régional Se loger et proposer des recommandations pour que le chantier poursuive son action et l'intensifie.

⁷ Audet, S. et Rondeau-Robitaille, D. (2019). [L'évaluation du fonctionnement social. Du quoi au comment](#). Presses de l'Université du Québec. p.3.

02

Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration

Cette section présente les attentes exprimées par les partenaires du Collectif IDS-CN quant aux variables à documenter dans le portrait initialement ciblé. Elle introduit également certains constats et limites à propos des données qui ont amené à privilégier une analyse de la situation plutôt qu'un portrait purement statistique. La section détaille les cadres théoriques ayant appuyé l'analyse (la résilience, le modèle des six conditions du changement systémique et le modèle de transformation systémique de la double boucle) ainsi que des concepts clés ayant été utilisés pour guider l'interprétation (problème pernicieux, infobésité, paralysie d'analyse).



Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

2. Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration

Le Collectif IDS-CN a confié au Chantier se loger le mandat de produire un portrait de l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale. Ce mandat, attribué au printemps 2023, visait à dresser un état des lieux permettant d'éclairer les actions collectives à venir. Cette section retrace brièvement les principales réflexions ayant mené à l'évolution du mandat initial vers une analyse de la situation.

2.1 Départ du mandat et repères méthodologiques

En début de mandat, deux éléments ont guidé les choix et l'orientation du document.

D'abord, le document [Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal](#), produit par la CMM, a été identifié comme source d'inspiration. Ce portrait offre une lecture approfondie de la situation de l'habitation sur ce territoire, grâce à une abondance de données statistiques et de variables structurantes.

Ensuite, une activité de consultation a été organisée lors du lac-à-l'épaule du Collectif IDS-CN en juin 2023. Menée auprès des partenaires présents, l'activité avait pour objectifs de cerner leurs attentes quant aux éléments à documenter dans le portrait de l'habitation à produire et à identifier des variables à privilégier. Cette animation a permis de recueillir plusieurs attentes et variables, regroupées en cinq grands thèmes dans le tableau 5. Les éléments identifiés ont été recopiés tel quel dans ledit tableau, et certains ont nécessité un travail d'interprétation en cours de mandat.

Les cinq thèmes ont été présentés et validés par le GI lors de la première rencontre de ce dernier, tenue le 4 octobre 2023.

Tableau 5 – Attentes recueillies auprès des partenaires du Collectif IDS-CN lors du lac-à-l'épaule de juin 2023 à propos des variables à documenter dans le portrait

Thèmes	Attentes ou suggestions reçues quant au contenu de l'état de situation
Recension de l'information existante sur l'habitation et le logement	Portraits locaux en cours ou à venir : MRC, villes, CIUSSS, enjeux, besoins et défis par territoire, etc. Portraits par population ou thématique : maisons de chambres, vieillissement en milieu rural, bigénérationnel et autres cohabitats, personnes en situation de handicap, personnes issues de l'immigration, etc.
État des besoins	Répondre à la question : Qui, dans la région de la Capitale-Nationale, a besoin de logement et a de la difficulté à en trouver ? Compiler des statistiques à jour sur ces variables : taux d'effort au loyer, état du logement (salubrité, entretien), nombre de ménages sans logement, portrait sociodémographique, projection, mode d'occupation, offres de logement (RPA privées, logements sociaux, logements abordables, maisons de chambres, etc.), thématiques et populations vulnérables, continuum d'hébergement/de logement, etc. Considérer la planification intégrée transport, logement et activités (emploi, études, etc.)
Enjeux et menaces	Aucune attente particulière signifiée par les partenaires pour cette section, outre celle de répondre à la question suivante : Et si on réfléchissait à l'habitation autrement afin de s'attaquer à la source des enjeux et pas uniquement à leurs conséquences ?
Inventaire des acteurs	Répondre à la question : Qu'est-ce qui devrait être fait et par qui cela devrait-il être fait ? Leaders, carte sociale des acteurs, champs d'intervention, territoire, pouvoirs, interactions, etc.

Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Thèmes	Attentes ou suggestions reçues quant au contenu de l'état de situation
Leviers financiers disponibles et bonnes pratiques	Circonscrire les pouvoirs (capacités) du local pour mieux définir les rôles du régional = leviers régionaux, exemples inspirants sur d'autres territoires, territoires d'innovation pour inspirer sur les autres types de logement (minimaïsons, bigénérations, habitats partagés), solution de rechange aux RPA en milieu rural et solutions pour leur pérennité...

2.2 Constats et limites de faisabilité

En analysant les attentes exprimées et en évaluant les ressources disponibles, plusieurs constats se sont imposés. D'abord, la production d'un portrait aussi complet que celui de la CMM a rapidement été jugée irréaliste en raison des limites en données disponibles et en ressources humaines, techniques et financières.

De plus, lors du lac-à-l'épaule de juin 2023, des partenaires avaient exprimé des réticences à consacrer des efforts importants à la production d'un portrait statistique, considérant que les problèmes et les besoins en matière d'habitation sont déjà largement documentés et bien connus. Ce constat a orienté les choix méthodologiques, notamment en limitant la collecte de données quantitatives – bien que cette étape ait tout de même requis un investissement en temps considérable, tout comme la rédaction du document dans son ensemble.

2.3 Changement de cap : vers une analyse de la situation

En tant que travailleuse sociale, l'auteure a privilégié une approche d'analyse de la situation, visant à dépasser une lecture strictement statistique. Cette approche permettait de mieux répondre aux attentes de certains partenaires qui souhaitaient une lecture plus dynamique et contextuelle des forces en présence, des acteurs impliqués, des causes structurelles et des enjeux actuels.

Cette analyse vise donc à la fois à intégrer des savoirs statistiques, des lectures qualitatives du contexte, ainsi que des pistes d'action pour alimenter les réflexions du Chantier se loger.

Elle est divisée en sections ayant pour but de répondre aux principaux thèmes ciblés par les partenaires du Collectif IDS-CN :

- Section 3 : Recension de l'information existante
- Section 4 : État des besoins
- Section 5 : Causes et manifestations du problème, et personnes touchées
- Section 6 : Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation et le logement
- Section 7 : Synthèse critique et recommandations

2.4 Cadres d'analyse mobilisés

Ancrée dans une posture propre au travail social et s'appuyant sur des démarches d'accompagnement en développement collectif, l'analyse repose sur trois cadres théoriques principaux : la résilience, le modèle des six conditions du changement systémique et le modèle des deux boucles. Ceux-ci seront particulièrement utilisés dans la section 7 : Synthèse critique et recommandations et serviront de guides pour orienter et appuyer les pistes d'action proposées. Le concept de problème pernicieux (*wicked problem*) constitue également un repère conceptuel central dans l'analyse. Enfin, prendre note que les concepts d'infobésité et d'analysis paralysis seront

Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

utilisés dans la 7^e section pour analyser les facteurs de risque et de protection, et pour orienter les recommandations.

2.4.1 Résilience

En 2023 et 2024, la ressource du Collectif IDS-CN mandatée pour le Chantier se loger a pris part au projet Opération résilience – Capitale-Nationale, organisé conjointement par le Collectif IDS-CN et Niska, une coopérative de travail dont les services visent à *renforcer les capacités des collectifs à réfléchir, décider et agir ensemble pour imaginer et entreprendre avec succès leur développement*⁸. L'Opération résilience est un parcours de formation-action dont l'intention est *d'accompagner des acteurs du développement des communautés à devenir des éveilleurs de résilience dans leur milieu*⁹.

La ressource mandatée pour le Chantier se loger a bénéficié d'un accompagnement individualisé dans ce cadre, qui a nourri la réflexion stratégique entourant l'analyse. Ces échanges ont mené à la formulation de la question centrale suivante :

Comment le chantier régional Se loger du Collectif IDS-CN peut-il contribuer à la résilience des populations en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être dans le contexte actuel du logement ?

Voici certains des éléments sous-entendus par cette question qui cherche à savoir ce que le chantier régional peut faire :

- Le verbe « contribuer » implique que le chantier régional n'est pas seul à agir, que peu importe ce qu'il mettra en œuvre, cela ne sera pas suffisant pour régler les enjeux en habitation sur le territoire.
- Les populations en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être doivent se trouver au cœur des objectifs et des moyens déployés par le chantier. Ceci en considérant que les enjeux en habitation touchent une part importante de la population (p. ex. contexte inflationniste et postpandémique) et que les acteurs des divers milieux concernés (institutionnel, économique, communautaire, etc.) doivent faire partie des actions ciblées.
- Le contexte actuel de l'habitation est, en partie, décrit dans cette présente analyse et découle notamment d'une vision commune dont s'est doté le GI au cours des rencontres.
- Le concept de résilience, dans ce présent contexte, englobe quatre capacités à développer par la collectivité :
 - La capacité d'absorption, laquelle permet de résister à un choc, de conserver la volonté de continuer, de prendre des mesures pour faire face au stress.
 - La capacité de renouvellement, c'est-à-dire d'imaginer et d'ouvrir les possibles, de faire preuve d'ingéniosité et d'innovation, de transformer les épreuves en possibilités.
 - La capacité d'appropriation pour tirer des leçons, donner du sens à la situation, préparer l'avenir.
 - La capacité d'anticipation en vue d'appréhender les changements comme une pratique courante, qui passe par le fait de se connaître et de connaître son environnement.

Outre la résilience, les échanges avec Niska ont conduit au choix de deux autres modèles théoriques, celui des six conditions du changement systémique et celui des deux boucles, afin d'orienter l'analyse en réponse à la question susmentionnée.

⁸ Niska. [À propos.](#)

⁹ Tirée du Cadre de formation de Niska.

Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

2.4.2 Modèle des six conditions du changement systémique¹⁰

Le modèle des six conditions du changement systémique distingue trois niveaux à partir desquels il est possible d'agir sur un système que l'on souhaite transformer¹¹ :

- Explicite : lois, financements, pratiques visibles.
- Semi-implicite : dynamiques relationnelles, gouvernance, pouvoirs.
- Implicite : valeurs, normes, représentations collectives.

Ce modèle permet d'identifier des leviers d'action sur chacun de ces niveaux et d'agir sur l'un de ceux-ci ou les trois de façon simultanée. Le tableau 6 illustre ce principe par une analogie simple (éviction pour reprise de logement) afin de faciliter la compréhension.

Tableau 6 – Certains concepts clés du modèle des six conditions du changement systémique présentés en fonction des trois niveaux

Niveau	Explication <i>Exemple d'événement initial : Nadeige se fait évincer pour reprise de son logement.</i>
Explicite	Réfère aux lois, règlements, approches, financements, ressources humaines... <i>Nadeige n'est pas protégée par la Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés, car la reprise des logements fait partie des exclusions.</i> Exemple de levier d'action : s'allier à un parti ouvert à modifier ladite loi et ses exclusions pour faire un changement législatif visant à inclure les reprises de logement.
Semi-implicite	Réfère aux relations, connexions, gouvernances, dynamiques de pouvoir... <i>Nadeige ne se sent pas à l'aise d'échanger avec le propriétaire, qui est venu l'informer de son intention sans s'annoncer et accompagné par un proche.</i> Exemple de levier d'action : améliorer la dynamique de pouvoir entre locataire et propriétaire en créant des opportunités de dialogue entre les deux parties, en modifiant les pratiques actuelles liées au TAL (si un locataire revendique un droit, il est fiché – affecte ses futures opportunités de logement).
Implicite	Réfère aux modèles mentaux, valeurs, culture, croyances collectives, récits dominants, ... <i>Nadeige constate que le logement est devenu un véhicule financier.</i> Exemple de levier d'action : contribuer à un changement de valeur et de norme sociale entourant la marchandisation du logement, promouvoir le logement comme un droit et non un privilège.

2.4.3 Modèle de transformation systémique de la double boucle^{12 13}

Le modèle des deux boucles (*two loops model of change*) permet d'explorer si, et de quelle manière, une transition vers un système émergent est possible lorsque le système dominant ne permet plus de répondre aux besoins

¹⁰ Cabaj, M. [Une idée en un coup d'œil. Le modèle de l'iceberg et les six conditions du changement systémique](#). Tamarack Institute

¹¹ Les six conditions nécessaires au changement systémique sont les suivantes : politiques, pratiques et flux de ressources pour le changement structurel (explicite) ; relations et connexions, et dynamiques de pouvoir pour le changement relationnel (semi-implicite); et modèles mentaux pour le changement transformatif (implicite). Dans le but de simplifier et de faciliter l'intégration dudit modèle, seuls les trois grands niveaux ont été conservés dans le cadre de la présente analyse.

¹² Le modèle double boucle a été conceptualisé par Margaret Wheatley de l'[Institut Berkana](#). Plus d'informations sont disponibles ici : Percolab. [« La double boucle », un modèle d'accompagnement systémique](#).

¹³ Niska/Accolades. [Changement systémique](#).

Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

humains. Ce cadre propose des rôles à jouer dans les transitions collectives vers un système émergent, lesquels peuvent servir de repères pour orienter l'action :

- Nommer les idées pour « proposer des modèles de compréhension commune »¹⁴ à partir de mots et de concepts collectivement compris de la même manière.
- Relier les acteurs à travers des relations solides et à un sens ou une cause plus grande que soi.
- Nourrir pour stimuler et maintenir la motivation et « mettre à disposition des ressources et un cadre plus formel »¹⁵.

Ce modèle aide à penser l'action dans des contextes où l'on cherche à favoriser l'émergence de solutions nouvelles plutôt qu'à réparer un système qui ne fonctionne plus.

2.4.4 Problème pernicieux

En plus de l'accompagnement de Niska, la ressource mandatée pour le Chantier se loger a bénéficié de quelques rencontres individualisées avec Communagir, *une organisation à but non lucratif vouée au développement des collectivités et des régions du Québec*¹⁶.

Pendant cet accompagnement, le concept de problème pernicieux (traduit de l'anglais *wicked problem*) a été exploré. Il s'agit d'une situation sociale complexe pour laquelle les acteurs ne s'entendent ni sur la définition (les causes) ni sur les solutions à mettre en place. Les principales caractéristiques de ce type de problème sont les suivantes :

- Difficile à définir.
- Socialement complexe.
- Acteurs multiples provenant de plusieurs secteurs et ayant parfois des intérêts divergents.
- Enjeux interconnectés.
- Données contradictoires ou incomplètes.
- Solutions coûteuses qui ne peuvent être testées avant d'être implantées et qui peuvent causer de nouveaux enjeux.
- Aucune fin n'est prévue à la trajectoire¹⁷.

Dans le cadre de la présente analyse, les enjeux d'habitation et de logement sont considérés comme relevant de cette catégorie de problème pernicieux, terme auquel il sera fait référence tout au long du document.

2.4.5 Infobésité et paralysie d'analyse

D'après l'Office québécois de la langue française (OQLF), l'infobésité désigne une « surabondance d'informations caractéristique à l'ère du numérique, essentiellement attribuable aux technologies de l'information et de la communication et à l'hyperconnectivité qui en découle. L'infobésité peut nuire à la hiérarchisation des données et au processus décisionnel, de même qu'elle peut rendre les informations crédibles et pertinentes difficiles à discriminer de celles qui le sont moins. Lorsqu'elle empêche le traitement efficace et exhaustif de l'information,

¹⁴ Percolab, Op.cit.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Communagir. [À propos](#)

¹⁷ Inspiré d'un modèle de schéma regroupant les concepts clés de ce qu'est un problème pernicieux. En anglais. [What makes wicked problems so wicked?](#)

Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

l'infobésité peut également avoir des conséquences psychologiques néfastes (p. ex. incertitude, anxiété, épuisement, sentiment d'impuissance). »¹⁸

Quant à la paralysie d'analyse (de l'anglais *analysis paralysis*), elle réfère au fait de réfléchir de manière excessive, entraînant une incapacité à prendre une décision¹⁹. Ceci peut générer des réactions émotionnelles intenses (p. ex. anxiété) et des pensées nuisibles (avoir l'impression que les autres personnes possèdent de meilleurs connaissances et qu'elles sont mieux habiletés à prendre la décision), pouvant affecter le bien-être et l'estime de soi. Certains des signes traduisant d'une paralysie d'analyse peuvent être :

- Chercher constamment d'autres informations, collecter des données ou mener des recherches sans parvenir à des conclusions.
- Ressentir une vive crainte quant à l'idée de prendre une mauvaise décision et s'inquiéter des potentiels résultats négatifs.
- Reporter sans cesse le délai de prise de décision en prenant davantage de temps pour réfléchir et analyser.
- Vivre du stress, de l'anxiété et se sentir submergé par le processus décisionnel.
- Chercher la contribution des autres, solliciter des opinions et des conseils d'une large diversité de sources.

Parmi les stratégies à déployer pour atténuer la paralysie d'analyse et ses symptômes :

- Utiliser la technique de Powell (la formule P = 40 à 70) qui « consiste à dire que l'on ne doit pas prendre de décision quand les informations dont on dispose nous donnent moins de 40 % de chance de réussite. Mais on ne doit pas non plus attendre d'avoir plus de 70 % de chance de réussite pour faire un choix car il sera souvent déjà trop tard. »²⁰
- Se pratiquer à prendre de petites décisions et faire preuve de réassurance lors des décisions plus importantes.
- Conserver un équilibre entre peser les pour et les contre des différentes options, et se faire confiance.
- Apprendre à tolérer l'incertitude.
- Faire preuve d'autobienvieillance et identifier des techniques de relaxation pour favoriser son bien-être.
- Clarifier l'information et les orientations du travail.
- Donner du sens et saisir le lien entre ce que l'on fait et ce que cela transforme.

¹⁸ OQLF. (2022). [Infobésité](#). Grand dictionnaire terminologique.

¹⁹ La plupart des informations concernant la paralysie d'analyse proviennent de : Cleveland Clinic. (2023-06-28). [6 Ways To Push Through Analysis Paralysis](#).

²⁰ Everlaab. [Paralysie de l'analyse : définition et 5 conseils pour la surmonter](#).

03

Recension de l'information existante

Cette section recense les documents existants sur le logement dans la région de la Capitale-Nationale afin de valoriser les documents déjà produits et d'éviter les doublons. La recension inclut des portraits territoriaux, thématiques et populationnels, ainsi que les diagnostics réalisés dans le cadre de la nouvelle orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT). Plusieurs portraits spécifiques, produits par divers organismes, sont identifiés.



Recension de l'information existante

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

3. Recension de l'information existante

Cette troisième section a pour objectif de recenser l'information existante à propos de l'habitation et du logement dans la région de la Capitale-Nationale en vue de valoriser les documents produits et d'éviter de dupliquer les efforts de production de connaissances. Un centre de documentation a été créé sur le site Internet du Collectif IDS-CN pour centraliser et rendre accessible les documents recensés. De plus, cette présente analyse veut faciliter l'accès aux connaissances par l'intégration d'hyperliens que la personne lectrice pourra utiliser afin d'accéder rapidement aux ressources et références dont il est fait mention.

Cette recension n'a pas la prétention d'être exhaustive ni parfaitement à jour, compte tenu du nombre d'organisations actuellement engagées dans la production de nouveaux documents et d'analyses en matière d'habitation.

3.1 Démarche de collecte de l'information existante

La première étape pour produire l'état de situation a été de recenser l'information existante ou en cours de réalisation sur le territoire.

Pour faciliter le processus, un dossier partagé sur SHAREPOINT²¹ a été mis à la disposition des partenaires du GI pour qu'ils y ajoutent en continu les documents pertinents de leur organisation ou de leurs partenaires. Ces documents concernent les enjeux en habitation sur le territoire, des thématiques précises (telles que les maisons de chambres, l'itinérance, etc.) ou encore des populations qui peuvent présenter certaines vulnérabilités (comme les personnes âgées). Le GI a été encouragé à promouvoir cette initiative de recension auprès de leurs réseaux.

Parallèlement ont été lancés des appels à contribution lors des communautés de pratique régionales en habitation avec l'équipe d'OC du CIUSSSCN et des DTDC ainsi que lors d'une rencontre du Cercle régional du Collectif IDS-CN. Une quinzaine de documents ont ainsi été regroupés dans le tableau 7 (page 16). Certains documents pourraient ne pas y apparaître s'ils n'étaient pas accessibles ou signalés au moment de la recension. Ils peuvent toutefois encore être transmis au Collectif IDS-CN pour bonifier l'analyse.

3.2 Nouvelles Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT)

Au printemps 2024, de [nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire \(OGAT\)](#) ont été adoptées, et elles sont entrées en vigueur le 1^{er} décembre 2024. L'un des objectifs de l'orientation 4²² est le suivant : *planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages*. En vue d'atteindre cet objectif, les MRC doivent produire un diagnostic qui décrit les enjeux et les besoins de leur territoire en matière d'habitation, notamment pour « alimenter la définition des cibles en matière de nouveaux logements »²³. Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a produit un [document d'orientation](#) ainsi [qu'un document d'accompagnement pour la réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation](#) dans le but de guider l'exercice. Ce document d'accompagnement propose entre autres de documenter des variables telles que les « besoins impérieux en matière de logement, la défavorisation matérielle et sociale,

²¹ SHAREPOINT est une application de Microsoft 365 par laquelle il est possible, entre autres, de partager des fichiers et des données.

²² L'[Orientation 4](#) est la suivante : « Consolider les milieux de vie existants et planifier les transports de façon intégrée afin de favoriser la mobilité durable, de répondre aux besoins en habitation et d'assurer la protection des milieux naturels et agricoles ».

²³ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024). [Orientations gouvernementales en aménagement du territoire - Document d'accompagnement - Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation](#). Gouvernement du Québec

Recension de l'information existante

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

ainsi que l'offre de logements pour les populations présentant des besoins particuliers (itinérants, aînés, étudiants, travailleurs agricoles, travailleurs navetteurs [fly-in fly-out], personnes en situation de handicap, etc.) »²⁴.

L'agglomération de Québec et les MRC de La Côte-de-Beaupré, de L'Île-d'Orléans et de La Jacques-Cartier se situant sur un territoire métropolitain, celui de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQuébec), ont obtenu un délai de six mois pour produire ce diagnostic. Certaines de ces instances avaient formulé des demandes de report de la date de dépôt du diagnostic pour diverses raisons (délai occasionné par les commandes de statistiques, manque de main-d'œuvre pour réaliser le diagnostic, etc.). Une prolongation de délai avait donc été accordée pour avril ou octobre 2025. En date de juin 2025, les diagnostics réalisés par ces organisations régionales ont finalement tous été complétés et ont fait l'objet, au minimum, d'une adoption à titre de projet de règlement au cours de la première moitié de l'année 2025. Ils devraient être intégrés aux outils de planification territoriale et entrer en vigueur à l'automne. Notons que la CMQuébec produira également un Portrait métropolitain de l'habitation.

Quant aux trois MRC de la région de la Capitale-Nationale hors territoire métropolitain, c'est-à-dire Portneuf (groupe C), Charlevoix (groupe E) et Charlevoix-Est (groupe F)²⁵, elles devront se conformer aux OGAT, et donc produire un diagnostic, lorsqu'elles « révisent ou modifient leur SAD [schéma d'aménagement et de développement]; adoptent ou modifient un règlement de contrôle intérimaire; adoptent ou modifient un règlement régional en vertu des articles 79.1 et 79.2 de la LAU »²⁶.

3.3 Portraits spécifiques

Certains portraits plus spécifiques à une population, à un thème particulier, à un type d'habitation ou à une communauté d'intérêt géographique ont aussi été réalisés au sein de la région. À titre d'exemples :

- L'Institut sur le vieillissement et la participation sociale des aînés (IVPSA) a mené le projet [Habitats, milieux de vie et participation sociale des aînés : constats et perspectives. Portraits de la région de la Capitale-Nationale](#). En 2021, il a produit un rapport de synthèse qui combine les résultats pour la région de la Capitale-Nationale, mais a aussi décliné ces données pour broser un portrait par secteur.
- Le Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec (RAIIQ) a quant à lui produit, en 2022, une [Analyse du parcours résidentiel en itinérance de Québec](#). Les principaux objectifs de l'analyse sont les suivants : développer une vision commune, se rassembler autour des mêmes enjeux et coordonner nos actions. L'analyse documente notamment l'offre de services disponibles dans la Ville de Québec, ainsi que les trajectoires pour accéder à ces services.
- Le Comité Maison de chambres de Québec dispose également de deux recherches qui documentent le [vécu des personnes qui vivent en maison de chambres dans la Ville de Québec](#) (2015) ou de [propriétaires ou responsables de ces établissements](#) (2017).

Rappelons aussi que deux documents brosent des portraits de l'habitation et du logement sur le territoire de la Capitale-Nationale, l'un produit par le Gouvernement du Québec, l'autre par la DSPublique du CIUSSSCN. La DSPublique a également produit des fiches intitulées [Le point sur le marché du logement locatif](#) (données du recensement de 2021) pour les six MRC et l'agglomération du territoire, ainsi qu'une portant précisément sur le [Coût du logement dans la Capitale-Nationale](#) (données du recensement de 2016).

Selon certains acteurs consultés, bien que les données quantitatives puissent moins bien représenter la réalité

²⁴ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024). [Orientations gouvernementales en aménagement du territoire - Document d'accompagnement - Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation](#). Gouvernement du Québec

²⁵ « Pour considérer adéquatement les particularités territoriales des différentes régions et maintenir la cohérence des actions à l'échelle de l'ensemble du Québec, le contenu de certaines attentes présentées dans les OGAT est modulé en fonction d'une typologie des MRC. Celle-ci est déterminée notamment en fonction des dynamiques de croissance qui sont observées dans chaque MRC ». Gouvernement du Québec. (2024). [Orientations gouvernementales en aménagement du territoire. Pour les MRC des groupes A, B et C](#).

Gouvernement du Québec. (2024). [Nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire](#).

²⁶ Gouvernement du Québec. (2024). [Décrets administratifs](#). Gazette officielle du Québec.

Recension de l'information existante

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

d'aujourd'hui lorsqu'elles datent de quelques années (p. ex. recensement de 2016), les données qualitatives sont, pour la plupart, encore à jour. Pendant les rencontres du GI, il a été proposé de « mettre à jour les données quantitatives, mais de miser davantage sur des données qualitatives et des savoirs expérientiels pour obtenir différents points de vue, ceux des propriétaires notamment ». ²⁷

Tableau 7 – Recension de portraits existants ou en cours selon le territoire

Territoire	Portraits divers	Portraits découlant de la nouvelle OGAT (2024)
Capitale-Nationale	Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales. (2023). Service Surveillance/vigie de la DSPublique du CIUSSSCN Portrait régional de l'habitation : 03 – région administrative de la Capitale-Nationale (2021). MAMH Habitats, milieux de vie et participation sociale des aînés : constats et perspectives. Portraits de la région de la Capitale-Nationale Le point sur le marché du logement locatif (données du recensement de 2021) Coût du logement dans la Capitale-Nationale (données du recensement de 2016)	Non applicable
Agglomération de Québec	La Ville de Québec a produit plusieurs documents en lien avec l'habitation : - Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 - Rapport du comité sur la hausse des loyers à Québec (2023) - Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec 2021-2025 (2021) - Vision de l'habitation 2020-2030 (2020) - Portrait de l'habitation à Québec (2018) - La Ville a également produit des portraits sociodémographiques et économiques par arrondissement, par quartier ou pour l'ensemble de la ville, qui comprennent quelques données sur le logement. Mis en œuvre par la FÉCHAQC, la FROHQC, Action-Habitation de Québec, Immeuble populaire de Québec et l'OMHQ, le Portail du logement subventionné et abordable à Québec vise entre autres à simplifier et à faciliter l'accès au logement subventionné. Il recense les logements à louer au sein des coopératives d'habitation, des OBNL d'habitation, des HLM ainsi que des Programmes de supplément au loyer (PSL) privés de l'agglomération de Québec. Habiter Limoilou. Portrait sur les dynamiques de logement des quartiers Lairet, Maizerets et Vieux-Limoilou. Rendez-vous Limoilou. Étude sur l'habitation à Beauport. (2019). Thériault, M. pour la Table Concertation Habitation Beauport. Portrait sur l'habitation à Charlesbourg. (2024). Charlesbourg communauté solidaire. Rapport – Enquête sur la situation des locataires à Sainte-Foy. (2023). Comité logement d'aide de Québec ouest. Portrait de Saint-Roch – 2025. L'Engrenage St-Roch.	Le diagnostic en habitation réalisé dans le cadre de l'OGAT devrait être intégré aux outils de planification du territoire à l'automne 2025. Au moment de son entrée en vigueur, il deviendra public.

²⁷ Information consignée au compte-rendu de la première rencontre du groupe d'initiateur-trices tenue le 2023-10-04.

Recension de l'information existante

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Territoire	Portraits divers	Portraits découlant de la nouvelle OGAT (2024)
	Vivre en maison de chambres dans la Ville de Québec : Portrait, expériences et enjeux. (2015). Être propriétaire ou responsable d'une maison de chambres et pension : Réalités, défis et besoins. (2017).	
MRC de La Jacques-Cartier	À l'exception du diagnostic réalisé dans le cadre de l'OGAT, aucun autre portrait n'a été relevé dans le cadre de la recension.	Les diagnostics en habitation réalisés par ces organisations municipales dans le cadre de l'OGAT devraient être intégrés aux schémas d'aménagement et de développement (SAD) à l'automne 2025. Au moment de leur entrée en vigueur, ils deviendront accessibles au public.
MRC de La Côte-de-Beaupré	Portrait de l'habitation de la MRC de La Côte-de-Beaupré, réalisé avec L'Enclume (coopérative de travail en aménagement et urbanisme).	
MRC de L'Île-d'Orléans	À l'exception du diagnostic réalisé dans le cadre de l'OGAT, aucun autre portrait n'a été relevé dans le cadre de la recension.	
MRC de Portneuf	La situation du logement dans la MRC de Portneuf. Actualisation du portrait régional produit en 2013. (Octobre 2024).	Groupe C. Production d'un diagnostic lorsqu'elle révise ou modifie son SAD (2009); adopte ou modifie un règlement de contrôle intérimaire; adopte ou modifie un règlement régional en vertu des articles 79.1 et 79.2 de la LAU.
MRC de Charlevoix	Plusieurs démarches ont été entreprises dans Charlevoix en matière d'habitation; les documents qui en résultent ont jusqu'ici surtout servi à l'interne, en soutien aux actions locales. Un premier Plan d'action en matière d'habitation abordable et durable est en cours de réalisation.	Groupe E. Production d'un diagnostic lorsqu'elle révise ou modifie son SAD (2015); adopte ou modifie un règlement de contrôle intérimaire; adopte ou modifie un règlement régional en vertu des articles 79.1 et 79.2 de la LAU.
MRC de Charlevoix-Est	Plusieurs démarches ont été entreprises dans Charlevoix-Est en matière d'habitation; les documents qui en résultent ont jusqu'ici surtout servi à l'interne, en soutien aux actions locales.	Groupe F. Production d'un diagnostic lorsqu'elle révise ou modifie son SAD (2012); adopte ou modifie un règlement de contrôle intérimaire; adopte ou modifie un règlement régional en vertu des articles 79.1 et 79.2 de la LAU.

04

État des besoins

Cette section identifie des défis liés à l'acquisition et à l'utilisation des données. Une fois ces constats établis, elle décrit les caractéristiques démographiques, le mode d'occupation, la composition et les revenus des ménages de la région de la Capitale-Nationale. Un portrait du continuum de logement est présenté, incluant l'offre à finalité sociale, les logements collectifs et les logements du marché privé. L'accessibilité universelle et les limitations structurelles du continuum sont également discutées.



4. État des besoins

Cette quatrième section de l'analyse de la situation aborde l'état des besoins de la région de la Capitale-Nationale en matière d'habitation et de logement. Pour ce thème, tel que rapporté dans le tableau 5 à la section 2 (page 8), les partenaires du Cercle régional du Collectif IDS-CN consultés ont formulé l'attente que le portrait commandé puisse répondre à la question suivante : « qui, dans la région de la Capitale-Nationale, a besoin de logement et a de la difficulté à en trouver ? ». Pour répondre à cette question, les partenaires ont proposé de documenter plusieurs variables qui seront présentées dans les prochaines pages.

Il était également souhaité de considérer la planification intégrée et la notion de milieux de vie, c'est-à-dire la mobilité, l'alimentation, l'accès aux services, etc., dans l'analyse de la thématique du logement. Bien que ces éléments soient en effet indissociables de l'habitation, ils n'ont pas été approfondis dans le cadre de cette étude étant donné l'amplitude des variables à considérer et le travail déjà accompli par les différents acteurs régionaux (p. ex. les municipalités, les MRC et la CMQuébec) et provinciaux (p. ex. Vivre en ville) selon leurs compétences et expertises.

Dans un premier temps, cette section énumère des constats par rapport à l'acquisition et à l'utilisation des données quantitatives. Dans un deuxième temps, elle présente, de façon sommaire, quelques variables et statistiques à propos des ménages du territoire.

4.1 Acquisition et utilisation des variables et des données quantitatives

En vue de réaliser un état des besoins, la consultation des portraits existants a permis de mettre en lumière certains constats et défis à propos, d'une part, du choix de la méthodologie et des variables, et d'autre part, du processus d'acquisition, de mobilisation, d'utilisation et de partage des données et des statistiques.

4.1.1 Choix de la méthodologie et des variables

Les portraits consultés dans le cadre de cette analyse s'appuient sur une diversité de méthodologies. Certains intègrent des données qualitatives recueillies notamment par sondages, entrevues individuelles ou groupes de discussion, tandis que d'autres reposent uniquement sur des données quantitatives. L'analyse de l'état des besoins effectuée dans cette section repose principalement sur les données quantitatives disponibles. Des données qualitatives ont été considérées dans d'autres sections du document, à partir de rencontres avec des partenaires, de la participation à des événements et de la consultation de contenus médiatiques.

Les données quantitatives choisies et utilisées par les organisations varient grandement et ne documentent pas les mêmes variables. En ce qui a trait aux revenus, par exemple, certaines utilisent les revenus avant impôt, d'autres après impôt et transferts. Elles emploient tantôt les revenus moyens, tantôt les revenus médians. Elles ciblent parfois des tranches de revenus, d'autres fois les familles à faible revenu, etc. En ce qui concerne la structure des ménages, alors que des organisations détaillent la composition des ménages (type de famille : monoparentale, couple avec ou sans enfant, etc.), d'autres se limitent à la taille des ménages (nombre de personnes).

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

D'autres différences sont également observées :

- Les variables ne documentent pas la même échelle territoriale (MRC, municipalité, territoire métropolitain, etc.) et ne sont parfois pas accessibles pour l'échelle recherchée. Pour la région de la Capitale-Nationale, par exemple, plusieurs données disponibles ne concernent que la Région métropolitaine de recensement (RMR²⁸) de Québec, excluant ainsi les MRC de Portneuf, Charlevoix-Est, Charlevoix et une partie de la Côte-de-Beaupré.
- Les référents de comparaison varient grandement ; les variables peuvent être comparées à des territoires métropolitains, à des villes, à la province, à des communautés canadiennes, américaines, etc.
- Les périodes de référence des données peuvent s'échelonner de diverses façons ; elles couvrent parfois des périodes quinquennales entre deux recensements fédéraux ou s'échelonnent depuis les années 1980 jusqu'au recensement de 2021.

Notons aussi que les données de Statistique Canada peuvent varier en fonction du niveau de raffinement souhaité pour une variable, ce qui influence l'univers statistique sur lequel repose l'analyse. Ainsi, des portraits ou indicateurs qui semblent similaires à première vue peuvent s'appuyer sur des bases de données légèrement différentes.

Par exemple, pour l'année 2021 dans la région de la Capitale-Nationale :

- On dénombre 354 685 logements privés occupés par des résidents habituels, c'est-à-dire « un logement privé occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes ».
- Un autre tableau indique 351 985 ménages privés occupant des logements privés non agricoles et situés hors réserve, dont le revenu total est supérieur à zéro.

L'utilisation de variables aussi semblables, mais issues d'univers distincts, donne lieu à des statistiques différentes. D'une part, cela peut influencer les constats qui en découlent. D'autre part, cela peut entraîner une confusion dans l'interprétation, car les indicateurs paraissent décrire la même chose, alors que les chiffres ne concordent pas.

Par conséquent, la réflexion entourant le choix des variables est une étape cruciale dans l'élaboration d'un portrait. Elle nécessite des connaissances fines de la structure des données (p. ex. comprendre ce que recouvrent les concepts de ménages privés, logements occupés par des résidents habituels, ou encore logements hors réserve et non agricoles; connaître les filtres appliqués dans les tableaux de Statistique Canada, comme l'exclusion des ménages à revenu nul), et doit être guidée par les constats que l'on cherche à explorer ou démontrer (p. ex. observer les besoins en logements selon le type de ménage – de quels types de ménages est-il question, à quel univers statistiques doit-on se référer ?).

4.1.2 Acquisition, mobilisation, utilisation et partage des données et des statistiques

Le travail sous-jacent à la recherche de données, à leur acquisition auprès des organismes sources, à leur extraction des chiffriers, à leurs croisements et à leur analyse nécessite des ressources humaines qualifiées et compétentes, ainsi que des capacités financières considérables. Plusieurs statistiques ne sont pas publiques ou gratuites ; leur acquisition implique donc un coût et des délais. Par conséquent, le niveau de finesse et de détails des données auxquelles il est possible d'accéder influence directement la qualité du portrait qui sera produit. À titre d'exemple, les données du portrait réalisé par la CMM faisant état de constats particuliers proviennent de commandes spéciales, ce qui était difficilement envisageable de faire dans le cas présent.

²⁸ Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un centre de population (aussi appelé le noyau). Selon les données du Programme du Recensement de la population actuel, une RMR doit avoir une population totale d'au moins 100 000 habitants, et son noyau doit compter au moins 50 000 habitants d'après les données ajustées du Programme du Recensement de la population précédent. Quant à l'AR, son noyau doit compter au moins 10 000 habitants toujours selon les données du Programme du Recensement de la population précédent. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec le noyau, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs (déplacement entre le domicile et le lieu de travail) établi d'après les données du Programme du recensement précédent sur le lieu de travail. [Statistique Canada](#).

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Une collaboration avec les équipes d'aménagement et de géomatique de la CMQuébec a permis de mobiliser une certaine quantité de données et des demandes de soumission ont été acheminées à quelques organisations pour en acquérir d'autres. Voici deux exemples pour illustrer les frais générés par l'acquisition des données :

- Pour acquérir le nombre d'inscriptions de propriétés, le nombre de ventes et le prix médian des ventes de 2000 à 2024 auprès de Centris, le prix estimé est plus de 3 500 \$.
- Pour acquérir une variable telle que les frais de logement selon le mode d'occupation (propriétaires, locataires) de 2016 à 2021 auprès de Statistique Canada, le prix estimé est plus de 3 000 \$.

Une seule donnée a été acquise auprès de Statistique Canada (nombre de logements collectifs et typologies) avec l'intention de la partager avec les partenaires du Collectif IDS-CN et les autres acteurs du territoire. À la suite d'échanges avec les équipes des services juridiques et de la géomatique de la CMQuébec, il est apparu que ce type de partage est encadré par des ententes de transmission qui restreignent le partage; chaque organisme source a ses propres ententes à ce propos et le partage peut en être considérablement limité .

Par ailleurs, il apparaît difficile d'obtenir des données probantes relatives à l'état du marché locatif dans la province. C'est pour cette raison que Vivre en ville a conduit une étude sur cette question pour une deuxième année consécutive : « (...) il y a présentement une absence de données probantes sur le marché locatif au Québec, nous n'avons pas de portrait réel de la situation des loyers. Ce manque d'informations rend la vie des ménages québécois plus difficile, et nuit à la prise de décisions de nos élus. »²⁹ L'organisation a mandaté la firme Léger pour mener une fois de plus un sondage auprès des locataires. Les résultats de l'édition 2024 de l'étude sur le marché locatif pour l'ensemble du territoire québécois sont disponibles [ici](#).

4.2 Ménages de la région de la Capitale-Nationale : un aperçu

Cette section a pour objectif de documenter quelques variables clés et de fournir un portrait sommaire des ménages du territoire en lien avec le logement et l'habitation. Les informations ci-après renseignent brièvement sur le nombre de ménages et les projections démographiques, le mode d'occupation, la composition et les revenus des ménages dans la région. Plusieurs des données de la section sont regroupées au tableau 10. La personne lectrice est invitée à consulter les profils socioéconomiques 2021 réalisés dans le cadre du [Plan d'action régional concerté \(PARC\) 2024-2029](#) afin d'obtenir un regard rapide sur des données quantitatives relatives aux MRC et à l'agglomération du territoire régional.

4.2.1 Nombre de ménages et projection démographique

Nombre de ménages

Selon les données du recensement de 2021, la région administrative (RA) de la Capitale-Nationale compte 757 950 habitants, une population qui se décline en 354 680 ménages privés occupés. Si la majorité des ménages habitent dans l'agglomération de Québec (282 190), c'est ensuite la région de Portneuf qui en compte le plus (24 805). Les MRC de Charlevoix (6 190 ménages), de Charlevoix-Est (7 135 ménages) et de L'Île-d'Orléans (3 030 ménages) sont les territoires les moins peuplés³⁰. En 2022, la population rurale représente 12,4 % des habitants de la région. À titre comparatif, 18,3 % de la population du Québec vit en zone rurale³¹.

²⁹ Corriveau, J. (2024). [Les déménagements font bondir le prix des logements à Montréal](#). Le Devoir

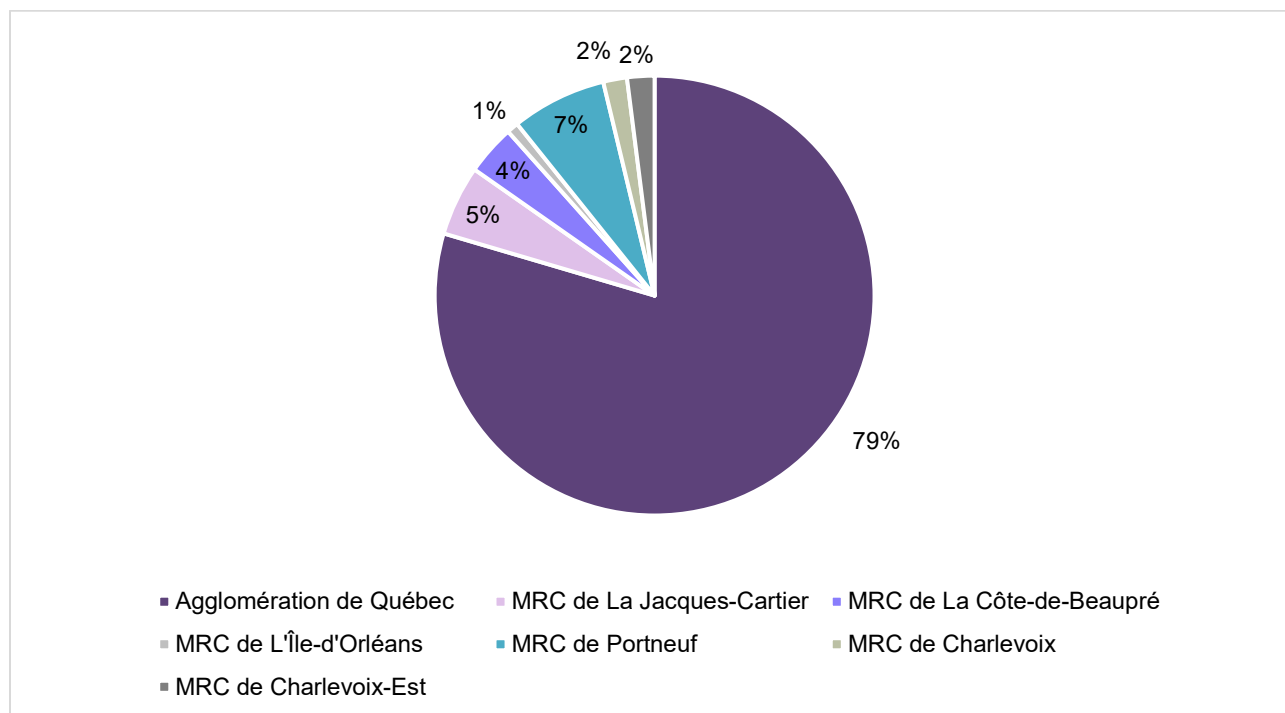
³⁰ Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

³¹ Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie. (2024). [Occupation du territoire. Caractéristiques territoriales et municipales](#). Gouvernement du Québec

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Figure 1 – Proportion de la population de la région de la Capitale-Nationale par MRC, 2021



Source : Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

Croissance démographique

Les données indiquent qu'au 1^{er} juillet 2023 la population de la Capitale-Nationale est dorénavant estimée à 795 900 personnes³². Pour la période de 2021 à 2023, le nombre d'habitants et d'habitantes de la région a ainsi augmenté de près de 34 000 individus, pour une variation de +5 % en deux ans. Cette variation est d'une plus grande ampleur que celle qu'a connu la période quinquennale couvrant 2016 à 2021 (+3,8 %). De plus, entre 2021 et 2022, la population de la Capitale-Nationale a connu sa plus forte croissance en plus de 30 ans³³, mettant en évidence une accélération importante ces dernières années. Les données des recensements canadiens démontrent que ce sont les territoires des MRC de La Jacques-Cartier et de La Côte-de-Beaupré qui ont connu les plus fortes proportions de croissance du nombre de ménages pour la période 2016-2021³⁴.

En 2022, les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) estimaient que la population régionale pourrait croître de 11,8 % d'ici 2041³⁵, soit de façon un peu plus marquée que pour l'ensemble de la province dont la variation prévue est de 10,3 %. Toutefois, en octobre 2024, l'ISQ partageait ses plus récentes perspectives de croissance démographique. Celles-ci montrent que la population de la Capitale-Nationale pourrait plutôt augmenter de 29,9 % entre 2021 et 2051, ce qui fait d'elle la région du Québec où l'augmentation serait la plus marquée³⁶. « La population de la Capitale-Nationale devrait augmenter deux fois plus rapidement que dans l'ensemble du Québec d'ici 2051 pour atteindre 990 600 personnes. Une situation en partie attribuable à

³² Morrissette-Beaulieu, F. (2024). [L'immigration à la rescousse de la démographie de la Capitale-Nationale](#). Radio-Canada

³³ Institut de la statistique du Québec. (2023). [Coup d'œil sur la Capitale-Nationale](#).

³⁴ Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale. Données issues des recensements de 2016 et de 2021 de Statistique Canada.

³⁵ Institut de la statistique du Québec. [Principaux indicateurs sur le Québec et ses régions](#).

³⁶ Institut de la statistique du Québec. (2024). [Perspectives démographiques du Québec et de ses régions pour 2021-2071](#).

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

l'accentuation de la régionalisation de l'immigration au détriment de Montréal et à la vigueur du marché de l'emploi de Québec et ses environs »³⁷.

Vieillessement de la population

En 2021, la proportion de la population âgée de plus de 65 ans dans la région de la Capitale-Nationale était de 22,5 % contre 20,8 % pour la province. « La population de la Capitale-Nationale est plus âgée que celle de l'ensemble du Québec »³⁸. On constate une hausse notable de cette tranche d'âge alors qu'elle représentait 20,1 % de la population en 2016. Cette tendance devrait se poursuivre dans les années à venir, avec des prévisions d'environ 23 % de la population en 2051, selon les experts³⁹.

Parallèlement, la population âgée de 20 à 64 ans dans la Capitale-Nationale représentait 58 % de la population en 2021, alors qu'elle était de 58,4 % au Québec. La part de cette tranche au sein de la région d'âge devrait subir une baisse d'ici 2051⁴⁰.

Migration internationale et interprovinciale

En 2016, 3,8 % de la population immigrée au Québec habite dans la région de la Capitale-Nationale⁴¹. Entre 2011 et 2016, 5,9 % des nouveaux immigrants de la province choisissent cette région comme lieu de résidence, comparativement à 2,1 % avant 1981 et à 2,9 % entre 1981 et 2000⁴². Ceci concorde avec la croissance de la proportion de personnes immigrantes qui compose la population du territoire régional. Si, en 2016, 5,7 % de la population de la Capitale-Nationale est immigrante, ce taux grimpe à 6,7 % en 2021. En passant de 41 895 en 2016 à 50 535 en 2021, le nombre de personnes immigrantes sur le territoire se traduit par un taux d'augmentation de 20,6 %⁴³.

Pour la période 2022-2023, la région a connu un solde migratoire externe de 18 834 personnes⁴⁴ qui « (...) est, de loin, le plus élevé jamais enregistré dans la région »⁴⁵. Ce solde équivaut à 9,3 % du solde migratoire externe total pour l'ensemble du Québec. La région arrive ainsi au 3^e rang quant à l'ampleur de son solde migratoire derrière Montréal et la Montérégie. Ces personnes proviennent quasi intégralement de l'international (18 834 personnes), dont 12 816 sont des résidents non permanents. Le solde migratoire interprovincial complète ce total avec 340 personnes. Plus de 90 % du solde migratoire total dans la région concerne l'agglomération de Québec, suivie par les MRC de Portneuf (2,7 %) et de Charlevoix (2 %).

Au Canada, l'immigration internationale est régie par diverses politiques ainsi que différents programmes et permis. Les types d'immigration sont notamment économique (main-d'œuvre qualifiée), humanitaire (réfugiés et demandeurs d'asile) ou de rassemblement familial. Le solde migratoire international de la région est principalement composé par des résidents non permanents, tels que des personnes étudiantes étrangères ou travailleuses temporaires (permis ouvert, permis fermé, permis vacances-travail, etc.). Ces dernières répondent entre autres aux besoins de main-d'œuvre décriés par plusieurs employeurs de la région, autant privés que publics.

³⁷ Gagné, L. (2024). [Les prévisions de croissance démographique au Québec se confirment jusqu'en 2071](#). Radio-Canada

³⁸ Institut de la statistique du Québec. (2023). [Fiches démographiques des régions administratives du Québec](#).

³⁹ Institut de la statistique du Québec. (2024). Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071. Op.cit.

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Gouvernement du Québec. (2021). [Portrait de l'immigration de la région de la Capitale-Nationale](#).

⁴² Gouvernement du Québec. (2021). [Portrait régional de l'habitation du Gouvernement du Québec pour la région de la Capitale-Nationale](#).

⁴³ Données issues des recensements 2016 et 2021 de Statistique Canada.

⁴⁴ Institut de la statistique du Québec. (2023). [Migrations internationales et interprovinciales des divisions de recensement du Québec classées par régions administratives](#).

⁴⁵ Institut de la statistique du Québec. (2023). [Fiches démographiques des régions administratives du Québec](#), p. 9

État des besoins

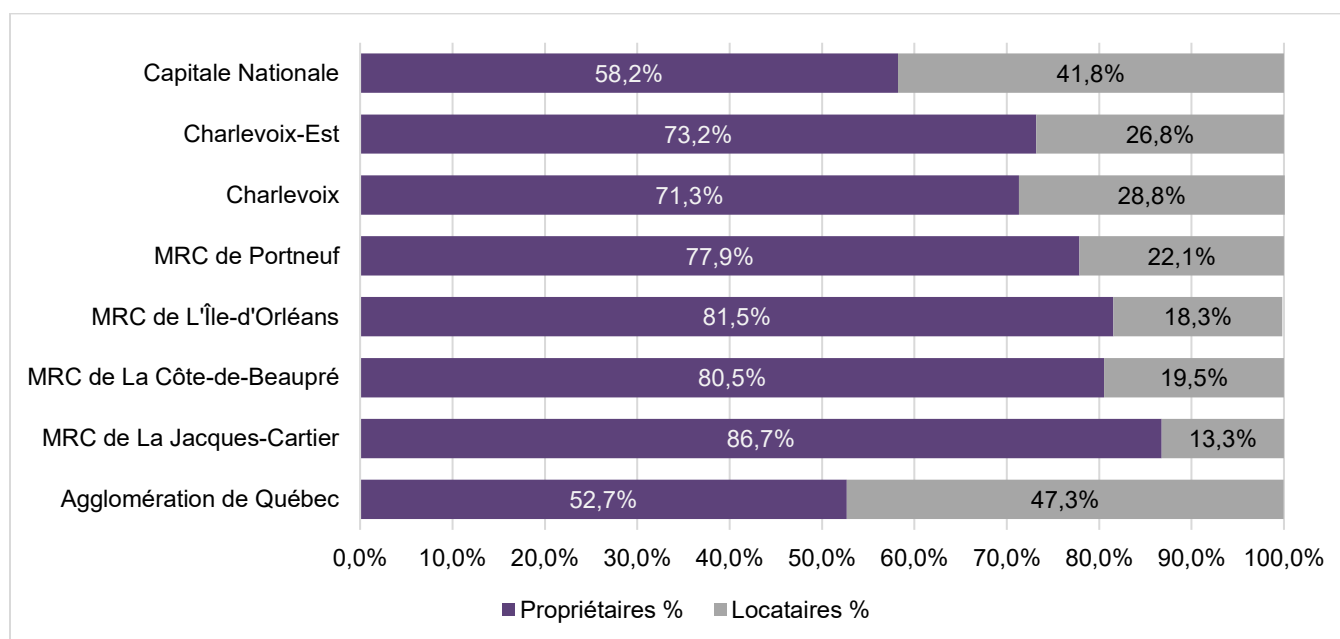
Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

4.2.2 Mode d'occupation et composition des ménages

Mode d'occupation

En 2021, 42 % des ménages étaient locataires et 58 % étaient propriétaires. Cette proportion varie de manière notable à travers le territoire étant plus élevée dans les centralités urbaines et diminuant dans les communautés périphériques (figure 2). Si, en 2021, le nombre de ménages locataires est près de 53 % dans l'agglomération de Québec, il est entre 26 % et 28 % dans les MRC de Charlevoix et de Charlevoix-Est, de 22 % dans la MRC de Portneuf et de 13 % dans la MRC de La Jacques-Cartier.

Figure 2 – Proportion de ménages selon le mode d'occupation dans la région de la Capitale-Nationale par MRC, 2021



Source : Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

La proportion de ménages locataires est ainsi passée de 40 % en 2016 à 42 % en 2021. Ce phénomène s'inscrit dans une tendance générale au Québec, où la part des ménages locataires est passée de 38,5 % en 2016 à 39,9 % en 2021. La proportion plus importante de ménages locataires dans la région que sur le plan provincial est probablement attribuable à la présence de la Ville de Québec. Il est généralement reconnu que les ménages locataires sont proportionnellement plus nombreux en milieu urbain qu'en milieu rural, notamment en raison de la concentration de services et d'établissements d'enseignement, d'un parc locatif plus diversifié, par le coût élevé de l'immobilier, une plus grande mobilité résidentielle et des politiques d'aménagement favorables à la densification urbaine.

En 2021, la région de la Capitale-Nationale a vécu une première augmentation des ménages locataires après plus d'une décennie en diminution (il était passé de 44 % en 2001 à 40 % en 2016⁴⁶); leur nombre a en effet augmenté de 11 % de 2016 à 2021, alors que le nombre de ménages propriétaires a augmenté d'environ 3 % pour la même période, indiquant une croissance plus rapide des ménages locataires par rapport à ceux propriétaires. Cette

⁴⁶ DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Le logement : une situation contrastée marquée par de fortes inégalités sur le territoire de la Capitale-Nationale](#). Bulletin Accès-cible Santé, numéro 5. 20 p.

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

tendance est également observée au Québec, bien que la hausse des ménages locataires soit plus marquée dans la région (11 % contre 9,9 % à l'échelle provinciale).

La variation entre 2016 et 2021 est la plus importante pour la MRC de Charlevoix, l'agglomération de Québec et la MRC de La Côte-de-Beaupré, alors que le pourcentage de locataires a diminué dans un seul des territoires, celui de la MRC de La Jacques-Cartier. C'est dans cette MRC que le taux d'occupation par des ménages locataires est le plus bas.

Tableau 8 – Ménages locataires en 2016 et en 2021 dans la région de la Capitale-Nationale et variation quinquennale

Territoire	Mode d'occupation 2016	Mode d'occupation 2021	Variation
Agglomération de Québec	45,1 %	47,3 %	+2,2 %
MRC de La Jacques-Cartier	13,4 %	13,3 %	-0,1 %
MRC de La Côte-de-Beaupré	17,3 %	19,5 %	+2,2 %
MRC de Portneuf	21,4 %	22,1 %	+0,7 %
MRC de L'Île-d'Orléans	17,8 %	18,3 %	+0,5 %
MRC de Charlevoix	25,9 %	28,8 %	+2,9 %
MRC de Charlevoix-Est	25 %	26,8 %	+1,8 %

Source : Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

La documentation identifie des facteurs d'influence expliquant cette hausse, notamment les changements démographiques (hausse de l'immigration et vieillissement de la population), une tendance supérieure des ménages de 15 à 24 ans d'être locataires et la hausse des prix des maisons qui rend plus difficile l'accès à la propriété.

Taille et composition des ménages

En 2021, 38,4 % des ménages de la région sont composés d'une seule personne, ce qui en fait le type de ménage le plus répandu, suivi par les ménages composés de deux personnes (35,8 %). Ce portrait semble vouloir perdurer et même s'amplifier avec le temps ; le nombre de ménages composés d'une seule personne a augmenté de 12,8 % entre 2016 et 2021 sur le territoire régional, alors que le taux de variation des ménages de deux personnes est de +4,9 % et que celui des ménages de quatre personnes, type utilisé à titre d'exemple de ménages plus nombreux, est de +0,3 %⁴⁷. Notons que pour la même période, la population du territoire a augmenté de 3,8 %, alors que le nombre de ménages a crû de 6 %; l'augmentation du nombre de ménages composé d'une personne contribue certainement à cette hausse.

Au sein même du territoire régional, en 2021, la proportion du nombre de ménages composés d'une personne est supérieure à 40 % dans l'agglomération de Québec, alors qu'il varie de 20 % (MRC de La Jacques-Cartier) à 33,5 % (MRC de Charlevoix) pour les autres communautés.

⁴⁷ Statistique Canada. Tableau 98-10-0245-01. Indicateurs de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné et la taille du ménage hors réserve : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement – compilation effectuée par la CMQuébec.

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Quant aux ménages de trois personnes et plus, ce sont dans les MRC de La Jacques-Cartier (43 %) et de La Côte-de-Beaupré (31 %) que leur proportion est la plus importante, puisqu'elle oscille généralement entre 24 % et 28 % pour les autres territoires locaux.

Tableau 9 – Taille des ménages en 2021 par MRC dans la région de la Capitale-Nationale

Territoire	Nombre total de ménages	1 personne	2 personnes	3 personnes et plus
Agglomération de Québec	280 125	113 870	98 195	68 055
MRC de La Jacques-Cartier	18 275	3 890	6 570	7 815
MRC de La Côte-de-Beaupré	12 955	4 010	4 910	4 035
MRC de L'Île-d'Orléans	2 900	845	1 270	795
MRC de Portneuf	24 520	8 060	9 630	6 820
MRC de Charlevoix	6 105	2 185	2 420	1 505
MRC de Charlevoix-Est	7 105	2 440	2 930	1 745
Capitale-Nationale	351 985	135 300	125 925	90 770

Source : Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

La hausse du nombre de ménages composés d'une seule personne au Québec peut être expliquée par plusieurs facteurs sociétaux et démographiques. D'abord, par le vieillissement de la population, alors que de plus en plus de personnes âgées choisissent de rester à domicile et se retrouvent parfois à vivre seules après le décès de leur partenaire de vie ou sa relocalisation en résidence. Ensuite, par les changements dans les modes de vie et les préférences individuelles, ainsi que par l'évolution des structures familiales (taux de divorce et de séparation). Enfin, l'urbanisation contribue à ceci en proposant une offre résidentielle plus grande pour les personnes seules qui favorisent l'indépendance et l'autonomie.

Quant à la composition des ménages, si 42 % sont constitués de personnes seules ou en colocation⁴⁸, les couples avec enfants comptent pour 20 % des ménages et ceux sans enfant, pour 28 % des ménages. De plus, la proportion des familles monoparentales correspond à 7 % des ménages. Elle varie toutefois d'une MRC à l'autre sur le territoire. Les couples avec enfants représentent plus du tiers des ménages dans la MRC de La Jacques-Cartier (37 %) et les couples sans enfant représentent 39 % des ménages dans la MRC de L'Île-d'Orléans.

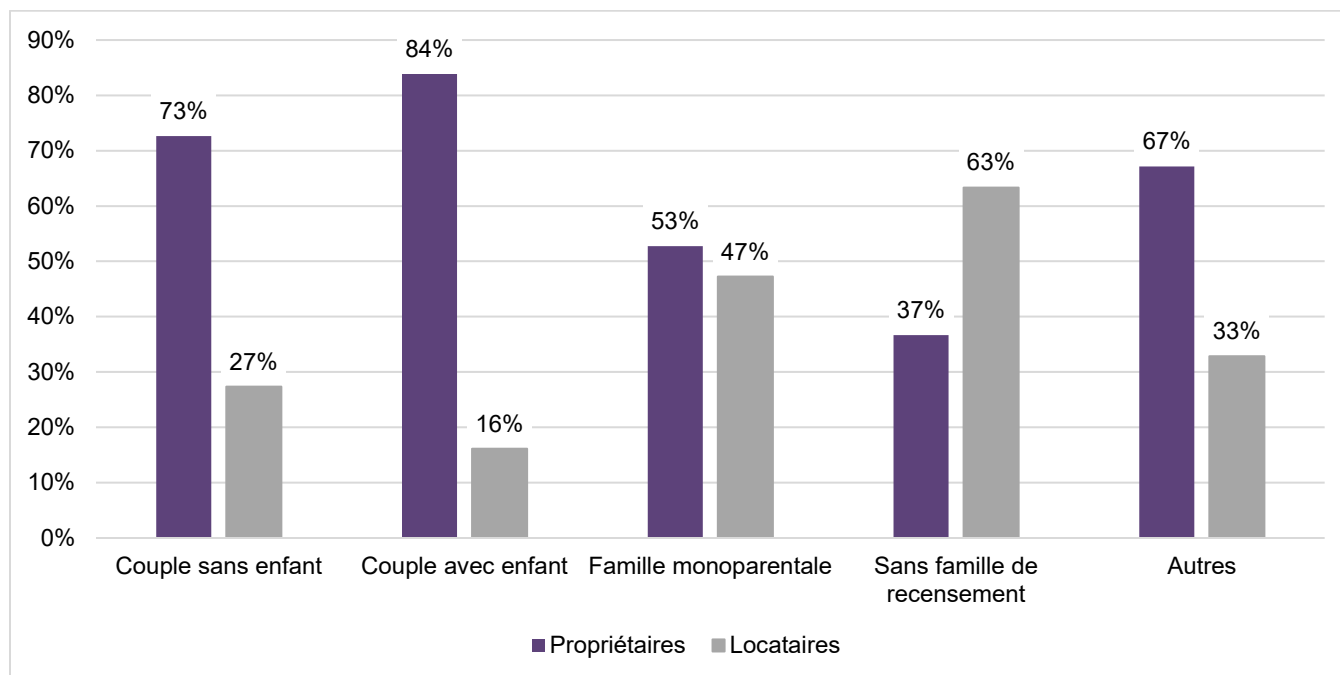
On constate que les personnes vivant seules et les familles monoparentales sont plus souvent locataires que les autres types de ménage. Les couples avec enfants sont pour la grande majorité propriétaires d'un logement (84 %).

⁴⁸ Les ménages sans famille de recensement se composent soit d'une personne vivant seule, soit d'un groupe de deux personnes ou plus qui habitent ensemble, mais qui ne constituent pas une famille de recensement.

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Figure 3 - Composition des ménages selon le mode d'occupation dans la Capitale-Nationale, 2021



Source : Statistique Canada. Recensement 2021.

4.2.3 Revenus des ménages

Dans la région de la Capitale-Nationale, les revenus médians après impôt des ménages composés d'une personne sont de 36 800 \$ en 2020 et de 87 000 \$ pour les ménages qui comptent deux personnes ou plus. Ces revenus ont respectivement augmenté de 19,5 % et de 20,6 % entre 2015 et 2020. Cette tendance à la hausse est semblable à la moyenne provinciale, bien que cette dernière soit plus élevée dans les deux cas. Mentionnons que, bien qu'ils aient augmenté pour plusieurs ménages, les revenus médians des personnes à faible revenu n'ont pas connu une telle hausse. Nous constatons que les revenus médians du territoire régional sont plus élevés que ceux du Québec de 2 400 \$ pour une personne seule et de 4 000 \$ pour les ménages composés d'au moins deux personnes⁴⁹.

Les variations territoriales en matière de revenus méritent d'être considérées ; en 2020, les revenus médians après impôt des ménages composés d'une personne passent de 31 000 \$ pour la MRC de Charlevoix-Est à 36 800 \$ pour l'agglomération de Québec et à 45 200 \$ pour la MRC de La Jacques-Cartier. Pour la même année et pour les mêmes territoires, les ménages composés de deux personnes ou plus peuvent respectivement compter sur un revenu médian après impôt de 74 000 \$, 86 000 \$ et 102 000 \$.

Si l'on calcule les taux de variation des revenus médians après impôt des ménages d'une personne entre 2015 et 2020 (en dollars constants⁵⁰ 2020 pour les deux années), on constate que, pour cette période, les revenus ont augmenté de façon plus importante dans la MRC de Charlevoix-Est (15,7 %) que dans l'agglomération de Québec (9,5 %) ou dans la MRC de La Jacques-Cartier (8,6 %), mais restent plus bas de plusieurs milliers de dollars.

⁴⁹ Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec, qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

⁵⁰ Selon l'OQLF, la [définition de dollars constants](#) est la suivante : « dollars d'une année de référence en fonction desquels les dollars d'une autre année sont convertis au moyen d'un indice de prix en vue d'éliminer les effets des fluctuations survenues dans le pouvoir d'achat de l'argent. »

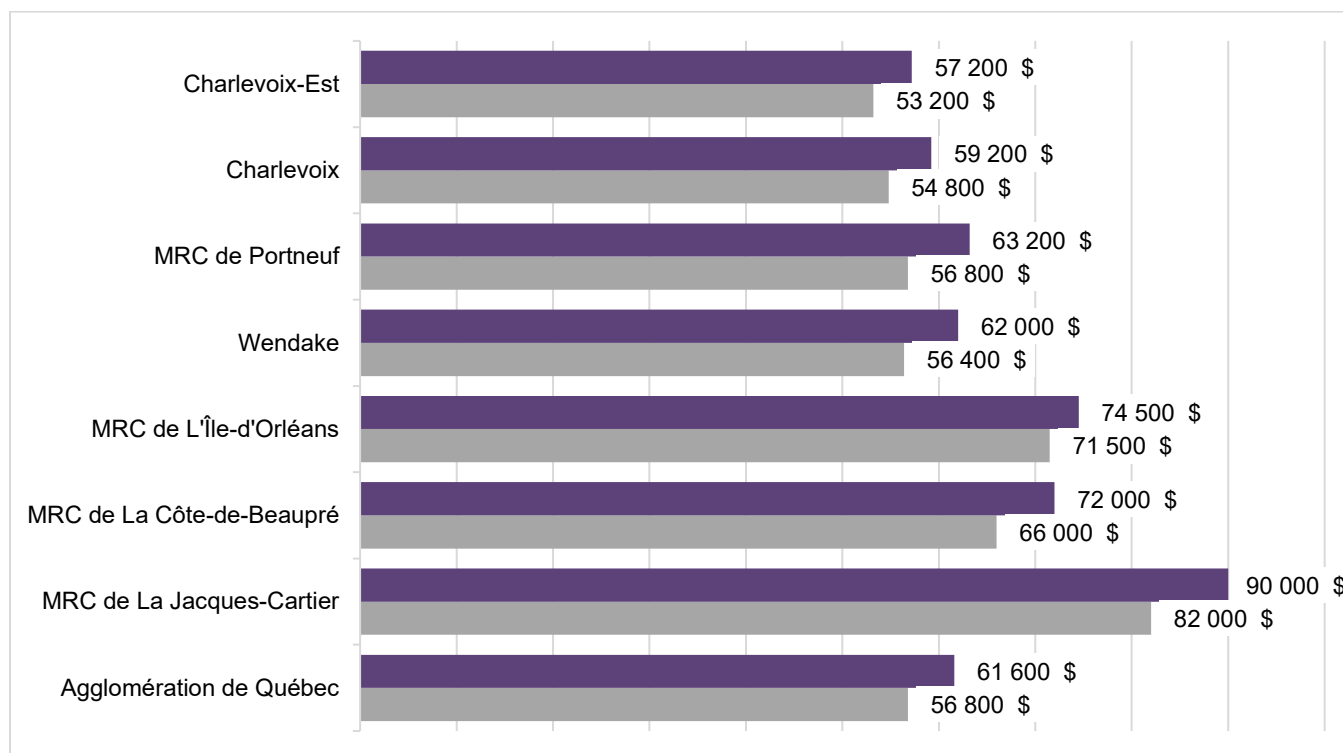
État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

En revanche, si l'on répète ce même exercice pour les revenus médians après impôt des ménages composés de deux personnes ou plus, on remarque que, non seulement ces revenus sont moins élevés dans la MRC de Charlevoix-Est, mais que leur croissance est moins importante pour ce territoire (8,8 %) que pour l'agglomération de Québec (11 %) et la MRC de La Jacques-Cartier.

La figure 4 illustre la disparité territoriale des revenus dans la région de la Capitale-Nationale en 2015 et en 2020 pour l'ensemble des ménages.

Figure 4 - Revenus médians après impôt des ménages par territoires dans la région de la Capitale-Nationale, 2015-2020



Source : Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

En 2020, les revenus de plus de 110 000 ménages de la région sont en deçà de 50 000 \$, près de 125 000 ménages disposent d'un revenu entre 50 000 \$ et 100 000 \$, et un peu plus de 120 000 ménages se situent dans la tranche de revenus supérieurs à 100 000 \$⁵¹. Il est intéressant de noter que l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS) estime que, dans la Ville de Québec, le revenu viable en 2024, c'est-à-dire le revenu nécessaire pour sortir de la pauvreté, est de 35 395 \$ pour une personne seule, de 47 362 \$ pour un ménage monoparental avec un enfant en CPE et de 77 875 \$ pour un ménage composé de deux adultes et deux enfants en CPE⁵².

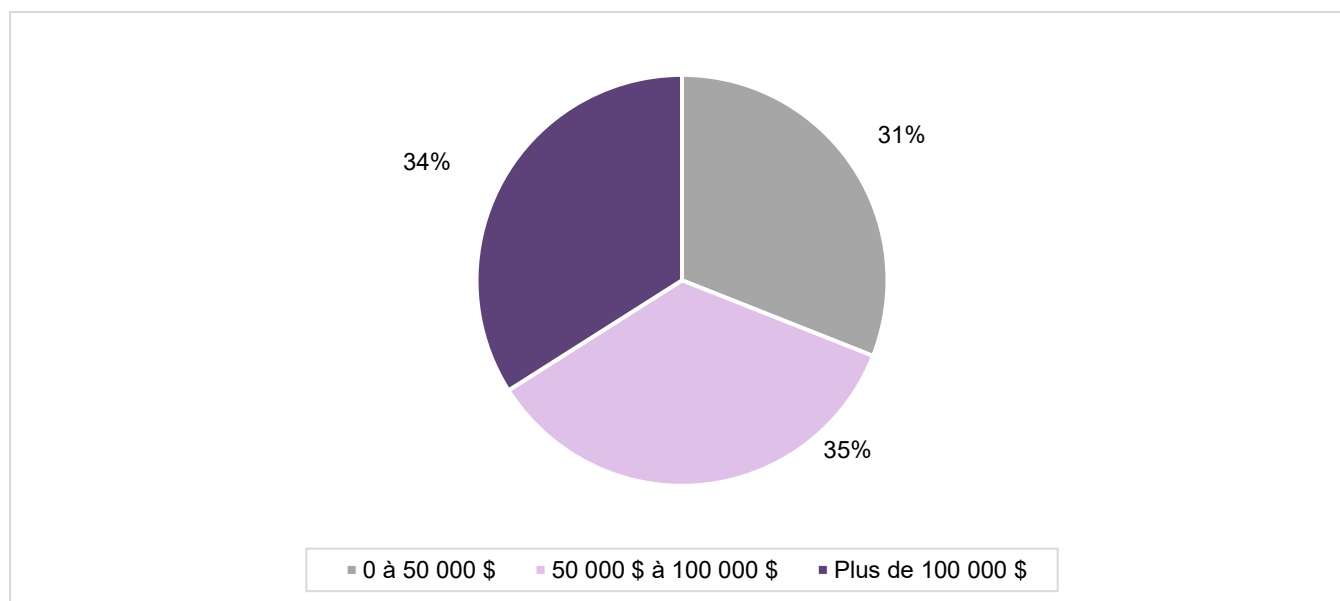
⁵¹ Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec, qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

⁵² Institut de recherche et d'informations socioéconomiques. (2024). [Le revenu viable au Québec en 2024](#).

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Figure 5 - Proportion des ménages en fonction de trois tranches de revenus dans la région de la Capitale-Nationale, 2020



Source : Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

En ce qui a trait aux revenus pour la période 2020-2021, certaines sources mentionnent les conséquences du contexte pandémique sur cette donnée. Les gouvernements ont mis sur pied plusieurs mesures publiques pour compenser les pertes de revenus occasionnées par la situation exceptionnelle : « En 2020, le revenu disponible par habitant augmente de façon substantielle dans l'ensemble des 17 régions administratives du Québec, propulsé par l'accroissement sans précédent des transferts en provenance des administrations publiques. »⁵³

Concernant le taux de faible revenu des familles, en 2021, il est de 4,6 % dans la région, contre 7,7 % pour l'ensemble du Québec⁵⁴. Ce taux réfère au seuil de faible revenu qui est un indicateur utilisé pour mesurer la pauvreté relative. Il représente le niveau de revenu en dessous duquel un ménage consacre une proportion bien plus élevée de son revenu à des besoins de base comme la nourriture, le logement et les vêtements, par rapport à la moyenne des autres ménages. À titre d'exemple, en 2021, pour une personne seule dans une RMR comme celle de Québec, le seuil était de 22 801 \$.

Quant à l'indice de vitalité économique (IVÉ) des MRC de la région, « En 2018, la majorité des MRC de la région administrative se retrouvaient dans les deux premiers quintiles au Québec en ce qui a trait à leur vitalité économique. Seules les MRC de Charlevoix et de Charlevoix-Est obtiennent un IVÉ négatif et se placent dans les deux derniers quintiles à l'échelle du Québec. Avec un IVÉ de 24,34, la MRC de La Jacques-Cartier se classe première au Québec, alors que la MRC de Charlevoix-Est obtient -7,5, lui valant ainsi le 86^e rang sur 104 dans la province. »⁵⁵

⁵³ Institut de la statistique du Québec. (2022). [Communiqué de presse. Croissance marquée du revenu disponible par habitant au Québec et dans l'ensemble des régions administratives en 2020.](#)

⁵⁴ Institut de la statistique du Québec. [Principaux indicateurs sur le Québec et ses régions.](#)

⁵⁵ Gouvernement du Québec. Portrait régional de l'habitation du Gouvernement du Québec pour la région de la Capitale-Nationale. Op. cit.

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Tableau 10 – Synthèse des données sur les ménages dans la région de la Capitale-Nationale selon les Recensement de 2016 et de 2021

Variable		Capitale-Nationale			Province de Québec		
		2016	2021	Variation	2016	2021	Variation
Population (nombre de personnes)		729 997	757 950	3,8 %	8 164 361	8 501 833	4,1 %
Nombre de ménages		334 265	354 680	6 %	3 531 663	3 749 035	6,1 %
Nombre de ménages privés composés d'une seule personne		120 945	136 470	12,8 %	1 175 230	1 317 505	12,1 %
Nombre de ménages privés composés de deux personnes		120 905	126 845	4,9 %	1 227 765	1 295 730	5,5 %
Nombre de ménages privés composés de quatre personnes		35 810	35 910	0,3 %	426 250	427 605	0,3 %
Population âgée de plus de 65 ans		146 740	170 635	16,3 %	1 495 195	1 753 530	17,3 %
Population âgée de 15 à 64 ans		473 630	469 760	-0,8 %	5 335 910	5 356 945	0,4 %
Nombre de personnes immigrantes		41 895	50 535	20,6 %	1 091 310	1 210 600	10,9 %
Grandeur du logement	1 chambre	61 550	67 435	9,6 %	573 370	623 295	8,7 %
	3 chambres	100 450	102 745	2,3 %	1 157 300	1 189 790	2,8 %
Mode d'occupation	Locataire	133 420	148 150	11 %	1 362 010	1 497 010	9,9 %
	Propriétaire	200 805	206 455	2,8 %	2 163 735	2 245 605	3,8 %
Revenus des ménages	Revenu médian après impôt des ménages comptant une personne	30 799 \$ (2015)	36 800 \$ (2020)	19,5 %	28 469 \$ (2020)	34 400 \$ (2020)	20,8 %
	Revenu médian après impôt des ménages comptant deux personnes ou plus	72 115 \$ (2015)	87 000 \$ (2020)	20,6 %	67 665 \$ (2015)	83 000 \$ (2020)	22,7 %

4.3 Continuum de logement

Précisons d'emblée que les termes logement, habitation et hébergement ne renvoient pas aux mêmes réalités selon les acteurs consultés. Des partenaires ont souligné, par exemple, l'importance de distinguer les notions d'hébergement et de logement : selon eux, l'hébergement renvoie à une situation temporaire où la personne vit chez l'hébergeur, tandis que le logement correspond à un lieu durable où la personne réside chez elle, avec les protections légales associées au statut de locataire (notion d'ancrage).

Dans le cadre de cette analyse, le terme logement désigne toute habitation, tout lieu qui offre un toit sur la tête, nonobstant le mode d'occupation (propriétaire ou locataire) ou la tenure (privée, publique, etc.). Il représente le bien immobilier, l'espace physique, et non la somme d'argent versée périodiquement (loyer). Il représente un éventail de réalités diverses et de solutions résidentielles qui couvrent tout un éventail de besoins en logement, depuis l'itinérance aux hébergements de transition jusqu'aux unités du marché privé.

Le but de cette pluralité d'options est d'offrir à toute personne la possibilité de trouver un type de logement adapté à sa situation financière, sociale ou personnelle à un moment donné, et que des options existent pour accompagner sa progression vers une plus grande stabilité résidentielle. Ce continuum de logements est conçu, financé et géré autant par des acteurs communautaires, municipaux, gouvernementaux que privés.

Cette section s'intéresse à l'offre résidentielle à finalité sociale, à l'offre de logements collectifs, à l'offre de logements locatifs et de propriétés du marché privé, et met l'accent sur l'accessibilité universelle et les limitations structurelles du continuum de logement.

4.3.1 L'offre résidentielle à finalité sociale

L'offre résidentielle à finalité sociale regroupe un ensemble de solutions de logement conçues pour répondre à des besoins sociaux précis, en dehors ou en marge des dynamiques du marché privé. Cette offre comprend notamment les logements transitoires ou d'urgence, les HLM, les coopératives et les OSBL d'habitation ainsi que certaines formes de soutien résidentiel gouvernemental destinées à des personnes en situation de vulnérabilité.

Ces formes de logement ou d'aide au logement jouent un rôle crucial dans le continuum résidentiel, en assurant un filet de sécurité pour les personnes ou les ménages à faible revenu, pour les personnes en situation de handicap, en situation d'itinérance ou en transition résidentielle par exemple. Elles sont le fruit d'une collaboration entre divers acteurs (organismes communautaires, réseaux institutionnels, municipalités, programmes gouvernementaux, etc.) qui non seulement assurent le développement et la gestion de ces options résidentielles, mais offrent également, dans plusieurs cas, un soutien communautaire essentiel à la stabilité des ménages locataires, un aspect qui sera approfondi à la section 5.1.2. Des exemples d'organismes de la région qui assurent un tel soutien sont présentés à la section 6.1 qui aborde les acteurs de la région de la Capitale-Nationale concernés par l'habitation.

Cadre de référence et définitions

Pour mieux comprendre l'offre résidentielle à finalité sociale, il est essentiel de poser les balises conceptuelles qui encadrent cette analyse. Les termes utilisés pour décrire les logements sociaux, communautaires, hors marché ou abordables sont parfois employés de manière interchangeable, alors qu'ils renvoient à des réalités distinctes. Le tableau 11 regroupe les définitions retenues par le GI pour distinguer ces quatre formes d'habitation fréquemment évoquées dans le champ du logement à finalité sociale. Cette clarification s'avère nécessaire, car la confusion entourant ces appellations nuit à la compréhension des enjeux actuels et complique le dialogue entre les acteurs concernés.

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Tableau 11 – Définitions retenues dans le cadre de l'analyse pour les quatre formes d'habitation suivantes : logement hors marché, logement social, logement communautaire, logement abordable

Appellation	Source de la définition	Types de logements inclus	Définition
Logement hors marché	Travaux du GI	HLM, coopératives et OSBL d'habitation, fiducies foncières, etc.	Le logement hors marché désigne l'offre résidentielle, souvent une offre d'unités locatives, qui est soustraite à la logique de profit immobilier pour prioriser une finalité sociale. Elle vise à répondre à des besoins de logement pour des personnes ou des ménages à faible ou moyen revenu, ou des groupes ayant des besoins particuliers (p. ex. personnes étudiantes, familles nombreuses, personnes seules, etc.). L'appellation inclut les logements sociaux et communautaires (habitations à loyer modique [HLM], coopératives et organismes sans but lucratif [OSBL] d'habitation), mais également d'autres formes de propriété collective ou publique à but social et non lucratif (se référer à la section 6.2.5 pour des exemples de formes de propriété). Ces formes de tenures assurent que le logement hors marché est pérennisé dans son accessibilité financière et protégé contre la spéculation. Bien que la majorité des projets hors marché aient un ancrage communautaire fort, le niveau d'implication des personnes résidentes dans la gouvernance et la vie associative dans l'immeuble demeurent variables. Par ailleurs, même si ces initiatives reposent en grande partie sur du financement public, on observe une diversification croissante de leurs sources de financement. Le logement hors marché exclut les unités locatives du marché privé qui bénéficient de programmes gouvernementaux (p. ex. le Programme de supplément au loyer [PSL]) ou d'ententes non pérennes conclues dans le cadre de subventions gouvernementales (certains projets du PHAQ pourraient notamment être exclus de cette définition).
Logement social	Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)	HLM, coopératives d'habitation, OSBL d'habitation	Ce type de logement est sans but lucratif; il permet d'échapper à la logique du profit. Sa vocation est de loger les gens à revenus faible et modeste. C'est une propriété collective, plutôt qu'individuelle. De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires ou à tout le moins qui est inférieur au prix courant. Source.
Logement communautaire	Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)	Coopératives d'habitation, OSBL d'habitation	L'habitation communautaire est un moyen, pour les ménages à revenus faible et moyen, de se regrouper afin qu'ils puissent collectivement et démocratiquement participer à la gestion de leur habitat et s'impliquer activement dans leur milieu de vie. L'habitation communautaire repose sur le pouvoir d'agir des citoyens sur leurs conditions de logement et sur les valeurs de démocratie et de solidarité. Source.
Notion d'abordabilité du logement	Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) – Logement et santé : développement d'un cadre conceptuel		L'abordabilité d'un logement est une caractéristique permettant à un ménage d'accéder à un logement de qualité qui répond à ses besoins prioritaires et dont le coût ne compromet pas la capacité à subvenir aux autres besoins de base, tels que se nourrir, se vêtir, se déplacer et se soigner.

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Appellation	Source de la définition	Types de logements inclus	Définition
			L'abordabilité résulte d'un équilibre entre plusieurs facteurs, dont le taux d'effort des ménages, le coût de la vie, la qualité du logement et l'offre résidentielle (celle-ci fait référence à la disponibilité et à la diversité des logements dans une région donnée) (Labesse et al., 2022; Whitehead et Goering, 2021). Source. La notion d'abordabilité est traitée à la section 5.2.2.

Limites de correspondance entre définitions et données statistiques

Avant de présenter des données régionales sur l'offre résidentielle à finalité sociale, il importe de préciser que les catégories utilisées dans les statistiques disponibles ne correspondent pas toujours aux définitions retenues dans cette analyse.

Tel que défini au tableau 11, le logement hors marché, par exemple, désigne exclusivement les unités non soumises à la logique du marché privé, à propriété collective ou publique. Deux types de logements sont explicitement exclus de cette définition :

- Les logements du marché privé subventionnés de manière temporaire (ex. : Programme de supplément au loyer – PSL).
- Les logements dits « abordables » dont le prix est partiellement réduit par rapport au marché, mais sans garantie de pérennité ni statut de propriété collective.

Or, certains indicateurs gouvernementaux regroupent les logements sociaux, communautaires et abordables, et incluent parfois dans cette catégorie des unités du marché privé subventionnées par un programme gouvernemental (ex. : PSL, PHAQ). On peut penser au *nombre de logements sociaux, communautaires et abordables* qui figure parmi les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires. L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) y regroupe les formes de logement provenant de quatre programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ) : les HLM, le Programme de supplément au loyer (PSL et PSLQ), ainsi que les logements livrés dans le cadre des programmes Logement abordable Québec (LAQ) et AccèsLogis (ACL)⁵⁶.

De plus, la proportion de logements sociaux et communautaires sur le parc de logement peut parfois porter à confusion. Certaines sources présentent cette proportion sur le parc de logement total (incluant l'ensemble des logements d'un territoire) alors que d'autres réfèrent plutôt à la proportion par rapport au parc de logements locatifs uniquement. La proportion peut alors passer du simple au double.

Les données suivantes doivent donc être interprétées à la lumière des limites méthodologiques mentionnées précédemment.

Portrait régional de l'offre résidentielle à finalité sociale

En 2021, 10 % des ménages locataires de la région vivent dans un logement subventionné, et le nombre total de ménages aidés en 2020 est de 20 534.⁵⁷

⁵⁶ Institut de la statistique du Québec. (2024). [Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables](#).

⁵⁷ DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit. P.4.

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

« En 2021, le nombre total de logements sociaux, communautaires et abordables dans la Capitale-Nationale était estimé à 16 388 unités, selon la Société d'habitation du Québec (SHQ) »⁵⁸. Les données statistiques divergent toutefois ; la même source indique également que le nombre de logements sociaux, communautaires et abordables dans la région au 31 décembre 2020 est de 19 492. « 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 »⁵⁹. Le tableau 12 recense la proportion de logements sociaux, communautaires et abordables par MRC dans la région de la Capitale-Nationale. Si la proportion de l'agglomération de Québec est de 5,4 %, celle des MRC de La Jacques-Cartier et de L'Île-d'Orléans est à moins de 1 %.

Ces données sont sujettes à une évolution constante, la situation étant continuellement changeante, tel que l'illustre l'annonce suivante : « Trois cent quarante-trois nouveaux logements à loyer abordable seront construits à Québec à l'horizon 2024. Ces unités seront réparties entre cinq organismes dans les quartiers du Vieux-Québec, de Saint-Roch, de Sainte-Foy et de Beauport ainsi que dans le secteur du Père-Lelièvre. »⁶⁰

Tableau 12 – Proportion de logements sociaux, communautaires et abordables dans la région de la Capitale-Nationale⁶¹

Territoire	Proportion
Agglomération de Québec	5,4 %
MRC de La Jacques-Cartier	< 1 %
MRC de La Côte-de-Beaupré	1,9 %
MRC de Portneuf	2,6 %
MRC de L'Île-d'Orléans	< 1 %
MRC de Charlevoix	2,8 %
MRC de Charlevoix-Est	2,2 %

Source : Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

Bien qu'il ait subi un léger recul de 0,1 % entre 2016 et 2021, le nombre de logements sociaux, communautaires et abordables a augmenté de 38 % dans la région entre 2006 et 2020. Cette hausse est attribuée à trois principaux programmes :

- Le PSL, qui a presque doublé le nombre de bénéficiaires et a permis à des ménages à faible revenu d'accéder à des logements du marché privé à des loyers comparables à ceux des HLM.
- ACL Québec, qui a encouragé la création de logements communautaires pour les ménages à revenu modeste, avec une augmentation de 269 % des logements livrés.
- Logement abordable Québec, qui a soutenu la construction de logements abordables jusqu'à sa suspension en 2014-2015, avec une hausse de 25 % sur 18 ans⁶².

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Bourjouane, T. (2023). [343 nouveaux logements abordables à Québec en 2024](#). Radio-Canada

⁶¹ Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec, qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

⁶² DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit.

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Les interventions de la SHQ dans la région sont présentées au tableau 13 (à l'exception des HLM).

Tableau 13 – Interventions de la SHQ dans la région, à l'exception des HLM⁶³

Nom du programme	Nombre de ménages touchés
AccèsLogis	« Au 31 mars 2021, 5837 logements ont été livrés, soit une augmentation de 269 % entre 2006 et 2021 » (DSPublique, p.7).
Programme de supplément au loyer Québec (PSL)	En 2020, 5 291 ménages ont bénéficié du programme (DSPublique, p.7).
Logement abordable Québec	« 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 » (DSPublique, p.7).
Programme urgence volet 5 – urgence temporaire	175 interventions dans la région (Gouvernement du Québec).
Programme allocation-logement (PAL)	« Du mois d'octobre 2019 au 30 septembre 2020, 4 146 ménages de la RA de la Capitale-Nationale ont bénéficié de ce programme » (Gouvernement du Québec, p.24).
Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement du loyer touchés par la COVID	221 interventions dans la région (Gouvernement du Québec).
Programme d'adaptation de domicile (PAD)	394 interventions pour l'année 2020-2021 (Gouvernement du Québec).
Programme d'intervention résidentielle – mэрule	2 interventions dans la région (Gouvernement du Québec).
Programme Rénorégion	43 interventions (Gouvernement du Québec).
Programme pour les résidences endommagées par la pyrrhotite et Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)	Aucune intervention dans la région en 2020-2021 (Gouvernement du Québec).
Petits établissements accessibles	1 intervention (Gouvernement du Québec).
Programme rénovation Québec (PRQ)	137 ménages ont bénéficié du programme dans la région (Gouvernement du Québec).
Rénovation Québec — volet interventions sur l'habitation — bonification du programme AccèsLogis Québec	3 ménages du territoire (Gouvernement du Québec).
Programme d'initiative et de développement durable, d'entraide et de mobilisation	2 interventions (Gouvernement du Québec).

Source : DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit. et Gouvernement du Québec (2021). [Portrait régional de l'habitation. 03 – Région administrative de la Capitale-Nationale](#).

⁶³ Les données recensées dans le tableau proviennent des deux sources suivantes : DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit. Gouvernement du Québec (2021). [Portrait régional de l'habitation. 03 – Région administrative de la Capitale-Nationale](#).

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Typologie des formes de logement à finalité sociale⁶⁴

Le continuum résidentiel comprend une variété de formes de logement à finalité sociale, dont certaines visent des besoins immédiats (comme les services d'hébergement d'urgence), alors que d'autres s'inscrivent dans des trajectoires de stabilisation à moyen ou long terme. La section suivante propose un tour d'horizon de ces différentes modalités, accompagnées de quelques données régionales, lorsque disponibles.

Situation d'itinérance

Dans la nuit du 11 au 12 octobre 2022 se tenait le deuxième dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec. Si 545 de ces personnes avaient été recensées en 2018 dans la région de la Capitale-Nationale, ce nombre avait doublé en 2022 (927 personnes)⁶⁵.

Une annexe dédiée à la région de la Capitale-Nationale a été produite dans le cadre du deuxième portrait de l'itinérance au Québec, fournissant des données précises sur des aspects tels que l'identité de genre, l'âge et l'identité autochtone des personnes en situation d'itinérance, ainsi que les causes de la perte de logement et les sources de revenus des personnes concernées. Selon cette annexe, les principales raisons de perte de logement dans la région étaient la consommation de substances (22 %), l'expulsion (21 %) et le revenu insuffisant (17 %). Les revenus des personnes interrogées provenaient majoritairement de l'assistance sociale et d'activités informelles telles que la mendicité, la collecte de bouteilles, le travail du sexe et la vente de drogues⁶⁶.

Le plus récent dénombrement s'est tenu le 15 avril 2025; les données n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction du présent document, mais certaines organisations anticipaient une augmentation de 8 % à 10 % entre 2024 et 2025 dans la région⁶⁷. Un exercice d'énumération de l'itinérance hébergée réalisé dans la nuit du 23 avril 2024 avait déjà observé « une hausse de 15 % du nombre de personnes sans-abri hébergées par rapport à octobre 2022 »⁶⁸.

Drop in

Ce service propose des séjours d'une durée variant de 4 à 12 heures, principalement pour du repos. En 2021-2022, la Ville de Québec pouvait compter sur 56 places en *drop in*⁶⁹. Le Projet L.U.N.E., La Dauphine, la Maison Revivre, SQAT Basse-ville, le YWCA Québec et Lauberivière sont des exemples d'organismes offrant ce service à Québec⁷⁰.

Lauberivière décrit ainsi cette forme d'hébergement sur son site Internet : « La Halte est un hébergement d'urgence à haut seuil de tolérance où les gens peuvent venir dormir quelques heures et prendre une douche, et ce, 24 heures sur 24. Ce service se veut le plus inclusif possible. L'objectif de la Halte est de rejoindre les personnes qui n'ont pas de lieu pour dormir, même si elles ne veulent pas ou ne peuvent pas venir dans nos autres services. La Halte est accessible aux gens intoxiqués ou non et les animaux de compagnie sont acceptés. Il est permis d'y entrer et d'en sortir en tout temps. Un intervenant et un préposé sont disponibles sur place pour accueillir les gens. »⁷¹ Pour l'année 2024-2025, des milieux de vie, des répit et des accueils chaleur sont également offerts à l'Archipel d'Entraide, au Projet d'intervention prostitution Québec (PIPQ), à Le Piolet, au Répit de nuit, etc. Le Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec (RAIIQ) produit un Répertoire des espaces chaleur, qui

⁶⁴ Le continuum de logement présenté s'inspire de ces deux sources :

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (n.d.). [À propos du logement abordable au Canada](#).

Plamondon, S. [Analyse du parcours résidentiel en itinérance de Québec 2021-2022](#). CIUSSSCN et RAIQ

⁶⁵ Gerbet, T. et Prince, V. (2023). [Dénombrement des sans-abris et des itinérants : Les chiffres au Québec](#). Radio-Canada

⁶⁶ Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2023). [Annexe du rapport de l'exercice du 11 octobre 2022 : Résultats supplémentaires pour la Capitale-Nationale](#). Gouvernement du Québec.

⁶⁷ Desbiens, V. (2025). [Dénombrement de l'itinérance à Québec : 8 % à 10 % d'augmentation par année selon le CIUSSS](#). Le Journal de Québec

⁶⁸ La Presse canadienne. (2025). [Le nombre de personnes itinérantes hébergées en augmentation au Québec](#).

⁶⁹ Plamondon, S. [Analyse du parcours résidentiel en itinérance de Québec 2021-2022](#). Op.cit.

⁷⁰ Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec. [Répertoire des espaces de chaleur de la Capitale-Nationale. Hiver 2024-2025](#).

⁷¹ Lauberivière. [La Halte](#).

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

« présente plusieurs ressources qui offrent gratuitement ou à faible coût des espaces pour se poser, se réchauffer, manger ou dormir durant l'hiver, sur le territoire de la Ville de Québec et les environs ».

Hébergement d'urgence et dépannage

Il s'agit de refuges ou d'abris temporaires offerts pour une période de 1 à 60 jours. 142 places étaient offertes en 2021-2022 dans la Ville de Québec⁷². Lauberivière, Le Rempart, la Maison Revivre et le YWCA sont quelques exemples d'organismes qui offrent ce type d'hébergement.

Selon nos informations, en 2023, la MRC de Portneuf ne comptait qu'un seul lit d'urgence pour l'ensemble de la région ; les personnes à la recherche d'un hébergement d'urgence sont généralement dirigées vers la Ville de Québec pour répondre à leurs besoins.

Hébergement transitoire

Il s'agit de logements temporaires (30 jours à deux ans) qui incluent généralement l'accompagnement des personnes qui y séjournent pour favoriser leur stabilité résidentielle et leur inclusion sociale. Le territoire de la Ville de Québec comptait, en 2021-2022, 231 places de ce type d'hébergement⁷³. Le projet de modules d'hébergement transitoire à D'Estimauville, Le camp de base de Pech et la Maison Oxygène de Québec sont des exemples de ce type d'hébergement dans la région.

Il existe aussi des formes d'hébergement temporaire pour des populations particulières, pour les personnes immigrantes par exemple. Les habitations du Centre multiethnique de Québec offrent notamment des logements temporaires pour une période de six mois à deux ans aux personnes immigrantes réfugiées.

Notons que les termes hébergement transitoire, logement transitoire et hébergement temporaire sont souvent utilisés de manière interchangeable. Le présent document a retenu le continuum proposé par l'Analyse du parcours résidentiel en itinérance de Québec 2021-2022, produit par le RAIQ et le CIUSSSCN.

Logement transitoire

Ceci désigne un type de logement destiné à des personnes ayant des besoins précis, en lien avec des problèmes de santé mentale, de dépendance ou d'itinérance entre autres. Ce modèle offre un cadre de vie stable, tout en fournissant un accompagnement et des services de soutien adaptés. Les résidents bénéficient généralement d'une supervision régulière et d'un accès à des ressources telles que des services sociaux et des activités de réinsertion, favorisant ainsi leur autonomie et leur intégration sociale.

La durée du séjour dans un logement transitoire varie d'un à cinq ans et vise habituellement un accompagnement vers le logement autonome. Il y avait 311 logements transitoires dans la Ville de Québec en 2021-2022⁷⁴. Sur le territoire de Portneuf, le 213 à Donnacona offre 14 chambres de ce type de logement.

Habitations à loyer modique (HLM)

Pour l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ), « les habitations à loyer modique (HLM) permettent à des personnes à faible revenu de louer un logement à un prix réduit dans des milieux de vie exclusivement dédiés à cette mission. Dans les HLM, l'ensemble des locataires payent leur loyer à un montant fixe qui représente 25 % des revenus bruts du ménage. Ce modèle d'habitation est pour les personnes qui ont des revenus inférieurs aux plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux et qui répondent aux critères d'admissibilité »⁷⁵.

⁷² Ibid.

⁷³ Ibid.

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ Office municipal d'habitation de Québec. [Mes options d'habitation](#).

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Au nombre de 74 353 dans la province⁷⁶, les HLM ont vu le jour dans les années 1970⁷⁷. Elles sont des habitations financées par l'État et gérées par les offices d'habitation municipaux ou régionaux de la province. En 2023, les HLM représentaient 54 % des logements sociaux, communautaires et abordables du Québec, mais leur croissance est aujourd'hui quasi nulle⁷⁸, le gouvernement fédéral ayant mis fin au programme de construction de nouveaux HLM en 1993.

D'après le portrait régional de l'habitation 2021 du gouvernement du Québec, « au 31 décembre 2020, la RA de la Capitale-Nationale comptait 7 534 logements du type habitation à loyer modique dans lesquels 32,57 millions de dollars ont été investis pour la durée de l'année civile 2020 à titre de subventions au logement »⁷⁹. Il semblerait que ce nombre ait diminué, puisque le portrait de la DSPublique indique au 1^{er} janvier 2023, le parc total de HLM de la région comptait 6543 logements soit 39 % du parc de logements sociaux est constitué par des HLM⁸⁰.

En 15 ans, leur nombre n'a pas augmenté, il a même diminué dans certains cas. D'une part, aucune nouvelle construction n'a été réalisée ; d'autre part, la détérioration avancée de plusieurs immeubles a entraîné le retrait du marché de certaines unités locatives. Notons que le nombre élevé de demandes pour les unités de HLM donne lieu à des listes d'attente et à des délais d'attribution qui peuvent être longs.

À l'échelle provinciale, 67 % des HLM sont jugés en bon état⁸¹, comparativement à 71,2 % dans la région de la Capitale-Nationale⁸², où la situation est donc légèrement plus favorable que la moyenne du Québec. On estime toutefois qu'environ 30 % du parc régional est en mauvais état, avec des besoins de rénovation évalués à près de 30 millions de dollars⁸³. Les HLM apparaissent en moins bon état principalement dans les offices d'habitation de Charlevoix (71,4 % du parc jugé en mauvais état) et de la Côte-de-Beaupré (42,9 %)⁸⁴.

Des acteurs du territoire soulèvent plusieurs enjeux liés à l'implication du gouvernement fédéral en matière de HLM. Parmi ceux-ci figurent la fin des conventions de financement, d'une durée de 35 ans à partir de la construction des immeubles, qui mettait à contribution ce palier gouvernemental ; les disparités régionales et les seuils associés au Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), qui restreignent l'accès aux logements à loyer modique ; ainsi que les délais administratifs entourant le déploiement des nouvelles sommes fédérales en habitation.

Logement communautaire (OSBL et coopératives d'habitation)

D'après l'Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ), le Québec compte 28 000 logements en coopératives et 43 000 logements en OSBL. Contrairement aux HLM, ces logements sont souvent autofinancés en partie et visent à favoriser l'implication citoyenne et la stabilité résidentielle.

Le logement communautaire est reconnu pour entraîner des répercussions économiques positives considérables. Selon une étude récente, si le Québec augmentait son parc de logements communautaires de 79 070 unités d'ici 2030, cela pourrait générer une hausse du PIB provincial allant de 13,1 à 26,1 milliards de dollars⁸⁵. Pourtant, selon plusieurs, cette solution demeure largement sous-exploitée en raison d'un manque de financement structurel et d'une orientation politique favorisant le marché privé.

Les organismes sans but lucratif (OSBL) en habitation sont des organismes d'action communautaire autonomes dont la mission est d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faible revenu ou présentant des

⁷⁶ Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue. (2024). [Logements sociaux et abordables au Québec selon la région administrative](#).

⁷⁷ Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec. (2018). [Les 25 ans de notre Fédération](#).

⁷⁸ Institut de la statistique du Québec. Société d'habitation du Québec. (2024). [Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables](#).

⁷⁹ Gouvernement du Québec (2021). [Portrait régional de l'habitation. 03 – Région administrative de la Capitale-Nationale](#).

⁸⁰ DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit.

⁸¹ Bernier, J. (2025-12-12). [Un tiers des HLM en mauvais état au Québec : la situation s'est aggravée malgré des investissements records](#). Le Journal de Québec

⁸² DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit.

⁸³ Ibid.

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ Deloitte LLP. (2023). [L'impact du logement communautaire sur la productivité. Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine](#).

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

besoins particuliers. Ils possèdent et gèrent des immeubles dans lesquels ils offrent du logement permanent ou de l'hébergement temporaire, ainsi que des services adaptés à leurs clientèles. Ceux-ci peuvent inclure, entre autres, des personnes âgées, des familles, des personnes en situation de handicap, des femmes victimes de violence ou d'autres groupes marginalisés. Certains projets développés dans le cadre du programme AccèsLogis permettent à une partie des locataires de bénéficier de subventions au loyer (PSL), de sorte qu'ils ne paient que 25 % de leurs revenus en loyer⁸⁶.

De façon combinée, les régions de la Capitale-Nationale et de Chaudière-Appalaches comptent plus de 175 OSBL d'habitation dont le parc de logements est constitué d'environ 8000 unités⁸⁷.

Une coopérative d'habitation est une entreprise collective dont les membres sont à la fois locataires de leur logement et gestionnaires de l'immeuble qu'ils possèdent collectivement. Ce « sont des entreprises de propriété collective dont les membres-résidents, par leur implication, administrent et gèrent les affaires et les immeubles »⁸⁸. Ce modèle favorise l'accès à des logements de qualité à coût inférieur au marché, grâce à la participation active des membres à la gestion et à l'entretien. Les décisions sont prises collectivement lors d'une assemblée générale annuelle, où les membres élisent un conseil d'administration (un minimum de cinq personnes). Ce conseil peut être appuyé par des comités thématiques (entretien, finances, loisirs, etc.) pour répartir les tâches entre résidents. Ces coopératives sont encadrées par la Loi sur les coopératives, qui précise leurs règles de fonctionnement, de financement et de gouvernance.⁸⁹

En 2023, la région de la Capitale-Nationale compte 213 coopératives d'habitation⁹⁰. À titre d'exemples, mentionnons la coop Malle Baye à La Malbaie (20 logements), L'Accord à L'Ancienne-Lorette (12 logements) ou La Baraque à Québec (25 logements).

Bien que ce modèle d'habitation hors marché présente de nombreux avantages, certaines préoccupations ont été soulevées quant à son application sur le terrain, notamment en ce qui concerne l'équité dans l'accès au logement et la qualité de la gouvernance. Une enquête publiée par *Le Devoir* en janvier 2025 révélait entre autres « qu'un meilleur encadrement du processus de sélection des membres des coopératives d'habitation et la création de « points de contrôle » par l'État sont nécessaires pour prévenir des abus et faire en sorte que plus de logements abordables soient accordés aux personnes qui en ont vraiment besoin, estiment plusieurs acteurs du milieu »⁹¹.

Un modèle d'offre diversifiée

Certains organismes interviennent à plusieurs étapes du continuum de logement à finalité sociale. Prenons pour exemple le YWCA Québec, qui offre un éventail de services destinés aux femmes. L'organisme propose de l'hébergement d'urgence et transitoire, ainsi qu'un OBNL d'habitation comprenant 18 logements sociaux pour des femmes seules et autonomes (séjours de 5 ans maximum). Il administre également une maison de chambres de 14 places, destinée à des femmes, avec ou sans enfant – la première maison de chambres non mixte à Québec. En partenariat avec l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) et Immeuble populaire de Québec, le YWCA offre aussi des logements sociaux supplémentaires. Un service de soutien communautaire est assuré mensuellement pour accompagner les femmes qui quittent ces milieux vers d'autres options résidentielles.

Le soutien communautaire au logement social et communautaire (SCLSC)

Le [Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire](#) propose cette définition du SCLSC : « le soutien communautaire recouvre un ensemble d'actions qui peuvent aller de l'accueil à la

⁸⁶ Cette définition provient de deux sources :

Réseau québécois des OSBL d'habitation. (n.d.). [Foire aux questions du logement communautaire](#).

Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches. (n.d.). [Qu'est-ce qu'un OBNL œuvrant en habitation ?](#)

⁸⁷ Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches. (n.d.). [À propos](#).

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ Fédération de l'habitation coopérative du Québec. [L'habitation coopérative](#).

⁹⁰ Fédération des coopératives d'habitations de Québec, Chaudière-Appalaches. (2024). [Rapport annuel 2023](#).

⁹¹ Goudreault, Z. (2025-01-30). [Plaidoyer pour un meilleur encadrement des coops d'habitation](#). *Le Devoir*

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, la gestion du bail, du soutien ponctuel, le soutien au comité de locataires et aux autres comités et l'organisation d'activités communautaires. En fait, la notion de soutien communautaire désigne [...] ce qui relève de l'accompagnement social des individus ou des groupes ».

Dans la région de la Capitale-Nationale, 19 organismes répartis sur l'ensemble du territoire bénéficient d'un financement totalisant 999 330 \$ pour le SCLSC, soutenant ainsi 6 167 logements et rejoignant 7 070 locataires. Ces actions s'inscrivent dans un travail collectif structuré autour de la Table des partenaires, animée par le CIUSSSCN, qui réunit 13 partenaires et se rencontre quelques fois par année afin de définir les orientations et les priorités communes des projets régionaux. Plus d'explications sur le rôle du CIUSSSCN sont présentées dans la section 6.1.

Les activités financées dans le cadre du SCLSC couvrent quatre grands volets complémentaires. D'abord, le soutien à la vie collective, associative et communautaire vise à mobiliser les locataires, renforcer leur participation à la vie démocratique et améliorer leur qualité de vie à travers des activités variées — mobilisation, intégration communautaire, loisirs, initiatives interculturelles, entraide, formations et évaluation des besoins du milieu. Ensuite, le soutien à l'exercice des droits individuels et collectifs permet d'accompagner les locataires dans des démarches citoyennes telles que la préparation de documents officiels, la signature de bail ou la gestion budgétaire. Le programme finance également des activités d'information et de référencement facilitant l'accès aux services publics et communautaires. Enfin, il inclut un soutien en relation d'aide, tant individuel que collectif, pour prévenir les conflits, offrir un accompagnement ponctuel en situation de crise, repérer les personnes isolées et les orienter vers les ressources appropriées.

4.3.2 L'offre de logements collectifs

Selon Statistique Canada, un « logement collectif désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants »⁹². Il peut y avoir une certaine confusion dans la terminologie entourant les logements collectifs, puisque certaines formes d'hébergement comprises dans cette catégorie relèvent également des logements hors marché, social ou communautaire.

En 2021, on dénombrait 545 logements collectifs dans la région de la Capitale-Nationale, hébergeant un total de 20 810 personnes⁹³. Ces logements comprennent entre autres :

- Les établissements de soins de santé.
- Les résidences pour personnes âgées (RPA).
- Les établissements de soins pour bénéficiaires internes : Centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD), résidences intermédiaires (RI), ressources de type familial (RTF), etc.
- Des établissements correctionnels et de détention.
- Des refuges, des maisons de chambres et pensions.
- Des hôtels et des établissements religieux.

Parmi les nombreux exemples de logements collectifs de la région se trouvent notamment :

⁹² Statistique Canada. (2022). [Logement collectif](#).

⁹³ Commande spéciale réalisée par Statistique Canada selon le recensement de 2021. Compilation réalisée par la CMQuébec.

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- La Maison d'hébergement Mirépi (Saint-Raymond) : 27 places pour femmes victimes de violence conjugale⁹⁴.
- Le 213 (Donnacona) : 14 chambres locatives transitoires pour adultes ayant une problématique de santé mentale.
- L'Association des personnes handicapées de Portneuf (Pont-Rouge) : offre de répit temporaire pour adultes vivant avec une déficience intellectuelle ou un trouble du spectre de l'autisme qui résident avec un membre de leur famille.

Bien que considérés comme des milieux de vie de qualité et essentiels, plusieurs logements collectifs font face à une pression croissante. Au Québec, on estime qu'environ 5000 personnes sont actuellement en attente d'une place dans une résidence intermédiaire⁹⁵, et que le délai moyen d'attente pour un CHSLD est de 196 jours pour une maison des aînés⁹⁶.

Quant aux maisons de chambres, ce segment du parc résidentiel est peu documenté, tant sur la composition des logements que sur les profils et besoins des chambreurs et des propriétaires. Ce type d'habitation semble en diminution, avec des ressources limitées pour assurer sa pérennité. La Ville de Québec, de pair avec de nombreux acteurs de son territoire, a élaboré une Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec 2021-2025.

4.3.3 L'offre de logements locatifs et des propriétés du marché privé

L'offre de logement du marché privé (locataire et propriétaire) fait référence aux habitations qui sont propriétés d'individus, d'entreprises ou d'investisseurs, et qui sont régies par les lois du marché immobilier. L'objectif principal est d'offrir un rendement financier pour les propriétaires et les investisseurs.

Dans la région de la Capitale-Nationale, la majorité des ménages résident dans des logements locatifs ou des propriétés privées, avec une préférence marquée pour les appartements d'immeubles de cinq étages ou moins et les maisons individuelles. En 2021, ce sont 77,9 % des ménages qui habitent ces deux formes de logements.

La typologie de l'habitat varie grandement selon les secteurs : en 2021, 32,3 % des ménages de l'agglomération de Québec habitent en maison individuelle, contre 85,4 % sur l'Île d'Orléans, illustrant des différences importantes au sein de la région.

Immeubles

En 2016, 36,4 % des ménages habitaient des appartements dans des immeubles de cinq étages et moins, une proportion qui a peu varié dans les cinq années suivantes, pour atteindre 36,8 % en 2021.

Au niveau provincial, cette part est passée de 32,7 % à 33,2 % sur la même période, illustrant une proportion plus élevée de ménages dans ce type de logement dans la région de la Capitale-Nationale par rapport à la moyenne québécoise, bien que la progression y soit moins marquée.

Parallèlement, on observe une hausse de la proportion de ménages occupant des appartements dans des immeubles de plus de cinq étages. Entre 2016 et 2021, cette part a crû de 6,3 % à 7,1 % dans la région, soit une variation de 19 %. Sur le plan provincial, la proportion est passée de 5,3 % à 6 %, représentant une variation de 20,2 %.

⁹⁴ Goyette, J.-P. (2024). [La situation du logement dans la MRC de Portneuf. Actualisation du portrait régional produit en 2013](#). Un toit pour toi. Portneuf Ensemble.

⁹⁵ Cousineau, M.-E. (2025). [5000 Québécois attendent une place](#). La Presse

⁹⁶ Gamache Fortin, S. (2025). [CHSLD : jusqu'à un an et demi d'attente pour obtenir une place](#). Le Journal de Montréal

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Maisons individuelles

En 2016, 41,8 % des ménages de la région occupaient une maison individuelle ; cette proportion est passée à 41,1 % en 2021, ce qui représente une variation de 4,3 % sur cinq ans. Cette légère diminution de la part des ménages résidant en maison individuelle se constate également à l'échelle provinciale, où la proportion est passée de 45,4 % à 44,6 % entre 2016 et 2021.

Tableau 14 – Typologie dans la région de la Capitale-Nationale selon les Recensements de 2016 et de 2021⁹⁷

Variable		Capitale-Nationale			Province de Québec		
		2016	2021	Variation	2016	2021	Variation
Population (nombre de personnes)		729 997	757 950	3,8 %	8 164 361	8 501 833	4,1 %
Nombre de ménages		334 265	354 680	6 %	3 531 663	3 749 035	6,1 %
Typologie	Maison individuelle	139 820	145 815	4,3 %	1 602 680	1 671 920	4,3 %
	Maison jumelée, en rangée, attenante	27 130	28 340	4,5 %	297 535	313 450	5,4 %
	Appartement (immeuble cinq étages ou plus)	21 050	25 070	19 %	187 800	225 745	20,2 %
	Appartement (immeuble moins de cinq étages)	121 605	130 620	7,4 %	1 154 955	1 242 910	7,6 %
	Duplex	22 455	22 625	0,8 %	265 195	271 245	2,3 %
	Logement mobile	2 205	2 230	1,1 %	23 505	23 760	1,1 %

Source : Statistique Canada. Recensement de 2021 et Recensement de 2016. Ces données proviennent des tableaux récapitulatifs des recensements de 2016 et de 2021. Quant aux taux de variation, ils ont été calculés avec un outil disponible en ligne.

4.3.4 Accessibilité universelle et limitations structurelles du continuum

À l'échelle du continuum résidentiel, peu de logements sont conçus selon les principes de la [conception universelle](#). Cette approche vise à rendre les espaces, les produits et les environnements utilisables par toutes les personnes, quels que soient leur âge ou leurs capacités physiques. Elle dépasse les aménagements ponctuels comme les rampes d'accès ou les embrasures de porte élargies, en intégrant une planification qui anticipe des besoins variés. Parmi les caractéristiques associées à la conception universelle, on retrouve les entrées sans marches, les douches accessibles en fauteuil roulant, les larges corridors, l'utilisation de couleurs contrastées pour favoriser l'orientation⁹⁸.

Certains programmes gouvernementaux appuient l'adaptation des logements existants pour en améliorer l'accessibilité. C'est le cas du Programme d'adaptation de domicile (PAD) de la SHQ. Toutefois, ce programme a été suspendu le 22 novembre 2024, pour une durée indéterminée, en raison de l'épuisement de son budget. Selon la SHQ, cette situation est liée à une augmentation d'environ 15 % du nombre de demandes d'aide financière, malgré une hausse du budget initial par rapport aux années précédentes⁹⁹.

⁹⁷ Statistique Canada. [Recensement de 2021](#) et [Recensement de 2016](#). Ces données proviennent des tableaux récapitulatifs des recensements de 2016 et de 2021.

Quant aux taux de variation, ils ont été calculés avec un outil [disponible en ligne](#).

⁹⁸ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2025). [Demandez à un expert du logement : Conception universelle](#).

⁹⁹ Cousineau, M-E. (2025). [Soutien à domicile : Victimes des coupes](#). La Presse

État des besoins

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Bien que peu d'unités du continuum de logement soient véritablement accessibles et construites selon les principes de l'accessibilité universelle, plusieurs initiatives existent dans la région de la Capitale-Nationale ; elles demeurent toutefois largement concentrées en milieu urbain, laissant peu d'options accessibles dans les secteurs ruraux. Voici quelques exemples :

- Le [pavillon Patrice Villeneuve de la Maison Martin-Matte de Québec](#), et le [Milieu de vie TCC](#) (MVTCC): « L'immeuble est une copropriété divisée de cinq étages comprenant 75 logements et 57 stationnements souterrains. Les deux premiers étages sont la propriété de Milieu de Vie TCC et les trois étages supérieurs appartiennent à la coopérative Habitation sans frontières. Sur les deux premiers étages appartenant à MVTCC, 30 logements sont adaptés à la clientèle ayant une déficience physique, dont 10 sont réservés à la clientèle présentant un TCC. »¹⁰⁰
- Le [Groupe O'drey](#) fait de l'habitation inclusive pour toutes les personnes citoyennes de Québec, incluant des adultes qui vivent avec une situation de handicap physique. L'immeuble compte 80 unités, dont 40 sont adaptés.
- « [Espace-Vie TSA](#) est le premier projet d'habitation, dans la région de Québec, s'adressant spécifiquement aux personnes autistes à grands défis. Il n'existe actuellement aucune autre offre priorisant la prévention de l'anxiété et l'augmentation du bien-être au Québec. Située à Saint-Augustin-de-Desmaures sur un terrain de plus de 60 000 pieds carrés à proximité du fleuve Saint-Laurent, la villa a été réfléchie de A à Z; cette clientèle habituellement plus complexe à loger sera entourée d'intervenants spécifiquement formés pour intervenir adéquatement et leur offrir un accompagnement qui tient compte de leur individualité ainsi que des facteurs réducteurs d'anxiété. Le projet comporte deux volets, une résidence d'une capacité d'accueil de 9 personnes adultes autistes et un centre d'activités de jour. »¹⁰¹

¹⁰⁰ Milieu de vie TCC. [Accueil](#).

¹⁰¹ [Groupe O'Drey](#)

05

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Cette section présente quatre causes sur lesquelles le Chantier se loger s'est penché dans le cadre de l'analyse : la marchandisation du logement, les déséquilibres et les limites des mécanismes de régulation du marché locatif privé, les besoins de financement du logement social et du soutien communautaire, ainsi que les déséquilibres entre l'offre et la demande. Elle documente des enjeux de logement (p. ex. : abordabilité, santé physique et mentale) et renseigne sur les populations particulièrement touchées par lesdits enjeux.



5. Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Cette troisième section de l'analyse de la situation cherche d'abord à documenter certaines causes des problèmes en lien avec l'habitation et le logement. Ensuite, elle s'intéresse aux manifestations et conséquences de ces problèmes ainsi qu'aux populations touchées par ceux-ci. Pour illustrer les propos, des exemples proviennent de la région de la Capitale-Nationale, ainsi que d'autres régions du Québec ou d'ailleurs.

Comme précisé au tableau 5, aucune attente ou suggestion précise n'a été exprimée par les partenaires du Collectif IDS-CN relativement à cette section. Toutefois, elle tente d'apporter quelques éléments de réponse à l'un des besoins qu'ils ont formulés à l'égard du Chantier se loger : et si on réfléchissait l'habitation autrement afin de s'attaquer à la source des enjeux et pas uniquement à leurs conséquences ?

5.1 Causes du problème

Tel que présenté précédemment, les problèmes concernant le logement, et plus largement l'habitation, s'inscrivent dans la catégorie des problèmes pernicieux (*wicked problems*). Contrairement aux problèmes complexes, pour lesquels un consensus peut être atteint sur la nature et les causes, *on ne s'entend ni sur la définition ni sur les solutions à apporter pour résoudre les problèmes vicieux*¹⁰². Ces problèmes sont généralement difficiles à cerner, les données disponibles à leur sujet sont souvent contradictoires ou incomplètes, et chacun d'eux tend à être le symptôme d'un autre problème. De plus, ils impliquent de multiples acteurs, leurs solutions sont coûteuses, ne peuvent être testées avant leur implantation et risquent ainsi de générer de nouvelles difficultés.

Le problème pernicieux du logement et de l'habitation résulte d'une conjoncture complexe où divers facteurs interagissent et s'influencent mutuellement. La situation critique qui sévit dans la région de la Capitale-Nationale, au Québec, au Canada et dans de nombreux autres pays du monde, s'explique différemment selon les perspectives des acteurs concernés, lesquels l'associent à une multitude de causes. La présente analyse de la situation ne cherche ni à énumérer l'ensemble des causes ni à les documenter de manière approfondie. Des ouvrages spécialisés, des experts en la matière et des organisations s'occupent déjà de ce travail (voir la section 6 du document).

Toutefois, afin de répondre à la volonté du Collectif IDS-CN d'agir sur les causes de la crise et non seulement sur ces effets, les partenaires du groupe d'initiateur·trices ont proposé quatre causes autour desquelles le Chantier se loger pourrait concentrer ses actions. Ces causes, qui ont pour priorité les populations en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être, sont les suivantes : 1) la marchandisation du logement ; 2) le financement du logement social : entre besoins croissants et stratégies d'investissement ; 3) les déséquilibres structurels du marché locatif et la régulation déficiente ; ainsi que 4) le déséquilibre entre l'offre et la demande.

Bien qu'à certains endroits l'analyse puisse référer au problème pernicieux de logement et d'habitation comme étant une crise, les auteurs David Madden et Peter Marcuse insistent sur le fait que « des critiques, des réformateurs et des militants parlent de crise du logement depuis plus d'un siècle. L'expression est redevenue courante après l'effondrement économique mondial de 2008. [...] Le concept de crise doit cependant être utilisé avec prudence. L'idée d'une crise suppose que le logement inadéquat ou inabordable représente une anomalie, un écart temporaire par rapport à une norme, sinon respectée. Mais pour les classes pauvres et ouvrières, la crise du logement est la norme¹⁰³. »

¹⁰² Centre de collaboration nationale sur les politiques publiques et la santé. (2013). [Les problèmes vicieux : une introduction](#).

¹⁰³ Madden, D. et Marcuse, P. (2024). Défendre le logement. Nos foyers, leurs profits. Écosociété. 198 p.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Jusqu'à présent, aucun lien direct n'a été établi entre le chantier Se loger et des propriétaires ou des organisations qui représentent leurs intérêts et leur vécu. Ceci limite la compréhension de leur réalité, de leurs points de vue et des difficultés qu'ils rencontrent. L'objectif ici est de mettre en lumière différents enjeux du marché locatif sans réduire la situation à une opposition entre victimes et responsables, mais plutôt en reconnaissant la complexité des dynamiques en jeu.

5.1.1 Marchandisation du logement

Au Québec, et fort probablement ailleurs en Occident, l'idée que devenir propriétaire constitue une étape essentielle de la réussite personnelle est largement ancrée et socialement reconnue. Depuis la tendre enfance, et tout au long de leur vie, les individus reçoivent des messages récurrents leur signifiant que l'achat d'une maison représente une forme de sécurité, de succès et de stabilité. Si cette valorisation s'accompagne de préjugés positifs à l'égard du statut de propriétaire, elle implique de réels avantages économiques et une forme de sécurité, financière notamment, non négligeable. En revanche, le fait d'être locataire est perçu comme une situation transitoire, temporaire ou à défaut, plutôt qu'un choix légitime. Ces représentations prennent forme dans une société capitaliste où la propriété et l'accumulation de richesse occupent une place centrale, influençant la manière de penser et de vivre le logement. Le capitalisme est notamment marqué par les piliers suivants : la propriété privée, l'intérêt personnel et le rôle limité des pouvoirs publics¹⁰⁴.

Dans ce contexte, l'une des causes majeures identifiées pour expliquer la conjoncture est la question de la marchandisation du logement; il semble que l'habitation soit perçue comme un produit financier soumis aux lois du marché et non pas comme un droit fondamental. Comme le soulignent Madden et Marcuse (2024), « la crise du logement est une conséquence logique et prévisible d'une caractéristique fondamentale de l'aménagement du territoire sous le capitalisme : l'habitation n'est pas produite et répartie afin de fournir un toit à chacun, mais comme une marchandise destinée à enrichir une minorité¹⁰⁵ ».

Les facteurs, conséquences et effets suivants sont liés à la marchandisation du logement :

- La spéculation, qui désigne l'achat et la vente de biens immobiliers motivés par l'augmentation de leur valeur dans le temps et l'intention de réaliser un profit. Les flips¹⁰⁶, les investissements à long terme et l'achat de propriétés pour augmenter les loyers afin de maximiser les revenus locatifs sont quelques-unes des formes que peut prendre la spéculation dans le domaine immobilier. Au Canada, la spéculation est l'un des facteurs ayant fait bondir le prix des maisons; la valeur moyenne d'une maison, à la fin de l'année 2021, s'élevait à 811 700 \$ à l'échelle nationale, un montant qui a subi une hausse de 43 % par rapport à décembre 2019 et de 97 % par rapport à 2015¹⁰⁷. Dans le but de lutter contre la spéculation, des experts suggèrent des mesures telles que la taxation du gain en capital pour les propriétés dont la revente a lieu moins de quelques années après l'achat initial et de s'inspirer de pratiques innovantes de taxation mises en place par certains états, par exemple Singapour et la Suisse¹⁰⁸. Au Québec, de nouvelles règles agissent sur certains mécanismes spéculatifs, comme la modification à la Loi de l'impôt sur le revenu pour lutter contre les flips immobiliers¹⁰⁹, interdiction à l'éviction pour subdiviser un logement, l'agrandir de manière importante ou pour en changer l'usage¹¹⁰, etc.
- Les mesures fiscales peuvent jouer un rôle dans la *marchandisation du logement* en influençant la manière dont les investisseurs et les propriétaires abordent l'immobilier et la rentabilité des propriétés résidentielles. Au

¹⁰⁴ Jahan, S. Saber Mahmud, A. (2015). [Qu'est-ce que le capitalisme ?](#) Fonds monétaire international.

¹⁰⁵ Madden, D., et Marcuse, P. (2024). Défendre le logement : Nos foyers, leurs profits. Écosociété. p. 26

¹⁰⁶ Le flip immobilier fait référence à une stratégie d'investissement qui consiste à acheter un bien immobilier, souvent sous-évalué ou nécessitant des rénovations, dans le but de le revendre rapidement à un prix plus élevé, générant ainsi un profit.

¹⁰⁷ Goudreault, Z. (2023). [Urbanisme et spéculation, pierre angulaire de la crise du logement](#). Le Devoir

¹⁰⁸ Ibid.

¹⁰⁹ Chambre des notaires du Québec. (2023). [Flip immobilier : nouvelle règle fiscale depuis le 1^{er} janvier 2023](#).

¹¹⁰ Éducaloi. [L'éviction du logement](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Canada, les mesures d'accès à la propriété, l'exemption de la taxe sur le gain en capital sur la résidence principale, la possibilité de déduire l'intérêt sur le prêt hypothécaire d'un logement locatif de ses revenus locatifs, l'absence de taxe de vente sur les nouvelles constructions (Québec) et la garantie offerte par la SCHL sont quelques exemples de ces avantages fiscaux au profit des propriétaires¹¹¹. Des experts proposent de réformer certaines de ces mesures, comme l'imposition des gains en capital de la vente d'une propriété principale, en vue de réduire les inégalités et de freiner la demande.

- Olivier Jacques, professeur adjoint à l'Université de Montréal et chercheur au Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO) a publié en septembre 2023 une lettre ouverte dans laquelle il démontre des liens entre la croissance des inégalités de revenus et le prix de l'immobilier. Au cours des années 1990, les personnes plus riches ont vu leur revenu augmenter, entraînant la croissance du nombre de personnes capables de verser une somme plus importante pour l'achat d'une propriété. Ceci a influencé à la hausse le prix pour l'ensemble du parc immobilier. « Bien que la hausse des inégalités se soit stabilisée au Québec et au Canada depuis le début du XXI^e siècle, il faut reconnaître que notre tolérance collective pour des niveaux élevés d'inégalités contribue à la crise du logement¹¹². » Monsieur Jacques fait ensuite référence aux mesures fiscales susmentionnées comme étant contributives à la crise actuelle. L'objectif initial desdites mesures était de faciliter l'accès à la propriété pour la classe moyenne, objectif qui est atteint selon Olivier Jacques : « Elles furent sciemment implantées par l'État pour encourager l'accès à la propriété de la classe moyenne et favoriser son enrichissement. Cette stratégie a fonctionné : près des deux tiers des ménages sont propriétaires et leur valeur nette a augmenté de manière exponentielle depuis plusieurs décennies. Réformer ou éliminer une ou plusieurs de ces mesures freinerait la demande et pourrait contribuer à résorber la crise du logement¹¹³. »
- Des pratiques telles que l'hébergement à court terme illustrent également la transformation de la vocation de logements résidentiels en celle de biens commerciaux. En février 2023, 4301 logements de la région de la Capitale-Nationale étaient disponibles sur la plateforme Airbnb, et 66 % étaient dans l'illégalité¹¹⁴. Parmi les cinq MRC du Québec présentant les proportions les plus élevées de logements offerts en location sur Airbnb par rapport à l'ensemble des unités foncières disponibles, quatre sont sur le territoire de la Capitale-Nationale : les MRC de Charlevoix, de Charlevoix-Est, de La Côte-de-Beaupré et de L'Île-d'Orléans¹¹⁵. Parmi les solutions proposées, le Regroupement des comités logement et associations du Québec recommande que les différentes plateformes d'hébergement à court terme soient tenues responsables de la diffusion d'annonces illégales et puissent être bannies de leurs activités au Québec si nécessaire¹¹⁶. Le législateur a adopté des règles pour agir sur l'hébergement à court terme, comme la création du registre public des établissements d'hébergement touristique du Québec pour renforcer la Loi sur l'hébergement touristique¹¹⁷.
- La marchandisation du logement est également influencée par d'autres facteurs, notamment l'usage de la propriété comme un outil d'épargne forcée en vue de constituer un fonds de retraite. Ce phénomène transforme l'habitation en un actif financier plutôt qu'en un bien social.

Cette financiarisation de l'habitation semble entrer en contradiction avec la hiérarchie des besoins humains proposée par la pyramide du psychologue américain Abraham Maslow. Selon lui, les besoins physiologiques, parmi lesquels figure un abri convenable, sont les plus importants à combler. Au deuxième palier de cette pyramide se trouvent les besoins liés à la sécurité, c'est-à-dire aux éléments pouvant apporter un niveau de prévisibilité et de

¹¹¹ Jacques, O. (2023). [Les causes oubliées de la crise du logement](#). Le Devoir

¹¹² Jacques, O. (2023). [Les causes oubliées de la crise du logement](#). Le Devoir

¹¹³ Ibid.

¹¹⁴ Regroupement des comités logement et associations du Québec. (2023). [La démesure Airbnb. Un saccage du parc locatif québécois](#).

¹¹⁵ Ibid

¹¹⁶ Ibid

¹¹⁷ Labbé, J. (2024). [« Loi Airbnb » : Québec lancera son répertoire public lundi](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

stabilité dans la vie quotidienne, tels que le logement¹¹⁸. Le professeur titulaire au département des relations industrielles de l'Université Laval Mustapha Bettache relevait que « l'accès à un logement abordable apparaît comme un important moyen de diminuer les conditions de vulnérabilité économique, notamment pour les populations les plus défavorisées, car il peut leur assurer leur sécurité relative et leur permettre de déployer leurs énergies à améliorer leurs conditions de vie et celles de leurs proches, voire leur procurer plus de dignité, sans compter qu'il s'agit là d'un important enjeu d'intégration sociale et sur le marché du travail¹¹⁹. »

La lutte pour faire reconnaître le logement comme un droit fondamental, portée par une multitude d'acteurs de la province, vient s'opposer à cette vision marchande de l'immobilier. Ce droit est reconnu par diverses instances, la Déclaration universelle des droits de l'homme ainsi que l'article 11.1 du [Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels](#)¹²⁰. De ce Pacte, ratifié par le Québec et le Canada, découlent trois obligations en matière de logement :

- L'obligation de respecter : s'abstenir de procéder à des expulsions forcées et de détruire des logements; de priver des groupes particuliers de la sécurité d'occupation.
- L'obligation de protéger : s'assurer que les acteurs privés se conforment aux normes relatives aux droits de l'homme qui concernent le droit à un logement convenable.
- L'obligation de mettre en œuvre : établir un plan national pour le logement avec des objectifs de développement du logement en mettant l'accent sur les groupes désavantagés et marginalisés¹²¹.

En 1991, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'Organisation des Nations Unies (ONU) stipulait qu'« il ne faut pas entendre le droit au logement dans un sens étroit ou restreint qui l'égale, par exemple, à l'abri fourni en ayant simplement un toit au-dessus de sa tête ou qui le prend exclusivement comme un bien. Il convient au contraire de l'interpréter comme le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité dans la paix et la dignité¹²² ».

Au Canada, la [Loi sur la stratégie nationale sur le logement](#), sanctionnée en 2019, reconnaît à son article 4 « que le gouvernement fédéral a pour politique en matière de logement de reconnaître que le droit à un logement suffisant est un droit fondamental de la personne confirmé par le droit international¹²³ ». La Charte canadienne des droits et libertés n'en fait toutefois pas allusion, pas plus que la Charte des droits et libertés du Québec¹²⁴. Cependant, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse juge que le droit au logement est protégé par la Charte provinciale : « en effet, ce droit fait implicitement partie du droit à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales susceptibles d'assurer un niveau de vie décent, énoncé à l'article 45 de la Charte québécoise¹²⁵ ».

En 2024, la question de la reconnaissance du logement comme droit individuel a été soulevée à l'Assemblée nationale. Le gouvernement a alors exprimé une position nuancée, reconnaissant l'importance du logement tout en évitant de le qualifier explicitement de droit fondamental¹²⁶. Lors d'une entrevue accordée à Radio-Canada en janvier 2024, Denis Bourque, professeur au Département de travail social de l'Université du Québec en Outaouais, estime que la reconnaissance du droit au logement donnerait une assise juridique aux personnes et aux groupes pénalisés dans leur accès à des conditions de vie liées au logement qui soient acceptables, ainsi qu'un recours juridique pour obliger les pouvoirs publics à agir. D'après lui, la crise de l'habitation ne peut être résolue par le

¹¹⁸ Willingham, A.J. (2023). [What is Maslow's hierarchy of needs? A psychology theory, explained](#). CNN

¹¹⁹ Bettache, M. (2021). [Le logement abordable, un droit ou une nécessité ?](#) La Presse

¹²⁰ Baldé, A. (2023). [Ni marchandise ni privilège, le logement est un droit, point](#). Le Devoir

¹²¹ Gaior, C. (2024). [Le risque de perdre son logement demeure pour bien des Québécois](#). Radio-Canada

¹²² Front d'action populaire en réaménagement urbain. (n.d.). [C'est quoi, le droit au logement ?](#)

¹²³ Gouvernement du Canada. (n.d.). [Loi sur la stratégie nationale sur le logement \(N-11.2\)](#).

¹²⁴ Baldé, A. Ni marchandise ni privilège, le logement est un droit, point. Op. cit.

¹²⁵ Tessier, P.-A., Myrlande, P., et Arpin, S. (2021). [Le droit au logement est protégé par la Charte des droits et libertés de la personne](#). Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse

¹²⁶ Bergeron, P. (2024). [Droit au logement : François Legault ferme la porte à une loi](#). La Presse

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

marché privé. Il doit y avoir une réponse sociale et publique, des réponses systémiques et collectives plutôt que des réponses individuelles¹²⁷.

5.1.2 Financement du logement social : entre besoins croissants et stratégies d'investissement

Pour plusieurs organisations (p. ex. le FRAPRU¹²⁸, le Collectif pour un Québec sans pauvreté¹²⁹, l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) et la Caisse d'économie solidaire du Québec¹³⁰), les enjeux de logement actuels pourraient entre autres être atténués par l'augmentation du financement au logement social. Ces organisations considèrent que les formes de logements hors marché sont une solution essentielle, offrant une alternative au marché privé, et que leur proportion devrait être augmentée. Toutefois, leur développement et leurs effets peuvent être limités par un financement insuffisant et un manque de prévisibilité des ressources.

Depuis le début du chantier Se loger, les lectures, visionnements, rencontres et événements ont mis en lumière un consensus fort parmi divers acteurs — société civile, secteur communautaire, institutions, milieux philanthropiques, chaires de recherche et personnes citoyennes — quant au rôle central du manque d'options hors marché dans la crise du logement. Ce déficit est entre autres perceptible par les longues listes des ménages en attente d'un HLM au Québec, au nombre de 34 252 en date du 31 décembre 2023¹³¹. En février 2025, ce sont environ 2 500 personnes qui étaient sur la liste d'attente globale de l'OMHQ pour obtenir un logement subventionné (communication personnelle, 18 mars 2025), et un article de juin 2024 révélait que l'organisation faisait face à une augmentation de 134 % de la demande d'aide¹³².

Avertissement terminologique

Il importe de souligner que les termes utilisés pour désigner les différentes formes de logement (logement social, communautaire, abordable, hors marché, hors marché spéculatif, privé, etc.) ne font pas consensus au Québec. Les définitions varient selon les acteurs et les organisations¹³³, ce qui peut entraîner une certaine confusion dans le dialogue intersectoriel.

Les définitions retenues dans le cadre de cette analyse sont précisées à la section 4.3.1, notamment au tableau 11. Toutefois, les données présentées ci-dessous reprennent les termes tels qu'utilisés par les sources originales. Il peut donc y avoir des écarts entre ces appellations et celles retenues dans l'analyse, ce qui pourrait soulever des interrogations quant à ce qui est inclus ou non sous chaque dénomination.

État des lieux du logement social et communautaire au Québec

Avant les années 1970, le gouvernement fédéral jouait un rôle central pour le logement social et communautaire au pays, contribuant activement à la construction de ce type de logement et à la modernisation du parc immobilier. À partir des années 1980, ce rôle a graduellement diminué, avec une délégation de plus en plus importante aux provinces. Le retrait du financement fédéral pour les HLM, les OSBL et les coopératives d'habitation au milieu des années 1990 est largement reconnu pour avoir entraîné des conséquences profondes sur le développement et l'entretien de logements sociaux et communautaires. Cette réduction a grandement affecté la disponibilité de ce type de logements à travers le pays¹³⁴. En 1991, la proportion des logements sociaux représentait 6,2 % du parc

¹²⁷ Radio-Canada. [Rattrapage du lundi 29 janvier 2024. Épisode de l'émission Les matins d'ici.](#)

¹²⁸ FRAPRU. [La clé, c'est le logement social !](#)

¹²⁹ Collectif pour un Québec sans pauvreté. [Crise de l'abordabilité du logement : le Collectif se joint à la Grande manifestation régionale pour le financement du logement social.](#)

¹³⁰ RQOH. (2025-05-13). [Bâtir ensemble : 20 % de logements communautaires et sociaux pour transformer le Québec.](#)

¹³¹ Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec. (2024). [34 252 ménages en attente d'un HLM au Québec.](#)

¹³² Boudreau, L. (2024). [Logement : augmentation de 134 % du nombre de demandes d'aide à Québec.](#) Radio-Canada

¹³³ CISSS de la Montérégie-Ouest. (2023). [L'ABC du logement social en organisation communautaire.](#)

¹³⁴ Parliamentary Research Branch. (1999). [Homelessness - Housing and parliamentary action.](#) Library of Parliament.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

immobilier canadien, une proportion qui a baissé à 4,1 % 30 ans plus tard, en 2021. Si le nombre de logements sociaux est resté semblable pendant cette période, l'augmentation de l'offre résidentielle et de la population à quant à elle augmenté de façon notable¹³⁵. L'analyse [Évolution du parc de logements sociaux au Canada](#), publiée en mars 2025, remarque que « le Canada ne dispose pas de données fiables pour déterminer la taille et l'évolution de son parc de logements sociaux. Après avoir compilé et rectifié les meilleures données disponibles, nous estimons que le Canada compte entre 600 000 et 700 000 logements sociaux, et que ce parc est resté relativement stable au cours des 30 dernières années. Cependant, ces estimations ne sont peut-être pas exactes et ne permettent pas de tirer des conclusions définitives sur l'évolution du parc de logements sociaux au Canada depuis le lancement de la Stratégie nationale sur le logement en 2017 ¹³⁶».

En 2021, seulement 3,5 % des ménages québécois vivaient dans un logement social et abordable (LSA), une proportion inférieure à celle observée en Ontario (4,3 %) et dans l'ensemble du pays (3,9 %)¹³⁷. La région de la Capitale-Nationale compte parmi les trois régions dans lesquelles les ménages « sont proportionnellement plus nombreux à vivre dans un LSA que ceux du reste du Québec », avec 4,8 % de ses ménages¹³⁸. Dans ce contexte, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) considère qu'un LSA est un logement locatif hors marché, dont le loyer et l'attribution ne sont pas entièrement régis par les lois de l'offre et de la demande. Un ménage est considéré comme vivant dans un LSA si le loyer est subventionné ou ajusté en fonction du revenu et si le logement est géré par une coopérative, un OSBL ou une administration publique. Les logements subventionnés par un proche, un employeur ou choisis sur le marché privé avec un soutien financier ne sont pas considérés comme des LSA. L'ISQ reconnaît qu'il n'existe aucune définition unique du terme LSA : les termes utilisés (logement social, abordable, communautaire, à but non lucratif) varient selon les sources, tout comme les types d'habitations inclus. Ces variations peuvent entraîner des écarts dans les données selon les enquêtes¹³⁹.

D'autres sources évaluent qu'au Québec, les logements sociaux et communautaires représentent 4,3 % du parc résidentiel total, c'est-à-dire l'ensemble des unités d'habitation d'un territoire (maisons, copropriétés, etc.), et 10,5 % du parc locatif, qui regroupe uniquement les logements destinés à la location¹⁴⁰. Certains acteurs estiment qu'il faudrait que ce pourcentage grimpe à 22 % du parc de logement locatif pour répondre aux besoins impérieux¹⁴¹.

Aujourd'hui, la gestion des logements sociaux incombe principalement au niveau provincial et plus récemment au niveau municipal, qui voit ses rôles évoluer avec les diverses modifications législatives survenues au cours des deux dernières années. Prenons pour exemple la Ville de Sherbrooke qui, en 2024, malgré un investissement municipal de 8 millions \$ dans son fonds pour le logement social — soit le double de l'année précédente — prévoit tout de même un manque à gagner de 750 000 \$ si elle souhaite appuyer tous les projets déposés¹⁴². Des élus ont dénoncé un transfert de responsabilités du gouvernement du Québec vers les villes, notamment en critiquant la lourdeur du programme PHAQ et le niveau élevé de contribution municipale exigée, qui peut atteindre 52 000 \$ par logement comme le cite en exemple la Ville de Sherbrooke. Le transfert de responsabilités vers les municipalités s'accroît, notamment en matière d'habitation. Un exemple récent est le projet de loi n° 79, Loi sur les contrats des organismes municipaux, qui propose une modernisation des règles financières et une plus grande flexibilité pour la gestion des projets d'habitation. Bien accueilli par l'Union des municipalités du Québec (UMQ), ce projet de loi illustre la reconnaissance croissante du rôle central des villes. Entre 2015 et 2023, près de 90 nouvelles obligations législatives ont été imposées aux municipalités, générant des coûts annuels de plus de 328 millions de dollars et mobilisant plus de 4 100 employés municipaux à temps plein. L'UMQ souligne que pour exercer

¹³⁵ Brousseau-Pouliot, V. (2025). [On a moins de logements sociaux qu'il y a 30 ans](#). La Presse

¹³⁶ Segel-Brown, B. (2025). [Évolution du parc de logements sociaux au Canada](#). Bureau du directeur parlementaire du budget.

¹³⁷ Institut de la statistique du Québec. (2024). [Portrait des logements sociaux et abordables au Québec](#).

¹³⁸ Lagacé, F. (2024). [Le logement social et abordable au Québec. Zoom société](#). Institut de la statistique du Québec

¹³⁹ Lagacé, F. (2024). [Le logement social et abordable au Québec. Zoom société](#). Op.cit.

¹⁴⁰ Données issues de la Journée d'étude sur le logement social et communautaire tenue le 2024-05-31.

¹⁴¹ Ibid

¹⁴² Léonard, R. (2024). [Le logement abordable devenu un fardeau municipal sherbrookoise ?](#) La Tribune

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

pleinement ces nouvelles responsabilités, les villes doivent être dotées d'outils adaptés et soutenues adéquatement¹⁴³.

Depuis l'automne 2018, le gouvernement provincial a annoncé des investissements publics à la hauteur de 6,3 milliards \$ pour l'habitation. Notons qu'une partie non négligeable de ces sommes proviennent du gouvernement fédéral. De ce montant, 4 milliards \$ est destiné à la construction de nouveaux logements sociaux ou abordables, 1 milliard \$ à l'aide au paiement de loyer et 1,3 milliard \$ pour de la rénovation, de l'adaptation de logements et autres¹⁴⁴. Selon les plus récents chiffres de la ministre de l'Habitation, des 24 000 logements abordables promis, 5 343 ont été livrés (21 %), 6000 le seront en 2025 et près de 13 000 autres le seront en 2026 (plus de 9000) et en 2027 (environ 3500)¹⁴⁵. Notons ici qu'il s'agit de logements dits abordables, et non pas uniquement de logements dits sociaux et communautaires ; une partie de ces unités relèvent du marché privé. Pour des acteurs régionaux, cette orientation des investissements laisse entrevoir une évolution dans les priorités gouvernementales, où la notion d'« abordabilité » semble désormais primer sur celle du logement social.

Défis et leviers du PHAQ

Plus récemment, l'abolition du programme québécois [AccèsLogis](#) et son remplacement par le [Programme d'habitation abordable du Québec \(PHAQ\)](#), géré par la Société d'habitation du Québec (SHQ), ont suscité une grande déception chez de nombreux acteurs du secteur du logement social, ayant soulevé des inquiétudes quant à l'efficacité et l'ampleur du nouveau programme, et par rapport aux changements engendrés. Dans le cadre d'AccèsLogis par exemple, la Ville de Québec était fiduciaire du programme sur son territoire, développait plusieurs logements et était donc autonome dans sa mise en place, ce qui n'est plus le cas avec le programme du PHAQ qui est totalement géré par la SHQ.

Lancé en 2022, le PHAQ « vise à appuyer la réalisation de projets de logements abordables par des coopératives, des organismes à but non lucratif, des offices d'habitation et des entreprises privées¹⁴⁶ ». Bien qu'il soit précisé que « ces logements doivent être destinés soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation¹⁴⁷ », la notion même d'abordabilité suscite de nombreux questionnements et plusieurs préoccupations, tant sur le plan de sa définition que sur son application dans les politiques publiques et les programmes de logement. Une analyse détaillée de cette problématique est présentée à la section 5.2.2.

Jusqu'à maintenant, trois appels de projets ont eu lieu dans le cadre du PHAQ : le premier s'est terminé en mai 2022, le deuxième en septembre 2023 et le troisième a pris fin le 12 mars 2025. Ce dernier visait particulièrement les projets de multilogements hautement préfabriqués. La Coopérative d'habitation du Haut-de-la-rue (56 unités) et la Maison Richelieu Hébergement Jeunesses (10 unités) de la Ville de Québec, les Habitations de la Lumière (43 unités) à Baie-Saint-Paul et l'Espace-Vie TSA (9 unités) de Saint-Augustin-de-Desmaures sont des exemples de projets de la région de la Capitale-Nationale ayant bénéficié des fonds jusqu'à présent¹⁴⁸.

Entre la fin de l'année 2024 et le début de l'année 2025, le chantier Se loger du Collectif IDS-CN a débuté la diffusion d'un sondage intitulé Les acteurs de l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale (les résultats dudit sondage sont présentés à la section 6.1.7.6). L'une des questions posées était la suivante : « Si vous connaissez le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) et avez eu à faire avec ce programme, comment décrivez-vous votre expérience (atouts, embûches, améliorations nécessaires, etc.) ? Y a-t-il un message que nous pourrions porter au PHAQ pour contribuer à l'amélioration du programme ? »

¹⁴³ Union des municipalités du Québec. (2024). [Projet de loi n°79 : Une avancée majeure pour alléger le fardeau administratif des municipalités](#).

¹⁴⁴ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024). [Stratégie québécoise en habitation](#). Gouvernement du Québec

¹⁴⁵ Porter, I. (2025). [La majorité des nouveaux logements abordables seront disponibles en 2026](#). Le Devoir

¹⁴⁶ Société d'habitation du Québec. (2024). [Modifications apportées au Programme d'habitation abordable Québec](#).

¹⁴⁷ Ibid

¹⁴⁸ Société d'habitation du Québec. (2022). [Programme d'habitation abordable Québec : Plus de 1 700 logements abordables seront construits](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Les réponses recueillies révèlent une diversité d'expériences et de perceptions à l'égard du PHAQ. Plusieurs répondants indiquent ne pas connaître le programme ou ne pas avoir eu d'expérience directe avec celui-ci. Certains ont envisagé d'y recourir pour des projets précis, mais n'ont pas encore entamé de démarches en ce sens.

Parmi les aspects positifs mentionnés, le programme, bien qu'ayant été long à démarrer, a connu des améliorations au fil du temps. Il est perçu comme plus flexible que son prédécesseur, AccèsLogis (ACL), notamment en raison d'un cadre réglementaire moins contraignant. Toutefois, plusieurs obstacles ont été soulevés par ceux qui ont eu à interagir avec le programme. Le manque de prévisibilité est un enjeu important, puisque les dates des appels à projets ne sont pas connues à l'avance, ce qui complique la planification pour les organismes. La lourdeur administrative et les délais de traitement constituent également des défis majeurs. Certains projets ont dû patienter plus de 27 mois avant de recevoir les fonds promis, malgré une première lettre d'acceptation. Par ailleurs, la contribution financière des municipalités est jugée trop élevée, ce qui représente un frein pour plusieurs petites communautés; l'une des organisations répondantes donne pour exemple que la contribution municipale attendue pour le projet qu'elle envisageait atteignait 80 000 \$ par logement sous le PHAQ, contre 23 000 \$ sous AccèsLogis. Dans la région, plusieurs observateurs soulignent que le dernier appel de projets, lancé sur une période particulièrement courte, illustre bien l'ampleur des défis auxquels peuvent faire face les groupes moins expérimentés en développement de logements sociaux. Une telle fenêtre restreinte peut freiner leur capacité à déposer un projet solide dans les délais impartis. Cette dynamique témoigne d'une volonté institutionnelle d'accélérer la réalisation de logements, ce qui peut, involontairement, désavantager les initiatives collectives de plus petite envergure, souvent plus lentes à se structurer.

Le programme est également perçu comme peu adapté aux groupes citoyens et aux petites municipalités, contrairement aux grands promoteurs privés qui disposent des ressources financières nécessaires pour satisfaire aux exigences administratives. Certaines coopératives ont dû s'endetter avant le début des chantiers, en raison de la lenteur des versements.

Un acteur de la région a également souligné (communication personnelle, décembre 2024) plusieurs défis structurels du programme, entre autres l'absence prolongée d'appels d'offres, ce qui freine la création de nouveaux projets et décourage les porteurs engagés dans le logement social et communautaire. Il a exprimé des préoccupations quant à l'évolution du programme vers une approche plus axée sur le logement abordable que sur le logement social. L'orientation du programme en faveur des promoteurs privés, au détriment des groupes communautaires et citoyens, soulève aussi des inquiétudes quant à l'inclusivité et aux répercussions locales des projets financés. De plus, la durée limitée des subventions compromet la pérennisation des projets, et l'approche uniformisée du programme ne tient pas suffisamment compte des réalités locales, qu'elles soient rurales, urbaines ou éloignées.

Malgré ces défis, des pistes d'amélioration sont identifiées par des acteurs de la région de la Capitale-Nationale pour recentrer le PHAQ sur les besoins des ménages à faible revenu et assurer la pérennité des logements hors marché (communication personnelle, 2025-03-24) :

- Permettre aux municipalités de sélectionner elles-mêmes les projets afin d'assurer une meilleure adéquation aux besoins locaux.
- Offrir un meilleur soutien aux petites municipalités, incluant :
 - Une bonification du financement.
 - Une simplification des démarches administratives.
- Inclure une aide financière directe pour les locataires et non seulement pour la construction.
- Réduire les délais de traitement et simplifier les processus administratifs afin d'éviter que les organismes s'endettent avant d'obtenir les fonds.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Bonifier le soutien financier au démarrage des projets.
- Accorder plus de flexibilité dans le financement des espaces communs afin de favoriser la création de milieux de vie complets.
- Ajuster les critères du PHAQ pour exiger qu'un pourcentage (p. ex. 50 %) des unités financées soient dédié au logement social et communautaire (OSBL-H, coopératives, HLM).
- Allonger la durée des engagements de maintien des loyers (p. ex. 50 ans au lieu des 10 ans, 20 ans ou 35 ans actuellement prévus).
- Mettre en place un mécanisme de rachat public, obligeant les propriétaires à offrir leurs logements à un office d'habitation ou à un OSBL en cas de vente.
- Indexer les subventions au revenu réel des ménages plutôt qu'aux loyers du marché.
- Conditionner l'accès aux fonds du PHAQ à la participation d'organismes communautaires :
 - Obligation de collaboration avec un OSBL-H ou une coopérative dans chaque projet financé.
- Offrir un appui financier et logistique dès les premières étapes aux groupes communautaires émergents.
- Accorder plus de souplesse dans les règles de financement, notamment en ce qui concerne les espaces collectifs.
- Bonifier le financement pour les projets entièrement hors marché (100 %), en réduisant la contribution exigée des municipalités et des promoteurs sociaux.
- Favoriser les partenariats entre municipalités, groupes communautaires et promoteurs pour renforcer la portée sociale du programme.

Dérive du logement social vers le marché privé ?

Les récentes orientations des programmes gouvernementaux en habitation au Québec soulèvent des préoccupations quant à une possible dérive du logement social vers le secteur privé. Deux éléments principaux alimentent ces inquiétudes : d'une part, l'ouverture du PHAQ aux propriétaires privés et l'attribution de subventions par décrets gouvernementaux, et d'autre part, le Programme de Supplément au Loyer (PSL), qui accroît la dépendance au marché locatif privé pour répondre aux besoins en logement abordable.

D'abord, des critiques ont émergé concernant le PHAQ, notamment en raison de son ouverture aux promoteurs privés à but lucratif. Traditionnellement, la réponse aux besoins en logement des ménages québécois en difficulté était principalement assumée par des OSBL, des coopératives ou des offices d'habitation. L'inclusion des promoteurs privés dans le programme suscite des préoccupations quant à une possible érosion du parc de logements sociaux au profit du secteur privé¹⁴⁹.

Ces subventions, accordées aux joueurs du secteur économique, sont destinées à la construction de logements dits abordables dans le marché privé. Ils doivent être offerts à un loyer maximum fixé par la SHQ. Les loyers maximaux des logements subventionnés par le PHAQ sont établis par typologie et municipalité, ajustés annuellement selon l'Indice des prix à la consommation (IPC) et l'Indice des prix de la construction¹⁵⁰. Le tableau 15 (page suivante) propose quelques exemples de loyers maximaux pour des villes et municipalités de la région.

¹⁴⁹ Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation. (2024). [Mémoire du réseau québécois des OSBL d'habitation à l'occasion des consultations prébudgétaires du gouvernement du Québec](#).

¹⁵⁰ Société d'habitation du Québec. (2024). [Programme d'habitation abordable Québec. Loyers maximaux](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Tableau 15 – Exemples de loyers maximaux fixés par la SHQ pour les logements du PHAQ dans la région de la Capitale-Nationale¹⁵¹

Villes ou municipalités	Loyers maximaux			
	1 c. à c.*	2 c. à c.	3 c. à c.	4 c. à c.
Baie-Saint-Paul et La Malbaie	582 \$	719 \$	793 \$	863 \$
Stoneham-et-Tewkesbury et Québec	899 \$	1 043 \$	1 205 \$	1 567 \$

* c. à c. = chambre à coucher

Source : Société d'habitation du Québec. (2024). [Programme d'habitation abordable Québec. Loyers maximaux.](#)

Durant les cinq premières années, les loyers doivent respecter ces seuils et ne peuvent être augmentés qu'au taux suggéré par le Tribunal administratif du logement (TAL). Après cette période, ils suivent les règles générales de fixation de loyer¹⁵². « Le taux de subvention applicable offert par la Société varie selon la durée durant laquelle le demandeur choisit de s'engager à maintenir les loyers des logements du projet admissible conformes aux loyers maximaux »¹⁵³. Par exemple, si le demandeur s'engage pour une période de 10 ans, le taux de subvention applicable est de 10 %, alors que s'il s'engage pour 20 ans, le taux augmente à 30 % et à 60 % si l'engagement est de 35 ans. Une fois cette période écoulée, les logements n'ont plus à respecter ces conditions, permettant ainsi aux propriétaires d'ajuster les loyers selon les conditions du marché (en fonction des règles imposées par le TAL). Bien que le PHAQ vise à améliorer l'accès au logement abordable, sa conception soulève certaines préoccupations chez les partenaires de la région (communication personnelle, 2025-03-24) quant à la pérennité des logements hors marché. Contrairement aux anciens programmes comme AccèsLogis, qui assuraient une inscription durable des unités dans le parc de logement social et communautaire, le PHAQ permet aux promoteurs privés d'offrir des loyers plafonnés pour une durée déterminée, après quoi les loyers peuvent être ajustés aux conditions du marché.

Dans la dernière année, des fonds de la SHQ ont également été octroyés par décret gouvernemental à diverses organisations et à des sociétés, par exemple 195 millions de dollars à la Société de développement Angus¹⁵⁴. Des acteurs estiment que cette manière de redistribuer l'argent public comporte des risques, comme des décisions arbitraires ou partisans qui favorisent certains joueurs au détriment d'autres. Des partenaires de la région expriment certaines préoccupations quant aux effets induits par la pression exercée sur la rapidité de construction dans le cadre du PHAQ et d'autres programmes d'habitation. Selon eux, l'accent mis sur l'atteinte de résultats quantitatifs à court terme peut, dans certains contextes, favoriser les promoteurs disposant d'une plus grande capacité administrative ou de réseaux bien établis. Cela pourrait rendre plus difficile l'accès aux ressources publiques pour des groupes communautaires ou des initiatives émergentes, et ce, malgré leur ancrage local et leur mission sociale.

Ces partenaires soulignent également que cette dynamique peut limiter les occasions de consultation significative des communautés concernées, tout en réduisant la transparence dans l'octroi de certaines subventions ou de terrains publics. À plus long terme, ils s'inquiètent des répercussions possibles sur les objectifs fondamentaux du logement social, notamment en ce qui concerne la création de milieux de vie inclusifs, durables et accessibles, hors des logiques du marché spéculatif.

Dans cette perspective, plusieurs acteurs régionaux recommandent d'adopter une approche plus équilibrée, qui conjugue efficacité et équité. Ils plaident en faveur d'une gouvernance plus démocratique des projets, d'un

¹⁵¹ Société d'habitation du Québec. (2024). [Programme d'habitation abordable Québec. Loyers maximaux.](#)

¹⁵² Ibid

¹⁵³ Société d'habitation du Québec. (2024). [Programme d'habitation abordable Québec \(PHAQ\). Cadre normatif 2025-2027.](#)

¹⁵⁴ Boily, DI. et Gentile, D. (2024). [Québec octroie 195 millions \\$ pour 1 000 unités abordables à Montréal et à Rimouski.](#) Radio-Canada

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

renforcement des mécanismes de participation citoyenne et communautaire, ainsi que de critères clairs en matière d'abordabilité à long terme et de gestion non lucrative. Pour eux, répondre à l'urgence ne devrait pas se faire au détriment des principes fondateurs du logement social et communautaire.

Un autre exemple cité par certains acteurs comme une illustration de la dérive du logement social vers le privé est le PSL qui, bien qu'offrant une aide directe aux ménages à faible revenu, pourrait contribuer à renforcer la dépendance au marché locatif privé. Ce programme gouvernemental provincial de la SHQ permet à un ménage à faible revenu d'accéder à un logement abordable dans le marché privé ou hors marché (OSBL-H et coop-H) en retour d'un montant qui équivaut à 25 % de son revenu, la différence étant couverte par la subvention publique. Depuis 2006, le nombre de ménages bénéficiant du PSL a augmenté de 89 % et « on observe une cadence de croissance en augmentation continue depuis 2006, ce qui démontre une tendance constante à l'accélération¹⁵⁵».

Des acteurs du secteur économique se sont exprimés en faveur de ce type de programme. C'est notamment le cas de Michel Parent, président de Logisco, qui croit qu'il est préférable de donner une aide financière aux personnes démunies plutôt que de financer du logement social étant donné la capacité financière limitée des gouvernements¹⁵⁶.

Or, certains estiment que le PSL peut avoir des effets inflationnistes sur le marché locatif. En permettant de subventionner des logements jusqu'à 150 % du loyer médian du marché, le programme peut inciter certains propriétaires à augmenter leurs loyers pour atteindre ce seuil admissible. Cette dynamique peut contribuer à une hausse généralisée des loyers, rendant l'accès au logement plus difficile pour ceux qui ne bénéficient pas du PSL. De plus, contrairement au logement social, qui assure une offre de logements financièrement accessible à long terme, le PSL repose sur des unités du marché privé, ne garantissant pas leur accessibilité au fil du temps et renforçant la dépendance des ménages vulnérables aux fluctuations du marché immobilier.

Des intervenants constatent que, parfois, certains propriétaires ajustent leurs loyers jusqu'à 150 % du loyer médian admissible dans le cadre du PSL en vue de compenser les risques perçus liés à l'accueil de locataires présentant des vulnérabilités particulières. Certaines de ces personnes peuvent faire face à des défis particuliers, comme des enjeux de consommation ou de comportement, qui peuvent parfois entraîner des bris matériels ou des tensions avec les autres résidents de l'immeuble. Cette réalité amène certains propriétaires à justifier l'augmentation des loyers afin de sécuriser leurs revenus et d'atténuer les incertitudes associées à ces situations.

Soutien communautaire au logement social trop souvent relégué au second plan

En 2022, le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et la Société d'habitation du Québec (SHQ) ont publié une nouvelle édition du [Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire \(SCLSC\)](#), actualisant une version datant de 2007. Cette mise à jour, amorcée en 2018 en collaboration avec des partenaires du secteur, visait à réitérer l'engagement des instances publiques envers le SCLSC et à reconnaître son rôle essentiel dans la stabilité résidentielle, l'amélioration de la qualité de vie et l'intégration des locataires dans leur communauté.

Malgré cette reconnaissance, le RQOH estime que le financement du SCLSC demeure largement insuffisant. Initialement doté d'une enveloppe annuelle de 5 millions \$ en 2007, le budget n'a été rehaussé qu'en 2020-2021, atteignant 8,3 millions \$. Il est à noter que le gouvernement actuel a été le premier, depuis 2007, à rehausser l'enveloppe budgétaire dédiée au soutien communautaire, une avancée obtenue grâce à une forte mobilisation des milieux. Toutefois, les principaux regroupements du secteur du logement social et communautaire estiment que 35 millions \$ par an seraient nécessaires pour répondre aux besoins actuels. La nouvelle édition du Cadre de référence souligne ainsi la nécessité d'un rehaussement budgétaire récurrent et d'une meilleure coordination

¹⁵⁵ Institut de la statistique du Québec. (2024). [Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires. Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables](#).

¹⁵⁶ Fabriès, C. (2024). [Crise du logement : bâtir sans aller trop vite](#). Le Soleil

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

régionale pour assurer un soutien adéquat aux milliers de ménages vivant en logement social et communautaire au Québec.

Des acteurs estiment que, si le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), par le biais de la SHQ, est responsable du développement de nouveaux projets, le CIUSSS de la Capitale-Nationale joue un rôle clé dans leur accompagnement une fois en place, d'où l'importance d'une meilleure coordination entre ces acteurs pour assurer une adéquation entre le développement du logement et les ressources d'accompagnement disponibles par après.

Enjeux particuliers aux milieux ruraux et aux citoyens engagés

Les enjeux de logement et la crise de l'habitation affectent tant les grandes que les petites municipalités, bien que les ressources disponibles pour y faire face varient d'un milieu à l'autre. Dans ce contexte, les municipalités rurales, qui disposent généralement de ressources financières et humaines plus limitées, peuvent rencontrer davantage de défis pour répondre aux besoins en habitation de leur population. Certains programmes et aides actuels semblent mieux adaptés aux grandes villes, ce qui pourrait compliquer l'accès au financement pour les projets en milieu rural et périurbain. La contribution de 10 % exigée par les municipalités pour certains des dits programmes représente une somme non négligeable pour des communautés de petite taille.

En outre, le développement de logements hors marché exige une mobilisation importante d'intervenants, quel que soit le nombre d'unités construites. Ainsi, les Groupes de ressources techniques (GRT), qui accompagnent ces projets, peuvent être amenés à privilégier des initiatives d'envergure dans les centres urbains, au détriment de plus petits projets visant à répondre aux besoins des communautés rurales (communication personnelle, janvier 2025).

Ces dernières bénéficient toutefois d'une plus grande disponibilité de terrains à un coût plus abordable, ce qui constitue un atout pour le développement de logements abordables à l'extérieur des grands centres.

La réalisation de projets immobiliers collectifs hors marché, tels que les logements sociaux et communautaires, représente un véritable défi pour les citoyens et organismes impliqués, notamment en raison d'un processus long et complexe. La ministre de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, a reconnu que l'accès au financement s'apparente à un « parcours du combattant ». L'un des principaux obstacles réside dans la complexité du montage financier, qui repose sur la contribution de plusieurs paliers gouvernementaux. Cette dépendance à plusieurs sources de financement allonge considérablement les délais et rend incertain le développement de nouveaux projets de logements abordables¹⁵⁷.

Il est observé que cette dynamique contribue à accentuer les disparités territoriales en matière de logement. Les centres urbains, souvent mieux dotés en ressources et en expertise, sont généralement plus en mesure de structurer des projets et de répondre aux critères des programmes gouvernementaux. Pour favoriser une réponse plus équitable à la crise du logement, plusieurs acteurs suggèrent de revoir les mécanismes de financement afin de mieux tenir compte des besoins et des capacités des collectivités rurales et périurbaines.

Développement et financement du logement communautaire : vers une cible de 20 % ?

Plusieurs experts s'accordent à recommander que les logements à finalité sociale représentent 20 % du parc de logements locatifs au Québec, alors qu'ils constituent actuellement environ 10 % de l'offre disponible. Bien qu'il semble se dégager un consensus autour de la proportion du 20 % du parc de logements locatifs (et non total), différents acteurs proposent des cibles variables selon les termes privilégiés – logements hors marché, logements sociaux, logements sociaux et communautaires, ou encore logements sociaux et abordables :

- Dans un mémoire, les directrices et directeurs régionaux de santé publique recommandent « que le gouvernement, notamment la SHQ, s'assure que le logement social et communautaire fasse l'objet d'un

¹⁵⁷ Lucas, I. (2024). [Construction de logements sociaux : Un parcours du combattant](#). La Presse

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

réinvestissement substantiel annuel jusqu'à l'atteinte d'une proportion de 20 % du parc de logements locatifs¹⁵⁸ ».

- L'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT) prône une cible 20 % de logements à but non lucratif¹⁵⁹.
- La Ville de Montréal vise quant à elle 20 % de logements hors marché d'ici 2050¹⁶⁰.
- « Au terme d'un congrès de trois jours tenu à Sherbrooke, le Front d'action populaire en réaménagement urbain réclame que la part de logements sociaux passe de 10,5 % à au moins 20 % de l'ensemble des logements locatifs du Québec ¹⁶¹[...]. »
- En mai 2025, 10 organisations du réseau de l'habitation sociale et communautaire ont signé une communication commune « pour unir leur force pour atteindre l'objectif de 20 % de logements communautaires et sociaux au Québec »¹⁶².

Les modèles d'habitation communautaire sont reconnus pour offrir de nombreux avantages, notamment en favorisant le lien social, en luttant contre l'isolement et en créant des milieux d'échange et d'intégration, que ce soit entre générations ou pour les personnes issues de l'immigration. Ces milieux de vie renforcent également le sentiment d'appartenance, ce qui pourrait encourager les organisations à développer des stratégies de mutualisation pour faire face aux défis financiers et à la rareté de la main-d'œuvre. Des mesures d'assouplissement sont actuellement mises en place par le gouvernement pour faciliter cette mutualisation, notamment entre coopératives et OSBL.

Atteindre l'objectif de 20 % de logements hors marché implique non seulement le développement de nouveaux projets, mais aussi la pérennisation des organismes existants, qui font face à des défis croissants. Des partenaires régionaux soulignent que la mutualisation et la conversion de bâtiments existants en coopératives ou en OSBL constituent des avenues prometteuses pour accroître l'offre de logements abordables. Toutefois, cette conversion soulève d'importants défis financiers liés aux coûts de rénovation, à la mise aux normes et aux assurances – des éléments qu'il convient de prendre en compte dans l'élaboration de nouveaux projets.

Ces partenaires rappellent également que la fermeture de petites résidences pour aînés (RPA) et les difficultés rencontrées par certains OSBL et coopératives à maintenir la viabilité de leurs projets illustrent les limites d'un modèle où le logement hors marché reste marginal et largement tributaire de subventions peu prévisibles. Dans un contexte de spéculation immobilière croissante, ils expriment des préoccupations quant à l'absence d'un engagement structurant en faveur d'un véritable patrimoine collectif en habitation. Comparativement à certaines juridictions comme Vienne, Stockholm ou Singapour, où des approches cohérentes ont été mises en place pour assurer la stabilité résidentielle à long terme, les mesures actuellement en vigueur au Québec sont perçues comme manquant de cohérence et de vision durable.

À leurs yeux, il ne suffit pas d'assouplir certains règlements ou de favoriser la collaboration entre acteurs : une transformation en profondeur du cadre de financement et de gouvernance serait nécessaire. L'objectif, tel qu'ils le formulent, serait d'atteindre des cibles ambitieuses (comme celle de 20 % de logements hors marché) en redonnant à l'État et aux municipalités un rôle plus actif dans l'acquisition, la protection et le développement du parc immobilier à des fins collectives. Pour ces partenaires, le logement communautaire devrait occuper une place centrale dans une politique de l'habitation orientée vers la durabilité et l'équité territoriale. Reste que pour plusieurs, le développement du logement social sur le territoire devrait faire l'objet d'une concertation avec les principaux acteurs

¹⁵⁸ Direction de la Santé publique de la Montérégie. (2023). [Mémoire des directrices et directeurs régionaux de santé publique. Plan d'action gouvernemental en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale](#), p. 35

¹⁵⁹ ACHAT. [Cible 20 %](#).

¹⁶⁰ Gauthier, F. (2025). [Montréal vise 20 % de logements hors marché d'ici 2050](#). Le Journal de Montréal

¹⁶¹ Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2024). [Le Québec doit doubler son parc de logements sociaux d'ici 15 ans ! disent les membres du FRAPRU réunis en congrès](#).

¹⁶² [Bâtir ensemble : 20 % de logements communautaires et sociaux pour transformer le Québec](#). 13 mai 2025. Source : AGRTQ.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

des réseaux de l'habitation, de la santé et des services sociaux et du secteur communautaire dans le but de répondre aux réels besoins des populations et d'éviter un développement improvisé, laissé au hasard ou guidé par une logique concurrentielle sous forme de course (communication personnelle, 2025-03-31).

Dans une perspective visant à atteindre une cible de 20 % de logements hors marché, la consolidation et la professionnalisation du secteur apparaissent comme des leviers stratégiques pour accroître sa capacité de développement, tout en assurant sa pérennité. Le marché des logements communautaires est en grande partie constitué de petits organismes : on compte au Québec environ 2550 propriétaires à but non lucratif pour un total de 160 000 logements, soit une moyenne de 63 logements par propriétaire. Dans ce contexte, plusieurs acteurs suggèrent de favoriser la consolidation et la mutualisation des ressources pour renforcer la capacité d'action du secteur. Des initiatives telles que celles d'ACHAT, de la Société de développement Angus, d'UTILE, d'Unitaînés ou d'Interloge en témoignent. La ministre France-Élaine Duranceau a d'ailleurs exprimé son intention de soutenir des démarches volontaires de regroupement d'organismes, sans les y contraindre. Cette orientation suscite des réactions diverses : la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) y voit un levier de développement, tandis que le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) met plutôt l'accent sur la mutualisation des services. D'autres, comme le FRAPRU, se montrent plus réservés, craignant que ces stratégies n'aboutissent à une logique de fusion mur-à-mur, compromettant ainsi le caractère communautaire du logement et le pouvoir des locataires sur leurs conditions de vie¹⁶³.

5.1.3 Marché locatif : déséquilibres et limites des mécanismes de régulation

Dans la région de la Capitale-Nationale, au Québec et même au Canada, le marché locatif est marqué par des déséquilibres structurels, c'est-à-dire des problèmes et des incohérences dans l'organisation et le fonctionnement du système. Certains éléments du système ne sont pas adaptés pour la variété de situations pouvant être rencontrées et créent des tensions ou des déséquilibres qui se répercutent tant sur le vécu des propriétaires que sur celui des locataires. Ces effets sont particulièrement ressentis par les personnes en situation de vulnérabilité, notamment celles rencontrant des difficultés en matière de littératie, de soutien social ou financier, par exemple.

En 2025, la Revue de droit de l'Université de Sherbrooke a produit [un numéro portant sur les enjeux juridiques et des propositions en lien avec la crise de l'habitation](#) dans laquelle elle soulève des questionnements : « En cette période de crise(s), les difficultés doivent être exposées et des décisions importantes doivent être prises. [...] Comment les règles juridiques existantes pourraient-elles être davantage mobilisées pour amoindrir les perturbations ? Et comment développer un droit de l'habitation offrant une réelle protection à tous ceux qui contractent aux fins de se loger ? [...] Bref, quelles sont les sorties de crise(s) possibles et comment le droit -peut-il- y contribuer ?¹⁶⁴ ».

Le manque de contrôle et le déséquilibre de pouvoir dans le marché locatif peuvent entraîner des situations où certains propriétaires appliquent des critères de sélection pouvant mener à de la discrimination, en refusant de louer un logement à des ménages avec des particularités précises (avec enfants par exemple¹⁶⁵) ou à des personnes appartenant à divers groupes (personnes appartenant aux communautés 2SLGBTQI+ notamment¹⁶⁶), bien que ceci soit interdit¹⁶⁷. Ce phénomène est illustré par la hausse du nombre de dossiers déposés à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ)¹⁶⁸. Cette Commission a notamment pour mission « d'assurer la promotion et le respect des principes énoncés dans la Charte des droits et libertés de la personne »¹⁶⁹. L'article 10 de la Charte stipule que : « Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice,

¹⁶³ Morin, M.-C. (2025). [Logement social : pour les coopératives d'habitation, l'union fait la force](#). Radio-Canada

¹⁶⁴ Dufour, M.-H., Fréchette, P. (2025). [Crise\(s\) de l'habitation : enjeux juridiques et propositions](#). RDUS. Volume 54, no 1.

¹⁶⁵ Ducas, I. (2024). [Locataire sans enfant seulement](#). La Presse

¹⁶⁶ La Presse canadienne. (2023). [Une crise du logement encore plus difficile pour les LGBTQ+](#). Radio-Canada

¹⁶⁷ Éducaloi. (s.d.). [Logement : la discrimination est interdite](#).

¹⁶⁸ Banville, A. (2023). [Exigences à la hausse en pleine crise du logement](#). Le Devoir

¹⁶⁹ CDPDJ. [Mission](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap. Il y a discrimination lorsqu'une telle distinction, exclusion ou préférence a pour effet de détruire ou de compromettre ce droit. »¹⁷⁰

En plus des enquêtes de crédit, des vérifications des antécédents criminels et des consultations de dossiers publics au Tribunal administratif du logement (TAL), les exigences de certains propriétaires semblent s'intensifier. Des locataires se voient imposer des conditions qui dépassent le cadre légal, telles que des dépôts de garantie. Or, ce type de dépôt est explicitement interdit au Québec, qui est le seul endroit en Amérique du Nord à avoir banni cette pratique. Un locateur ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer, rendant ainsi cette pratique illégitime¹⁷¹.

Au-delà des critères de sélection et des exigences imposées aux locataires, l'insécurité résidentielle se manifeste également par des pratiques d'éviction. Celles-ci ne sont pas toutes couvertes par le moratoire récemment mis en place au Québec visant à protéger les locataires contre certaines évictions jusqu'en 2027. C'est le cas de la démolition, qui est exclue de cette mesure. Ce faisant, des locataires aînés de la ville de Laval qui résidaient depuis 30 ans dans leur logement ont reçu une lettre par huissier les informant que leur immeuble serait démoli¹⁷². Ils sont dans l'attente de la décision du TAL, puisque le propriétaire ne peut pas démolir avant réception du jugement. Les villes disposent de leviers pour pouvoir agir dans de telles situations. Elles peuvent modifier leur réglementation de manière à ne pas seulement protéger uniquement de la démolition les bâtiments patrimoniaux, mais également ceux qui servent à « préserver un inventaire suffisant de logements locatifs »¹⁷³. De plus, la reprise de logement par un propriétaire pour son usage personnel ou celui d'un proche demeure autorisée, exposant ainsi certains locataires au risque de devoir quitter leur domicile malgré la mise en place du moratoire. L'étude de cas 1 agit d'ailleurs à titre d'exemple. Elle a été rapportée sous le couvert de l'anonymat.

Tableau 16 – Étude de cas : éviction de locataires aînés de Limoilou pour motif de reprise de logement pour la famille

Étude de cas 1	
Mise en contexte	Un couple âgé de plus de 70 ans habite leur logement à Limoilou depuis environ deux ans. La gestion de leur immeuble est assurée par une compagnie spécialisée. À la fin de l'année 2024, leur nouvelle propriétaire est venue les informer, en présence de son fils, qu'elle reprendrait le logement en juin 2025 pour l'y loger, en vertu de l'article 1957 du Code civil du Québec. Cet article stipule que : « Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. » Dans le contexte actuel, cet article est l'un des derniers leviers accessibles aux propriétaires pour reprendre leur logement. En effet, une loi adoptée par Québec en juin 2024 a imposé un moratoire de trois ans sur les évictions¹⁷⁴. En outre, les nouvelles modifications législatives adoptées par ladite Loi pour renforcer la protection des personnes aînées ne s'appliquent pas dans ce cas, puisque ces personnes, bien qu'âgées de plus de 65 ans, ne résident pas dans l'appartement depuis au moins 10 ans¹⁷⁵. Cette situation survient dans un marché où le taux d'inoccupation est inférieur à 1 % et le prix des loyers est en constante augmentation, rendant difficile pour les locataires de trouver un nouveau toit à un coût raisonnable dans leur secteur.

¹⁷⁰ Légis Québec. [Charte des droits et libertés de la personne](#). À jour au 1^{er} septembre 2025.

¹⁷¹ Tribunal administratif du logement. (2020). [Exiger un dépôt de garantie est illégal](#). Gouvernement du Québec.

¹⁷² Gaior, C. (2025). [Des aînés risquent l'éviction malgré le moratoire au Québec](#). Radio-Canada

¹⁷³ Ibid.

¹⁷⁴ La Presse canadienne. (2024). [Québec va de l'avant avec un moratoire de trois ans sur les évictions](#).

¹⁷⁵ Ibid.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Étude de cas 1	
	Mentionnons que l'immeuble locatif se situe sur la seule artère du quartier où il est toujours autorisé de faire de l'hébergement à court terme, par le biais des plateformes telles qu'Airbnb. Le couple entretient une relation d'amitié avec une voisine. Au cours de l'été et de l'automne 2025, celle-ci pourra les tenir informés si c'est bel et bien le fils de la propriétaire qui habite le logement. En cas contraire, les locataires pourraient s'adresser au TAL afin d'obtenir un dédommagement en invoquant un faux motif d'éviction.
Vécu émotionnel	Le couple ressent une vive anxiété dans cette situation et de l'impuissance. Se sentant sous pression lors de la visite de la propriétaire et de son fils, et ne connaissant pas leurs droits, ces personnes ont signé le document sans demander de dédommagement, par peur de représailles. Ces locataires éprouvent des difficultés à exprimer leurs besoins, se retrouvant dans une position où ils estiment subir une pression liée au pouvoir de leur propriétaire. Ce pouvoir est renforcé par des facteurs tels que la situation financière, la littératie et le rôle du propriétaire, ce qui peut créer un déséquilibre de force dans la dynamique relationnelle des parties.
Démarches entreprises	Le couple a contacté le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), lequel les a dirigés vers le député provincial de leur circonscription. Ils ont été ainsi informés du soutien disponible, de leurs droits et de la possibilité de contester cette éviction au TAL dans le cas où l'éviction serait basée sur un faux motif. Bien que de l'accompagnement leur ait été offert, le couple n'envisage pas de s'engager dans de telles démarches par peur de s'affirmer, de confronter et de créer un conflit. De plus, le couple n'envisage pas de demander une indemnité équivalente aux frais de déménagement, comme cela pourrait être possible en vertu de l'article 1967 du Code civil du Québec : « Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement ».
Dynamique relationnelle propriétaire-locataire	La relation entre les locataires et la propriétaire semble marquée par un déséquilibre de pouvoir. D'une part, la propriétaire dispose de droits légaux (article du Code civil du Québec autorisant la reprise) et de conseils professionnels (de la compagnie de gestion). De plus, le fait que la démarche ait été effectuée en personne, et en présence du fils, peut avoir accentué le sentiment de vulnérabilité des locataires face à l'autorité de la propriétaire. D'autre part, les locataires, moins informés sur leurs droits, préfèrent éviter tout conflit et adoptent une position plus passive face à la situation.
Constats et réflexions	• Certains acteurs redoutent que les reprises de logement pour motifs familiaux augmentent au cours des prochaines années, étant donné qu'il reste l'un des seuls leviers pour évincer des locataires. • Afin d'assurer la légitimité de ce motif lorsqu'il est invoqué, des mesures de surveillance pourraient être instaurées pour vérifier leur validité, par exemple : - Interdire des rencontres en tête-à-tête entre propriétaires et locataires lors d'une procédure d'éviction. Rappelons qu'un consentement obtenu sous pression ne peut être considéré comme pleinement libre et éclairé. - Obliger les propriétaires et locataires à transiger par le TAL dans ce genre de situation, et à documenter les raisons de la reprise de logement pour le membre de la famille (contexte de proche aidance, etc.). • Le seuil de dix ans pour empêcher l'éviction d'une personne âgée peut paraître élevé. Dans un contexte de crise du logement, une réduction à cinq ans, voire à deux ans pour les secteurs où le taux d'inoccupation est inférieur à 1 %, pourrait être envisagée. • Avec l'implication de compagnies de gestion et le changement fréquent de propriétaires, les locataires peinent à identifier leur véritable locateur, ce qui génère de la confusion et complique leurs démarches. De plus, les propriétaires et les compagnies de gestion ont accès à des ressources et des stratégies qui leur permettent de naviguer efficacement dans le cadre réglementaire en place, ce qui peut parfois soulever des enjeux d'équité pour les locataires. • Les députés et leur équipe constituent des leviers d'action importants, mais les mécanismes actuels ne répondent pas toujours aux besoins des personnes vulnérabilisées qui peuvent être craintifs de les déployer. En ce sens, il est suggéré de porter des actions telles que :

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Étude de cas 1	
	- Diffuser et promouvoir des programmes d'éducation sur les droits des locataires, notamment auprès des populations vulnérables, pour les informer et les protéger. - Identifier et soutenir les organisations et les instances pouvant accompagner les personnes touchées pour exercer et revendiquer leurs droits.

En plus des risques de discrimination et d'insécurité résidentielle, les déséquilibres structurels du marché locatif et l'encadrement insuffisant peuvent se répercuter sur la hausse des loyers. Au Canada, les réglementations à ce sujet varient d'une province à l'autre. Par exemple, « en Alberta, en Saskatchewan, à Terre-Neuve-et-Labrador [province où la protection des locataires est la moins renforcée], au Nunavut et dans les Territoires du Nord-Ouest, il n'existe aucune règle pour limiter les hausses de loyer¹⁷⁶ ». Quant au Nouveau-Brunswick, c'est le [Bureau des relations entre les locataires et les propriétaires](#) qui peut intervenir dans le cas où la hausse demandée dépasserait l'inflation. Dans cette province, les locataires ont la possibilité « de demander une baisse de loyer si les dépenses fixes du propriétaire diminuent ou si celui-ci n'a pas tenu un engagement négocié lors du précédent renouvellement de bail¹⁷⁷ ». Les hausses sont toutefois balisées dans plusieurs provinces, comme au Manitoba (6 % en 2023), en Ontario (2,5 % en 2022-2023) et en Colombie-Britannique (2 % en 2022 et 3,5 % en 2023).

Selon le site Educaloï, au Québec, « il n'y a pas de taux fixe pour l'augmentation des loyers », augmentation qui varie en fonction de divers facteurs (frais d'énergie, taxes municipales, travaux, entretien, etc.)¹⁷⁸. Toutefois, des pourcentages applicables pour le calcul d'ajustement des loyers sont fournis par le TAL, « conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer¹⁷⁹ ». En 2025, nombreux sont les acteurs d'un peu partout dans la province qui ont dénoncé les taux suggérés par le TAL, lequel a recommandé une hausse des loyers non chauffés de 5,9 %, « un nouveau record en 30 ans¹⁸⁰ ». L'un des problèmes soulevés par des organisations de défense des droits des locataires (p. ex. le FRAPRU et le Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain [BAIL]) concerne la manière dont le TAL calcule l'augmentation des loyers, en particulier l'intégration de la hausse du revenu net des propriétaires dans son modèle. Actuellement, le TAL se base sur des indicateurs économiques, dont l'Indice des prix à la consommation (IPC), pour ajuster les loyers. Cependant, il utilise précisément la composante « logement » de l'IPC, qui connaît souvent une augmentation plus marquée que l'IPC en général. En conséquence, comme cette composante est incluse dans le calcul du revenu net des propriétaires, elle contribue à tirer les hausses de loyer vers le haut chaque année. Les associations de locataires dénoncent cet effet d'entraînement : plus les loyers augmentent, plus l'indice attribué au revenu net s'élève l'année suivante, créant une spirale inflationniste artificielle qui favorise les propriétaires. Elles demandent donc que le TAL cesse d'intégrer cette notion de « revenu net » dans ses calculs, estimant qu'il ne devrait pas être de son ressort d'indexer automatiquement la part de profit des propriétaires¹⁸¹.

Au Canada, le Québec est la seule province qui tente d'assurer un certain contrôle des prix des logements lors du roulement de locataires. Ce contrôle est censé être assuré par la clause G des baux. C'est à cette section que le propriétaire doit indiquer le montant le plus bas payé pour le loyer au cours des 12 derniers mois. D'après les données compilées dans une récente étude de Léger, « la clause G n'est dans les faits que rarement renseignée par le propriétaire, et 81 % des locataires québécois ne connaissent pas le loyer payé par le locataire précédent¹⁸² ».

Dans le cas de roulement de locataires où les nouveaux occupants souhaitent contester le prix d'un logement en

¹⁷⁶ Tanguay, S. (2024). [Hausses de loyer à géométrie variable d'un océan à l'autre](#). Le Devoir

¹⁷⁷ Tanguay, S. (2024). [Hausses de loyer à géométrie variable d'un océan à l'autre](#). Le Devoir. Op.cit.

¹⁷⁸ Educaloï. (s. d.). [Le renouvellement de bail et la hausse de loyer](#).

¹⁷⁹ Tribunal administratif du logement. (2024). [Le calcul de l'ajustement des loyers en 2025](#). Gouvernement du Québec

¹⁸⁰ Caillou, A. et Pavic, C. (2025). [Forte hausse des loyers en vue](#). Le Devoir

¹⁸¹ Bordealeau, S. (2025). [Augmentations de loyer : qu'est-ce qui cloche dans le calcul du TAL ?](#) Radio-Canada

¹⁸² Carbasse, M. (2025). [Plus de 1 000 \\$ pour un logement et une clause G toujours pas respectée](#). Le Devoir

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

vertu du coût indiqué à la cause G, ils devront se référer au TAL, dont les services sont difficiles d'accès (délais), chronophage, pouvant impliquer des coûts (ouvrir le dossier, constituer la preuve, se déplacer, etc.) et pouvant générer un vécu émotionnel négatif (stress, anxiété, incertitude, etc.)¹⁸³. En outre, les leviers existants pour protéger les locataires de cette hausse se sont affaiblis au fil du temps. En septembre 2023, une lettre ouverte signée par près de 400 individus et organisations de la société civile, dont plusieurs issues de la région de la Capitale-Nationale, a été publiée dans *Le Devoir* pour dénoncer le projet de loi 31, c'est-à-dire la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. Parmi les critiques formulées figurait la limitation du droit à la cession de bail, un outil qui contribuait jusqu'ici à ralentir la hausse des loyers lors du roulement de locataires et à lutter contre la discrimination¹⁸⁴. La deuxième étude de cas, présentée plus bas, illustre une situation où la cession de bail aurait pu constituer un levier pour contrer la hausse de 40 % d'un logement de la Ville de Québec.

Tableau 17 – Étude de cas : augmentation des logements lors de roulement de locataires à Montcalm

Étude de cas 2	
Mise en contexte	Un couple locataire d'un appartement de la Ville de Québec a acheté un condo. Au moment d'annoncer à leur propriétaire, au mois de décembre, le non-renouvellement de leur bail et la possibilité de quitter avant la fin de celui-ci, il l'informe que des amis se sont montrés intéressés à louer ledit logement. Le propriétaire explique alors qu'il profitera de ce roulement de locataires pour majorer le prix mensuel de l'appartement ; d'un coût de 1184 \$ par mois, il passera à 1650 \$ comme <i>prix d'ami</i> (un montant qui serait plus élevé dans le cas où les nouveaux locataires ne seraient pas connus des anciens). Il s'agit d'une augmentation de 40 %, et le couple constate que le nouveau tarif sera équivalent au montant projeté de leur prêt hypothécaire. Le couple est en désaccord avec l'augmentation, qu'il juge abusive et déraisonnable. Il constate que nulle rénovation majeure n'a été effectuée dans la dernière année et que, malgré des dommages au balcon qui entraînent des risques pour la sécurité, aucun effort d'entretien n'a été déployé pour le réparer. En ce sens, l'un des membres du couple entreprend des démarches pour agir sur la hausse ; il s'agit d'une femme blanche, hétérosexuelle de 28 ans, possédant un diplôme d'études universitaires de deuxième cycle et occupant un emploi de travailleuse sociale à plein temps. Son niveau de littératie est considéré comme étant élevé. Précisons que cette situation prend forme dans une société où certains acteurs supposent que le processus de filtrage contribue à l'offre de logements abordables : « Le filtrage est un processus du marché de l'habitation qui accroît graduellement l'offre de logements abordables. En voici le fonctionnement : lorsque les ménages à revenu élevé emménagent dans des logements neufs, ils libèrent leurs anciens logements. Ces anciens logements deviennent ensuite accessibles à d'autres ménages. Au fil du temps, il en résulte plus d'options de logements abordables¹⁸⁵ ».
Vécu émotionnel	Madame se dit animée par plusieurs émotions : colère, impuissance, anxiété et stress. Elle se trouve dans l'incapacité de travailler certaines journées tant la situation la préoccupe (ceci affecte son rôle professionnel). Elle a l'impression de n'avoir <i>aucune prise, zones de pouvoir ou marge de manœuvre</i>, se sent <i>lésée dans ses droits et prise au piège</i>. <i>Cependant, même si ça me préoccupe, que je vis beaucoup de colère et que je trouve que c'est injuste, ce combat est une des choses qui a le plus de sens dans ma vie en ce moment. Ce sera sûrement le combat des futurs locataires, mais on va monter un dossier pour les aider.</i>
Démarches entreprises	Avec le soutien de son conjoint et de l'une de ses proches amies, la citoyenne a entrepris de nombreuses démarches. Elle a d'abord téléphoné au BAIL (Bureau d'Animation et Information Logement du Québec Métropolitain) en vue de connaître les recours à sa disposition (elle exprime sa satisfaction quant à l'accompagnement reçu). Ces recours se sont révélés plutôt limités pour les locataires qui se trouvent dans cette situation. Il leur a été suggéré de demander un avis de renouvellement de bail en vue de formaliser l'augmentation et la non-reconduction du bail. Ceci vise à documenter le contexte en cas de démarches auprès du TAL (tribunal administratif du logement), particulièrement la section G du bail.

¹⁸³ Dugré, G. (2024). [Parole aux lecteurs. Droits des locataires : il faut rétablir la ligne](#). Le Nouvelliste

¹⁸⁴ C. Nault, S., et Baril, M. (2023). [Cinquante ans de recul pour le droit au logement](#). Le Devoir

¹⁸⁵ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). [Demandez à un expert : Le filtrage comme approche pour l'abordabilité](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Étude de cas 2	
	Depuis l'adoption, en février 2024, du projet de loi 31 (<i>Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation</i>), la possibilité de faire une cession de bail est dorénavant restreinte. Cet outil permettait de limiter, lors du transfert du bail, une augmentation du loyer qui est bien au-delà des taux autorisés par le TAL. Le couple ne pouvant recourir à cette option, il leur a donc été proposé de poser diverses actions pour faire connaître la hausse de 40 % aux nouveaux locataires : demeurer sur place pendant les visites afin de leur communiquer directement l'information, dissimuler des baux dans l'appartement ou contacter les futurs locataires par les réseaux sociaux. Dans le cas où les futurs locataires mettraient la main sur l'information, il leur appartient d'entamer des démarches auprès du TAL. La citoyenne a également entré son logement dans le Registre des loyers, un outil qui « permet de connaître le prix payé pour les appartements et autres logements mis en location¹⁸⁶ ». En janvier 2025, un article de La Presse révélait qu'un locataire avait économisé 600 \$ par mois grâce au registre, après avoir effectué plusieurs démarches auprès du TAL. Enfin, la citoyenne a contacté son député provincial pour témoigner de sa situation et pour que son exemple puisse être utilisé afin d'illustrer les problèmes structurels actuels et de sensibiliser le gouvernement à l'importance de mettre en place des mécanismes de protection des locataires et des prix des logements. Sur invitation de son député, elle a assisté à la séance parlementaire du jeudi 3 avril 2025 alors que le député Andrés Fontecilla présentait et déposait le projet de loi n. 898 – Loi visant à renforcer l'encadrement des augmentations de loyer d'un bail de logement.
Dynamique relationnelle propriétaire-locataire	La relation entre le couple locataire et le propriétaire est marquée par une proximité étant donné qu'il s'agit d'un propriétaire occupant (il réside dans l'immeuble). Bien que les échanges se soient voulus amicaux pendant les premières années de location, certaines tensions ont émergé au fil des ans pour des raisons variées. Dorénavant, la communication se fait principalement par écrit (courriel, messagerie texte) afin d'assurer une trace écrite, reflétant une certaine méfiance des deux parties. D'un côté, le propriétaire exprime son anxiété face à la situation et évoque son fonds de pension pour légitimer la hausse de 40 % du loyer. De l'autre, les locataires perçoivent du chantage émotif de sa part et ressentent une pression à travers des messages répétés. Malgré le fait que le locateur respecte la majorité de ses obligations légales, comme les avis de travaux et la disponibilité en cas de problème, la relation reste marquée par une cohabitation parfois délicate et une gestion perçue comme rigide à travers laquelle le propriétaire dit détenir le pouvoir auquel les locataires doivent se soumettre.
Constats	• Les roulements de locataires peuvent contribuer à la hausse des loyers et ainsi, exacerber les problèmes d'abordabilité du logement. • Il est possible que les nouveaux locataires ne soient pas informés de la clause G, ce qui renforce la pertinence du registre des loyers. • Dans le cas où l'information serait transmise, les démarches auprès du TAL doivent être entamées par les nouveaux locataires. Ceci pose particulièrement un problème dans un marché avec un taux d'inoccupation inférieur à 1 %, où les propriétaires ont un fort pouvoir de refus. Cela peut également forcer les locataires à commencer leur relation sous une dynamique conflictuelle, relation où le pouvoir est majoritairement détenu par le propriétaire. • Dans cette situation, le processus de filtrage n'a pas fonctionné. • Le vécu émotif (colère, anxiété, impuissance) de la citoyenne l'a amenée à se mobiliser et à poser des actions. • Toutefois, lorsque l'on regarde sa position à travers le prisme de l'intersectionnalité, la citoyenne qui a posé ces actions peut être considérée comme étant privilégiée par son éducation, son identité de genre et son orientation, sa langue, sa couleur de peau, etc. De plus, elle dispose d'un soutien social de la part de son réseau. Les personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être pourraient éprouver davantage de difficultés à mettre en œuvre ces actions. • Les démarches entreprises, les leviers existants et les ressources donnent du pouvoir d'agir et du sens à ce qu'elle vit.

¹⁸⁶ Registre des loyers. (s.d.). [Accueil](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Cette section s'est principalement concentrée sur les désavantages du système par rapport aux locataires. Cependant, le Code civil du Québec est considéré par plusieurs acteurs du milieu juridique, notamment des avocats et des avocates, comme offrant une protection tout de même importante aux locataires, en comparaison avec d'autres juridictions canadiennes, comme l'Ontario (communication personnelle, 2025-04-01). Un principe central de ce régime est énoncé à l'article 1936 du Code civil, qui établit que « Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux ; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi¹⁸⁷ ». De plus, de façon générale, le fardeau de la preuve en cas de litige repose sur le locateur, bien que certaines situations, comme en cas de roulement de locataire, puissent modifier l'équilibre dans la relation contractuelle. Au-delà des dispositions légales, diverses organisations interviennent sur la dynamique relationnelle entre propriétaires et locataires par l'éducation des locataires à propos de leurs droits, par le renforcement de leur capacité à les exercer et par le soutien dans ces démarches.

Parallèlement, les propriétaires, qui possèdent environ 90 % du parc de logements locatifs et qui sont partenaires dans le déploiement de certains outils tels que le Programme de supplément au loyer (PSL), sont également confrontés à divers défis dans la gestion de leurs logements. Ils peuvent faire face à la dégradation de leurs biens immobiliers, aux retards ou au non-paiement des loyers, ainsi qu'à des procédures longues et complexes devant le Tribunal administratif du logement lorsqu'ils doivent y recourir. De plus, l'augmentation des taux hypothécaires et des coûts d'entretien, pour la main-d'œuvre ou les matériaux, induit un risque financier pour eux. Certaines situations particulières chez des personnes présentant des vulnérabilités, comme des difficultés de l'ordre de comportements conflictuels ou d'enjeux liés à la consommation chez des locataires, peuvent poser des défis en matière de gestion locative. Les propriétaires ont souvent peu de formation ou ne sont pas outillés pour assurer la gestion de ces situations délicates. Le vécu des propriétaires semble peu documenté.

Si plusieurs défis affectent la gestion quotidienne des logements, il importe également de considérer les ressources et leviers dont disposent certains propriétaires pour faire valoir leurs intérêts et s'adapter au contexte. Ils disposent entre autres de structures pour défendre leurs intérêts, telles que la Corporation des Propriétaires Immobiliers du Québec (CORPIQ). Aussi, les grands propriétaires et les entreprises spécialisées dans l'administration d'immeubles à revenus et les services de gestion immobilière disposent généralement de ressources humaines et financières importantes, ainsi que d'une connaissance approfondie du marché et du cadre légal. Ceci peut leur conférer un avantage comparativement aux petits propriétaires, qui peuvent exercer une autre profession principale. Il apparaît également que les députés qui siègent à l'Assemblée nationale et donc qui votent les lois encadrant le logement sont majoritairement propriétaires.

5.1.4 Déséquilibre entre l'offre et la demande

Au Québec, plusieurs acteurs, entre autres issus des milieux gouvernementaux, municipaux et économiques, attribuent principalement la crise du logement à un déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce déséquilibre ne serait pas étranger aux changements démographiques vécus par les communautés québécoises, tels que les soldes migratoires élevés, le vieillissement de la population et les changements d'habitudes en matière d'habitation (des données régionales ont été présentées à la section 4 à ce propos).

Combien d'unités construire pour rétablir l'équilibre ?

En examinant cette cause de la crise, il est légitime de se poser la question du nombre d'unités à construire pour rétablir l'équilibre.

Sur le plan national, le chroniqueur du journal *Le Devoir* Gérard Bérubé rapporte ces chiffres de la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) dans un article d'octobre 2023 : la Société canadienne estime qu'il faut créer 3,5 millions de logements supplémentaires entre 2023 et 2030 pour que le parc résidentiel du pays

¹⁸⁷ Gouvernement du Québec. (1991). [Code civil du Québec \(RLRQ c. C-1991\)](#). Éditeur officiel du Québec.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

compte 22 millions de logements et ainsi, assure l'abordabilité pour tous¹⁸⁸. Pour la même période, la SCHL estime qu'il faudrait lancer 150 000 chantiers résidentiels par an au Québec pour atténuer la crise du logement, alors que la moyenne tourne autour de 41 000¹⁸⁹. Pour l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), la cible pour 2030 serait même de 1,2 million d'unités¹⁹⁰, soit 34 % de la cible canadienne diffusée par la SCHL. Cela illustre l'ampleur que pourrait prendre l'objectif québécois, d'autant plus que, en 2024, la population du Québec ne constituait que 22 % de celle du Canada.

Dans la région de la Capitale-Nationale, la CMQuébec a évalué la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation régionaux. À travers cet exercice, elle a estimé que les besoins résidentiels pour son territoire s'élèveront à 64 251 unités d'ici 2031 et à 110 880 d'ici 2041. Quant au potentiel total de logements, il sera de 94 647 unités pour 2031 et de 117 388 pour 2041. Ceci tend à démontrer que le territoire a le potentiel de répondre aux besoins anticipés. L'organisation estime que les besoins résidentiels pour 2041 seront de plus de 3 700 unités pour la MRC de la Côte-de-Beaupré, de près de 7 400 pour la MRC de La Jacques-Cartier, de 232 pour la MRC de L'Île-d'Orléans et de 77 132 pour l'agglomération de Québec.¹⁹¹

De son côté, la Ville de Québec a pour objectif de construire 80 000 nouveaux logements d'ici 2040, soit 5 000 par an. Elle s'est également « engagée, entre autres, à garantir la mise en chantier de 500 nouveaux logements sociaux et abordables annuellement. [...]. Depuis 2012, c'est la première fois que ce rendement est atteint, et même dépassé avec plus de 600 logements de cette catégorie autorisés cette année¹⁹² ».

Comme on peut l'observer, les chiffres varient selon les paliers gouvernementaux et la méthodologie employée pour estimer les besoins, ce qui peut entraîner une certaine ambiguïté concernant le nombre d'unités à construire et les besoins exacts d'un territoire. Les cadres d'analyse et les modélisations pour acquérir des données sont en constante évolution; en juin 2025 par exemple, la SCHL publiait un rapport intitulé [Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse](#). De plus, ces estimations ne tiennent pas toujours compte de la diversité des types de logements nécessaires, comme les logements sociaux, ce qui rend l'analyse des besoins en logement encore plus complexe. Les diagnostics produits par les MRC dans le cadre de la récente OGAT pourraient éventuellement apporter des éclaircissements à ce propos.

Quel est le nombre actuel de mises en chantier ?

En examinant la figure 6, on observe que le nombre de mises en chantier dans la RMR de Québec est resté relativement stable entre 2013 et 2017, oscillant entre 4 500 et 4 800 unités, à l'exception de l'année 2015 où près de 5 500 mises en chantier ont été enregistrées. À partir de 2018, une tendance haussière s'est installée, avec une progression constante passant de 5 355 mises en chantier en 2018, à 6 203 en 2019, pour culminer à un pic de 9 389 en 2021, avant de redescendre au niveau de 2018 en 2023, avec un peu plus de 5 000 mises en chantier.

¹⁸⁸ Bérubé, G. (2023). [Crise du logement : À quand le retour à l'équilibre entre l'offre et la demande ?](#) Le Devoir

¹⁸⁹ Fabriès, C. (2024). [Crise du logement : bâtir sans aller trop vite](#). Le Soleil

¹⁹⁰ Poulin, C. (2024). [Une année difficile pour les mises en chantier en 2023](#). Les Affaires

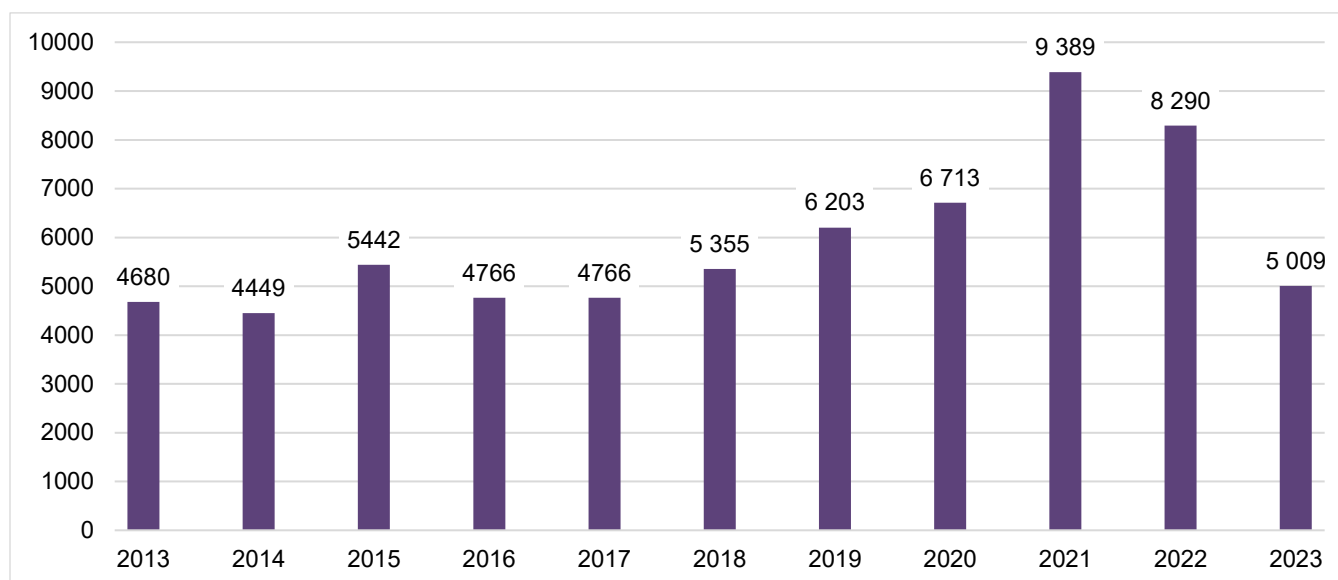
¹⁹¹ CMQuébec. (2025). [Carnet méthodologique : Évaluation de la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation régionaux](#).

¹⁹² Ville de Québec. (2024). [Communiqué de presse. Mise en œuvre accélérée en habitation : objectif atteint pour le logement social et abordable](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Figure 6 – Nombre de mises en chantier total (propriétaire occupant, locatif et copropriété) dans la RMR de Québec entre 2013 et 2023



Source : SCHL

L'année 2023 a été marquée par une baisse considérable de mises en chantier, et ce, partout au Québec. La baisse observée au niveau canadien par la SCHL est d'ailleurs largement due à la situation vécue dans la province puisqu'en l'excluant des données canadiennes, la baisse des mises en chantier au pays se limite à seulement 2 %¹⁹³. C'est principalement la construction de maisons individuelles et de copropriétés qui a diminué, car les logements locatifs restent le moteur de la construction au Québec. Il semble que la volonté d'augmenter la croissance de l'offre résidentielle soit freinée par divers obstacles, comme la lutte à l'inflation, la hausse des coûts de matériaux, la pénurie de main-d'œuvre, la hausse du taux directeur, la réglementation et la législation en place et la lourdeur administrative qui peut leur être associée. Cette vision se reflète d'ailleurs dans les mesures mises de l'avant par la récente Stratégie québécoise en habitation.

Le ralentissement de 2023 a particulièrement frappé les grands centres urbains (-40 % pour Québec), bien que les municipalités québécoises comptant entre 10 000 et 99 999 habitants (-28,4 %) et les milieux ruraux de moins de 10 000 habitants (-27,4 %) n'aient pas été épargnés non plus. « L'économiste du marché immobilier à la SCHL, Francis Cortellino, a indiqué que la construction de condominiums s'est avérée la plus faible depuis 2000, et celle des appartements locatifs est au plus bas depuis 2018. Très peu de constructions de résidences pour aînés ont vu le jour l'an dernier. [...] Mais la statistique qui frappe le plus est celle concernant les maisons unifamiliales. À peine plus de 4 000 d'entre elles ont été démarrées en 2023, ce qui en fait le plus faible total depuis que la SCHL compile ces statistiques, en 1955¹⁹⁴ ». Soulignons que bien que 2023 ait enregistré une baisse notable du nombre de mises en chantier, les chiffres se sont situés au-delà des prévisions de la SCHL¹⁹⁵.

En 2024, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a connu une augmentation de 38 % des mises en chantier par rapport à 2023, atteignant 6 905 unités, ce qui permet de rattraper partiellement la baisse de 40 % enregistrée en 2023. Bien que ces niveaux restent inférieurs à ceux de 2022 (8 290 unités), ils dépassent désormais ceux d'avant la pandémie. La grande majorité des logements qui ont commencé à être construits dans la RMR sont

¹⁹³ Morrissette-Beaulieu, F. (2024). [Baisse historique de 32 % des mises en chantier au Québec en 2023](#). ICI Radio-Canada

¹⁹⁴ Poulin, C. (2024). Une année difficile pour les mises en chantier en 2023. Les Affaires. Op.cit.

¹⁹⁵ Morrissette-Beaulieu, F. (2024). Baisse historique de 32 % des mises en chantier au Québec en 2023. Op.cit.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

des jumelés, des maisons en rangée et des appartements. La majorité des nouveaux logements construits au Québec sont des appartements locatifs, représentant 80 % des mises en chantier, une proportion nettement plus élevée que dans le reste du Canada.¹⁹⁶

Il importe de souligner quelques limites des données relatives aux mises en chantier ; les mises en chantier sont un indicateur économique qui reflète le nombre de logements dont la construction a été commencée pendant une période déterminée¹⁹⁷. Plus précisément, une mise en chantier est comptabilisée lorsque les travaux de fondation d'un bâtiment ont commencé. Cela signifie que ces données ne tiennent pas compte des délais de construction, des projets qui pourraient être suspendus en cours de route ni du moment où les logements seront réellement disponibles et occupés. Certaines unités peuvent être destinées à des résidences secondaires ou touristiques, ce qui signifie qu'il n'existe pas de correspondance directe entre une mise en chantier et un logement accessible à un ménage. Autrement dit, ce n'est pas un ratio d'un logement pour un ménage.

Pour les personnes intéressées à en savoir davantage sur le marché de l'habitation, la SCHL est une ressource incontournable. Elle met à disposition du public plusieurs évaluations et [rapports](#) prospectifs et historiques de ce marché. Son équipe d'économistes, de chercheurs et d'analystes évalue la conjoncture du marché, analyse les tendances et offre des renseignements sur les principaux marchés métropolitains du Canada.

Comment se répercute la hausse du nombre de logements sur l'abordabilité ?

Des acteurs soutiennent que l'augmentation de l'offre permet d'atténuer la hausse des prix des logements et, par conséquent, pourrait en partie répondre aux enjeux d'abordabilité et de disponibilité. La hausse de l'offre résidentielle entraînerait celle du taux d'inoccupation, rétablissant ainsi un rapport de force plus égalitaire entre propriétaires et locataires, ces derniers ayant davantage de choix sur le marché par exemple.

Certains économistes de la SCHL¹⁹⁸ se réfèrent au processus de filtrage pour expliquer comment l'augmentation de l'offre pourrait, en théorie, libérer des logements plus abordables : plus il y a d'offres, plus les ménages mieux nantis optent pour des logements plus coûteux, permettant ainsi aux ménages à plus faible revenu d'accéder à des options moins chères. Le processus de filtrage du logement est reconnu pour prendre du temps, généralement entre deux et cinq ans. Il est ainsi recommandé de favoriser la construction de logements à coût moyen plutôt que des unités à faible ou à haut coût, afin d'assurer une meilleure accessibilité et un renouvellement efficace du parc immobilier. Les politiques, comme le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA) de la SCHL, jouent un rôle clé dans ce processus, et une augmentation globale de l'offre, en particulier dans la gamme des logements à coût moyen, est essentielle pour améliorer la fluidité du marché. L'une des études de cas présentées à la section précédente montre que ce mécanisme ne garantit pas toujours cette redistribution des logements, ce qui remet en question l'efficacité de ce processus dans le contexte actuel de crise du logement.

Dualité de visions

Les données quantitatives et qualitatives révèlent qu'il semble en effet exister un besoin manifeste d'augmenter l'offre résidentielle au Québec, et donc de construire davantage : faible taux d'inoccupation des logements (particulièrement de ceux les moins chers), changements démographiques anticipés (croissance de la population, vieillissement), nombreux témoignages de personnes dont la recherche d'un toit (logement locatif, maison, condo) reste infructueuse. Après une baisse importante des mises en chantier en 2023, la construction semble désormais reprendre son élan partout dans la province et dans la RMR de Québec.

Cependant, il demeure flou et largement débattu quant à la manière dont l'augmentation de l'offre pourra réellement répondre aux problèmes d'abordabilité. Il existe une dualité de visions dans l'espace public provincial concernant

¹⁹⁶ Chouinard, É. (2024). [Mises en chantier à Québec en 2024 : 38 % de plus qu'en 2023](#). Radio-Canada

¹⁹⁷ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2025). [Tableaux de données. Mises en chantier mensuelles et construction résidentielle](#).

¹⁹⁸ Canada Mortgage and Housing Corporation. (2024). [Demandez à un expert : Le filtrage peut-il rendre le logement plus abordable ?](#)

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

les priorités à adresser face au déséquilibre entre l'offre et la demande. Ainsi se confrontent des visions divergentes, voire opposées, sur ce déséquilibre, qui constitue pour certains le principal facteur à l'origine de la crise du logement actuelle tandis que pour d'autres, il n'a pas cette importance.

D'un côté, l'Institut économique de Montréal (IEDM)¹⁹⁹²⁰⁰ souligne plusieurs facteurs qui freinent la construction résidentielle, tels que la hausse des taux d'intérêt, la lourdeur administrative, la réglementation complexe et le manque de main-d'œuvre. Ce sont ces obstacles, couplés à la croissance démographique, qui ont entre autres conduit, selon l'Institut, à une baisse des mises en chantier et donc à un déséquilibre entre l'offre et la demande et à la crise actuelle. L'Institut cite des règlements contraignants de la Ville de Montréal qui augmentent les coûts de construction et contribuent à l'inabordabilité des logements (dont le règlement 20-20-20 qui visait à augmenter l'offre de logements sociaux et dont il sera question à la section 6.4.1.2). Ces barrières réglementaires, telles que les limites de densité, les règles de stationnement et les restrictions sur la construction, dissuadent les investisseurs et augmentent les coûts. L'Institut prône une libéralisation du marché pour faciliter l'offre de logement. Parmi les solutions proposées : libéraliser la construction résidentielle privée et déréglementer les processus. Récemment, des projets de loi provinciaux tels que les projets de loi 16 (*Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions*) et 31 (*Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*) ont permis de réduire certaines contraintes municipales, comme l'obligation de consultation pour la densification ou des dérogations aux règlements locaux pour certains projets résidentiels jusqu'en 2027.

D'un autre côté, l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), dans une publication de juin 2024 intitulée *Les grands gagnants de la crise du logement*²⁰¹, remet en question l'idée selon laquelle la crise du logement repose entièrement sur le déséquilibre entre l'offre et la demande, et que seule l'augmentation de l'offre résidentielle résoudra la crise actuelle. D'abord, l'IRIS remet en doute le processus de filtrage. Les tenants dudit processus présupposent que le logement jugé abordable n'a pas augmenté dans le roulement de locataires (c'est-à-dire entre le départ du ménage mieux nanti vers une offre plus dispendieuse et l'arrivée du ménage à plus faible revenu), ce qui est questionné par l'étude de cas de la section précédente. Cette présupposition fait abstraction de la dimension rentière de l'investissement immobilier. De plus, toujours selon l'IRIS, l'augmentation de l'offre ne garantit pas une baisse des prix. À travers une analyse des données de six grandes villes du Québec, dont Québec, l'IRIS montre que les variations des taux d'inoccupation observées depuis les années 2000 n'ont pas suffi à freiner l'augmentation continue des loyers et des prix des propriétés, même lorsque plus de logements étaient disponibles. Les prix ont stagné, mais n'ont jamais réellement diminué. Le rapport met également en évidence une croissance soutenue de l'investissement immobilier depuis les années 1980. Enfin, l'IRIS souligne que le nombre de logements achevés entre 2001 et 2021 a été équivalent, voire a dépassé, dans certains cas, la croissance des ménages dans quatre grandes villes étudiées, dont Québec (avec 110 001 logements achevés pour 92 850 nouveaux ménages). Dans ce contexte, l'IRIS remet en question la pertinence de libéraliser davantage l'ensemble résidentiel privé : « Le regard rétrospectif que nous avons posé sur l'investissement immobilier des deux dernières décennies a fait état d'une activité florissante qui rend difficiles à justifier les appels pressants à libéraliser davantage le développement résidentiel privé et qui met en doute la pertinence d'en faire la solution prioritaire à la crise du logement. ²⁰²»

L'IEDM et l'IRIS présentent des courants de pensée divergents sur la question du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, et les répercussions de ce déséquilibre sur la crise de l'habitation, particulièrement en ce qui a trait à l'abordabilité. Ils recourent à des méthodologies, à des sources, à des variables et à des statistiques différentes pour appuyer leur perspective. Cependant, un point fait consensus : la nécessité de construire davantage de logements. La question qui persiste est : quelle offre de logements ? Tel que le démontrera la section 5.2.3 sur la disponibilité, le taux d'inoccupation dans la RMR de Québec varie en fonction de la fourchette de prix des loyers. S'il est de 0,4 % pour les loyers entre 750 \$ et 1 249 \$, il grimpe à 2,9 % pour les loyers entre

¹⁹⁹ Giguère, G. (2024). [La Ville de Montréal ne devrait pas intervenir sur le marché du logement](#). Institut économique de Montréal

²⁰⁰ Geloso, V. et Giguère, G. (2024). [Comment la réglementation a rendu Montréal inhabitable](#). Institut économique de Montréal

²⁰¹ Gaudreau, L., & Héon Cliche, C. (2024). [Les grands gagnants de la crise du logement](#). Institut de recherche et d'informations socioéconomiques

²⁰² Ibid. p. 14.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

1 575 \$ et 2 224 \$, soit près du seuil d'équilibre de 3 %. En vue de répondre aux besoins des personnes en situation de vulnérabilité, de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être, les acteurs concernés par ces populations prônent l'augmentation de l'offre pour l'ensemble du continuum de logement (hébergement d'urgence, hébergement transitoire, hébergement collectif, logements sociaux et hors marché, coopératives et OSBL d'habitation, etc.). De plus, ils insistent sur le fait que cette offre doit être inclusive, sans discrimination, et doit répondre aux besoins particuliers de toutes les personnes, y compris celles en situation de handicap. Enfin, que le financement du soutien au maintien en logement et à l'accompagnement de certaines personnes, notamment, doit être un élément prioritaire à considérer pour la résorption de la crise, car le seul fait d'augmenter l'offre du marché privé ne pourra convenir à tout un chacun.

À propos de l'offre, Christian Savard, le directeur général de l'organisme Vivre en ville, a publié à l'été 2025 deux chroniques sur l'importance de l'abondance de l'offre en habitation. Dans sa deuxième chronique, il écrit ceci : « L'abondance de l'offre est un passage obligé pour une sortie de crise durable en habitation, mais elle ne sera pas suffisante et le retour à l'abordabilité est inatteignable sans certains changements systémiques. Parce que des décennies de pénurie couplée à la négligence des différents paliers de gouvernement font en sorte que le système est brisé. »²⁰³ En plus de diriger les personnes lectrices vers la publication [Portes ouvertes – 2^e édition](#), Monsieur Savard estime que pour « aider à hausser l'offre, il faut augmenter la productivité du secteur pour diminuer les coûts, (...) inonder le marché d'unités à but non lucratif [et] (...) mettre en place les réformes réglementaires, législatives et fiscales qui favoriseront la construction, plutôt que la simple propriété. Il faut absolument stopper la machine à spéculation en encadrant fortement et activement les augmentations de loyer. »²⁰⁴

5.2 Manifestations du problème

Cette partie de l'analyse de la situation s'intéresse à diverses manifestations des problèmes entourant l'habitation et le logement. À l'instar de la section précédente qui porte sur les causes, chacune des conséquences abordées ci-après pourrait faire l'objet d'un examen particulier approfondi, ce qui n'est pas l'objectif de ce présent document. Ainsi, les informations relatives aux manifestations discutées dans cette sous-section visent à contextualiser brièvement chacune d'elles.

5.2.1 Besoins impérieux en matière de logement

Les besoins impérieux en matière de logement font référence à des nécessités qui doivent être satisfaites par l'habitation pour garantir la sécurité et le bien-être des individus ou des familles qui y vivent. La SCHL utilise cet indicateur, basé sur trois critères :

- **Qualité** : le logement est de qualité si les occupants estiment que le logement n'a pas besoin de réparations majeures.
- **Abordabilité** : le logement est abordable si le ménage qui l'habite dépense moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.
- **Taille** : le logement est de taille appropriée « si le nombre de chambres suffit pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, d'après les exigences de la Norme nationale d'occupation (NNO), conçue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des représentants provinciaux et territoriaux²⁰⁵ ».

Dans la région de la Capitale-Nationale, en 2021, 5 % des ménages (16 500 ménages) ont des besoins impérieux en matière de logement, soit 9,7 % des ménages locataires et 1,4 % des ménages propriétaires²⁰⁶. Il est remarqué

²⁰³ Savard, Christian (2025). [Crise de l'habitation : l'abondance ne suffira pas](#). Vivre en Ville. [Vivreenville.org](#).

²⁰⁴ Ibid.

²⁰⁵ Statistique Canada. (2021). [Besoins impérieux en matière de logement du ménage privé](#).

²⁰⁶ DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

que « 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 2021²⁰⁷ ». Les ménages de l'agglomération de Québec (5 %) et de Charlevoix (4 %) sont ceux dont les proportions de besoins impérieux sont les plus élevées. Au sein de la région, c'est l'inabordabilité qui touche le plus grand nombre de ménages (14 %), suivie par la qualité (5 %), puis la taille (2 %)²⁰⁸.

Les acteurs interrogés observent que de nombreuses personnes rencontrent des enjeux de salubrité dans la région. Elles se voient contraintes d'accepter de plus en plus de conditions dégradées d'un parc locatif vieillissant et en mauvais état. Dans la Vision métropolitaine de l'habitation, la CMQuébec estime que « la pression sur le marché locatif est telle que même ces logements, malgré leur besoin de rénovations importantes, continuent d'être loués, laissant peu d'opportunités pour entreprendre les travaux nécessaires. Cette situation pourrait aggraver l'état du parc immobilier, augmentant ainsi le nombre de logements nécessitant des rénovations majeures.²⁰⁹ » Les acteurs du territoire précisent que ces enjeux sont présents tant pour le parc privé que pour l'offre hors marché, comme les coopératives.

Bien que les ménages ayant des besoins impérieux soient inégalement distribués sur le territoire de la région, la DSPublique du CIUSSSCN observe que la proportion des ménages ayant des besoins impérieux a tendance à diminuer au fur et à mesure que le revenu médian des ménages dans l'aire de diffusion augmente²¹⁰.

5.2.2 Abordabilité

Une grande majorité des sources d'information consultées au cours de la dernière année et demie identifient la hausse continue des coûts du logement comme étant la principale manifestation des problèmes en lien avec l'habitation, tant pour les locataires que pour les propriétaires.

Frais de logement des ménages²¹¹

Dans la région de la Capitale-Nationale, les frais de logement mensuels des ménages ont augmenté entre 2016 et 2021. Pour les locataires, ils sont passés de 786 \$ à 891 \$, soit une hausse de 13,3 %. Les propriétaires ont quant à eux absorbé une augmentation de 8,7 %, leurs frais mensuels passant de 1078 \$ à 1172 \$²¹².

Ces chiffres suggèrent que la hausse des frais de logement mensuels est plus élevée chez les locataires que pour les propriétaires.

Le tableau 18 (page suivante) illustre la variation des frais de logement médians à travers le territoire régional selon le mode d'occupation des ménages (propriétaire ou locataire) en 2016 et en 2021. En l'absence de données précises à l'échelle régionale, chaque MRC ou agglomération est représentée par sa municipalité la plus peuplée, bien que cet exemple unique ne reflète pas la diversité des réalités locales. À titre d'exemple, en 2021, les frais de logement médians pour les propriétaires varient sur l'île d'Orléans de 665 \$ à Sainte-Famille-de-L'Île-d'Orléans à 1 140 \$ à Saint-François-de-L'Île-d'Orléans.

Les données compilées au tableau 18 révèlent que :

²⁰⁷ Ibid.

²⁰⁸ Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec, qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale.

²⁰⁹ CMQuébec. (2024). [Second projet – Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé](#). p. 40.

²¹⁰ DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit.

²¹¹ Définition de frais de logement selon [Statistique Canada](#) : « Frais de logement renvoie au montant total moyen de tous les frais de logements payés chaque mois par les ménages. Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, 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 de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. En ce qui concerne les ménages habitant des logements fournis par le gouvernement local, la Première Nation ou la bande indienne, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements mensuels pour utiliser ou occuper le logement ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. »

²¹² DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Les frais de logement diffèrent largement à travers le territoire, tant pour les ménages locataires (568 \$ à 950 \$ en 2021) que pour les propriétaires (655 \$ à 1 350 \$ pour l'année 2021).
- Les frais de logement médians des propriétaires sont généralement plus élevés que ceux des locataires, sauf à Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans en 2021, ainsi qu'à Baie-Saint-Paul, où l'écart est également moins marqué entre les ménages locataires et propriétaires.
- Toutefois, la variation pour la période 2016-2021 est sans conteste plus élevée pour les ménages locataires, et ce, dans toutes les MRC de la région de la Capitale-Nationale. C'est donc dire que leurs frais ont augmenté de façon plus importante que ceux des propriétaires.
- Les variations observées pour la période 2016-2021 sont particulièrement marquantes pour les locataires de Boischatel (16,3 %) et de Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans (15,3 %), et ce sont les frais des ménages locataires de Stoneham-et-Tewkesbury, Québec et Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans qui sont les plus élevés en 2021. Quant aux frais de logement des ménages propriétaires, la variation la plus importante est observée du côté de Stoneham-et-Tewkesbury (14,4 %). Les données disponibles montrent qu'entre 2016 et 2021, ces frais auraient diminué pour les MRC en périphérie.

Notons que nous n'avons pas obtenu les statistiques pour Wendake.

Tableau 18 – Frais de logement médians des municipalités les plus peuplées par MRC de la région de la Capitale-Nationale et variation pour la période 2016-2021²¹³

Territoire	Municipalité	Frais de logement – locataires			Frais de logement – propriétaires		
		2016	2021	Variation	2016	2021	Variation
Agglomération de Québec	Québec	745 \$	830 \$	11,4 %	1 040 \$	1 130 \$	8,6 %
MRC de La Jacques-Cartier	Stoneham-et-Tewkesbury	850 \$	950 \$	11,8 %	1 180 \$	1 350 \$	14,4 %
MRC de La Côte-de-Beaupré	Boischatel	675 \$	785 \$	16,3 %	1 190 \$	1 320 \$	10,9 %
MRC de L'Île-d'Orléans	Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	720 \$	830 \$	15,3 %	740 \$	745 \$	0,7 %
MRC de Portneuf	Saint-Raymond	544 \$	568 \$	4,4 %	780 \$	775 \$	-0,6 %
MRC de Charlevoix	Baie-Saint-Paul	624 \$	650 \$	4,2 %	695 \$	655 \$	-5,8 %
MRC de Charlevoix-Est	La Malbaie	568 \$	584 \$	2,8 %	775 \$	765 \$	-1,3 %

Source : Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec, qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale. Les données sources viennent d'une commande spéciale réalisée par Statistique Canada selon les recensements 2016 et 2021.

²¹³ Ces données ont été obtenues grâce à une collaboration interne avec la CMQuébec, qui a compilé certaines données pour la région de la Capitale-Nationale. Les données sources viennent d'une commande spéciale réalisée par Statistique Canada selon les recensements 2016 et 2021.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Marché locatif et coût des loyers

Si l'on se concentre sur le marché locatif, des chiffres plus récents montrent que le loyer moyen dans la Ville de Québec poursuit sa hausse, puisqu'il était de 946 \$ en 2022 et de 1 000 \$ en 2023, une augmentation de 5,7 % en un an²¹⁴. Dans la RMR de Québec, où le loyer moyen est passé de 976 \$ à 1040 \$ entre 2023 et 2024²¹⁵, « l'augmentation des loyers [...] s'est établie à 4,8 % en 2023, du jamais-vu depuis au moins 1990²¹⁶ ».

Cette tendance à la hausse s'observe à l'échelle provinciale puisqu'au Québec, « la hausse du loyer moyen pour un appartement s'est accélérée. Son rythme annuel de croissance est passé de 3,2 % en 2019 à 7,4 % en 2023, pour une augmentation globale de 27,8 % en quatre ans »²¹⁷.

Cette hausse des loyers semble reposer sur deux principaux facteurs. D'une part, sur les nouvelles constructions, dont les coûts sont plus élevés (coûts des matériaux et de la main-d'œuvre, normes et règlements relatifs au code du bâtiment, taux d'intérêt sur les prêts, etc.) et d'autre part, sur le taux de roulement des locataires. À titre d'exemple, le loyer moyen en 2023, pour la RMR de Québec, était de 1 009 \$ pour les locataires dont le bail avait été renouvelé et de 1 128 \$ pour les logements dont il y avait eu roulement de locataires²¹⁸. Il est intéressant de noter que pour 2023, la moyenne d'ajustement de loyer autorisé par le TAL était de 2,3 % pour les logements non chauffés et qu'il y a une augmentation du nombre de locataires ayant eu recours au TAL pour une fixation de loyer²¹⁹. Ce phénomène s'observe ailleurs au Québec ; à Montréal, « les ménages qui ont déménagé entre deux appartements en 2024 ont subi une augmentation de loyer moyenne de 24 % (259,30 \$)²²⁰ ».

En 2023, la SCHL estimait que le coût des loyers augmenterait de 30 % d'ici 2025, ce qui laisse présager que la hausse se poursuivra au moins pendant la prochaine année²²¹.

Prix médian des propriétés

Quant au « prix médian des unifamiliales de la région administrative de la Capitale-Nationale, [il] est passé de 255 000 \$ avant la crise sanitaire (2019) à 295 000 \$ (+15,7 %) au troisième trimestre de 2021. À titre comparatif, le prix médian des propriétés unifamiliales au Québec est passé de 260 000 à 365 000 (+40,4 %) durant la même période²²² ». Bien qu'il soit inférieur au chiffre provincial, le prix médian des propriétés de la région continue de grimper. Au troisième trimestre de 2024, le prix médian des unifamiliales pour la RMR de Québec est de 390 000 \$, une hausse de 8 % depuis les 12 derniers mois et de 45 % depuis les 5 dernières années²²³. Le prix médian d'une copropriété est de 279 900 \$ (hausse de 13 % dans la dernière année et de 38 % au cours des 5 dernières années) tandis que celui des plex de 2 à 5 logements est de 450 000 \$ (augmentation de 10 % en 1 an et de 38 % en 5 ans).

Dans son portrait de l'habitation, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) évoque divers facteurs ayant pu influencer la hausse des prix des propriétés pendant la pandémie : changements d'habitudes avec le télétravail (les gens sont davantage à la maison, recherchent une surface d'habitation plus grande); taux hypothécaires bas en début de pandémie; situation économique favorable après le confinement de 2020; augmentation du taux d'épargne des ménages et du prix des matériaux; offre limitée sur le marché de la vente. La spéculation,

²¹⁴ Ville de Québec. (n.d.). [Données sur le marché locatif](#).

²¹⁵ Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. (2024). [Fenêtre sur le marché immobilier. Baromètre résidentiel – 3^e trimestre 2024. Région métropolitaine de Québec](#).

²¹⁶ Morrisette-Beaulieu, F. (2024). [Logement : taux d'inoccupation toujours critique à 0,9 % dans la région de Québec](#). Radio-Canada

²¹⁷ Ministère des Affaires municipales et de l'habitation. (2023). [Stratégie québécoise en habitation](#). Gouvernement du Québec

²¹⁸ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023). [Rapport sur le marché locatif](#).

²¹⁹ Corriveau, J. (2023). [Les déménagements font bondir le prix des logements à Montréal](#). Le Devoir

Vivre en Ville. (2024). [Étude Léger sur le marché résidentiel locatif : Du jamais vu à Montréal - Les données 2024 rappellent l'urgence du besoin de transparence pour le bon fonctionnement du marché résidentiel](#).

²²⁰ Ibid.

²²¹ Radio-Canada. (2023). [La SCHL prévoit une hausse du prix des loyers de 30 % d'ici 2025](#).

²²² Gouvernement du Québec. Portrait régional de l'habitation du Gouvernement du Québec pour la région de la Capitale-Nationale. Op. cit

²²³ Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. (2024). [Fenêtre sur le marché immobilier. Baromètre résidentiel – 3^e trimestre 2024. Région métropolitaine de Québec](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

l'embourgeoisement des quartiers, le phénomène des rénos-évictions et celui des plateformes de location à court terme (Airbnb p. ex.) contribueraient aussi à cette hausse d'après les partenaires et acteurs rencontrés.

Proportion des ménages qui consacre plus de 30 % de leur revenu pour se loger

Selon plusieurs sources consultées, le logement est le facteur numéro un d'appauvrissement des ménages puisqu'il est le principal poste budgétaire non compressible du budget familial, c'est-à-dire qu'il s'agit d'une dépense fixe non ajustable. Contrairement à d'autres dépenses comme l'alimentation ou les transports qui peuvent être ajustées en fonction des revenus, les coûts de logement (loyer ou remboursement hypothécaire, taxes, assurances, chauffage, électricité, etc.) sont constants et la plupart du temps, non négociables. Même si les revenus d'une famille baissent, il est rarement possible de réduire ces frais sans devoir déménager.

D'après les critères de la SCHL, il est entendu qu'un logement est abordable lorsque le ménage habitant n'y consacre pas plus que 30 % de son revenu brut, soit le tiers de son revenu avant impôt.

Dans la région de la Capitale-Nationale, 14,5 % des ménages consacraient au logement une part supérieure à 30 % de leurs revenus en 2021, alors qu'ils étaient 18,4 % en 2016²²⁴ et 21 % en 2011²²⁵ à le faire. La proportion de 2021 représente l'équivalent de plus de 50 000 ménages de la région pour qui le logement est considéré comme inabordable, dont 31 222 ménages sont situés dans la Ville de Québec et 80 % sont des personnes seules²²⁶.

La diminution de 4 % observée entre 2016 et 2021 pourrait notamment être attribuable aux prestations temporaires distribuées pendant la COVID-19 « qui 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 prêts hypothécaires 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 ménages²²⁷ ».

La proportion des ménages de la région qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger, selon le mode d'occupation (propriétaire ou locataire) et le territoire (agglomération ou MRC) est illustrée au tableau 19.

- Les chiffres confirment que le pourcentage de ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement a diminué entre 2016 et 2021, autant pour les ménages locataires que propriétaires.
- Les données dévoilent que ce sont les locataires qui sont proportionnellement plus nombreux à consacrer plus de 30 % de leurs revenus à leur logement, dans une proportion au moins deux fois plus élevée pour la majorité des territoires.
- Les données indiquent qu'en 2021, c'est dans l'agglomération de Québec (24,2 %), la MRC de La Côte-de-Beaupré (20,2 %), la MRC de L'Île-d'Orléans (20,2 %) et à Wendake (20,6 %) que les locataires sont les plus nombreux à vivre sous un toit qui est inabordable pour eux.

²²⁴ Statistique Canada. Tableau 98-10-0255-01 : [Rapport des frais de logement au revenu selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement](#).

²²⁵ DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit.

²²⁶ Entendu le 2024-01-30 lors d'une rencontre organisée par la Ville de Québec sur la Vision de l'habitation avec les regroupements d'organismes communautaires.

²²⁷ Ibid. p. 11

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Tableau 19 – Proportion des ménages de la région de la Capitale-Nationale qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger selon le mode d'occupation et le territoire en 2016 et en 2021²²⁸

Territoire	Ménages locataires 2016	Ménages locataires 2021	Ménages propriétaires 2016	Ménages propriétaires 2021
Agglomération de Québec	31,1 %	24,2 %	10,3 %	8,2 %
MRC de La Jacques-Cartier	19,8 %	15,3 %	10 %	7,9 %
MRC de La Côte-de-Beaupré	23,8 %	20,2 %	10,5 %	7,9 %
MRC de L'Île-d'Orléans	24,8 %	20,2 %	9,7 %	8 %
Wendake ²²⁹	ND	20,6 %	ND	7,3 %
MRC de Portneuf	27,7 %	16,4 %	10,6 %	6,9 %
MRC de Charlevoix	25,5 %	18,7 %	11,3 %	6,9 %
MRC de Charlevoix-Est	29,8 %	16,8 %	9,7 %	7,3 %

Sources : Statistique Canada. Tableau 98-10-0255-01. Information relative aux données de Wendake : Statistique Canada. (Septembre 2022). Un premier aperçu des frais de logement des ménages vivant dans les réserves à l'aide des nouvelles données du Recensement de 2021.

Bien que le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) de 30 % soit un repère utile, il est de plus en plus remis en question dans le contexte actuel des marchés immobiliers et des défis économiques, particulièrement dans un contexte inflationniste où l'ensemble des dépenses des divers postes budgétaires des familles augmentent. Les critiques soutiennent que les politiques publiques devraient évoluer pour mieux répondre à la réalité du marché du logement et aux besoins divers des ménages, plutôt que de s'en tenir à une cible unique. Certains soutiennent que cette règle de 30 % peut être trop rigide, car les besoins et les situations financières varient considérablement d'un ménage à l'autre et d'une communauté à l'autre. D'autres estiment que consacrer 30 % des revenus au logement peut limiter la capacité des ménages à financer d'autres besoins essentiels, comme la santé, l'éducation, la mobilité ou l'alimentation, ce qui pourrait aggraver les problèmes de pauvreté. Cette cible peut être perçue comme étant un indicateur simpliste qui ne prend pas en compte d'autres facteurs importants influençant le budget des ménages en ce qui a trait à l'habitation, tels que les coûts de transport, la qualité du logement ou les services offerts dans le quartier.

En vue de répondre à la question suivante : « Un ménage peut-il se payer les biens et les services de première nécessité en plus de ses frais de logement ? », la SCHL a développé [l'indicateur de difficultés au logement](#). Il vise à compléter le RFLR et à bonifier la compréhension des problèmes d'abordabilité du logement. Il intègre la mesure du panier de consommation (MPC), est ajusté au nombre de membres du ménage et utilise le revenu disponible aux fins de la MPC. Les premières observations canadiennes à l'échelle provinciale indiquent que les taux de difficultés de logement sont inférieurs à ceux du RFLR, ce qui signifie qu'une certaine proportion de ménages qui consacrent plus de 30 % de leur budget au logement peut tout de même se payer les biens et les services de première nécessité.

²²⁸ Statistique Canada. Tableau 98-10-0255-01. Op.cit.

²²⁹ Information relative aux données de Wendake : Statistique Canada. (Septembre 2022). [Un premier aperçu des frais de logement des ménages vivant dans les réserves à l'aide des nouvelles données du Recensement de 2021](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Concept d'abordabilité

Plusieurs partenaires ont exprimé leurs préoccupations par rapport à l'utilisation de l'appellation *abordable* lorsqu'il est question de logement. Si certaines personnes emploient *abordable* et *social* comme synonymes l'un de l'autre, ces deux termes renvoient à des concepts différents et l'ensemble des acteurs ne les définissent pas de la même manière.

Selon le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), « le logement social est sans but lucratif; il permet d'échapper à la logique du profit. Sa vocation est de loger les gens à revenus faible et modeste. C'est une propriété collective, plutôt qu'individuelle. De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires ou à tout le moins qui est inférieur au prix du marché. »²³⁰ Le logement social est généralement construit et géré par des organismes à but non lucratif, des coopératives d'habitation ou des offices municipaux d'habitation (OMH). Son but est de fournir un logement à long terme à des ménages à faible revenu. Les coûts des loyers peuvent être basés sur le revenu des occupants, ce qui signifie qu'ils peuvent représenter un pourcentage de ceux-ci (25 % par exemple).

La notion de logement abordable, quant à elle, s'est complexifiée avec le temps, en raison notamment de son usage par des organismes subventionnaires. Pour la SCHL, « un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage²³¹ ».

Dans une entrevue menée par une journaliste de La Presse, Adam Mongrain, directeur Habitation pour l'organisme Vivre en ville, explique qu'abordable, « c'est un mot bizarre. Car d'un côté, il y a le prix d'un logement et de l'autre, les moyens d'une personne. Le prix ne garantit pas que le logement sera occupé par quelqu'un qui a les moyens de le payer. La règle du 30 % ne tient pas (...). Prenons un quartier comme Outremont, où on peut supposer que la majorité des propriétaires consacrent moins de 30 % de leurs revenus à se loger. Ça ferait donc d'Outremont un des quartiers les plus abordables ! »²³²

Bien que l'objectif des logements abordables soit de rendre le logement financièrement accessible, les coûts des loyers ne sont pas nécessairement basés sur le revenu. Les prix peuvent être inférieurs au marché, mais ils ne sont pas nécessairement régulés. Par exemple, un loyer peut être considéré comme abordable s'il ne dépasse pas un certain pourcentage du revenu médian de la région. Selon cette logique, dans certains quartiers, un logement au coût mensuel de 2 500 \$ est abordable pour une famille dont le revenu brut est de 100 000 \$.

En octobre 2021, un article de La Presse révélait que plus de 350 millions en prêts à faible taux d'intérêt avaient été octroyés par la SCHL à des promoteurs du Québec moyennant qu'une portion de leurs logements restent sous un seuil d'abordabilité. « Dans le Grand Montréal, ce revenu médian s'établit à 88 990 \$ par année, selon les plus récentes données de Statistique Canada. Tous les logements loués en dessous de 30 % de cette somme — l'équivalent de 2 225 \$ par mois — ont ainsi été jugés « abordables » par la SCHL.²³³ » Les promoteurs interviewés dans le cadre de l'article expliquent que leurs nouvelles constructions ajoutent de nouvelles unités locatives sur le marché et que, dans ce sens, ceci contribue à augmenter la disponibilité pour les ménages. Ces promoteurs expliquent que les prêts à faible taux d'intérêt ont constitué une aide notable dans le contexte de la hausse des coûts de construction et de la main-d'œuvre.

« Le Groupe Saroukian s'est vu accorder un prêt de 66,3 millions en mars dernier pour construire une tour de 193 logements à Laval. En contrepartie, l'entreprise s'est engagée à garder les loyers annuels de 106 appartements à un niveau « nettement inférieur à 30 % du revenu médian des ménages de la région ». Ces loyers « abordables » seront maintenus pendant au moins 16 ans, a précisé le Groupe en mars. Dans la nouvelle tour du complexe Central Parc Laval — qui offre une piscine à débordement, une terrasse sur le toit, une salle de yoga et un vaste

²³⁰ Front d'action populaire en réaménagement urbain. [Je veux un logement social](#).

²³¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement. [À propos du logement abordable au Canada](#).

²³² Collard, N. (2023). [Pour en finir avec le mot « abordable](#). La Presse

²³³ Bergeron, M. (2021). [2 225 \\$, un loyer « abordable » à Montréal, selon Ottawa](#). La Presse

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

lounge pour les résidents —, les appartements d'une chambre à coucher se louent à partir de 1 287 \$ par mois. Certains logements de trois chambres sont offerts à plus de 3000 \$ par mois. »²³⁴

Les critères des mesures d'aide de certains programmes gouvernementaux qui financent du logement abordable, tel que dans l'exemple ci-haut, exigent que l'unité locative préserve son abordabilité pour une période fixée dans le temps (16 ans dans le cas du Groupe Saroukian). Après cette période, le coût associé à l'unité pourrait être modifié, mais en cas d'augmentation, le calcul d'ajustement des loyers du TAL devrait vraisemblablement être respecté.

En résumé, l'abordabilité est un terme plus large qui désigne des logements dont les loyers aspirent à être accessibles pour les ménages à revenu plus faible ou moyen (en dessous de 30 % du revenu) en ayant un coût plus bas que les loyers environnants, sans nécessairement être subventionnés ou régulés.

Frais de logement et revenus

Voici quelques constats en lien avec les frais de logement, les revenus et la question de l'abordabilité.

Augmentation des revenus médians et des frais de logement

Pour la période 2015-2020, les chiffres du tableau 10 montrent que les revenus médian après impôt des ménages comptant une personne ont augmenté de 19,5 % et ceux des ménages comptant deux personnes ou plus de 20,6 %. Entre 2015 et 2020, nous avons vu que les frais de logement mensuels des ménages ont quant à eux augmenté de 13,3 % pour les locataires et de 8,7 % pour les propriétaires. Il apparaît donc que, pour cette période quinquennale précise, les revenus médians ont augmenté plus rapidement que les frais de logement.

Les mesures d'aide gouvernementales mises en place pendant la pandémie ont joué un rôle dans l'augmentation des revenus des ménages. Bien que cette hausse des revenus médians puisse refléter une prospérité économique, elle peut aussi masquer des inégalités, notamment pour les populations à revenus plus faibles. En effet, cette croissance est souvent plus marquée dans certains secteurs professionnels ou territoires, ce qui peut accentuer l'écart entre les groupes à hauts et à faibles revenus. Par ailleurs, les revenus des ménages plus aisés tendent à croître plus rapidement, notamment grâce aux revenus du capital, ce qui peut amplifier les disparités de richesse.

À cela s'ajoute la hausse du coût de la vie qui contraint les ménages à plus faibles revenus à consacrer une plus grande part de leur budget familial aux besoins de base, comme le logement, l'alimentation et la santé, le coût de ces biens essentiels augmentant plus rapidement que les revenus. À titre indicatif, entre 2022 et 2023, la rémunération horaire moyenne dans la région de la Capitale-Nationale a augmenté de 5,4 %²³⁵ alors que l'indice des prix à la consommation (IPC) pour la RMR de Québec est de 4,8 %²³⁶. Pour la même période, les loyers moyens dans la Ville de Québec ont augmenté de 5,7 %, soit davantage que la rémunération horaire moyenne et l'IPC.

Les données de 2023 de la SCHL indiquent que le loyer moyen des logements de 2 chambres dans la RMR de Québec est de 1 040 \$ par mois²³⁷. Il est donc nécessaire d'avoir un revenu annuel brut (sans impôt et transfert) de plus de 41 600 \$ pour être en mesure d'y consacrer moins de 30 % de son budget. En 2020, la Ville de Québec comptait 28 100 ménages qui gagnaient moins de 40 000 \$²³⁸. Souvenons-nous également qu'en 2020, les revenus de plus de 110 000 ménages de la région sont en deçà de 50 000 \$.

Certains groupes populationnels semblent plus susceptibles de vivre avec des revenus plus limités. En 2020, par exemple, la moitié des familles monoparentales du Québec avait un revenu après impôt de moins de 56 300 \$

²³⁴ Ibid.

²³⁵ Statistique Canada. Enquête sur la population active. Adaptation par l'Institut de la statistique du Québec. Compilation : Institut de la statistique du Québec. [Banque de données des statistiques officielles](#) sur le Québec

²³⁶ Institut de la statistique du Québec. [Indice des prix à la consommation \(IPC\), indice d'ensemble, Canada, Québec, RMR de Montréal et RMR de Québec, moyennes annuelles \(2002=100\)](#)

²³⁷ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023). Rapport sur le marché locatif. Op.cit.

²³⁸ Ville de Québec. (n.d.). [Portrait - Ville de Québec](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

comparativement à un revenu de plus de 90 000 \$ pour les familles comptant un couple²³⁹. Ceci apparaît aussi vrai pour une partie de la population aînée : « Le revenu médian individuel après impôt des personnes aînées est de 27 900 \$ en 2020, soit 34 200 \$ pour les hommes et 24 100 \$ pour les femmes. Parmi les personnes en ménage privé, c'est chez les personnes aînées qu'on observe la plus forte proportion de personnes occupant un logement non abordable, soit 16 %. Cette proportion est de 11 % ou moins pour les groupes plus jeunes²⁴⁰ ».

Une attention particulière devrait être portée aux personnes vivant seules, surtout pour ce qui a trait au salaire minimum. En 2021, le salaire minimum était de 13,50 \$, ce qui équivaut à un salaire annuel brut de 28 080 \$ pour un employé qui travaille 40 heures par semaine. Le revenu moyen mensuel brut est alors de 2 340 \$. Pour qu'une personne consacre moins de 30 % de ce revenu à son logement, son coût doit être de 700 \$ maximum. Or, le coût moyen du loyer dans la région de la Capitale-Nationale en 2021 était de 891 \$.

En appliquant l'exemple d'un employé rémunéré au salaire minimum en 2024, soit un taux horaire de 15,75 \$, le coût du loyer ne devrait pas dépasser 819 \$ afin que cette personne ne consacre pas plus de 30 % de son revenu au logement. Il est probable que, dans la région, l'offre résidentielle correspondant à cette capacité financière soit limitée, particulièrement en tenant compte du fait que les logements sociaux sont réservés aux personnes dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil. Pour avoir accès à un HLM, par exemple, le Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) « correspond au revenu maximal qui permet à un ménage d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique²⁴¹ ». Pour un ménage composé d'une personne, le PRBI a été fixé, en 2024, à 36 500 \$ pour la RMR de Québec, et à 25 500 \$ pour les municipalités rurales. L'OMH de Baie-Saint-Paul, notamment, a pris l'initiative de poser des actions d'influence à ce propos pour faire augmenter ce seuil afin d'inclure davantage de ménages. Elle constate que certaines unités locatives de ses HLM restent vides, car les ménages qui font la demande pour y habiter ont des revenus plus élevés que le PRBI, parfois de quelques milliers de dollars seulement. À ce sujet, l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS) évalue le revenu viable pour une personne seule à 35 395 \$²⁴² en 2024 dans la Ville de Québec, soit 1 105 \$ de moins que le PRBI établi pour la RMR.

Un rapport du Centre canadien de politiques alternatives (CCPA) réalisé avec des données d'octobre 2023 montre que cette année-là, « les travailleur·euses québécois·es gagnant le salaire minimum auraient dû gagner 4,79 \$ de plus de l'heure pour qu'un logement moyen de deux chambres leur soit abordable²⁴³ ».

Écart de revenus entre locataires et propriétaires

En matière de revenus, outre les disparités territoriales observées à la section 4 du document, les données de 2022 indiquent des écarts considérables entre les revenus réels médians des ménages après impôt des propriétaires (93 900 \$) et des locataires (46 500 \$) dans la RMR de Québec²⁴⁴. Ces chiffres révèlent que les revenus des locataires, en 2022, équivalent à environ 50 % des revenus des propriétaires. Cette situation s'articule dans un contexte où les ménages locataires sont en hausse dans la région, que la hausse des frais de logements mensuels est plus élevée pour ces ménages et qu'ils sont plus nombreux à consacrer 30 % de leurs revenus au logement. « Les propriétaires canadien·nes étaient en moyenne cinq fois plus riches que les locataires entre 2010 et 2023. Si une part significative de cette disparité découle évidemment de la valeur des biens immobiliers détenus par les propriétaires (treize fois plus élevé), d'autres facteurs sont en cause. Les propriétaires possèdent aussi en moyenne plus d'actifs que les locataires²⁴⁵ ».

Les différences de richesse entre les locataires et les propriétaires sont significatives et peuvent être attribuées à

²³⁹ Institut de la statistique du Québec. (2023). [Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires. Revenu médian des familles.](#)

²⁴⁰ Institut de la statistique du Québec. (2023). [Portrait des personnes aînées au Québec.](#)

²⁴¹ Gouvernement du Québec. Ministère de l'Habitation. (n.d.). [Plafonds de revenu, loyers médians et grilles de pondération \(PRBI/LMM\).](#)

²⁴² Institut de recherche et d'informations socio-économiques. (2024). [Le revenu viable en 2024 : sortir de la pauvreté en contexte de crise du logement.](#)

²⁴³ Hébert-Bernier, F. (2024). [Payer le loyer en travaillant au salaire minimum est de plus en plus difficile.](#) Le Pivot

²⁴⁴ Statistique Canada. (2025). [Revenu réel médian des ménages après impôt, par mode d'occupation 2006 à 2023.](#)

²⁴⁵ Institut de recherche et d'informations socioéconomiques. (2023). [Les inégalités entre locataires et propriétaires vont-elles se creuser au Canada ?](#)

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

plusieurs facteurs, telles que l'accumulation de capital, l'équité immobilière, l'accès à l'emprunt, un niveau d'éducation et des revenus plus élevés, ainsi qu'à une plus grande stabilité financière et de logement. Ces facteurs contribuent à une dynamique où les propriétaires tendent à accumuler davantage de richesse au fil du temps par rapport aux locataires. Au cours des dernières années, les propriétaires ont été confrontés à la hausse des taux hypothécaires, ayant pu fragiliser ceux qui disposaient de moins de ressources financières. Ceci, couplé à l'augmentation des prix des maisons, a engendré la baisse du taux d'accession à la propriété; celui-ci a atteint 59,9 % au Québec en 2021, ce qui en fait l'un des pires taux d'accession depuis 1990²⁴⁶.

Ces facteurs contribuent à une dynamique où les propriétaires tendent à accumuler davantage de richesse au fil du temps par rapport aux locataires. Des solutions pérennes peuvent contribuer à la réduction de ces disparités. Les politiques publiques, telles que les subventions pour l'accession à la propriété ou les programmes de logement social, peuvent jouer un rôle dans la réduction de ces disparités.

Variations territoriales des revenus et des frais de logement

Les données révèlent une corrélation entre les revenus médians et les frais de logement dans les MRC de la région de la Capitale-Nationale, qui présentent des situations contrastées. La MRC de La Jacques-Cartier se distingue par les frais de logement les plus élevés et les revenus les plus hauts. Viennent ensuite l'agglomération de Québec, puis les MRC de L'Île-d'Orléans et de La Côte-de-Beaupré. À l'opposé, les MRC de Charlevoix-Est, Charlevoix et Portneuf affichent les frais de logement et les revenus les plus bas.

Selon la DSPublique du CIUSSSCN la proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement est plus élevée au quintile de revenu le plus bas (50 000 \$). Ainsi, plus le revenu médian de l'aire de diffusion est bas, plus le pourcentage de ménages qui consacre 30 % et plus au loyer est élevé : « les ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger selon le quintile de revenu sont géographiquement dispersés dans la région », mais il y a une concentration dans les quartiers centraux pour les ménages des quintiles de revenus inférieurs.²⁴⁷

5.2.3 Disponibilité

En matière de logement, la disponibilité fait référence à la capacité d'accéder à un logement à un moment donné. Cela inclut plusieurs aspects, tels que l'accessibilité financière et les conditions de marché (c'est-à-dire les facteurs économiques qui influencent cette disponibilité, comme la demande, les politiques ou les taux d'intérêt).

Taux d'inoccupation dans la région de la Capitale-Nationale

« Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation dans la région de Québec se situait à 0,9 % à la fin 2023²⁴⁸ ». Il s'agirait « de son plus faible niveau en 15 ans²⁴⁹ », alors que la proportion de locataires est en hausse dans la région. Le taux d'inoccupation désigne la proportion des logements du parc locatif qui est inoccupée.

Ce taux d'inoccupation varie selon la fourchette de prix du logement. Comme en témoigne le tableau 20, plus le coût du logement est bas, plus la disponibilité se raréfie; alors que le taux est de 0,4 % pour les loyers dont le prix se situe entre 750 \$ et 1 249 \$, il grimpe à 4,9 % pour les unités dont le coût mensuel est de 2 225 \$ et plus. Cette situation prévaut ailleurs dans la province; à Montréal, la proportion de logements dont le coût varie entre 500 \$ et 749 \$ diminue fortement alors que celle des loyers dont le coût est au-delà de 1 250 \$ « est en forte progression²⁵⁰ ».

²⁴⁶ Ibid.

²⁴⁷ DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit.

²⁴⁸ Fabriès, C. (2024). [Crise du logement : bâtir sans aller trop vite](#). Le Soleil

²⁴⁹ Radio-Canada. (2024). Logements locatifs : taux d'inoccupation au Québec en 2023. Op.cit.

²⁵⁰ Corriveau, J. (2023). [Les déménagements font bondir le prix des logements à Montréal](#). Le Devoir

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Si ces données sur les taux d'inoccupation informent sur la situation dans la RMR de Québec, aucune statistique n'a été trouvée pour les MRC de Portneuf, de Charlevoix et de Charlevoix-Est. Toutefois, une étude réalisée du côté de Charlevoix en 2021 indiquait que sur 278 personnes ayant répondu à un sondage, 48 % avaient mentionné avoir rencontré des difficultés lors d'une recherche de logement (aux fins d'acquisition ou de location) à Baie-Saint-Paul²⁵¹.

Tableau 20 – Taux d'inoccupation des logements dans la RMR de Québec selon la fourchette de loyer mensuel²⁵²

Fourchette de loyer mensuel	Taux d'inoccupation
749 \$ et moins	1,1
750 \$ à 1 249 \$	0,4
1 250 \$ à 1 574 \$	1,2
1575 \$ à 2 224 \$	2,9
2 225 \$ et plus	4,9

Source : Canada Mortgage and Housing Corporation. (2023). [Rapport sur le marché locatif 2023](#). Tableau intégralement copié de la page 114.

Seuil d'équilibre du 3 %

Un taux d'inoccupation de 3 % est généralement considéré comme un seuil d'équilibre dans le marché locatif, c'est-à-dire qu'il permet une certaine balance entre l'offre (propriétaires) et la demande (locataires), et tend à conserver l'abordabilité des logements. Les recherches effectuées n'ont pas permis d'identifier les études qui appuient ce seuil.

Bien que la SCHL privilégie un taux d'équilibre de 3 %, des discussions récentes n'ont pas permis de confirmer clairement les avantages de ce taux sur l'abordabilité des loyers. Il a été précisé que ce taux d'équilibre peut varier selon les régions du Canada, en fonction des dynamiques territoriales propres à chacune, ainsi que des facteurs externes au marché immobilier, comme la proportion de logements hors marché privé, qui peut atténuer les hausses de loyers anticipées lorsque le taux d'inoccupation diminue.

En réponse à ces incertitudes, la CMQuébec a comparé les taux d'inoccupation, l'augmentation des loyers moyens et l'Indice des prix à la consommation (IPC) entre 1990 et 2010. Sur la base de ces comparaisons, une moyenne des taux d'inoccupation a été calculée pour les périodes où l'augmentation des loyers était inférieure à l'IPC général, considérée comme le maintien de l'abordabilité des logements, ce qui a conduit à l'établissement d'un taux d'équilibre de 4 % pour le territoire métropolitain.

Des discussions tenues avec divers acteurs de la région de la Capitale-Nationale et d'ailleurs dans la province portent à croire que d'autres cibles pourraient être privilégiées quant à cet équilibre. Vivre en ville, par exemple, suggère que c'est un taux d'inoccupation de 7 % qui fait passer la croissance des loyers sous l'inflation²⁵³. Cette cible vise à favoriser un meilleur équilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif, dans une perspective d'amélioration de l'abordabilité. Toutefois, des professionnels soulèvent des considérations qui mériteraient d'être

Vivre en Ville. (2024). [Étude Léger sur le marché résidentiel locatif : Du jamais vu à Montréal - Les données 2024 rappellent l'urgence du besoin de transparence pour le bon fonctionnement du marché résidentiel](#).

²⁵¹ L'Arpent. (2021). Étude sur les besoins en habitation à Baie-Saint-Paul.

²⁵² Canada Mortgage and Housing Corporation. (2023). [Rapport sur le marché locatif 2023](#). Tableau intégralement copié de la page 114.

²⁵³ Mongrain, A., et Savard, C. (2024). [PUM 2050 : Des unités pleines, c'est bien, mais des unités vides, c'est mieux](#). Vivre en Ville.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

prises en compte avant son adoption comme cible officielle (communication personnelle, 2024-11-11), par exemple :

1. Fondements méthodologiques : Le seuil proposé ne semble pas reposer sur une base scientifique clairement établie. Il pourrait être pertinent de documenter davantage les fondements de cette cible afin d'en renforcer la légitimité.
2. Effets territoriaux potentiels : Le rattrapage requis pour atteindre ce taux pourrait nécessiter une hausse importante de la construction résidentielle. Une telle intensification pourrait avoir des effets indirects sur les milieux naturels ou agricoles, ou contribuer à un étalement urbain si elle n'est pas encadrée par des stratégies d'aménagement du territoire cohérentes.
3. Considérations économiques : Certains acteurs s'interrogent sur l'effet qu'un tel seuil pourrait avoir sur la rentabilité des projets de construction. Dans un contexte de fluctuation des coûts et des cycles économiques, l'atteinte de ce taux pourrait s'avérer difficile à maintenir si les incitatifs du marché ne sont pas au rendez-vous.
4. Complémentarité avec d'autres leviers : Une stratégie centrée uniquement sur l'augmentation de l'offre privée pourrait ne pas suffire à répondre aux enjeux d'accessibilité à long terme. Le développement de l'offre de logements hors marché apparaît comme un levier complémentaire important pour limiter la dépendance aux fluctuations du marché immobilier.

Dans cette perspective, la cible de 7 % pourrait constituer un repère utile à condition qu'elle soit intégrée à une approche globale tenant compte des réalités territoriales, environnementales et économiques. Un approfondissement des analyses d'impacts et une diversification des outils, notamment en matière de logement hors marché, pourraient permettre de renforcer l'efficacité et la pérennité des actions mises en œuvre.

Les échanges et sources d'information consultées proposent parfois d'opter pour l'utilisation d'indices plus complets qui considèrent non seulement le taux d'inoccupation, mais aussi des facteurs comme la croissance démographique, l'augmentation des loyers, la disponibilité de logements financièrement accessibles aux ménages en situation de pauvreté et d'exclusion sociale, et la qualité des logements disponibles. Même avec un taux d'inoccupation de 3 %, la disponibilité de logements sociaux, ou hors marché de façon plus globale, ceux adaptés aux familles, aux personnes âgées ou aux personnes en situation de handicap, peut rester insuffisante. D'où l'intérêt d'utiliser, par exemple, le taux d'inoccupation par type de logement ou par fourchette de loyer mensuel et pas uniquement à l'échelle territoriale. De plus, certains acteurs estiment que, dans les régions où la demande de logement augmente rapidement (en raison de l'immigration, du vieillissement de la population ou d'autres facteurs), un taux d'inoccupation de 3 % pourrait ne pas suffire à répondre aux besoins croissants.

1^{er} juillet, un indicateur utilisé pour illustrer le manque d'unités locatives disponibles

Au Québec, le 1^{er} juillet est reconnu pour être le jour des déménagements, puisque c'est la date traditionnelle où de nombreux baux arrivent à échéance. Avec la majorité des baux se terminant le même jour, la demande de nouveaux logements augmente de manière importante à la même période, alors que l'offre parvient difficilement à y répondre. Cela révèle le manque de logements disponibles, notamment de logements abordables, dans plusieurs régions et met en évidence les déséquilibres du marché locatif. Des locataires se retrouvent sans logement ou contraints de vivre dans des conditions insalubres en raison du manque d'options, d'autres doivent parfois se tourner vers des hébergements temporaires.

Le 4 juillet 2024, le FRAPRU publiait un communiqué de presse pour faire état du bilan du 1^{er} juillet de cette année-là. Il y faisait notamment mention qu'à cette date, 1 667 ménages locataires étaient sans logement ou en recherche de logement, de ce nombre, 29 ménages étaient situés à Québec. « À ce jour, ce sont 9 519 ménages locataires du Québec qui ont dû faire appel au service d'aide d'un office d'habitation, là où il y en avait un, de crainte de ne

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

pas trouver de logement cette année²⁵⁴ ». En 2023, les données recensées par le FRAPRU indiquaient « qu'au Québec, au moins 490 ménages, suivis par un service d'aide, [n'avaient] pas réussi à signer un nouveau bail au lendemain du 1^{er} juillet (...) dont 15 à Québec²⁵⁵ ». Ces chiffres semblent démontrer une augmentation du nombre de ménages sans logement ou en recherche de logement à la suite du 1^{er} juillet.

Cette situation apparaît avoir des incidences sur le nombre de déménagements, qui est à son plus bas jamais enregistré au Québec²⁵⁶. Les chiffres de la SCHL montrent qu'en 2018, 18,6 % des ménages locataires déménageaient, contre 10,4 % en 2023. « Le taux de rotation des locataires de la région a diminué en 2023 par rapport à 2022 : il est passé de 22 à 15 %. Vu la rareté des logements disponibles, les ménages sont moins enclins à déménager²⁵⁷ ».

Miser sur le potentiel des immeubles existants, des terrains vacants et des terrains sous-utilisés

Alors que des données révèlent les problèmes de disponibilité pour des unités locatives, de récentes actualités illustrent une réalité contraire pour des immeubles existants au sein des communautés du Québec : « Au centre-ville de Montréal, 18 % de la superficie des tours de bureaux, désertées en raison du télétravail, reste ainsi inoccupée. Des dizaines d'églises et de résidences pour personnes âgées sont aussi abandonnées à cause de normes de sécurité coulées dans le béton – comme l'obligation extrêmement coûteuse d'installer des gicleurs²⁵⁸ ». Les éditions du Septentrion ont publié un ouvrage à ce propos intitulé *Valoriser les bâtiments existants*. Un levier pour le développement durable, dans lequel il est notamment question de sauvegarder et de convertir les bâtiments existants. En octobre 2024, « trois immeubles de la Ville de Québec, inutilisés par le gouvernement fédéral, ont été ajoutés à la liste des propriétés prêtes à être converties en logements²⁵⁹ ».

Dans la région de la Capitale-Nationale, la CMQuébec et ses partenaires municipaux ont exploré des solutions au manque de disponibilité de l'offre résidentielle au sein des périmètres d'urbanisation en misant sur les terrains vacants ou sous-utilisés. Premièrement, ils ont réalisé un inventaire des terrains vacants sur leur territoire pour augmenter leurs connaissances à ce propos. Deuxièmement, ils ont amorcé des réflexions sur l'optimisation des terrains sous-utilisés qui présentent des potentiels de reconversion (p. ex. l'installation d'une unité d'habitation accessoire) ou de requalification (par exemple, le changement de la vocation initiale d'un lot utilisé pour un centre commercial pour autoriser la construction résidentielle). Troisièmement, ils visent à accroître la densité résidentielle en concentrant la croissance urbaine pour limiter son étalement sur les milieux naturels et agricoles.

Cette volonté de miser sur le potentiel des bâtiments existants s'inscrit dans un mouvement plus large, observé à l'échelle du Québec. La Ville de Montréal manifeste notamment de l'intérêt pour la conversion d'immeubles de bureaux en logements, en particulier les bâtiments de classe C, moins récents et souvent sous-utilisés²⁶⁰. Des conversions similaires sont déjà en cours ailleurs dans la province, notamment avec d'anciennes églises ou des hôtels transformés en habitations. Toutefois, ces initiatives se heurtent à plusieurs défis techniques, comme l'adaptation de la plomberie, la fenestration ou les normes de sécurité, qui peuvent complexifier les projets de reconversion.

L'Institut de développement urbain du Québec (IDU) suit de près ces démarches, tout comme plusieurs acteurs préoccupés par le développement durable et la préservation du patrimoine bâti. Dans l'ouvrage [Valoriser les bâtiments existants. Un levier pour le développement durable](#), publié par les éditions du Septentrion, il est souligné

²⁵⁴ Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2024). [Bilan du 1^{er} juillet : La crise du logement se vit durement à l'année, constate le FRAPRU](#).

²⁵⁵ Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2023). [Bilan du 1^{er} juillet 2023 : Les problèmes ne s'arrêtent pas au lendemain du 1^{er} juillet, prévient le FRAPRU](#).

²⁵⁶ Séguin, C. (2024). [Le 1^{er} juillet s'annonce moins achalandé qu'à l'habitude](#). Radio-Canada

²⁵⁷ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023). [Rapport sur le marché locatif](#).

²⁵⁸ Fortier, M. (2024). [Les bâtiments existants comme antidote à la crise du logement](#). Le Devoir

²⁵⁹ Foy, M. (2024). [Crise du logement : Des immeubles fédéraux transformés en logements](#). La Presse

²⁶⁰ Porter, I. (2023). [Série : Convertir des bureaux vides en logements, une lubie ?](#) Le Devoir

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

que le cadre législatif et réglementaire actuel a été largement conçu en fonction de la construction neuve, ce qui freine les possibilités de réutilisation du parc immobilier existant. Selon Léa Méthé, coordonnatrice de la publication, il devient nécessaire de revoir cette tendance pour favoriser une transition plus écologique et durable du milieu bâti.

Le vieillissement du parc immobilier québécois renforce l'importance de cette réflexion. En 2017, 71 % des habitations au Québec dataient d'avant 1996 et 24 % d'avant 1961. Alors que les bâtiments construits avant la seconde moitié du XXe siècle étaient souvent conçus pour durer jusqu'à 120 ans sans rénovations majeures, ceux érigés il y a environ 50 ans ont une durée de vie utile deux fois plus courte. Ces derniers requièrent désormais des interventions importantes pour rester fonctionnels et sécuritaires, ce qui accentue la pertinence de les intégrer dans une stratégie globale de requalification et de densification du tissu urbain existant ²⁶¹.

5.2.4 Accessibilité physique

L'accessibilité en matière de logement fait référence à la capacité des individus à obtenir une habitation qui répond à leurs besoins. L'accessibilité financière ayant été traitée dans la section sur l'abordabilité, les prochains paragraphes mettent plutôt l'accent sur l'accessibilité physique à la résidence. Cela concerne les caractéristiques des logements qui permettent à tous les individus, y compris ceux vivant avec un handicap (p. ex. vision, audition, mobilité, douleur, santé mentale, etc.), d'y accéder et de s'y déplacer facilement. Cela peut inclure des rampes, des portes larges, des salles de bains adaptées, etc.

Selon les données de l'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2022, le taux d'incapacité au Québec s'élève à 21,7 % (communication personnelle, octobre 2025). Parmi les personnes ayant une incapacité, 23,6 % sont des femmes, comparativement à 18,2 % chez les hommes. Les jeunes âgés de 15 à 29 ans affichent la plus forte augmentation du taux d'incapacité, atteignant 16,4 % en 2022. Le nombre de personnes vivant avec une incapacité de tout âge demeure en constante croissance. Dans la Communauté métropolitaine de Québec, l'Enquête recense 112 500 personnes vivant avec une incapacité, dont une grande majorité réside sur le territoire de la Ville de Québec (communication personnelle, octobre 2025). En ce qui a trait à la RMR de Québec, les données de Statistique Canada évaluent que la proportion de personnes ayant une incapacité est de 15 %, ce qui équivaut à près de 98 000 personnes²⁶². Avec le vieillissement accéléré de la population et l'accroissement du nombre de personnes vivant avec des incapacités, la demande pour des logements à la fois sociaux, accessibles et adaptés ne cesse de croître (communication personnelle, octobre 2025).

Aucune statistique ni donnée récente n'a été trouvée concernant les besoins précis en logement des personnes en situation de handicap précisément pour la région de la Capitale-Nationale. Toutefois, en mai 2024, la SCHL publiait les résultats de son Enquête sur les logements sociaux et abordables. Celle-ci aborde plusieurs éléments relatifs à ce type de logements, dont leur accessibilité aux personnes en situation de handicap. Les données révèlent que, à l'échelle du pays, ce sont 37 % des immeubles qui ne présentent pas de caractéristiques d'accessibilité, une proportion accrue au sein des provinces de la Nouvelle-Écosse (83 %) et du Québec (69 %).²⁶³ D'autres données évaluent qu'environ 1 % des logements sociaux sont réservés à cette population²⁶⁴.

Les données montrent que les personnes ayant une incapacité sont presque trois fois plus susceptibles que celles sans incapacité à avoir des besoins impérieux en matière de logement, une proportion qui tend à augmenter selon la gravité de l'incapacité. Ce phénomène est particulièrement marqué chez les individus âgés de 35 à 64 ans et varie en fonction du type d'incapacité, touchant particulièrement l'incapacité liée à la santé mentale²⁶⁵. 14,7 % des personnes ayant une incapacité vivent dans une situation financière précaire. Cette réalité limite considérablement

²⁶¹ Fortier, M. (2024). [Les bâtiments existants comme antidote à la crise du logement](#). Le Devoir

²⁶² Statistique Canada. Tableau 13-10-0750-01. [Personnes avec et sans incapacités âgées de 15 ans et plus, régions métropolitaines de recensement](#)

²⁶³ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). [Enquête sur les logements sociaux et abordables - Immeubles locatifs](#).

²⁶⁴ Nantel, M. (2023). [En situation de handicap, la crise du logement est perpétuelle](#). Le Pivot

²⁶⁵ Office des personnes handicapées du Québec. (2021). [Cyberbulletin Passerelle : Les besoins impérieux en matière de logement](#).

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

leur capacité à assumer les coûts liés à un logement adéquat et sécuritaire (communication personnelle, octobre 2025).

Au cours des derniers mois, des médias québécois se sont intéressés à la question du logement et des personnes en situation de handicap. Des articles²⁶⁶ rapportent qu'au Québec, des dizaines de milliers de ces personnes attendent un logement adapté à leurs besoins. Pendant ce temps, certaines d'entre elles continuent d'habiter des appartements inadaptés, augmentant le risque de blessures (chutes) et restreignant les possibilités de sorties extérieures, par exemple. La situation oblige parfois des personnes à envisager des solutions comme les CHSLD, qui ne conviennent pas à tous. La directrice générale de la Société québécoise de la déficience intellectuelle, Amélie Duranleau, a récemment publié une lettre ouverte dans La Presse pour témoigner des nombreux défis que rencontre cette communauté en lien avec le logement : places limitées, listes d'attente, signalements de maltraitance, manque de financement pour les modèles d'habitation innovants, etc.²⁶⁷

Notons que l'accessibilité géographique au logement, c'est-à-dire la proximité des résidences aux services essentiels tels que les transports en commun, les écoles, les soins de santé et les emplois, est un angle essentiel à considérer en matière d'accessibilité.

5.2.5 Santé globale

Répercussions sur la santé physique

Le logement est considéré comme un déterminant social de la santé, c'est-à-dire qu'il s'inscrit aux éléments qui « influencent, positivement ou négativement, la santé de la population ou de groupes particuliers au sein de celle-ci²⁶⁸ ». Les mauvaises conditions de logement sont reconnues pour entraîner des répercussions sur la santé physique des personnes. Une habitation qui, par exemple, est mal ventilée ou mal aérée, qui est vulnérable aux températures extrêmes (chaudes ou froides) ou qui est infestée par des parasites ou des pathogènes, peut entraîner des problèmes respiratoires, des blessures ou des conditions cardiaques²⁶⁹. De façon plus indirecte, lorsqu'une proportion trop importante du budget familial est allouée au logement, les montants disponibles pour les autres dépenses sont limités; pensons aux médicaments, au dentiste, aux vêtements et à l'alimentation, ce qui se répercute négativement sur la santé physique. En contexte de contrainte budgétaire, les familles peuvent avoir tendance à privilégier des aliments moins chers, mais de moindre qualité nutritionnelle. Ce choix affecte la santé physique et, à long terme, peut alourdir la pression sur le système de santé, augmentant ainsi les coûts pour la société et les citoyens. La DSPublique du CIUSSSCN rapporte que : « 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, agir sur le logement est un levier important pour améliorer l'état de santé des habitants²⁷⁰ ».

Au cours de la dernière année, divers acteurs de partout dans la province se sont mobilisés pour sensibiliser l'opinion publique et les dirigeants sur les conséquences de la crise du logement sur la santé physique de la population. En octobre 2023, un groupe de 25 médecins de la région de l'Estrie s'est associé à la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME) « pour décrier ce qu'ils voient comme un enjeu de santé publique, partout au Québec : "Médecin depuis neuf ans, les problèmes de logement prennent désormais une place importante en clinique". »²⁷¹

²⁶⁶ Ibid et Allard, É. (2023). [La crise du logement touche durement les personnes en situation de handicap](#). Radio-Canada

²⁶⁷ Duranleau, A. (2024). [Habitation et déficience intellectuelle. Le droit au logement a été marchandisé](#). La Presse

²⁶⁸ Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2011). [La santé et ses déterminants. Mieux comprendre pour mieux agir](#). Gouvernement du Québec

²⁶⁹ Institut national de santé publique du Québec. (2021). [Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité](#).

²⁷⁰ DSPublique du CIUSSSCN. (Septembre 2023). [Bulletin Accès-cible Santé](#). Op.cit.

²⁷¹ Duchaine, H. (2023). [La crise du logement met en péril la santé des Québécois, s'inquiètent des médecins](#). Journal de Montréal

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

De son côté, Julie Cailliau, directrice de l'Observatoire des tout-petits, a publié une lettre d'opinion à ce sujet. Elle y énumérait les facteurs de vulnérabilité qui fragilise les enfants et leur famille dans le contexte actuel de l'habitation, les problèmes de santé et développementaux causés par un logement insalubre et un poids plus petit dû au fait que les parents déboursent davantage pour le logement et moins pour la nourriture. Elle associait également certains risques lorsqu'un logement n'est pas de taille convenable pour les familles (surpeuplement) : diminution de l'attention qu'un parent peut accorder à son enfant, diminution du nombre et de la qualité des interactions, potentiel d'augmenter les risques de maltraitance, etc.²⁷²

Répercussions sur la santé mentale

Sur le terrain, partout au Québec, les organisations de services en santé et en services sociaux, autant publiques que communautaires, observent la détresse de la population causée par l'incertitude entourant l'habitation. En mai 2024, lors d'une conférence de presse, le Regroupement des ressources alternatives en santé mentale du Québec (RRASMQ) et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) ont dénoncé les conséquences de la crise du logement sur la santé mentale de nombreux locataires. Selon le chef d'un service de psychiatrie d'un hôpital montréalais, le logement est la principale source de stress en santé mentale chez les personnes prises en charge dans son service²⁷³. Dans un article du journal *Le Devoir* à propos de ladite conférence de presse, la journaliste rapportait ceci :

« Les ressources alternatives en santé mentale notent une hausse du stress, de l'anxiété, de la détresse, de l'insomnie, des pensées suicidaires et des pensées dépressives, dit Anne-Marie Boucher, coordonnatrice du RRASMQ. « Il y a beaucoup de gens qui vivent dans la peur de perdre leur logement. » Elle craint qu'on se mette à médicaliser la crise du logement. « C'est-à-dire qu'on prend en charge par la psychiatrie, par les services d'urgence, une détresse qui est causée par des conditions de vie qui sont le fruit d'une inaction politique pendant des décennies. »²⁷⁴ »

Certaines entreprises de déménagement accueillent aussi une part de cette angoisse : « Ce qui me marque beaucoup cette année, ce sont les appels des gens en détresse, dit Pierre-Olivier Cyr. Jusqu'à hier encore, il y a des personnes qui avaient réservé, mais qui ne nous avaient pas donné l'adresse de destination », à défaut d'avoir trouvé un appartement à la hauteur de leurs moyens²⁷⁵ ».

À l'échelle régionale, les citoyen·nes et acteurs du territoire ressentent de la solitude, de la colère, de la peur, de la tristesse et de l'anxiété²⁷⁶. À cela s'ajoute un vécu émotionnel teinté par de l'impatience, de la frustration, de l'impuissance, de la colère, de l'insécurité, du découragement, de la culpabilité, de l'indignation, un sentiment d'être dépassé·es et usé·es. Ces émotions sont notamment générées par les décisions gouvernementales qui vont à l'inverse des propositions d'expert·es en matière d'habitation sur le plan social, par l'impression de ne pas être écouté par les dirigeant·es provinciaux et nationaux et par la méconnaissance des leviers dont nous disposons pour agir concrètement.

Lors des rencontres tenues avec des partenaires et acteurs de la région, il a cependant été constaté que plusieurs personnes expriment de l'espoir, de la motivation, de la détermination et de l'engouement par rapport à la thématique du logement. Il semble que la forte visibilité de la crise du logement dans les espaces publics (médias, espaces de concertation, etc.) contribue à l'élaboration de solutions et à l'augmentation des financements qui y

²⁷² Cailliau, J. (2024). [Crise du logement : Pourquoi il faut protéger nos tout-petits](#). Le Droit

²⁷³ Mouton, A. (2024). [Crise du logement et santé mentale : des organismes québécois appellent « au secours »](#). Radio-Canada

²⁷⁴ Girard-Bossé, A. (2024). [La crise du logement, une des causes de stress en psychiatrie](#). La Presse

²⁷⁵ Fontaine, A. (2024). [Avec la détresse, le nombre de déménagements baisse](#). Le Devoir

²⁷⁶ Collectif IDS-CN. Rendez-vous de la solidarité 2023. Échanges tenus lors du Cercle de partage. Réponses citoyennes pour des milieux de vie plus inclusifs et évolutifs.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

sont alloués. Certains partenaires estiment que les sentiments d'indignation et de frustration suscitent une mobilisation et, en fin de compte, facilitent la mise en place de solutions.

5.2.6 Évictions et fraudes en lien avec le logement

Parmi les manifestations des problèmes en lien avec le logement, il semble que les phénomènes d'évictions et de fraudes aient pris de l'ampleur au cours des dernières années.

D'emblée, précisons les distinctions terminologiques entre les termes éviction et expulsion. Au Québec, le Code civil du Québec, complété par la Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés, encadre strictement l'éviction : un locateur ne peut reprendre un logement que dans des cas précis — ce qui en fait une exception au droit de maintien dans les lieux. Toutefois, certaines sources nationales, comme Statistique Canada, utilisent le terme expulsion pour désigner un déménagement forcé dans un logement locatif. Les deux mots seront donc employés ici, selon le contexte.

En avril 2024, « parmi les locataires, 3 % des personnes ont vécu une expulsion au cours des 12 mois précédents, ce qui représente 1 % de l'ensemble de la population canadienne²⁷⁷. Au Québec, ce seraient environ 45 000 ménages qui auraient vécu une expulsion en 2023²⁷⁸. Les déménageurs observent eux aussi ce phénomène : « Environ 40 % des déménagements qu'on effectue cette année sont [dus à] des évictions », estime le copropriétaire du Clan Panneton Pierre-Olivier Cyr²⁷⁹ ». Dans la province, et selon les lois susmentionnées, une reprise de logement constitue l'une des formes d'éviction prévue par la loi. Ces reprises sont passées de 898 reprises pour l'année 2017-2018 à 3 179 reprises en 2023-2024, une augmentation de 250 %²⁸⁰.

Au cours de la dernière année, des articles de presse ont révélé des arnaques au Québec dans lesquels des fraudeurs publient des annonces de logements sur des plateformes de locations en se faisant passer pour les propriétaires. Ces fraudeurs exigent ensuite des virements bancaires pour assurer la visite de l'appartement, visite qui n'aura jamais lieu. « À l'échelle du pays, le Centre antifraude du Canada indique avoir reçu 688 signalements l'an dernier pour des fraudes locatives totalisant quelque 832 000 \$. De cette somme, près de 40 000 \$ concernent des fraudes commises au Québec²⁸¹ ». D'autres pratiques illégales, comme la demande du numéro d'assurance sociale ou de pièces d'identité, semblent également à la hausse²⁸².

5.2.7 Transition socioécologique

Les enjeux environnementaux, notamment ceux liés aux changements climatiques, constituent des préoccupations pour une grande partie de la population et divers acteurs. Ils exacerbent les inégalités sociales de santé, touchant davantage les populations vulnérables, qui émettent moins de gaz à effet de serre GES, mais sont plus exposées aux impacts climatiques et moins aptes à s'y adapter.

« Les ménages à faible revenu consacrent habituellement une plus grande partie de leur revenu aux coûts de l'énergie et ont de la difficulté à investir dans des mesures d'efficacité énergétique pour leur maison. (...) La nécessité d'adopter des mesures de protection (p. ex. climatisation, visites de centres de rafraîchissement, achat

²⁷⁷ Statistique Canada. (2024). [Les personnes récemment expulsées ont tendance à être plus jeunes, à avoir des difficultés financières et à faire peu confiance aux autres.](#)

²⁷⁸ Ducas, I. (2024). [Les expulsions touchent 3 % des locataires canadiens.](#) La Presse

²⁷⁹ Fontaine, A. [Avec la détresse, le nombre de déménagements baisse.](#) Le Devoir. Op.cit.

²⁸⁰ Gaior, C. (2024). [Le risque de perdre son logement demeure pour bien des Québécois.](#) ICI Radio-Canada

²⁸¹ Corriveau, J. et Goudreault, J. (2024). [Quand les fraudeurs volent les locataires en toute impunité.](#) Le Devoir

²⁸² Banville, A. (2023). Le Devoir. Op.cit.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

de vêtements légers) contre l'augmentation des températures et les événements de chaleur extrême peut constituer un fardeau financier pour les ménages à faible revenu, ce qui crée des obstacles à l'adaptation à la chaleur²⁸³ ».

Ces enjeux transversaux touchent l'ensemble des thématiques ciblées par les chantiers du Collectif IDS-CN, notamment le logement.

D'une part, l'offre résidentielle peut contribuer à exacerber des problèmes en environnement par la destruction de milieux naturels pour de nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux et de ressources non renouvelables ou polluantes, etc.

D'autre part, les changements climatiques entraînent inévitablement des conséquences sur les milieux de vie, notamment : la détérioration du bâti (incapacité des matériaux à s'adapter, augmentation des coûts d'entretien); l'augmentation des périodes de chaleur (adaptation du logement par l'intégration de climatisation, d'isolation); ou la modification du rapport à l'eau (périodes de sécheresse et d'inondation) (communication personnelle, juillet 2023). Ces effets se répercutent sur l'ensemble de la population, mais entraînent des conséquences plus élevées chez les populations plus vulnérables dont les logements sont mal ventilés ou aérés, comme c'est le cas chez certaines personnes qui habitent des maisons de chambre (absence de fenêtre dans la chambre, ou de ventilateur, etc.)²⁸⁴. Prenons pour exemple la Ville de Montréal qui envisage de ne plus permettre l'habitation des sous-sols en raison des risques croissants d'inondations, accentués par les changements climatiques²⁸⁵. Lors d'une assemblée municipale, des citoyens du secteur de Saint-Léonard ont exprimé leur frustration face aux inondations récurrentes et à l'inaction perçue des autorités. Des propriétaires ont témoigné de pertes financières et de difficultés à loger des locataires dans ces espaces devenus inhabitables. La Ville reconnaît les limites de ses capacités d'investissement pour adapter les infrastructures d'égouts aux nouvelles réalités climatiques et indique que même les améliorations prévues ne suffiront pas à prévenir les débordements causés par des précipitations extrêmes comme celles observées en août 2024. En conséquence, la responsable du dossier de l'eau recommande de réserver les sous-sols à l'entreposage, et non à l'habitation. Par ailleurs, la CMM a demandé à Québec d'adapter ses programmes d'indemnisation, puisque les refoulements d'égouts ne sont pas toujours couverts par l'aide actuelle. Malgré les critiques, la Ville affirme investir massivement — environ 800 millions \$ par an — dans la modernisation de ses infrastructures souterraines.

Cet exemple montre de façon concrète comment les changements climatiques affectent la viabilité du parc immobilier existant. La multiplication des événements météorologiques extrêmes, comme les précipitations intenses, met en évidence les limites des infrastructures urbaines actuelles et remet en question la possibilité de maintenir certains types de logements, notamment ceux en sous-sol. Ces enjeux soulignent l'importance de repenser les normes d'habitation à l'aune du climat futur. Ce type de situation invite à prioriser des stratégies de logement qui tiennent compte à la fois des vulnérabilités sociales et des risques environnementaux, en intégrant les enjeux de santé, d'aménagement du territoire et de justice climatique.

La transition socioécologique en matière de logement nécessite de concilier deux temporalités : l'urgence de répondre aux besoins immédiats en logement et l'impératif d'agir à long terme pour assurer la durabilité et la résilience du parc immobilier. Il s'agit de reconnaître que le risque et le besoin se déploient à deux vitesses : loger rapidement les personnes dans le besoin, tout en prenant le temps de construire de manière responsable, sécuritaire et adaptée aux enjeux climatiques.

En matière de logement et de changements climatiques, deux formes de justice peuvent être mobilisées : la justice redistributive, qui vise à corriger les inégalités immédiates en répondant aux besoins urgents (par exemple, en finançant des logements pour les populations vulnérables), et la justice transformatrice, qui cherche à modifier en profondeur les structures, les normes et les valeurs qui produisent ces inégalités (comme repenser le modèle de

²⁸³ Santé Canada. (2022). [La santé des Canadiens et des Canadiennes dans un climat en changement : faire progresser nos connaissances pour agir](#).

²⁸⁴ Observations partagées lors de la rencontre du GI du 2023-11-20.

²⁸⁵ Corriveau, J. (2024). [Les logements dans les sous-sols de Montréal pourraient disparaître](#). Le Devoir

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

développement basé sur l'étalement urbain ou la dépendance au marché privé). Dans un contexte de crise climatique et de pénurie de logements, il devient essentiel de combiner ces deux approches : répondre rapidement aux besoins tout en transformant les façons de concevoir, construire et gérer le logement pour qu'il soit plus durable, équitable et résilient à long terme.

Dans la région, de nombreux partenaires s'intéressent aux changements climatiques. Des projets réalisés récemment portent entre autres sur l'évaluation de la vulnérabilité aux changements climatiques de la Capitale-Nationale²⁸⁶ et sur les vulnérabilités et potentiels d'adaptabilité du territoire de la CMQuébec aux conséquences des changements climatiques²⁸⁷. Des initiatives telles que le [Colloque du Réseau immobilier sur l'efficacité énergétique](#), les [webinaires de Vivre en Ville sur la performance environnementale des bâtiments](#) ou encore les travaux de l'Institut national de santé publique du Québec sur le [logement comme déterminant de la santé en contexte de changements climatiques](#) soulignent l'importance de penser le logement comme un levier central de la transition écologique et sociale. La DSPublique du CIUSSSCN et d'autres acteurs (p. ex. OMHQ, Association pour la santé publique du Québec) mènent eux aussi des travaux sur l'impacts des changements climatiques (p. ex. chaleur) sur diverses populations et types de logement.

5.3 Populations touchées par les enjeux de logement

Avec l'aide de certains partenaires du GI, des groupes de populations qui présentent une vulnérabilité accrue face aux enjeux de logement ont été identifiés : personnes en situation de pauvreté, personnes seules, familles avec plusieurs enfants, personnes en situation d'itinérance, Autochtones, immigrants récents, réfugiés, travailleurs étrangers temporaires, demandeurs d'asile et personnes sans statut, groupes racisés, personnes âgées, femmes et enfants qui fuient la violence, personnes qui sortent des institutions (jeunes, anciens prisonniers, sorties d'hospitalisation), jeunes adultes, personnes en situation de handicap, personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de toxicomanie, personnes proches aidantes, personnes ayant un problème de santé physique, anciens combattants, parents monoparentaux, personnes de la communauté LGBTQIA2S+, personnes étudiantes et personnes qui vivent avec des animaux.

Il est important de noter que l'appartenance à ces groupes ne signifie pas nécessairement qu'une personne rencontre des problèmes de logement, la vulnérabilité variant d'une situation individuelle à l'autre. Deux facteurs sont considérés pour augmenter particulièrement la fragilité en ce qui a trait au logement : l'insécurité financière et la pauvreté ainsi que l'isolement (faible réseau de soutien) ou l'exclusion sociale (discrimination et préjugés). Il est observé que, de manière générale, la précarité en ce qui concerne le logement s'est élargie à de nombreux groupes populationnels et que tous les individus sont exposés à un risque, à des ampleurs différentes, en fonction des points de bascule que nous traversons au fil de notre vie (p. ex. un deuil ou une maladie). De plus, il apparaît que la vulnérabilité est liée à la disponibilité d'une offre résidentielle adaptée aux besoins de chaque personne (p. ex. situation de handicap ou perte d'autonomie) et aux services disponibles (soins de santé, commerces de proximité, transport).

En août 2023, un article du journal Le Devoir a mis en lumière la hausse des cas de discrimination liée à l'accès au logement dans le contexte actuel de pénurie. La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse constate une hausse de 10 % des dossiers d'enquête à ce sujet entre la période 2021-2022 et 2022-2023. Les motifs soulevés ont trait à l'origine ethnique, au handicap et à la condition sociale entre autres²⁸⁸. Les personnes de la communauté LGBTQIA2S+ font aussi face à une discrimination accrue dans leur recherche de logement et

²⁸⁶ Riffon, J et Després, A-A. (2024). [Rapport méthodologique final : Évaluation de la vulnérabilité régionale aux changements climatiques de la Capitale-Nationale](#). Direction de la Santé publique du CIUSSS de la Capitale-Nationale

²⁸⁷ CMQuébec. (2024). [Vulnérabilités et potentiels d'adaptabilité du territoire de la CMQuébec aux conséquences des changements climatiques](#)

²⁸⁸ Banville, A. (2023). [Exigences à la hausse en pleine crise du logement](#). Le Devoir

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

sont surreprésentées parmi les personnes en situation d'itinérance. Ladite communauté demande des refuges particuliers pour les protéger des risques de violence dans les hébergements généraux²⁸⁹.

Voici quelques données et constats plus spécifiques à divers groupes vulnérables pour illustrer la situation :

- Alors que la fermeture des RPA au Québec augmente depuis 2019 (plus de 475 de ces établissements ont fermé leurs portes, soit une aux trois jours)²⁹⁰, une étude de la Chaire de recherche Jacques-Parizeau en politiques économiques du HEC de Montréal estime que, si la tendance actuelle est maintenue, les besoins en soutien à l'autonomie à domicile augmenteront de 70 % d'ici 2040. Plus de 40 000 nouvelles places devraient alors être construites en CHSLD ou en Maison des aînés, ce que le professeur associé à l'École de santé publique de l'Université de Montréal et coauteur de l'étude Réjean Hébert estime impossible²⁹¹.
- Des acteurs d'un peu partout dans la province constatent que la crise du logement a des répercussions sur les femmes victimes de violence conjugale et sur les centres d'hébergement, lesquels peinent à répondre à la demande. « En trois ans, la durée moyenne de séjour des 43 établissements du Regroupement des maisons pour femmes victimes de violence conjugale a bondi de près de 20 %. Une fois prêtes à quitter ces centres, des usagères se heurtent notamment au manque de logements abordables²⁹² ».
- L'Observatoire des communautés noires du Québec, créé en 2021, juge que l'accès au logement est un enjeu si important pour les communautés noires qu'elle a décidé d'en faire son premier sujet de recherche²⁹³.
- Une forte proportion de personnes étudiantes consacre plus de 30 % de leur budget à leur logement, ce qui soulève des préoccupations sur le nombre de ces personnes qui abandonnent leur projet d'études faute d'avoir accès à des ressources financières suffisantes pour se loger²⁹⁴.
- Les personnes en situation d'itinérance sont directement concernées par les défis liés au logement et à l'habitation, et le nombre de personnes à risque de vivre une telle situation s'intensifie dans le contexte actuel. Sur le territoire montréalais, par exemple, le nombre de ménages locataires ayant vécu une situation d'itinérance a augmenté depuis 2023²⁹⁵. « Selon Éric Boulay, directeur général de Lauberivière, plusieurs personnes se trouvent à fréquenter un refuge pour la première fois de leur vie. Selon lui, 75 % des demandeurs à Lauberivière maintenant, ce sont des gens qui n'ont jamais connu l'itinérance, des gens qui n'ont jamais frappé à la porte d'un refuge » et qui n'ont pas nécessairement de troubles de santé mentale ou de consommation²⁹⁶. Il estime que cette situation est en lien avec la rareté des logements dans la région. Des pratiques telles que les enquêtes de crédit contribuent à porter préjudice et à limiter les possibilités pour certaines personnes. D'après plusieurs sources, il importe toutefois de faire valoir que l'itinérance n'est pas qu'un problème d'accès à un logement réellement abordable et de qualité, mais également à une question de désaffiliation sociale. Des personnes intervenantes constatent qu'une fois en logement, les personnes ayant vécu de l'itinérance ont fréquemment besoin d'accompagnement pour reconstruire leur motivation, leur estime et leur identité, pour réintégrer les espaces citoyens, pour reconstruire des liens sociaux, pour apprendre à vivre avec un trouble de santé mentale ou gérer un trouble de consommation, et ce, dans le but de favoriser leur stabilité résidentielle²⁹⁷. L'accès à une option du continuum de logement qui est accessible sur les plans financier, géographique et physique reste un impondérable. Bien que le recensement de 2022 ne permette pas

²⁸⁹ La Presse Canadienne. (2023). [Une crise du logement encore plus difficile pour les LGBTQ+](#).

²⁹⁰ Bilodeau, M. (2023). [Les RPA dans le creux de la vague](#). Les Affaires

²⁹¹ Bisailon, E. (2023). [Vieillir à la maison sera de plus en plus difficile au Québec](#). Radio-Canada

²⁹² Morin-Martel, F. (2024). [Des séjours plus longs en centres d'hébergement, faute de logements](#). Le Devoir

²⁹³ Benjamin, F. (2024). [Habiter la dignité](#). La Presse

²⁹⁴ Cantin, G. (2024). [La hausse des loyers complique la vie des étudiants](#). Le Soleil

²⁹⁵ Corriveau, J. (2023). [Les déménagements font bondir le prix des logements à Montréal](#). Le Devoir

Vivre en Ville. (2024). [Étude Léger sur le marché résidentiel locatif : Du jamais vu à Montréal - Les données 2024 rappellent l'urgence du besoin de transparence pour le bon fonctionnement du marché résidentiel - Vivre en Ville - la voie des collectivités viables](#)

²⁹⁶ Painchaud, A. (2024). [Des personnes fréquentent pour la première fois le refuge de Lauberivière](#). Radio-Canada ICI Québec

²⁹⁷ Propos entendus lors d'une conférence tenue lors du camp du FRAPRU en septembre 2024, à Québec.

Causes et manifestations du problème et personnes touchées

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

de brosser un portrait complet des personnes itinérantes vivant avec un handicap, les données existantes révèlent une surreprésentation marquée : 32 % présentent des limitations cognitives et 29 % des limitations physiques. Parallèlement, la part des personnes de 50 ans et plus en situation d'itinérance continue de croître, atteignant 36 % en 2022, ce qui souligne la nécessité d'adapter les réponses en logement et en soutien.

Des outils tels que l'analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle (ADS+) permettent de rendre visibles les enjeux vécus par différentes populations, d'en montrer les effets combinés et croisés, et d'éclairer la planification territoriale ainsi que les politiques publiques, notamment en matière de logement, de manière plus inclusive.

06

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l’habitation

Cette section fournit une liste aussi exhaustive que possible des acteurs concernés par le logement, tant dans la région de la Capitale-Nationale qu’aux paliers provincial et national. Elle documente leurs rôles et activités en vue de ne pas dédoubler des actions en cours et de valoriser ce qui est en mouvement afin, notamment, que le Chantier se loger puisse y contribuer.



Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

6. Caractéristiques des environnements et des acteurs²⁹⁸ concernés par l'habitation

Depuis 2023, année de mise sur pied du Chantier se loger, la question du logement et de l'habitation fait l'objet d'une attention soutenue : les médias publient continuellement des articles à son sujet ; des instituts et des chaires de recherche mènent des études sur plusieurs des angles de cette question complexe ; et des données sont produites par moult organisations et personnes expertes. De plus, divers organismes communautaires dénoncent les enjeux, tandis que des décisions gouvernementales et des propositions de projets de loi émergent, au même moment où sont diffusées de bonnes pratiques et où des projets de mobilisation citoyenne sont mis sur pied.

Chaque jour, un nouvel acteur prend la parole sur ce sujet.

Cette sixième section a pour objectif de recenser et de présenter certains des acteurs concernés par le logement, et définir leurs rôles, objectifs et mandats, tant dans la région de la Capitale-Nationale, que sur le plan provincial. De plus, elle se penche brièvement sur les échelles nationale et internationale en fin de chapitre. Cette partie du document n'est pas une analyse des réseaux d'acteurs à proprement dit, c'est-à-dire qu'elle n'aborde pas les liens de pouvoir, les stratégies de collaboration ou de compétition et les répercussions de ces relations sur les décisions collectives ou les politiques publiques, par exemple. Une telle analyse requerrait une quantité non négligeable d'expertises et de ressources (humaines, financières, en temps).

Les intentions sous-jacentes à cette section sont :

- Éviter le dédoublement d'actions qui seraient déjà mises en œuvre par d'autres organisations et de valoriser ce qui est en mouvement tout en y contribuant.
- Faire en sorte que les communautés de la région soient en mesure de prioriser les acteurs d'intérêt pour le Chantier se loger en fonction de sa vision.
- Démontrer l'effervescence entourant la situation actuelle et les occasions favorables existantes, ainsi que les voies de partenariat d'intérêt.

Bien que l'idée soit ici de fournir une liste aussi exhaustive que possible, il est fort probable que des acteurs aient été omis. Vous êtes chaleureusement invité-es à contacter le Collectif IDS-CN pour contribuer à l'enrichissement de cette recension et à la compréhension commune des forces en mouvement.

6.1 Environnement et acteurs de la région de la Capitale-Nationale

Sur le territoire régional, le nombre de parties prenantes concernées par le logement s'élève à plusieurs centaines d'organisations locales et régionales issues de divers secteurs (municipal, institutionnel, économique, politique, communautaire, citoyen, philanthropique, milieu de la recherche, etc.). Des projets en habitation sociale, communautaire et abordable, ainsi que diverses collaborations et initiatives existent depuis longtemps et se poursuivent ou se développent à plusieurs endroits ; cela évolue et se transforme constamment, et rapidement.

²⁹⁸ Le concept d'environnement est utilisé ici en référence aux contextes sociaux, culturels, économiques et institutionnels dans lesquels les individus et les groupes évoluent. L'environnement ne désigne pas exclusivement l'espace physique, mais également le cadre dynamique qui influence les choix, les interactions et les structures sociales. Cette notion est utilisée en sciences sociales pour interpréter les comportements humains dans un contexte plus large. La section cherche ainsi à comprendre les milieux dans lesquels l'habitation et le logement se développent, se définissent ainsi que les acteurs impliqués. Elle considère ainsi des environnements autres que le territoire de la Capitale-Nationale, puisque celui-ci est lui-même imbriqué dans d'autres environnements (provincial, national, international).

Quant au terme acteur, il désigne une personne, un groupe, une organisation ou toute entité jouant un rôle actif ou exerçant une influence, détenant des intérêts et des ressources précises dans les secteurs de l'habitation et du logement.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

À titre illustratif, voici quelques exemples qui témoignent du dynamisme régional :

- Les projets de résidences à but non lucratif pour personnes âgées font partie des bonnes pratiques ayant cours dans la région. Par exemple, inaugurée en 2012, la Villa des Bosquets est une résidence pour personnes âgées autonomes située à Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans, sur un site patrimonial. Ce projet a été réalisé par le groupe de ressources techniques (GRT) Action Habitation dans le cadre du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec (SHQ)²⁹⁹. Cette résidence à but non lucratif (OSBL d'habitation) comprend 24 logements abordables, offrant aux aînés la possibilité de demeurer plus longtemps sur l'île. La Villa des Bosquets a été construite à l'emplacement de l'ancienne école des Feux-Follets, démolie en 2009 pour faire place à ce projet communautaire³⁰⁰. Plus récemment, le 14 février 2025, la résidence des Cantons-Unis de Stoneham-et-Tewkesbury a obtenu un engagement définitif de la part de la SHQ pour sa construction, qui devrait débiter à l'été 2025. Cet OSBL porté par le GRT Immeuble populaire de Québec offrira 34 unités. Ce projet prend forme grâce à la persévérance et à la détermination de plusieurs citoyens et acteurs locaux qui, grâce à l'espoir qu'ils portaient en cette idée, ont traversé les phases de découragement pendant les années de développement du projet et d'attente de l'engagement gouvernemental dans celui-ci (Communication personnelle, 25 février 2025).
- La MRC de Charlevoix-Est, le Centre de services scolaire de Charlevoix et la SADC de Charlevoix ont formé le comité de démarrage de la Coopérative de développement immobilier de Charlevoix. En bref, « La structure proposée permet de construire du logement rapidement, répondant à la fois aux besoins des employeurs et de la communauté. Le modèle se concentre actuellement sur le logement pour des employés, puisqu'en contexte de pénurie de main-d'œuvre, les employeurs de la région sont souvent confrontés à la faible disponibilité de logements dans la région, ce qui exerce une pression additionnelle sur le marché locatif. Cette initiative, qui prend la forme d'une coopérative de solidarité, peut permettre aux employeurs de loger des employés, que ce soit sur une base saisonnière ou à moyen terme³⁰¹ ». La construction d'un premier bâtiment de 24 logements était prévue pour octobre 2024, dont 4 unités étaient réservées pour le Centre de services scolaire³⁰².
- À Baie-Saint-Paul et à La Malbaie, un projet pilote d'unités modulaires mené en collaboration avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) visant à loger des travailleurs du domaine de la santé a été inauguré en 2023³⁰³.
- Une collaboration entre la MRC de La Côte-de-Beaupré, Développement Côte-de-Beaupré, Agir et Vivre ENSEMBLE Côte-de-Beaupré et l'organisatrice communautaire du CIUSSSCN du territoire rendra possible la création d'un OBNL visant à construire des logements abordables. Un consultant externe a été embauché à cet effet.
- Un nouveau projet de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est prévu dans Saint-Sacrement sur un terrain ayant appartenu à l'hôpital Jeffery Hale. Pour la rentrée scolaire 2026, plus de 300 étudiant·es devraient pouvoir y avoir accès³⁰⁴. Rappelons que la région compte déjà un projet mis sur pied par l'UTILE, soit l'Ardoise, un immeuble locatif pouvant accueillir plus de 200 étudiant·es³⁰⁵.
- En juin 2024, la Ville de Québec a dévoilé sa Vision d'aménagement des quartiers de la Canardière, dans laquelle elle prévoit 20 % de logements sociaux, communautaires et abordables pour ce secteur³⁰⁶.

²⁹⁹ Portail Constructo. (s.d.). [Ouverture de la Villa des Bosquets. Portail Constructo.](#)

³⁰⁰ Ministère de la Culture et des Communications. (s.d.). [Villa des Bosquets. Répertoire du patrimoine culturel du Québec.](#) Gouvernement du Québec

³⁰¹ MRC de Charlevoix-Est. (2023). [Communiqué de presse. Les employeurs sont appelés à devenir membres et à réserver des logements.](#)

³⁰² Tremblay, L. (2024). [La Coopérative de développement immobilier maintient son échéancier.](#) Le Charlevoisien

³⁰³ Kidd, D. (2023). [Les logements modulaires sont inaugurés.](#) Le Charlevoisien

³⁰⁴ Nadeau-Besse, J. (2024). [234 nouveaux logements étudiants dans Saint-Sacrement.](#) Le Soleil

³⁰⁵ Nadeau-Besse, J. (2023). [L'UTILE prépare son deuxième projet de logement étudiant.](#) Le Soleil

³⁰⁶ Arsenault, L.-P. (2024-06-17). [Plus de logements abordables envisagés dans le secteur de la Canardière.](#) Radio-Canada

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Le Centre multiethnique de Québec, en collaboration avec de multiples partenaires, a mis en place un système de mode de paiement ainsi qu'un processus de consultation dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment de l'OMHQ. De plus, un propriétaire du marché privé a offert à l'organisation la mise à disposition de 26 logements destinés à des personnes réfugiées ou demandeurs d'asile, à condition que l'organisation assure l'accompagnement de ces ménages (communication personnelle, août 2024).
- La RPA l'Albéo, dont certains logements ont commencé à être occupés en juillet 2024, est un bâtiment de 128 logements sociaux répartis sur 12 étages et situé près du Centre de glaces Intact Assurance dans Sainte-Foy. Elle intègre de nombreuses innovations pour lutter contre les changements climatiques; par exemple, elle récupère une partie de l'énergie thermique du Centre de glaces³⁰⁷. Le groupe de ressources techniques (GRT) Action-Habitation est le principal partenaire de La Bouée, sa société immobilière à but non lucratif et propriétaire de l'Albéo, dans le développement et la gestion de cette RPA. La coopérative de solidarité Services d'aide à domicile de Québec représente, quant à elle, le partenaire de services³⁰⁸.
- Action-Habitation accompagne également l'organisme PECH pour la construction d'un nouveau bâtiment de 50 logements sociaux (studios et 3 ½) dans le quartier Saint-Roch³⁰⁹. Ces appartements seront destinés à des personnes seules vivant des problématiques multiples et à risque d'itinérance. Un centre de services en santé mentale sera aménagé au sein du bâtiment³¹⁰. En février 2025, l'avancement des travaux était à 40 %.
- Depuis 2022, le territoire de Portneuf abrite [Le 213](#) à Donnacona. Mis sur pied par plusieurs partenaires ([L'Arc-en-Ciel](#), le CIUSSSCN, l'Office municipal d'habitation de Portneuf et Clés en main), ce milieu de vie offre 14 chambres et des espaces communs « favorisant la stabilité résidentielle et l'atteinte d'objectifs importants afin [de permettre aux personnes qui y vivent] d'exercer leur pleine citoyenneté³¹¹ ». Diverses activités sont organisées par une responsable de la vie communautaire.
- Certaines organisations de la région entretiennent des liens étroits avec des acteurs provinciaux concernés par le logement; le Collectif IDS-CN fait partie du conseil d'administration du Réseau québécois en développement social (RQDS) tandis que le [Comité populaire Saint-Jean-Baptiste](#) siège sur celui du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Les paragraphes suivants présentent un aperçu des secteurs suivants de la région : communautaire et acteurs de la société civile, public et parapublic, municipal, économique et privé, philanthropique et fonds régionaux disponibles et de la recherche. Ces acteurs assument des rôles variés en matière de logement et d'habitation, de la défense de droits et de l'accompagnement, en passant par la mobilisation des partenaires, la création de milieux de vie, la réglementation et le financement. La structure et les activités du chantier régional Se loger du Collectif IDS-CN sont également présentés.

6.1.1 Secteur communautaire et acteurs de la société civile

Les organismes communautaires, les organismes d'action communautaire autonome³¹², ainsi que d'autres acteurs de la société civile, sont reconnus pour leur contribution significative dans le domaine du logement. Cette sous-

³⁰⁷ Bonneau, D. (2023). « Il faut être fou pour faire ce qu'on fait ». La Presse

³⁰⁸ Présentation offerte par la Bouée en novembre 2023. [L'Albéo RPA certifiée](#).

³⁰⁹ Présentation offerte lors de la séance d'information de l'arrondissement Cité-Limoilou du jeudi 28 mars 2024. [Pech-Bifrost – Projet d'habitation et de services](#).

³¹⁰ Gobeil, G. (2024). [Logement social : nouveau projet pour PECH dans Saint-Roch](#). Québec Urbain

³¹¹ L'Arc-en-ciel. [Le 213, logement social](#)

³¹² Les termes organisme communautaire et organisme d'action communautaire autonome ne désignent pas le même type d'organisation. Un organisme communautaire se définit selon les quatre critères suivants : 1) être un organisme à but non lucratif; 2) être enraciné dans sa communauté; 3) entretenir une vie associative et démocratique; 4) être libre de déterminer sa mission, ses approches, ses pratiques et ses orientations. Afin d'être défini comme un organisme d'action communautaire autonome, quatre critères supplémentaires doivent être respectés par l'organisation : 1) être constituée à l'initiative des gens de la communauté; 2) faire preuve de pratiques citoyennes et d'approches larges; 3) avoir une mission sociale qui lui est propre et qui favorise la transformation sociale; 4) être dirigée par un conseil d'administration indépendant du réseau public. ROC 03. [L'ABC de l'ACA](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

section vise à illustrer, en donnant quelques exemples d'organisations, certains des rôles que ces acteurs peuvent jouer. Pour une liste exhaustive, la personne lectrice est invitée à consulter le [211](#), un répertoire en ligne qui informe sur les services et ressources disponibles sur le territoire pour répondre aux besoins sociaux, comme le logement.

Organismes d'action communautaire autonome (ACA)

La distinction accordée aux organismes d'action communautaire autonome (ACA) vise à refléter leurs caractéristiques propres telles que définies dans la politique de l'action communautaire. Comme l'ensemble des organismes d'action communautaire, ils sont des OBNL enracinés dans leur communauté, dotés d'une vie associative et démocratique et libres de définir leur mission, leurs orientations et leurs pratiques. Ils se distinguent toutefois par des critères additionnels, notamment le fait d'être issus de l'initiative citoyenne, de poursuivre une mission sociale orientée vers la transformation sociale, d'adopter des approches globales et citoyennes et d'être dirigés par un conseil d'administration indépendant du réseau public. Étant donné que plusieurs d'entre eux mènent des actions qui rejoignent directement ou indirectement les enjeux de logement, leur présentation séparée permet de mieux mettre en lumière leur contribution.

Dans la région, les organismes d'ACA qui œuvrent en santé et services sociaux sont représentés par le [Regroupement des organismes communautaires autonomes de la région 03 \(ROC 03\)](#). Plusieurs de ses membres interviennent dans le domaine du logement. Le [Regroupement d'éducation populaire en action communautaire des régions de Québec et Chaudières-Appalaches](#) (RÉPAC 03-12), le [Regroupement des organismes de personnes handicapées de la région de la Capitale-Nationale](#) (ROP-03) et le [Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec](#) (RAIIQ) comptent également parmi leurs membres des organismes d'ACA dont la mission ou les rôles concernent le logement.

Plusieurs de ces organisations offrent différents types d'hébergement : [l'Arc-en-Ciel](#) à Portneuf (maison de chambres Le 213), [Trajectoires 16-35](#) (logements transitoires et subventionnés), la [Maison Marie-Frédérique](#) (hébergement/logement jeunesse), l'[Archipel d'entraide](#) (service d'aide à l'hébergement en chambres Accroche-toit, espace d'accueil à haut seuil d'accessibilité Le Répit, programme visant la réinsertion et la stabilité résidentielle Porte-Clés), le [YWCA Québec](#) (large gamme de services d'hébergement), [SQUAT basse-ville](#) (logements subventionnés pour jeunes adultes, hébergement temporaire pour jeunes), le [Centre Jacques-Cartier](#) (logements subventionnés pour jeunes adultes), [Lauberivière](#) (large gamme de services d'hébergement, programme Porte-clés), [L'amarrage](#) (hébergement pour des personnes vivant des problématiques de santé mentale) et [La Dauphine](#) (hébergement d'urgence pour les jeunes). [Le Piolet](#) également, chez qui les jeunes de 18 à 35 ans peuvent avoir accès à des appartements sous certaines conditions pour de l'hébergement transitoire. En février 2025, le site Internet de l'organisme indiquait que la liste d'attente était complète et qu'il ne prenait aucune nouvelle candidature jusqu'à nouvel ordre. En plus de l'hébergement, ces organismes offrent généralement des services d'accompagnement pour le maintien en logement et la stabilité résidentielle, comme de l'aide dans la recherche de logement, la gestion de budget, le soutien aux personnes en situation d'itinérance, etc.

Outre le YWCA Québec, d'autres organismes d'ACA proposent des services d'hébergement pour les femmes, dont le Centre communautaire et résidentiel par et pour jeunes mères [Mères et monde](#) et [Le Rempart](#), qui est destiné aux femmes âgées de 18 ans et plus en difficulté ou à risque d'itinérance. Quant à [La Maison de Marthe](#), elle propose des chambres individuelles d'hébergement transitoire pour « les femmes ayant un vécu en lien avec la prostitution dans leur rétablissement et dans toutes les étapes du processus de sortie de la prostitution ». Les adolescentes peuvent quant à elle se tourner vers la [Maison Richelieu Hébergement jeunesse](#) qui offre différents services, dont de l'hébergement, à de jeunes filles vivant des difficultés personnelles, familiales et sociales.

On compte également des maisons d'hébergement pour femmes et enfants victimes de violence conjugale et familiale, comme [l'Inter-Elles](#), [La Maison La Montée](#) (sur tout le territoire de Charlevoix, jusqu'à la Côte-de-Beaupré), la [Maison des femmes de Québec](#), la [Maison Marie-Rollet](#) et la [Maison pour Femmes immigrantes](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Pour sa part, la [Maison oxygène de Québec](#) « offre de l'hébergement [à coût réduit pour des séjours d'environ trois mois], de l'accompagnement ainsi qu'un soutien communautaire aux pères qui vivent une difficulté personnelle, conjugale ou familiale et qui ont leurs enfants dans le cadre d'une garde exclusive, partagée, ou avec droits d'accès, ou qui sont en démarche pour avoir leur enfant³¹³ ». Le [Centr'hommes Charlevoix](#) offre également un service d'hébergement temporaire, ainsi que divers services individuels et de groupe.

Certaines organisations de l'ACA concentrent leur offre de services pour répondre aux besoins en logement des personnes en situation de handicap. [Vivre GRAND](#) (anciennement l'Association pour l'intégration sociale de la région de Québec (AISQ)) pilote le service *Habitation et milieux de vie*, cinq projets d'habitation inclusive pour les personnes vivant avec une déficience intellectuelle, ayant un diagnostic apparenté et les personnes autistes ou aux besoins particuliers. Vivre GRAND offre une formation préparatoire en logement et a enregistré quelques épisodes d'un Balado, *Bienvenue chez moi*. Certains organismes de l'ACA ont plutôt pour mission la défense des droits de ces populations, notamment pour les questions de logement, comme le [Comité d'action des personnes vivant des situations de handicap](#). Le [Carrefour familial des personnes handicapées](#), qui soutien lui aussi la défense et l'exercice des droits des personnes handicapées, a entre autres produit des capsules vidéo intitulée [Rock ton appart](#). Depuis l'été 2025, il offre également un logement d'urgence accessible et adapté d'une capacité d'accueil de deux personnes³¹⁴. Quant aux [Maisons des Lucioles](#), leur mission est double. Il s'agit :

- « D'offrir aux parents de jeunes ayant des déficiences multiples de la région de Québec des services de répit, de gardiennage, de loisir adapté et d'hébergement de courte durée afin de préserver le bien-être de la famille et favoriser le maintien du jeune dans son milieu naturel.
- D'offrir aux jeunes autochtones ayant des déficiences multiples des services d'hébergement de courte ou de longue durée ainsi qu'un programme de stimulation sensorielle et développementale afin de faciliter l'accès aux services scolaires et médicaux spécialisés qu'offre la région de la Capitale-Nationale³¹⁵ ».

[Laura Lémerville](#) propose plusieurs types de services, et a pour mission de « Reconnaître et promouvoir le droit à l'accomplissement de soi indépendamment de la sévérité de la situation de polyhandicap. Soutenir, accompagner et cheminer avec l'enfant et sa famille, et ce, tout au long de son parcours de vie. »³¹⁶ En plus des services à Québec et à Portneuf, l'organisation a deux Maisons Lémerville : Suzanne Vachon grâce à un partenariat avec la Fondation famille Jules Dallaire et Suzanne Leclerc grâce à un partenariat avec la Fondation Suzanne et Jean-Robert Leclerc.

Des exemples de milieux de vie adaptés ont été présentés dans la section 4.3.4.

Le [Centre multiethnique de Québec](#), pour sa part, accueille des personnes réfugiées et demandeuses d'asile, dont le nombre varie en fonction de l'entente conclue avec le ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI) pour une période donnée (308 réfugiés et 800 demandeurs d'asile par année selon la plus récente entente). Le Centre dispose de 82 chambres, localisées aux Habitations du Centre multiethnique de Québec et à la Maison Mère-Mallet, où les demandeurs d'asile et les réfugiés résident entre 12 et 20 semaines. Il met également à disposition 20 appartements, réservés aux personnes réfugiées qui y habitent pour une période de 2 ou 3 ans. Ces appartements sont loués dans le marché privé et les ménages bénéficient du PSL ainsi que d'une aide de l'OMHQ afin que le coût du loyer ne dépasse pas 25 % de leur revenu. Une fois cette période terminée, ces personnes doivent se tourner vers l'offre résidentielle privée extérieure pour se trouver un logis. En matière de logement, l'un des autres mandats du Centre consiste à faire de l'éducation sur le bail, les droits et responsabilités des locataires, l'entretien et la gestion budgétaire. Enfin, le Centre dispense un accompagnement

³¹³ Maison Oxygène de Québec. (n.d.). [Accueil](#).

³¹⁴ Racine, J-F. (2025). [Un premier logement d'urgence pour personnes handicapées à Québec](#). Le journal de Québec.

³¹⁵ Maisons des Lucioles. [Notre mission](#).

³¹⁶ Laura Lémerville. [Notre mission](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

pour les personnes en logement privé, comme en cas de conflits avec les propriétaires. En ce qui a trait aux démarches relatives au TAL, lorsqu'il y en a, l'organisme réfère au Bureau d'Animation et Information Logement du Québec Métropolitain (BAIL) (communication personnelle, août 2024). Mentionnons qu'au printemps 2025, le programme de régionalisation des demandeurs d'asile a été aboli dans la région de la Capitale-Nationale. Il est également prévu que divers services destinés à ces populations, en matière d'hébergement notamment, fassent l'objet de coupures au cours de l'année³¹⁷.

Des services d'hébergement spécialisés sont également offerts aux personnes vivant un problème de dépendance (alcool, drogues, médicaments), tel que le fait [La Maison de Job](#). L'organisme « offre une thérapie de 30 jours à une clientèle adulte composée de femmes et d'hommes démunis [...] dont l'état de santé mentale et physique leur permette de participer au programme. La Maison de Job peut accueillir un maximum de 16 résidents en hébergement complet en chambre individuelle³¹⁸ ». [Le Rucher](#) et [Le Portail](#) proposent aussi des services pour des personnes ayant un problème de dépendance.

D'autres organismes offrent des services essentiels pour le maintien à domicile et agissent donc de façon plus indirecte sur le maintien en logement et la stabilité résidentielle, en soutenant notamment les personnes proches aidantes (p. ex. prévention de l'épuisement). Ils proposent des services tels que la popote roulante, du transport, du répit, des visites amicales ou des appels téléphoniques quotidiens pour briser l'isolement, du soutien aux personnes malades, en fin de vie ou proches aidantes, etc. C'est le cas des organismes suivants : [Service amical basse-ville](#), [Association Bénévole Côte-de-Beaupré](#), [Association Bénévole de l'Île d'Orléans](#), [Centre d'action bénévole du Contrefort](#), [Centre d'action bénévole Aide23](#), [Centre d'action bénévole de Charlevoix](#), [Popote et multi-services](#), [Entraide Sainte-Foy](#), [Comité Vas-y](#), [Entraide du Faubourg](#), [Fraternité Vanier](#), [Présence-famille Saint-Augustin](#), [Service d'entraide communautaire Rayon de soleil](#), [Albatros Capitale-Nationale](#), [Ancrage Isle-aux-Coudres](#), [Centre communautaire – Pro-santé](#), [Popote roulante Ste-Foy](#), [Service d'entraide Basse-Ville](#), etc. Le rôle de ces organismes, bien que périphérique au logement, est essentiel à la prévention des pertes d'autonomie et des situations de rupture résidentielle.

Quant au [BAIL](#) et au [Comité logement d'aide de Québec Ouest](#) (CLAQO), ce sont des organismes voués à la défense des droits des locataires dans la Ville de Québec. « Les principaux dossiers de luttes sur lesquels le BAIL travaille sont : le contrôle des loyers, la qualité des logements, la protection du parc locatif et du droit au maintien dans les lieux, la discrimination et l'accessibilité à la justice. Le BAIL propose aux locataires différents moyens de défense des droits en logement : service d'information, rencontres thématiques, élaboration des dossiers avec les locataires, soutien dans les démarches juridiques, références, ateliers d'informations, etc.³¹⁹ »

Le [Comité Maison de chambres de Québec](#), également dédié à la défense des droits, se concentre sur l'amélioration de la qualité de vie des chambreurs. La coordonnatrice de l'organisation est impliquée au sein du GI du Chantier se loger. Elle exprime de vives inquiétudes à propos du maintien du parc de maisons de chambres sur le territoire de la ville (plusieurs fermetures surviennent étant donné l'âge avancé de certains propriétaires p. ex.) et de la discrimination auprès des populations vulnérables (de plus en plus de chambres sont annoncées comme étant réservées pour les clientèles étudiantes et professionnelles). Le Comité collabore étroitement avec la Ville de Québec dans le cadre de [Vision de l'habitation](#) et de sa [Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec 2021-2025](#). Les deux organisations ont annoncé que la Ville de Québec offre un soutien financier au Comité maisons de chambres pour la création d'un OBNL dont le mandat consistera à acquérir et à gérer des maisons de chambres (communications personnelles, 2024-2025).

D'autres organismes d'ACA accompagnent des populations particulièrement vulnérables aux enjeux de logement, comme le [Service d'aide à l'adaptation des immigrants et immigrantes \(SAAI\)](#) ou encore [OCÉAN](#) pour les

³¹⁷ Trudel, M-È. (2025-04-24). [Abolition des services pour les demandeurs d'asile à Québec](#). Radio-Canada

³¹⁸ Maison de Job. [Processus d'admission](#).

³¹⁹ BAIL. (n.d.). [À propos](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

personnes qui vivent avec un trouble de santé mentale. [L'Association coopérative d'économie familiale de Québec](#) (ACEF de Québec), par le biais de ses consultations budgétaires, peut contribuer à stabiliser une situation de vie fragilisée par des enjeux financiers. L'[Évasion Saint-Pie X](#) contribue pour sa part à la qualité d'un milieu de vie, celui des Appartements Saint-Pie X en œuvrant « auprès des familles dans toute leur diversité afin de favoriser la santé et le mieux-être ainsi qu'une appropriation de leur milieu de vie ». Quant au [Centre femmes aux trois A](#), il propose des services sur une base volontaire pour les femmes ayant des démêlés avec la justice. Plusieurs autres organismes d'action communautaire autonome sur le territoire de la Capitale-Nationale ont une mission qui touche les populations vulnérabilisées aux enjeux de logement, comme le [Service d'aide communautaire de Charlevoix-Est](#), le [GRAPE](#), [Le Mieux-Être des Immigrants](#) et la [Société John Howard](#). Mentionnons également les organismes qui offrent de l'accompagnement par l'entremise du travail de rue, comme le [Projet intervention prostitution Québec](#) (PIPQ) ou le [Regroupement Action Prévention \(R.A.P.\) jeunesse](#).

Le Chantier se loger a, jusqu'à présent, eu des contacts limités avec les organismes d'ACA de la région de la Capitale-Nationale. En fonction des recherches préliminaires, il a été constaté que la plupart d'entre eux semblent situés sur le territoire de la Ville de Québec, mais aucune collecte de données spécifiques aux autres territoires n'a été effectuée pour recenser tous les organismes actifs.

Autres organismes et OSBL qui œuvrent en logement

De nombreux autres acteurs du milieu communautaire et de la société civile ont une mission ou des rôles qui ont un lien avec le logement dans la région de la Capitale-Nationale. Ils sont majoritairement localisés dans la Ville de Québec.

Dans le cadre de cet exercice, le classement des organismes repose sur les informations disponibles. Il est à noter que certains organismes présentés dans cette sous-section pourraient également être reconnus comme des organismes d'action communautaire autonome. Le classement retenu vise principalement à faciliter la lecture et la compréhension de l'écosystème du milieu communautaire en logement, tout en reconnaissant la diversité des statuts et des rôles occupés par les organismes.

Des organisations de la région offrent de l'hébergement transitoire, comme [PECH](#), dont les services comptent aussi du soutien communautaire, du logement social (immeuble Sherpa) et le projet [Porte-clés](#). Ce dernier est un projet de type Logement d'abord; il s'adresse à des personnes qui vivent de « l'itinérance chronique et épisodique [et leur permettent] l'accès à un logement sans aucune condition préalable, tel qu'un suivi psychiatrique, psychosocial, ou même une période de sobriété³²⁰ ». PECH collabore avec d'autres organisations de la région pour la mise en œuvre de ce programme, telles que Lauberivière et L'Archipel d'entraide. Il fait également partie des partenaires référents du programme intersectoriel [Clés en main](#), dont la mission est « de favoriser l'intégration sociale des personnes marginalisées par l'accès à un milieu de vie normalisant, tout en permettant le maintien à long terme des locataires dans un logement à prix abordable et de qualité³²¹ ». Il offre divers services, pour la prévention de l'instabilité résidentielle notamment, thème pour lequel il a produit le rapport-synthèse [Prévenir l'instabilité résidentielle en logement social à Québec](#), en partenariat avec l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ).

Quant à [La Brigade d'entraide](#), elle a pour mission de : « fournir des services non payants pour prévenir les situations d'instabilité résidentielle dans les logements subventionnés [et de] prévenir la perte de la subvention au logement en raison de l'état de l'appartement en abordant les risques de manière urgente et à promouvoir l'intégration sociale et professionnelle des personnes marginalisées³²² ». Elle offre des services de grand ménage, de désencombrement, de préparation au déménagement et à l'extermination de vermines.

³²⁰ Info-P.E.C.H. (n.d.). [Programmes Logement d'abord](#).

³²¹ Clés en main Capitale-Nationale. [Notre mission](#).

³²² La Brigade d'entraide. (n.d.). [À propos](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Des organismes communautaires jouent un rôle dans le continuum du logement en offrant des services à des personnes en situation d'itinérance ou vivant une grande précarité résidentielle. En intervenant auprès de ces personnes qui n'ont pas accès à un logement stable, ces organismes contribuent à répondre à des besoins fondamentaux et à favoriser l'inclusion sociale. Dans la région, le RAIQ a pour mission de « regrouper, animer, mobiliser, soutenir et représenter les organismes communautaires autonomes œuvrant auprès des personnes en situation ou à risque d'errance et d'itinérance de la région administrative de la Capitale-Nationale du Québec³²³ ». Il occupe un rôle central pour les personnes et les organisations concernées par l'enjeu de l'itinérance.

La [Clinique Spot](#) vise quant à elle des personnes en situation de marginalisation, de désaffiliation et de vulnérabilité, dont la situation en matière de logement peut être précaire. Cette clinique porte une double mission :

- « Améliorer l'état de santé des personnes en situation de marginalisation, de désaffiliation et de vulnérabilité, peu ou non rejointes par l'offre de soins et services existante dans le réseau public.
- Former une relève professionnelle sensibilisée aux enjeux sociaux et aux besoins de santé de ces personnes³²⁴ ».

Par leur mission et leurs actions, les comités de citoyens, comme le [Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur](#) et le [Comité des citoyens du Vieux-Québec](#), s'intéressent généralement aux enjeux de logement. Pour leur part, les [conseils de quartier](#), en tant qu'instances de participation citoyenne qui offrent des opportunités d'exprimer besoins et préoccupations sur divers thèmes comme l'aménagement du territoire, peuvent représenter des lieux où des enjeux en lien avec le logement peuvent être discutés.

Le Regroupement [Les maisons des jeunes Capitale-Nationale](#) et le [Regroupement des groupes de femmes de la région de la Capitale-Nationale \(RGF-CN\)](#) représentent d'autres organisations régionales concernées par les enjeux de logement qui touchent les populations qu'elles représentent.

En fonction des échanges réalisés avec certains organismes de la région, plusieurs besoins et attentes ont été formulés à l'égard d'une initiative régionale telle que le Chantier se loger. D'abord, des acteurs soulignent l'importance de créer des espaces de dialogue intersectoriels pour aborder les enjeux de logement vécus par les personnes issues de l'immigration en réunissant les milieux communautaire et de la société civile (Regroupement des démarches territoriales en développement des communautés de la Capitale-Nationale [RDC-CN] p. ex.), institutionnel (p. ex. CIUSSSCN), public et parapublic (p. ex. offices d'habitation), municipal et immobilier afin de mieux cerner les services existants, les lacunes, les dynamiques relationnelles et les possibilités de collaboration. L'idée de sensibiliser certains secteurs, notamment celui de l'employabilité, à une approche plus humaine et inclusive à l'égard des personnes immigrantes a également été évoquée. Par ailleurs, des besoins ont été exprimés en matière d'action collective et de plaidoyer pour une transformation du cadre législatif et réglementaire (auprès du TAL p. ex.), particulièrement en ce qui concerne le rééquilibrage de la dynamique de pouvoir entre locataires et locateurs, la lutte contre les évictions et la discrimination, la protection du droit au maintien en logement, le contrôle des prix des loyers et de l'hébergement à court terme, ainsi que l'accès à des données fiables et accessibles. L'importance de garantir l'accès aux ressources pour les personnes en situation de vulnérabilité traverse aussi plusieurs préoccupations soulevées.

Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches

La Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FÉCHAQC) a pour mission de « représenter les coopératives d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches, promouvoir la formule coopérative, soutenir le développement, offrir des services adaptés et de qualité, encourager l'autonomie de

³²³ Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec. (n.d.). [À propos](#).

³²⁴ SPOT. [Qui sommes-nous ?](#)

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

gouvernance et de gestion et appuyer la mobilisation et la concertation des coopératives d'habitation, de leurs membres et des partenaires³²⁵ ».

Elle organise diverses activités, telles que des soirées thématiques qui concernent et touchent les coopératives. Divers sujets sont traités, comme la médiation citoyenne et la gestion des conflits en coopérative d'habitation, coanimée avec Équijustice Capitale-Nationale, le vieillissement en coopérative ou encore les nouvelles dispositions à la Loi 25 concernant la protection des renseignements personnels.

La FÉCHAQC propose également des ateliers de formation (budget, gouvernance, environnement légal, vie associative, sélection des membres, gestion documentaire, participation des membres ou encore secrétariat). La fédération offre aussi un service de consultation. Il est possible d'être tenu informé-e des diverses activités de la FÉCHAQC en consultant leur infolettre et leurs réseaux sociaux.

Depuis 2024, la Fédération organise une grande tournée des coops pour aller à la rencontre des membres par secteur et « prendre le pouls du terrain ». Ceci visait à répondre aux besoins des membres « d'avoir des lieux de rencontres et d'échanger sur leurs défis, leurs besoins, de partager leurs idées et de travailler ensemble sur des projets porteurs au sein de leur quartier ou arrondissement »³²⁶. Les membres présents lors de la rencontre du secteur de Beauport ont identifié de nombreux défis financiers et organisationnels qu'ils vivent au sein de leur coopérative. La FÉCHAQC précise que tous les autres secteurs rencontrent les mêmes défis. L'enjeu du financement a été soulevé à plusieurs niveaux : pour le soutien communautaire, l'accompagnement à la mutualisation, les étapes de conception de nouveaux projets, la préparation des dossiers de financement et la réalisation des rénovations. Le vieillissement des membres fondateurs, le manque d'implication pour la réalisation des corvées, la surcharge de travail des conseils d'administration et les conflits font partie des autres problématiques identifiées. Les forces des coopératives ont été valorisées, comme le sentiment de communauté, les liens intergénérationnels qui s'y créent et les occasions d'implication sociale générées, par exemple, par les jardins communautaires et des événements rassembleurs. Lors de cette tournée, les membres ont exprimé des besoins en matière de communication et de partage d'informations (création d'un groupe Facebook pour communiquer les logements disponibles et les expériences vécues avec des fournisseurs de services), de formation en gestion financière et pour la mobilisation des membres, de rénovations et de mutualisation.

Plusieurs coopératives de la région travaillent présentement à un projet de fusion, avec l'accord de leurs membres-locataires; la FÉCHAQC les accompagne.

→ Consultez le site du [FÉCHAQC](#) pour plus d'information.

Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches

La Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches (FROHQC) regroupe et représente environ 170 organismes à but non lucratif d'habitation dans les régions de la Capitale-Nationale et de Chaudière-Appalaches. Sa mission est de soutenir ces organismes en favorisant leur développement, leur rayonnement et leur pérennité.

La FROHQC offre divers services adaptés aux besoins des OBNL d'habitation, notamment une gamme de formations (gouvernance, gestion financière, obligations légales, vie associative, sélection des locataires, etc.), du soutien aux conseils d'administration ainsi que des outils de communication comme un bulletin de liaison. Par l'entremise du Centre de services immobiliers de l'est du Québec (CSIEQ), elle propose aussi des bilans de santé immobiliers, des inspections techniques et un accompagnement en comptabilité.

La Fédération est également engagée dans la mobilisation et la concertation des OBNL d'habitation, en assurant

³²⁵ Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches. (n.d.). [À propos](#).

³²⁶ Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches. (n.d.). [À propos](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

une veille sur les enjeux du logement communautaire et en représentant ses membres auprès des instances publiques. Elle agit pour le droit au logement et travaille à garantir le maintien des actifs collectifs dans le domaine public ou communautaire.

Pour être informé·e des activités de la FROHQC, il est possible de s'abonner à son infolettre ou de suivre ses réseaux sociaux.

→ Consultez le site de la [FROHQC](#) pour plus d'information.

Démarches territoriales en développement des communautés (DTDC) et Réseau de développement des communautés de la Capitale-Nationale (RDC-CN)

La région compte 14 démarches territoriales en développement des communautés (DTDC) qui adoptent une « approche de développement territorial intégré (social, économique, environnemental, culturel). [Ladite approche prône] l'action collective intersectorielle pour générer des changements ayant pour finalité un bien-vivre mieux partagé (réduction des inégalités sociales) »³²⁷. Réparties sur le territoire régional, les DTDC sont regroupées au sein du RDC-CN, lequel participe activement au groupe d'initiateur·trices du Chantier se loger.

La majorité des DTDC ont mis en place des structures locales³²⁸ pour traiter explicitement de la question du logement et de l'habitation, entre autres par l'embauche d'agents de mobilisation. Le principal mandat de ces chantiers locaux est généralement de soutenir et d'accompagner des initiatives en matière de logements sur le territoire, d'analyser les enjeux et les besoins, d'influencer la réglementation en place et de mobiliser les partenaires. D'autres démarches posent des actions sur cet enjeu à travers divers projets et activités de leur organisation sans nécessairement avoir un chantier dédié uniquement à la question de l'habitation. Comme il a été précédemment évoqué, certaines réalisent des portraits de l'habitation, ou envisagent de le faire, en vue de cibler les actions les plus pertinentes pour leur territoire.

Les DTDC posent des actions différentes les unes des autres, en fonction des besoins locaux. Certaines organisent des conférences pour promouvoir de bonnes pratiques en logement et en habitation (le chantier [Un toit pour toi](#) de Portneuf Ensemble), des forums et des événements pour mobiliser la communauté, la sonder et réunir les partenaires ([Mobilisation Haute-Ville](#), [Développement social intégré \[DSI\] Charlevoix](#), [l'Engrenage St-Roch](#)), des projections de documentaires pour les citoyen·nes et divers publics ([Charlesbourg Communauté Solidaire](#), [Rendez-vous Limoilou](#)), des événements pour promouvoir le portrait réalisé pour leur territoire ([Agir et Vivre ENSEMBLE Côte-de-Beaupré](#)), etc.

Environ la moitié d'entre elles participent à la communauté de pratique régionale mise en place par le Chantier se loger.

→ Consultez le site du [RDC-CN](#) pour plus d'information.

³²⁷ Réseau de développement des communautés de la Capitale-Nationale. (n.d.) [À propos](#).

³²⁸ L'échelle locale englobe les MRC, les municipalités, les arrondissements et les quartiers à l'intérieur de la région administrative 03. Cette échelle variable s'adapte aux réalités spécifiques des organisations et des communautés, en tenant compte des particularités géographiques propres à chacune d'entre elles.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

6.1.2 Secteur public et parapublic

Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Capitale-Nationale (CIUSSSCN)

En raison de son mandat populationnel, le CIUSSSCN intervient de plusieurs façons sur les questions de logement et d'habitation. Il peut être actif dans les volets suivants : soutien au développement de nouveaux projets de logements sociaux, soutien à des projets d'habitations sociales et dans des milieux de vie existants notamment par le biais du *Soutien communautaire en logement social et communautaire*, concertation et mobilisation des ressources de la communauté, et services à domicile favorisant la stabilité résidentielle et le maintien à domicile. Ces actions du CIUSSSCN s'incarnent par l'intervention de plusieurs intervenants rattachés à diverses équipes.

Le service [d'organisation communautaire](#) (OC) regroupe une trentaine de professionnel·les dont plusieurs œuvrent sur des dossiers liés au logement dans leur secteur. Ils et elles se réunissent dans le cadre d'un Comité habitation qui leur est assigné. Certaines OC s'impliquent dans des démarches territoriales de développement des communautés qui aspirent à lancer des chantiers locaux sur le thème du logement et de l'habitation. De plus, le service intervient pour la mise en place de nouveaux projets d'habitation sociale et pour l'accompagnement de projets existants.

En lien avec la mise en place de nouveaux projets de logements sociaux, les organisateurs et les organisatrices communautaires jouent des rôles variés : ces personnes collectent et analysent les données et connaissances disponibles, vulgarisent ces informations et identifient les parties prenantes. Elles contribuent également à mobiliser les acteurs locaux, à faciliter les collaborations, à promouvoir les besoins de la population et à représenter ces enjeux auprès des partenaires et bailleurs de fonds. De plus, elles soutiennent l'élaboration de stratégies d'action, accompagnent les demandes de financement et partenariats, suivent et évaluent les projets, tout en jouant parfois un rôle d'animation et de médiation³²⁹. En 2019, le CIUSSSCN a publié un [Cadre de référence sur le soutien au développement du logement social et communautaire](#) pour « préciser le rôle qu'il peut y jouer [et] définir certaines balises de cette contribution³³⁰ », entre autres.

Quant au soutien à des projets d'habitation sociale existants, l'équipe peut offrir un accompagnement à la gouvernance (conseil d'administration), à la mobilisation des locataires et à la gestion des conflits par exemple. Des organisateur·trices communautaires et des travailleurs sociaux et travailleuses sociales du CIUSSSCN collaborent avec des offices d'habitation et d'autres partenaires de la communauté dans le cadre d'une approche de proximité au sein de HLM du territoire, approche visant à intervenir dans le milieu pour améliorer les conditions de vie des locataires.

Au Québec, le soutien communautaire au logement social et communautaire (SCLSC) est structuré par un [Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire](#) qui a été produit en 2022 par le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et la Société d'habitation du Québec (SHQ)³³¹. Le CIUSSSCN a la responsabilité d'administrer un financement régional associé à ce cadre de référence. Les fonds sont majoritairement alloués à l'embauche de ressources humaines dont le mandat est de fournir une offre de services conforme aux balises du soutien communautaire en logement social et communautaire, c'est-à-dire : soutenir la vie collective et communautaire ; soutenir l'exercice des droits individuels et collectifs ; soutenir les besoins d'information et de référencement ; et soutenir des activités de relation d'aide. À titre informatif, différents organismes de la région peuvent mettre en œuvre des activités de SCLSC : les offices d'habitation (OH), les OSBL d'habitation (OSBL-H), les coopératives d'habitation, les organismes communautaires ayant une entente formelle

³²⁹ Les informations sont issues d'une présentation offerte à l'équipe d'OC du CIUSSSCN en décembre 2024.

³³⁰ CIUSSS de la Capitale-Nationale. (2019). Cadre de référence sur le soutien au développement du logement social et communautaire. p. 7

³³¹ Ce Cadre de référence constitue une mise à jour du précédent Cadre de référence qui avait été adopté en 2007.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

avec un propriétaire de logements sociaux et communautaires (c'est-à-dire les OH, OSBL-H et coopératives) et les associations incorporées de locataires de logements sociaux et communautaires (OH, OSBL-H et coopératives).

Le CIUSSSCN anime également une Table des partenaires en soutien communautaire en logement social qui regroupe des organisations interpellées par ce thème, laquelle se rencontre quelques fois par année. Elle est composée par les partenaires suivants : la FROHQC, la FECHAQC, la SHQ, le CIUSSSCN (OC et DSPublique), tous les offices d'habitation de la région, Action Habitation et Immeuble populaire de Québec. Le Chantier se loger y participe en tant qu'observateur.

Les équipes pluridisciplinaires terrain des CLSC du territoire du CIUSSSCN (travailleuses sociales, travailleurs sociaux, infirmier·ères, ergothérapeutes, physiothérapeutes, etc.) contribuent, à travers le Programme de soutien à l'autonomie des personnes âgées et les Programmes déficiences (déficience intellectuelle, trouble du spectre de l'autisme, déficience physique) au maintien à domicile de ces populations. De plus, les équipes œuvrant pour la santé mentale dans la communauté et les équipes dédiées aux dépendances du Programme santé mentale, dépendances et itinérances soutiennent des personnes qui présentent des vulnérabilités en matière de logement (p. ex. instabilité résidentielle). C'est aussi dans le cadre de ce dernier programme qu'a été élaboré le [Plan d'action régional communautaire et intégré en itinérance de la Capitale-Nationale 2022-2024](#). De ce plan a notamment découlé la création d'une équipe de stabilité résidentielle au sein du CIUSSSCN. Cette équipe, formée de quatre personnes, a pour mandat d'offrir un soutien clinique et des conseils aux intervenants et intervenantes de l'organisation en matière d'accès au logement social et de maintien dans ledit logement. Elle assure aussi un rôle de liaison entre les équipes du CIUSSSCN et les acteurs de la communauté concernés par ce type d'habitation.

Tout comme le service d'organisation communautaire, [la direction de santé publique](#) (DSPublique) du CIUSSSCN est impliquée au sein du groupe d'initiateur·trices du Chantier se loger depuis sa mise en place.

En santé publique, le logement est considéré comme un important déterminant de la santé qui influence de façon majeure les conditions de vie. Cette thématique s'inscrit par ailleurs dans les deux grandes priorités phares de l'organisation de la DSPublique, soit les inégalités sociales de santé et les changements climatiques. Au-delà des conditions de vie associées au logement socialement conditionné, la santé publique s'intéresse également aux différentes menaces et nuisances associées au logement ainsi qu'à l'environnement physique.

Plus concrètement, la Direction de santé publique travaille sur le logement sous l'angle de ses quatre fonctions principales de santé publique, soit, la surveillance, la protection, la prévention et la promotion de la santé.

En ce qui concerne la surveillance, un des rôles de cette équipe est d'accompagner et de soutenir les autres équipes de la direction de santé publique dans l'utilisation et l'interprétation des données afin de soutenir la prise de décision liée à la planification et à la réalisation de politiques, de programmes et de plans d'action du secteur socio sanitaire. Les données produites sont également utilisées au sein d'actions intersectorielles auxquelles la direction de santé publique participe afin d'informer et de sensibiliser les partenaires sur les inégalités sociales de santé en matière de logement. En ce qui attrait précisément au logement, l'équipe de surveillance a produit divers documents, tels que [Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales](#) et [Le point sur le marché locatif par MRC et pour l'agglomération de Québec](#). Un portrait des vulnérabilités en logement est également en cours de rédaction.

Quant à l'équipe de santé environnementale, elle travaille sur le logement sous l'angle de la **protection** de la santé par le biais d'un rôle d'expertise-conseil au regard des différents déterminants de l'environnement physique, soit l'exposition au bruit, à l'humidité, à la chaleur ou au froid excessif, aux moisissures, aux enjeux de sécurité et de respect du code du bâtiment, à l'exposition au radon domiciliaire, aux polluants de l'air intérieur (p. ex. composés organiques volatils, monoxyde de carbone, tabagisme), à la densité d'occupation des habitations, aux punaises de lit et autres éléments nuisibles, ainsi qu'à la présence de plomb dans les canalisations de distribution d'eau. L'équipe de santé environnementale s'intéresse également aux cumuls d'exposition et à la relation entre les

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

conditions de vie et le logement dans une perspective croisée entre les déterminants sociaux de la santé et les déterminants de l'environnement physique.

À propos de la fonction de prévention, la santé publique agit à différents stades de l'évolution des maladies associées au logement soit, en amont, au stade de développement précoce, sur les complications, de même que les risques de récidives. Par exemple, la DSPublique documente les barrières d'accessibilité et d'abordabilité liées à un logement de qualité et bien localisé. Les équipes de la santé publique s'intéressent aussi aux liens entre le logement et les risques pour la santé. La production et la diffusion d'outils populationnels portant sur le thème du logement par la santé publique peuvent servir à des visées préventives.

Quant à la promotion de la santé au regard du logement, la DSPublique participe à diverses collaborations intersectorielles dans une perspective de réduction des inégalités sociales de santé et d'atténuation des changements climatiques. La production de connaissances, le partage de données sur l'état de santé de même que sur les bonnes pratiques en matière de réduction des inégalités sociales de santé visent :

- L'élaboration de politiques publiques saines où les conditions de vie sont décentes pour tous.
- La création de milieux favorables à la santé.
- Le renforcement de l'action communautaire.
- Le renforcement du pouvoir d'agir des individus par rapport à leur santé et à leurs conditions de vie.
- Une meilleure planification des services pour les groupes vivant de la pauvreté ou des situations d'exclusion sociale.

Plus précisément, par rapport aux changements climatiques, la DSPublique est en cours d'élaboration d'un [plan de lutte intégrée aux changements climatiques de santé publique](#), mandat pour lequel s'est formé un groupe thématique portant sur le logement et dont des consultations auprès de partenaires sont partie prenante de la démarche.

La DSPublique travaille également sur le logement sous l'angle de l'aménagement du territoire puisqu'elle détient la responsabilité légale d'analyser la conformité des schémas d'aménagement et de développement des MRC de son territoire au regard des orientations gouvernementales en aménagement du territoire. La DSPublique veille donc à ce que les déterminants de la santé, notamment le logement, y soient pris en compte. La santé publique est aussi interpellée par de nombreux partenaires pour rédiger des avis et des mémoires quant aux saines pratiques de développement urbain afin de favoriser le développement d'une offre de logements durable face aux changements climatiques et accessible pour tous les ménages. Plus largement, une cellule de travail portant sur l'aménagement du territoire de la DSPublique collabore avec de nombreux partenaires sur l'amélioration de la qualité des milieux urbains, périurbains et rurbains³³² tout en prenant en compte les inégalités sociales dans le but d'améliorer la santé.

Des changements organisationnels sont à prévoir avec la mise en place de l'Agence Santé Québec ; les répercussions de cette transformation sur les rôles du CIUSSSCN en matière de logement et d'habitation seront à évaluer au fil des prochains mois.

→ Consultez le site du [CIUSSSCN](#) pour plus d'information.

³³² Le milieu dit urbain « se caractérise par un cadre bâti continu, offrant une gamme de services, de commerces et de lieux d'emploi. L'offre résidentielle y est souvent diversifiée, bien que certains secteurs soient essentiellement composés d'habitations unifamiliales. » Quant au milieu périurbain, il se « caractérise par de plus faibles densités et populations, particulièrement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, souvent situées près des axes de transports, et bénéficie d'une proximité des milieux naturels et agricoles. Les portions se retrouvant à l'extérieur des périmètres urbains se caractérisent d'ailleurs par une dominante soit agricole, soit forestière. » Communauté métropolitaine de Québec. (Novembre 2024). [Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé – Second projet](#). P.48

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Direction régionale du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et le Secrétariat à la Capitale-Nationale (SCN)

La direction régionale (DR) de la Capitale-Nationale du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) se consacre à l'aménagement du territoire et son principal rôle est d'accompagner les organismes municipaux dans la révision de leurs principaux outils de planification territoriale (Plan métropolitain d'aménagement et de développement [PMAD], Schéma d'aménagement et de développement [SAD]), notamment par un soutien technique et financier. Son équipe a également pour mandat d'accompagner les MRC dans le cadre de la nouvelle orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) qui concerne l'habitation et pour laquelle les MRC doivent produire un diagnostic concernant leur territoire. À l'initiative du Chantier se loger, la DSPublique, la CMQuébec et la DR du MAMH se sont rencontrées en octobre 2024 pour harmoniser leur offre d'accompagnement aux MRC de la région pour ladite OGAT.

Quant au [Secrétariat à la Capitale-Nationale](#) (SCN), il a pour principaux mandats de :

- « Élaborer et proposer des orientations en matière de développement pour la région de la Capitale-Nationale.
- Coordonner différents comités sur des sujets d'intérêt local ou régional.
- Administrer des programmes de soutien financier pour des projets ayant des retombées pour la région. »³³³

La SCN préside et coordonne la [conférence administrative régionale](#) (CAR), dont le mandat est de « favoriser la concertation entre les ministères et les organismes ou entreprises du gouvernement et la cohérence de leurs actions à l'échelle de la région, particulièrement en matière d'occupation et de vitalité des territoires (OVT)³³⁴ ».

→ Consultez le site du [MAMH](#) pour plus d'information.

Offices d'habitation (OH)

Les OH ont pour mission d'améliorer les conditions de vie de personnes et de familles à faible revenu ou à revenu modique sur leur territoire. Ils gèrent des parcs de logements sociaux (des habitations à loyer modique [HLM]), ils initient et entretiennent des partenariats avec les acteurs municipaux et le CIUSSCN, entre autres. Ils fournissent divers autres services, comme un service d'aide à la recherche de logement et peuvent mettre en œuvre d'autres projets en fonction des besoins de leurs territoires. Bien que leur mission puisse être adaptée aux particularités régionales, les éléments mentionnés constituent le fondement de leur mandat global, qui est général et obligatoire pour l'ensemble des offices.

On trouve quatre offices municipaux d'habitation (OMH) dans la région de la Capitale-Nationale, soit [l'OMH de Québec \(OMHQ\)](#), [l'OMH du Grand Portneuf \(OMHGP\)](#), [l'OMH Côte-de-Beaupré \(OMNCB\)](#) et [l'OMH de Charlevoix-Est](#). Depuis 2024, le territoire compte également un office régional d'habitation (ORH), celui de [Charlevoix](#) (qui était avant l'OMH de Baie-Saint-Paul), puisque la MRC de Charlevoix a déclaré sa compétence à cet effet. La création d'un ORH, qui s'inscrit dans la volonté de la SHQ, a pour avantages de couvrir tout le territoire (intégration des municipalités orphelines) et de faire un seul guichet d'accès pour le citoyen (facilite l'accès aux services)³³⁵. Au cours de la dernière année, le Chantier se loger a essentiellement collaboré avec l'OMH de Baie-Saint-Paul, devenu ORH en août dernier, dont la directrice est l'une des partenaires du GI.

L'un des principaux enjeux dénoncés par certaines de ces organisations est que le Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), fixé par la SCHL, n'a pas été indexé suffisamment dans les dernières décennies

³³³ [Secrétariat à la Capitale-Nationale](#).

³³⁴ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (n.d.). [Conférences administratives régionales](#). Gouvernement du Québec

³³⁵ Informations issues des échanges ayant eu lieu lors de la rencontre du groupe d'initiateur-trices du Chantier se loger du 2024-04-23.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

pour représenter la réalité actuelle des revenus des ménages. Dans le cas de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, le revenu autorisé pour qu'une personne seule ou qu'un couple puisse accéder à un logement d'une chambre à coucher dans un HLM est de 36 500 \$ et moins. Il est de 28 000 \$ et moins pour Saint-Raymond, de 25 500 \$ et moins pour une municipalité rurale (comme Baie-Saint-Paul) et de 60 000 \$ et moins pour les municipalités hors marché (généralement les communautés autochtones). Ce faisant, plusieurs personnes en situation de pauvreté ou d'exclusion sociale ne peuvent accéder à un HLM, car leur revenu est supérieur au PRBI (rappelons que selon l'IRIS, le revenu viable pour une personne en 2024 dans la région de Québec est de 35 395 \$). L'ORH de Charlevoix a fait des représentations auprès des gouvernements provincial et fédéral dans le but d'augmenter le PRBI, mais n'a eu aucun retour de ces interventions³³⁶.

→ Consultez les sites des OH en cliquant sur les hyperliens de chacun d'entre eux, insérés à même le texte. .

6.1.3 Secteur municipal

La région de la Capitale-Nationale regroupe des dizaines d'acteurs municipaux. Sur son territoire, elle compte la direction régionale du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, une communauté métropolitaine (la [Communauté métropolitaine de Québec \(CMQuébec\)](#)), une agglomération (l'agglomération de Québec, qui est composée de [Québec](#), [L'Ancienne-Lorette](#) et [Saint-Augustin-de-Desmaures](#)), 6 MRC ([La Côte-de-Beaupré](#), [La Jacques-Cartier](#), [Portneuf](#), [Charlevoix-Est](#), [Charlevoix](#), [L'Île-d'Orléans](#)) et 59 municipalités. Ces différentes structures municipales disposent de divers pouvoirs et de responsabilités et de capacités variées en ce qui a trait à l'habitation et au logement. De plus, ceux-ci reposent tant sur l'administration municipale des organisations (aménagistes, urbanistes, directions, équipes de développement social et économique, etc.) que sur les personnes élues.

Comme plusieurs rôles des organisations municipales influencent le secteur de l'habitation et que de nombreux acteurs de la région souhaitent mieux comprendre leurs compétences, pouvoirs, outils et responsabilités, un espace de dialogue dédié à ce secteur a été créé dans le cadre du chantier régional Se loger (voir section 6.1.7.3). Des rencontres ont permis d'identifier deux principaux rôles du secteur municipal en matière de logement et d'habitation :

- Planifier le territoire à travers les outils de planification et de réglementation tels que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), les schémas d'aménagement et de développement (SAD) et les plans d'urbanisme. Certains de ces outils ont des effets directs sur l'habitation, comme les règlements de zonage des municipalités qui dictent les normes d'implantation (typologie, grandeur de maison, etc.). D'autres se répercutent de manière plus indirecte, comme c'est le cas de l'énoncé de vision de l'habitation de la CMQuébec, exigée par l'orientation 3 de [l'OGAT à l'intention de ladite organisation](#). Cet énoncé est le suivant : « En 2041, par la complémentarité de chacune de ses composantes, le territoire métropolitain compte sur une offre en habitation diversifiée, abordable et adaptée aux besoins actuels et futurs de l'ensemble des ménages, particulièrement les plus vulnérables, dans des milieux de vie plus complets et bénéficiant d'une offre de mobilité active et collective alignée sur la réalité des milieux urbains, périurbains et rurbains »³³⁷. La Vision métropolitaine de l'habitation indique également ceci par rapport à l'offre résidentielle : « Grâce à une collaboration étroite avec les gouvernements fédéral et provincial et à des programmes adaptés, elle répond spécifiquement aux ménages les plus vulnérables du territoire en augmentant significativement la part de logements hors marché et en favorisant l'accessibilité universelle du parc de logements. »³³⁸ À travers ces outils de planification et de réglementation, les organisations municipales

³³⁶ Ibid

³³⁷ CMQuébec. (2024). [2^e projet du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé](#), p. 53-54

³³⁸ CMQuébec. (2025). P.58.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

peuvent réglementer ou se positionner pour accroître leur soutien et leurs actions à l'égard des populations vulnérables dans le contexte de la crise actuelle. Des cibles de logement hors marché (p. ex. 20 %) pourraient être intégrées aux outils réglementaires, mais les leviers existants pour imposer ceci sur le terrain resteraient limités³³⁹.

- Développer des projets et ainsi agir concrètement sur des enjeux de logement comme l'abordabilité. Les MRC, par exemple, peuvent collaborer étroitement avec des démarches territoriales en développement des communautés, avec le service d'organisation communautaire du CIUSSSCN et avec des acteurs économiques pour mettre en place des projets de logements sociaux. Les municipalités peuvent quant à elles accorder un crédit de taxes pour la construction de logements hors marché, se prévaloir du droit de préemption, travailler sur l'acceptabilité sociale et sur la sensibilisation des élu·es, etc.

En [cliquant ici](#), il est possible d'accéder à une présentation vulgarisant davantage ces rôles. Ladite présentation inclut une liste de ressources ayant pour objectif de recenser et de diffuser des leviers d'action municipaux et les financements offerts pour mettre en place des projets de logements hors marché, entre autres.

En 2023 et en 2024, des projets de loi ont entraîné des modifications aux pouvoirs municipaux en matière d'habitation, pensons à la *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions* (projet de loi 16), à la *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives* (projet de loi 39) et à la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (projet de loi 31). En vue de « maximiser les bénéfices liés à ce nouveau cadre légal et réglementaire, et pour guider leurs actions en matière d'habitation sur leur territoire, le gouvernement envisage d'offrir des mesures d'accompagnement et un coffre à outils »³⁴⁰.

6.1.4 Secteur économique du domaine privé et de l'économie sociale

Acteurs économiques du domaine privé

La région de la Capitale-Nationale compte de nombreux acteurs économiques du domaine privé, c'est-à-dire hors des structures gouvernementales ou publiques, dont les activités ont un lien avec le logement et l'habitation. En voici quelques exemples :

- Les particuliers ou les petits investisseurs qui sont propriétaires fonciers et qui possèdent un ou des bâtiments (maison, immeuble) destinés à la location ou non.
- Les développeurs et les promoteurs qui créent de nouveaux projets immobiliers. Ces acteurs jouent de multiples rôles : recherche et achat de terrains, conception, coordination et planification des projets, obtention de financements, gestion des permis, supervision de la construction, vente ou location des unités construites. Dans de nombreux cas, ces rôles sont exercés par une seule et même personne ou entreprise, mais ils peuvent aussi être séparés. Le promoteur se charge généralement de la phase amont (autorisations, planification stratégique et financière) tandis que le développeur gère la construction (réalisation concrète du projet). La région de la Capitale-Nationale compte notamment ces développeurs et promoteurs immobiliers sur son territoire : [Trudel](#), [Norplex](#), [Bild](#), [Logisco](#), [Groupe Dallaire](#), etc. Ce dernier est « l'un des plus importants propriétaires fonciers de Québec. [Il détient] plus de 125 millions de pieds carrés de terrain à développer, localisés à des endroits stratégiques dans la région métropolitaine de Québec³⁴¹ ».
- Les entrepreneurs en construction, qui peuvent être généraux ([Pomerleau](#), [Béland Lapointe](#), etc.) ou spécialisés dans un domaine particulier de la construction, comme l'électricité, la plomberie ou la finition

³³⁹ Informations issues de la présentation offerte dans le cadre de la communauté de pratique régionale en logement et en habitation du 2024-12-18.

³⁴⁰ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024). [Stratégie québécoise en habitation](#). Gouvernement du Québec.

³⁴¹ Groupe Dallaire. (n.d.). [Accueil](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

extérieure. Ils peuvent entre autres effectuer des travaux, superviser les chantiers, assurer un environnement sécuritaire pour les ouvriers et approvisionner les travaux en matériaux.

- Les entreprises spécialisées dans l'administration d'immeubles à revenus et les services de gestion immobilière. Ces entreprises se concentrent sur la gestion courante des propriétés locatives (résidentielles, commerciales ou industrielles). Elles s'occupent de la gestion des loyers, de la maintenance, des relations avec les locataires, de la gestion des contrats et, parfois, de la commercialisation des espaces. Leur rôle est axé sur l'exploitation et l'entretien des immeubles déjà existants. [Faleschini et Mercier](#), [CAP Immobilier](#), [Société de Gestion Immobilière du Québec \(SGIQ\)](#), [Immeubles Roussin](#), [Société immobilière Bélanger](#), [Gestion immobilière Lafrance & Mathieu](#), [CROMWELL](#), etc., font partie des entreprises de gestion immobilière actives sur le territoire de la Capitale-Nationale.
- Les agences immobilières et les courtiers immobiliers. Les rôles des agences sont de regrouper des courtiers, de mettre en relation les parties, de publier les annonces et maximiser la visibilité des propriétés et de préparer les documents nécessaires aux transactions, notamment. Quant aux courtiers immobiliers, ces acteurs aident à déterminer les prix des propriétés, représentent leur client (acheteur ou vendeur), prodiguent des conseils juridiques et financiers et gèrent les transactions. Les courtiers doivent être certifiés par [l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec](#) (OACIQ).
- Bien que les chambres de commerce ne soient pas directement impliquées dans la construction ou la gestion de logements, elles influencent le secteur de l'habitation par leurs actions de représentation des intérêts des entreprises locales (promoteurs, entrepreneurs, entreprises de gestion, etc.). Elles offrent également du soutien aux acteurs économiques par le biais de partenariats et en restant informé des enjeux économiques locaux, tels que les conséquences du faible taux d'occupation et de l'inaccessibilité financière des logements pour les employés et le recrutement de la main-d'œuvre. Les Chambres de commerce de la région sont les suivantes : la [Chambre de commerce de Charlevoix](#), la [Chambre de commerce de l'est de Portneuf](#), la [Chambre de commerce de l'île d'Orléans](#), la [Chambre de commerce du secteur ouest de Portneuf](#), la [Chambre de commerce d'industrie française au Canada – Section Québec](#), la [Chambre de commerce et d'industrie de Québec](#), la [Chambre de commerce du Nord de Portneuf](#), la [Jeune chambre de commerce de Québec](#), la [Chambre de commerce de la Jacques-Cartier](#) et l'[Alliance Affaires Côte-de-Beaupré](#).
- Les institutions financières assument des responsabilités variées ayant des liens avec le domaine de l'habitation et du logement. Elles financent des individus et contribuent à faciliter l'accès à la propriété par le biais des hypothèques. Les promoteurs et les constructeurs bénéficient aussi de financements, par des prêts commerciaux, et certaines institutions peuvent soutenir la phase initiale de projets hors marché, par des taux particuliers à l'hypothèque par exemple. Dans la région, c'est notamment le cas de certaines coopératives de Desjardins, lesquelles collaborent avec la communauté (des démarches territoriales en développement des communautés, des coopératives ou des OSBL d'habitation). Les institutions financières peuvent créer des fonds d'investissement immobilier et elles assurent un rôle de régulation et de stabilité du marché, davantage au palier national (par le taux directeur de la Banque du Canada).

Jusqu'à présent, aucun lien n'a été tissé avec ces acteurs par le Chantier se loger. Toutefois, au cours de la dernière année, quelques partenaires et acteurs du territoire ont exprimé la volonté de collaborer avec le secteur économique, notamment avec les petits propriétaires immobiliers. Les attentes exprimées semblent indiquer qu'une telle collaboration viserait à comprendre la réalité de ces propriétaires, à leur offrir un espace d'écoute et de dialogue, à les soutenir, les accompagner et les outiller pour faciliter la cohabitation avec certains groupes vulnérables et à les sensibiliser sur différentes réalités et visions de l'habitation.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Acteurs de l'économie sociale et circulaire

L'économie sociale est liée au logement par la création de coopératives et d'OSBL d'habitation, ainsi que d'autres projets collectifs. Ses valeurs de participation citoyenne et d'inclusion sociale place l'humain au cœur de ces projets d'habitation.

Les groupes de ressources techniques (GRT) sont certainement parmi les joueurs les plus importants de ce secteur. L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) définit ainsi leur mandat : « Leur intervention vise l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu, et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Partout au Québec, les GRT accompagnent des organismes ou des groupes de citoyens dans le développement de projets immobiliers communautaires, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif. Les GRT guident les groupes dans tous les volets de la réalisation de leur projet : la vie associative, l'immobilier et le financement. Les GRT coordonnent les différentes phases de réalisation et agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs). L'approche des GRT privilégie l'appropriation du projet par les résidents locataires et favorise leur autonomie. Les GRT agissent auprès des ménages à faible ou modeste revenu et interviennent sous l'angle de la responsabilisation et du pouvoir d'agir des résidents et des milieux sur leurs conditions de logement³⁴² ».

La région de la Capitale-Nationale compte trois groupes de ressources techniques (GRT) sur son territoire : [Immeuble Populaire de Québec](#), [Action-Habitation](#) et [Sosaco](#). Ils ont à leur actif le développement de centaines de projets de logements hors marché dans la région, notamment la coopérative de solidarité Des Marées à Deschambault-Grondines (Sosaco), l'OBNL Un toit en réserve – habitations Oscar Drouin situé dans l'arrondissement Limoilou (Action-Habitation) et les résidences de la Pointe-de-Sainte-Foy (Immeuble Populaire de Québec). Les GRT collaborent avec plusieurs acteurs de la région, tels que des organisations communautaires autonomes, d'autres organismes de la société civile comme la FÉCHAQC et la FROHQC, les offices d'habitation, le CIUSSCN, etc.

Le [Pôle des entreprises d'économie sociale de la région de la Capitale-Nationale](#) a pour mission de « soutenir le développement de l'économie sociale dans sa collectivité : en renforçant le développement des entreprises d'économie sociale du territoire; en soutenant l'émergence de projets collectifs structurants; en valorisant l'impact de l'entrepreneuriat collectif; en mobilisant activement l'écosystème de la région³⁴³ ». L'organisation s'intéresse aux enjeux d'habitation, comme en témoigne l'organisation du Sommet régional de l'économie sociale sur l'habitation en mai 2024 et d'un [Lab Créatik](#) à Charlevoix en novembre 2024.

La [Corporation de développement économique communautaire de Québec](#), qui s'occupe plus particulièrement du territoire de l'agglomération de Québec, « offre des services d'accompagnement en entrepreneuriat collectif, en soutenant la responsabilité sociale des entreprises, en favorisant l'innovation et en mobilisant les communautés autour de projets structurants »³⁴⁴. En 2023-2024, elle a notamment accompagné la Brigade d'entraide et La Belle Verte (initiative citoyenne qui cherche à mettre sur pied un projet de logements locatifs en cohabitat dans Saint-Sacrement) et s'implique dans cinq démarches territoriales en développement des communautés.

Dans la région, plusieurs organisations portent un intérêt à l'économie circulaire, dont les liens avec le domaine de l'habitation sont multiples : réutilisation des matériaux de construction, conception de bâtiments durables et modulables, réduction des déchets dans le secteur immobilier, rénovation écologique, intégration de matériaux locaux ou recyclés, etc. À ce sujet, la CMQuébec a lancé, en novembre 2024, sa [Stratégie métropolitaine en économie circulaire](#). Celle-ci vise notamment à faciliter la collaboration des acteurs de l'économie circulaire de son

³⁴² Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ). (n.d.). [Accueil](#).

³⁴³ Pôle d'économie sociale de la Capitale-Nationale. (n.d.). [À propos](#).

³⁴⁴ Corporation de développement économique communautaire de Québec. (n.d.). [À propos](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

territoire, et renforcer leurs capacités d'action. Une feuille de route sera élaborée en vue de réaliser des actions concrètes.

6.1.5 Secteur philanthropique et fonds régionaux disponibles

La région regroupe une multitude d'organisations ayant des rôles, des mandats, des missions et des visions différentes sur le logement, les problématiques qui l'entourent et les solutions à déployer. Certaines de ces organisations peuvent bénéficier de fonds régionaux pour mettre en place des initiatives visant à agir sur des enjeux en lien avec l'habitation pour les populations vulnérables. En voici trois exemples.

Centraide Québec et Chaudière-Appalaches

L'organisation communautaire de philanthropie Centraide Québec et Chaudière-Appalaches (Centraide QCA) [soutient financièrement plusieurs organismes ou projets](#) liés à l'habitation par ses différents fonds, comme le Fonds des organismes associés, le Fonds d'initiatives de développement communautaire, le Fonds de mise à niveau et le Fonds d'urgence de lutte à l'itinérance. De ce fait, Centraide soutient des organismes et des projets œuvrant pour la défense des droits (p. ex. le BAIL, [le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur](#)), offrant du soutien communautaire au logement (p. ex. La Brigade d'entraide, [L'Évasion Saint-Pie X](#)) ou offrant différentes options de logement collectif et d'hébergement temporaire et de transition (p. ex. le Comité Maison de chambres, le [Centre Jacques-Cartier](#) et la Maison Marie-Frédéric).

À l'automne 2024, Centraide QCA a mis en place un fonds d'urgence à l'itinérance de 515 000 \$ pour les deux régions qu'elle sert. Dans la Capitale-Nationale, ce sont [Gîte Jeunesse](#) (hébergement pour jeunes en difficulté), [R.A.P. Jeunesse des Laurentides](#) (travail de rue), [TRAIC Jeunesse](#) (travail de rue), [Le Rempart](#) (hébergement pour femmes de 18 ans et plus en difficulté) et [Alternative jeunesse Mont-Saint-Anne sur la Côte-de-Beaupré](#) (maison des jeunes et travail de rue) qui se sont partagé ce montant afin de prévenir les situations d'itinérance, principalement chez les jeunes. Ce fonds se voulait une aide additionnelle ponctuelle dans un contexte d'urgence et de crise. Ainsi, Centraide ne peut pour l'instant confirmer sa reconduction l'an prochain³⁴⁵.

De plus, Centraide QCA prend la parole sur les questions liées au manque de logements abordables et sociaux ainsi que sur les enjeux liés à l'itinérance. Que ce soit lors de campagnes en milieux de travail ou d'événements divers, Centraide sensibilise chaque année près de 20 000 personnes en collaboration avec des porte-paroles d'organismes communautaires. L'équipe de Centraide anime également des tournées dans différents quartiers pour notamment aborder ces questions, dans le but de parler de pauvreté et d'exclusion sociale à un public le plus large possible et, surtout, de mobiliser un maximum de personnes.

→ Consultez le site de [Centraide QCA](#) pour plus d'information.

Fondation Lucie et André Chagnon

La Fondation Lucie et André Chagnon a débuté ses activités au début des années 2000. Elle repose sur l'idée que chaque individu, sans discrimination, devrait avoir la possibilité de développer son potentiel, de vivre dans la dignité et de participer au développement de la société. Elle considère que la pauvreté et les inégalités sociales résultent de divers facteurs, notamment des conditions sociales, des privations économiques et d'un accès limité aux droits et aux ressources. Son approche vise ainsi à agir sur les causes et les conditions à l'origine de ces iniquités.

La Fondation, notamment engagée dans le développement social, s'est donné comme mission de « prévenir la pauvreté en contribuant à la mise en place de conditions favorables au développement du plein potentiel de tous

³⁴⁵ Radio-Canada. (n.d.). [Centraide verse une aide d'urgence de 515 000 \\$ à dix organismes de Québec](#). Radio-Canada

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

les jeunes vivant au Québec³⁴⁶ ». Cette mission, qui s'articule autour des jeunes tout au long de leur parcours, s'intéresse également à leur famille, à leur milieu de vie, aux institutions qu'ils fréquentent ainsi qu'aux politiques et aux systèmes qui reproduisent des injustices et des inégalités sociales, qui ne relèvent pas de la seule responsabilité individuelle.

La Fondation mobilise ses ressources et ses leviers pour soutenir des initiatives d'intérêt collectif, en mettant l'accent sur des solutions collaboratives et durables. Son action se veut distincte de celle de l'État tout en restant complémentaire. Pour ce faire, elle a mis en place deux types de contributions financières :

- La dotation philanthropique pour des territoires, des regroupements, des réseaux intersectoriels et des organismes qui travaillent ensemble au développement de leur capacité à agir de façon durable, qui se mobilisent pour induire des changements importants, qui agissent pour lever les obstacles aux injustices et inégalités sociales, etc.
- Les investissements axés sur la mission pour des projets à caractère social générant à la fois un rendement social et financier visant à proposer un outil financier innovant. Ce fonds vise actuellement cinq secteurs pouvant être portés à évoluer : systèmes alimentaires, logement abordable, transition socioécologique, immobilier collectif et insertion à l'emploi.

Pour la région de la Capitale-Nationale, un soutien financier intégré provenant de la dotation philanthropique transige par le Collectif IDS-CN et vise la période 2022-2025. Ces leviers s'articulent notamment autour des dynamiques et synergies locales-régionales tout en veillant à la cohésion et à la complémentarité des solutions et actions déployées. En ce moment, ce sont [16 organisations du territoire](#) qui en bénéficient, soit 14 DTDC, le RDC-CN ainsi que le Collectif IDS-CN. Bien que chacune d'entre elles demeure autonome dans sa gouvernance, ses pratiques, ses priorités, ses processus, ses actions, etc., elles adoptent une posture de bien-être collectif, elles contribuent à lever les barrières, elles partagent leurs apprentissages ainsi que leurs expériences et elles déploient ces énergies dans des actions qui convergent toutes vers l'amélioration des conditions de vie, la réduction des inégalités, etc.

À l'été 2025, la Fondation a octroyé un second cycle de soutien financier à la région de la Capitale-Nationale, pour la période 2025-2030. Dans ce contexte, les partenaires du Collectif IDS-CN et les démarches territoriales contribuent au déploiement de la démarche régionale intégrée. Celle-ci s'articule autour de 16 parties prenantes et elle est principalement soutenue par les leviers de la Fondation (environ 22 M\$ pour la période 2025-2030). Elle permet de les relier et rallier pour induire des changements, de les orienter et de faire converger les actions, de générer des espaces de collaboration et de mutualisation entre le local et le régional, de partager des objectifs et cibles communs, de varier les stratégies, etc. Ceci dans le but d'assurer des conditions de vie dignes, de renforcer la vie collective et le lien social ainsi que d'éliminer les discriminations et les exclusions.

En ce qui concerne les enjeux relatifs à l'habitation et au logement, la majorité des démarches territoriales (palier local) leur consacrent un chantier ou y réalisent des activités, ce qui fait également écho au Collectif IDS-CN (palier régional) avec le Chantier se loger.

→ Consultez le site du [FLAC](#) pour plus d'information.

³⁴⁶ Fondation Lucie et André Chagnon. (s.d.). [Mission et vision](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Fonds québécois d'initiatives sociales

Le [Fonds québécois d'initiatives sociales](#) (FQIS) vise à soutenir des actions pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale à travers le Québec et à maintenir des activités de concertation et de mobilisation des acteurs régionaux et locaux. Il découle de la [Loi visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale](#), et la gestion de son enveloppe est confiée à des acteurs régionaux. Dans la région, le Forum des élus de la Capitale-Nationale a désigné la CMQuébec comme l'entité responsable de déployer le fonds dans la région, et elle s'est entourée d'une trentaine de partenaires pour mener à bien ce mandat.

2018-2023

Les sommes régionales engagées pour la période 2018-2023 ont permis de financer cinq organisations du territoire de la Capitale-Nationale dont l'initiative avait pour thème le logement, de façon directe (défense de droits, maintien en logement) ou indirecte (projet de vie, milieu de vie) (voir tableau 21). Les projets financés se situaient dans la Ville de Québec, notamment parce que les projets proposés pour agir sur cette problématique provenaient principalement de ce territoire. De plus, le montant maximum alloué aux projets ayant alors été fixé à 60 000 \$/année pour une période de deux à trois ans, il est possible que ceci ait pu représenter un frein pour des initiatives directes relatives au logement, dont les coûts sont généralement onéreux.

Tableau 21 – Initiatives ayant bénéficié du FQIS 2018-2023 et dont les projets avaient pour thème le logement, de façon directe ou indirecte

Nom du projet	Organisme	Objectif	Montant reçu	Territoire
Soutien auprès des jeunes désaffiliés	Les œuvres de la Maison Dauphine	Soutenir des jeunes désaffiliés âgés de 12 à 29 ans et offrir des services aux jeunes en ouvrant le milieu de vie les soirs et les fins de semaine.	225 000 \$	Ville de Québec
Chambreurs et chambreuses, ensemble pour faire valoir vos droits !	Comité Maison de chambres de Québec	Soutenir des personnes seules habitant en maison de chambres et accompagner ces personnes dans leurs démarches pour de meilleures conditions de logement et une reprise de pouvoir sur leur vie, en intégrant le soutien d'experts ayant eux-mêmes habité en maison de chambres et en collectivisant les démarches individuelles de défense des droits.	202 040 \$	Ville de Québec
Opérationnalisation des services	Brigade d'entraide	Mettre en place les services de grand ménage, de désencombrement, de préparation au déménagement et à l'extermination de vermine.	142 936 \$	Ville de Québec
Intervention psychosociale de l'hébergement transitoire pour jeunes adultes itinérants ou à risque d'itinérance	Le Piolet-Vanier	Soutenir les jeunes adultes désaffiliés de 18 à 35 ans. Cette initiative vise le maintien en logement des jeunes adultes désaffiliés pendant leur séjour de 36 mois à l'hébergement transitoire d'un point de service dans Vanier.	105 500 \$	Ville de Québec
De résidents en HLM à citoyens engagés	Centre Communautaire l'Amitié	Accompagner les gens âgés de 55 ans et plus résidant en HLM dans leur démarche citoyenne afin qu'ils deviennent des acteurs de changements dans leur communauté.	190 308 \$	Ville de Québec

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

2024-2029

Dans le cadre du [Plan d'action gouvernemental visant la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale 2024-2029](#), le Gouvernement du Québec a confirmé la poursuite de la mesure des Alliances pour la solidarité (Alliances) et des leviers financiers provenant du FQIS. Pour la période 2024-2029, c'est plus de 145 M\$ qui seront investis dans les Alliances et le FQIS dans la province. Les régions de la Capitale-Nationale et de Chaudière-Appalaches recevront respectivement 4,3 M\$ et 4,7 M\$ pour déployer la mesure.

Comme requis par les orientations et normes du FQIS, chaque région doit préparer et déposer au ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MESS) un Plan d'action régional concerté 2024-2029 – région de la Capitale-Nationale (PARC-CN). Ce document permet notamment aux partenaires de coconstruire le cadre de mise en œuvre des Alliances, de consolider leur vision ainsi que de déterminer les modalités et balises des appels d'initiatives.

Pour la région, la CMQuébec demeure l'instance signataire de l'entente avec le MESS et responsable des Alliances. Afin de respecter ses obligations et engagements, entre autres en ce qui concerne la concertation intersectorielle et la mobilisation des acteurs régionaux, la CMQuébec privilégie une collaboration étroite avec le Collectif IDS-CN. Ce dernier a, d'ailleurs, été créé dans le cadre des Alliances 2018-2023 et il joue un rôle central dans la structuration des travaux et l'octroi des fonds en provenance du FQIS.

Dans ce contexte, les partenaires du Collectif IDS-CN avaient le mandat de préparer le PARC-CN tout en veillant à développer leurs réflexes de liaison avec l'ensemble des travaux menés. Par exemple, il a été identifié que les constats et apprentissages issus des chantiers du Collectif IDS-CN pourront être déposés dans le PARC-CN dans une section visant à aborder des enjeux régionaux ainsi que dans l'ajout d'un cahier dédié : « Cahier du Chantier se loger ».

Pour la période 2024-2029, le premier appel d'initiatives pour la région a été tenu du 17 juillet au 22 septembre 2025, lors duquel 53 demandes ont été soumises ; pour répondre favorablement à tous ces besoins, la région aurait eu besoin de 8,7 M\$. Au terme du processus de sélection de ce premier appel, 15 initiatives ont été sélectionnées, et elles se répartiront une somme de 2,6 M\$ sur une période de 3 ans. En ce qui a trait au logement, 7 demandes reçues concernaient directement ou indirectement le logement, parmi lesquelles 2 initiatives ont été sélectionnées. Un second appel d'initiatives aura lieu au printemps-été 2026 (dates à confirmer), 1,2M\$ seront disponibles pour des initiatives d'une durée de 2 ans.

→ Consultez le site du [FQIS](#) ou la section [Appel d'initiatives 2024-2029](#) du site du Collectif IDS-CN pour plus d'information.

6.1.6 Secteur de la recherche et du milieu universitaire

Le secteur de la recherche et le milieu universitaire peuvent jouer un rôle actif dans l'étude des enjeux liés à l'habitation et au logement dans la région. Dans la région de la Capitale-Nationale, l'Université Laval constitue un terreau fertile pour le développement et l'émergence de projets de recherche dans le domaine. Comme mentionné à la section 3 de cette analyse, l'Institut sur le vieillissement et la participation sociale des aînés de l'Université Laval (IVPSA) a par exemple mené, dans les années 2010, le projet [Habitats, milieux de vie et participation sociale des aînés](#). En 2024, l'Institut publiait son [Livre blanc sur l'inclusion des personnes aînées](#), dont l'une des thématiques abordées est l'habitation et le milieu de vie. Par ailleurs, des projets de recherche individuels sont en développement, tels que celui d'une étudiante en géographie de l'Université Laval qui portera sur les conséquences de l'immigration sur le logement dans Portneuf³⁴⁷. De plus, des professeurs ont des champs d'intérêt relatifs au secteur immobilier résidentiel, tel que le professeur titulaire [François Des Rosiers](#), du département de finance, assurance et immobilier, dont les domaines d'enseignement comprennent l'analyse et les marchés immobiliers,

³⁴⁷ Information issue de la communauté de pratique régionale en habitation et en logement datée du 2024-10-30.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

l'habitation, ainsi que l'évaluation et la fiscalité foncières. L'Université Laval héberge également la [Chaire de recherche du Canada en bâtiments durables](#). Notons que les sujets d'étude de nombreux membres du corps professoral de l'[École de travail social et de criminologie](#) ont une corrélation avec les conditions de vie et donc, avec le logement.

Sur le plan institutionnel, l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) a bénéficié d'un financement pérenne pour l'ouverture de son Centre de recherche pour des ruralités durables à Baie-Saint-Paul, renforçant ainsi la capacité de recherche en région.

6.1.7 Chantier se loger du Collectif IDS-CN

Le Chantier se loger a été initié par le Cercle régional du Collectif IDS-CN à la suite de consultations menées en 2022 auprès des partenaires dudit Collectif, ainsi que de plusieurs acteurs et personnes citoyennes de la région de la Capitale-Nationale. Ces consultations ont fait émerger les thèmes prioritaires à adresser en termes de pauvreté et d'exclusion sociale ; le logement était l'un d'eux. En vue de pouvoir exercer ses quatre principaux rôles (faciliter, comprendre, influencer et agir) en matière de logement, le Collectif IDS-CN a créé le Chantier se loger. C'est à l'automne 2023 qu'il débutait ses activités.

Gouvernance du Chantier se loger : phase initiale – octobre 2023 à juin 2025

Dans sa phase initiale, c'est-à-dire d'octobre 2023 à juin 2025, le Chantier se loger s'est articulé autour de divers lieux d'engagement (voir la figure 7 à la page 110), dont les objectifs et les activités sont détaillés au tableau 22 et dans les sous-sections suivantes. Ces lieux ont joué de multiples rôles qui ont varié dans le temps; ce faisant, chacun d'eux a pu informer, influencer et orienter les travaux et futures actions du chantier.

De façon générale, la phase initiale du Chantier se loger s'est concentrée autour de la production de cette présente analyse, tout en favorisant la prise de contact avec les acteurs concernés par le logement dans la région de la Capitale-Nationale et l'établissement d'une relation de confiance avec la collectivité.

Tableau 22 – Objectifs des différents lieux d'engagement qui composent le Chantier se loger pendant sa phase initiale, d'octobre 2023 à juin 2025

Instances	Objectifs
Groupe d'initiateur.rices (GI)	- Soutenir la ressource humaine dédiée au chantier. - Coconstruire le processus entourant l'état de situation. - Assurer le respect de la vision régionale et d'une perspective intersectorielle du chantier. - Partager et échanger à propos des actualités provinciales et explorer les impacts régionaux de celles-ci. - S'appropriier les enjeux de la crise. - Connaître les acteurs concernés. - Diffuser les actions en cours des partenaires. - S'entraider (référer, partager son expertise). - Entamer les réflexions quant aux pistes d'action à déployer dans la région. - Profiter des opportunités d'entraide avec d'autres acteurs du territoire ou du Québec.
Communauté de pratique (CdP) régionale	- Être informés des sujets d'actualité en lien avec l'habitation et le Chantier se loger. - Partager des idées, des bonnes pratiques, des solutions innovantes, des actions en cours dans la région, etc. - Identifier des thèmes à aborder et inviter des personnes ressources et expertes.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Instances	Objectifs
	- Identifier des opportunités d'entraide dans la région. - Échanger et trouver des solutions sur des nœuds, obstacles, freins rencontrés.
Espaces de dialogue - secteur municipal	- Identifier les rôles, les leviers d'action et les zones de pouvoir des acteurs du secteur municipal de la région de la Capitale-Nationale en matière d'habitation et de logement. - Explorer et identifier les impacts de ces rôles sur les enjeux de logement et les populations vulnérables. - Expliquer et vulgariser ces rôles et leurs impacts aux autres acteurs du territoire. - Identifier des pistes d'action et des opportunités d'entraide pour agir sur la crise de l'habitation à l'échelle régionale.
Espace de dialogue - Stratégie québécoise en habitation	- Diffuser et faciliter l'appropriation de la Stratégie par une multitude d'acteurs de la région de la Capitale-Nationale. - Poursuivre le dialogue régional à son sujet pour identifier des défis et des opportunités.

Groupe d'initiateur·trices (GI)

En octobre 2023, à la suite d'un appel à la collaboration au Cercle régional pour impliquer de six à huit personnes provenant du Collectif IDS-CN et de partenaires externes, un groupe d'initiateur·trices (GI) s'est mis en place pour démarrer les travaux du Chantier se loger et en assurer le coleadership. La figure 8 montre la composition du groupe. Le GI s'est réuni à 14 reprises et les rencontres en présentiel se sont déroulées à plusieurs endroits sur le territoire de la Capitale-Nationale (Québec, Donnacona, Baie-Saint-Paul, Côte-de-Beaupré) chez quatre partenaires (DS Publique du CIUSSSCN, Comité de Maison de chambres de Québec, ORH de la MRC de Charlevoix et MRC de La Côte-de-Beaupré) et quelques acteurs (Le 213 de l'organisme L'Arc-en-ciel dans Portneuf, le YWCA de Québec, le Centre Jacques-Cartier).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

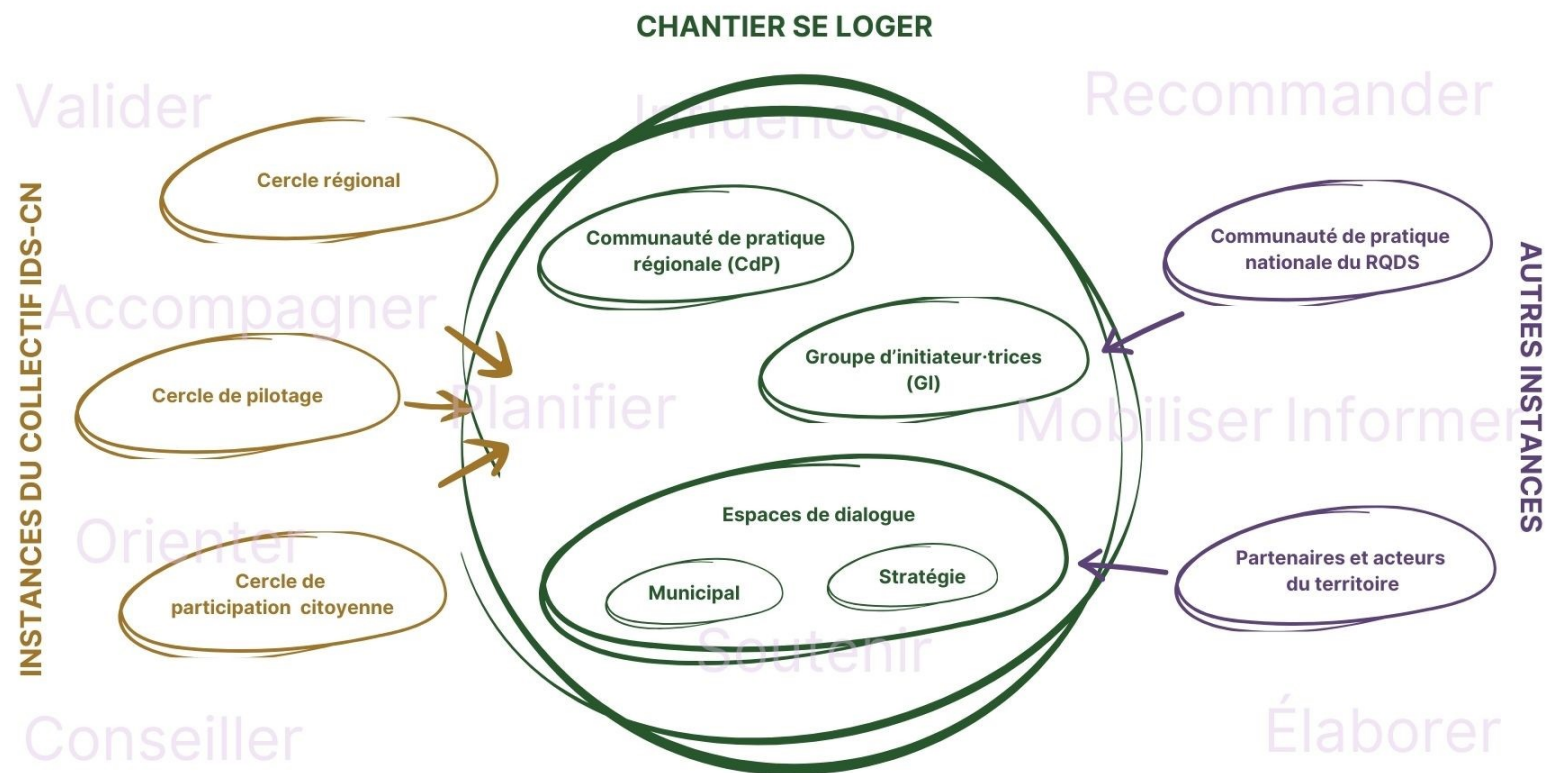
Figure 7 – Composition du groupe d'initiateur-trices



Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Figure 8 – Structure du Chantier se loger à l'hiver 2025



Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Les objectifs du GI ont évolué en cours de mandat. Au départ, les partenaires devaient principalement soutenir la professionnelle responsable du dossier et coconstruire le processus entourant le portrait, en assurant une vision régionale et intersectorielle. Au fil du temps, ils se sont approprié les enjeux de la crise, ont développé une connaissance des acteurs concernés et des actualités provinciales et ont cultivé une cohésion de groupe de laquelle ont émergé des liens étroits.

La durée initiale du mandat du GI était d'un an, soit d'octobre 2023 à octobre 2024 environ, mandat qui s'est échelonné jusqu'en juin 2025 pour soutenir la ressource dédiée à la coordination du chantier. Le GI l'a notamment accompagné pendant le processus de rédaction de l'analyse et a contribué à coconstruire le plan de travail entourant ledit document, c'est-à-dire les phases ultérieures à prévoir après la finalisation de l'écriture :

- Une phase d'appropriation de l'analyse visant à produire un plan de communication, à vulgariser son contenu et à diffuser les outils communicationnels produits.
- Une phase de contribution de la collectivité régionale au futur plan d'action et d'évaluation du Chantier se loger, par l'organisation de diverses activités comme des ateliers et des séances de travail, etc.
- Une phase d'engagement des partenaires et des acteurs à la réalisation du plan d'action et d'évaluation.

Lors des rencontres, les partenaires du GI ont exprimé être particulièrement préoccupés par les enjeux de discrimination en matière de logement, et ont signifié leur intérêt à agir sur le syndrome du « pas dans ma cour ». Certains constatent qu'il est de plus en plus difficile de défendre les droits des locataires et des groupes vulnérables. Ils ont mentionné le souhait de poser des actions plutôt que de broser un portrait ou de réaliser un état de situation approfondi, bien qu'ils aient formulé une mise en garde à ce propos : « on a tendance à vouloir aller vite dans l'action, mais il est essentiel de ne pas escamoter le processus de concertation intersectorielle régionale que l'on met actuellement en place³⁴⁸ ». Les partenaires du GI ont exprimé l'intérêt de tenir des rencontres annuelles ou bisannuelles avec l'ensemble des acteurs de la collectivité intéressés par les questions d'habitation et de logement (DTDC, CIUSSSCN, offices d'habitation, organismes communautaires, municipalités, etc.), mais ils estiment qu'il importe de rester vigilant afin de ne pas dédoubler les plateformes d'échanges, les événements et les rencontres en cette ère de sursollicitation des organisations. Les partenaires ont tous émis le souhait d'intégrer des personnes citoyennes à la démarche.

Le GI a activement contribué à la seule sortie publique du Chantier se loger, en mai 2024 lors du Sommet régional de l'économie sociale sur l'habitation organisé par le Pôle des entreprises d'économie sociale de la région de la Capitale-Nationale (Pôle CN). L'un des partenaires a agi comme porte-parole et a participé au panel final de la journée au nom du chantier. Le GI a élaboré les messages à porter en réponse à la question suivante : « Est-ce que vous pensez qu'un nouveau modèle québécois d'habitation est en train d'émerger ? Si oui, que doit-on faire pour le renforcer en s'assurant qu'il réponde bien aux besoins des collectivités ? » :

- Proposer une offre résidentielle qui ne repose pas uniquement sur les capacités financières et physiques de la personne, mais d'abord sur son sentiment de sécurité physique, financière et psychologique, où elle peut se développer, se reposer et s'épanouir.
- Promouvoir la diversité résidentielle pour assurer une offre qui répond aux besoins de toutes les populations, particulièrement à ceux des personnes vulnérables (comme les personnes qui habitent dans des maisons de chambres) et aux besoins de toutes les communautés, surtout celles des milieux ruraux (risques de déracinement).

³⁴⁸ Information issue de la rencontre du groupe d'initiateur-trices du 2023-12-04.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Réunir des partenaires de tous les horizons pour briser les silos, croiser les regards, s'écouter et développer une confiance mutuelle.
- Prioriser l'inclusion des populations vulnérables dans l'élaboration et la mise en place des solutions à la crise afin qu'elles conçoivent des environnements de vie qui leur conviennent réellement. Comme le souligne Marie-Josée Houle, première défenseure fédérale du logement au Canada : « Nous avons besoin de logements et de ressources qui répondent aux besoins des gens. Cela signifie que les personnes qui sont au cœur du problème — celles qui subissent la hausse des loyers, de mauvaises conditions de vie et l'itinérance — doivent contribuer à la recherche de solutions. Voilà à quoi ressemble une approche fondée sur les droits de la personne³⁴⁹ ».

Communauté de pratique régionale sur l'habitation et le logement (CdP régionale)

En mars 2024 a été initiée une communauté de pratique régionale sur l'habitation et le logement dans la région de la Capitale-Nationale. Jusqu'ici, cette dernière s'est adressée au service d'organisation communautaire du CIUSSSCN, aux démarches territoriales en développement des communautés (DTDC) et au Chantier se loger du Collectif IDS-CN. Les rencontres comptent généralement une dizaine de participant·es, majoritairement des DTDC. Les personnes participantes ont manifesté un intérêt à ouvrir la communauté de pratique à d'autres acteurs de la région.

De façon générale, les personnes participantes viennent à la rencontre pour écouter, s'inspirer, échanger à propos de freins ou d'obstacles et de solutions, connaître les activités du chantier régional, explorer l'arrimage possible entre les initiatives locales et le régional, réseauter et s'informer à propos des sujets d'actualité en lien avec l'habitation. L'évaluation des rencontres montre que les personnes participantes sont globalement satisfaites du contenu des rencontres, de la cohésion du groupe et du climat. Le sondage d'appréciation révèle toutefois une insatisfaction quant au temps imparti et au nombre d'éléments proposés dans les ordres du jour, et une incertitude sur les actions concrètes qui découleront éventuellement du travail commun.

En 2024-2025, les personnes participantes souhaitaient deux types de rencontres :

- D'une part, tenir une rencontre en ligne d'une heure ou une heure trente sur l'heure du dîner toutes les six semaines pour discuter de l'actualité en lien avec l'habitation ; ces rencontres n'ont pas eu lieu par manque de temps.
- D'autre part, prévoir tous les deux mois une rencontre en ligne d'environ deux heures sur un thème prédéfini, avec la présence de personnes expertes invitées, ou une séance de codéveloppement. Les thèmes suivants ont été abordés pendant l'année, et ont été coconstruites avec au moins une personne participante :
 - Les rôles, postures et mandats des chantiers d'habitation et de logement en octobre 2024 | aucun invité.
 - Le secteur municipal en décembre 2024 | invités : CMQuébec, MRC de la Côte-de-Beaupré, municipalités de Saint-Joachim et de Pont-Rouge, Ville de Québec.
 - L'itinérance en février 2025 | invités : direction Santé mentale, Dépendances et Itinérance, Équipe de Stabilité Résidentielle, DSPublique et OC du CIUSSSCN, Ville de Québec et RAIQ.
 - Le programme de supplément au loyer en avril 2025 | invités : OMHQ et Équipe de Stabilité Résidentielle du CIUSSSCN.

Les participant·es à la CdP régionale ont manifesté leur intérêt pour le thème de la valorisation des terrains vacants et la conversion de bâtiments existants dans la région, thème pour lequel le souhait est d'accroître leurs connaissances, d'évaluer le potentiel d'un projet régional et de poser des actions concrètes. Intéressées par les

³⁴⁹ Houle, M-J. (2024). [Les personnes qui subissent la crise du logement doivent être au centre des solutions](#). Le Devoir

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

mécanismes de financement et de fiscalité entourant le logement et l'habitation, une majorité des personnes participantes estiment que le rôle du chantier régional n'est pas de développer des connaissances fines à ce propos, mais d'abord de créer et de faciliter les liens entre les acteurs et experts de ce secteur et de diffuser les outils existants. Les personnes participantes expriment un intérêt à ce que le Chantier se loger porte des messages publics, comme une cible de logements hors marché privé (20 %), et elles souhaitent jouer un rôle dans l'élaboration desdits messages³⁵⁰. De plus, elles ont témoigné de leur intérêt pour organiser une ou deux rencontres en présentiel par année d'une demi-journée ou d'une journée complète.

Espace de dialogue – Secteur municipal

Dès les premiers échanges avec les partenaires et acteurs de la collectivité, ils ont exprimé le besoin de clarifier leur compréhension des rôles des organisations municipales présentes dans la région en matière de logement et d'habitation. Dans le but de répondre à ce besoin, un espace de dialogue avec les acteurs municipaux des différents paliers du territoire a été créé.

Comme précisé au tableau 22, l'un des principaux objectifs de cet espace était d'identifier et de clarifier leurs rôles, et de les vulgariser auprès des autres acteurs. L'espace a donné lieu à deux rencontres pour mener à bien cet exercice de vulgarisation. Les organisations suivantes y ont contribué : la Ville de Québec, la MRC de La Côte-de-Beaupré, la CMQuébec, les municipalités de St-Tite-des-Caps, de Saint-Joachim et de Pont-Rouge, ainsi que la DSPublique du CIUSSSCN. Les raisons ayant motivé leur participation audit espace sont multiples :

- Échanger avec des acteurs d'échelles différentes et apprendre à connaître leurs réalités particulières (réalité terrain).
- Intégrer davantage les populations vulnérables à leurs réflexions.
- Contribuer à développer une meilleure compréhension des rôles de chacun.
- Faire valoir l'application des règlements sur le terrain.
- Répondre aux préoccupations et aux actions de leur organisation en lien avec la crise de l'habitation (préoccupations des élu·es, Vision de l'habitation, etc.).
- Créer des liens.
- Connaître le Chantier se loger du Collectif IDS-CN.

Le 18 décembre 2024, l'espace de dialogue du secteur municipal a rencontré la communauté de pratique régionale afin de leur expliquer leurs rôles. La présentation offerte pour l'occasion est disponible en [ligne ici](#).

Les acteurs municipaux ont témoigné de leur intérêt à intégrer la CdP régionale.

Bien que des leviers d'action existent pour que les acteurs municipaux puissent intervenir dans les enjeux d'habitation et de logement, les parties prenantes de l'espace de dialogue régional du secteur municipal partagent deux constats. D'abord, l'importance que l'administration municipale et les personnes élues connaissent l'existence de ces outils. Ensuite, qu'il doit y avoir une volonté politique pour les mettre à profit. Les acteurs municipaux expliquent que les municipalités ne choisissent pas les promoteurs qui viennent s'établir sur leur territoire; celles-ci analysent et acceptent les demandes de permis en conformité avec leur réglementation. Or, dans les petites municipalités, le conseil municipal peut être craintif à l'idée de densifier son territoire en proposant d'autres typologies de logements que des maisons unifamiliales. De plus, les ressources humaines nécessaires à un travail

³⁵⁰ Informations obtenues par le biais d'un sondage d'appréciation de la communauté de pratique régionale tenue le 2024-06-05.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

de refonte réglementaire présentent un enjeu pour les plus petites municipalités³⁵¹. Dans la région de la Capitale-Nationale, le nombre de ressources dédiées à l'habitation varie grandement entre les organisations municipales.

La question suivante émerge donc des échanges : « le secteur municipal a certes des leviers à sa disposition pour intervenir dans le domaine de l'habitation et du logement et sur les enjeux qui touchent les populations vulnérables, mais a-t-il la capacité de les utiliser (financière, humaine, etc.) ?³⁵² ». Les représentants du secteur municipal ayant contribué à l'espace de dialogue régional constatent tous que la collaboration intersectorielle est essentielle pour agir sur les enjeux de logement et d'habitation. Les acteurs considèrent qu'il est crucial d'améliorer les liens entre les équipes d'aménagement, les démarches territoriales en développement des communautés et le service d'organisation communautaire du CIUSSSCN. Ils observent que les entrepreneurs n'hésitent pas à les consulter, à leur poser des questions et à faire pression pour des projets résidentiels privés, mais qu'il est rare que des acteurs communautaires fassent de telles démarches. Ils les invitent à la collaboration puisqu'ultimement, l'objectif de tous est de créer des milieux de vie complets.

Les personnes participantes à l'espace de dialogue susmentionné observent que le logement social ou abordable suscite généralement un intérêt plus limité de la part des promoteurs privés, lesquels vivent potentiellement plusieurs obstacles pour sa mise en œuvre, démontrant ainsi que le marché privé ne peut à lui seul répondre à ce besoin. Cela soulève également la question de savoir si ce rôle lui appartient. Ce faible taux d'investissement du marché privé dans le logement social a pu être observé par la réaction des promoteurs au Règlement sur la métropole mixte (RMM) de Montréal : « La vaste majorité des promoteurs ont choisi de payer une pénalité plutôt que de construire des logements sociaux ou de céder des terrains à la Ville³⁵³ ». Dans le contexte de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction, Montréal a choisi, au printemps 2024, de donner un répit de deux ans aux promoteurs en suspendant « pendant deux ans la contribution financière pour l'aménagement de logements abordables prévue » audit règlement³⁵⁴.

Espace de dialogue – Stratégie québécoise en habitation

En août 2024, le Gouvernement du Québec lançait une [Stratégie québécoise en habitation](#). Celle-ci repose sur deux principaux axes : d'un côté, celui de créer un environnement propice à la croissance de l'offre de logements, et de l'autre, la volonté de soutenir les ménages selon leurs besoins. Davantage d'éléments au sujet de la Stratégie sont proposés à la section suivante – Environnement et acteurs provinciaux.

Dans ce contexte, un espace a été créé à l'intention des acteurs régionaux interpellés par le logement et l'habitation dans le but de :

- Connaître et s'approprier la Stratégie québécoise en habitation.
- Entreprendre le dialogue régional à son sujet pour identifier les aspects perfectibles ainsi que des leviers d'action.

Deux rencontres ont eu lieu à l'automne 2024, dont la deuxième a été marquée par la présence du directeur des mandats stratégiques pour le sous-ministériat aux politiques du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Son équipe a coordonné les travaux et la rédaction de la Stratégie, en étroite collaboration avec la SHQ et les ministères et organismes concernés. Le compte-rendu de la première rencontre est disponible en [ligne ici](#) et celui de la deuxième rencontre est [accessible ici](#). Une quarantaine de personnes issues du secteur municipal, du service de l'organisation communautaire du CIUSSSCN et de la DSPublique, des démarches territoriales en

³⁵¹ Informations issues de la présentation offerte dans le cadre de la communauté de pratique régionale en logement et en habitation du 2024-12-18.

³⁵² Informations issues de la présentation offerte dans le cadre de la communauté de pratique régionale en logement et en habitation du 2024-12-18.

³⁵³ Ducas, I. (2023). [Un seul projet de logement social approuvé en deux ans](#). La Presse.

³⁵⁴ Goudreault, Z. (2024). [La Ville de Montréal donne un « break » de deux ans aux promoteurs](#). Le Devoir.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

développement des communautés (DTDC), des fédérations de coopératives et d'OSBL d'habitation, de GRT et des organismes communautaires ont participé aux deux rencontres.

Ces échanges ont donné lieu à l'identification de points à améliorer dans la Stratégie et de leviers d'action pour la région; ces éléments sont répertoriés dans le tableau 23. Les préoccupations ont été communiquées au directeur des mandats stratégiques du MAMH.

Tableau 23 – Points à améliorer et leviers d'action découlant de la Stratégie québécoise en habitation et identifiés par des acteurs régionaux

Points à améliorer/préoccupations	Leviers d'action
- Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) est certainement l'objet de plusieurs préoccupations (absence d'appels à projets depuis 15 mois, création d'une voie rapide pour certains développeurs, vocation d'abordabilité préservée pour 10-15 ans – qu'arrive-t-il ensuite ? etc.) – volonté d'entrer en contact avec les gestionnaires du programme pour communiquer ces éléments. - Certains s'inquiètent de la situation des milieux ruraux et des petites municipalités estiment que les moyens et stratégies ciblées jusqu'à présent les concernent moins, créant ainsi des inégalités territoriales. - La déréglementation génère aussi des craintes : nécessité de trouver un équilibre entre l'urgence d'agir et le fait de prendre le temps de réfléchir et de planifier le développement de manière durable et équitable. - Bien que l'on observe une volonté d'augmenter l'offre résidentielle hors marché privé, le soutien communautaire au logement est plutôt absent du discours actuel alors qu'il est un élément incontournable du développement de ladite offre. - On parle de <i>l'évacuation lexicale du logement social</i>, de la problématique d'utiliser l'abordabilité comme concept quasi synonyme. - Les solutions sont davantage axées sur les conséquences que sur les causes (p. ex. la marchandisation de l'habitation). Les solutions visent à augmenter la construction, mais se concentrent moins sur l'offre qui sera construite (la portion hors marché, la lutte à la spéculation, les leviers concrets pour préserver l'existant et ce qui est réellement abordable, etc.). - Il y a un besoin de clarification sur la manière dont les cibles seront atteintes et réalisées et sur la manière dont s'opérationnaliseront les constats des diagnostics produits par les MRC dans le cadre des OGAT : auront-elles du financement pour mettre en œuvre les solutions et les plans d'action qui en découleront ? - Une préoccupation à propos de la place limitée des organismes communautaires et des citoyen·nes dans la Stratégie se fait sentir; quels sont leurs leviers pour s'impliquer et développer du logement social et abordable ? Une préoccupation sur la notion du vivre ensemble et de la mixité sociale existe également.	- Contribuer à l'effort d'accélérer la construction de logements sociaux et abordables et d'augmenter l'offre résidentielle hors marché – collaborer davantage avec les acteurs de l'économie sociale, les GRT et les fédérations des coopératives et des OSBL d'habitation, créer des ponts avec les promoteurs et organisations du territoire, les acteurs du secteur municipal et des sources de financement. - Contribuer à l'effort de diffusion et de vulgarisation des droits des locataires et des locateurs (petits propriétaires) : une campagne de la SHQ à cet effet est commencée, des vidéos sont notamment disponibles sur la page Facebook de l'organisation. - Promouvoir l'importance du soutien au logement communautaire pour favoriser la stabilité résidentielle auprès des décideurs et de divers professionnel·les et les y sensibiliser. - Améliorer, renforcer et accentuer notre collaboration avec le MAMH et la SHQ pour favoriser la réalisation des projets de logements sociaux et l'amélioration continue des programmes en fonction des enjeux rencontrés. - Collaborer avec l'UTILE pour le logement étudiant dans la région. - Soutenir la mise en place de mécanismes régionaux pour prévenir les évictions abusives et offrir des solutions temporaires aux locataires en cas de crise résidentielle. - Porter un intérêt et une vigie sur le modulaire, notamment sur les projets des MRC de Charlevoix et de Charlevoix-Est pour héberger le personnel en santé, mais également comme accélérateur de projets de logements sociaux. - Encourager le développement de technologies novatrices (p. ex. matériaux durables, processus modulaires avancés) pour accélérer la construction de logements abordables et améliorer leur qualité. - Explorer les possibilités de reconversion des immeubles excédentaires de l'État et des édifices à intérêt patrimonial en logements abordables, en collaboration avec des promoteurs et des organisations régionales. - Diffuser le Nouveau répertoire d'immeubles excédentaires de l'État liste du MAMH des immeubles excédentaires de l'État propices à la reconversion en logements pour en faciliter la

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Points à améliorer/préoccupations	Leviers d'action
	cession à des promoteurs qui souhaiteraient les acquérir, faire des liens avec des promoteurs et des organisations de la région pour concrétiser des projets hors marché privé (communautaire, social). À cet effet, chercher et diffuser les informations suivantes : date de parution de l'inventaire, subventions mises sur pied pour financer des travaux de conversion, etc. - Diffuser le portrait du MCC des édifices à fort intérêt patrimonial (immeubles institutionnels ou ensembles conventuels p. ex.) en explorant leurs caractéristiques et, sur cette base, leur potentiel de conversion en habitations, faire des liens avec des promoteurs et des organisations de la région pour concrétiser des projets hors marché. À cet effet, chercher et diffuser les informations suivantes : date de parution de l'inventaire, subventions mises sur pied pour financer des travaux de conversion en tenant compte du coût supplémentaire associé au caractère patrimonial des bâtiments, etc. - Identifier les terrains sous-utilisés ou vacants dans les périmètres urbains pour maximiser leur potentiel de densification résidentielle tout en développant des projets innovants et inclusifs. - Collaborer et soutenir les acteurs municipaux dans le contexte de leurs nouveaux pouvoirs et promouvoir la boîte à outils qui sera conçue par le Gouvernement. Soutenir particulièrement les plus petites municipalités par la diffusion des outils qui sont à leur disposition et la création de liens avec des organisations capables de les accompagner dans l'acquisition de données, p. ex. - Collaborer avec les promoteurs.

Dialogue avec les fédérations d'OSBL et de coopératives et des groupes de ressources techniques

En janvier 2025 s'est tenue une rencontre avec la FÉCHAQC, la FROHQC, Sosaco, Action-Habitation et le RDC-CN dans le but de faire connaissance et de tisser des liens, de présenter le Chantier se loger et d'offrir un espace à ces acteurs pour qu'ils expriment leurs besoins, leurs attentes et leurs propositions d'actions à porter sur le plan régional. Ils ont alors fait part de certains problèmes en lien avec le logement hors marché (voir section 5.1.2) et ont identifié des rôles que pourrait jouer le Chantier se loger :

- Développer et porter des messages communs dans le but d'influencer.
 - Promouvoir une cible de 20 % de logement hors marché.
 - Engager les discussions avec la collectivité pour explorer comment déployer et réaliser ceci sur le territoire.
 - Promouvoir le soutien communautaire au logement social et communautaire dans le but de pérenniser les organisations existantes.
 - Rehausser le financement audit soutien.
 - Accroître le nombre de ressources humaines dédiées à l'accompagnement des organisations.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Assouplir la réglementation pour la construction de projets d'habitation communautaire.
- Communiquer les préoccupations en lien avec le PHAQ et améliorer les normes du programme.
- Promouvoir un programme de logements sociaux indépendant du gouvernement.
- Sensibiliser aux répercussions des décrets gouvernementaux pour subventionner le logement abordable développé par le secteur privé.
- Se joindre aux efforts de promotion de la mutualisation.
- Rallier les partenaires autour de ces messages communs et faciliter les liens entre les acteurs régionaux ainsi qu'avec ceux des paliers provinciaux et fédéraux.
- Proposer de joindre la Table des partenaires du soutien communautaire au logement social du CIUSSSCN afin de faciliter les liens et d'être informé continuellement des discussions et des rôles potentiels que le chantier pourrait porter – depuis avril 2025, le Chantier se loger y participe dorénavant en tant qu'observateur.

Gouvernance du Chantier se loger : phase d'appropriation et de contribution – à partir de l'automne 2025

Une fois la rédaction de cette présente analyse de la situation terminée, il était prévu de revoir la gouvernance du Chantier se loger. À cet effet, à partir de l'automne 2025, ledit Chantier se loger se déclinera en trois lieux d'engagement distincts dont les rôles précis restent à définir, mais disposant chacun de pouvoirs décisionnels à différents niveaux :

- L'équipe projet : bien qu'il soit reconnu par tous les partenaires que la gouvernance doit permettre d'intégrer davantage d'acteurs, il est proposé qu'un comité plus restreint soit maintenu pour soutenir la ressource humaine mandatée pour le Chantier se loger (une *garde rapprochée*, semblable au GI actuel)³⁵⁵, d'où la mise sur pied d'une équipe projet. Ses rôles seront entre autres de : soutenir activement la ressource du Collectif IDS-CN dans la coordination et l'avancement du Chantier se loger; identifier et recruter des partenaires clés pour enrichir les autres lieux d'engagement; planifier les activités d'appropriation et de contribution de l'analyse à déployer dans l'Arène et le Rendez-vous de solidarité sur le thème du logement, etc.
- L'Arène : il s'agit d'un lieu qui regroupera des partenaires et acteurs alliés de l'équipe projet et dont les rôles seront notamment de : valider les recommandations d'actions proposées par l'équipe projet en examinant leur pertinence, leur cohérence et leur faisabilité ; préparer la transition vers le Rendez-vous de la solidarité en définissant les meilleures façons d'élargir la participation, etc. Des acteurs régionaux ont été identifiés pour être invités à intégrer l'Arène, comme les GRT, les OH, les fédérations de coopératives et d'OSBL d'habitation, et un plus grand nombre d'organisations qui représentent des clientèles vulnérables. En outre, des acteurs provinciaux (SHQ) et fédéraux (SCHL) ont été ciblés, mais certains risques associés à leur participation ont été signalés, comme l'inconfort de certains partenaires à s'exprimer pendant les rencontres. Les organismes partenaires seront invités à participer en compagnie de personnes citoyennes.
- Le Rendez-vous de la solidarité : un tel événement sera organisé à l'automne 2026 en vue de regrouper à la fois les partenaires, les acteurs et les personnes citoyennes au sein d'un espace accessible et accueillant pour le dialogue intersectoriel et citoyen dans le but d'identifier les priorités d'actions collectives du plan d'action et d'évaluation du Chantier se loger, et de planifier leur mise en œuvre.

³⁵⁵ Information issue de la rencontre du groupe d'initiateur-trices du 2024-04-23.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Liens du Chantier se loger avec le Collectif IDS-CN

Le Collectif IDS-CN se compose de plusieurs cercles et chantiers semi-autonomes (Cercle régional, Cercle de pilotage, Cercle de participation citoyenne, Chantier se nourrir, Chantier se déplacer), dont le Chantier se loger, qui s'assure d'être en communication régulière avec les autres instances. Il informe les partenaires du Collectif IDS-CN de ses activités par le biais de l'infolettre qui leur est destinée et en participant à des rencontres où il peut les renseigner sur son plan de travail et les consulter.

En outre, le Collectif IDS-CN cherche à définir les meilleures approches pour assurer le suivi et l'évaluation de ses travaux et de leurs répercussions. Dans cette dynamique, le Chantier se loger s'inscrit en cohérence avec les orientations choisies, favorisant ainsi une harmonisation des méthodes et une évaluation rigoureuse des résultats obtenus. Pour le moment, l'appréciation des effets de l'action intersectorielle régionale s'appuie sur le recensement de résultats transitoires, c'est-à-dire « des événements marquants, observables dans la pratique (tenue d'une activité, production d'un document, réunion significative, etc.). Un résultat est transitoire parce qu'il ne constitue pas la fin d'un processus, mais qu'il est plutôt le marqueur de l'évolution de l'action vers l'atteinte des buts ».

Le processus de positionnement du Collectif IDS-CN est structuré par un arbre décisionnel, qui encadre la prise de décision concernant l'adoption d'une position ou la mise en œuvre d'une action par l'une de ses instances. Cet outil guidera les prochaines prises de position publiques du Chantier se loger. Un premier exercice de positionnement a été réalisé dans le cadre du [Projet de Loi visant à renforcer l'encadrement des augmentations de loyer d'un bail de logement](#).

Sondage sur les acteurs de l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale³⁵⁶

En 2024, le GI a élaboré un sondage sur les acteurs de l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale (le questionnaire du sondage est présenté à l'annexe 2). Celui-ci visait entre autres à documenter les priorités régionales et les messages communs à porter sur l'espace public, ainsi qu'à clarifier les zones d'action du Chantier se loger. Jusqu'à présent, les réponses de 18 organisations du territoire ont été collectées; le sondage constitue un outil à long terme et les efforts de diffusion pourront se poursuivre. Parmi les répondants figurent des organisations municipales, des acteurs de la société civile et d'autres du secteur public. Provenant de l'ensemble des communautés de la région (urbaines, périurbaines et rurales), allant de la MRC de Portneuf à celle de Charlevoix, en passant par les secteurs centraux de la Ville de Québec et la MRC de l'Île-d'Orléans, les territoires des organisations répondantes couvrent à la fois des quartiers, des arrondissements, des municipalités, des MRC, etc. Les personnes ayant répondu au sondage occupent généralement des postes de coordination, de conseiller, de direction ou de développement dans leur organisation, avec des profils issus du développement social, de l'aménagement du territoire, de la concertation communautaire ou de la planification stratégique.

Les missions des organisations répondantes varient, mais convergent autour de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, du développement social et communautaire et de la planification territoriale. En matière d'habitation et de logement, leurs rôles incluent la concertation intersectorielle, la planification locale ou régionale, la réglementation municipale, l'accompagnement de projets communautaires ou encore la mise en œuvre de programmes de subvention ou d'aide au logement.

Diversité et similarité des constats à travers les territoires

Les réponses obtenues révèlent une diversité de réalités locales en lien avec la crise de l'habitation et du logement. Certains territoires font état d'une pénurie marquée de logements locatifs et d'un accaparement du parc immobilier par les entreprises qui réservent des logements pour leurs employés. D'autres soulignent l'effet de l'étalement

³⁵⁶ Dans la prochaine sous-section, toutes les citations entre parenthèses sont des extraits textuels issus des données qualitatives récoltées par le sondage.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

urbain, les freins imposés par des règlements municipaux restrictifs, l'augmentation de l'itinérance visible et l'embourgeoisement de certains quartiers.

Malgré ces spécificités territoriales, partout, on observe un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande, une rareté de logements accessibles et adaptés, et une pression accrue sur les ménages vulnérables. Le manque de logements sociaux, communautaires et hors marché est mentionné de manière récurrente, tout comme l'enjeu de l'abordabilité, considéré par plusieurs comme la cause prioritaire à traiter. Le coût élevé des propriétés, la spéculation, les résidences de courte durée, la pression démographique, le vieillissement de la population, ou encore l'absence d'offre d'hébergement pour certaines populations (personnes jeunes, personnes âgées) sont mentionnés.

Vécu émotionnel des personnes répondantes

Le sondage comportait des questions portant sur le vécu émotionnel des répondant·es. Les émotions constituent en effet un facteur déterminant dans les processus de mobilisation : elles peuvent autant favoriser l'engagement que freiner l'action. Mieux saisir ce qui est ressenti permet ainsi de mieux orienter les stratégies d'intervention, de collaboration, de communication et d'accueil des parties prenantes. Cette compréhension éclaire sur les motivations profondes ainsi que sur les postures relationnelles et les interactions notamment. Ce qui suit présente un aperçu des émotions et réflexions exprimées.

« [Je me sens] Frustré ! Choqué ! Nous n'en sommes pas à la première crise du logement au Québec et on pourrait même dire que c'est une continuité d'une tendance observée depuis le tournant des années 2000. Les solutions ont été maintes fois nommées, mais la mise en place ne suit pas ou ne suit pas assez rapidement et les mesures sont tributaires de choix politiques qui changent d'une élection à l'autre. Loger notre monde, comme la santé et l'éducation, devrait être moins tributaire des gouvernements qui passent. »

Le vécu émotionnel des répondants reflète une forte charge affective face à la crise. Dans leur rôle professionnel, plusieurs expriment un sentiment d'impuissance, nourri par la complexité des enjeux, la lenteur des changements, et le décalage entre les besoins et les moyens disponibles. Des émotions comme la frustration, la tristesse, la confusion, mais aussi l'engagement et l'espoir ressortent des réponses. Un sentiment de solitude est aussi exprimé, entre autres, par les acteurs communautaires qui se retrouvent en première ligne sans soutien suffisant. Cette solitude est toutefois nuancée par des répondants qui évoquent le pouvoir du Nous :

« En tant que démarche seule, [j'ai l'impression de ne] pas beaucoup [avoir de pouvoir d'agir]. Mais, alliée à toutes les démarches en DC de la Capitale-Nationale, un peu ! »

« Nous croyons que l'union fait la force ! Donc, unir pour avoir un plus grand impact. »

À titre personnel, plusieurs répondant·es manifestent un engagement citoyen sincère, teinté de culpabilité ou de honte face à leurs privilèges en matière de logement et d'habitation. Ils·elles expriment de l'inquiétude face à la croissance de l'itinérance et de l'inégalité d'accès au logement, tout en souhaitant pouvoir « en faire plus ». Si certain·es se sentent à l'abri, d'autres notent les difficultés concrètes à accéder à la propriété, même pour des personnes en sécurité financière relative, ou à accéder à un logement (présence d'animaux dans la famille).

Malgré les nuances entre les sphères professionnelle et personnelle, des points convergents se dégagent : un profond désir d'agir, une prise de conscience des limites systémiques et une solidarité perceptible entre les acteurs du terrain.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Collaboration dans la région

Dans le cadre du sondage, deux questions ont été posées afin de mieux comprendre les dynamiques de collaboration en matière d'habitation dans la région de la Capitale-Nationale :

- Avec quels partenaires travaillez-vous actuellement sur les questions d'habitation ?
- Avec quels partenaires aimeriez-vous collaborer ou avec lesquels il vous semblerait important de collaborer ?

Les réponses recueillies révèlent que plusieurs collaborations sont déjà bien établies par les répondants, surtout avec le secteur municipal. Une personne souligne que « La Ville prend de plus en plus une place positive avec son pouvoir de préemption et son écoute du milieu communautaire et des luttes populaires. Elle pourrait poursuivre en ce sens assurément. Pour cela faut-il quand même des dollars et décisions aux paliers provincial et fédéral. »

Plusieurs répondants collaborent avec des organismes communautaires, des offices d'habitation, des tables de concertation et des démarches collectives, ainsi qu'avec le CIUSSSCN. À l'échelle provinciale, cinq organisations disent collaborer avec la SHQ.

Quant aux collaborations souhaitées, c'est une fois de plus le secteur municipal qui est ciblé en majorité, suivi de près par les acteurs du secteur de l'immobilier. C'est d'ailleurs pour ce dernier que l'écart entre la collaboration actuelle et celle souhaitée est le plus grand. Les répondants semblent également vouloir renforcer la collaboration avec la SHQ et les acteurs du hors marché, comme les coopératives d'habitation et leur fédération régionale, les GRT et les offices d'habitation.

Tableau 24 – Collaborations actuelles et souhaitées dans la région de la Capitale-Nationale

Partenaire ou catégorie	Nombre de mentions – collaboration actuelle	Nombre de mentions – collaboration souhaitée
Secteur municipal (élu-es, Ville de Québec, MRC, CMQuébec, municipalités, directions d'urbanismes des municipalités)	11	7
CIUSSS de la Capitale-Nationale (organisation communautaire, soutien à domicile)	4	1
OSBL d'habitation ou FROQ	3	0
Coopératives d'habitation ou FECHAQ	3	2
Offices d'habitation	5	1
Groupes de ressources techniques (GRT)	2	1
Organismes communautaires (défense de droits, association bénévole, regroupement, etc.)	6	2
Tables de concertation/Démarches collectives	5	0
Entreprises, entrepreneurs et promoteurs immobiliers (d'ensemble patrimonial p. ex.), constructeurs (sensibiliser aux enjeux, faire connaître les financements, donner une vocation sociale à des bâtiments non utilisés)	2	6
SHQ	5	4

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Partenaire ou catégorie	Nombre de mentions – collaboration actuelle	Nombre de mentions – collaboration souhaitée
MAMH	2	2
SCHL	2	2
Caisse Desjardins	2	0
FRAPRU	1	0

Priorités d'actions régionales

Dans le cadre du sondage, les trois questions suivantes ont été posées aux organisations répondantes :

- À votre avis, quelle est la cause à traiter en priorité dans notre région pour agir sur la crise de l'habitation ?
- Outre les financements gouvernementaux, qu'est-ce que vous souhaitez voir améliorer en matière d'habitation dans la région de la Capitale-Nationale ?
- En lien avec votre réponse précédente, qu'est-ce qui devrait être fait et par qui (outre les programmes de financement gouvernementaux) ?

Les organisations répondantes ont clairement identifié l'enjeu de l'abordabilité du logement (accessibilité financière) comme étant prioritaire à aborder (sept mentions) dans la région de la Capitale-Nationale, lequel est intimement lié au manque de logements sociaux, communautaires et hors marché (six mentions) et à la vulnérabilité de certaines populations, comme les personnes âgées ou en situation d'itinérance (trois mentions).

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de priorités d'actions régionales découlant des réponses obtenues aux deux autres questions, ainsi des actions proposées et des acteurs jugés responsables.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Tableau 25 – Priorités d'actions régionales, ce qui devrait être fait et par qui

Ce qui devrait être amélioré dans la région de la Capitale-Nationale	
Augmenter l'offre de logements sociaux, communautaires et hors marché, incluant des logements de tenures diversifiées (OSBL, coopérative, etc.) adaptés aux besoins des différentes populations (ménages à faible revenu, personnes âgées, réfugiés, etc.) en vue d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et les besoins – à cette fin, définir une cible de logements sociaux, communautaires et hors marché.	
Améliorer la localisation des logements sociaux, communautaires et hors marché, s'assurer qu'ils soient à proximité des services et du transport collectif – les répondants estiment que l'habitation est intimement liée à la mobilité, laquelle doit être améliorée dans la région.	
Lutter contre la spéculation, les rénos-évictions, les conversions vers l'hébergement touristique et la discrimination.	
Renforcer la concertation, notamment l'arrimage entre les autorités municipales et le réseau de la santé, ainsi que par la mise en place d'actions interministérielle à l'échelle locale.	
Faciliter l'accès à des données fines sur l'habitation pour les municipalités de moins de 10 000 habitants.	
Accroître le soutien aux organismes qui interviennent en première ligne.	
Améliorer les critères d'accès et augmenter les services pour le soutien à domicile, et faciliter l'accès à des RPA.	
Accorder la parole aux organismes communautaires, aux partenaires et aux citoyens; faire en sorte que les populations vulnérables soient parties prenantes des projets les concernant, être à leur écoute.	
Faire en sorte que les projets aient des espaces pour accueillir des organismes communautaires dans les milieux de vie.	
Soutenir les municipalités dans la compréhension de leurs rôles en habitation et en logement, valoriser les moyens et programmes existants, former et accompagner les élu-es.	
Suivre l'évolution des plans d'action en habitation et en logement.	
S'unir aux coopératives et OSBL d'habitation, aux GRT et au secteur municipal pour assurer la santé physique du parc immobilier.	
Assurer une meilleure utilisation des fonds annoncés par le gouvernement.	

Ce qui devrait être fait	Par qui
Accélérer les ententes Québec-Ottawa sur le financement du logement.	Gouvernements provincial et fédéral
Assurer un meilleur arrimage entre le MSSS et le MAMH, notamment pour le soutien communautaire au logement social.	MSSS et MAMH
Mettre en place des règlements de contrôles des pratiques spéculatives (rétention de terrains à construire p. ex.)	Gouvernements provincial et municipal
Fournir des données précises aux municipalités de moins de 10 000 habitants.	SHQ, CMQuébec et autres sources de données (SCHL, Statistique Canada, etc.)
Arrimer les acteurs régionaux.	Chantier se loger

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Ce qui devrait être fait	Par qui
Instaurer le registre national des loyers.	Gouvernement provincial
Avoir des financements adéquats pour les entreprises privées afin qu'elles puissent prendre part à la résorption de la crise, donner un crédit d'impôt aux constructeurs qui font du logement social p. ex.	Gouvernements provincial et fédéral
Faire une cible pour le logement social, communautaire et hors marché et l'intégrer dans les outils de planification du territoire.	Tous les acteurs municipaux de la région
Exercer les pouvoirs existants, droit de préemption, p. ex.	Tous les acteurs municipaux de la région

Messages communs et cibles prioritaires

« On souhaite que les conditions du marché de l'habitation s'améliorent pour tous les ménages, y compris ceux à faible revenu. »

Les personnes répondantes expriment un désir de porter collectivement un message régional clair, ambitieux et mobilisateur en matière d'habitation. Plusieurs insistent sur la nécessité de reconnaître le logement comme un droit fondamental et un bien commun, et de sortir une part importante du parc immobilier du marché spéculatif. « Notre parc de logements locatifs et de maisons est un bien commun que nous ne pouvons pas laisser aux seules forces du marché. »

L'idée d'atteindre, « d'ici 2040, 25 % de logements présents [dans la région de la Capitale-Nationale qui] seront hors marché privé ou encore, à plus petite échelle, voir avec la MRC s'il y a possibilité de faire [une] réglementation avec [une] cible de 20 % » circule comme repère mobilisateur. Bien que les répondants reconnaissent l'importance de construire une offre résidentielle hors marché, plusieurs soulignent l'apport incontournable et essentiel du soutien aux populations qui l'habitent. « Si certains organismes développent du logement, l'intervention est beaucoup plus large et elle doit l'être. En matière de soutien communautaire au logement, mettre un toit sur la tête est assurément important, mais faire tomber les murs l'est tout autant !!! »

Le message souhaité met aussi de l'avant l'importance de soutenir les initiatives communautaires (besoins de ressources financières et humaines), de diversifier les modèles de logement et les tenures et d'adapter les solutions aux contextes territoriaux (urbains, périurbains, ruraux).

Enfin, plusieurs répondants souhaitent que ce message souligne l'urgence d'agir, mais aussi la nécessité d'un changement structurel durable, qui dépasse les cycles politiques, en plus « de préparer la population à ce qu'il y ait des changements dans leur milieu de vie. »

En ce qui concerne les cibles, le gouvernement du Québec, plus particulièrement ses instances responsables de l'habitation (SHQ, MAMH), est clairement identifié comme principal destinataire du message régional. Plusieurs répondants soulignent aussi le rôle des élus (municipaux, provinciaux et fédéraux), ainsi que des organisations locales et régionales impliquées dans la planification territoriale et dans la mise en œuvre des politiques publiques. Une partie des répondants suggère également de s'adresser directement à la population, dans une optique de sensibilisation et de mobilisation citoyenne, de manière à renforcer la pression sur les décideurs. Enfin, quelques-uns mentionnent le secteur privé, particulièrement les promoteurs et propriétaires d'immeubles vacants, comme des partenaires incontournables à impliquer dans les solutions.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Attentes à l'égard du Chantier se loger

Les réponses au sondage révèlent des attentes claires à l'égard du chantier régional Se loger. Des répondants estiment qu'il est nécessaire pour le Collectif IDS-CN de « continuer de prioriser ce chantier. »

Les attentes formulées touchent à la fois des fonctions de coordination, de soutien, de veille stratégique, de communication et de plaidoyer collectif. À cet égard, certaines personnes sentent ne pas avoir « de pogné au niveau provincial – le GI sert à ça, pour regrouper des territoires pour avoir plus d'impacts sur le provincial et le fédéral. »

Il est souhaité d'élargir les espaces créés jusqu'à présent dans le chantier au milieu communautaire puisque « ce n'est pas le rôle [d'un seul organisme] de représenter le milieu communautaire. »

Le tableau qui suit synthétise les rôles que les répondants souhaitent voir joués par le chantier, dans une perspective de renforcement des capacités régionales et d'action concertée face à la crise de l'habitation.

Tableau 26 – Attentes formulées à l'égard du Chantier se loger

Attentes à l'égard du Chantier se loger
Faciliter la mise en réseau entre les acteurs partageant des objectifs communs.
Partager des exemples inspirants et de bonnes pratiques régionales ou externes.
Exprimer collectivement les enjeux et les solutions concrètes, sans filtre politique.
Donner une voix commune forte aux acteurs de terrain auprès des instances.
Soutenir les projets locaux (ex. : par un soutien RH ou l'accompagnement de démarches concrètes).
Coordonner une veille stratégique et diffuser de l'information vulgarisée sur les programmes et les politiques en habitation.
Mutualiser certains services ou certaines ressources pour renforcer l'efficacité des initiatives locales.
Porter de nouveaux projets adaptés aux besoins particuliers des populations locales.
Outiller les professionnels et les professionnelles en habitation par de l'accompagnement, de la formation ou des espaces d'échange.
Unir les forces des secteurs communautaire, privé et municipal autour d'une vision commune.
Clarifier les rôles des différents acteurs en habitation pour éviter les chevauchements ou malentendus.
Encourager la concertation intersectorielle en intégrant l'ensemble des milieux concernés, y compris le communautaire autonome et le secteur privé.
Exercer une pression politique pour accélérer les projets de logement social et communautaire.
Créer un espace d'apprentissage collectif sur les enjeux systémiques en habitation.
Adresser les enjeux aux lieux décisionnels appropriés afin de « réinventer la roue ».
Faciliter la construction d'une vision régionale commune à long terme (p. ex. pour 30 ans).
Accompagner la recherche de financement et le développement de partenariats intergouvernementaux.
Prioriser durablement les chantiers de l'habitation au sein des DTDC.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

6.2 Environnement et acteurs provinciaux

À l'image de la section précédente qui abordait plus précisément la région de la Capitale-Nationale, la présente section propose un survol d'acteurs provinciaux engagés sur les questions d'habitation et de logement. Ces acteurs sont issus du secteur public, de la société civile, du milieu de la recherche, du secteur économique et privé ou encore ils sont porteurs d'approches innovantes. Compte tenu du dynamisme et de la rapidité des transformations à l'échelle provinciale, certains éléments présentés ici pourraient déjà avoir évolué au moment de la publication de l'analyse. L'objectif de cette section n'est donc pas de brosser un portrait exhaustif en temps réel, mais plutôt d'identifier des acteurs clés avec lesquels le Chantier se loger pourrait collaborer ou qu'il souhaiterait interpeller au palier provincial, dans une perspective d'amélioration des conditions de vie des personnes en situation de pauvreté ou d'exclusion sociale en ce qui a trait au logement et à l'habitation.

6.2.1 Secteur public et parapublic

La question de l'habitation et du logement mobilise un grand nombre d'acteurs au sein de l'appareil provincial, tant dans le secteur public que parapublic. Plusieurs ministères et instances sont concernés par différents aspects de cette thématique, que ce soit en matière de planification territoriale, de développement économique, de santé publique, de lutte contre la pauvreté ou d'inclusion sociale et d'application de règlements. Une multitude de lois et de documents non réglementaires (comme des plans stratégiques et des stratégies, des plans d'action, des programmes, des politiques gouvernementales, des cadres de référence, etc.) encadrent leurs interventions. Sans prétendre à l'exhaustivité, cette section propose deux tableaux synthèses permettant de repérer, d'une part, les principaux ministères impliqués ainsi que les instances et documents non réglementaires associés, d'autre part le cadre législatif concernant le logement et l'habitation au Québec.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Tableau 27 – Organismes publics et parapublics et leviers provinciaux en matière de logement³⁵⁷

Ministère et mission	Instances et documents non réglementaires associés	Informations générales
Ministère des affaires municipales et de l'habitation (MAMH) Sa mission est d'« agir aux côtés du milieu municipal pour l'aménagement et le développement de milieux de vie de qualité, dans l'intérêt des citoyennes et citoyens ».	Société d'habitation du Québec (SHQ)	La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme gouvernemental responsable de promouvoir l'accès à un logement adéquat pour tous les citoyens·nes du Québec. Sa mission consiste à « répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable ». Son offre de services comporte huit volets : 1) loger des citoyens; 2) aider au paiement du loyer; 3) soutenir la rénovation et l'adaptation de domiciles; 4) soutenir les ménages lors de situations d'urgence ou de sinistres; 5) soutenir l'accession à la propriété ; 6) appuyer les priorités régionales et municipales; 7) développer l'habitation au Nunavik ; 8) soutenir les acteurs du milieu. Ses diverses publications comprennent son Plan stratégique 2021-2026, le Plan d'action à l'égard des personnes handicapées 2022-2025 – Bilan et mise à jour, ainsi que son Plan d'action de développement durable. Elle assume la gestion d'une vingtaine de programmes, dont Allocation-logement, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), le Programme de supplément au loyer (PSL) et le PSL Québec (PSLQ), le Programme d'adaptation de domicile, le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement, etc.
	Tribunal administratif du logement (TAL)	Tribunal administratif spécialisé en matière de bail résidentiel, le Tribunal administratif du logement (TAL), anciennement la Régie du logement, tranche les litiges entre locataires et propriétaires, notamment en matière de fixation de loyer, de résiliation de bail, de recouvrement de loyer et d'éviction, et ce, de manière exclusive (compétence exclusive). De plus, il informe les citoyens sur leurs droits et obligations, favorise la conciliation et, dans une certaine mesure, veille à la conservation du parc locatif. Les décisions rendues par le TAL sont accessibles gratuitement sur le site Web de la Société québécoise d'information juridique.
	Stratégie québécoise en habitation	La Stratégie québécoise en habitation vise à rééquilibrer le marché résidentiel du Québec pour que chaque citoyen puisse se loger selon ses besoins et ses moyens. Elle s'articule autour de deux axes d'intervention principaux : créer un environnement propice à la croissance de l'offre de logements et soutenir les ménages selon leurs besoins. Bien qu'elle n'ait pas force de loi, la Stratégie peut constituer un levier d'orientation. Elle guide les actions des ministères et partenaires, peut mobiliser des ressources financières et influencer l'évolution du cadre législatif, favoriser la coordination intersectorielle et orienter les priorités en matière de logement à l'échelle provinciale et municipale. Ce document est abordé plus en détail à la section 6.1.7.4 de la présente analyse.

³⁵⁷ Les sections de texte en italique dans le tableau réfèrent à des extraits intégralement tirés des sites Internet des ministères, instances et documents cités à la ligne concernée.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Ministère et mission	Instances et documents non réglementaires associés	Informations générales
	Stratégie gouvernementale pour l'occupation et la vitalité des territoires 2025-2029	La vocation de cette stratégie, qui découle de la Loi pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires, est la suivante : « La Loi reconnaît que l'occupation et la vitalité des territoires constituent une priorité nationale et représentent un projet de société à part entière. Le Québec est composé de territoires qui ont des défis et des potentiels qui leur sont propres. Il est donc nécessaire d'adapter l'action gouvernementale aux réalités des territoires et des collectivités qui les habitent. Pour y parvenir, la Stratégie propose une mise en cohérence entre, d'une part, les attentes des élus municipaux et des acteurs socioéconomiques, qui sont des intervenants incontournables en matière d'OVT, et d'autre part, l'ensemble des politiques, des stratégies, et des interventions étatiques qui prônent un plus grand dynamisme des territoires du Québec. De plus, elle établit des priorités nationales et régionales déterminantes pour l'avenir de nos territoires. » Le Plan d'action régional 2025-2029 de ladite Stratégie pour la région de la Capitale-Nationale a entre autres identifié la priorité suivante : « Priorité 3 – Faciliter et accélérer la réalisation et la reconversion de projets d'habitation adaptés aux besoins des communautés. La démarche de mise en œuvre qui y est associée est la suivante : Une des pistes d'action proposées afin de contribuer aux défis liés à la pénurie de logements et aux besoins de croissance des municipalités est de les doter de nouveaux leviers et d'un accompagnement accru. L'arrimage entre les différents programmes et la concertation entre les partenaires gouvernementaux et le milieu sont privilégiés. La réalisation de nouveaux projets pouvant représenter une réponse aux enjeux de cette priorité, une réflexion sera amorcée quant à la simplification des critères d'analyse et d'approbation des projets. »
Ministère de la Santé et des Services sociaux Ce ministère « a pour mission de maintenir, d'améliorer et de restaurer la santé et le bien-être de la population québécoise en rendant accessibles un ensemble de services de santé et de services sociaux, intégrés et de qualité, contribuant ainsi au développement social et économique du Québec.	Institut national de santé publique du Québec	La Loi sur l'Institut national de santé publique confie les responsabilités suivantes à l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) : - Le développement des connaissances. - L'analyse des politiques publiques ayant des impacts sur la santé. - L'information de la population sur son état de santé. - La collaboration avec les universités pour la formation en santé publique. - La collaboration avec les organismes subventionnaires pour la recherche. - L'échange d'information avec des partenaires canadiens ou étrangers. - L'exécution de mandats particuliers confiés par le ministre³⁵⁸. L'INSPQ a notamment produit des documents sur le logement qui traitent entre autres de la planification d'une offre résidentielle saine et accessible et des lieux pour vieillir en bonne santé.

³⁵⁸ Institut national de santé publique du Québec. (2025). [Qui sommes-nous](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Ministère et mission	Instances et documents non réglementaires associés	Informations générales
Le rôle premier du MSSS est de voir au bon fonctionnement du système de santé et de services sociaux. Dans une perspective visant l'amélioration de la santé et du bien-être de la population, il détermine les priorités, les orientations et les politiques qui relèvent de son domaine, et il veille à leur application. Pour mener à bien sa mission, il s'appuie sur un réseau d'établissements et d'acteurs qui offrent à la population du Québec la grande majorité des services en matière de santé et de services sociaux. »	Politique gouvernementale de prévention en santé	La Politique gouvernementale de prévention en santé (PGPS) s'inscrit dans la continuité d'un ensemble de lois, de politiques et de programmes structurants qui contribuent au développement de la société québécoise, et donc, dans une certaine mesure, à la santé et la qualité de vie des citoyen·nes. La PGPS vise à aller plus loin en consolidant et en élargissant les actions à travers plusieurs secteurs, particulièrement pour les populations vulnérables, en misant sur des politiques publiques structurantes « en vue de tendre vers une société qui offre à sa population les conditions essentielles à son développement, à sa santé et à sa qualité de vie ». Le Plan d'action interministériel 2022-2025 de la PGPS comprend plusieurs mesures ayant une incidence directe ou indirecte sur le logement : - Cible pour 2025 : accroître de 49 % l'offre de logements abordables, sociaux et communautaires, démontrant un engagement clair à améliorer les conditions d'habitation comme déterminant de la santé. - Objectif 2.1 – Améliorer la qualité de vie dans les communautés - Mesure 2.1 : Augmenter l'offre de logements sains et abordables, notamment par la rénovation du parc de logements sociaux. Bien que cette mesure ne contienne pas d'action précise dans le Plan 2022-2025, elle souligne la cohérence avec d'autres initiatives gouvernementales existantes. - Objectif 3.3 – Améliorer les conditions de vie des populations vulnérables - Mesure 3.5 : Soutenir des initiatives en logement favorisant la santé, la stabilité résidentielle et la réduction des inégalités sociales. Il est prévu que les deux mesures suivantes soient portées par le MSSS, en collaboration avec le MAMH, la SHQ, l'INSPQ, les DSPubliques, les CIUSSS/CISSS, les offices d'habitation, les municipalités, ainsi que les coopératives et OBNL d'habitation : - 3.5.1 : Favoriser le développement et le partage d'expertises intersectorielles en habitation pour prévenir l'instabilité résidentielle. - 3.5.2 : Soutenir la concertation territoriale afin de bonifier les réponses aux besoins des locataires en logement subventionné. « En novembre 2024, le ministre de la Santé a annoncé la mise en place d'une stratégie visant à miser davantage sur la prévention en santé. »³⁵⁹ Au printemps 2025, un appel à contribution a été proposé afin de déterminer les orientations futures et d'alimenter la réflexion pour les prochaines étapes de la mise en œuvre de ladite Stratégie.
	Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social	« Le présent Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC) vise à soutenir les intervenants et les gestionnaires des réseaux de l'habitation, de la santé et des services

³⁵⁹ Gouvernement du Québec. [Stratégie nationale de prévention en santé](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Ministère et mission	Instances et documents non réglementaires associés	Informations générales
	et communautaire	sociaux, du milieu communautaire, de l'éducation, du milieu municipal et des autres secteurs concernés par le SCLSC afin de concevoir et de consolider des activités de SCLSC. Il a également pour objet d'organiser une réponse continue et complémentaire aux besoins des personnes vivant dans des logements sociaux et communautaires afin de prévenir l'apparition ou l'aggravation de problèmes sociaux ou de santé, ainsi que de mobiliser différents secteurs concernés par le SCLSC et d'encourager le partenariat³⁶⁰. » Rappelons que le SCLS vise à favoriser le maintien en logement des personnes en situation de vulnérabilité, en créant un environnement propice à la stabilité résidentielle, à l'inclusion sociale et à l'autonomie. Il repose sur un partenariat entre le réseau de la santé et des services sociaux, les organismes communautaires et les offices d'habitation. Le document précise notamment les rôles de ces différents acteurs et les types d'interventions attendues.
	Office des personnes handicapées du Québec	L'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ), créé en vertu de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale, a pour vision d'agir « en tant qu'acteur central dans la recherche, la promotion et la mise en œuvre de solutions pour réduire les obstacles que rencontrent les personnes handicapées et leur famille³⁶¹. » Pour ce faire, l'Office : - Informe et accompagne les personnes en situation de handicap et leur famille. - Mène des travaux d'évaluation et de recherche sur leur participation sociale. - Soutient et conseille le gouvernement, les ministères et leurs réseaux, les organismes publics et privés ainsi que les municipalités. - Travaille avec les organisations concernées à la recherche de solutions efficaces et applicables afin de rendre la société plus inclusive³⁶². L'Office élabore diverses publications, dont un recueil de bonnes pratiques à l'intention des municipalités, qui rassemble des idées de mesures à mettre en œuvre dans le cadre de leur plan d'action annuel à l'égard des personnes en situation de handicap. Ce document comprend un volet consacré à l'habitation, où sont présentés des exemples de mesures mises en place par des municipalités pour répondre aux obstacles identifiés sur le terrain.
	Plan d'action interministériel en itinérance 2021-2026	Le Plan d'action interministériel en itinérance 2021-2026 découle de la Politique nationale de lutte à l'itinérance. Cette dernière cible cinq axes prioritaires, dont le premier est le logement. L'honorable Lionel Carmant, ministre délégué à la Santé et aux Services sociaux au moment de la publication du

³⁶⁰ Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2022). [Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire](#). Gouvernement du Québec

³⁶¹ Office des personnes handicapées du Québec. (s.d.). [Mission et mandats au sein de l'Office des personnes handicapées du Québec](#). Gouvernement du Québec

³⁶² Ibid.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Ministère et mission	Instances et documents non réglementaires associés	Informations générales
		Plan, écrit ceci dans le mot d'ouverture dudit Plan d'action : « au gouvernement du Québec, nous croyons fermement qu'une approche de prévention et d'accompagnement vers du logement supervisé est la voie à privilégier ». Le plan prévoit plusieurs mesures pour prévenir l'itinérance, notamment en soutenant les jeunes vulnérables quittant les centres de réadaptation pour jeunes en difficulté d'adaptation (CRJDA) par la mise à disposition d'unités de supplément au loyer avec accompagnement. Des actions visent également à accompagner les personnes vulnérables lors de leur sortie d'établissements, tels que les CRJDA ou les établissements carcéraux. D'autres mesures en matière de logement sont également prévues, telles que : - L'ajustement des programmes existants pour mieux répondre aux besoins des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. - L'augmentation du nombre de logements destinés à cette population. - Le renforcement de l'offre de services d'accompagnement en logement transitoire et permanent. - Ainsi que le soutien au continuum d'hébergement, incluant les ressources d'urgence et de transition. Enfin, le plan met de l'avant des actions pour favoriser la collaboration intersectorielle, notamment par l'amélioration de l'accès au continuum des programmes et services en logement.
	Plan d'action gouvernemental 2024-2029 : la fierté de vieillir	Dans le Plan d'action gouvernemental 2024-2029 : La fierté de vieillir, l'orientation 3 se concentre sur la création d'environnements sains, sécuritaires et accueillants dans sa communauté et met l'accent sur l'importance de soutenir le vieillissement à domicile. L'axe 9 de cette orientation vise explicitement à faciliter l'accès à l'habitation, en réponse au fait que 97 % des personnes de 65 ans et plus vivaient à domicile en 2021. Le Plan identifie certaines actions gouvernementales qui sont déployées pour faciliter le vieillissement à domicile (p.77) et identifie 12 actions supplémentaires, notamment : - La mise en place d'un service de conseils juridiques en matière de logement destiné aux personnes âgées. - Le soutien aux municipalités et aux MRC pour favoriser l'émergence de modèles d'habitation intergénérationnelle. - Des actions de sensibilisation au rôle des acteurs municipaux dans la diversification des options d'habitation pour les aînés. - Ainsi que l'accompagnement dans la conception, la construction, la rénovation et la gestion de bâtiments durables et adaptés. Parmi les 16 cibles prioritaires, on note la création de 4 000 nouveaux logements abordables destinés expressément aux personnes âgées, de même que l'envoi d'un million d'appels téléphoniques de suivi afin d'assurer leur sécurité à domicile.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Ministère et mission	Instances et documents non réglementaires associés	Informations générales
	Plan d'action gouvernemental pour les personnes proches aidantes 2021-2026 – Reconnaître pour mieux soutenir	Le Plan d'action gouvernemental pour les personnes proches aidantes (2021-2026) — Reconnaître pour mieux soutenir — découle de la Politique nationale pour les personnes proches aidantes et vise à encadrer les actions du gouvernement pour mieux reconnaître et soutenir ces personnes. Il comprend 61 mesures concrètes, réparties en 4 axes et 12 orientations, et mobilise 17 ministères et organismes gouvernementaux ainsi que 15 directions générales du MSSS. Ce Plan s'inscrit dans le cadre de la Loi visant à reconnaître et à soutenir les personnes proches aidantes, qui exige l'adoption d'un nouveau plan tous les cinq ans. Ledit Plan reconnaît le rôle central que jouent les personnes proches aidantes (PPA) dans le maintien à domicile (MAD) des personnes en perte d'autonomie, lesquelles doivent disposer à la fois d'un environnement résidentiel adapté, mais également d'un réseau de soutien solide. La mesure 34 du Plan prévoit d'identifier les pratiques à privilégier pour soutenir la dyade aidant-e–aidé-e dans leur souhait de demeurer à domicile. Ce soutien est crucial, car les PPA subissent un lourd fardeau pouvant affecter leur santé physique et mentale, leur vie professionnelle, leur stabilité financière et leur équilibre personnel. Penser les politiques d'habitation sans considérer cette réalité reviendrait à négliger un pilier silencieux du MAD. Il est donc essentiel de prendre en compte le vécu des PPA ainsi que le rôle des services publics, communautaires et privés de maintien à domicile, qui, ensemble, rendent possible ce choix de vie. Les stratégies d'habitation doivent ainsi être conçues en cohérence avec les besoins des dyades aidant-e-aidé-e et avec les ressources du milieu. Cette préoccupation pour les PPA est étroitement liée aux enjeux de logement et d'habitation, particulièrement dans le contexte actuel où il est anticipé que le MAD au Québec fera face à des défis majeurs d'ici 2040, notamment une augmentation de 69 % des personnes nécessitant des services. Il est prévu que ceci générera une demande supplémentaire de 236 millions d'heures de services et nécessitera le recrutement de plus de 59 000 travailleuses et travailleurs dans le réseau public. Conséquemment, ceci engendrera une hausse importante des coûts estimée à 16,5 milliards de dollars annuellement en 2040 (comparativement à 7,6 milliards de dollars en 2023). Un virage vers le soutien à domicile semble s'imposer puisque les préférences des personnes âgées penchent majoritairement en faveur du MAD pour les cas de perte d'autonomie légère ou modérée. Certains observent que le système reste encore trop centré sur l'hébergement institutionnel, au détriment d'un financement adéquat des services à domicile³⁶³³⁶⁴. Or, ce virage ne peut se faire sans la prise en compte des PPA et de leur rôle central pour une telle transition.
Ministère du Travail Sa mission, « centrée sur les acteurs des milieux de travail [est de contribuer] à mettre en place des conditions de travail permettant le développement	Régie du bâtiment (RBQ)	Le ministère du Travail n'intervient pas directement en habitation comme le fait, par exemple, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Toutefois, il exerce des responsabilités, d'une part en lien avec les conditions de travail et la sécurité de la main-d'œuvre dans le domaine de la construction (<i>Loi sur la santé et la sécurité du travail</i>, RLRQ c S-2.1), d'autre part avec les normes de construction. En effet, le Code de construction, relevant de la Loi sur le bâtiment, est sous la responsabilité de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), qui relève du ministère du Travail. Ce Code est un règlement qui établit les normes à respecter en

³⁶³ Chaire de recherche Jacques-Parizeau. (2023). [Chaire de recherche Jacques-Parizeau en politiques économiques de HEC Montréal : projection du soutien à l'autonomie au Québec jusqu'en 2040](#). HEC Montréal

³⁶⁴ Dubus, A. (2021). [Soins à domicile : Le statu quo ne sera plus possible](#). Institut du Québec

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Ministère et mission	Instances et documents non réglementaires associés	Informations générales
social et économique du Québec et soutient les organisations ainsi que les individus par la promotion de milieux de travail sains et le maintien de relations du travail harmonieuses. »		matière de construction, de sécurité et de qualité des bâtiments. Il influence donc la qualité, la sécurité, la durabilité et la conformité des logements. La RBQ veille à la conformité des travaux, délivre les licences d'entrepreneurs, effectue des inspections et intervient en cas de non-respect des normes établies par le Code. Ainsi, elle joue un rôle dans la régulation du marché de la construction résidentielle.
	Protecteur du citoyen Il a pour mission « d'assurer le respect des droits des citoyens et citoyennes dans leurs relations avec les services publics québécois. De plus, il veille à l'intégrité et à l'amélioration des services publics. Le Protecteur du citoyen est l'ombudsman parlementaire du Québec depuis 1969. Il ne relève pas du gouvernement. Il fait rapport à l'Assemblée nationale. »	Le Protecteur du citoyen du Québec a une compétence large, lui permettant de jouer un rôle en matière de logement, notamment lorsqu'une personne conteste une décision rendue par un office d'habitation concernant l'attribution ou le refus d'une unité de HLM, en lien avec les critères d'admissibilité établis par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Tableau 28 – Repères juridiques en habitation au Québec

Loi ou règlement	Autorité concernée	Informations générales
Loi sur la Société d'habitation du Québec	Ministre des affaires municipales et de l'habitation (MAMH)	La Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ c S-8) encadre la mission, les pouvoirs et le fonctionnement de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Elle autorise la SHQ à concevoir et mettre en œuvre des programmes, vise à protéger le parc de logements sociaux et confère un droit de préemption à la SHQ. Elle prévoit aussi des mécanismes de reddition de comptes pour assurer la transparence de ses actions. De cette loi découlent plusieurs règlements, notamment : - Le règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, lequel « précise les critères d'admissibilité à un logement à loyer modique ainsi que les règles d'attribution d'un tel logement; assure un traitement équitable à tout demandeur de logement à loyer modique; offre une certaine marge de manœuvre au locateur, par l'entremise de règlements facultatifs, notamment, afin de tenir compte des particularités du milieu³⁶⁵ ».

³⁶⁵ Société d'habitation du Québec. (s. d.). [Guide sur le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Loi ou règlement	Autorité concernée	Informations générales
		Le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique qui encadre les modalités de location des habitations à loyer modique (HLM) au Québec. Il précise les conditions liées à la fixation du loyer (généralement 25 % du revenu), la signature et la résiliation du bail, le maintien dans les lieux, ainsi que les obligations des locataires. Il vise à assurer une gestion équitable, uniforme et transparente des logements sociaux sur l'ensemble du territoire.
Loi sur le tribunal administratif du logement	Ministre des affaires municipales et de l'habitation (MAMH)	La Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ c T-15.01) établit le Tribunal administratif du logement (TAL) lequel, rappelons-le, a pour mission de régir les relations entre locataires et propriétaires dans le marché locatif résidentiel au Québec. De cette loi découlent plusieurs règlements, notamment : Le Règlement sur les critères de fixation de loyer. C'est dans le cadre de ce Règlement que le TAL fixe annuellement les taux de référence utilisés pour encadrer les augmentations de loyer. Le TAL met à disposition des locateurs et locataires un outil de calcul afin de faciliter les négociations pour l'établissement d'une augmentation du loyer juste et raisonnable. En avril 2025, le gouvernement du Québec a publié un projet de règlement visant à réformer la méthode de calcul des hausses de loyer suggérées par le TAL, ce qui était souhaité autant du côté des organisations de propriétaires que de locataires. La nouvelle formule, plus simple, élimine le critère du « revenu net » des propriétaires — longtemps critiqué pour favoriser la spéculation — et repose désormais sur une moyenne triennale de l'indice des prix à la consommation (IPC), les hausses de taxes et d'assurance, et un amortissement fixe des travaux sur 20 ans. Bien accueillie pour sa lisibilité, cette réforme est toutefois critiquée par plusieurs organisations de locataires, qui estiment qu'elle transfère une plus grande part des coûts aux locataires. Selon des données fournies par le TAL, cette méthode aurait entraîné une hausse cumulative de 38,2 % depuis 2010, contre 23,8 % avec l'ancienne. La CORPIQ appuie la réforme, affirmant qu'elle incitera les propriétaires à rénover davantage, tandis que les groupes comme le FRAPRU dénoncent un règlement abusif, demandant plutôt un réel contrôle des loyers. Le projet de règlement est en cours de consultation³⁶⁶.
Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés	Ministre des affaires municipales et de l'habitation (MAMH)	*NOUVEAUTÉ LÉGISLATIVE* Anciennement projet de loi 65, adopté en juin 2024. Prévoit l'interdiction des évictions motivées par un changement d'affectation, une subdivision ou un agrandissement, pour une durée de trois ans (jusqu'au 6 juin 2027) ou jusqu'à ce que le taux d'inoccupation dépasse 3 % (des ajustements régionaux demeurent possibles). Les évictions pour reprise par le propriétaire ou un membre de sa famille restent permis.

³⁶⁶ Les informations de ce paragraphe proviennent des quatre articles suivants :

Bordeleau, S. (2025). [Augmentations de loyer : qu'est-ce qui cloche dans le calcul du TAL?](#) Radio-Canada

Porter, I. (2025). [Le TAL revoit sa méthode de calcul des hausses de loyer](#). Le Devoir

Foy, M. (2025). [Réaction mitigée au nouveau règlement de fixation de loyer](#). La Presse

Porter, I. (2025). [La nouvelle méthode de calcul du Tribunal administratif du logement n'avantage pas les locataires](#). Le Devoir

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Loi ou règlement	Autorité concernée	Informations générales
		Par ailleurs, la protection existante contre les évictions pour les personnes âgées à faible revenu locataires depuis dix ans est élargie : l'âge minimal passe de 70 à 65 ans et le seuil de revenu admissible est légèrement augmenté. Ces modifications législatives sont majoritairement intégrées au Code civil du Québec
Loi sur la fiscalité municipale (Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives)	Ministre des affaires municipales et de l'habitation (MAMH)	*NOUVEAUTÉ LÉGISLATIVE* Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives – Anciennement projet de loi 39, adopté en décembre 2023. La Loi sur la fiscalité municipale prévoit depuis récemment certaines nouvelles dispositions concernant directement l'habitation. En effet, la Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives modifie plusieurs lois pour renforcer les pouvoirs municipaux, notamment par le biais des pouvoirs de taxation des municipalités prévus à la Loi sur la fiscalité municipale, d'habitation et de développement régional. Elle permet aux municipalités de taxer les logements vacants ou sous-utilisés, de créer des sous-catégories fiscales, de diviser leur territoire en secteurs pour la taxation et d'imposer des contributions liées aux permis, notamment pour financer le transport collectif. Ces mesures visent entre autres à encourager la densification, par exemple en appliquant un taux de taxation plus faible aux immeubles comprenant plusieurs logements. Elle accorde enfin aux MRC une compétence générale en habitation.
Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation	Ministre des affaires municipales et de l'habitation (MAMH)	*NOUVEAUTÉ LÉGISLATIVE* Anciennement projet de loi 31, adopté en février 2024. Cette loi introduit plusieurs mesures touchant les droits des locataires et les pouvoirs des municipalités en matière d'habitation et de logement. La plupart des modifications concernent des dispositions du Code civil du Québec. D'une part, cette loi intervient à divers égards dans les rapports entre locataires et locataires : - Elle permet à un propriétaire de refuser qu'un locataire cède son bail à un autre, ce qui a suscité un fort mécontentement et une mobilisation importante de la part d'organisations qui représentent les locataires, tel qu'abordé dans la section 5.1.3 – Les déséquilibres structurels du marché locatif et la régulation déficiente. - Elle rend le locateur passible de dommages-intérêts s'il omet sciemment d'inscrire la clause G au bail (loyer le plus bas payé dans les 12 derniers mois). - Elle rend obligatoire la clause F, qui représente le loyer maximal que compte exiger un propriétaire dans les cinq prochaines années pour les nouveaux bâtiments ou ceux qui ont fait l'objet d'un changement d'affectation récent. - Elle bonifie les indemnités en cas d'éviction (un mois de loyer pour chaque année de location passée – minimum de 3 mois et maximum de 24 mois). - Elle renverse le fardeau de la preuve en cas d'éviction, c'est-à-dire que si un locataire ne répond pas à un avis d'éviction dans les délais, cela équivaut désormais à un refus automatique, ce qui oblige le propriétaire à obtenir l'autorisation du TAL pour procéder à l'éviction. Ce changement transfère ainsi le fardeau d'entreprendre des procédures ainsi que le fardeau de la preuve du locataire au locateur.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Loi ou règlement	Autorité concernée	Informations générales
		D'autre part, elle permet aux municipalités qui comptent plus de 10 000 habitants et qui présentent un taux d'inoccupation de moins de 3 % selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) d'autoriser les projets de trois logements ou plus sur leur territoire sans tenir compte de leur réglementation d'urbanisme. De plus, pour une période temporaire de cinq ans, les logements accessoires attachés à une résidence unifamiliale isolée sont autorisés de plein droit dans les périmètres d'urbanisation. Enfin, elle accorde un droit de préemption à la SHQ ³⁶⁷ .
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	Ministre des affaires municipales et de l'habitation (MAMH)	*NOUVEAUTÉ LÉGISLATIVE* Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions – Anciennement projet de loi 16, adopté en juin 2023. Cette modification législative est à l'origine des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT). Celles-ci « contribuent à concrétiser [...] la vision de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire » et « représentent les objectifs que poursuit le gouvernement en matière d'aménagement du territoire ³⁶⁸ ». En vigueur depuis décembre 2024, ces nouvelles OGAT obligent notamment les MRC à produire un diagnostic des besoins en habitation sur leur territoire.
Code civil du Québec	Ministère de la Justice du Québec Sa mission est de « favoriser la confiance des citoyennes et des citoyens en la justice et le respect des droits par le maintien au Québec d'un système de justice accessible et intègre ainsi que de la primauté du droit. » Il est responsable de mettre à jour le Code civil du Québec, de proposer des modifications au gouvernement et « il encadre son application générale à travers le système judiciaire québécois (tribunaux civils et administratifs) ³⁶⁹ ».	La disposition préliminaire du Code civil du Québec (C.c.Q.) énonce ce qui suit : « Le Code civil du Québec régit, en harmonie avec la Charte de la langue française, la Charte des droits et libertés de la personne et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens. Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger ». En ce qui a trait au domaine de l'habitation, le C.c.Q. encadre de façon détaillée la relation entre locateur (propriétaire) et locataire, en établissant des droits, obligations et limites réciproques. Voici les principales dynamiques relationnelles instaurées par le Code, ainsi que les articles clés qui s'y rattachent : Contrat de louage (bail) Le bail est un contrat qui lie les parties, et il engage autant le locateur que le locataire. Les conditions du bail sont principalement encadrées par les articles 1851 à 2000. Obligations du locateur (propriétaire) Le locateur a plusieurs devoirs envers le locataire : - Fournir un logement en bon état de réparation et d'habitabilité (art. 1854 et 1910). - Assurer la jouissance paisible du logement (art. 1854 al. 2, 1860).

³⁶⁷ Le droit de préemption donne à l'organisme municipal admissible, ayant adopté un règlement le permettant, la possibilité d'acquérir en priorité tout immeuble de son territoire sur lequel il a préalablement inscrit un avis d'assujettissement au Registre foncier. La durée de cet avis ne peut excéder 10 ans et il ne peut y avoir plus d'un avis sur un immeuble. Source : Ricard, P. (ND). [Droit de préemption : ce qu'il faut savoir](#). Association des évaluateurs municipaux du Québec.

³⁶⁸ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (n.d.). [Schéma synthèse des OGAT](#).

³⁶⁹ Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie. (s. d.). [Lois et règlements. Guide de la coopération d'habitation](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Loi ou règlement	Autorité concernée	Informations générales
		- Effectuer les réparations nécessaires, sauf celles à la charge du locataire (art. 1864). - Respecter les règles concernant l'augmentation de loyer et le renouvellement du bail (art. 1941 à 1959). Obligations du locataire Le locataire a également des responsabilités : - Payer le loyer à la date convenue (art. 1855). - Utiliser le logement de manière prudente et diligente (art. 1855). - Ne pas troubler la jouissance des autres locataires (art. 1860). - Aviser le locateur des réparations nécessaires (art. 1866). Fin du bail et reprise/éviction Le Code prévoit les conditions dans lesquelles un locateur peut reprendre un logement (ex. pour y loger un proche) ou évincer un locataire. - Articles 1957 à 1960 : reprise de logement - Articles 1961 à 1966 : éviction pour agrandissement, changement d'affectation ou subdivision - Depuis le projet de loi 31 (2024), des modifications aux articles 1962 et 1965 renforcent la protection du locataire (ex. : refus présumé si le locataire ne répond pas à l'avis d'éviction). Protection du locataire et limites à l'éviction Le C.c.Q. introduit une protection asymétrique en faveur du locataire, considérant sa position plus vulnérable dans le lien locatif : - Le locateur ne peut résilier le bail à sa seule discrétion, sauf dans les cas prévus (art. 1863, 1860, 1971). - Les recours abusifs ou vexatoires peuvent être sanctionnés (art. 6, 7, 1375 – principes généraux de bonne foi). Le droit au maintien dans les lieux Il s'agit d'un principe fondamental codifié directement dans la loi, lequel guide les autres dispositions relatives à l'habitation. Le droit au maintien dans les lieux signifie que le locataire a le droit de demeurer dans le logement à la fin du bail, sauf s'il a été valablement résilié par l'une des parties ou qu'il y a une reprise ou une éviction autorisée par le Code civil (art. 1936). Le propriétaire ne peut forcer le départ du locataire à la fin du bail sans motif valable (reprise, éviction, non-respect du bail, etc.). Cet article vise entre autres à protéger la stabilité résidentielle et à contribuer à prévenir l'itinérance ou la précarité. Le droit à la mobilité du locataire Le droit à la mobilité reconnaît que le locataire peut quitter son logement même avant la fin du bail, en cédant celui-ci à une autre personne ou en sous-louant, sous certaines conditions (art. 1870).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Loi ou règlement	Autorité concernée	Informations générales
		Le locataire peut, avec l'accord du propriétaire, céder son bail ou sous-louer son logement. Auparavant, le locateur ne pouvait refuser une cession de bail avec motif sérieux, sans quoi le locataire pouvait faire appel au TAL. Depuis le projet de loi 31 (2024), le propriétaire peut dorénavant refuser qu'un locataire cède son bail à un autre, et ce, sans motif sérieux. « Par certains aspects, le Code civil du Québec touche également le volet associatif de la coopérative. Ainsi, les articles 335 à 354 du Code énoncent les règles générales touchant le fonctionnement et les pouvoirs du conseil d'administration et de l'assemblée des membres des personnes morales, incluant les coopératives. Ces dispositions sont complétées et précisées par la Loi sur les coopératives³⁷⁰ ».
Loi visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale	Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale Sa mission est de « soutenir la participation de la population, des entreprises, des organismes et des communautés au développement et à la prospérité du Québec. Il accompagne ses clientèles et favorise leur autonomie. Il offre un accès simplifié aux services gouvernementaux. »	Adoptée en 2002, la Loi visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale encadre l'action gouvernementale en matière de lutte contre la pauvreté. Son article 9 souligne que l'accès à un logement décent et abordable est essentiel pour renforcer le filet de sécurité sociale et économique, notamment par des mesures d'aide au logement, le développement du logement social et le soutien communautaire aux personnes. Déoulant de ladite Loi, le Plan d'action gouvernemental visant la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale 2024-2029 reconnaît que le logement est un facteur déterminant de la sécurité économique et sociale des personnes. Bien que le logement soit moins central que dans le Plan 2017-2023, alors que l'un des quatre objectifs était d'investir pour améliorer le logement social, il est abordé dans le cadre d'un axe visant à répondre aux besoins de base. L'objectif 2.2.1 vise entre autres à améliorer l'offre de logement social. Bien que le gouvernement y reconnaisse la gravité de la situation actuelle, marquée par le manque de logements sociaux et abordables et par la hausse des coûts, le Plan se base sur des engagements antérieurs et n'engage pas de nouvelles sommes. L'action 2.2.1.2 vise à soutenir les acteurs facilitant l'accès et le maintien en logement des personnes en situation de pauvreté, principalement par le développement de connaissances dans les réseaux de santé publique (MSSS, CIUSSS, CISSS). Quant à l'action 2.2.2.2, elle modifie la notion de vie maritale en assistance sociale afin de reconnaître certaines situations de proche aide, ce qui peut avoir un effet sur l'admissibilité aux programmes en lien avec le logement. Enfin, d'autres mesures fiscales et sociales (crédit d'impôt, primes au travail, allocations, revenu de base, indexation des prestations) visent à augmenter le revenu disponible des ménages à faible revenu, ce qui peut améliorer leur capacité à assumer les coûts liés à leur habitation. Lors des consultations tenues dans le cadre de la préparation du Plan d'action gouvernemental visant la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale 2024-2029, le Collectif IDS-CN a déposé un mémoire dans lequel il formulait des recommandations, telles que l'élaboration d'une politique structurante en logement, incluant un registre des loyers et un meilleur encadrement des prix des logements. Ces recommandations n'ont pas été reprises dans le Plan.

³⁷⁰ Ibid.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Loi ou règlement	Autorité concernée	Informations générales
Loi sur la Santé publique	Ministère de la Santé et des Services sociaux	La Loi sur la santé publique « a pour objet la protection de la santé de la population et la mise en place de conditions favorables au maintien et à l'amélioration de l'état de santé et de bien-être de la population en général³⁷¹ ». Elle encadre entre autres des actions visant à prévenir les problèmes liés aux conditions de vie. Bien qu'elle ne réfère pas explicitement au logement ou à l'habitation, cette loi offre plusieurs possibilités aux directions de santé publique, telles que : - Documenter les conditions de logement et proposer des recommandations aux autorités. - Valoriser le logement comme déterminant social de la santé. - Recommander des actions pour réduire les inégalités sociales de santé liées à l'habitation. - Émettre des avis sur les outils de planification territoriale.
Charte des droits et libertés de la personne	Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ)	Les liens entre le logement et la Charte des droits et libertés de la personne sont discutés à la section 5.1.1 – La marchandisation du logement, et plus particulièrement la question du droit au logement. Rappelons que l'article 45 de la Charte (« toute personne dans le besoin a droit, pour elle et sa famille, à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales, prévues par la loi, susceptibles de lui assurer un niveau de vie décent ») a été évoqué comme une protection au droit au logement par la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse³⁷². De plus, la Charte interdit toute forme de discrimination fondée notamment sur l'origine ethnique, le sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, la condition sociale, le handicap ou toute autre caractéristique personnelle.
Loi sur les coopératives	Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (MEIE) Ce ministère a pour mission de « soutenir la croissance durable de l'économie du Québec, de contribuer à l'essor de la recherche et de l'innovation ainsi que de s'assurer d'une gouvernance responsable des ressources énergétiques. »	La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) explique ainsi de quelle manière la Loi sur les coopératives influence les activités de ces organisations. « Elle définit les règles touchant l'organisation, le fonctionnement et les différents aspects de la vie d'une coopérative d'habitation, de sa constitution jusqu'à la fin de son existence. On y trouve, entre autres, des dispositions relatives aux pouvoirs et à la capacité de la coopérative, à la structure de son capital social, aux membres, aux assemblées générales, à la composition et au fonctionnement de son conseil d'administration, aux pouvoirs et aux devoirs de ses administrateurs, etc. Cette loi comporte également une section contenant des dispositions qui s'appliquent spécifiquement aux coopératives d'habitation (L.c., articles 220 à 221.2.10). En plus de définir la coopérative d'habitation, ces dispositions précisent certaines règles touchant les membres, la médiation, le rapport annuel et les coopératives d'habitation ayant bénéficié de subventions gouvernementales. Le Règlement d'application de la Loi sur les coopératives vient compléter certaines dispositions de la Loi, en apportant des précisions de nature technique, touchant entre autres :

³⁷¹ Gouvernement du Québec. (2024). [Loi sur la santé publique](#). Légis Québec

³⁷² Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. (2021). [Le droit au logement est protégé par la Charte des droits et libertés de la personne](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Loi ou règlement	Autorité concernée	Informations générales
		- Le nom de la coopérative; - La forme et la teneur des états financiers; - La vérification; - Les opérations avec les membres. »³⁷³
Loi sur les compagnies		En lien avec le logement, cette loi concerne notamment les OSBL d'habitation, lesquels sont constitués en vertu de sa troisième partie.

³⁷³ Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie. (s. d.). [Lois et règlements. Guide de la coopération d'habitation](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

6.2.2 Acteurs de la société civile

Plusieurs acteurs provinciaux de la société civile jouent un rôle actif dans le domaine de l'habitation au Québec, en particulier en ce qui concerne l'offre hors marché, laquelle inclut notamment le logement social et communautaire. Le présent aperçu met en lumière certaines organisations dont la mission est directement liée à ce secteur, ainsi que d'autres qui s'y intéressent par le biais de diverses activités.

Regroupement des offices d'habitation du Québec

La mission du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) est de « promouvoir et favoriser le développement du logement social et abordable dans le respect du développement durable; de représenter les offices d'habitation auprès des pouvoirs publics et de tous les autres organismes; et d'offrir une gamme de services à valeur ajoutée visant à informer, former et soutenir ses membres³⁷⁴ ». Au total, ce sont 108 offices d'habitation de la province qui en sont membres.

Les offices d'habitation soutiennent depuis plus de 50 ans plus de 170 000 personnes à faible ou modeste revenu (personnes seules, familles, personnes âgées et personnes en situation de handicap).

Mandataires de la Société d'habitation du Québec, ils gèrent les habitations à loyer modique (HLM) et sont dirigés par un conseil d'administration regroupant des représentants municipaux, socioéconomiques et des locataires.

« Le ROHQ représente principalement les offices d'habitation et les organismes liés à la gestion des programmes HLM et AccèsLogis (ACL) au Québec.

Le site Internet du Regroupement indique qu'en tout, 106 000 unités de logement sont administrées :

- 67 000 unités HLM publiques et privées.
- 15 000 logements avec supplément au loyer.
- 19 000 unités AccèsLogis Québec (ACL).
- 5 000 logements abordables Québec (LAQ) et autres programmes.³⁷⁵ »

Il offre différents services aux offices, tels que des conseils juridiques, des formations et un centre de référence documentaire. Son site Internet centralise aussi ses publications. Il a notamment mandaté une firme privée pour documenter les effets sociaux et économiques de la construction de nouveaux logements sociaux, dans un contexte de forte augmentation des besoins en logement, d'absence de construction de HLM depuis 1994 (hors Nunavik) et de montée du coût de la vie. Le [rapport final de cette étude](#) ainsi qu'une [synthèse](#) dévoilent entre autres que :

- Investir dans le logement social a des répercussions positives majeures : vivre dans de telles habitations améliore la santé globale, réduit l'insécurité alimentaire et diminue la prévalence du diabète. De plus, des études en criminologie montrent que la construction de logements sociaux est associée à une diminution de certains crimes, possiblement parce qu'en réduisant la pauvreté, elle améliore le statut socioéconomique des populations.
- La construction de 12 500 logements sociaux pourrait contribuer à l'enrichissement du Québec : l'étude estime que ceci augmenterait le PIB de 148 millions \$ à 230 millions \$ et ferait croître le revenu des ménages de 844 millions \$ à 1 632 millions \$, en plus de générer 525 millions \$ d'économies annuelles en coûts de répression du crime.

³⁷⁴ Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation. (s. d.). [À propos](#).

³⁷⁵ Ibid

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Effet significatif sur la lutte contre la pauvreté : construire ces logements sociaux permettrait de sortir environ 65 000 Québécois·es de la pauvreté et de réduire le taux de pauvreté de 0,8 %.
- Un investissement rentable pour l'État : malgré les coûts initiaux (entre 2,5 milliards \$ et 5 milliards \$), les retombées économiques et sociales positives rendent l'investissement hautement désirable.

→ Consultez le site du [ROHQ](#) pour plus d'information.

Réseau québécois des OSBL d'habitation

La mission du RQOH est de « rassembler, soutenir et représenter les 8 fédérations régionales d'OSBL d'habitation du Québec, réunissant 1 200 organismes sans but lucratif d'habitation autonomes et indépendants des gouvernements. Sur l'ensemble du territoire québécois, ceux-ci offrent près de 55 000 logements³⁷⁶ ». La Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches (FROHQC) en est notamment membre. Les quatre principaux dossiers sur lesquels travaille le RQOH sont :

1. Construire des logements sociaux et communautaires;
2. Préserver le parc de logements existant;
3. Financer le soutien communautaire en logement;
4. Renforcer le modèle des habitations communautaires.

Le Regroupement offre des services à ses membres (mutuelle de prévention, programme d'assurances, formation, services techniques, etc.), rédige et diffuse des publications (Portraits du logement communautaire, bulletin, infolettre, mémoire, etc.) et organise des événements. En novembre 2024, la 9^e édition du colloque annuel du RQOH s'est tenue à Québec.

En 2014, il a entre autres produit un rapport sur les [Caractéristiques économiques et la viabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec](#). À cette époque, on relevait notamment que les OSBL d'habitation :

- Sont une puissance économique, avec 48 000 logements, 850 millions \$ de chiffre d'affaires et 6 500 emplois qui dynamisent l'économie locale.
- Doivent composer avec des risques financiers imminents étant donné la non-prévisibilité des programmes gouvernementaux.
- Assurent l'abordabilité de plusieurs unités résidentielles avec des loyers 14 % inférieurs au marché privé, soutenus par des subventions ciblées.
- Ont un ancrage communautaire par une forte implication bénévole et une présence active dans des centaines de municipalités à travers le Québec.
- Font face à des défis critiques, comme le vieillissement du parc, de faibles pratiques d'entretien et un manque de préparation exigeant des actions urgentes.

Le RQOH fait partie de l'Alliance québécoise des milieux de vie pour aînés, créée en mars 2025 et qui regroupe également [l'Association des établissements de longue durée privée du Québec \(AELDPPQ\)](#), [l'Association des soins à domicile du Québec \(ASDQ\)](#), le [Regroupement québécois des résidences pour aînés \(RQRA\)](#), [l'Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec \(ARIHQ\)](#) et [l'Association des établissements privés conventionnés \(AEPC\)](#).

³⁷⁶ Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation. (n.d.). [Qui sommes-nous ?](#)

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

La [Fédération des OSBL d'habitation de Montréal \(FOHM\)](#) a produit, en 2023, une étude intitulée [Leçons de systèmes de financement du logement social résilients, les cas de la France, du Danemark et de l'Autriche](#) qui vise notamment à répondre à la question suivante : « Comment pouvons-nous améliorer le modèle de financement du Québec pour qu'il soit pérenne et résilient, et permette d'agrandir considérablement le parc de logements à but non lucratif ? » Parallèlement, des missions ont eu lieu en Europe (organisées par la FOHM, Effet-I et la mairesse de Montréal), d'une part pour approfondir les connaissances et, d'autre part, pour construire des relations avec des acteurs du logement social de ces pays. Par la suite, un comité organisateur a planifié en mai 2024 deux Journées d'étude sur les perspectives internationales sur le logement social et communautaire, pour lesquelles un [rapport](#) a été produit. Le dialogue s'est poursuivi à l'occasion du 9^e colloque biennal du RQOH ayant eu lieu en novembre 2024 lors d'un atelier d'un après-midi intitulé : « Objectif 20 % : Comment faire pour atteindre 20 % de logement social et communautaire au Québec ? ».

En décembre 2024, la FOHM ainsi que l'Accueil Bonneau lançaient la Fiducie régionale solidaire (FRS), « un nouveau service d'accompagnement en gestion budgétaire destiné à aider les personnes à se maintenir en logement. Ce projet pilote, financé par le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, offre un soutien personnalisé et gratuit aux personnes aux prises avec des difficultés financières. La FRS s'appuiera sur un réseau de cinq points de service répartis sur l'île de Montréal, dont trois sont déjà opérationnels dans les quartiers Centre-Sud avec l'Accueil Bonneau, Montréal-Nord avec Habitat Charleroi et Mercier-Est avec le PAS de la rue. Cette proximité géographique facilite l'accès au service pour les personnes en situation de vulnérabilité³⁷⁷ ».

→ Consultez le site du [RQOH](#) pour plus d'information.

Confédération québécoise des coopératives d'habitation

À titre de promoteur et de porte-parole national du mouvement québécois des coopératives d'habitation, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) valorise tout modèle coopératif en habitation et assure la coordination des fédérations dans leurs actions en soutien aux coopératives d'habitation partout au Québec. Par exemple, la Confédération :

- Effectue des représentations afin de défendre et de protéger les droits et les aspirations des membres de coopératives d'habitation.
- Offre de la formation aux fédérations et coopératives, par exemple sur la gestion participative.
- Offre un service de consultation téléphonique pour tout problème relatif à la mise en place et au fonctionnement d'une coopérative d'habitation.
- Offre des conseils juridiques dans l'exercice des activités coopératives ainsi qu'un service d'arbitrage lors de différends liés à la suspension ou à l'exclusion d'un membre d'une coopérative d'habitation. En partenariat avec Équijustice, la CQCH offre aussi un service gratuit de médiation citoyenne lors de troubles de voisinage.

On trouve sur le site Internet de la Confédération plusieurs mémoires et rapports produits par la CQCH. À titre d'exemple, mentionnons le [Mémoire de la CQCH dans le cadre de l'élaboration du plan d'action 2024-2029 issu de la politique gouvernementale Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté, au Québec \(VVE\)](#), sur l'autonomie et le maintien des personnes âgées à domicile et leur besoin de soutien communautaire.

³⁷⁷ Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal. (2024). [Lancement d'un nouveau service pour aider les personnes à se maintenir en logement : la Fiducie régionale solidaire](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

En octobre 2016, elle a produit un mémoire sur [Les coopératives d'habitation : Incontournable du développement social, économique et durable](#) à travers lequel elle formulait sept recommandations, dont la mise en place de programmes financiers pour développer des coopératives et faciliter leur mutualisation.

→ Consultez le site du [CQCH](#) pour plus d'information.

Association des groupes de ressources techniques du Québec

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) représente les groupes de ressources techniques (GRT) de la province et « veille au financement et au développement de l'habitation communautaire partout au Québec afin de répondre aux besoins actuels des ménages à faible et modeste revenu³⁷⁸ ». Elle collabore avec divers partenaires de secteurs variés (communautaire, institutionnel, privé, etc.) et soutient ses organisations membres en proposant divers services : de la formation, du soutien technique, des publications, des lieux de réseautage, etc. Depuis quelques années, elle organise la Journée de l'habitation communautaire et sociale.

L'AGRTQ gère ou a créé des fonds destinés à l'habitation communautaire québécoise :

- Le Fonds d'acquisition québécois (FAQ) qui « offre des prêts temporaires pour l'achat de propriétés immobilières dans le but de construire, de rénover ou de recycler des bâtiments à des fins d'habitation communautaire. Il permet aux organismes d'habitation (coopératives, OBNL, Office municipal d'habitation) de saisir une opportunité d'achat de terrain ou d'immeuble en attendant le financement complet du projet³⁷⁹ ».
- Le Fonds Immosocial Québec qui est un « fonds de type capital patient d'un montant de 20 M\$ dédié aux organismes communautaires et aux entreprises collectives pour leurs projets d'habitation communautaire ainsi que pour le financement de leurs espaces commerciaux. Un prêt en capital patient se distingue d'un prêt hypothécaire classique du fait que le remboursement du capital n'intervient qu'à l'échéance de la période de prêt. Les intérêts sont quant à eux payés annuellement et calculés en fonction des surplus nets dégagés par l'exploitation du projet, après les paiements du prêt hypothécaire de 1^{er} rang³⁸⁰ ».
- Le Fonds Coop-Proprio.
- Le Capital Social d'Investissement Immobilier (CSII), dont il sera question à la section 6.2.4.

En mai 2025, une étude réalisée pour le compte de l'AGRTQ était rendue publique : [Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec. Étude des retombées socioéconomiques des programmes de la Société d'habitation du Québec](#). Le sommaire de l'étude révèle « que les investissements de la SHQ génèrent d'importantes retombées : en plus de contribuer au produit intérieur brut à hauteur de près de 2,4 milliards de dollars et de soutenir 26 588 emplois dans plusieurs secteurs (construction, services professionnels, etc.), ces dépenses libèrent le pouvoir d'achat des ménages bénéficiaires, ce qui stimule la consommation. Par ailleurs, la monétisation de certains effets sociaux — tels que la diminution des hospitalisations ou des interventions d'urgence — permet d'estimer des économies annuelles significatives de l'ordre de 354,9 M\$ pour les finances publiques.

³⁷⁸ Association des groupes de ressources techniques du Québec (2025). [Le logement social et communautaire: un investissement qui rapporte au Québec. Étude des retombées socio-économiques des programmes de la Société d'habitation du Québec](#).

³⁷⁹ Association des groupes de ressources techniques du Québec. [Accueil](#).

³⁸⁰ [Fonds Immosocial Québec](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Enfin, les revenus fiscaux et parafiscaux et les économies pour l'État sur les programmes sociaux s'additionnent et surpassent les investissements annuels de la SHQ en logement communautaire pour dégager, au net, environ 162,1 M\$ en 2023-2024 de fonds publics³⁸¹ ».

Sur le site Internet de l'AGRTQ, il est également possible de trouver la [communication commune du secteur de l'habitation communautaire et sociale](#) signée par dix organismes en mai 2025 qui souhaitent s'unir dans le but d'atteindre l'objectif de 20 % de logements communautaires et sociaux au Québec.

→ Consultez le site du [AGRTQ](#) pour plus d'information.

Front d'action populaire en réaménagement urbain

Créé en 1978, ce regroupement national milite pour le droit au logement, et son axe d'intervention prioritaire est le logement social. Il s'engage également sur des questions telles que l'aménagement urbain, la lutte contre la pauvreté et la défense des droits sociaux. Ses trois principales orientations sont les suivantes :

1. Il considère le logement comme un droit fondamental.
2. Il considère que l'État doit jouer un rôle central en habitation.
3. Il vise le plus grand contrôle de l'ensemble des citoyens et des citoyennes sur leurs conditions de logement, l'aménagement de leur quartier et leur milieu de vie³⁸².

Le FRAPRU, sur son site Internet, regroupe et réfère les personnes vers des ressources pouvant les soutenir dans le cas où elles vivent des problèmes avec leur propriétaire, sont à risque de se trouver sans logis ou veulent un logement social. Il propose aussi diverses publications (comme le Dossier noir logement et pauvreté au Québec) et organise des campagnes et des actions. Par exemple, en septembre 2024 s'est tenu un camp à Québec pour revendiquer davantage d'investissements de la part du gouvernement provincial dans le logement social. Toujours à Québec, au printemps 2024, le FRAPRU et le [Comité populaire Saint-Jean-Baptiste](#) en partenariat avec [l'Engrenage St-Roch](#) ont organisé une formation sur la mobilisation de groupes de requérants pour le logement social.

L'une des demandes du FRAPRU pour solutionner la crise du logement est la suivante : « le gouvernement du Québec doit se doter d'une cible claire d'au moins 10 000 logements sociaux et communautaires par année, sur 15 ans, afin que la part occupée par le logement social sur le parc locatif atteigne au moins 20 %, d'ici 15 ans³⁸³ ».

Élaborée à l'hiver 2022, la Politique d'habitation du FRAPRU renferme davantage de revendications, telles que la reconnaissance du droit au logement, l'encadrement du processus de location des logements, la protection du parc de logements locatifs encore abordables et l'obligation de construire de nouveaux logements universellement accessibles³⁸⁴.

→ Consultez le site du [FRAPRU](#) pour plus d'information.

³⁸¹ St-Denis, M. Dazé, É. (2025). [Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec](#). p. 7.

³⁸² Front d'action populaire en réaménagement urbain. (n.d.). [À propos.](#)

³⁸³ Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2024). [Communiqué de presse. Bilan du 1^{er} juillet : La crise du logement se vit durement à l'année, constate le FRAPRU.](#)

³⁸⁴ Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2022). [Pour une politique d'habitation ambitieuse au Québec.](#)

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Vivre en ville

Vivre en Ville est un organisme qui milite pour le développement de collectivités viables et durables. Il se consacre à la transformation de l'approche en matière d'habitation pour répondre aux crises d'accessibilité et de durabilité que traverse le Québec. L'organisme propose des solutions pour garantir l'accès à des logements diversifiés et abordables, situés dans des milieux de vie durables, proches des emplois, des transports et des services essentiels. L'une des actions de Vivre en Ville est la mise en place du [Registre des loyers](#), un outil visant à mieux comprendre et suivre l'évolution des prix des loyers dans les quartiers québécois. Grâce à une plateforme de données ouvertes, il offre aux locataires et aux acteurs du logement un accès à des informations essentielles, soutenant ainsi les initiatives de contrôle des loyers et la préservation de l'abordabilité. Cette plateforme, participative, a été élaborée pour être mise en œuvre par un gouvernement et alimentée dans le futur par des données administratives, comme celles issues du relevé 31³⁸⁵ et de la déclaration de revenus. En date du 16 décembre 2025, la plateforme compte plus de 84 000 loyers enregistrés. Récemment, un locataire de Montréal a réussi à faire réduire son loyer de près de 600 \$ par mois, en se basant sur les informations du registre pour contester une augmentation injustifiée³⁸⁶.

En 2024, Vivre en Ville a mandaté une firme pour mener une [étude sur l'état du marché locatif au Québec](#). Cette étude a notamment révélé une hausse moyenne de 19,8 % des loyers pour les ménages ayant déménagé récemment, ainsi qu'un recul notable des unités dont le loyer se situe entre 500 \$ et 749 \$.

Vivre en Ville a aussi publié l'ouvrage [Portes ouvertes : Pour une sortie de crise durable en habitation](#), qui propose des solutions concrètes et applicables pour protéger la population des excès du marché immobilier et construire une abondance de logements hors marché. Parmi les 16 solutions présentées, l'ouvrage met en avant la construction massive d'unités hors marché, le financement des programmes de logements sociaux, ainsi que des projets innovants comme les coopératives de propriétaires. Le rapport recommande la mise en place d'un registre des loyers accessible à tous, un encadrement rigoureux de la transformation des logements en hébergements touristiques de type Airbnb, ainsi qu'un resserrement de la fiscalité sur les profits générés par les transactions immobilières. Il plaide également pour un engagement accru des gouvernements, des municipalités et du milieu communautaire et coopératif afin d'augmenter grandement l'offre de logements sociaux et abordables, à l'abri des dynamiques spéculatives, ce qui contribuerait à stabiliser le marché locatif dans son ensemble. En 2025, l'organisation a publié la [2^e édition de Portes ouvertes](#).

Il fait partie, avec l'UTILE et l'Arpent, des trois organismes à but non lucratif qui ont mis sur pied le [Laboratoire pour l'abordabilité du bâti \(LAB\)](#).

L'un des champs d'expertise de Vivre en Ville concerne le développement de collectivités viables, dans une perspective de lutte contre les changements climatiques et de protection de l'environnement. Son ouvrage [Construire avec le climat](#) illustre cet engagement.

L'organisation a également mis sur pied un volet [Optimisation des milieux de vie](#) à son répertoire, volet qui « recense des cas inspirants réalisés au Québec et ailleurs de densification, de requalification et de consolidation urbaine et villageoise ».

³⁸⁵ Le relevé 31 sert à déclarer les renseignements sur l'occupation d'un logement au 31 décembre de chaque année ([TAL](#)) et est utilisé à des fins fiscales québécoises afin de demander le crédit d'impôt pour solidarité ([LM Montréal](#)).

³⁸⁶ Ducas, I. (2025). [Il économise 600 \\$ par mois grâce à un registre des loyers](#). La Presse

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

« Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) a pour principale mission la promotion du droit au logement et il agit comme porte-parole pour les locataires, particulièrement pour les ménages à faible revenu. De plus, il veille à la mobilisation et au droit d'association sur les enjeux relatifs au droit au logement par l'éducation populaire et la sensibilisation de l'opinion publique. Finalement, il soutient la défense des droits des locataires par l'information, la formation et la diffusion de contenu juridique, politique et social³⁸⁷. »

L'essentiel du travail du RCLALQ porte sur cinq dossiers importants, soit le contrôle des loyers, l'accès à la justice pour les locataires, la lutte à la discrimination au logement, la lutte à l'insalubrité des logements et la protection du parc locatif. Pour chacun de ces dossiers, plusieurs documents et outils, produits par le RCLALQ ou d'autres organisations, [sont disponibles gratuitement sur le site Internet de l'organisme](#) comme [Sans loi ni toit : Enquête sur le marché incontrôlé des loyers](#) et [Enquête discrimination et logement 2021 : Quand trouver un logement est une véritable course à obstacles](#). En juin 2024, la Regroupement publiait sa plus [récente enquête annuelle sur le prix des logements à louer](#).

Parmi les actions et campagnes actuelles à portée provinciale et qui concernent particulièrement les personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être, mentionnons :

- Une campagne pour l'introduction d'un contrôle obligatoire et universel des loyers afin de contrer la spéculation immobilière à outrance.
- La campagne [Justice pour les locataires](#) pour réclamer une réforme en profondeur du Tribunal administratif du logement (la Régie du logement au moment du lancement de la campagne) pour le rendre véritablement juste et accessible pour l'ensemble des locataires (par exemple gratuité des services et diminution des délais de traitement notamment pour les dossiers impliquant la santé et la sécurité des locataires).
- L'introduction d'une législation sur la salubrité des logements ainsi que pour une meilleure application des réglementations existantes dans les municipalités.
- De plus grandes protections pour les locataires contre les expulsions lors de reprises de logement, d'évictions pour agrandissement ou subdivision, etc.

À noter qu'il n'est pas dans la mission du RCLALQ d'offrir des services individuels aux locataires. Ce rôle revient plutôt notamment à la cinquantaine de groupes membres du RCLALQ qui eux défendent les locataires au quotidien. Toutefois, l'organisation a créé le site [locataire.info](#) pour soutenir les locataires dans la défense de leurs droits et dans la lutte pour le droit au logement. On y trouve une multitude d'informations, par exemple comment refuser une hausse de loyer, comment remplir une mise en demeure, quoi faire lorsqu'un logement est en mauvais état, etc.

→ Consultez le site du [RCLALQ](#) pour plus d'information.

Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec

Fondée en 1993, la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) regroupe plus de 300 associations de locataires et comités consultatifs de résidents (CCR) à travers le Québec. Sa mission est « de promouvoir et défendre les intérêts des locataires et travailler à l'amélioration de leur qualité de vie; d'apporter un soutien au travail réalisé localement par les associations de locataires; de favoriser l'implication et la prise en charge des locataires dans les HLM; et de représenter les locataires auprès des instances politiques et

³⁸⁷ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. (s. d.). [À propos](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

administratives³⁸⁸ ». La FLHLMQ est dirigée par un conseil d'administration composé de 18 locataires élus, chacun représentant une région et assurant le lien avec les associations et les CCR de son territoire.

Elle organise diverses activités, telles que des formations et des événements. Elle diffuse également des publications comme des bulletins, des infolettres, des recherches et des mémoires.

→ Consultez le site du [FLHLMQ](#) pour plus d'information.

Réseau québécois de développement social

« Le Réseau québécois de développement social (RQDS) a un mandat principal de communauté de pratique en développement social, en soutenant ses membres qui interviennent pour améliorer les conditions de vie individuelles et collectives des citoyens. Le RQDS mène également des actions visant à promouvoir et à positionner le développement social aux plans local, régional et national. À ces fins, le RQDS développe des alliances et des collaborations avec divers organismes³⁸⁹. »

Les membres du RQDS sont, à l'instar du Collectif IDS-CN, des démarches intersectorielles en développement social, agissant sur le plan régional pour la plupart. Plusieurs d'entre elles ont mis sur pied des initiatives sur le thème du logement et de l'habitation. À cet effet, le RQDS a créé une communauté de pratique sur la question afin que les démarches de partout au Québec puissent disposer d'une plateforme d'échanges et de partages sur le sujet.

Ensemble, ces organisations ont identifié des pouvoirs et des leviers des concertations intersectorielles pour agir sur les enjeux d'habitation : identifier les besoins en logement et ceux des partenaires, ainsi que les éléments partagés comme les objectifs communs; centraliser l'information pertinente et vulgariser les connaissances pour en faciliter l'appropriation; organiser des événements, des consultations publiques et des actions de sensibilisation; produire des argumentaires pour soutenir la prise de conscience des collectivités et des élu·es; faire connaître les ressources disponibles, qu'elles soient financières, organisationnelles ou humaines; renforcer le sentiment d'appartenance régional et les liens entre les acteurs; mettre en relation les parties prenantes, favoriser le réseautage et arrimer les efforts; mobiliser les acteurs et les ressources; travailler en intersectorialité; concevoir et mettre en œuvre des projets, outils et activités; et enfin, influencer les instances en parlant d'une voix commune.

Voici trois exemples de projets déployés par des démarches intersectorielles sur la thématique de l'habitation :

- La démarche [Bien vieillir chez soi](#) mise sur pied dans le Bas-Saint-Laurent, est une recherche-action visant à « améliorer l'offre de services institutionnels, municipaux et communautaires destinée aux personnes âgées : les décentraliser, les arrimer et les adapter à l'aide, notamment, de la mobilisation des communautés et des personnes concernées³⁹⁰ ».
- La plateforme [Ensemble logement](#) élaborée par Concertation Horizon en Montérégie-Ouest a pour objectifs de vulgariser les concepts du logement, de rassembler des données, des guides et des exemples de projets pour faciliter la mise en place d'initiatives en logement hors marché et d'inspirer les milieux avec des projets innovants et accessibles.
- Le Réseau estrien en développement social a organisé, en 2023 et en 2024, un Colloque sur l'accessibilité aux logements sociaux et abordables, dont les actes sont disponibles sur le [site Internet du Réseau](#).

Si certaines de ces organisations disposent d'un portrait détaillé de l'habitation de leur territoire (données quantitatives et qualitatives), plusieurs ont octroyé ce mandat à l'externe, à des chercheurs universitaires par

³⁸⁸ Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec. (s. d.). [Présentation de la FLHLMQ](#).

³⁸⁹ Réseau québécois de développement social. (n.d.). [Qui sommes-nous ?](#)

³⁹⁰ Vieillir chez soi Bas-Saint-Laurent. (n.d.). [Présentation](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

exemple. D'autres de ces démarches estiment que la réalisation d'un tel portrait ne relève pas de leur mandat ou de l'échelle régionale, mais plutôt des organisations telles que les MRC. Ces organisations jouent des rôles et mettent en œuvre des actions, qu'elles disposent ou non d'un portrait complet de la situation.

De pair avec quelques démarches régionales, dont le Chantier se loger du Collectif IDS-CN, le RQDS met actuellement en place un projet de recherche sur le logement hors marché en milieu rural. Le projet vise à documenter les défis et les solutions liés au développement de logements hors marché en milieu rural, dans un contexte marqué par la pénurie de logements, la hausse des loyers et leurs répercussions sur la pauvreté et la sécurité alimentaire. Il s'intéresse particulièrement aux projets complétés ou bien avancés depuis la fin du programme AccèsLogis, incluant ceux avec ou sans soutien pour des populations vulnérables. L'objectif est d'identifier les innovations mises en place, les obstacles rencontrés, ainsi que les conditions favorables au développement de tels projets, afin de proposer des modèles alternatifs viables, de vulgariser les connaissances recueillies et de mobiliser les partenaires et décideurs autour du logement hors marché en milieu rural.

→ Consultez le site du [RQDS](#) pour plus d'information.

Société d'habitation des communautés noires

La Société d'habitation des communautés noires (SHCN) « a été créée dans le but de répondre directement aux questions de discrimination et de racisme liées à l'accès au logement pour les personnes issues des communautés noires. Leur mission est de développer et gérer du logement abordable et social tout en favorisant l'inclusion sociale et l'égalité des chances en matière de logement. [La Société souhaite] établir une collaboration en partenariat avec le Centre de transformation du logement communautaire (CTLC) au Québec, pour que la SHCN, avec la participation active et le partenariat des organismes sans but lucratif (OBNL) noirs, réponde à l'objectif de devenir le porteur de services d'accompagnement et de création ou de transformation d'immeubles répondant aux besoins de ces OBNL noirs sur le territoire québécois. »³⁹¹

Son premier projet, le Projet Saint-Michel, « permettra d'offrir 230 logements sociaux et communautaires dont la moitié sera subventionnée pour des locataires à faibles revenus qui ne paieront que 25 % de leur revenu pour se loger³⁹² ».

→ Consultez le site du [SHCN](#) pour plus d'information.

Éducaloi

Cette organisation a pour but « de vulgariser le droit et développer les compétences juridiques de la population du Québec ».

Elle a conçu le [Petit guide du logement : mieux vivre ensemble](#), qui aborde plusieurs thématiques : la recherche d'un logement, la signature d'un bail, vivre et quitter son logement et la résolution des conflits au TAL. Un dossier s'adresse plus particulièrement [aux personnes qui deviennent propriétaires](#). Plusieurs autres fiches touchent à l'habitation, comme en ce qui a trait à [l'hébergement d'une personne en perte d'autonomie](#).

→ Consultez le site d'[Éducaloi](#) pour plus d'information.

³⁹¹ Société d'habitation des communautés noires. (s.d.). [Accueil](#).

³⁹² Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2024). [Prix François Saillant 2024](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

6.2.3 Secteur de la recherche

Le secteur de la recherche contribue à la compréhension des enjeux liés à l'habitation et au logement, en explorant tant les dimensions sociales, économiques, juridiques qu'urbaines de la question. Outre les organisations mentionnées dans la présente sous-section, mentionnons que des universités, des personnes chercheuses et des chaires de recherche au Québec se penchent précisément sur ces thématiques.

Territoires innovants en économie sociale et solidaire

Depuis 2013, le Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS) soutient le développement territorial en facilitant le transfert de connaissances. L'organisation identifie des solutions innovantes et fournit des outils aux organismes d'économie sociale afin de les aider à transformer leurs pratiques et à répondre aux divers défis sociétaux.

Sur la thématique des Milieux de vie, le TIESS porte divers projets en lien avec le logement, notamment :

- [Le logement autrement : expérimentation de modèles d'habitation novateurs](#) : Ce projet se concentre sur trois objectifs principaux : transférer les connaissances sur des modèles d'habitation novateurs en expérimentation au Québec, renforcer les capacités des acteurs de l'économie sociale à soutenir ces initiatives, et identifier les conditions favorables à leur déploiement durable. Les projets pilotes documentés sont la Coopérative de développement immobilier de Charlevoix, les coopératives de propriétaires, le cohabitat Un village à Lachine, la Fiducie foncière communautaire (FFC) à l'échelle de la MRC de Brome-Missisquoi et L'ACHAT. Dans le cadre de ce projet, ces initiatives seront analysées pour comprendre leurs étapes clés, leurs facteurs de réussite et leurs défis, afin de faciliter leur reproduction à plus grande échelle. Les activités prévues incluent la production de carnets de veille, des ateliers collaboratifs, une communauté de pratique, ainsi que plusieurs événements régionaux et nationaux. Des outils pratiques, comme un cahier des apprentissages et des fiches synthétiques, seront créés pour soutenir les porteurs de projets et leurs partenaires.
- [Améliorer la qualité des milieux de vie des personnes âgées](#) : Cinq outils découlent de ce projet maintenant terminé et visent à « saisir les enjeux actuels rencontrés par les personnes âgées, d'explorer les facteurs clés pour des environnements adaptés à divers parcours de vieillissement et à explorer l'écosystème actuel pour identifier les intervenants essentiels et stimuler la mobilisation³⁹³ ».

Le TIESS a produit de nombreux outils à propos des milieux de vie, sur des thèmes tels que les fiducies foncières communautaires au Canada et l'immobilier collectif ou des projets particuliers comme l'Écoquartier Louvain ou le modèle autrichien d'habitation.

→ Consultez le site du [TIESS](#) pour plus d'information.

Institut de recherche et d'informations socioéconomiques

Fondé en 2000, l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS) est une organisation à but non lucratif qui mène des analyses sur les politiques publiques et l'économie du Québec dans le but de fournir des outils pour en améliorer la compréhension et favoriser leur transformation. Par sa mission, l'IRIS cherche à contribuer à la construction d'une société juste et démocratique, tout en respectant les limites planétaires. Leurs publications s'intéressent entre autres à la gestion des finances publiques, à la marchandisation des secteurs de l'éducation et de la santé, à la lutte contre la pauvreté et les inégalités et à l'accès au logement.

³⁹³ Territoires innovants en économie sociale et solidaire. (n.d.). [Améliorer la qualité des milieux de vie des personnes âgées](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

En 2023 et 2025, l'IRIS a partagé quelques publications sur la crise du logement, dont celles-ci :

- [Les grands gagnants de la crise du logement](#)
- [Crise du logement et immigration : mettons fin à l'amalgame](#)
- [Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement](#)
- [Le filtrage comme mirage de solution à la crise du logement : analyse des limites de ses effets](#)

En novembre 2024, l'IRIS a organisé une journée d'étude sur la question suivante : [Quelles politiques pour une réelle abordabilité du logement ?](#) Les conférences peuvent être visionnées en ligne en [cliquant ici](#).

→ Consultez le site du [IRIS](#) pour plus d'information.

Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations

Le Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO) a pour objectif de soutenir la prise de décision stratégique des partenaires gouvernementaux, parapublics et privés par la production et le transfert de savoirs universitaires. Depuis 30 ans, il sert de forum entre le monde académique, les gouvernements et les entreprises.

Il a produit quelques publications sur le thème du logement, sur les RPA et le phénomène *Pas dans ma cour* entre autres. En novembre 2024, le Centre a organisé une journée intitulée *Un Québec en mal de logements* pendant laquelle une centaine de participant·es ont échangé « pour éclairer la crise du logement au Québec, abordant les défis d'accès à la propriété, rareté des logements, hausse des loyers et besoins impérieux en matière de logement de divers groupes de la société³⁹⁴ ».

→ Consultez le site du [CIRANO](#) pour plus d'information.

Institut économique de Montréal

« La vision de l'IEDM est celle d'un monde libre et responsable où les échanges volontaires, le respect des droits de propriété et l'entrepreneuriat favorisent la mobilité sociale et la prospérité pour tous. L'IEDM est un *think tank* [groupe de réflexion]³⁹⁵ indépendant sur les politiques publiques avec des bureaux à Montréal, Calgary et Ottawa. Par ses publications, ses apparitions dans les médias et ses services consultatifs gratuits offerts également à tous les décideurs politiques, l'IEDM stimule depuis plus d'un quart de siècle les débats et les réformes des politiques publiques en se basant sur les principes établis de l'économie de marché³⁹⁶. »

L'un des domaines de recherche auxquels s'intéresse l'IEDM est le logement. Leurs publications sur ce thème abordent notamment la réforme du zonage agricole, l'intervention des pouvoirs publics en habitation (par la réglementation p. ex.), l'offre de logement et les mises en chantier. L'IEDM bénéficie d'une couverture médiatique. Dans certains articles, ses visions et celles de l'IRIS sont divergentes, voire contradictoires.

→ Consultez le site du [IEDM](#) pour plus d'information.

³⁹⁴ Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations. (2024). [Actualités](#).

³⁹⁵ Le terme *think tank* est déconseillé par l'OQLF « puisqu'il n'est pas légitimé dans l'usage en français au Québec ». Selon le Grand dictionnaire terminologique de l'OQLF, il est conseillé d'utiliser le terme [groupe de réflexion](#), lequel représente un « Regroupement d'experts réunis ou non en organisation dont l'objectif est d'influencer et de renseigner le public ou les décideurs politiques en réfléchissant aux enjeux de société, en menant des études permettant de mieux les comprendre et en analysant les stratégies visant leur résolution. Bien que généralement indépendants des gouvernements, les groupes de réflexion tendent néanmoins à adopter une orientation politique particulière. »

³⁹⁶ Institut économique de Montréal. (n.d.). [Qui sommes-nous ?](#)

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Observatoire québécois des inégalités

L'Observatoire québécois des inégalités (OQI) a pour mission « de produire, mobiliser et démocratiser des connaissances sur différentes formes d'inégalités au Québec afin d'éclairer la prise de décision et sensibiliser un large public à l'état des inégalités, à leurs causes et conséquences ainsi qu'aux solutions possibles³⁹⁷ ».

L'OQI, avec son équipe multidisciplinaire, a développé une expertise de pointe dans la recherche, le service-conseil, le transfert de connaissances, les conférences sur mesure et les formations. L'Observatoire s'intéresse notamment aux questions entourant le logement et l'habitation. Au moment d'écrire cette analyse, l'organisation mène une recherche nommée [La facture collective de la crise du logement au Québec](#), en collaboration avec la Société d'habitation du Québec et six Directions régionales de santé publique, dont celle de la Capitale-Nationale. Deux volets de la recherche avaient été publiés en décembre 2025 : [Manque de logements adéquats : quels coûts sur la prospérité économique ?](#) et [Les coûts en santé du manque de logements adéquats](#).

En juillet 2024, l'OQI a publié un [rapport sur les impacts différenciés des effets des changements climatiques ainsi que des solutions d'adaptation sur les personnes en situation d'itinérance](#), mené en collaboration avec le Pôle d'innovation et de concertation [Ouranos](#).

→ Consultez le site du [OQI](#) pour plus d'information.

6.2.4 Acteurs économiques du domaine privé et de l'économie sociale

La sous-section suivante met en lumière divers acteurs représentant les propriétaires, des institutions financières et des fonds dédiés au développement du logement ainsi que des organisations issues de l'économie sociale.

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) a été fondée en 1980 et regroupe plus de 30 000 propriétaires et gestionnaires. Il s'agit d'un organisme à but non lucratif qui accompagne, défend et représente les propriétaires d'immeubles locatifs à travers tout le Québec. Sa mission est de « faire valoir les intérêts des propriétaires auprès des intervenants de l'industrie et des instances gouvernementales³⁹⁸ ».

Les membres de la CORPIQ bénéficient des services suivants :

- [Conseils](#) d'experts cumulant plus de 40 ans d'expérience en gestion immobilière.
- Large éventail de [modèles de lettres et de formulaires](#).
- Programmes d'assurances auto, habitation et multilogement.
- [Publications](#), infolettre Proprio+ et magazine PROPRIQ.
- [Événements et formations](#) exclusives.
- Des services technologiques pour accompagner les propriétaires et les gestionnaires tout au long du cycle de location.

Leur site Internet est une plateforme d'accompagnement pour les propriétaires d'immeubles locatifs, et on y retrouve également diverses interventions effectuées par la CORPIQ au fil des ans auprès des autorités et du gouvernement sur des sujets tels que les critères de fixation de loyer, le droit au dépôt de garantie, les délais du TAL, les évictions illégales, etc.

³⁹⁷ Observatoire québécois des inégalités. (s. d.). [À propos](#).

³⁹⁸ Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. (s. d.). [À propos](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

→ Consultez le site de la [CORPIQ](#) pour plus d'information.

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

La mission de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) « est d'être un acteur de changement rassembleur au bénéfice de la société québécoise en représentant et soutenant les personnes professionnelles de l'industrie de la construction résidentielle et de la rénovation³⁹⁹ ».

« Fondée en 1961, l'APCHQ est un organisme privé à but non lucratif qui, à travers son réseau et ses associations régionales, représente et soutient plus de 28 000 entreprises de l'industrie de la construction résidentielle et de la rénovation. Elle est, depuis 1995, la représentante patronale ayant le mandat de négocier la convention collective au nom des employeurs du secteur de la construction résidentielle⁴⁰⁰. »

→ Consultez le site du l'[APCHQ](#) pour plus d'information.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

« L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) assure la protection du public qui utilise les services de courtage immobilier encadrés par la loi⁴⁰¹. »

→ Consultez le site du l'[OACIQ](#) pour plus d'information.

Caisse d'économie solidaire Desjardins

Membre du Mouvement Desjardins, la Caisse d'économie solidaire est la principale coopérative financière québécoise spécialisée en économie sociale et en investissement responsable (IR). Elle est une actrice incontournable dans la finance solidaire au Québec. Selon le rapport d'activités (2023), la majeure partie, soit 80 % des prêts autorisés en économie sociale, est consacrée aux besoins de l'habitation communautaire (coopératives et OBNL). C'est un total de 868 membres (coopératives et OSBL d'habitations) qui ont choisi la Caisse d'économie solidaire Desjardins pour gérer leurs épargnes et financer leurs projets. L'habitation sociale et communautaire est donc le secteur d'activité le plus important de la Caisse⁴⁰².

La Caisse d'économie solidaire a développé avec le mouvement coopératif et communautaire de l'habitation deux programmes adaptés aux besoins particuliers de ce secteur : les programmes Avantages financiers pour les coopératives et pour les OSBL d'Habitation qui permettent de profiter d'économies sur les opérations bancaires et de taux d'intérêt très avantageux pour les placements⁴⁰³.

Par ailleurs, en collaboration avec le FRAPPRU, la Caisse a créé le [Prix François-Saillant](#). Il vise à encourager une action collective qui participe à améliorer les conditions d'habitat dans les quartiers, les villes et villages du Québec. En 2023, pour sa 4^e édition, le prix a été remis au Comité Sauvons Mena'Sen pour sa mobilisation exceptionnelle en faveur des locations d'OSBL. En 2025, c'est la Société d'habitation des communautés noires qui a reçu le prix pour son projet de logements sociaux dans le quartier Saint-Michel⁴⁰⁴.

→ Consultez le site du la [Caisse](#) pour plus d'information.

³⁹⁹ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. (s. d.). [Qui sommes-nous?](#)

⁴⁰⁰ Ibid

⁴⁰¹ Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. (s. d.). [À propos.](#)

⁴⁰² Caisse d'économie solidaire Desjardins. (2023). [Rapport d'activités 2023 : La Caisse solidaire en mode solutions!](#)

⁴⁰³ Caisse d'économie sociale Desjardins. (n.d.). [Habitation communautaire.](#)

⁴⁰⁴ Caisse d'économie solidaire Desjardins. (s.d.). [Prix François-Saillant.](#)

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Fonds de solidarité FTQ

« Le Fonds de solidarité FTQ (Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec) est le plus grand réseau d'investissement en capital de développement au Québec. En faisant appel à l'épargne des travailleurs et des travailleuses pour accompagner des entreprises de toutes les régions et de tous les secteurs d'activité et en encourageant l'épargne-retraite, le Fonds est devenu un acteur essentiel de la société québécoise⁴⁰⁵. »

Par l'entremise du [Fonds d'immobilier](#), la FTQ s'engage dans des projets de logements sociaux, communautaires ou abordables. Leur mission est de contribuer aux mieux-être des ménages à revenu faible ou modeste dans un souci de mixité et de cohésion sociale. « Le Fonds immobilier investit soit directement ou indirectement dans des fonds spécialisés dont la gestion est confiée à des entreprises d'économie sociale. Par exemple, les prêts consentis permettent à des organismes à but non lucratif, porteurs du projet, de saisir une occasion d'achat d'un terrain ou d'un immeuble⁴⁰⁶. »

À cet effet, le Fonds de solidarité FTQ a créé un partenariat avec le gouvernement du Québec afin d'assurer la gestion d'une entente d'investissements totalisant 512,5 millions dans le but de créer 2 250 unités de logements abordables d'ici 2027⁴⁰⁷. « Les projets seront majoritairement des nouvelles constructions, auxquelles s'ajouteront, dans une moindre proportion, des acquisitions d'immeubles existants dans le but de les rénover et de pérenniser l'abordabilité des loyers. »

En complément, le Fonds immobilier FTQ est impliqué dans plusieurs autres fonds d'investissement tels que le [Capital social d'investissement immobilier \(CSII\)](#), Han Logement, [Fonds d'investissement de Montréal \(FIM\)](#), etc.

→ Consultez le site du [Fonds de solidarité FTQ](#) pour plus d'information.

Fondation

« Créé à l'initiative de la CSN, Fondation aide les Québécoises et les Québécois à préparer leur retraite en offrant un REER accessible. L'épargne recueillie est investie dans les PME d'ici. Fondation permet donc de créer et maintenir des emplois de qualité tout en contribuant à une économie plus équitable, plus inclusive, plus verte et plus performante⁴⁰⁸. »

Grâce à l'implication de Fondation et à une subvention de 45 millions du gouvernement provincial, un total de 1 000 logements supplémentaires de type copropriété seront construits sur l'ensemble du territoire pour la période 2022-2025. Cette annonce s'est faite dans le cadre du [Fonds Coop Accès Proprio](#), mis sur pied par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation et financé par Fondation en collaboration avec la SHQ⁴⁰⁹. Ce modèle qui s'inspire des fiducies foncières américaines permet de contrer le surendettement des ménages et de favoriser l'accès à la propriété. Les ménages qui acquerront ces copropriétés abordables pourront devenir propriétaires et libéreront leurs logements qui seront ainsi rendus accessibles à d'autres ménages. De plus, la formule fait en sorte que les copropriétés demeurent abordables pour les acquéreurs subséquents, du fait de son caractère collectif⁴¹⁰.

→ Consultez le site du [Fondation](#) pour plus d'information.

⁴⁰⁵ Fonds de solidarité FTQ. (s.d.). [À propos](#).

⁴⁰⁶ Fonds de solidarité FTQ. (n.d.). [Facteurs sociaux](#).

⁴⁰⁷ Fonds de solidarité FTQ. (n.d.). [1 000 nouveaux logements sociaux ou abordables seront créés grâce à un partenariat novateur](#).

⁴⁰⁸ Fondation. (s.d.). [À propos](#).

⁴⁰⁹ Fondation. (n.d.). [Un partenariat sans précédent pour rendre disponible 3000 nouveaux logements abordables et sociaux](#).

⁴¹⁰ Fonds coop accès proprio. (n.d.). [À propos](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Capital social d'investissement immobilier

« Ce fonds, en vigueur depuis l'automne 2021, [...] constitue le plus important fonds privé d'investissement dédié à l'habitation communautaire au Québec. Ce partenariat permettra des retombées qui sont estimées à près de 185 millions de dollars. Cet outil permettra de contribuer à la création d'au moins 1 500 unités de logements abordables au Québec en offrant des prêts à des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif et des offices d'habitation. Ces prêts sont à un coût inférieur à celui du marché et servent à financer la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de les réparer/rénover pour en faire des logements locatifs abordables et familiaux⁴¹¹. »

Le Fonds est financé par la SCHL, la SHQ, le Fonds immobilier de solidarité FTQ, Ivanhoé Cambridge, FLAC, Fondation, Mirella et Lino Saputo, Fondation J. Armand Bombardier et géré par l'AGRTQ.

→ Consultez le site du [CSII](#) pour plus d'information.

Bâtir son quartier

Depuis 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de plus de 15 000 logements communautaires à Montréal, ainsi que plusieurs projets d'infrastructures communautaires. Cette entreprise d'économie sociale soutient les ménages à faible ou modeste revenu dans la création de milieux de vie solidaires, en accompagnant des projets d'habitation coopérative ou à but non lucratif. Sa mission repose sur la prise en charge collective, la lutte contre la pauvreté et l'exclusion, et le développement durable d'un parc immobilier communautaire.

→ Consultez le site de [Bâtir son quartier](#) pour plus d'information.

Chantier de l'économie sociale et le Sommet de l'économie sociale 2025

Le Chantier de l'économie sociale est une organisation indépendante et non partisane dont le mandat principal est de favoriser la concertation pour promouvoir et développer l'entrepreneuriat collectif au Québec. En tant qu'organisme à but non lucratif, il rassemble des promoteurs d'entreprises d'économie sociale, telles que des coopératives et des organismes sans but lucratif, actifs dans divers secteurs (communications, loisirs, technologies, habitation, services aux personnes, ressources naturelles, formation, financement, culture, etc.), ainsi que des représentants de grands mouvements sociaux et des acteurs du développement local, tant en milieu urbain que rural⁴¹².

Les 14 et 15 mai 2025, à Montréal, le Chantier a organisé le Sommet de l'économie sociale. Deux des thématiques abordées concernaient l'habitation et le logement, soit l'immobilier collectif et les personnes âgées. Le chantier a produit de la documentation, [accessible en ligne](#), au sujet de la place de l'économie sociale dans le secteur de l'immobilier.

L'une des annonces du Sommet concerne de « nouveaux fonds de développement des capacités en immobilier collectif, visant à renforcer l'expertise du milieu afin d'atteindre l'objectif de 20 % de logements sans but lucratif d'ici 2050 (3 millions \$ du Centre de transformation du logement communautaire et 1 million \$ de la Caisse d'économie solidaire Desjardins)⁴¹³. ».

→ Consultez le site du [Chantier](#) pour plus d'information.

⁴¹¹ Capital social d'investissement immobilier. [Accueil](#).

⁴¹² Chantier de l'économie sociale. (n.d.). [Qui sommes-nous ?](#)

⁴¹³ Pôle d'entrepreneuriat collectif – Estrie. [Retour sur le Sommet de l'économie sociale 2025](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Institut de développement urbain du Québec

« Fondé en 1987, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est un organisme indépendant et sans but lucratif. L'IDU est le plus important représentant de l'industrie immobilière commerciale au Québec. Il agit principalement à titre de partenaire entre les membres de l'industrie, les autorités publiques ainsi que l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème de l'immobilier commercial.

L'IDU regroupe les grands propriétaires institutionnels, les plus importants promoteurs et gestionnaires immobiliers, ainsi que des professionnels de l'industrie tout comme des entreprises œuvrant dans des secteurs connexes.

Les membres s'emploient à promouvoir principalement dans les grandes régions métropolitaines de Québec et de Montréal une vision inspirante de l'ESSOR DE LA VILLE, centrée sur le concept d'intensification urbaine.

Sa mission est de contribuer à l'essor de la ville en stimulant la réflexion, la coopération et le rapprochement entre l'industrie immobilière et son écosystème, favorisant ainsi le développement de projets immobiliers structurants et responsables qui façonneront les aires urbaines de demain. »

Ses cinq objectifs sont les suivants :

- Travailler à l'ESSOR DE LA VILLE en veillant à la compétitivité et à la croissance de l'industrie;
- Promouvoir le développement d'espaces sains, à forte teneur en activité humaine où le mieux-être des personnes se conjugue avec l'émergence économique et sociale de communautés;
- Fournir des informations et le soutien dans le processus continu de formation et d'amélioration des pratiques de ses membres;
- Agir à titre d'interlocuteur privilégié de l'industrie auprès des citoyens, des groupes intéressés par le renouveau urbain et des autorités publiques;
- Fournir à ses membres des occasions d'échanges et de rencontres d'affaires⁴¹⁴.

Sur son site, l'IDU informe qu'en 2017, « pour la région de Québec, l'impact de l'industrie se chiffre à 1,6 milliard de dollars, soit 4 % du PIB de la RMR. L'industrie génère plus de 15 000 emplois dans la région de la Capitale-Nationale et contribue à la hauteur de 53 % de toutes les taxes foncières perçues sur le territoire de la région, soit 585 millions de dollars⁴¹⁵ ».

→ Consultez le site du [IDU](#) pour plus d'information.

6.2.5 Autres secteurs et acteurs

Secteur de l'innovation

Depuis quelques années, au Québec, des projets novateurs en immobilier hors marché prennent forme. Des entreprises d'économie sociale et des organismes à but non lucratif, notamment, développent des projets résidentiels à vocation sociale visant à offrir des logements aux ménages à faible et à moyen revenus. Ces organisations ont pour objectif d'augmenter l'échelle de production de logements hors marché afin de bonifier l'offre de manière substantielle. Certains de ces projets visent également à proposer des unités résidentielles dont les méthodes de construction s'inscrivent dans les principes du développement durable (efficacité énergétique, matériaux durables, méthodes de construction, etc.) et contribuent ainsi à la transition socioécologique des communautés. Le tableau 29 (page suivante) regroupe six exemples de plus en plus reconnus au Québec, qui

⁴¹⁴ Institut de développement urbain du Québec. (s. d.). [Mission](#).

⁴¹⁵ Aviséo Conseil. (2017). [Les contributions économiques de l'industrie de l'immobilier commercial au Québec](#). Institut de développement urbain du Québec.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

œuvrent autant dans la région de Montréal qu'ailleurs dans la province. Le tableau n'offre pas une recension exhaustive des initiatives en cours au Québec, mais veut illustrer le dynamisme du secteur. Une grande diversité d'initiatives se mettent en place dans la province pour apporter des solutions variées au problème pernicieux du logement, [la volonté de créer une association Lazare au Québec \(colocations solidaires\)](#) ou [Toit à moi](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Tableau 29 – Acteurs du secteur de l'innovation au Québec⁴¹⁶

Mandat	Exemples de projets
Acteur : ACHAT (Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec) L'ACHAT est une organisation d'économie sociale qui regroupe des entreprises collectives propriétaires, opératrices et développeuses de logements à but non lucratif au Québec (OBNL, coopératives et sociétés parapubliques). La mission d'ACHAT « consiste à soutenir leurs membres dans la recherche d'innovations et le déploiement de stratégies d'affaires visant à accroître de manière significative l'offre de logements abordables à but non lucratif au Québec, et ce, au bénéfice des communautés locales. L'ACHAT est un lieu d'échange et de concertation, de recherches spécialisées et de mutualisation visant à soutenir le développement des capacités organisationnelles et financières de ses membres afin de développer un volume d'unités de logements abordables plus grands ; et ce de manière à contribuer à une meilleure structuration de l'offre de logements abordables dans le marché résidentiel de la région métropolitaine. Comme partenaires des autorités gouvernementales, nous contribuons également à l'évolution des politiques publiques. » L'ACHAT agit également sur la crise de l'habitation par la production de mémoires, la tenue de conférences, le biais de partenariats d'achats et la réalisation d'études notamment destinées aux pouvoirs publics. » Le projet Élan ACHAT est un centre d'excellence en immobilier collectif dont la mission est d'accélérer la professionnalisation des organisations à but non lucratif qui s'engagent à livrer et à opérer en continu des volumes de logements dans une logique de pacte générationnel et de développement territorial : - Mutualisation des meilleures expertises, stratégies d'affaires et ressources déjà existantes dans l'écosystème. - Économies d'échelle et maximisation de l'impact des investissements à long terme. - Agilité et pouvoir de marché augmenté. - Approches portefeuilles permettant plus de flexibilité, de prévisibilité et de partenariats avec les communautés locales.	L'ACHAT et MCE Conseils ont réalisé une étude comparative des structures organisationnelles et des politiques salariales des membres afin de mieux informer leurs plans de développement. L'ACHAT a participé à une riche mission d'études en Autriche et produit au retour une Fiche d'apprentissages et de recommandations pour le Québec. Leurs nombreuses publications sont disponibles en ligne.

⁴¹⁶ Sources du tableau : ACHAT. (2025). [À propos](#).
CMÉTIS. (2025). [Qu'est-ce que CMétis?](#)
Foncier communautaire Brome-Missisquoi. (2025). [Foncier solidaire. Une réponse citoyenne à la spéculation immobilière](#).
Interloge. (2025). [Qui sommes-nous?](#)
Savary, J. (2022). [Une réponse citoyenne à la spéculation immobilière](#). La Voix de l'Est
SOLIDES. (2025). [Bilan d'activités 2023-2024](#).
SOLIDES. (s.d.). [Mission](#).
Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. (2024). [Accueil](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Mandat	Exemples de projets
- Montée de grands propriétaires-développeurs professionnels dans l'écosystème de production, comme dans les meilleurs pays d'Europe. - Meilleure résilience sectorielle aux fluctuations économiques nationales et internationales. - Meilleure qualité environnementale des projets et boucle de rétroaction continue entre le développement et l'opération du parc à long terme. - Accélération de la croissance du parc de logements à but non lucratif (neuf ou usagé). »	
Acteur : SOLIDES La mission de SOLIDES est de « socialiser le parc de logements pour offrir un milieu de vie abordable, sécuritaire, sain et humain au plus grand nombre de locataires, et ce, afin de combattre les injustices sociales. » SOLIDES concentre principalement ses activités à Montréal, Longueuil, Châteauguay et Drummondville. Afin de réaliser sa mission, SOLIDES utilise les moyens suivants : - « Acquérir, rénover ou construire des édifices dans l'intention de fournir des logements adéquats à des personnes dont le revenu est faible; - Administrer des logements dans une optique d'amélioration locative tout en maintenant des loyers abordables; - Favoriser l'amélioration de la vie des quartiers en améliorant le cadre bâti, l'environnement et la vie communautaire lorsque c'est possible; - Appuyer, au besoin, la prise en charge des locataires de leurs logements par la création de coopératives, d'organismes sans but lucratif ou de toute autre forme convenant aux objectifs; - Faire toute autre activité connexe dans le but d'atteindre les objectifs de l'organisation; - La corporation a un statut non équivoque sans but lucratif, un statut tel qu'aucun revenu ne puisse être payable à un membre ou fiduciaire de la corporation ni par ailleurs être disponible pour servir à leur profit personnel. »	En date du 30 juin 2024, SOLIDES était propriétaire de 1 057 logements et de plus de 40 locaux commerciaux : - 5 immeubles ou ensembles immobiliers issus du programme AccèsLogis et situés à Châteauguay; - 19 immeubles situés à Châteauguay; - 4 immeubles de Verdun acquis sans aide gouvernementale; - 9 immeubles de Longueuil acquis sans aide gouvernementale; - 3 immeubles situés à Lachine et Verdun avec l'aide financière de la Ville de Montréal; - 45 immeubles situés à Drummondville.
Acteur : Foncier solidaire Brome-Missisquoi « Foncier solidaire Brome-Missisquoi (FSBM) est un organisme à but non lucratif qui développe et préserve un parc immobilier d'habitations perpétuellement abordables, écologiques et de qualité dans la MRC de Brome-Missisquoi. FSBM dispose d'une licence d'entrepreneur général sans but lucratif en construction neuve. FSBM met des terrains et des habitations à l'abri de la spéculation afin de démocratiser et pérenniser l'accès au logement pour tous, mais plus particulièrement pour : - Les ménages à revenu faible ou modeste.	Construction de deux maisons bifamiliales à grande efficacité énergétique et construites avec des matériaux durables à Dunham. Les maisons sont accessibles à un prix abordable (inférieur de 30 % à 40 % au prix courant) qui révisé la notion de propriété telle que nous la connaissons. « En effet, les résidents de ces habitations sont les "usufruitiers" de leur maison, celle-ci et le terrain appartenant à l'organisme Foncier solidaire. Ils pourront cependant la revendre quand ils le souhaiteront, mais pas à n'importe quel prix. Ce prix de vente sera encadré par une hausse maximale représentant environ 1,5 % à 2 % par année

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Mandat	Exemples de projets
- Les premiers acheteurs. - Les jeunes familles. - Les aîné(e)s. - Les immigrant(e)s. - La relève agricole. - Les personnes ayant des besoins particuliers en habitation. »	d'occupation. L'une des clés juridiques permettant cette innovation immobilière au Québec est l'emphytéose, qui est un "droit permettant à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages", selon le Code civil du Québec (La Voix de l'Est, 2022). »
Acteur : Interloge « Interloge est un organisme à but non lucratif qui agit comme entrepreneur social, visionnaire, audacieux et humaniste, spécialisé dans le développement, la gestion et la location de logements sociaux et abordables. Propriétaire d'habitation de qualité, Interloge participe à bâtir un avenir durable en s'inspirant des valeurs d'engagement, de coopération, de solidarité et d'innovation. Interloge contribue à la création de communautés inclusives et diversifiées avec l'apport de partenaires et d'employés sur les bases du respect, de la confiance mutuelle et de l'ouverture, dans la reconnaissance des expertises de chacun. L'organisation travaille à améliorer les conditions de vie des personnes et des familles en situation de précarité, en leur offrant de l'habitation sociale et abordable de qualité. Interloge agit dans l'intérêt commun de manière responsable et éthique. Leurs stratégies d'investissement sont variées et visent la création de valeur collective pour le long terme. »	« Interloge acquiert 79 unités locatives abordables à Ahuntsic-Cartierville grâce à l'apport financier de la Ville de Montréal, du gouvernement du Québec et du Fonds de solidarité FTQ. Interloge a fait l'acquisition du Manoir Lafontaine (91 unités). Cet immeuble est un symbole de la résistance des locataires face aux rénos-évictions, aux hausses de loyers et, plus largement, de la crise du logement à Montréal. Le projet Biophilie à Saint-Hyacinthe vise à répondre aux besoins de la population et à contribuer au dynamisme économique et communautaire du centre-ville. Ce projet, en bordure de la rivière Yamaska et à deux pas du Centre des arts Juliette-Lassonde, ajoutera entre 200 et 250 unités locatives, dont 30 % d'unités à loyer abordable. »
Acteur : CMétis « CMétis est un organisme à but non lucratif à haut impact de transformation sociale intégrant les expertises de la conception, de la construction et du développement immobilier écologique. Il met à disposition des collectivités les ressources permettant un design social de leurs territoires selon les principes d'inclusion, de mixité et de justice socio-environnementale. La mission de CMétis est de démarcher et décarboner le secteur immobilier par l'intermédiaire d'activités de conception-construction écologiques afin d'accélérer la transition socioécologique du Québec. La vision de CMétis s'inscrit dans la création de milieux de vie bienfaisants de mixité générationnelle et sociale. Ses projets d'écoconstruction résultent de processus de design social avec les communautés en portant une attention particulière pour les personnes aînées, migrantes ou vivant des défis particuliers. Dans le temps, CMétis se consolide dans l'est du Québec puis contribue à transformer d'autres régions. »	« L'écoquartier de Métis-sur-Mer est situé à la Place des Marronniers en proximité avec la nature. Ce projet comprend 30 logements abordables dont 20 logements sociaux de type 3 ½ et 4 ½ aux habitant.e.s de l'écoquartier de Métis-sur-Mer. Comme particularité, ce projet a été mené dans un partenariat public-collectif (PPC) avec la Ville de Métis-sur-Mer, ce qui signifie que tout le processus de développement du projet est réalisé en collaboration avec, par et pour la population locale. »

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Mandat	Exemples de projets
Acteur : UTILE (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant) UTILE est une entreprise d'économie sociale dont la mission « consiste à faire du logement un catalyseur de réussite pour la population étudiante en concevant, construisant et gérant de manière responsable des logements durables adaptés à leur réalité. Ce faisant, UTILE contribue à maximiser les effets positifs du dynamisme de la population étudiante sur les communautés urbaines tout en diminuant la pression que celle-ci exerce sur le marché locatif. »	En date du 7 mai 2025, UTILE a 13 projets immobiliers, à Montréal, Trois-Rivières, Sherbrooke, Rimouski et Québec. Dans la Ville de Québec, L'Ardoise offre 205 appartements à Sainte-Foy et un projet est en développement dans le secteur de Saint-Sacrement (234 appartements à venir).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Secteur municipal

Au palier provincial, des organisations représentent et rassemblent des acteurs du secteur municipal, portent leurs voix, préoccupations et revendications, offrent des services, des activités, des formations et des publications, etc. L'[Ordre des urbanistes du Québec](#), l'[Association des aménagistes régionaux du Québec](#), l'[Association des urbanistes et aménagistes municipaux du Québec](#) et l'[Association québécoise d'urbanisme](#) en sont quelques exemples. Parmi les thèmes abordés par ces organisations se trouve l'habitation. L'Union des municipalités du Québec (UMQ) et la Fédération québécoise des municipalités (FQM) incarnent probablement les deux acteurs provinciaux les plus influents et connus du secteur municipal; leurs rôles sont détaillés ci-bas.

Mentionnons qu'en décembre 2023, la FQM, l'UMQ, les villes de Québec et de Montréal ainsi que le gouvernement du Québec officialisaient un nouveau partenariat. « Au cœur de ce partenariat se trouve la Déclaration de réciprocité, un document énonçant des engagements mutuels sur des enjeux cruciaux⁴¹⁷ », dont le développement du logement.

Union des municipalités du Québec

Fondée en 1919, l'Union des municipalités du Québec (UMQ) joue un rôle essentiel dans le développement des politiques municipales, notamment en matière d'habitation. Elle s'engage activement pour augmenter l'offre de logements sociaux et abordables au Québec.

Les principales orientations de l'UMQ en matière de logements sociaux et abordables reposent sur :

- Des représentations et une collaboration étroite avec les gouvernements, dans le but d'optimiser les pratiques existantes et d'accélérer la construction de logements sociaux. Elle milite également pour des mesures concrètes permettant d'accélérer l'offre de logements abordables;
- L'organisation de divers événements et campagnes de sensibilisation à destination du public et des décideurs politiques, soulignant l'importance du logement social;
- La publication régulière [de rapports et de boîtes à outils](#) à l'intention des municipalités qui détaillent les besoins en logement dans différentes régions du Québec, ainsi que les solutions réglementaires et les bonnes pratiques à adopter.

Ces initiatives contribuent à faire avancer le débat et à proposer des solutions concrètes pour répondre aux besoins de logement.

En septembre 2023, l'UMQ a participé activement à la commission parlementaire sur le « projet de loi n° 31 visant à modifier certaines dispositions législatives en matière d'habitation. L'UMQ a notamment plaidé « pour le développement d'un programme de logements sociaux indépendant des cycles de financement public, afin de créer 4 500 logements sociaux et 13 400 logements abordables chaque année ». Selon l'UMQ, « la création d'un fonds destiné au développement de logements locatifs privés hors marché, en mettant de l'avant des modèles alternatifs, ainsi que la mise en place d'un groupe d'accélération pour la construction de logements, est une initiative permettant d'encourager l'innovation et de diversifier l'offre de logements ». Ces mesures favoriseraient également une plus grande accessibilité pour les citoyennes et citoyens.

Dans le [mémoire déposé à la suite de la commission](#), l'UMQ recommande également un assouplissement des exigences imposées aux offices d'habitation afin de leur permettre plus de flexibilité, ce qui faciliterait la réalisation de projets de logements sociaux. Elle estime que « des allègements devraient être envisagés quant aux exigences auxquelles sont soumis les offices municipaux, notamment en ce qui concerne la gestion des appels d'offres pour

⁴¹⁷ Fédération québécoise des municipalités. (2024). [Déclaration de réciprocité : Une nouvelle ère pour les municipalités québécoises](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

l'octroi de contrats. Les promoteurs privés, en bénéficiant d'une plus grande agilité, peuvent ainsi construire plus rapidement sans être soumis aux mêmes conditions ».

→ Consultez le site du [UMQ](#) pour plus d'information.

Fédération québécoise des municipalités

La Fédération québécoise des municipalités (FQM) représente les intérêts des municipalités rurales et régionales du Québec. Elle joue un rôle clé dans l'élaboration des politiques municipales, en particulier en matière d'habitation. À l'instar de l'UMQ, la FQM s'engage activement à favoriser le développement de logements abordables et hors marché, surtout dans les régions où le marché locatif est moins dynamique. Elle collabore étroitement avec le gouvernement pour élaborer des plans d'action visant à renforcer l'autonomie des municipalités et à soutenir la vitalité des régions. Parmi ses priorités, la FQM plaide pour des politiques de décentralisation, permettant ainsi aux municipalités de mieux répondre aux besoins locaux en matière de logement.

Dans ses [demandes budgétaires pour 2024-2025](#), la FQM met en évidence la nécessité d'investir dans le secteur de l'habitation afin de répondre aux besoins urgents de logements dans les municipalités et MRC du Québec. Elle formule plusieurs recommandations pour accélérer et stimuler la construction de logements, notamment la décentralisation des outils de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Cela inclut la réduction des exigences et des vérifications administratives liées aux programmes de la SHQ, ainsi que le transfert des fonds disponibles vers les MRC afin d'améliorer les capacités d'intervention sur le plan local.

→ Consultez le site du [FQM](#) pour plus d'information.

Fondations publiques et privées

Dans l'espace provincial, certaines fondations portent un rôle non négligeable en matière de logement et d'habitation. Comme rapporté précédemment dans la section sur le secteur régional, plusieurs Centraide régionaux œuvrent sur leur territoire respectif à titre d'organisations membres du réseau pancanadien Centraide/United Way. [Centraide du Grand Montréal](#), par exemple, a tenu en mai 2023 un événement intitulé [Agir ensemble pour le logement](#). Depuis, en plus de la publication du rapport Engagé·es pour le logement, des actions ont été portées telles que la vente de leur stationnement à l'UTILE pour la construction de logements étudiants et la participation aux consultations sur la Politique métropolitaine d'habitation.

Quant aux fondations privées, la [Fondation Lucie et André Chagnon](#) (financement accordé à ACHAT p. ex.), la [Fondation Mirella et Lino Saputo](#) (financement accordé au projet [Habitations Logis-Vie](#) à Trois-Rivières⁴¹⁸ p. ex.) ainsi que la Fondation J. Armand Bombardier (financement au service [Baluchon Répit long terme](#) p. ex.) soutiennent également des initiatives en logement hors marché, en logement communautaire, en soutien communautaire au logement social, en divers services contribuant au maintien à domicile, etc. En 2021, les trois fondations se sont jointes au gouvernement du Canada, au gouvernement du Québec, au Fonds de solidarité FTQ et à Ivanhoé Cambridge pour constituer le Capital Social d'investissement immobilier (CSII), destiné à la construction ou la rénovation de logements abordables pour les coopératives, les OSBL et les offices d'habitation. Ces fondations privées ont contribué d'un montant total de 31 millions de dollars pour le fonds dont la somme s'élève à 151 millions de dollars⁴¹⁹.

⁴¹⁸ L'Hebdo Journal. (2023). [Un don de 100 000 \\$ pour un projet trifluvien](#).

⁴¹⁹ Communiqué Ivanhoé Cambridge. (2021). [151 millions de dollars pour l'habitation abordable](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Documentaires, livres et balados

Les dernières années ont été foisonnantes dans la province en matière de documentaires, de livres et de balados sur les thèmes de l'habitation et du logement. Des personnes autrices et documentaristes se sont particulièrement intéressées aux enjeux actuels et aux solutions existantes. En voici quelques exemples : le documentaire [Le dernier Flip : démarchandiser l'immobilier](#) (2024), les livres [La classe locataire](#) (2025), [Dans la rue](#) (2024), [Défendre le logement : nos foyers, leurs profits](#) (2024), [Valoriser les bâtiments existants : un levier pour le développement durable](#) (2024), [Le louage résidentiel](#) (2020) et [Lutter pour un toit](#) (2018), ainsi que les balados [Nos voix pour des toits](#) (2022-2023), [Un toit pour nous](#), [À la croisée des toits](#) et autres [balados sur le logement social](#). En 2025, Savoir média a diffusé la série [Bâtir ensemble](#).

Ces productions contribuent à documenter les enjeux actuels en habitation et aussi à faire entendre une pluralité de voix. Elles offrent ainsi un contrepoids aux discours dominants en rendant visibles des perspectives parfois marginalisées dans l'espace public.

6.3 Environnement et acteurs nationaux

Cette section met en lumière certains acteurs clés de la scène canadienne dont le mandat ou la mission est lié au logement et à l'habitation de manière générale. Sans dresser une liste exhaustive, elle vise à considérer l'échelle nationale dans le domaine de l'habitation et à établir un niveau de connaissances de base des acteurs de ce palier ainsi que des possibilités de partenariat qu'il offre.

6.3.1 Gouvernement fédéral

À l'instar des provinces, le gouvernement fédéral assume certains rôles et différentes responsabilités en matière d'habitation et de logement. Dans la section 5 de cette analyse, l'une des causes de la crise du logement évoquée est notamment la fin du financement fédéral au logement social au début des années 1990. Lancée en 2017, la *Stratégie nationale sur le logement* a marqué un retour de l'investissement fédéral dans le logement abordable et social au pays.

En septembre 2025, une nouvelle agence fédérale était créée, l'organisme [Maisons Canada](#). Cette agence a trois principales fonctions : construire des logements abordables, financer des logements abordables et stimuler l'industrie du logement.

Stratégie nationale sur le logement

La Stratégie, enchâssée dans la Loi sur la stratégie nationale sur le logement qui a été sanctionnée en 2019, a pour objectif de « veiller à ce que tout le monde au Canada ait accès à un logement abordable qui répond à ses besoins. La Loi sur la SNL énonce la politique sur le logement du gouvernement du Canada, qui reconnaît « que le droit à un logement suffisant est un droit fondamental de la personne confirmé par le droit international ». Elle engage également le Canada à poursuivre la réalisation progressive du droit à un logement de qualité convenable. Ce droit est reconnu dans le [Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels \(PIDESC\)](#)⁴²⁰. »

Disposant d'un budget de 115 milliards de dollars sur 10 ans⁴²¹, la Stratégie nationale sur le logement, lancée en 2017, a notamment pour cibles⁴²² :

- 530 000 ménages qui n'éprouvent plus de besoins de logement.

⁴²⁰ Chez Soi d'abord. (n.d.). [Approche du logement axée sur les droits de la personne](#).

⁴²¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). [État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement – Décembre 2024](#).

⁴²² Gouvernement du Canada. [Stratégie nationale sur le logement du Canada](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- 385 000 unités de logement communautaires protégées et 50 000 nouvelles unités créées grâce au développement du secteur communautaire.
- 300 000 ménages bénéficiant d'une aide à l'abordabilité grâce à l'Allocation canadienne pour le logement⁴²³.

En vue de faciliter et d'assurer la mise en œuvre de ladite Stratégie, *un Cadre de partenariat multilatéral sur le logement* a été conclu en 2018 entre le fédéral et les provinces. Notons cependant que le Québec n'a pas souscrit à ladite Stratégie⁴²⁴. Il reconnaît toutefois l'apport financier du Canada, lequel s'inscrit dans des objectifs communs aux deux paliers gouvernementaux. En ce sens, il accepte et gère les fonds qui découlent de la Stratégie nationale sur le logement, par le biais de la SHQ ou d'autres partenaires (Revenus Québec dans le cas de l'Allocation-logement). Malgré l'existence de ce cadre, il apparaît que le transfert de fonds entre les deux paliers gouvernementaux pose parfois certains défis en ce qui a trait au logement et aux enjeux connexes. À l'automne 2024, dans le cadre du programme *Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance*, Ottawa a proposé plus de 50 millions de dollars à la province pour lutter contre l'itinérance. Il semblerait que Québec ait accusé un retard dans les suites à donner aux conditions liées à ces fonds, qui étaient de fournir une contribution équivalente de 50 millions de dollars et des plans qui en détaillent l'utilisation. Cette situation a créé une grande inquiétude parmi les organisations communautaires, telles que la Maison du Père et la Mission Old Brewery, qui font face à un afflux croissant de sans-abri et à un manque de places dans les refuges⁴²⁵. Les mairesses de Montréal et de Gatineau et le maire de Québec avaient également dénoncé la situation.

En août 2021, le directeur parlementaire du budget (DPB) évaluait que les effets de la Stratégie étaient limités jusqu'à présent. « Pour expliquer cette incidence limitée, le DPB évoque par exemple un sous-financement de certains programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) — malgré une augmentation totale des dépenses — ou encore des retards dans la mise en œuvre de certaines mesures⁴²⁶ ». Le premier rapport du Conseil national du logement, publié en 2022, exprimait que trois des programmes de la Stratégie ont eu des répercussions limitées pour soutenir les ménages vivant dans des logements inabordables ou de taille inappropriée⁴²⁷.

En décembre 2024, [l'État d'avancement de la stratégie nationale sur le logement](#) dévoilait que 37,43 milliards de dollars avaient été engagés depuis le lancement de ladite Stratégie, soit l'équivalent d'un peu plus de 30 % de l'engagement initial de 115 milliards de dollars. Ce montant avait notamment permis de créer, réparer ou acquérir 308 928 logements (139 373 logements construits et 169 555 logements réparés)⁴²⁸.

Toujours en 2024, le gouvernement fédéral a proposé de nouvelles mesures en matière de logement et d'habitation dans son budget. James Hughes, président et chef de la direction de la Mission Old Brewery, estime que « le gouvernement fédéral a annoncé le plus ambitieux plan de logement qu'ait connu le Canada depuis les années 1970⁴²⁹ ». Les mesures prévues concernent ces trois principaux éléments :

- Construire des logements (sur des terrains fédéraux et par la bonification du Fonds pour accélérer la construction de logement p. ex.).
- Faciliter l'accès à la propriété et à la location (en protégeant les droits des locataires par la création d'une nouvelle Charte canadienne des droits des locataires notamment).

⁴²³ Le programme du Supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement offrait un paiement unique de 500 \$ pour aider les locataires à faible revenu. Il a été en vigueur de décembre 2022 à mars 2023. Société canadienne d'hypothèques et de logement. (n. d.). [Supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement](#).

⁴²⁴ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (s.d.). [Entente bilatérale Canada-Québec sur le logement 2018](#).

⁴²⁵ Gerbet, T. (2024). *Itinérance : Québec tarde à accepter les dizaines de millions de dollars d'Ottawa*. ICI Radio-Canada

⁴²⁶ Girard, J. (2021). [Le Parti libéral bonifie son plan d'accès à la propriété, sur fond de bilan mitigé](#). ICI Radio-Canada

⁴²⁷ Radio-Canada. (2022). [La stratégie fédérale d'aide au logement serait mal ciblée, selon un rapport](#). ICI Radio-Canada

⁴²⁸ Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. (2024). [État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement](#).

⁴²⁹ Hughes, J. (2024). [Le logement social et communautaire, à préserver pour prévenir l'itinérance](#). Le Devoir

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Aider les personnes dans l'incapacité de se payer un toit, en bonifiant le Fonds pour le logement abordable et en créant le Fonds de protection des loyers entre autres.

L'ensemble des mesures prévues audit budget sont disponibles en ligne [sur cette page](#). À l'automne 2024, le gouvernement fédéral a également annoncé des réformes hypothécaires en vue de faciliter l'accès à la propriété. Celles-ci ne font pas toujours l'unanimité; par exemple, le bien-fondé de l'autorisation, par le fédéral, des prêts hypothécaires de 30 ans pour certains acheteurs qui font l'acquisition d'une construction neuve⁴³⁰ avait été remis en question par l'ancienne dirigeante de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Romy Bowers. Elle estimait que ce type de mesure ne profite pas réellement aux propriétaires, qui en viennent à payer leur bien plus cher en raison des frais d'intérêts élevés accumulés au fil du temps⁴³¹.

→ Consultez le site de la [Stratégie](#) pour plus d'information.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La SCHL est l'organe gouvernemental du fédéral d'importance dans le domaine de l'habitation et du logement. La Société a pour objectif de « Contribuer au bon fonctionnement du système canadien de logement⁴³² ». À cet effet, l'organisation agit à différents niveaux :

1. Elle propose des produits de financement hypothécaires, tant pour des propriétaires-occupants que pour des projets de petits immeubles ou d'immeubles collectifs (RPA, pour étudiant·es, etc.). À propos des taux hypothécaires, les économistes de la SCHL remarquaient, au printemps 2024, que les défauts de paiement se font de plus en plus fréquents au pays, une situation qui risque de s'accroître selon eux⁴³³. La dette hypothécaire résidentielle au Canada s'élève à 2 160 milliards de dollars⁴³⁴, dont une portion de ces prêts est assurée par la SCHL.
2. Elle gère des programmes de financement, comme le Fonds pour le logement abordable (construction et rénovation), le Fonds d'innovation pour le logement abordable, le Programme canadien pour des logements abordables plus verts, le Logement communautaire (social), le Programme de développement de coopératives d'habitation (un nouveau programme a été lancé à cet effet en juin 2024, doté d'une enveloppe de 1,5 milliard de dollars pour les 4 prochaines années⁴³⁵), l'Initiative des terrains fédéraux, etc. L'information sur l'ensemble de ces programmes, dont plusieurs sont liés à la Stratégie nationale sur le logement, est disponible en consultant [cette page Web](#).
3. Elle documente le domaine de l'habitation et du logement par de la recherche, des données, des analyses, des rapports et une veille, notamment par le Rapport sur le marché de l'habitation, l'Examen semestriel des mises en chantier, le Rapport sur l'offre de logements, le Rapport sur le marché locatif, etc. Elle a mis sur pied le Centre du savoir sur le logement et une Communauté d'experts en logement. La SCHL propose aussi des programmes de financement pour la recherche; tel que présenté à la section sur les acteurs provinciaux, la région de la Capitale-Nationale, à travers le Chantier se loger, s'est engagé auprès du RQDS et de Concertation Horizon sur un projet de recherche-action portant sur le thème du développement de l'offre résidentielle hors marché en milieu rural.

⁴³⁰ Hudes, S. (2024). [Le Canada autorisera les prêts hypothécaires sur 30 ans pour les constructions neuves](#). Le Devoir

⁴³¹ Deschamps, T. (2023). [Les changements aux hypothèques n'amélioreront pas l'abordabilité, juge la SCHL](#). La Presse

⁴³² Société canadienne d'hypothèques et de logement. (n.d.). [Accueil](#).

⁴³³ Jolicoeur, M. (2024). [Les défauts de paiement hypothécaire augmentent de plus belle](#). Journal de Montréal

⁴³⁴ La Presse Canadienne. (2024). [La dette hypothécaire résidentielle monte à 2 160 milliards, en hausse de 3,4 %](#). Le Devoir

⁴³⁵ Gouvernement du Canada. (2024). [Le gouvernement fédéral lance un nouveau programme de 1,5 milliard de dollars pour bâtir une nouvelle génération de coopératives d'habitation](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

4. La SCHL comprend également un volet de titrisation. Il s'agit d'un processus financier par lequel un organisme, comme une banque, regroupe des actifs (comme des prêts hypothécaires ou des créances) et les transforme en titres financiers négociables, vendus ensuite à des investisseurs sur le marché.

La Société fédérale organise également divers événements et propose des outils de communication, tels qu'une infolettre et le balado *Sous notre toit*.

Une collaboration est entamée entre la CMQuébec et la SCHL par le biais de trois présentations ayant eu lieu à la fin de l'année 2024 et au début 2025. Ces présentations ont abordé le *Bilan et les perspectives du marché de la revente, marché du neuf et rappel du marché locatif 2023 dans la grande région de Québec*, le *Rapport d'enquête locative de 2024 dans la grande région de Québec*, ainsi que les programmes de financement offerts par la SCHL.

→ Consultez le site du [SCHL](#) pour plus d'information.

6.3.2 Centre de transformation du logement communautaire et démarche PLANCHER

Créé en 2018 par plusieurs organisations du secteur du logement communautaire, le [Centre de transformation du logement communautaire](#) « vise à catalyser la croissance du logement communautaire à travers le Canada afin qu'il détienne 20 % du marché de l'habitation⁴³⁶ ». Ledit Centre propose entre autres des subventions, des outils et des services aux acteur·trices du logement communautaire.

L'organisation travaille actuellement à mettre en place une initiative au Québec, celle du [Fonds Plancher](#). Selon les professionnels du Centre, celle-ci veut notamment permettre de changer l'échelle de l'intervention en logement communautaire, simplifier les mécanismes de développement et créer un levier d'action en mutualisant l'équité⁴³⁷ des unités existantes⁴³⁸. L'objectif est de constituer un fonds d'un milliard de dollars à parts égales entre la mutualisation de l'équité de 10 000 logements et des investissements complémentaires. Par la suite, il serait possible d'octroyer des prêts pour la rénovation des logements collectifs, des prêts pour le soutien au développement communautaire, etc. Le Fonds a été incorporé le 10 octobre 2024 et l'Assemblée de fondation a eu lieu le 4 novembre 2024.

6.3.3 Habitat pour l'humanité Canada

[Habitat pour l'humanité Canada](#) aide les familles à faible revenu, en emploi, à accéder à la propriété. Par l'implication de bénévoles, de donateurs et de propriétaires, des logements décents et abordables sont construits ou rénovés partout au Canada, allant des maisons unifamiliales aux immeubles à logements multiples. Plutôt que de donner des maisons, Habitat pour l'humanité Canada propose des hypothèques abordables adaptées aux revenus des familles, qui doivent également consacrer 500 heures de bénévolat. Les familles sélectionnées achètent leur maison avec un prêt hypothécaire sans mise de fonds et les paiements mensuels sont ajustés pour ne pas dépasser 30 % du revenu brut du ménage. Le programme inclut également des formations sur la gestion financière et l'entretien des maisons. Il y a des Habitat locaux dans chacune des provinces; celui du Québec est localisé à Montréal.

⁴³⁶ Centre de transformation du logement communautaire. (n.d.). [À propos](#).

⁴³⁷ Le terme équité réfère ici à la valeur nette d'un bien immobilier, c'est-à-dire la différence entre la valeur actuelle du bien et le montant restant à rembourser sur l'hypothèque. Ceci représente la part du bien immobilier que le propriétaire possède réellement, après avoir soustrait les dettes et les prêts associés à ce bien. Par exemple, si un propriétaire a acheté une maison d'une valeur de 300 000 \$ et qu'il doit encore 150 000 \$ sur son hypothèque, son équité dans la maison est de 150 000 \$ (300 000 \$ - 150 000 \$). En résumé, l'équité immobilière correspond à la valeur du bien immobilier moins le montant restant de l'hypothèque. L'équité dans l'immobilier peut croître au fil du temps si la valeur du bien augmente ou si le propriétaire rembourse son hypothèque. Elle peut aussi diminuer si la valeur de la propriété baisse ou si les paiements hypothécaires sont insuffisants.

⁴³⁸ Entendue lors d'une présentation du Centre de transformation du logement communautaire lors du colloque annuel du RQOH en novembre 2024. La conférence portait sur le Fonds Plancher.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

6.3.4 Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance

« [L'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance](#) est un mouvement national d'individus, d'organismes et de collectivités travaillant ensemble pour mettre fin à l'itinérance au Canada⁴³⁹. » L'Alliance organise notamment la conférence nationale pour mettre fin à l'itinérance. L'édition de 2024 a eu lieu à la fin du mois d'octobre, à Ottawa. L'événement attire environ 2 000 participant·es et plus de 250 intervenant·es. Des thématiques liées au logement sont abordées. L'Alliance est à l'origine de l'initiative *Prêt pour zéro Canada* qui consiste à aider « un noyau de collectivités phares à mettre fin à l'itinérance chronique et l'itinérance chez les anciens combattants – un premier pas vers l'élimination de toute l'itinérance au Canada⁴⁴⁰ ». »

6.3.5 Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

[L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine](#) (ACHRU) a pour mission de « provoquer et diriger une action systémique en faveur du droit au logement pour toutes et tous en étant la voix nationale du secteur du logement social et créant les conditions permettant aux fournisseurs de logements sociaux d'atteindre leurs objectifs⁴⁴¹ ». Elle œuvre sur trois principaux plans :

- D'abord, promouvoir le logement abordable, c'est-à-dire soutenir les politiques, initiatives et investissements visant à garantir un logement sécuritaire et abordable pour tous, en particulier les populations vulnérables.
- Ensuite, favoriser l'échange de connaissances en offrant un forum pour partager des idées, des solutions et des innovations entre les membres et les parties prenantes du secteur du logement. L'Association propose un programme de mentorat destiné aux professionnels du logement abordable qui vise à favoriser le transfert de connaissances, renforcer les compétences des leaders en devenir et créer un réseau de soutien.
- Enfin, représenter le secteur auprès des décideurs en agissant comme porte-parole auprès des gouvernements pour influencer les politiques publiques liées au logement et au développement communautaire.

L'ACHRU ne fournit pas directement de financement pour des projets de logement ou de rénovation urbaine. Toutefois, elle joue un rôle sur cet aspect en facilitant l'accès aux possibilités de financement (informe ses membres sur les subventions, programmes de financement ou initiatives disponibles), en soutenant les processus de demandes de financement (par des conseils et des formations) et en influençant des politiques par des plaidoyers auprès des gouvernements pour des programmes de financement adaptés aux besoins des acteurs du logement abordable.

6.3.6 Chartered Institute of Housing Canada (en anglais seulement)

La mission de [Chartered Institute of Housing Canada](#) (CIH Canada) est de soutenir les professionnels du logement afin de créer un avenir où chaque personne a accès à un toit digne. CIH Canada se consacre à l'éducation, aux normes professionnelles et à l'accréditation dans le secteur du logement abordable et social au Canada. L'organisation offre des formations, du coaching, des occasions de réseautage et des ressources pour aider les professionnels du logement à acquérir les connaissances et les compétences nécessaires pour leur travail. L'organisation se consacre également à améliorer les conditions de logement et à influencer les politiques pour garantir un accès équitable et durable au logement pour tous.

⁴³⁹ Coalition canadienne pour l'habitation et l'itinérance. (n.d.). [Vision et mission](#).

⁴⁴⁰ Coalition canadienne pour l'habitation et l'itinérance. (n.d.). [Vision et mission](#).

⁴⁴¹ Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. (n.d.). [À propos](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

6.3.7 Housing Partnership Canada (en anglais seulement)

La mission de [Housing Partnership Canada](#) (HPC) est de promouvoir une collaboration renforcée et une coopération accrue dans le secteur du logement au Canada et d'encourager l'innovation au sein du secteur du logement abordable. L'organisation facilite l'échange d'idées et de stratégies entre les dirigeants d'organisations influentes afin d'améliorer le développement, l'exploitation et la durabilité du logement social. HPC offre une plateforme pour que ces dirigeants puissent travailler ensemble sur des politiques et des pratiques commerciales, visant à améliorer la prestation du logement abordable à l'échelle du pays.

HPC se concentre également sur l'innovation, en développant de nouveaux outils pour améliorer la performance organisationnelle et opérationnelle pour le logement abordable et en promouvant des stratégies collaboratives impliquant différents secteurs et les niveaux gouvernementaux. L'organisation fait partie du [International Housing Partnership](#), qui regroupe des acteurs du logement du Canada, de l'Australie, du Royaume-Uni et des États-Unis.

6.4 Autres environnements et acteurs

En plus des acteurs régionaux, provinciaux et nationaux, une multitude d'organisations, de communautés et d'intervenants d'ici et d'ailleurs s'intéressent au domaine du logement, à ses enjeux et à ses solutions.

6.4.1 Villes québécoises

De nombreuses organisations municipales québécoises (villes, municipalités, MRC, communautés métropolitaines) entreprennent des initiatives pour agir sur les problèmes de logement et d'habitation sur leur territoire, principalement sur les questions d'abordabilité et de disponibilité. Certaines sont présentées ici à titre d'exemples de l'engouement actuel.

Lévis

Située sur la rive sud du fleuve Saint-Laurent face à la Ville de Québec, et composante de la Communauté métropolitaine de Québec, Lévis s'est dotée, en 2021, d'une [Stratégie de développement du logement social et abordable 2021-2031](#). En ce qui a trait à l'état des connaissances sur le logement et l'habitation, la Concertation Logement de Lévis a produit, en 2016, [L'état des besoins en logements sociaux et communautaires dans la ville de Lévis](#) et la ville, dans le portrait sociodémographique 2018 de sa [Politique de développement social et communautaire](#), intègre une fiche sur le logement. Celle-ci fait notamment mention « qu'en octobre 2017, la Concertation logement Lévis a appelé à soutenir le développement du logement social. Le groupe estime le besoin à 375 nouvelles unités de logements sociaux et communautaires à Lévis afin de maintenir le ratio du nombre de ce type de logement par rapport aux logements totaux. » En décembre 2023, le maire Gilles Lehouillier a annoncé un fonds de « 19,2 millions de dollars sur huit ans pour stimuler la construction de logements sociaux ou abordables dans sa ville⁴⁴² ». Cette somme permettrait la construction de 216 logements sociaux et abordables, un projet chapeauté par l'OMH de Lévis. En novembre 2024, la ville informait qu'elle allait interrompre l'émission de permis de construction pour certains secteurs de son territoire, étant donné la pression induite sur ses infrastructures municipales (traitement des eaux usées); « la Ville réitère son engagement, malgré cette pause, à accélérer la disponibilité de logements sociaux et abordables sur son territoire⁴⁴³ ».

⁴⁴² Villeneuve, Flavie. (2023). [Lévis veut investir 20 M\\$ sur huit ans pour des logements sociaux ou abordables](#). ICI Radio-Canada

⁴⁴³ Ville de Lévis. (2024). [Lévis ralentit le pas face à une croissance fulgurante](#).

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

En juin 2024, des professionnelles de l'équipe de développement social de la ville de Lévis ont partagé leur vif intérêt à collaborer avec le chantier régional Se loger et avec le Collectif IDS-CN de façon plus générale.

Montréal

Au cours des deux dernières décennies, la Ville de Montréal a déployé plusieurs initiatives pour tenter d'agir sur le problème d'abordabilité de son territoire, notamment :

- La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels pour laquelle un [bilan 2005-2021](#) a été produit.
- La [Stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables](#), lancée en 2018. D'après le [bilan](#) réalisé en 2022, si l'on additionne les résultats par arrondissements pour les 5 axes de la Stratégie et que l'on compile les projets nonobstant leur étape de développement (occupé, en chantier et en conception), il semble que la cible de 12 000 logements ait été atteinte⁴⁴⁴. Le bilan de 2022, à titre d'exemples d'autres retombées de la Stratégie, cite le [Programme pour une métropole abordable](#) « qui maintient l'abordabilité d'une propriété sur au moins 30 ans ainsi que le Droit de préemption sur 379 terrains, qui accorde à la Ville la priorité d'achat en cas de vente⁴⁴⁵ ».
- Il apparaît que c'est également dans le cadre de ladite Stratégie qu'a été adopté le [Règlement métropole mixte](#), aussi connu sous le nom de 20-20-20 puisqu'il impose aux « promoteurs résidentiels à inclure grosso modo 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux »⁴⁴⁶ pour les projets de 5 logements et plus. En août 2023, selon l'opposition, les chiffres démontraient qu'aucun logement de ce type n'avait été intégré au sein des nouvelles constructions, les promoteurs payant plutôt la pénalité (en argent ou en parcelle de terrain), ce qui a permis à la Ville d'accumuler 25,5 millions de dollars. Ce choix des promoteurs s'explique principalement en raison de la petite taille des projets⁴⁴⁷. En mars 2024, Montréal a annoncé des modifications de son règlement pour tenir compte du contexte économique qui alourdit la pression financière sur les promoteurs et le besoin d'accélérer la cadence de construction de logements sociaux et abordables. D'une part, elle a rehaussé la somme attribuée aux promoteurs qui cèdent un terrain à la ville pour du logement social. D'autre part, les montants attendus des promoteurs qui ne respectent pas les normes ne seront pas augmentés d'ici 2026⁴⁴⁸. Malgré ces récents changements, Montréal fait face à l'opposition de plusieurs acteurs de son territoire quant à ce règlement.
- À l'été 2022 a été initié le [Chantier Montréal abordable](#), une concertation du milieu de l'habitation qui « vise à développer une offre résidentielle abondante, abordable et pérenne qui répond à l'ensemble des besoins en habitation des Montréalaises et des Montréalais⁴⁴⁹ ». Au printemps 2024, les recommandations issues de son rapport sont notamment de cibler 20 % de logements hors marché privé d'ici 2050 sur le territoire de la ville et la réduction des délais d'émission des permis à 120 jours pour les projets résidentiels de plein droit⁴⁵⁰. Valérie Plante, mairesse de Montréal, estime « “[...] qu'on ne peut plus se permettre, comme grande ville, de s'en remettre au marché” [...] La mairesse a annoncé sa volonté de miser massivement sur le logement public, communautaire ou coopératif. Il y a quelque 67 000 logements de ce type à Montréal en 2024, représentant

⁴⁴⁴ Ville de Montréal. (2022). [Bilan de la Stratégie 12 000 logements : Des retombées tangibles](#).

⁴⁴⁵ Ibid.

⁴⁴⁶ Boulianne, M. (2024). [Montréal modifie le règlement 20-20-20 pour donner un répit aux promoteurs](#). Radio-Canada

⁴⁴⁷ Goudreau, Z. (2023). [Ensemble Montréal demande des comptes sur la construction de logements abordables](#). Le Devoir

⁴⁴⁸ Boulianne, M. Radio-Canada. Op. cit.

⁴⁴⁹ Ville de Montréal. (2024). [Chantier Montréal abordable](#). Bureau de consultation publique de Montréal. Service de l'habitation de la Ville de Montréal, préparée en collaboration avec les membres du comité-conseil du Chantier Montréal abordable.

⁴⁵⁰ Bordeleau, S. (2024). [Crise du logement : Montréal s'attaque aux délais pour les permis de construction](#). Radio-Canada

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

7 % du parc immobilier locatif. Mme Plante voudrait voir cette proportion doubler d'ici 10 ans et tripler d'ici 2050⁴⁵¹ ».

- En novembre 2024, la ville a diffusé une [carte des immeubles municipaux à des fins de logements hors marché présentant 77 sites voués à héberger 5 500 logements hors marché dans la métropole](#)⁴⁵².
- Dans son récent Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, [la ville de Montréal vise 200 000 nouveaux logements autour de transports structurants d'ici 2050](#), dont 20 % seraient hors marché.

Communauté métropolitaine de Montréal

Contrairement à la Communauté métropolitaine de Québec (CMQuébec), la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) possède une compétence sur le logement social, abordable ou étudiant en vertu de sa loi constitutive. Cette dernière stipule que : « La Communauté peut constituer un fonds du logement afin de soutenir, en collaboration avec les municipalités locales de son territoire, la réalisation de tout projet d'habitation qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil⁴⁵³ ». À cet effet, le [Fonds du logement social métropolitain](#) a été constitué en 2003, lequel est financé par les quotes-parts des 82 municipalités de son territoire. Les sommes de chacune d'entre elles sont calculées en fonction de leur potentiel fiscal. Tous les ans, c'est entre 35 % et 50 % du budget de la CMM qui est consacré au financement de logements sociaux et communautaires. La CMM rembourse aux municipalités et aux offices d'habitation de son territoire la contribution de base requise dans le cadre des programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Comme cité dans les sections ultérieures, la CMM a produit un [portrait de l'habitation complet](#), duquel a découlé une [Politique métropolitaine d'habitation](#). Sur son site, sont également disponibles un [Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial](#) et un [Modèle de règlement municipal](#).

Longueuil

En 2024, la Ville de Longueuil a notamment fait les manchettes pour avoir demandé à Québec d'autoriser une flexibilité particulière quant au zonage ; la mairesse Catherine Fournier a obtenu l'autorisation du MAMH pour permettre « aux promoteurs le droit de bâtir plus haut que le zonage permis en échange d'une compensation destinée au logement à but non lucratif »⁴⁵⁴. Ce dispositif est déployé dans le cadre de [la Stratégie d'habitation de Longueuil](#) qui vise une cible de 20 % de logements locatifs à but non lucratif sur son territoire. « Actuellement, il y a 4 666 logements hors marché à Longueuil, soit 4,2 % du parc immobilier. Pour atteindre la cible de 20 %, il faudrait ajouter près de 17 500 logements »⁴⁵⁵.

6.4.2 Provinces canadiennes

Les actualités consultées au cours des derniers mois indiquent que la majorité des provinces canadiennes vivent, elles aussi, des enjeux en matière d'habitation et de logement, dont l'ampleur est parfois plus grave que celle de la situation québécoise (à Toronto et à Vancouver p. ex.), et qu'elles mettent en œuvre des initiatives pour solutionner les problèmes, tant à l'échelle provinciale que municipale.

⁴⁵¹ Teisceira-Lessard, P. (2024). « On ne peut plus s'en remettre au marché », dit Plante. La Presse

⁴⁵² Fortier, M. (2024-11-12). [Davantage de logements sociaux sur des sites municipaux à Montréal](#). Le Devoir

⁴⁵³ Assemblée nationale du Québec. (n.d.). [Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal \(C-37.01\)](#). LégisQuébec.

⁴⁵⁴ Lecavalier, C. (2024). [La mairesse Fournier voit haut, Québec dit oui](#). La Presse

⁴⁵⁵ Ibid.

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Au pays, il semble que les obligations communautaires soient en pleine ascension, en Ontario notamment. [Places for people](#), un organisme à but non lucratif ontarien souhaite créer des appartements abordables dans des bâtiments existants et financer ces projets par le biais d'obligations communautaires, c'est-à-dire des prêts émis, la plupart du temps, par des membres de la communauté. « Les investisseurs [...] prêtent un montant d'argent pour une période donnée. À échéance, l'organisme rembourse le capital et leur verse des intérêts, généralement moins élevés que ce qu'empocherait une banque⁴⁵⁶. » En moins de trois mois, l'organisme a ainsi collecté 850 000 \$. Des personnes qui habitent le marché Kensington à Toronto déploient aussi cette solution pour préserver l'abordabilité de leur quartier⁴⁵⁷. Signe de l'engouement, le pays compte entre autres le [Réseau canadien des fiducies communautaires](#) qui soutient la croissance des fiducies communautaires d'un océan à l'autre. Le Canada dispose aussi de [Tapestry capital solidaire](#), une coopérative qui se spécialise dans le financement de projets communautaires et de logements abordables en offrant des solutions d'investissement par le biais de fonds et d'obligations communautaires. Ses actions contribuent au développement de projets en Ontario, en Nouvelle-Écosse, au Manitoba et en Colombie-Britannique.

La conversion d'immeubles de bureaux en édifices à logement s'intègre également à l'éventail de solutions déployées au Canada, comme c'est le cas pour trois immeubles d'Edmonton et de Calgary⁴⁵⁸. Le promoteur de ces conversions, [Strategic Group](#), se définit comme le leader albertain du marché des conversions et a été la première organisation de la province à compléter la conversion d'un immeuble de bureaux en un immeuble résidentiel. D'après le site Internet du premier projet de conversion de ce promoteur, Cube à Calgary, les appartements sont de type luxueux; les prix mensuels d'un appartement d'une chambre à coucher débutent à environ 2 000 \$.

L'année 2024 a vu s'ériger les [premiers logements collectifs imprimés en 3D au Canada à Leamington, en Ontario](#). L'organisme [The Bridge Youth Resource Center](#) est le premier organisme fournisseur de ce type de logement au pays. Les immeubles conçus par impression par [Nidus3D](#), respectent un processus de construction visant à diminuer les émissions de CO₂ (cote d'isolation de R40) et une équipe de recherche évalue le potentiel d'utilisation de matériaux recyclés (béton d'immeubles démolis, bouteilles de verre recyclées).

6.4.3 Nations autochtones

Les Premières Nations du Canada font face à des défis importants en matière de logement, tels que le surpeuplement, le manque d'infrastructures adaptées et l'insalubrité. En mars 2024, la vérificatrice générale du Canada, Karen Hogan, se disait « découragée de voir que la situation a si peu changé et que tant de personnes et de familles autochtones continuent de vivre dans des logements de qualité inférieure⁴⁵⁹ ». En ce qui concerne l'itinérance, les personnes issues des Premières Nations sont 23 fois plus susceptibles de se retrouver en situation d'itinérance comparativement au reste de la population canadienne, estime Ghislain Picard, chef de l'Assemblée des Premières Nations Québec-Labrador, une situation qui s'observe dans la région de Québec⁴⁶⁰.

Bien que cette analyse n'examine pas précisément les contextes propres à ces communautés, il est important de souligner que plusieurs des problématiques abordées dans ce document — telles que l'abordabilité, la disponibilité, la qualité et la taille des logements — trouvent également écho dans ces milieux. Ainsi, le logement hors marché (social ou communautaire) s'inscrit à la liste des solutions pour contrer les enjeux de logement pour les personnes autochtones. Toutefois, il s'agit d'un domaine qui exige une compréhension approfondie des réalités culturelles, historiques et géographiques propres aux Premières Nations, une expertise que le Collectif IDS-CN ne revendique pas.

⁴⁵⁶ De Montigny, P. (2024). [Dans ce paradis devenu inabordable, des résidents investissent pour créer des logements](#). Radio-Canada

⁴⁵⁷ Tomlinson, S. (2024). [Ces résidents veulent investir dans leur quartier pour maintenir son abordabilité](#). Radio-Canada

⁴⁵⁸ Porter, I. (2023). [Série : Convertir des bureaux vides en logements, une lubie ?](#). Le Devoir

⁴⁵⁹ La Presse canadienne. (2024). [Logement dans les Premières Nations : la vérificatrice générale est « découragée »](#). Espaces Autochtones

⁴⁶⁰ Cantin, G. (2024). [L'itinérance autochtone « va aller en grandissant »](#). La Voix de l'Est

Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

L'accès financier ou physique à un logement n'est pas l'unique défi à relever pour les communautés autochtones; pour Rosalie Sioui, de la Commission de la santé et des services sociaux des Premières Nations du Québec et du Labrador (CSSSPNQL), « il faut soutenir la gouvernance et l'autodétermination des Premières Nations et travailler vers la réconciliation. Les traumatismes qui proviennent des pensionnats sont réels et ont encore des impacts importants. Il est nécessaire de s'attaquer aux questions de dépendance et d'éducation. Il y a aussi une crise de l'habitation dans les communautés. Ce sont tous des enjeux sociaux et économiques qui doivent être adressés à la racine même⁴⁶¹ ».

Des organisations telles que [l'Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador \(APNQL\)](#), [l'Association des femmes autochtones du Canada \(AFAC\)](#), [Habitat pour l'humanité Canada](#) et la SCHL, à travers [certaines de ses ressources et de ses programmes](#), mettent à disposition des outils pour concrétiser des actions adaptées.

6.4.4 International

En matière de logement social et communautaire, l'Autriche, le Danemark et la France sont souvent cités à titre d'exemples desquels s'inspirer pour le Québec puisqu'ils sont parvenus à atteindre 20 % de logements hors marché, voire plus, sur l'ensemble de leurs habitations. La section 6.2.2, consacrée au Réseau québécois des OSBL d'habitation, présente notamment les initiatives de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) visant à documenter les systèmes de financement du logement social de ces pays.

Une [étude de cas](#) réalisée par Vivre en Ville sur la ville d'Auckland en Nouvelle-Zélande met en valeur une bonne pratique provenant de l'autre côté du globe. La plus grande ville du pays a, en 2016, « adopté une réglementation de zonage visant à augmenter la capacité résidentielle sur plus de 75 % des espaces jusque-là réservés aux maisons individuelles à l'intérieur de ses premières couronnes de banlieues (inner suburbs)⁴⁶² ». Ceci visait à augmenter sa capacité résidentielle. Les résultats démontrent une augmentation du nombre de logements, une plus faible hausse des prix médians des loyers et des maisons individuelles comparativement au reste du pays.

Des villes américaines sont également réputées pour être proactives sur la question du logement. Au cours des années 1980, le maire Bernie Sanders a permis de retirer du marché privé environ 25 % des logements de la ville de Burlington, située dans le Vermont, en créant une fiducie foncière communautaire⁴⁶³. Chicago est pour sa part considérée, en Amérique, comme la pionnière de la conversion des bureaux vides en logement; en 2023, la ville avait pour projet d'aménager des centaines de studios au sein des immeubles de bureaux de son centre-ville. Elle a exigé « que le tiers des logements soient abordables, c'est-à-dire que le revenu total des locataires ne dépasse pas 50 040 \$ américains pour un couple. Des centaines de millions de dollars d'investissements sont en jeu⁴⁶⁴ ».

⁴⁶¹ Ibid.

⁴⁶² Carrefour Vivre en Ville. (2024). [Auckland : résultats de l'augmentation de la capacité résidentielle](#). Vivre en ville

⁴⁶³ Fillion, G. (2024). [Crise du logement : Valérie Plante s'inspire de Bernie Sanders](#). Radio-Canada

⁴⁶⁴ Porter, I. (2023). [Série : Convertir des bureaux vides en logements, une lubie ?](#) Le Devoir

07

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

En s'appuyant sur la structure de l'analyse, cette section offre une perspective analytique des informations factuelles présentées tout au long du document en faisant ressortir des facteurs de risque et de protection liés aux enjeux de logement. Ceci permet d'assurer une cohérence et une fluidité avec l'opinion professionnelle et les recommandations également proposées dans cette section.



7. Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

7.1 Analyse des facteurs de risque et de protection

Les six premières sections de cette analyse ont permis de brosser un portrait factuel et nuancé de la situation du logement dans la région de la Capitale-Nationale, et au-delà de ses frontières, en rassemblant données, constats, idées et perspectives issues d'une diversité d'acteurs. À travers ces informations, plusieurs éléments sont apparus comme susceptibles soit d'amplifier les enjeux de logement, soit au contraire d'en atténuer les effets.

La présente section propose une lecture interprétative de ces éléments, en les replaçant dans une logique de facteurs de risque et de protection :

- Un facteur de risque est un élément qui peut accroître la sévérité des difficultés rencontrées, augmenter la probabilité qu'un problème survienne ou s'intensifie, ou qui rend une communauté plus vulnérable face à une situation.
- Un facteur de protection est ce qui contribue à limiter les impacts négatifs des enjeux pour une communauté et à en réduire les incidences. Il agit comme modérateur pour éviter qu'un problème n'apparaisse ou qu'il ne s'aggrave.

En cohérence avec la raison d'être du Collectif IDS-CN, cette interprétation des facteurs de risque et de protection met l'accent sur les personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être. Elle vise à faire ressortir les dynamiques qui influencent leur capacité à accéder et à maintenir un logement adéquat, sécuritaire et accessible, tant financièrement que physiquement.

Cette section sert de base pour éclairer l'opinion professionnelle qui suit et pour orienter les recommandations recensées en fin de section, lesquelles cherchent entre autres à agir sur les facteurs de risque identifiés et à renforcer les facteurs de protection déjà présents ou émergents.

Les facteurs de risque et de protection sont présentés selon les six grandes sections de l'analyse, ainsi que leurs principales sous-sections.

7.1.1 Contexte de la demande

La raison d'être du Collectif IDS-CN, axée sur l'amélioration des conditions de vie des personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être, a pour avantage de prioriser les actions centrées sur les populations les plus vulnérabilisées par les enjeux de logement, ce qui devrait se traduire dans le futur plan d'action et d'évaluation du Chantier se loger. Par ailleurs, la volonté des partenaires d'agir sur les causes de ces enjeux et non pas uniquement sur leurs conséquences pourra également teinter les stratégies d'action collective, favorisant ainsi la transformation du système, et non pas la simple atténuation des manifestations des enjeux.

Le Collectif IDS-CN a la capacité de réseauter et de mobiliser plusieurs partenaires dans une posture de collaboration intersectorielle, renforçant sa légitimité et la portée de son action. De plus, par le biais de l'analyse, il souhaite entrer en dialogue avec la communauté pour coconstruire le plan d'action et d'évaluation du Chantier se loger, ce qui en fera un outil collectif qui viendra répondre aux réels besoins des partenaires, acteurs et personnes citoyennes de la région de la Capitale-Nationale.

La raison d'être, les rôles et la posture du Collectif IDS-CN constituent un cadre pour entourer les futures actions et rôles spécifiques du Chantier se loger, bien qu'un flou puisse persister autour de ces rôles ; par exemple, le rôle

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

d'influencer est à risque d'être porté différemment selon les partenaires, et en mouvance selon les organisations partenaires du Collectif IDS-CN qui pourraient ou non appuyer d'éventuels messages à porter. Cela nécessitera de naviguer dans des zones parfois conflictuelles ou floues, l'un des rôles que peut justement assumer le Chantier se loger.

La recension des attentes exprimées par les partenaires au sujet de ces rôles vise justement à s'assurer de répondre à leurs besoins. Toutefois, on constate la multiplicité des rôles attendus, constituant un risque de surcharge ou de dilution des actions si les priorités ne sont pas clarifiées. Les rôles identifiés seront ajoutés aux recommandations en vue d'être priorisés par les partenaires. De plus, il semble y avoir un écart entre certaines des attentes nommées et la posture de l'organisation ; des acteurs ont mentionné que l'un des rôles du chantier devrait être de revendiquer, ce qui ne correspond pas à la posture du Collectif IDS-CN, et du développement social de façon plus globale. Cette attente n'est donc pas intégrée aux recommandations.

La volonté du Collectif IDS-CN de comprendre les enjeux de logement avant d'identifier des stratégies d'actions collectives augmente la probabilité que les actions ultimement ciblées soient pertinentes. Celles-ci découleront de la présente analyse, laquelle repose sur une variété de sources et de la contribution du GI. Mentionnons que ce groupe ne représentait cependant pas l'ensemble des acteurs concernés par le logement dans la région de la Capitale-Nationale. Notons également que cette compréhension commune des enjeux de logement demeurera toujours partielle dans le contexte où ils font partie des problèmes pernicioeux (p. ex. difficiles à définir, socialement complexes, documentés par des données contradictoires ou incomplètes, nourris par une surabondance d'information (infobésité), etc.). Dans ce contexte, il faut prévenir que la mise en action ne soit freinée par une paralysie d'analyse.

7.1.2 Portrait de l'habitation dans la Capitale-Nationale : processus d'élaboration

Le processus d'élaboration du portrait a été orienté par les attentes exprimées par les partenaires du Collectif IDS-CN quant aux contenus à documenter (voir tableau 5, p.8). Ces attentes, nombreuses et ambitieuses, dépassaient les capacités organisationnelles (humaines, financières, données, compétences, etc.) nécessaires pour y répondre pleinement. Par ailleurs, certains partenaires avaient émis des réserves sur la pertinence d'investir temps et argent dans la production d'un portrait traditionnel. Dans ce contexte, l'ouverture des membres du GI a rendu possible l'adoption d'une approche différente : la réalisation d'une analyse de la situation inscrite dans une perspective de travail social.

Le fait de mobiliser plusieurs cadres théoriques favorise la cohérence interne entre les données, leur interprétation critique et les recommandations, et donne de la légitimité scientifique à la démarche. Cependant, la multiplication de ces cadres peut complexifier l'analyse et sa vulgarisation. De plus, le nombre élevé de recommandations qui en découleront est susceptible de générer des attentes irréalistes chez les partenaires, acteurs du territoire et personnes citoyennes, d'où la nécessité de prioriser les actions par la suite.

L'analyse des facteurs de risque et de protection de la section sur le processus d'élaboration du portrait révèle une tension entre la complexité des enjeux de logement et les capacités du Chantier se loger à contribuer de manière significative aux actions mises sur pied. Le fait que ces enjeux constituent un problème pernicioeux, c'est-à-dire complexe, multicausal et sans solution définitive, représente une vulnérabilité majeure. Toutefois, l'approche intersectorielle et ancrée dans l'action collective du Collectif IDS-CN constitue un atout significatif, cette approche étant reconnue comme essentielle pour intervenir de façon pertinente et durable sur les problèmes pernicioeux. De plus, notons que la question centrale sous-jacente à l'analyse indique que le Chantier se loger peut « contribuer » à la résilience des populations, en complémentarité avec les autres actions déjà en cours, sans prétendre à lui seul apporter l'ensemble des solutions.

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Le recours au modèle des six conditions du changement systémique recentre l'action sur les causes structurelles, en tenant compte des différents niveaux du système et favorisant ainsi la réelle transformation de ce système dominant. Le Chantier se loger, en assumant des rôles catalyseurs – nommer, relier, nourrir – renforce le potentiel de résilience collective face aux enjeux de logement dans la région de la Capitale-Nationale, et la naissance d'un système émergent.

L'infobésité et la paralysie d'analyse peuvent affecter les acteurs du domaine du logement, entraînant une forme d'inaction ou une surproduction de connaissances et de données. Des concepts existent pour vulgariser ces phénomènes, ainsi que des stratégies visant à en atténuer les impacts psychologiques négatifs.

7.1.3 Recension de l'information existante

L'existence et la production des nombreux documents sur le logement constituent une grande force pour la région de la Capitale-Nationale, d'autant plus que cette connaissance s'appuie sur une variété de méthodologies (données quantitatives et qualitatives), de perspectives (secteurs différents) et d'objectifs (p. ex. identifier des cibles de nouveaux logements). La compréhension des dynamiques en matière de logement contribue à mieux cerner les besoins sur le terrain et à y répondre de manière plus efficace, en autant que les données disponibles et documentées cernent les besoins réels, en priorisant ceux des populations en situation de pauvreté ou d'exclusion sociale, les premières touchées et vulnérabilisées par les enjeux de logement. Or, les données disponibles ne permettent pas toujours de saisir pleinement les besoins réels de ces groupes populationnels ; il s'avère parfois difficile d'identifier clairement les variables à documenter pour ce faire, surtout pour identifier des cibles précises de nouveaux logements pour l'ensemble de l'offre à finalité sociale du continuum de logement.

Toutefois, il peut devenir difficile d'avoir une vision exhaustive de l'ensemble des connaissances disponibles, et des recommandations ou pistes d'actions proposées au fil des ans. La multiplication des travaux et des documents rend difficile la mise en cohérence des résultats et l'obtention d'une vision commune au palier régional, les méthodologies, objectifs et échelles d'analyse étant variés, ce qui complique leur interprétation et la définition d'actions collectives à cette échelle. Cette réalité pose un risque de méconnaissance ou de non-utilisation de travaux existants, voire de dédoublement dans les activités de recherche. De plus, la production de davantage de données par le Collectif IDS-CN risque d'alimenter l'infobésité ou de répondre à une paralysie d'analyse retardant la mise en action.

La démarche sous-jacente à cette présente analyse visait entre autres à centraliser les connaissances produites sur le logement dans la région de la Capitale-Nationale afin de réduire les risques de redondance ou de perte d'information, et pour renforcer la base commune à partir de laquelle des actions concertées peuvent être planifiées. Reste qu'en l'absence d'un mécanisme structuré de veille et de mise en commun, le risque est que des documents existants ou en cours de réalisation n'aient pas été portés à la connaissance du Chantier se loger, ou ne le soit pas dans le futur. À cet effet, le Collectif IDS-CN pourrait jouer un rôle de soutien stratégique en continuant de centraliser les documents existants dans sa bibliothèque en ligne, en poursuivant une veille en étroite collaboration avec les acteurs du territoire, en diffusant les nouvelles publications via son infolettre et en facilitant les liens entre les organisations afin d'éviter le dédoublement des efforts en matière d'acquisition ou de production de connaissances.

7.1.4 État des besoins

Acquisition et utilisation des variables et des données quantitatives

En ce qui a trait à la production d'un portrait ou d'un état de situation sur le logement dans la région de la Capitale-Nationale par le Chantier se loger, plusieurs conditions favorables et obstacles ont été identifiés.

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

D'abord, les partenaires du Collectif IDS-CN avaient identifié un nombre important de variables à documenter, ainsi que des questions vastes auxquelles répondre. Certaines de ces variables et questions se sont révélées imprécises ou difficiles à opérationnaliser. Dans un territoire aussi vaste et diversifié que la région de la Capitale-Nationale, il peut être complexe de déterminer quelles variables documenter pour cerner avec précision qui a besoin de logement, qui éprouve des difficultés à en trouver, le nombre et le type d'unités qu'il est nécessaire de construire et où les construire. Cela soulève également une question de fond : revient-il à une instance régionale de collaboration intersectorielle en développement social d'être en mesure de répondre à cette question, ou à des organisations plus locales (p. ex. dans le cadre des diagnostics à réaliser par les MRC dans le cadre de l'OGAT) ? Les capacités et ressources disponibles pour l'élaboration du portrait ne permettaient pas d'atteindre le même niveau de profondeur ou de spécialisation que le Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal, produit par la CMM et cité à titre d'exemple inspirant en début de mandat.

Ensuite, la grande quantité de données disponibles sur le logement constitue à la fois un facteur de protection et de risque. D'un côté, elle reflète une mobilisation de nombreuses organisations autour des enjeux de logement et permet de dresser des portraits utiles à la planification du territoire et aux politiques publiques, entre autres. De l'autre, elle engendre des défis importants : les données sont difficiles à interpréter, notamment en raison de méthodologies variables, d'échelles territoriales distinctes et de référents de comparaison non uniformes. De plus, il devient complexe de choisir les variables les plus pertinentes à documenter, d'autant plus qu'au final, celles-ci peuvent se révéler inexistantes, inaccessibles ou coûteuses. Le problème se complexifie davantage dans une perspective de planification intégrée, où le logement doit être analysé en lien avec d'autres dimensions des milieux de vie (mobilité, alimentation, services, etc.). Ces défis inhérents aux données en logement sont typiques des problèmes pernicioseux, pour lesquels les données se révèlent souvent contradictoires ou incomplètes. Un apprentissage s'est dégagé au fil du processus : dans un tel contexte, le choix des variables devient une étape déterminante. Toutefois, au départ, il était difficile de mesurer pleinement à quel point ce choix constitue une phase essentielle, qui nécessite une réflexion stratégique fondée sur les objectifs d'action et qui gagne à être coconstruite avec des personnes expertes.

Le processus d'élaboration de cette analyse s'est déroulé dans un contexte de surabondance d'informations produites et diffusées sur le logement. Cette infobésité a contribué à créer un climat d'incertitude, d'anxiété, de surcharge cognitive et d'une impression persistante de ne jamais maîtriser suffisamment les enjeux pour formuler des recommandations éclairées. Cette surcharge informationnelle a conduit à une forme de paralysie d'analyse : difficulté à circonscrire le champ et la portée de l'analyse, à décider du moment où clore la collecte d'informations, et sentiment que d'autres détenaient des connaissances plus légitimes ou plus complètes pour recommander des stratégies d'actions collectives. Ce climat a perturbé par moments la fluidité et le rythme du processus de production de l'analyse.

Ménages de la région de la Capitale-Nationale : un aperçu

Le portrait sommaire des ménages de la région de la Capitale-Nationale met en exergue des facteurs de vulnérabilité et des forces du territoire en lien avec les enjeux de logement.

D'une part, les données disponibles sont nombreuses et permettent d'orienter les décisions en planification du territoire, notamment, pour s'assurer de répondre aux besoins évolutifs des ménages. Un nouveau recensement étant prévu en 2026, cela offrira une occasion pour mettre à jour cet état de situation. De plus, la performance économique régionale, illustrée par un revenu médian en croissance et un taux de faible revenu inférieur à la moyenne provinciale, constitue également un facteur de protection en termes de logement pour certains ménages (capacité de payer), tout comme l'attractivité du territoire auprès de la main-d'œuvre (capacité de construire, de fournir des services, etc.).

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

D'autre part, plusieurs éléments soulèvent des préoccupations importantes. La croissance démographique soutenue, combinée à une hausse du nombre de ménages, exerce une pression croissante sur l'offre de logements, autant pour les locataires que pour les propriétaires. Cette tendance est accentuée par l'augmentation des ménages vivant seuls. Le vieillissement de la population, de même que la légère baisse anticipée de la population active, soulève des enjeux en matière d'adaptation des milieux de vie et de renouvellement de la main-d'œuvre. Par ailleurs, les disparités économiques observées entre les MRC de la région révèlent des écarts d'accès aux ressources et de vitalité locale, et vulnérabilisent certaines communautés face aux enjeux de logement. Bien que les revenus aient globalement augmenté, cette hausse a été moins marquée pour les personnes à faible revenu, et en 2020, environ un tiers des ménages de la région de la Capitale-Nationale disposent d'un revenu sous le seuil de 50 000 \$, ce qui peut compromettre leur accès à un logement adéquat, notamment en contexte de hausse des prix des loyers et des propriétés. Enfin, le retrait des mesures gouvernementales mises en place durant la pandémie pourrait réduire certaines protections économiques temporaires, exposant davantage les ménages vulnérables.

Continuum de logement

L'analyse du continuum de logement offert dans la région de la Capitale-Nationale révèle un ensemble de facteurs de risque et de protection qui coexistent et influencent les enjeux de logement, particulièrement pour les personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être.

Si l'offre de logements du marché privé offre des solutions résidentielles variées à travers l'ensemble du territoire régional, l'offre à finalité sociale est répartie de façon inégale, avec des milieux ruraux souvent désavantagés, et une proportion encore faible de logements sociaux, communautaires et abordables sur le parc total de logement (moins de 5 %).

Dans la région de la Capitale-Nationale, entre 2016 et 2021, l'offre de logements à finalité sociale n'a pratiquement pas augmenté, demeurant plutôt stagnante. La croissance observée tient surtout à l'essor du PSL entre 2006 et 2020, un outil certes utile pour les ménages particulièrement vulnérabilisés, mais qui ne constitue pas une solution pérenne ni hors du marché spéculatif. Des modifications, suspensions ou abolitions successives aux programmes publics ont fragilisé l'évolution du parc de logements à finalité sociale (p. ex : manque de prévisibilité pour le développement de nouvelles unités), dans un contexte marqué par la hausse de l'itinérance visible. En outre, la majorité des segments de l'offre à finalité sociale se heurtent à des délais ou à une offre insuffisante.

En contrepartie, la région peut compter sur une diversité d'options résidentielles (services de *drop in*, d'hébergement d'urgence, de logement transitoire, etc.), ainsi que sur une offre de services portée par de nombreux organismes communautaires, organismes d'action communautaire autonome et organismes publics. Des réseaux structurants, comme la FROHQC et la FÉCHAQC, ainsi que trois GRT et cinq offices d'habitation soutiennent le développement du logement communautaire. De plus, le parc de HLM régional se trouve dans un état légèrement meilleur que la moyenne provinciale, et des programmes gouvernementaux existent pour soutenir le développement et l'adaptation de l'offre, bien qu'ils suscitent des critiques, lesquelles sont abordées dans une section ultérieure. Le soutien communautaire en logement social contribue également à renforcer la stabilité résidentielle des ménages, et plusieurs DTDC portent des chantiers sur le thème du logement au sein de leur territoire.

Fait à noter; l'absence de définitions communes des différentes offres de logement à finalité sociale (transitoire, temporaire, communautaire, social, abordable, hors marché, etc.) complexifie le dialogue intersectoriel et entraîne des écarts d'interprétation, défi auquel le GI a voulu palier en établissant des définitions claires dans le cadre de l'analyse. Cette variabilité se reflète aussi dans les données disponibles : selon les sources et les paramètres retenus (p. ex. inclusion ou non du logement dit abordable), les statistiques sur la disponibilité des unités hors marché diffèrent, ce qui limite la comparabilité et la clarté du portrait. Or, l'utilisation du terme continuum de

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

logement contribue à illustrer la diversité de l'offre résidentielle et à briser la vision simpliste d'une habitation principalement composée de maisons unifamiliales ou de logement locatif du marché privé.

Il existe également des enjeux pour le parc de logements collectifs (délais d'attente), et également pour l'offre privative (disponibilité et accessibilité universelle). En outre, il existe peu de données sur l'offre adaptée universellement, mais il est fort probable que seule une faible proportion du continuum soit physiquement accessible à tous et à toutes, ce qui constitue un facteur de risque notable pour une partie des ménages de la région de la Capitale-Nationale.

7.1.5 Causes et manifestations du problème, et personnes touchées

Causes

Marchandisation du logement

En lien avec les principales causes qui influencent les enjeux de logement, il apparaît impossible de concentrer son analyse sur la seule région de la Capitale-Nationale; les enjeux régionaux ne peuvent être compris de manière isolée. En effet, cette communauté géographique évolue au sein d'une société capitaliste de laquelle elle ne peut se soustraire, où des principes comme la propriété privée, la recherche d'intérêt personnel et la limitation du rôle de l'État influencent directement les dynamiques en matière d'habitation. Les problèmes de logement que sa population éprouve, particulièrement celle en situation de pauvreté ou d'exclusion sociale, sont grandement affectés par les environnements provinciaux, nationaux et internationaux au sein desquels elle gravite.

Les représentations sociales dominantes qui stigmatisent le statut de locataire et valorisent celui de propriétaire comme marqueur important de réussite personnelle renforcent la marchandisation du logement, qui n'est plus perçu comme un besoin humain essentiel, mais comme un actif financier ou un outil d'enrichissement personnel. Soulignons qu'au Québec, l'absence de reconnaissance claire du logement comme droit fondamental constitue un facteur de risque et limite les recours. La tolérance aux inégalités sociales et l'absence de reconnaissance claire du logement comme droit justiciable freinent les changements et limitent les recours des premières personnes touchées par les enjeux. La présence de mécanismes tels que la spéculation immobilière, les mesures fiscales qui avantagent les propriétaires et l'usage du logement comme outil d'épargne-retraite sont des facteurs de risque de marchandisation accrue du logement. Ils fragilisent l'accessibilité pour les ménages à faibles revenus, alimentent la spéculation et favorisent la concentration des richesses.

Cela dit, le territoire régional s'inscrit au sein d'environnements dotés de forces pour agir sur les problèmes de logement, lesquelles constituent des leviers de résilience pour contrer les effets négatifs de la marchandisation. D'abord, soulignons qu'il fait partie d'un pays démocratique (Canada) et d'une province offrant une certaine sécurité sociale (Québec) où, dans une certaine mesure, la protection des droits de la personne et les enjeux sociaux sont encadrés par des interventions publiques. On assiste à la présence d'un discours critique croissant contre la marchandisation du logement, soutenu par des chercheurs, des auteurs, des groupes militants, etc. Le législateur québécois démontre une volonté d'agir sur certains mécanismes spéculatifs et de contrôler l'hébergement à court terme en proposant et en adoptant de nouvelles règles, bien que leurs effets concrets puissent être limités. Des expériences internationales inspirantes existent en matière de taxation anti-spéculative (Singapour, Suisse), ainsi que des instruments normatifs internationaux en matière de droits humains qui reconnaissent le droit au logement. Il y a au Québec une mobilisation citoyenne et d'acteurs de la société civile autour de la reconnaissance du logement comme droit, que la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse reconnaît déjà implicitement via la Charte des droits et libertés de la personne.

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Financement du logement social : entre besoins croissants et stratégies d'investissement

Le retrait du financement fédéral destiné aux HLM, aux OSBL et aux coopératives dans les années 1990 a marqué un tournant dans la capacité de développement du logement social et communautaire au Canada. Cette rupture de soutien structurel a contribué à un ralentissement durable de la création de nouvelles unités et à une érosion relative du parc existant. Ainsi, la proportion de logements sociaux au pays serait passée de 6,2 % en 1991 à 4,1 % en 2021, bien que ces estimations demeurent à interpréter avec prudence. Au Québec, seulement 3,5 % des ménages résident dans un logement social ou abordable (LSA), une proportion inférieure à celle observée en Ontario et à la moyenne nationale. La région de la Capitale-Nationale se distingue toutefois par une part plus élevée de ménages vivant dans un LSA. L'absence de définition commune de la variable LSA limite la comparabilité des données et la compréhension des résultats.

Depuis 2018, d'importants investissements totalisant 6,3 milliards de dollars ont été annoncés au Québec pour soutenir le développement de l'habitation, entre autres le logement social et communautaire, en partie grâce à des fonds fédéraux. Ceci dénote une collaboration partielle entre les deux paliers gouvernementaux. Par ailleurs, une part croissante des investissements est orientée vers le logement dit abordable, au détriment du logement social, ce qui soulève des questions quant à la capacité de ces mesures à répondre durablement aux besoins des ménages les plus vulnérables. En parallèle, la reconnaissance du rôle des municipalités en matière d'habitation s'accompagne d'une augmentation de leurs responsabilités, sans que les ressources humaines et l'accompagnement nécessaires soient toujours au rendez-vous. Cette situation crée un déséquilibre entre les attentes institutionnelles et la capacité réelle d'agir à l'échelle locale. De leur côté, des acteurs issus de la société civile, de l'économie sociale, du milieu de la recherche, de la philanthropie et du secteur municipal se mobilisent de plus en plus en faveur d'un financement accru des logements hors marché, sociaux et communautaires. Cette mobilisation traduit une volonté partagée de renforcer les réponses structurelles aux enjeux de logement.

Le PHAQ occupe une place importante dans les programmes de financement actuels, en cherchant à soutenir la création de logements dits abordables. Il a permis la réalisation de projets dans la région de la Capitale-Nationale, notamment à Québec, Baie-Saint-Paul et Saint-Augustin-de-Desmaures. Depuis sa mise en place, plusieurs améliorations ont été apportées, notamment une flexibilité accrue par rapport à l'ancien programme AccèsLogis. Lors des discussions régionales à son sujet, les acteurs présents ont identifié d'autres pistes d'amélioration possibles. Le programme prévoit par ailleurs un encadrement temporaire par la SHQ des unités abordables construites par des entreprises privées, suivi de l'application des normes du TAL, ce qui contribue à maintenir un certain contrôle des loyers à court terme.

Cependant, plusieurs éléments limitent la portée du PHAQ et en compromettent la durabilité. Le niveau élevé de contribution municipale exigé pour la réalisation des projets crée des disparités territoriales, désavantageant particulièrement les petites municipalités, les organismes et les groupes citoyens disposant de ressources limitées. Le manque de prévisibilité et la rareté des appels de projets rendent difficile la planification à long terme, tandis que la lourdeur administrative, les délais de traitement et les périodes de soumission jugées trop courtes complexifient davantage l'accès au programme. Certains aspects suscitent également des préoccupations sur le plan des principes fondateurs du logement social et communautaire, qui visent à créer des milieux de vie inclusifs. La possibilité de financer des entreprises privées ou des promoteurs immobiliers est perçue par plusieurs acteurs comme une dérive du logement social vers le marché privé. De plus, l'utilisation prépondérante de la notion de logement abordable au détriment du logement social, communautaire ou hors marché alimente la crainte d'un glissement sémantique qui affaiblit les objectifs initiaux de justice sociale. S'ajoutent à cela des enjeux de gouvernance et de pérennité : l'attribution des subventions par décret gouvernemental soulève des doutes quant à la transparence du processus décisionnel, tandis que le montant des subventions, proportionnel à la durée d'engagement du promoteur, questionne la stabilité des logements à long terme. Enfin, la fin du contrôle des loyers après cinq ans expose ces logements aux règles du marché, risquant d'en réduire l'abordabilité au fil du temps.

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Cette approche, centrée sur des incitatifs financiers à court terme, pourrait limiter la capacité à préserver durablement un parc de logements accessibles. Plutôt que d'encadrer ces unités à long terme afin de les soustraire aux dynamiques du marché immobilier, le programme repose sur une logique d'investissement à durée définie, ce qui pourrait freiner la consolidation d'un patrimoine immobilier véritablement non spéculatif. Cette approche tend à privilégier les solutions issues du marché privé, au détriment d'un engagement soutenu envers le logement hors marché, pourtant reconnu comme un levier important pour répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables.

Pour sa part, le PSL constitue un levier utile pour répondre rapidement aux besoins urgents de ménages en difficulté, en facilitant l'accès immédiat à un logement subventionné. Des acteurs régionaux se montrent favorables à ce programme et manifestent une ouverture à y contribuer. Les mécanismes de subvention mis en place aident également à limiter les risques financiers pour les propriétaires partenaires, favorisant ainsi leur participation. Cependant, plusieurs limites structurelles sont soulevées. Le PSL est perçu par de nombreux acteurs comme une mesure transitoire plutôt qu'une solution durable au déficit de logements sociaux et communautaires. En soutenant principalement la location dans le parc privé, il tend à renforcer la dépendance des politiques publiques à un marché dont la logique repose sur la rentabilité. Certains observateurs soulignent également ses effets potentiellement inflationnistes sur le marché locatif, notamment en contribuant indirectement à maintenir ou à hausser les loyers moyens. Ainsi, si le PSL constitue un outil d'intervention rapide et ciblé auprès des ménages à faible revenu, son apport à la structuration durable de l'offre hors marché demeure limité. Il agit davantage comme une réponse conjoncturelle à la crise du logement que comme un levier de transformation systémique du parc locatif québécois. Pour être véritablement efficace, le PSL doit s'inscrire dans une stratégie globale qui combine des mesures à court, moyen et long termes, articulées autour d'une double visée : la justice redistributive, pour atténuer immédiatement les inégalités, et la justice transformatrice, pour s'attaquer aux causes structurelles des enjeux de logement et faire évoluer les valeurs qui sous-tendent les politiques d'habitation.

En matière de logement social et communautaire, et particulièrement en ce qui concerne son financement, l'importance du soutien communautaire peut paraître négligée et reléguée au second plan, alors qu'il constitue un élément essentiel et incontournable pour assurer la pérennité et le succès à long terme de ces unités locatives. Au Québec, le SCLSC bénéficie d'un cadre de référence provincial et d'une enveloppe budgétaire dédiée, rehaussée en 2020-2021 après une stagnation de plus d'une décennie. Cette reconnaissance institutionnelle assure un certain financement et une structure de coordination, notamment à travers le rôle du CIUSSSCN et de sa Table des partenaires. Malgré ces acquis, plusieurs limites persistent. L'enveloppe budgétaire actuelle, estimée à 8 millions de dollars, demeure largement insuffisante au regard des besoins évalués à environ 35 millions. Le manque d'arrimage entre le MAMH, la SHQ et le CIUSSSCN fragilise la cohérence entre le développement de nouveaux projets de logements sociaux et communautaires et les services de soutien nécessaires à leur mise en œuvre. À cela s'ajoute une méconnaissance du SCLSC par plusieurs secteurs concernés par le logement, une définition non uniforme du concept entre les acteurs et un sentiment d'isolement exprimé par plusieurs intervenants du milieu.

Un mouvement provincial de plus en plus large réunit aujourd'hui des organisations issues de divers secteurs (communautaire, municipal, économique, philanthropique et de la recherche) autour d'une cible commune de 20 % de logements hors marché. La terminologie utilisée pour décrire cette cible varie toutefois d'un acteur à l'autre : certains y incluent le terme de logements sociaux, d'autres de logements communautaires, à but non lucratif ou hors marché. Dans la perspective où le Chantier se loger et le Collectif IDS-CN souhaiteraient porter une telle cible, il serait nécessaire de clarifier collectivement la terminologie retenue avec les partenaires régionaux. Par ailleurs, la question de la répartition de cette cible entre les échelons provinciaux, régionaux, municipaux et locaux demeure à préciser, notamment sous l'angle de l'équité territoriale. En l'absence de cibles claires et structurantes, le risque est que les logements sociaux et communautaires soient insuffisamment considérés dans les stratégies actuelles de développement résidentiel.

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Le parc de logements sociaux et communautaires existant fait face à des défis de pérennisation, tandis que le financement du logement hors marché reste peu prévisible. Des pistes de solution existent (comme la mutualisation des ressources ou la conversion de bâtiments), mais elles sont souvent complexes, coûteuses ou suscitent certaines réticences parmi les acteurs. Malgré ces contraintes, la volonté de concertation régionale, la présence d'exemples internationaux inspirants (notamment à Vienne, Stockholm et Singapour) et la reconnaissance des retombées sociales et économiques du logement hors marché offrent des leviers porteurs. Ce type de logement contribue à renforcer le lien social, à lutter contre l'isolement et à dynamiser l'économie locale par l'embauche de main-d'œuvre régionale et l'utilisation de matériaux québécois, tels que le bois. Garantir une offre résidentielle financièrement accessible et durable sur l'ensemble du territoire est essentiel pour soutenir les populations vulnérables et préserver la vitalité des communautés locales.

Marché locatif : déséquilibres et limites des mécanismes de régulation

Le Québec est reconnu comme l'une des provinces offrant la plus grande protection aux locataires au Canada, voire en Amérique du Nord, en raison d'un encadrement juridique structuré, notamment par le Code civil (droit au maintien dans les lieux, fardeau de la preuve généralement assumé par le locateur), la présence du Tribunal administratif du logement (TAL), la Charte des droits et libertés de la personne et certains outils législatifs (p. ex. pour limiter le droit à l'éviction). Ceci constitue un facteur de protection non négligeable pour les locataires de la région de la Capitale-Nationale.

Toutefois, la méconnaissance des droits locatifs, particulièrement marquée chez les populations marginalisées, combinée à un accès difficile au TAL (délais, stress, complexité), contribue à la vulnérabilité des locataires face à ces pratiques. Par ailleurs, bien que des lois aient été adoptées pour renforcer la protection des locataires, notamment les personnes âgées, le droit d'éviction demeure possible pour des motifs familiaux, une pratique dont certains acteurs anticipent une hausse. D'autres modifications récentes ont aussi contribué à restreindre certains outils de protection, notamment en limitant la cession de bail.

La Clause G des baux, qui permet d'informer les nouveaux locataires du loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois, constitue un outil de transparence d'importance au Québec, mais demeure peu connue des locataires et inégalement documentée par les propriétaires. Dans plusieurs cas recensés, notamment à Québec, des hausses de loyer importantes — parfois supérieures à 40 % — ont été observées lors du roulement de locataires, dépassant largement les taux d'ajustement recommandés par le TAL. Ce phénomène met en lumière les limites du mécanisme de contrôle actuel. Par ailleurs, la récente perte du droit de cession de bail prive les locataires d'un outil important pour encadrer la hausse des loyers.

Les deux études de cas documentées dans le cadre de la section 5.1.3 Marché locatif : déséquilibres et limites des mécanismes de régulation démontrent un vécu émotionnel des locataires teinté par la colère, l'anxiété, l'impuissance, le stress et la pression. Dans les deux cas, la dynamique propriétaire-locataire semble marquée par un déséquilibre de pouvoir, bien que celui-ci se manifeste différemment.

- Dans le premier cas (éviction pour reprise du logement), le rapport est formel et asymétrique, renforcé par la méconnaissance des droits des locataires et l'autorité perçue de la propriétaire appuyée par une compagnie de gestion.
- Dans le second (augmentation de 40 % du loyer lors du roulement de locataire), une relation initialement conviviale a évolué vers une méfiance mutuelle, où la proximité résidentielle, les enjeux financiers et les tensions communicationnelles contribuent à une pression psychologique et à une gestion rigide perçue par les locataires.

Des leviers existants (p. ex. Registre des loyers) ainsi que des acteurs régionaux et provinciaux (p. ex. BAIL, représentants politiques, FRAPRU, Vivre en ville) ont pu être mobilisés pour renforcer la transparence du marché,

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

informer les locataires des prix réels des logements, sensibiliser, accompagner, éduquer et défendre des droits. Toutefois, malgré l'utilisation desdits leviers, l'expulsion a eu lieu (étude de cas 1) et le loyer a augmenté de 40 % (étude de cas 2), ce qui démontre la nécessité d'agir à plusieurs niveaux du système pour le transformer réellement. À cet effet, des acteurs régionaux ont identifié des mesures concrètes à mettre en œuvre pour mieux protéger les locataires, telles que l'obligation, pour le propriétaire, de se référer au TAL pour la reprise d'un logement.

Dans un contexte où le taux d'inoccupation avoisine le 1 % dans plusieurs communautés de la région de la Capitale-Nationale, ce déséquilibre de pouvoir est particulièrement exacerbé et place un fort pouvoir dans les mains des propriétaires. Ceci contribue à la fois à augmenter les cas de discrimination envers des populations ciblées et restreindre leur accès au logement, mais également à imposer de plus en plus de critères de sélection et d'exigences, légales et non légales, de propriétaires envers des locataires.

Cela étant dit, il importe d'éviter une lecture dualiste opposant locataires et propriétaires en termes de bons et de méchants, de bourreaux et de victimes. Les propriétaires rencontrent eux aussi des défis importants, notamment en lien avec la gestion de situations complexes avec des locataires (p. ex. non-paiement de loyer, non-respect des lieux, comportements nuisibles à la mixité sociale, etc.), l'augmentation des coûts (p. ex. hypothécaires, travaux, etc.) et les contraintes réglementaires, et leur réalité demeure encore peu documentée. Dans la région de la Capitale-Nationale, plusieurs partenaires et acteurs ont souligné que de nombreux propriétaires agissent de manière collaborative sur les enjeux de logement, et participent activement à la mise en place de solutions (p. ex. PSL) contribuant ainsi, aux côtés d'autres partenaires, à la recherche d'issues concrètes aux enjeux d'habitation. Considérant que 77 % des ménages de la région de la Capitale-Nationale résident dans le marché privé et que 42 % des ménages sont locataires, les propriétaires jouent un rôle central en mettant à la disposition d'une large part de la population régionale des logements essentiels. Il est également probable que plusieurs d'entre eux entretiennent des relations locatives positives.

Déséquilibre entre l'offre et la demande

Le déséquilibre entre l'offre et la demande en logement au Québec s'accompagne d'une multiplicité de lectures et d'intérêts parfois divergents. Les estimations du nombre d'unités nécessaires varient selon les paliers, les acteurs et les méthodes employées, ce qui complexifie la compréhension commune du problème et les objectifs à cibler en termes d'unités à construire pour rétablir un équilibre. Si plusieurs organisations contribuent activement à la production de données et à la construction d'unités, la cohérence de ces démarches demeure un défi collectif. Les diagnostics réalisés par les MRC dans le cadre de l'OGAT témoignent d'un effort collectif pour affiner la connaissance des besoins et adapter les réponses locales.

Le ralentissement des mises en chantier en 2023 a mis en lumière la vulnérabilité du secteur résidentiel, mais la reprise prévue de 2024 témoigne d'une certaine résilience. Dans un contexte de pressions économiques et réglementaires, la croissance de l'offre est freinée par de multiples obstacles, bien qu'un potentiel de développement subsiste, notamment dans la requalification de terrains sous-utilisés et de bâtiments existants. La Stratégie québécoise en habitation tente de répondre à ces enjeux en cherchant à lever les freins à la production résidentielle, mais la pertinence et l'adéquation des nouvelles unités construites aux besoins réels restent à confirmer.

Les débats entourant la libéralisation du marché et la déréglementation pour stimuler l'offre résidentielle illustrent la tension entre deux visions : l'une misant sur le marché privé pour relancer la construction, l'autre rappelant les limites de cette approche pour assurer l'abordabilité des unités construites et disponibles. Si la hausse de l'offre peut favoriser une forme de rééquilibrage du rapport de force entre locataires et propriétaires, il subsiste une incertitude que ladite offre puisse répondre aux besoins des populations en situation de pauvreté ou d'exclusion sociale, d'autant plus si elle est concentrée dans le marché privé et spéculatif. Il y a un fort potentiel de risque d'inadéquation entre les unités construites et les besoins réels; plusieurs acteurs craignent qu'elle ne profite qu'à

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

une partie de la population, laissant en marge les ménages à plus faible revenu ou aux besoins particuliers, sans considérer la diversité du continuum de logement (p. ex. offres à finalité sociale), le soutien communautaire au logement social ainsi que les services assumés par les organismes d'action communautaire autonome et les OSBL. Les constats récents montrent qu'il serait réducteur de miser uniquement sur le marché privé pour résoudre les enjeux liés à l'offre de logement. Le processus de filtrage prôné par certains acteurs repose sur l'hypothèse que la construction d'unités plus coûteuses favorise la libération de logements plus accessibles financièrement, une logique qui occulte toutefois la dimension rentière de l'immobilier et les effets du roulement de locataires sur la dynamique des loyers. Une mobilisation croissante des acteurs du logement hors marché constitue un facteur de protection notable dans ce contexte.

La pluralité des points de vue reste toutefois une richesse : elle permet d'envisager des solutions plus ancrées dans les réalités régionales, à condition que ce dialogue intersectoriel demeure ouvert, inclusif, respectueux et constructif.

Manifestations

Besoins impérieux en matière de logement

Entre 2016 et 2021, la région a connu une tendance générale à la baisse des besoins impérieux en matière de logement, signe encourageant d'une amélioration partielle des conditions d'habitation. Cette diminution demeure toutefois à nuancer, puisqu'elle ne reflète pas de manière uniforme la réalité de tous les territoires ni de tous les ménages. Les écarts observés entre les aires de diffusion montrent une corrélation claire entre le revenu médian et la prévalence des besoins impérieux : plus le revenu est faible, plus ces besoins persistent.

Le phénomène touche particulièrement les ménages locataires, qui demeurent plus nombreux à vivre dans des logements inadéquats, inabordables ou de taille inappropriée. Dans un contexte de forte pression locative, plusieurs acceptent de vivre dans des logements nécessitant des rénovations majeures, voire insalubres, faute d'alternatives accessibles. Cette résignation témoigne à la fois du déséquilibre du marché et du manque de solutions de rechange pour les ménages les plus vulnérables.

Par ailleurs, le vieillissement du parc locatif, conjugué à la rareté d'investissements dans l'entretien et la rénovation, accentue la dégradation du parc existant. Ces conditions contribuent à maintenir une offre insuffisante de logements adéquats et abordables, particulièrement dans les secteurs où la demande est la plus forte.

Enfin, l'abordabilité demeure la norme d'acceptabilité la plus souvent compromise. Dans un contexte d'augmentation historique des loyers, elle représente le principal frein à l'accès à un logement répondant aux besoins de base des ménages à revenu modeste. Si la tendance régionale globale laisse entrevoir une amélioration, la situation appelle à une vigilance accrue : la réduction des besoins impérieux ne peut être interprétée comme un recul durable de la précarité résidentielle, mais plutôt comme un équilibre fragile, sensible à la conjoncture économique et à la disponibilité réelle de logements de qualité.

Abordabilité

L'augmentation soutenue des coûts de logement au cours des dernières années réduit la marge de manœuvre financière des ménages et accentue les inégalités entre locataires et propriétaires, les premiers ayant subi une hausse proportionnellement plus importante de leurs frais entre 2015 et 2020. Tel que le démontre le RFLR, la capacité financière plus limitée des locataires représente un facteur de risque d'instabilité résidentielle, tandis que les mesures publiques de soutien au revenu durant la pandémie ont temporairement agi comme facteur de protection. L'augmentation rapide des loyers, notamment alimentée par le roulement des locataires et le coût des nouvelles constructions, accentue les inégalités et accroît le risque de précarité résidentielle, spécialement pour les populations vulnérabilisées. La flambée du prix des propriétés limite aussi l'accès à la propriété pour les

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

ménages modestes. Une offre accrue de nouveaux logements financièrement accessibles et s'inscrivant dans l'offre à finalité sociale du continuum pourrait à moyen terme contribuer à stabiliser le marché et constituer un facteur de protection.

Le RFLR de 30 % représente un repère collectif utile, puisqu'il offre une base commune d'analyse entre les acteurs publics, privés et communautaires. Il favorise la comparabilité des données, soutient la prise de décision et facilite le dialogue intersectoriel sur les enjeux d'abordabilité, malgré ses limites à refléter la diversité des situations réelles. Toutefois, il peut invisibiliser les ménages dont la situation est précaire malgré un ratio logement-revenu inférieur à 30 %. L'absence de prise en compte des autres dépenses essentielles accentue cette distorsion. En revanche, le développement de l'indicateur de difficultés au logement basé sur la MPC constitue un facteur de protection, en offrant une lecture plus juste du coût réel du logement et de sa relation avec la capacité des ménages à satisfaire leurs besoins fondamentaux.

La définition imprécise du terme abordable et la variabilité de son application constituent des facteurs de risque, puisqu'elles entretiennent la confusion et permettent la création de logements dont le coût demeure inaccessible pour une part importante de la population, particulièrement pour les individus touchés par les enjeux de logement. La durée limitée des exigences d'abordabilité accentue également la précarité de ces mesures. En revanche, les programmes et incitatifs financiers destinés à encourager la construction de logements à loyers inférieurs au marché représentent un facteur de protection potentiel, à condition qu'ils s'accompagnent de balises claires et de mécanismes assurant la pérennité d'une réelle abordabilité. Reste que la construction de ces unités contribue à augmenter un type d'offre du continuum de logement de la région de la Capitale-Nationale, celle du marché privé qui loge près de 80 % de ses ménages.

L'écart croissant entre les revenus des propriétaires et des locataires, combiné à la hausse plus rapide des loyers que des salaires survenus dans les dernières années (2023-2024), constitue un facteur de risque important pour les ménages à faible revenu ou modeste. Ces inégalités de revenu et de patrimoine, combinées à une hausse plus marquée des frais de logement des ménages locataires, lesquels demeurent proportionnellement plus nombreux à consacrer plus de 30 % de leur budget au logement, accentuent leur vulnérabilité et limitent leur accès à des logements de qualité. Certaines modalités d'admissibilité aux programmes publics, parfois trop restrictives, peuvent aussi contribuer à maintenir ces ménages dans une zone d'exclusion, ce que des acteurs de la région de la Capitale-Nationale rapportent sur la place publique. En revanche, la progression globale des revenus observée avant 2020 représente un facteur de protection, bien qu'elle concerne généralement moins les ménages à revenus plus modestes ou bas.

Disponibilité

L'un des principaux facteurs de risque en lien avec la disponibilité des unités locatives est certes le taux d'inoccupation d'environ 1 % observé dans la région de Québec en 2023, le plus bas depuis quinze ans. Celui-ci s'inscrit dans un contexte de croissance du nombre total de ménages et d'une hausse de la proportion de locataires. Comme la rareté des logements s'accroît à mesure que les loyers sont plus bas, les effets se font particulièrement sentir chez les personnes en situation de pauvreté ou d'exclusion sociale, tout en élargissant le bassin des ménages à risque de le devenir et exposés à ces risques.

Cette situation pourrait-elle être réglée si le seuil d'équilibre du 3 % était atteint ? Bien qu'utile pour suivre les tendances, ce seuil ne semble pas garantir l'accessibilité financière des unités locatives ou rétablir la dynamique de pouvoir locataire-propriétaire. Divers acteurs régionaux et provinciaux réfléchissent d'ailleurs à la pertinence d'un nouveau seuil, mieux adapté aux réalités territoriales et économiques.

La faible mobilité résidentielle observée contribue à figer le marché. Plusieurs ménages acceptent de demeurer dans des conditions de logement moins adéquates, parfois au détriment de la salubrité du milieu de vie ou de la qualité de vie en général. Cette situation alimente l'anxiété, le stress et un sentiment d'impuissance face à la rareté.

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

En parallèle, certains facteurs de protection se dessinent : la présence d'immeubles et de terrains vacants ou sous-utilisés, ainsi que la mobilisation d'acteurs régionaux autour de leur reconversion ou de leur requalification, offrent des leviers potentiels pour accroître l'offre. Cependant, ces initiatives demeurent freinées par des obstacles techniques, financiers et réglementaires, dans un contexte où le parc immobilier québécois vieillit rapidement.

Accessibilité physique

L'analyse révèle un déséquilibre marqué entre les facteurs de risque et les leviers de protection pour les personnes en situation de handicap dans la région de la Capitale-Nationale. Les données disponibles demeurent limitées, tant sur le nombre de personnes concernées que sur la répartition des logements accessibles à différentes échelles territoriales. Ce manque d'information rend difficile l'évaluation précise des besoins et la planification d'une offre adaptée, alors que des témoignages illustrent l'urgence de la situation pour plusieurs ménages. Malgré la présence d'un cadre réglementaire prévoyant l'adaptabilité des logements neufs et l'accessibilité des espaces communs, les exigences actuelles demeurent jugées insuffisantes, et leur application manque de rigueur. À cela s'ajoute une tendance à considérer l'accessibilité universelle comme un enjeu transversal, souvent relégué au second plan dans les plans d'action spécifiques.

Les constats suggèrent que la majorité des logements sociaux au Québec ne répondent pas aux critères d'accessibilité universelle et que l'offre globale d'habitations adaptées demeure restreinte. Les logements accessibles présents sur le marché privé sont souvent proposés à des coûts élevés, ce qui accentue les inégalités, d'autant plus que le revenu médian des personnes en situation de handicap est généralement inférieur à celui des ménages qui ne présentent pas d'incapacité. De plus, le PAD de la SHQ a été suspendu en novembre 2024. Bien qu'un budget additionnel de 38 M\$ ait été consacré au programme en 2025-2026, aucune nouvelle inscription n'est acceptée depuis avril 2025. En matière d'accessibilité physique universelle, des partenaires rapportent que les délais entre l'approbation des projets et leur prise en charge municipale, ainsi que des défis dans l'arrimage des organisations pour la coordination des évaluations en ergothérapie, constituent un risque de ralentissement dans la mise en œuvre des adaptations. D'autres acteurs soulignent toutefois que ces difficultés sont davantage liées à l'incertitude et au manque de prévisibilité des programmes gouvernementaux, plutôt qu'à un manque de coordination des milieux municipaux ou de la santé, où la collaboration est jugée adéquate une fois les dossiers pris en charge. Cette divergence de perceptions illustre l'importance d'espaces de dialogue entre les partenaires afin de clarifier les responsabilités, les visions et les rôles de chacun, de partager les besoins réels et de soutenir des réponses cohérentes et continues. En ce sens, le Chantier se loger s'inscrit ici comme un facteur de protection.

La perte significative de suppléments au loyer destinés aux personnes handicapées (PSL-HAN) au cours des dernières années accentue également la précarité résidentielle des ménages ayant des besoins particuliers, réduisant leur accès à des logements récents et adaptés. Enfin, le manque de financement en SCLSC dans certaines nouvelles habitations limite la capacité d'accompagnement nécessaire à la pleine inclusion des résidents. Ces facteurs de risque, combinés à la rareté de l'offre, contribuent à l'allongement des listes d'attente et contraignent des ménages à occuper des logements inappropriés, parfois au détriment de leur sécurité et de leur santé physique. Quelques initiatives visent à faciliter la recherche d'habitations adaptées, mais elles demeurent isolées et leurs résultats sont mitigés.

L'accessibilité géographique aux services essentiels varie aussi fortement d'un secteur à l'autre, renforçant la dépendance à des environnements résidentiels qui ne répondent pas toujours aux besoins fonctionnels des personnes. Certains logements adaptés sont par ailleurs mal situés ou difficilement accessibles, ce qui limite leur utilisation effective. Ensemble, ces éléments traduisent un système encore peu outillé pour répondre de manière équitable aux réalités des personnes en situation de handicap, malgré la mise en place de milieux de vie et de services bénéfiques et novateurs dans la région de la Capitale-Nationale.

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Ces constats soulignent un ensemble de facteurs de risque liés à la fois à la planification, à la mise en œuvre et à la cohérence des politiques, qui freinent la progression vers une réelle accessibilité universelle du logement dans la région de la Capitale-Nationale.

Santé globale

Les enjeux de logement se répercutent fortement sur la santé physique et mentale des individus et des familles. Au Québec, le logement est considéré comme un déterminant social de la santé : les autorités de santé publique considèrent qu'il influence directement la santé des populations. Pourtant, alors que les conditions d'habitation inadéquates et l'abordabilité du logement sont reconnues pour contribuer à détériorer la condition physique des personnes, plusieurs ménages sont contraints d'habiter des unités en mauvais état dont le coût excède leur capacité financière, étant donné le contexte actuel où la pression locative est forte et où le coût des loyers est à la hausse. De nombreux acteurs, tant à l'échelle du Québec que dans la région de la Capitale-Nationale, reconnaissent et portent dans l'espace public le caractère indissociable entre les enjeux de logement et la santé.

Ces enjeux sont associés à un vécu émotionnel négatif ainsi qu'à une exacerbation de la détresse psychologique et des troubles de santé mentale. Toutefois, des sentiments tels que l'indignation et la colère incitent à la mobilisation ; des acteurs de la région de la Capitale-Nationale expriment de l'espoir, de la détermination et de la motivation pour agir sur les problèmes. Il est nécessaire de faire preuve de prudence, car au Québec, on observe une tendance de certains milieux à médicaliser les enjeux de logement plutôt qu'à aborder les causes systémiques profondes.

Reprises de logement, expulsions et fraudes

Les dernières années ont été marquées par une hausse notable des expulsions, particulièrement pour le motif de reprise de logement, l'une des exclusions de la Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés. Les fraudes locatives ont également augmenté. Ces pratiques accentuent la vulnérabilité des locataires dans un contexte déjà marqué par la rareté et la hausse des coûts des loyers.

Transition socioécologique

Les impacts des changements climatiques sur l'habitation illustrent la fragilité du bâti, particulièrement des infrastructures vieillissantes, face aux événements météorologiques extrêmes (p. ex. précipitations). Ces situations révèlent la nécessité d'adapter les normes de construction et les programmes publics aux nouvelles réalités climatiques, tout en tenant compte des vulnérabilités sociales, en alliant les enjeux de santé, d'aménagement du territoire et de justice climatique. La conciliation entre l'urgence de loger tous les ménages et l'urgence de planifier un aménagement durable du territoire devient un défi central. Dans cette perspective, le logement apparaît comme un levier incontournable de la transition écologique et sociale.

Une telle transformation peut toutefois induire une pression supplémentaire sur le marché locatif, notamment si certaines unités deviennent inhabitables (p. ex. interdire le maintien des habitations en sous-sol) ou nécessitent des adaptations coûteuses, accentuant ainsi les tensions déjà présentes sur l'offre de logements.

La coexistence de la justice redistributive et de la justice transformatrice illustre bien la complexité de la transition socioécologique en matière de logement. Répondre aux besoins urgents tout en transformant les fondements du système actuel exige une coordination et un dialogue intersectoriel entre acteurs qui visent à allier ces deux temporalités. Dans la région de la Capitale-Nationale, la mobilisation de divers secteurs sur la transition socioécologique et le logement témoigne d'une prise de conscience croissante, mais encore partielle, des interrelations entre habitation, équité sociale et durabilité. Cette articulation reste fragile : les réponses rapides à la crise risquent parfois de reproduire les modèles qu'elles cherchent à corriger, tandis que les transformations structurelles exigent du temps, des ressources et une vision collective à long terme.

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Populations touchées par les enjeux de logement

La combinaison d'un manque de certains types d'offres dans le continuum de logement, particulièrement pour l'offre à finalité sociale, et d'un contexte socioéconomique marqué par la précarité de groupes populationnels accentue les risques d'exclusion résidentielle pour des individus. Les discriminations liées à l'origine, au handicap, au genre ou à la condition sociale constituent des obstacles supplémentaires à l'accès à un logement adéquat, lesquelles sont en hausse dans ce marché à l'avantage des propriétaires. Le manque de logements adaptés et financièrement accessibles, ainsi que de services de proximité renforce la vulnérabilité de plusieurs groupes, particulièrement ceux cumulant plusieurs formes de marginalisation.

À l'inverse, l'accès à des ressources communautaires et à du soutien, à des programmes de logements sociaux ou adaptés, ainsi qu'à des environnements inclusifs et exempts de préjugés, agissent comme facteurs de protection. La reconnaissance institutionnelle des discriminations et le renforcement des mécanismes de plainte ou de prévention participent également à atténuer la fragilisation résidentielle.

7.1.6 Caractéristiques des environnements et des acteurs concernés par l'habitation

Environnement et acteurs régionaux

Les acteurs de la région de la Capitale-Nationale œuvrant en logement composent avec un ensemble contrasté de défis et de leviers. D'un côté, les listes d'attente (p. ex. pour des unités de HLM), le manque de financement (p. ex. des organismes d'ACA, du SCLSC, etc.), les coupures de programmes, l'absence d'indexation du PRBI et la méconnaissance mutuelle des rôles, enjeux et leviers d'action (particulièrement des leviers pour agir sur l'offre à finalité sociale du continuum de logement) propres à chaque acteur freinent la cohérence et la portée collective des interventions. L'absence d'un espace réunissant l'ensemble des acteurs et la faible activité de certaines instances régionales accentuent ces limites, ce à quoi le Chantier se loger pourrait aspirer à pallier.

En contrepartie, la région dispose d'un écosystème dense et diversifié de centaines d'acteurs concernés par le logement et occupant des rôles différents et complémentaires. L'offre de logements à finalité sociale dans la région repose sur un réseau diversifié d'acteurs (p. ex. trois GRT, quatre offices d'habitation, une cinquantaine d'ACA, d'OSBL, de DTDC, de fédérations, de regroupements) qui soutiennent à la fois le développement de nouvelles unités et la prestation de services favorisant le maintien en logement et la stabilité résidentielle, ainsi que l'action intersectorielle territoriale. À cette offre s'ajoute la mobilisation de plusieurs équipes du CIUSSSCN engagées dans le développement de logements sociaux et communautaires, le soutien à ces logements, la lutte à l'itinérance, la stabilité résidentielle et la promotion du logement comme déterminant social de la santé. Des actions concrètes sont en cours pour renforcer l'offre à finalité sociale, portées par une variété d'acteurs, et certaines collaborations à portée provinciale contribuent à la vitalité régionale. On note également la collaboration de Desjardins au soutien d'initiatives en logement à finalité sociale.

À cela s'ajoutent des leviers municipaux et métropolitains, un cadre de référence pour le logement social et communautaire, des sources de financement provincial et philanthropique, ainsi que des travaux de recherche régionaux. La production des diagnostics en habitation par une portion des acteurs municipaux de la région de la Capitale-Nationale commence à renseigner sur les besoins en logement, bien que certains diagnostics restent à venir.

Le Chantier se loger agit comme un point de convergence en facilitant le dialogue intersectoriel, la reconnaissance des rôles et la diffusion d'outils communs. En plus de l'élaboration de cette présente analyse, il a porté diverses activités, dont des exercices de vulgarisation, afin de renforcer la compréhension mutuelle des rôles et des leviers d'action. Le sondage régional, bien que limité par un nombre restreint de réponses et une diffusion limitée, a permis d'identifier des messages communs et des rôles pour le Chantier se loger. L'ouverture prévue d'une arène régionale

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

et la tenue d'un Rendez-vous de la solidarité en 2026 (voir section 6.1.7 Le Chantier se loger du Collectif IDS-CN) témoignent de la volonté collective de consolider la dynamique initiée depuis l'automne 2023 et de renforcer les capacités d'action partagées autour du logement.

Environnement et acteurs provinciaux

Le paysage gouvernemental provincial en matière de logement se caractérise par une mobilisation du secteur public, mais aussi par une complexité croissante de son intervention. La multiplication des ministères, des instances, des lois, des règlements, des stratégies et des plans d'action impliqués rend difficile le suivi et l'évaluation des initiatives en matière de logement ainsi que la centralisation et la connaissance de cette information (p. ex. la cible de la Politique gouvernementale de prévention en santé d'accroître de 49 % l'offre de logements abordables, sociaux et communautaires d'ici 2025 a-t-elle été atteinte, considérant que les logements sociaux et communautaires constituent toujours plus ou moins 10 % du parc de logements locatifs ? Qu'entendait-elle par abordable ?). Par ailleurs, il est incertain que l'ensemble des actions prévues bénéficie du financement nécessaire à leur mise en œuvre et, en ce sens, soient réalistes (p. ex. la cible susmentionnée était-elle réaliste et faisable en fonction des ressources financières prévues pour la mise en œuvre de ladite Politique ? Un plan d'opérationnalisation concret de la cible avait-il été élaboré de concert avec tous les acteurs concernés ?).

Malgré cette dispersion de l'information, une quantité importante de données et de documents existe dans le secteur public provincial. À cet effet, la présente analyse constitue une forme de facteur de protection en ayant regroupé et ordonné les informations sur les acteurs publics et parapublics. Cette imposante quantité de données produites par le secteur public provincial traduit d'une reconnaissance pour le logement comme déterminant social de la santé sur lequel il importe d'agir, intérêt porté avant tout par les équipes professionnelles de l'appareil gouvernemental ; un écart semble persister entre la mobilisation de ces équipes et la priorité accordée par certains décideurs politiques. Deux questions peuvent alors être posées :

- Existe-t-il un risque d'influence différencié des acteurs envers les personnes élues ? Les acteurs économiques du secteur immobilier, organisés et dotés de ressources, exercent-ils une influence plus marquée sur les décisions politiques que les organismes de défense des droits des locataires ou ceux engagés dans la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale ? Si tel était le cas, cette asymétrie de pouvoir risquerait de limiter la portée des politiques visant la justice sociale en matière de logement.
- Existe-t-il un risque de représentativité limitée ? La majorité des élus provinciaux étant propriétaires, leur connaissance directe des conditions de vie des locataires et des difficultés liées à l'accès à un logement financièrement accessible est-elle restreinte ? Si tel était le cas, ceci pourrait contribuer à une moindre sensibilité politique à ces enjeux.

Plusieurs leviers d'action peuvent venir contrebalancer l'impact de ces facteurs de risque. La Charte des droits et libertés de la personne, notamment par son article 45, ainsi que l'existence de nombreuses lois et règlements encadrant les relations entre locataires et propriétaires, offrent un cadre juridique de référence, bien que souvent méconnu, particulièrement chez les personnes vulnérabilisées. Par ailleurs, la cible de 20 % de logements hors marché portée par divers acteurs provinciaux illustre une volonté d'action structurée. Bien que les organisations provinciales ne formulent pas leurs cibles avec les mêmes termes (certaines parlant de logement social, d'autres de logement social et communautaire ou encore de logement hors marché), la récurrence du seuil de 20 % demeure un repère structurant et protecteur pour le développement du parc locatif non spéculatif. Toutefois, l'absence de ce vocabulaire harmonisé et d'un horizon temporel commun rend plus complexe la mobilisation concertée autour de cette cible.

Le soutien au logement hors marché se manifeste aussi à travers la présence de fonds et de fondations au Québec. En outre, sont actifs des regroupements provinciaux engagés dans la défense des droits des locataires, de la

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

promotion du logement social, de la vulgarisation d'informations juridiques et de la production de connaissances (sur la valeur du parc hors marché ou les coûts socioéconomiques liés à la crise). Des initiatives organisationnelles, citoyennes et médiatiques participent à la démocratisation des savoirs et à la sensibilisation du grand public ; pensons au Registre des loyers de Vivre en ville dont la popularité continue de grimper et au documentaire Le dernier Flip. Enfin, l'appui explicite d'acteurs municipaux d'envergure, tels que l'UMQ et la FQM, contribue à légitimer et renforcer la place du logement hors marché dans les priorités provinciales.

Dans ce contexte, l'enjeu principal réside moins dans l'absence d'initiatives que dans la nécessité de coordination, d'harmonisation du langage et de consolidation des liens entre secteurs, y compris avec le milieu économique privé, encore peu intégré aux discussions régionales sur le logement.

Environnement et acteurs nationaux

À l'échelle nationale, le Canada dispose d'un cadre d'action structurant en matière de logement, notamment par la Stratégie nationale sur le logement, inscrite dans la loi éponyme qui reconnaît le logement comme un droit fondamental de la personne. Cette stratégie, dotée d'un budget de 115 milliards de dollars sur dix ans, vise notamment la construction de 50 000 nouvelles unités de logement. Bien que le Québec n'y ait pas adhéré, il bénéficie néanmoins des fonds fédéraux à travers une entente multilatérale. Cette dynamique s'accompagne toutefois de défis dans le transfert des fonds du fédéral vers le provincial, auxquels s'ajoute un rythme d'engagement des sommes relativement lent : en 2024, seulement 30 % des fonds de la Stratégie avaient été engagés, malgré l'existence d'outils de suivi tels que les États d'avancement. Parallèlement, la création en 2025 de l'agence fédérale Maisons Canada introduit une nouvelle agence fédérale dont la mission est cependant axée vers le logement « abordable », dont le sens fluctue, complexifie le dialogue intersectoriel et ne vise pas précisément l'augmentation de l'offre hors marché spéculatif et financièrement accessible aux ménages à revenu moindre.

Bien que la SCHL administre des programmes soutenant le logement communautaire, le fait qu'elle assure une part importante de la dette hypothécaire résidentielle soulève certaines interrogations quant à ses effets sur les dynamiques d'inégalités entre propriétaires et locataires. Ce mécanisme, qui vise avant tout la stabilité du marché, pourrait avoir des impacts sociaux différenciés qu'il serait pertinent d'examiner plus finement, avec l'appui de personnes expertes en économie du logement et en politiques publiques.

Parmi les facteurs de protection existants au niveau national, notons les organisations canadiennes œuvrant à mettre fin à l'itinérance, à soutenir l'accès à la propriété des familles à faible revenu et à promouvoir une approche systémique du droit au logement. Dans ce contexte, la reconnaissance d'une cible de 20 % de logements hors marché par des acteurs nationaux tels que le Centre de transformation du logement communautaire, de même que la création du Fonds PLANCHER au Québec, témoignent d'une volonté croissante de renforcer le logement communautaire, et ce, d'un océan à l'autre. Certaines organisations nationales offrent leurs services uniquement en anglais, pouvant limiter les collaborations avec le Québec.

Enfin, certaines collaborations entre la SCHL et des acteurs de la région de la Capitale-Nationale, dont la CMQuébec, illustrent les possibilités de rapprochement et de collaboration interpalier. Cet ensemble traduit un système fédéral à la fois engagé, fragmenté et en transition, où la reconnaissance du droit au logement cohabite avec des tensions de gouvernance et terminologique, et des écarts d'arrimage entre les politiques nationales et les réalités provinciales et régionales.

Autres environnements et acteurs

L'analyse d'autres acteurs du Québec concernés par le logement fait ressortir des constats et des questionnements :

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Il se révèle que des organisations municipales d'importance au Québec se sont vu recommander ou portent une cible de 20 % de logement hors marché. Une telle cible peut-elle être portée par le Collectif IDS-CN, par ses partenaires et par les organisations municipales de la région de la Capitale-Nationale ? Répond-t-elle aux diverses réalités et volontés locales de la région de la Capitale-Nationale ?
- Le Règlement pour une métropole mixte de Montréal (20-20-20), modifié depuis son entrée en vigueur, présente des résultats mitigés. Bien que plusieurs promoteurs ne l'aient pas respecté, il a permis la constitution d'un fonds de 25,5 millions de dollars provenant des amendes perçues. Cette situation soulève des questions quant à l'efficacité des leviers réglementaires pour stimuler la construction de logements sociaux, abordables et familiaux.
- La CMM a, depuis 2003, constitué un Fonds de logement social grâce à sa compétence en logement social par sa loi constitutive ; une telle initiative est-elle envisageable pour le territoire métropolitain situé dans la région de la Capitale-Nationale ?

Des initiatives telles que les obligations communautaires, les fiducies foncières, la conversion d'immeubles de bureaux en logements locatifs et l'impression 3D de logements collectifs témoignent de l'essor de solutions innovantes au Canada. À l'international, d'autres expériences inspirantes nourrissent également l'espoir de transformations possibles dans le secteur du logement.

Il reste que les Premières Nations demeurent confrontées à des défis importants en matière de logement, dans un contexte plus large de gouvernance, d'autodétermination et de réconciliation. Des organisations spécialisées œuvrent à soutenir la mise en place de solutions adaptées à leurs réalités. Les données relatives à Wendake demeurent toutefois peu disponibles dans le cadre de la présente analyse.

7.2 Opinion professionnelle et recommandations

Une réponse au mandat initial

Le Collectif IDS-CN souhaitait obtenir un état de situation avant de définir ses stratégies d'actions collectives en matière de logement, besoin auquel la présente analyse a tenté de répondre. À cet effet, le processus ayant conduit à son élaboration a été orienté vers l'identification de recommandations cohérentes avec la raison d'être dudit Collectif, soit celle de faciliter les collaborations et les actions communes afin d'améliorer la qualité de vie des personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être.

Pour être en mesure de dégager de telles recommandations, l'analyse a entre autres brossé un portrait partiel du continuum de logement dans la région de la Capitale-Nationale, et a voulu améliorer la compréhension commune des causes et des manifestations des enjeux de logement ainsi que celle des rôles des acteurs concernés. Elle s'est inscrite dans une démarche intersectorielle au sein de laquelle se sont impliqués ou ont été interpellés plusieurs partenaires.

Initialement, le Collectif IDS-CN avaient soumis deux questions pour guider la réalisation du portrait, qui a évolué en analyse :

1. Et si on réfléchissait l'habitation autrement afin de s'attaquer à la source des enjeux et pas uniquement à leurs conséquences ?
2. Qui a besoin de logement et a de la difficulté à le trouver dans la région de la Capitale-Nationale ?

L'analyse a voulu apporter des éléments de réponse à ces deux questions. Elle montre d'une part que les enjeux de logement prennent racine dans des causes sociales profondes qui outrepassent les frontières régionales, appelant à des actions concertées sur les déterminants structurels. D'autre part, elle révèle que les besoins réels

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

demeurent partiellement connus en raison d'un manque de données fines et précises sur le logement à finalité sociale et hors marché, et sur certaines populations plus vulnérabilisées.

En lien avec les données, l'analyse a toutefois mis en lumière une tension persistante : le manque de connaissances sur certaines variables, types de logement, causes, enjeux ou populations (p. ex. logements adaptés, besoins des personnes en situation de handicap, offre à finalité sociale du continuum de logement, Nation Wendat, etc.) coexiste avec une abondance de données parfois difficile à interpréter. Les définitions et variables employées diffèrent, rendant complexe l'établissement d'un portrait commun et réaliste, et qui peut faire douter de la fiabilité des données et des réalités ainsi décrites, caractéristique des problèmes pernicieux. Dans ce contexte, il semble pertinent de réfléchir au rôle que le Collectif IDS-CN peut jouer en termes de production de données en logement : non pas nécessairement d'en produire de nouvelles (pour éviter de contribuer à l'infobésité), mais plutôt de favoriser une meilleure cohérence entre les lectures existantes et les projets de production de connaissances en développement, afin de stimuler le dialogue entre les acteurs détenant l'expertise et les mandats en la matière. La création d'un dialogue structurant et d'un réseau de soutien contribuerait à réduire la paralysie d'analyse et à renforcer la capacité d'agir collective.

Une vision structurante qui découle des assises théoriques de l'analyse

En fonction des assises théoriques mobilisées pour soutenir l'analyse (la résilience, le modèle des six conditions du changement systémique, le modèle de transformation systémique de la double boucle, ainsi que les concepts de problème pernicieux, d'infobésité et de paralysie d'analyse), une vision structurante se dégage du document :

- Les enjeux de logement font partie de la catégorie des problèmes pernicieux; ils impliquent de multiples acteurs, reposent sur des données parfois contradictoires et incomplètes, et font l'objet d'un consensus fragile, tant sur leurs causes, multiples, que sur les solutions, souvent coûteuses et difficiles à tester avant leur implantation. Des actions intersectorielles qui agissent sur l'ensemble des niveaux du système (lois, financements, dynamiques de pouvoir, valeurs et normes sociales, ...) peuvent contribuer à en atténuer les répercussions, et à faciliter la transition vers un système émergent, plus inclusif et résilient.

Recommandations

C'est dans cette vision que s'inscrivent les recommandations présentées dans les tableaux ci-bas, lesquelles visent ultimement à apporter des éléments de réponse à la question suivante :

Comment le chantier régional Se loger du Collectif IDS-CN peut-il contribuer à la résilience des populations en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être dans le contexte actuel de l'habitation ?

Ces propositions se divisent en trois catégories distinctes :

- Recommandations de rôles à porter par le Chantier se loger : celles-ci s'ancrent dans la posture du Collectif IDS-CN, sa raison d'être (axée sur l'amélioration des conditions de vie des personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être) et ses quatre principaux rôles (faciliter, comprendre, agir, influencer). Ces propositions viennent identifier des rôles précis qui pourraient prendre forme dans un environnement régional où une multitude d'acteurs sont déjà actifs sur le thème du logement.
- Recommandations d'actions ou de messages à porter en lien avec les quatre causes abordées dans l'analyse : ceci vise à répondre à la volonté des partenaires du Collectif IDS-CN de ne pas uniquement s'intéresser aux conséquences, mais aux sources profondes des enjeux (justice transformatrice).
- Recommandations d'actions ou de messages à porter en lien avec les manifestations des enjeux de logement : en vue d'agir sur les conséquences actuelles (justice redistributive).

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Priorisation des recommandations

C'est à partir de ces recommandations qu'il est proposé aux partenaires du Collectif IDS-CN, aux acteurs concernés par le logement dans la région de la Capitale-Nationale et aux personnes citoyennes de coconstruire le plan d'action et d'évaluation du Chantier se loger. Il est d'ailleurs suggéré que celui-ci comporte ces informations : objectifs, moyens, indicateurs, partenaires potentiels, niveau de transformation systémique visé, rôles associés à l'émergence d'un système inclusif et résilient, et résultats transitoires.

Afin de soutenir ce processus de coconstruction, trois lieux d'engagement, dotés de responsabilités décisionnelles distinctes, seront mobilisés dans cet objectif d'entrer en dialogue avec la collectivité et de clarifier les priorités d'action : l'équipe projet, l'arène et le Rendez-vous de la solidarité 2026. L'équipe projet, active depuis maintenant septembre 2025, a notamment pour rôle d'explorer les niveaux d'engagement et de participation associés à chacun de ces lieux d'engagement.

Les tableaux des recommandations visent à présenter l'ensemble des possibilités repérées lors de l'analyse. Elles constituent une base de travail appelée à être bonifiée par le croisement avec des propositions déjà émises par d'autres partenaires régionaux par le passé.

Toutefois, étant donné le nombre de recommandations, c'est-à-dire plus d'une centaine, un processus de priorisation par étapes s'avère nécessaire. Une première priorisation est en train d'être réalisée par l'équipe projet à l'aide de filtres. L'arène poursuivra ce travail en vue de faire émerger des priorités robustes et de coconstruire un portefeuille d'actions à soumettre lors du Rendez-vous de la solidarité.

Compte tenu des capacités limitées du Chantier se loger (p. ex. en financement, en ressources humaines, etc.), il est attendu que certaines recommandations soient portées ou mises en œuvre par d'autres acteurs du territoire, selon leurs mandats, leurs expertises et leurs leviers d'action. Le processus proposé se veut également un appel à collaboration, pour assurer que les recommandations non retenues par le Chantier puissent néanmoins trouver potentiellement des relais dans d'autres initiatives collectives ou institutionnelles. Cette coresponsabilité contribuera à renforcer la cohérence et la portée des actions collectives en matière de logement dans la région de la Capitale-Nationale.

Transversalité des recommandations

Notons que certaines recommandations reviennent plus fréquemment, car elles apportent des éléments de réponse à plusieurs causes ou manifestations des enjeux de logement. De plus, elles s'inscrivent naturellement dans les rôles et leviers d'action du Collectif IDS-CN et en répondent aux attentes exprimées par des acteurs régionaux. La récurrence et le caractère transversal de ces recommandations peuvent être interprétés comme un indicateur de leur potentiel structurant. C'est notamment le cas de la recommandation suivante :

- Ouvrir un dialogue régional avec l'ensemble des acteurs concernés par le logement afin d'identifier une cible claire de logements à finalité sociale souhaitée dans la région de la Capitale-Nationale :
 - Évaluer l'opportunité d'appuyer le mouvement provincial visant la cible de 20 % - tenir compte du caractère évolutif de la cible afin de permettre des ajustements en fonction des données disponibles, des besoins identifiés et des propositions des acteurs concernés, tant à l'échelle régionale que provinciale.
 - Dans un tel cas, clarifier le vocabulaire retenu collectivement (logement social, logement social et communautaire ou logement hors marché) et choisir le terme à associer à ladite cible.
 - Choisir l'échelle territoriale à laquelle appliquer ladite cible et accompagner les acteurs dans l'élaboration d'un plan d'opérationnalisation de la cible (p. ex. part de nouvelles unités à construire, de pérennisation

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

d'unités existantes, de reconversion d'immeubles existants, coûts associés, acteurs concernés, leviers et défis existants, etc.).

- Intégrer le SCLSC et les organismes (ACA, OSBL) à la discussion comme acteur de premier plan pour la pérennité de plusieurs projets de logements sociaux, communautaires et hors marché (pour l'offre à finalité sociale du continuum de logement).
- Porter des actions d'influence auprès des paliers provincial et national en lien avec la cible identifiée (p. ex. 20 %) et promouvoir l'augmentation des logements hors marché/sociaux/communautaires - en fonction de la terminologie retenue dans la région.

L'établissement d'une cible régionale, comme celle de 20 %, constitue une action porteuse à plusieurs niveaux du système. D'une part, elle agit sur le récit dominant en remettant en question le modèle mental d'un marché autorégulé et en ouvrant la possibilité d'un dialogue collectif autour du droit au logement. En ce sens, elle s'inscrit dans une visée de transformer le niveau implicite du système, celui qui permet de revisiter les croyances, les récits dominants et les modèles mentaux.

Par ailleurs, cette cible contribue à transformer les relations entre acteurs : elle crée un langage commun, clarifie les concepts (logement social, communautaire, hors marché) et renforce la cohésion régionale autour d'un objectif partagé. Cet ancrage collectif favorise un sentiment d'appartenance et un potentiel mobilisateur à un projet commun.

Enfin, sur le plan plus explicite, la cible agit comme catalyseur pour structurer des stratégies, mécanismes de financement et cadres réglementaires cohérents avec l'ambition régionale. Elle donne une direction claire et mesurable, tout en laissant place à la créativité et à la concertation pour déterminer les moyens d'y parvenir. En somme, en nommant une cible, en reliant les acteurs et en nourrissant la mobilisation collective, la région de la Capitale-Nationale se donne les moyens de transformer durablement son système d'habitation.

D'autres recommandations reviennent également à quelques reprises :

- Porter une action régionale en lien avec le financement de l'offre à finalité sociale du continuum de logement dans la région de la Capitale-Nationale :
 - Créer un fonds régional souple permettant de soutenir diverses initiatives en lien avec le développement ou la pérennisation de l'offre de logements sociaux, communautaires ou hors marché (p. ex. initiatives citoyennes en phase de démarrage, municipalités à capacité financière limitée dans leur participation au PHAQ, projets d'organismes de l'ACA ou du SCLSC, etc.).
 - Faire connaître les sources de financement existantes et initier des collaborations avec les principaux acteurs financiers du logement hors marché au Québec.
- Recommander au gouvernement de s'inspirer de l'expérience du Registre des loyers créé par Vivre en ville pour développer ou bonifier un outil public permettant de documenter le prix des loyers et leur évolution, notamment dans le contexte des hausses significatives observées lors de roulements de locataires.
- Initier une collaboration avec le TAL pour comprendre les différents enjeux vécus en lien avec cette instance et explorer des pistes de solution et de collaboration (p. ex. interdire les ententes privées non supervisées entre locataires et propriétaires, rendre obligatoire le recours au TAL lors de reprise pour motifs familiaux, avec justification documentée).
- Collaborer avec la CDPDJ pour documenter les pratiques discriminatoires ou illégitimes dans la région de la Capitale-Nationale en matière de logement, pour promouvoir la Charte des droits et libertés de la personne ou faciliter l'application des dispositifs prévus par la Charte.

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Recommandations structurelles

Les recommandations sont classées de manière à identifier lesquelles peuvent contribuer à favoriser l'émergence d'un système inclusif et résilient : nommer les enjeux et faire émerger des solutions mobilisatrices, relier les acteurs entre eux, et nourrir les dynamiques collectives grâce à la circulation des savoirs et des apprentissages. En outre, les tableaux indiquent quelles recommandations pourraient avoir un effet sur l'infobésité et la paralysie d'analyse.

De plus, elles sont catégorisées en fonction du niveau du système ciblé : explicite, semi-implicite et implicite. Si la majorité des recommandations formulées s'inscrivent davantage aux niveaux explicites et semi-implicites du changement, les recommandations suivantes agissent davantage sur le niveau implicite du système :

- Réécrire et promouvoir une trame narrative sociale régionale qui valorise la pluralité des parcours résidentiels, qui reconnaît toutes les formes d'habitation du continuum de logement comme légitimes et dignes, et qui remet en question la propriété comme marqueur de réussite.
- Promouvoir le logement comme un bien social et un droit humain fondamental, et non comme principal levier d'enrichissement individuel.
- Animer un processus de clarification et d'uniformisation de la notion d'abordabilité afin d'en préserver le sens et la portée réelle.
- Favoriser, au sein des organisations régionales concernées par l'habitation, une reconnaissance commune des discriminations en logement, afin de soutenir des pratiques plus équitables et inclusives.
- Promouvoir et porter les concepts de justice redistributive et de justice transformatrice et s'assurer que les actions du Chantier se loger s'inscrivent dans ces deux formes de justice.
- Reconnaître, promouvoir et porter dans l'espace public que le logement est un déterminant social majeur de la santé physique et mentale.

Les actions visant le niveau implicite se révèlent plus complexes à initier, en raison du nombre restreint d'acteurs détenant les responsabilités ou les leviers nécessaires pour y intervenir, les tensions entre les différentes visions qui exigent la tolérance à naviguer dans des zones parfois divergentes et conflictuelles, ainsi que les délais de mise en œuvre (long terme). Dans ce contexte, le Collectif IDS-CN se trouve dans une position légitime pour contribuer à une transformation du macrosystème, en agissant sur les valeurs, normes, récits dominants et modèles mentaux qui façonnent entre autres les dynamiques régionales en habitation. C'est en agissant sur les obstacles structurels qui affectent les ménages en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être qu'il pourrait devenir possible d'atteindre des conditions d'équité en logement.

Tableau 30 – Tableau des recommandations de rôles que pourraient porter le Chantier se loger pour agir sur le problème pernicieux du logement

Rôles du Chantier se loger par grandes sections du document	Niveau de transformation systémique ciblé par le rôle	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	Le rôle a-t-il une influence sur l'infobésité ?	Le rôle a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
Section : Contexte de la demande				
Faire émerger une vision systémique et proposer des pistes d'action structurantes pour faire face à la crise du logement – fait par le biais de l'analyse.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, nourrir	Non	Oui
Coordonner la coconstruction d'un plan d'action et d'évaluation du Chantier se loger avec les partenaires du Collectif IDS-CN, les acteurs et des personnes citoyennes de la région de la Capitale-Nationale – à partir des recommandations de l'analyse.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
Documenter, diffuser et centraliser l'expertise et les bonnes pratiques – à cet effet, définir collectivement l'expertise et les bonnes pratiques (p. ex. thèmes) à prioriser pour la région de la Capitale-Nationale.	Implicite	Nourrir	Oui	Oui
Mobiliser les acteurs des différents paliers gouvernementaux concernés par le logement et faciliter la création de liens entre eux en vue de faciliter le travail et le dialogue intersectoriel – à cet effet, prioriser les acteurs à mobiliser.	Semi-implicite	Relier	Oui (soutien et recension)	Oui (soutien)
Influencer, se positionner sur divers enjeux, porter des messages communs, porter les enjeux de logement sur l'espace public – à cet effet, prioriser les enjeux, les messages communs et les stratégies à déployer pour porter les enjeux de logement sur l'espace public (répondre à la question : qu'est-ce qu'on veut dire, à qui et comment ?).	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
Soutenir les partenaires à naviguer dans des zones conflictuelles où les différentes perspectives et opinions se rencontrent (p. ex. ouvrir le dialogue sur les causes des enjeux de logement).	Semi-implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Non
Accompagner et communiquer avec les parties prenantes de la région en vue de connaître leurs besoins évolutifs et les soutenir.	Semi-implicite	Relier	Oui (soutien et recension)	Oui (soutien)
Inspirer, susciter l'espoir et l'engagement – à cet effet, cibler les thèmes à prioriser et les stratégies souhaitées par les partenaires, acteurs et personnes citoyennes pour susciter l'espoir et l'engagement.	?	Nourrir	Non	Oui
Sensibiliser, vulgariser, démystifier – à cet effet, prioriser les thèmes ou objets à vulgariser et à démystifier, ainsi que les publics à sensibiliser.	Explicite	Nommer, nourrir	Oui	Oui
Faire une mise à jour continue de la compréhension commune des enjeux de logement et de ce qui est en mouvement – à cet effet, prioriser les enjeux à documenter, recenser les activités de production de connaissances, etc.	Implicite, explicite	Nommer, nourrir	Oui	Oui
Section : Processus d'élaboration				
Vulgariser les cadres théoriques mobilisés dans l'analyse pour éclairer le sens, la cohérence et l'orientation des actions en matière de logement et en faire des repères structurants pour l'action collective.	Implicite	Nommer, nourrir	Non	Oui

Analyse des facteurs de risque et de protection,
opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Rôles du Chantier se loger par grandes sections du document	Niveau de transformation systémique ciblé par le rôle	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	Le rôle a-t-il une influence sur l'infobésité ?	Le rôle a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
Vulgariser les concepts d’infobésité et de paralysie d’analyse, et accompagnant et en outillant les acteurs pour renforcer leur capacité d’agir sur les impacts de ces phénomènes (p. ex. sensibiliser aux effets de l’infobésité et de la paralysie d’analyse, offrir des formations et des espaces d’échange et de soutien, etc.).	Explicite, semi-implicite	Nommer, relier	Oui	Oui
Section : Recension de l’information existante et Section État des besoins - acquisition et utilisation des variables et des données quantitatives				
Poursuivre la veille sur la production des documents sur la thématique du logement dans la région de la Capitale-Nationale en étroite collaboration avec les acteurs du territoire.	Explicite	Nommer, nourrir	Oui	Oui
Centraliser les documents existants dans la documentation du site Internet du Collectifs IDS-CN, et diffuser les nouveaux documents produits dans l’infolettre du Collectif IDS-CN.	Explicite	Nommer, nourrir	Oui	Oui
Faciliter les liens entre les acteurs qui mènent des activités d’acquisition de connaissances pour favoriser l’entraide et éviter les doublons.	Semi-implicite	Relier	Oui	Oui (soutien)
Mener un exercice de positionnement clair du rôle du Collectif IDS-CN dans l’écosystème de la connaissance régionale sur le logement, en tenant compte des expertises et capacités internes (RH, financières) et des complémentarités avec d’autres acteurs de la région (DSPublique, MRC, CMQuébec, DTDC, etc.).	Semi-implicite	Relier, nommer	Oui	Oui
Initier un dialogue régional pour identifier les variables quantitatives à privilégier pour mettre à l’avant plan les besoins des populations en situation de pauvreté ou d’exclusion sociale en matière de logement (p. ex. quelles variables documenter pour identifier des cibles de nouveaux logements qui répondent aux besoins de ces populations ?) et explorer si les documents existants documentent ces variables.	Explicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	Oui
Recenser l’ensemble des recommandations ou pistes d’action proposées dans les documents produits dans la région de la Capitale-Nationale en matière de logement et mener un exercice de croisement et de priorisation.	Implicite	Nommer, relier	Oui	Oui
Accompagner les acteurs de la région de la Capitale-Nationale qui mènent des activités de production de connaissances (p. ex. clarification des objectifs poursuivis par l’activité, exploration du choix des variables à documenter, création d’un espace de soutien sur les impacts de l’infobésité et de la paralysie d’analyse, etc.).	Semi-implicite	Relier	Oui	Oui
Section : État des besoins – état des ménages				
Faire connaître la notion de revenu viable auprès d’acteurs clés.	Explicite	Nommer	Non	Non
Ouvrir un dialogue régional avec l’ensemble des acteurs concernés par le logement afin d’identifier une cible claire de logements à finalité sociale souhaitée dans la région de la Capitale-Nationale *(CI-APRÈS : RECOMMANDATION SUR L’IDENTIFICATION D’UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE) : Évaluer l’opportunité d’appuyer le mouvement provincial visant la cible de 20 % - tenir compte du caractère évolutif de la cible afin de permettre des ajustements en fonction des données disponibles, des besoins identifiés et des propositions des acteurs concernés, tant à l’échelle régionale que provinciale.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Rôles du Chantier se logger par grandes sections du document	Niveau de transformation systémique ciblé par le rôle	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	Le rôle a-t-il une influence sur l'infobésité ?	Le rôle a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
- Dans un tel cas, clarifier le vocabulaire retenu collectivement (logement social, logement social et communautaire ou logement hors marché) et choisir le terme à associer à ladite cible. - Choisir l'échelle territoriale à laquelle appliquer ladite cible et accompagner les acteurs dans l'élaboration d'un plan d'opérationnalisation de la cible (p. ex. part de nouvelles unités à construire, de pérennisation d'unités existantes, de reconversion d'immeubles existants, coûts associés, acteurs concernés, leviers et défis existants, etc.). - Intégrer le SCLSC et les organismes (ACA, OSBL) à la discussion comme acteur de premier plan pour la pérennité de plusieurs projets de logements sociaux, communautaires et hors marché (pour l'offre à finalité sociale du continuum de logement). - Porter des actions d'influence auprès des paliers provincial et national en lien avec la cible identifiée (p. ex. 20 %) et promouvoir l'augmentation des logements hors marché/sociaux/communautaires - en fonction de la terminologie retenue dans la région.				
Porter le message, auprès des partenaires et des décideurs, selon lequel une répartition plus équitable de la richesse et une réduction des inégalités de revenus constituent des conditions essentielles à l'accès à un logement adéquat, à la justice sociale et à la cohésion régionale. Reconnaître l'impact structurel des écarts de revenus sur la capacité des ménages à accéder à un logement adéquat, et encourager des mesures concertées (p. ex. fiscales, économiques et sociales) visant à soutenir plus équitablement les ménages à faible revenu.	Implicite	Nommer	Non	Non
Section État des besoins : continuum de logement				
Clarifier et renforcer la compréhension collective des différentes notions liées au logement à finalité sociale (p. ex. abordable, social, communautaire et hors marché) afin de prévenir la dilution et l'érosion du sens des termes du discours public, et d'améliorer la cohérence du dialogue intersectoriel (voir tableau 11). *(CI-APRÈS : RECOMMANDATION SUR LA COMPRÉHENSION COMMUNE DES TERMES LIÉS AU CONTINUUM DE LOGEMENT À FINALITÉ SOCIALE). Promouvoir une utilisation rigoureuse et partagée de ces concepts dans les communications, les politiques et les programmes, pour préserver la portée sociale de ces formes d'habitation.	Explicite	Nommer	Non	Oui
RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
Appuyer la mise à jour et la fiabilisation des données régionales sur l'offre résidentielle à finalité sociale, en collaboration avec les acteurs communautaires et institutionnels.	Explicite	Nourrir	Oui	?
Porter une réflexion collective sur les enjeux vécus dans l'offre de logement à finalité sociale afin de documenter les solutions pour pallier les défis et ainsi favoriser la pérennité de cette offre.	Explicite	Nommer	Oui	?
Suivre les effets du retrait ou de la transformation des programmes gouvernementaux, et documenter leurs impacts sur l'évolution du parc de logements à finalité sociale dans la région de la Capitale-Nationale.	Explicite	Nommer	?	?

Analyse des facteurs de risque et de protection,
opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Rôles du Chantier se loger par grandes sections du document	Niveau de transformation systémique ciblé par le rôle	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	Le rôle a-t-il une influence sur l'infobésité ?	Le rôle a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
Reconnaître et faire connaître les acteurs de la région de la Capitale-Nationale qui soutiennent l'offre de logements à finalité sociale et hors marché, afin de mettre en valeur leur contribution essentielle aux solutions régionales en matière d'habitation.	Semi-implicite	?	Non	Non
Réécrire et promouvoir une trame narrative sociale régionale qui valorise la pluralité des parcours résidentiels, qui reconnaît toutes les formes d'habitation du continuum comme légitimes et dignes, et qui remet en question la propriété comme marqueur de réussite *(CI-APRÈS : RECOMMANDATION POUR RÉÉCRIRE UNE TRAME NARRATIVE SOCIALE RÉGIONALE).	Implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Non
Section : Caractéristiques des environnements et acteurs concernés par le logement – palier régional				
Diffuser, vulgariser et faciliter l'appropriation de l'analyse de la situation pour favoriser une compréhension commune des enjeux de logement et des solutions existantes ou à créer.	Implicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	Oui
Mettre sur pied une arène intersectorielle et identifier avec ces acteurs les principaux axes stratégiques à prioriser pour le plan d'action et d'évaluation du Chantier se loger, ainsi que le portefeuille d'actions.	Semi-implicite	Nommer, relier	Non	Oui
Faciliter le dialogue intersectoriel entre les acteurs concernés par le logement dans la région de la Capitale-Nationale afin de faciliter les liens entre eux, la compréhension mutuelle des rôles et leviers existants et la complémentarité des actions mises en œuvre, principalement pour l'offre à finalité sociale du continuum de logement.	Semi-implicite	Relier, nourrir	Non	Oui (soutien, clarification des rôles)
Recenser en continu les besoins des acteurs de la région de la Capitale-Nationale en termes de logement, principalement pour l'offre à finalité sociale du continuum de logement.				
Valoriser les forces en mouvement sur le territoire à travers des outils existants (p. ex. infolettre ou site Internet du Collectif IDS-CN) ou diverses activités (p. ex. rencontres).	Explicite, semi-implicite	Relier, nourrir	Non	Oui
Sensibiliser, porter des messages (p. ex. transformer le cadre législatif afin d'assurer une dynamique de pouvoir plus égalitaire entre locataires et propriétaires, promouvoir la protection du droit au maintien en logement et le contrôle des prix des loyers) et lutter contre la discrimination.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier	Non	Non
Croiser les recommandations d'autres acteurs de la région de la Capitale-Nationale (p. ex. IVPSA) et celles découlant de l'analyse pour assurer la cohérence et la complémentarité des actions régionales.	Explicite	Nommer, relier	Oui	Oui
RECOMMANDATION SUR LA COMPRÉHENSION COMMUNE DES TERMES LIÉS AU CONTINUUM DE LOGEMENT À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite	Nommer	Non	Oui
Accompagner les acteurs régionaux dans le choix des acteurs provinciaux à cibler pour une collaboration. Promouvoir des espaces de dialogue réguliers entre les acteurs régionaux (MRC, CIUSSS, DTDC, OMH, etc.) et les instances provinciales (MAMH, SHQ, UMQ, FQM, RQDS, etc.) afin d'assurer un meilleur arrimage des stratégies et cibles.	Semi-implicite	Relier	Non	Non

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Rôles du Chantier se loger par grandes sections du document	Niveau de transformation systémique ciblé par le rôle	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	Le rôle a-t-il une influence sur l'infobésité ?	Le rôle a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
Participer aux consultations provinciales en matière de logement pour relayer les réalités et besoins spécifiques de la région de la Capitale-Nationale, ou soutenir les organisations de la région de la Capitale-Nationale qui souhaitent y participer (p. ex. transmission de l'information sur ces opportunités, élaboration de messages communs à porter, partage de données, etc.).	Explicite	Nommer, nourrir	Non	Oui
Centraliser et diffuser les connaissances produites sur le logement aux paliers régional, provincial et fédéral, pour éviter la dispersion et l'infobésité des données – à cet effet, prioriser les thèmes et les types de connaissances. Diffuser les balados, documentaires et livres produits au Québec sur le thème du logement.	Explicite	?	Oui	Non
Mettre en valeur les innovations provinciales en logement hors marché pour inspirer les initiatives régionales (p. ex. organiser un panel lors du RV de la solidarité d'octobre 2026) et initier des collaborations avec ces acteurs (p. ex. UTILE).	Explicite	Relier, nourrir	Non	Oui
Recommander au gouvernement de s'inspirer de l'expérience du Registre des loyers de Vivre en ville pour développer ou bonifier un outil public permettant de documenter le prix des loyers et leur évolution, notamment dans le contexte des hausses significatives observées lors de roulements de locataires (CI-APRÈS : RECOMMANDATION SUR LE REGISTRE DES LOYERS). - Un tel registre permettrait de renforcer la transparence du marché locatif et de freiner les pratiques abusives, en facilitant l'accès des locataires à une information fiable sur l'historique et le coût réel des logements. - Pour assurer sa crédibilité et son utilité, un tel outil devrait prévoir des mécanismes de vérification des données, d'intégration harmonisée avec les données publiques, de suivi de qualité et de la transparence sur la fiabilité des données.	Explicite	Nommer	Non	Non
RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
Collaborer avec la CDPDJ pour documenter les pratiques discriminatoires ou illégitimes dans la région de la Capitale-Nationale en matière de logement, pour promouvoir la Charte des droits et libertés de la personne ou faciliter l'application des dispositifs prévus par la Charte (CI-APRÈS : RECOMMANDATION POUR INITIER UNE COLLABORATION AVEC LA CDPDJ).	Explicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	Non
Porter une action régionale en lien avec le financement de l'offre à finalité sociale du continuum de logement dans la région de la Capitale-Nationale (CI-APRÈS : RECOMMANDATION SUR UNE ACTION RÉGIONALE EN LIEN AVEC LE FINANCEMENT DE L'OFFRE À FINALITÉ SOCIALE) : - Créer un fonds régional souple permettant de soutenir diverses initiatives en lien avec le développement ou la pérennisation de l'offre de logements sociaux, communautaires ou hors marché (p. ex. initiatives citoyennes en phase de démarrage, municipalités à capacité financière limitée dans leur participation au PHAQ, projets d'organismes de l'ACA ou du SCLSC, etc.). - Faire connaître les sources de financement existantes et initier des collaborations avec les principaux acteurs financiers du logement hors marché au Québec.	Explicite	Nommer, nourrir	Non	?
Recenser, diffuser et valoriser les outils existants pour la promotion des droits des locataires (p. ex. Éducaloi, étude sur le marché locatif de Vivre en ville).	Explicite, semi-implicite	Nommer, nourrir	Oui	?

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Rôles du Chantier se logger par grandes sections du document	Niveau de transformation systémique ciblé par le rôle	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	Le rôle a-t-il une influence sur l'infobésité ?	Le rôle a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
Promouvoir l'importance du SCLSC pour favoriser la stabilité résidentielle auprès des décideurs et des professionnelles et professionnels, et les y sensibiliser.	Explicite	Nommer	Non	Non
Améliorer, renforcer et accentuer la collaboration avec le MAMH et la SHQ pour favoriser la réalisation des projets de logements sociaux et l'amélioration continue des programmes en fonction des enjeux rencontrés.	Explicite, semi-implicite	Nommer, relier	Non	Oui
Explorer les leviers d'action identifiés dans la Stratégie québécoise en habitation : - Porter un intérêt et une vigie sur le modulaire, notamment sur les projets des MRC de Charlevoix et de Charlevoix-Est pour héberger le personnel en santé, mais également comme accélérateur de projets de logements sociaux. - Encourager le développement de technologies novatrices (ex. : matériaux durables, processus modulaires avancés) pour accélérer la construction de logements financièrement et physiquement accessibles, et améliorer leur qualité. - Explorer les possibilités de reconversion des immeubles excédentaires de l'État et des édifices à intérêt patrimonial en logements abordables, en collaboration avec des promoteurs et des organisations régionales. - Diffuser le Nouveau répertoire d'immeubles excédentaires de l'État liste du MAMH des immeubles excédentaires de l'État propices à la reconversion en logements pour en faciliter la cession à des promoteurs qui souhaiteraient les acquérir, faire des liens avec des promoteurs et des organisations de la région pour concrétiser des projets hors marché privé (communautaire, social). - Diffuser le portrait du MCC des édifices à fort intérêt patrimonial (immeubles institutionnels ou ensembles conventuels p. ex.) en explorant leurs caractéristiques et, sur cette base, leur potentiel de conversion en habitations, faire des liens avec des promoteurs et des organisations de la région pour concrétiser des projets hors marché. - Collaborer et soutenir les acteurs municipaux dans le contexte de leurs nouveaux pouvoirs et promouvoir la boîte à outils qui sera conçue par le Gouvernement.	Explicite	Nommer, nourrir	Non	Oui
Développer et porter des messages communs dans le but d'influencer et de transformer les modèles mentaux et les récits dominants. À cet effet, identifier et prioriser les messages communs à porter, ainsi que les destinataires (p. ex. faire la promotion du SCLSC et demander le rehaussement du financement audit soutien, assouplir la réglementation pour la construction de projets d'habitation communautaire, promouvoir un programme de logements sociaux indépendant du gouvernement). Rallier les partenaires autour de ces messages communs et faciliter les liens entre les acteurs régionaux ainsi qu'avec ceux des paliers provinciaux et fédéraux.	Explicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
Communiquer les préoccupations en lien avec le PHAQ et améliorer les normes du programme, ainsi qu'avec la Stratégie québécoise en habitation, ainsi que des solutions.	Explicite	Nommer, relier	Non	Oui
Favoriser des espaces de reconnaissance et de partage du vécu émotionnel entre les acteurs du logement afin de soutenir la mobilisation collective, renforcer la solidarité et prévenir l'épuisement lié à la complexité des enjeux.	Semi-implicite	Relier	Non	Oui
Outiller et accompagner les municipalités dans la compréhension et l'exercice de leurs leviers en matière de logement, notamment en ce qui concerne le logement hors marché, et favoriser leur participation active aux espaces régionaux de concertation sur l'habitation.	Explicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	Oui

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Rôles du Chantier se logger par grandes sections du document	Niveau de transformation systémique ciblé par le rôle	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	Le rôle a-t-il une influence sur l'infobésité ?	Le rôle a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
Créer des espaces de dialogue intersectoriels entre le milieu de l'habitation et les acteurs économiques, notamment immobiliers, pour mieux se comprendre et identifier des pistes de collaboration porteuses.	Semi-implicite	Relier	Non	?
Vulgariser les rôles des différents acteurs concernés par le logement aux paliers régional, provincial et national.	Explicite, semi-implicite	Nommer	Non	Oui
Soutenir la construction d'une vision régionale commune à long terme.	Implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	?
Section : Caractéristiques des environnements et acteurs concernés par le logement – palier provincial				
RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
Identifier et prioriser les acteurs provinciaux avec qui le Chantier se logger pourrait collaborer de façon plus étroite, en fonction du plan d'action et d'évaluation qui sera élaboré en 2026.	Semi-implicite	Nourrir	Non	?
Diffuser les outils existants pour vulgariser les rôles du palier provincial en matière de logement (p. ex. analyse de la situation) (à qui, comment...).	Explicite	Nommer	?	?
Centraliser et diffuser les données produites par les acteurs provinciaux en matière de logement (prioriser les thèmes et les acteurs en vue de minimiser les risques d'infobésité pouvant contribuer à la paralysie d'analyse).	Explicite	Nourrir	Oui	Non
Promouvoir auprès des personnes élus le logement comme déterminant social de la santé et appuyer toute initiative visant à rétablir une équité envers les locataires et les personnes en situation de pauvreté et d'exclusion sociale.	Implicite	Nourrir	Non	Non
RECOMMANDATION SUR LE REGISTRE DES LOYERS.	Explicite	Nommer	Non	Non
RECOMMANDATION POUR INITIER UNE COLLABORATION AVEC LA CDPDJ.	Explicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	Non
RECOMMANDATION POUR RÉÉCRIRE UNE TRAME NARRATIVE SOCIALE RÉGIONALE.	Implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Non
RECOMMANDATION SUR UNE ACTION RÉGIONALE EN LIEN AVEC LE FINANCEMENT DE L'OFFRE À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite	Nommer, nourrir	Non	?
Recenser et promouvoir les initiatives hors marché dans la province et faire des liens avec les initiateurs.	Explicite	Relier, nourrir	Non	Oui
RECOMMANDATION SUR LA COMPRÉHENSION COMMUNE DES TERMES LIÉS AU CONTINUUM DE LOGEMENT À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite	Nommer	Non	Oui
Participer au projet de recherche action du RQDS portant sur le logement hors marché en milieu rural.	Explicite	Relier, nourrir	Oui	Oui
Section : Caractéristiques des environnements et acteurs concernés par le logement – palier national				
Promouvoir la reconnaissance du logement comme droit humain fondamental dans la Loi sur la stratégie nationale sur le logement.	Explicite et implicite	Nommer	Non	Non

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Rôles du Chantier se loger par grandes sections du document	Niveau de transformation systémique ciblé par le rôle	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	Le rôle a-t-il une influence sur l'infobésité ?	Le rôle a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
RECOMMANDATION SUR LA COMPRÉHENSION COMMUNE DES TERMES LIÉS AU CONTINUUM DE LOGEMENT À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite	Nommer	Non	Oui
Favoriser un dialogue intersectoriel appuyé sur une expertise pour analyser les effets différenciés des politiques de soutien au logement selon les statuts résidentiels et les profils socioéconomiques des ménages (p. ex. ADS+).	Explicite	Nommer	Non	Non
Recenser ou inventorier les projets de logements hors marché de la région de la Capitale-Nationale ayant bénéficié des programmes de la SCHL depuis la mise en place de la Stratégie nationale sur le logement.	Explicite	Nommer	Oui	?
Diffuser les États d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement.	Explicite	Nommer	Oui	Non
Initier une collaboration et un dialogue avec la SCHL, en collaboration avec la CMQuébec (p. ex. organiser une présentation des programmes de la SCHL visant le développement de logement hors marché, identifier les préoccupations régionales en lien avec les programmes de la SCHL et la récente mise sur pied de l'agence Maisons Canada, etc.).	Semi-implicite	Nommer, relier	Non	Non
RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
Explorer les possibilités de financement du Fonds PLANCHER pour répondre aux besoins de la région de la Capitale-Nationale.	Explicite	Nommer, relier	Non	?
Explorer les possibilités de collaboration avec l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine pour contribuer à la mise sur pied d'une action systémique en faveur du droit au logement.	Semi-implicite, implicite	Relier, nourrir	Non	?
Section : Autres acteurs concernés par le logement				
Initier des liens avec des acteurs dont les initiatives en matière de logements hors marché privé peuvent susciter l'espoir, la mobilisation et l'innovation (p. ex. obligations communautaires, impression 3D de logements collectifs) – à cet effet, prioriser les types d'initiatives à privilégier en collaboration avec les partenaires du Chantier se loger.	Explicite	Relier, nourrir	Non	Oui
Initier un dialogue avec la Nation Wendat pour recenser les besoins en matière de logement et explorer les opportunités de collaboration.	Semi-implicite	Nommer, relier	Non	?
RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
RECOMMANDATION SUR UNE ACTION RÉGIONALE EN LIEN AVEC LE FINANCEMENT DE L'OFFRE À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite	Nommer, nourrir	Non	?

Tableau 31 – Tableau des recommandations pour agir sur des causes des enjeux en habitation et en logement

Cause	Action ou message à porter	Niveau de transformation systémique ciblé par l'action ou le message	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	L'action ou le message a-t-il une influence sur l'infobésité ?	L'action ou le message a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
Marchandisation du logement	Animer un processus régional d'appropriation critique de la spéculation et des mesures fiscales qui influencent la marchandisation du logement — tant celles qui l'encouragent (ex. : exemption de la taxe sur le gain en capital sur la résidence principale) que de celles qui pourraient la freiner (ex. : taxation du gain en capital pour les propriétés dont la revente a lieu moins de quelques années après l'achat initial) — afin de soutenir une sélection collective de mesures prioritaires à porter auprès des décideurs publics.	Explicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
	RECOMMANDATION POUR RÉÉCRIRE UNE TRAME NARRATIVE SOCIALE RÉGIONALE.	Implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Non
	Recenser les outils existants pour réglementer l'hébergement à court terme et documenter leur application dans la région de la Capitale-Nationale.	Explicite	Nourrir	Oui	Oui
	Promouvoir le logement comme un bien social et un droit humain fondamental, et non comme principal levier d'enrichissement individuel. Créer un espace de dialogue intersectoriel pour réfléchir collectivement à la reconnaissance du logement comme un droit fondamental dans la région de la Capitale-Nationale (p. ex. par l'article 45 de la Charte québécoise) et à l'impact de ce positionnement sur la marchandisation du logement – collaborer avec la CDPDJ en ce sens.	Implicite	Nommer, relier	Non	Non
	Recenser et promouvoir les stratégies collectives d'épargne et de sécurité à la retraite qui ne reposent pas sur la valorisation d'actifs immobiliers.	Explicite	Nourrir	Non	Non
	Centraliser et diffuser les publications à propos de la marchandisation du logement, et organiser des événements sur la thématique (p. ex. conférence).	Implicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	Non
Manque de financement au logement social, communautaire et hors marché, ainsi qu'au soutien communautaire au logement social et communautaire	Animer un dialogue pour améliorer la qualité, la cohérence et la transparence des données sur l'offre à finalité sociale du continuum de logement (p. ex. les logements sociaux, communautaires et hors marché), en favorisant une collaboration accrue entre les paliers fédéral, provincial et régional pour uniformiser les définitions (p. ex. LSA), les indicateurs et les méthodes de suivi.	Explicite, semi-implicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	Oui
	RECOMMANDATION SUR LA COMPRÉHENSION COMMUNE DES TERMES LIÉS AU CONTINUUM DE LOGEMENT À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite	Nommer	Non	Oui

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Cause	Action ou message à porter	Niveau de transformation systémique ciblé par l'action ou le message	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	L'action ou le message a-t-il une influence sur l'infobésité ?	L'action ou le message a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
	Porter les constats (défis et leviers) identifiés par les acteurs de la région de la Capitale-Nationale aux responsables du PHAQ pour générer des changements au programme.	Explicite	Nommer, relier	Non	Oui
	Poursuivre le dialogue intersectoriel sur le PSL et l'inscrire dans une vision structurante du logement qui conjugue à la fois la justice redistributive et la justice transformatrice.	Explicite, semi-implicite, implicite	Relier, nourrir	Non	?
	Poursuivre la participation du Chantier Se loger à la Table des partenaires du SCLSC du CIUSSCN, afin de demeurer à l'écoute des besoins et préoccupations du milieu, et de contribuer à des initiatives (p. ex. faire connaître le SCLSC).	Explicite, semi-implicite	Relier, nourrir	Non	Oui
	RECOMMANDATION SUR UNE ACTION RÉGIONALE EN LIEN AVEC LE FINANCEMENT DE L'OFFRE À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite	Nommer, nourrir	Non	?
	Contribuer à l'effort collectif visant à interpeller le gouvernement sur la nécessité d'accroître le financement du logement social, communautaire et hors marché, ainsi que du SCLSC.	Explicite	Nommer, relier	Non	Non
	RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
	Susciter l'espoir en créant des liens avec des initiatives inspirantes en matière de logement social, communautaire ou hors marché.	Explicite	Relier, nourrir	Non	Oui
Marché locatif : déséquilibres et limites des mécanismes de régulation	RECOMMANDATION POUR INITIER UNE COLLABORATION AVEC LA CDPDJ.	Explicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	Non
	Recenser, centraliser et diffuser les outils existants faisant la promotion des droits des locataires (p. ex. clause G des baux). Contribuer à la production d'outils ou d'activités pour la promotion des droits des locataires, si nécessaire.	Explicite	Nourrir	Oui	?
	RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
	Initier une collaboration avec le TAL pour comprendre les différents enjeux vécus en lien avec cette instance et explorer des pistes de solution et de collaboration (p. ex. interdire les ententes privées non supervisées entre locataires et propriétaires,	Semi-implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	?

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Cause	Action ou message à porter	Niveau de transformation systémique ciblé par l'action ou le message	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	L'action ou le message a-t-il une influence sur l'infobésité ?	L'action ou le message a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
	rendre obligatoire le recours au TAL lors de reprise pour motifs familiaux, avec justification documentée). (CI-APRÈS : RECOMMANDATION POUR INITIER UNE COLLABORATION AVEC LE TAL).				
	Documenter la hausse des loyers dans la région de la Capitale-Nationale dans le cas de roulement de locataires (p. ex. avec Vivre en ville) et initier des actions d'influence et des collaborations pour agir sur cet enjeu (p. ex. TAL).	Explicite	Nommer, relier	Oui	Oui
	Proposer des changements réglementaires aux paliers municipal et provincial, et appuyer les projets de loi proposés qui favorisent un équilibre juste du marché locatif (p. ex. encadrement des hausses de loyer lors de roulement de locataires, réduction du seuil d'occupation de dix à cinq ou deux ans pour protéger les personnes aînées).	Explicite	Nommer, relier	Non	Non
	Valoriser le rôle des députés comme partenaires de changement, en organisant des activités de sensibilisation ou de plaidoyer régionaux.	Semi-implicite	Relier	Non	Non
	Faciliter la diffusion des incohérences structurelles en matière de logement et les mécanismes pour y pallier en collaboration avec des experts en droit.	Explicite	Nommer, relier	Non	Non
	RECOMMANDATION SUR LE REGISTRE DES LOYERS.	Explicite	Nommer	Non	Non
	Encourager des espaces de dialogue favorisant une compréhension nuancée des dynamiques locatives, la reconnaissance de la diversité des réalités vécues et la déconstruction des représentations polarisées entre locataires et propriétaires. - Favoriser des espaces de dialogue entre propriétaires, locataires et intervenants afin de prévenir les tensions communicationnelles, réduire les risques de discrimination et soutenir le développement du pouvoir d’agir des parties prenantes. - Documenter le vécu et les besoins des propriétaires, notamment les plus petits et ceux engagés dans le PSL, et développer des outils d’accompagnement adaptés pour les soutenir dans la gestion de situations complexes et valoriser leur contribution (PSL).	Semi-implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Non
Déséquilibre entre l’offre et la demande	Favoriser un dialogue intersectoriel sur le déséquilibre entre l'offre et la demande entre les visions qui s'opposent (p. ex. déréglementation, libéralisation) pour construire une position régionale commune et nuancée.	Semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Non

Analyse des facteurs de risque et de protection,
opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Cause	Action ou message à porter	Niveau de transformation systémique ciblé par l'action ou le message	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	L'action ou le message a-t-il une influence sur l'infobésité ?	L'action ou le message a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
	Porter une vision nuancée de la question du déséquilibre entre l'offre et la demande : éviter de réduire les enjeux de logement à un simple déficit quantitatif, mais intégrer à l'avant-plan la nature de l'offre du continuum à finalité sociale (p. ex. hors marché, accessibilité universelle), le SCLSC social ainsi que les services offerts par les organismes d'ACA et les OSBL.				
	Documenter les initiatives de la région de la Capitale-Nationale et promouvoir des exemples d'ailleurs d'optimisation de terrains sous-utilisés reconvertis ou requalifiés, et de bâtiments existants valorisés.	Explicite	Nourrir	Non	Non
	Mener un exercice de croisement entre le potentiel de développement de logement, les besoins recensés dans les diagnostics des MRC (OGAT) et la diversité du continuum de logement, particulièrement de l'offre à finalité sociale (p. ex. les données récoltées dans la région de la Capitale-Nationale par le biais des diagnostics documentent-elles la pluralité des options à finalité sociale et les offres manquantes à prioriser ?).	Explicite	Nommer	Oui	Oui
	RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
	Tenir une conversation régionale sur le processus de filtrage pour affiner la compréhension commune de la théorie et de ses impacts réels (p. ex. avec la SCHL).	Explicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
	Poursuivre la collaboration avec l'équipe ayant élaboré la Stratégie québécoise en habitation.	Semi-implicite	Relier	Non	Non
	Valoriser et promouvoir l'importance SCLSC, ainsi que des services offerts par les organismes d'ACA et les OSBL dans la région de la Capitale-Nationale.	Explicite	Nommer	Non	Oui

Tableau 32 – Tableau des recommandations pour agir sur les manifestations des enjeux de logement

Manifestation	Action ou message à porter	Niveau de transformation systémique ciblé par l'action ou le message	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	L'action ou le message a-t-il une influence sur l'infobésité ?	L'action ou le message a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
Besoins impérieux en matière de logement	Diffuser la documentation sur les besoins impérieux, notamment via les documents produits par les acteurs de la région de la Capitale-Nationale (p. ex. DSPublique).	Explicite	Nommer, nourrir	Oui	Non
	RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
	Soutenir les efforts régionaux entrepris pour collaborer avec les paliers gouvernementaux dans la rénovation du parc de logement hors marché (p. ex. HLM).	Semi-implicite	Relier	Non	Non
Abordabilité	Soutenir et porter aux instances gouvernementales concernées le message des acteurs de la région de la Capitale-Nationale qui proposent une réforme du PRBI pour mieux refléter le coût de la vie réelle et inclure plus de ménages pour l'offre de HLM.	Semi-implicite	Relier	Non	Non
	RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
	RECOMMANDATION SUR LE REGISTRE DES LOYERS.	Explicite	Nommer	Non	Non
	Favoriser, au sein du Collectif IDS-CN, une compréhension commune des enjeux liés aux hausses de loyer lors du roulement de locataires, en vue de définir un message collectif à porter aux autorités concernées. Soutenir la mise en place, à l'échelle régionale et municipale, de mécanismes de suivi et de transparence des hausses de loyer lors du roulement de locataires, en complément des leviers provinciaux et en collaboration avec les acteurs experts en la matière (p. ex. Vivre en ville).	Explicite	Relier, nourrir	Non	Non
	RECOMMANDATION SUR UNE ACTION RÉGIONALE EN LIEN AVEC LE FINANCEMENT DE L'OFFRE À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite	Nommer, nourrir	Non	?
	Favoriser l'appropriation et la compréhension d'indicateurs plus sensibles (p. ex. l'indicateur de difficultés au logement) en complément au RFLR, afin d'enrichir les analyses régionales et les prises de décision.	Explicite	Nommer, nourrir	Oui	?

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Manifestation	Action ou message à porter	Niveau de transformation systémique ciblé par l'action ou le message	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	L'action ou le message a-t-il une influence sur l'infobésité ?	L'action ou le message a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
	Porter aux autorités concernées le message de l'importance d'utiliser des indicateurs plus sensibles, tels que l'indicateur de difficultés au logement, en complément au RFLR (seuil de 30 %), pour mieux saisir la réalité régionale.				
	Animer un processus de clarification et d'uniformisation de la notion d'abordabilité afin d'en préserver le sens et la portée réelle.	Implicite	Nommer, relier	Non	Oui (clarifie le dialogue intersectoriel)
	Vérifier, avec les données du recensement de 2026, l'évolution du RFLR et autres variables pertinentes.	Explicite	Nommer, nourrir	Oui	Oui
	Sensibiliser sur les inégalités entre les ménages propriétaires et locataires, et identifier des solutions pour atténuer cette inégalité.	Explicite, semi-implicite	Nommer	Non	Non
Disponibilité	Initier un dialogue entre les acteurs régionaux et provinciaux sur la pertinence de redéfinir le seuil d'équilibre de 3 % du taux d'inoccupation. Cette discussion permettrait de questionner cet indicateur opérationnel (ou instrument de mesure), issu du récit dominant d'un marché locatif autorégulé, afin d'élaborer un repère favorisant une meilleure accessibilité financière et une dynamique plus équilibrée entre locataires et propriétaires.	Explicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	?
	Contribuer à la reconnaissance et à la diffusion des initiatives régionales et provinciales de reconversion ou de requalification de bâtiments et terrains vacants sous-utilisés, afin d'outiller les acteurs locaux et de favoriser la mise en réseau des expériences et apprentissages dans la région de la Capitale-Nationale (p. ex. recenser, valoriser et diffuser les initiatives régionales ou provinciales, explorer les changements législatifs nécessaires pour faciliter la reconversion de bâtiments existants et influencer les acteurs concernés, identifier des solutions aux problèmes et défis techniques, etc.).	Explicite	Relier, nourrir	?	Oui
Accessibilité physique	Faciliter la mise en commun des données régionales sur l'accessibilité des logements (p. ex. à partir des rôles d'évaluation municipaux) et les besoins des personnes ayant une incapacité, et explorer les façons d'améliorer la collecte et le choix des variables afin de documenter plus justement les écarts entre l'offre et les besoins en logements accessibles, selon les différents types d'incapacité et à différentes échelles territoriales.	Explicite	Nommer, nourrir	Oui	Oui
	Jouer un rôle d'influence auprès du gouvernement pour :	Explicite	Nommer, relier	Non	?

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Manifestation	Action ou message à porter	Niveau de transformation systémique ciblé par l'action ou le message	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	L'action ou le message a-t-il une influence sur l'infobésité ?	L'action ou le message a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
	- Augmenter le financement du PAD et en améliorer la mise en œuvre, en réduisant les délais de traitement et en consolidant l'arrimage entre la SHQ, le CIUSSSCN et les municipalités pour accélérer les interventions. - Préserver les PSL-HAN à la personne, afin de permettre aux personnes handicapées de choisir un logement adapté dans des immeubles récents. - Élargir le type d'immeubles tenus d'offrir un certain nombre d'unités adaptables.				
	RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
Santé globale	Diffuser les données probantes qui appuient les liens entre les enjeux de logement et la santé publique.	Explicite	Nourrir	Oui	?
	Reconnaître, promouvoir et porter dans l'espace public que le logement est un déterminant social majeur de la santé physique et mentale, et du développement de l'enfant. Faciliter les collaborations intersectorielles (p. ex. DSPublique du CIUSSSCN, milieu municipal, etc.) pour promouvoir le logement comme déterminant social de la santé et qu'il soit reconnu ainsi par l'ensemble des secteurs et dans les documents cadres des organisations (p. ex. : outils de planification territoriale).	Implicite, semi-implicite	Nommer, relier	Non	Non
	RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui
	Offrir des espaces d'expression, de soutien et d'action pour renforcer le pouvoir d'agir des acteurs et des personnes citoyennes de la région de la Capitale-Nationale en ce qui a trait aux enjeux de logement (p. ex. : groupes de tâches, de soutien, etc.) pour contribuer à diminuer l'intensité du vécu émotionnel négatif généré par les enjeux de logement chez toute la population.	Semi-implicite	Relier, nourrir	Non	Non
	Susciter l'espoir, souligner la détermination, valoriser et soutenir la mobilisation des acteurs et des personnes citoyennes de la région de la Capitale-Nationale en ce qui a trait aux enjeux de logement (p. ex. activité de reconnaissance des groupes porteurs de projets de logements sociaux, communautaires ou hors marché, des propriétaires partenaires du PSL, etc.).	Semi-implicite	Nourrir	Non	Non
Expulsions et fraudes	Documenter les cas d'expulsions et de fraudes locatives dans la région de la Capitale-Nationale.	Explicite	Nommer	?	?

Analyse des facteurs de risque et de protection, opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Manifestation	Action ou message à porter	Niveau de transformation systémique ciblé par l'action ou le message	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	L'action ou le message a-t-il une influence sur l'infobésité ?	L'action ou le message a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
	RECOMMANDATION POUR INITIER UNE COLLABORATION AVEC LE TAL.	Semi-implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	?
	Contribuer aux campagnes d'éducation sur les droits des locataires et des exigences légales des propriétaires pour contrer le phénomène des fraudes locatives.	Explicite	Nommer	Non	Non
Transition socioécologique	Faciliter les liens et la création d'un dialogue intersectoriel régional sur la transition socioécologique en matière de logement.	Explicite, semi-implicite	Relier, nourrir	Non	Non
	Promouvoir et porter les concepts de justice redistributive et de justice transformatrice et s'assurer que les actions du Chantier se loger s'inscrivent dans ces deux formes de justice.	Implicite	Nommer, nourrir	Non	Non
	Diffuser les travaux existants ou en cours à propos de la transition socioécologique en matière de logement.	Explicite	Nourrir	Oui	Non
Populations touchées par les enjeux de logement	RECOMMANDATION POUR INITIER UNE COLLABORATION AVEC LA CDPDJ.	Explicite	Nommer, relier, nourrir	Oui	Non
	Favoriser, au sein des organisations régionales concernées par l'habitation, une reconnaissance commune des discriminations en logement, afin de soutenir des pratiques plus équitables et inclusives. - Mettre en place des espaces de dialogue pour amener les acteurs du milieu à reconnaître et questionner leurs propres biais inconscients en matière de logement. - Favoriser l'appropriation et l'utilisation de l'analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) par les acteurs régionaux de l'habitation, en soutenant le développement d'outils et de capacités pour en appliquer les principes dans les projets et politiques de logement.	Implicite	Nourrir	Non	Non
	Explorer la possibilité, avec les acteurs et personnes citoyennes, d'élaborer une politique contre la discrimination en matière de logement dans la région de la Capitale-Nationale.	Explicite	Nommer, relier	Non	Non
	Valoriser les ressources présentes dans la région de la Capitale-Nationale qui offrent des services aux populations vulnérabilisées et qui luttent pour leurs droits.	Explicite	Nommer	Non	Non
	Développer des espaces de dialogue avec des propriétaires et des gestionnaires immobiliers pour renforcer leurs capacités d'accueil et de dialogue avec des groupes pouvant être perçus plus vulnérables (p. ex. explorer les craintes, valoriser les services disponibles pour du soutien, etc.).	Semi-implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	?

Analyse des facteurs de risque et de protection,
opinion professionnelle et recommandations

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Manifestation	Action ou message à porter	Niveau de transformation systémique ciblé par l'action ou le message	Rôles joués pour transiger vers un système émergeant	L'action ou le message a-t-il une influence sur l'infobésité ?	L'action ou le message a-t-il une influence sur la paralysie d'analyse ?
	Recenser, s'appuyer sur et valoriser les recommandations déjà émises par divers acteurs régionaux en matière de discrimination (p. ex. rapport Migration et santé de la DSPublique du CIUSSSCN).	Explicite	Nourrir	Oui	Oui
	RECOMMANDATION SUR L'IDENTIFICATION D'UNE CIBLE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE.	Explicite, semi-implicite, implicite	Nommer, relier, nourrir	Non	Oui

08

Annexes

Le document comprend deux annexes :

1. D'abord, une liste des acronymes afin que la personne lectrice puisse plus facilement se repérer dans sa lecture de l'analyse.
2. Ensuite, le questionnaire du sondage sur les acteurs de l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale qui a été élaboré par le Chantier se loger.



Annexe 1 – Liste des acronymes

ACHAT	Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec
AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
BAIL	Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain
CDPDJ	Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse
CHSLD	Centre d'hébergement et de soins de longue durée
CIUSSSCN	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Capitale-Nationale
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
CMQuébec	Communauté métropolitaine de Québec
Collectif IDS-CN	Collectif pour l'inclusion et le développement social de la Capitale-Nationale
CORPIQ	Corporation des propriétaires immobiliers du Québec
CQCH	Confédération québécoise des coopératives d'habitation
FECHAQC	Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches
FLAC	Fondation Lucie et André Chagnon
FQIS	Fonds québécois d'initiatives sociales
FQM	Fédération québécoise des municipalités
FRAPRU	Front d'action populaire en réaménagement urbain est un regroupement national de défense collective du droit au logement
FROHQC	Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec Chaudière-Appalaches (FROHQC)
GRT	Groupe de ressources techniques
HLM	Habitation à loyer modique
IEDM	Institut économique de Montréal
IRIS	Institut de recherche et d'informations socioéconomiques
ISQ	Institut de la statistique du Québec
IVPSA	Institut sur le vieillissement et la participation sociale des aînés de l'Université Laval
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Annexes

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

LSA	Logements sociaux et abordables
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MCC	Ministère de la Culture et des Communications du Québec
MEIE	Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie
MFQ	Ministère des Finances du Québec
MRC	Municipalité régionale de comté
MSSS	Ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec
OGAT	Orientation gouvernementale en aménagement du territoire
OH – OMH – ORH	Office d'habitation – Office municipal d'habitation – Office régional d'habitation
OTSTCFQ	Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes conjugaux et familiaux du Québec
PAD	Programme d'adaptation de domicile
PARC	Plan d'action régional concerté
PHAQ	Programme d'habitation abordable Québec
PIDESC	Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels
Pôle CN	Pôle des entreprises d'économie sociale de la région de la Capitale-Nationale
PRBI	Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux
PSL – PSLQ	Programme de supplément au loyer – Programme de supplément au loyer Québec
RAIIQ	Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec
RCLALQ	Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
RDC-CN	Réseau de développement des communautés de la Capitale-Nationale
RFLR	Rapport frais de logement au revenu
RI	Résidence intermédiaire
RMR	Région métropolitaine de recensement
ROC 03	Regroupement des organismes communautaires de la région 03 (Capitale-Nationale)
ROP 03	Regroupement des organismes de personnes handicapées de la région de la Capitale-Nationale (Portneuf - Québec - Charlevoix)

Annexes

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

RQOH	Réseau québécois des OSBL d'habitation
RPA	Résidences pour personnes âgées ou Résidences privées pour aînés
RRASMQ	Regroupement des ressources alternatives en santé mentale du Québec
RQDS	Réseau québécois de développement social
RTF	Ressource de type familial
SAD	Schéma d'aménagement et de développement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SCLSC	Soutien communautaire en logement social et communautaire
SHQ	Société d'habitation du Québec
TAL	Tribunal administratif du logement
UMQ	Union des municipalités du Québec
UTILE	Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant

Annexe 2 – Questionnaire du sondage sur les acteurs de l’habitation dans la région de la Capitale-Nationale

Message introductif

Bonjour,

Le Chantier *Se loger* du Collectif pour l'inclusion et le développement social de la Capitale-Nationale (Collectif IDS-CN) lance une collecte de données massive auprès des acteurs du territoire ayant un rôle en matière d'habitation. Le sondage suivant vise à documenter trois principaux champs :

1. Les rôles des acteurs en matière d'habitation ainsi que les impacts de ces rôles sur la crise.
2. Les enjeux influencés par ces rôles ainsi que les populations vulnérables touchées.
3. Les priorités régionales et les messages communs à porter sur l'espace public.

Cette action vise plusieurs objectifs :

- Répondre à l'attente de nombreux acteurs et partenaires qui souhaitent comprendre *qui fait quoi* sur notre territoire par rapport à l'habitation et à la crise qui s'aggrave depuis des décennies.
- Vulgariser cette information et la diffuser aux acteurs intéressés.
- Clarifier les zones d'action du Chantier *Se loger* et les opportunités d'entraide pour agir sur la crise de l'habitation (les données collectées constitueront un outil d'aide à la décision).
- Améliorer nos connaissances sur la région et ce qui est en mouvement à l'heure actuelle.
- Connaître l'ensemble des acteurs pour assurer l'inclusivité de notre démarche.
- Démontrer la pluralité et la complexité des acteurs en lien avec l'habitation dans la région.
- Démontrer la responsabilité collective des enjeux d'habitation de notre région.

Nous estimons que la complétion de ce sondage de 29 questions prendra entre 45 minutes et une heure, selon le temps accordé à l'approfondissement des réflexions. Il a été convenu d'opter pour des questions fermées avec choix de réponse en vue de simplifier l'analyse d'une certaine part des données, mais également de privilégier des questions ouvertes pour collecter des données qualitatives reflétant la réelle perspective des acteurs.

Nous vous remercions sincèrement pour votre temps et collaboration.

Pour toute question ou information, veuillez contacter Catherine Ferland Blanchet, T.S., coordonnatrice du chantier *Se loger* pour le Collectif IDS-CN au catherine.ferland-blanchet@cmquebec.qc.ca

Les partenaires du groupe d'initiateur·trices du Chantier *Se loger* sont les suivants :

- MRC de la Côte-de-Beaupré
- Réseau de développement des communautés (RDC) de la Capitale-Nationale
- Centraide Québec – Chaudière-Appalaches
- Communauté métropolitaine de Québec
- CIUSSS de la Capitale-Nationale - équipes des organisateur·trices communautaires et la direction de la santé publique

Annexes

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Comité de maisons de chambres de Québec
- OMH de Baie-Saint-Paul
- Ville de Québec

* Le Collectif pour l'inclusion et le développement social dans la Capitale-Nationale (Collectif IDS-CN) regroupe de nombreux partenaires de la région autour de la raison d'être suivante : contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être en facilitant les collaborations intersectorielles et les actions communes.

Identification de l'acteur répondant

- Au nom de quelle organisation complétez-vous ce sondage ?
- Quel est l'intitulé de votre poste et, si applicable, la division, l'équipe ou le département pour lequel vous travaillez ?
- Quel est le mandat ou la mission de votre organisation ?
- Quel est le territoire desservi par votre organisation ?
- Choix de réponse : Région de la Capitale-Nationale, CMQuébec, MRC, municipalité, Ville de Québec, Arrondissement/quartier
- Si vous avez répondu MRC, municipalité ou arrondissement/quartier à la question précédente, veuillez préciser

Vos rôles ou champs d'action en matière d'habitation

- Quel est le rôle de votre organisation en lien avec l'habitation ? Si plus d'une option s'applique, veuillez identifier les deux principaux rôles
- Choix de réponse : Législation/règlementation, financement/administration de programmes, défense de droits, milieu de vie, concertation, construction, autre
- Si vous avez choisi l'option Autre à la question précédente, merci de préciser
- Veuillez préciser les rôles ou les champs d'action de votre organisation en lien avec l'habitation, ainsi que vos leviers d'action
- Sur quelles causes de la crise de l'habitation votre organisation agit-elle (rénoviction, location à court terme, spéculation, construction, éléments financiers (taux hypothécaires, financements, coûts de construction), règlementation, etc.) ?
- Avez-vous l'impression que votre organisation a un impact sur la crise de l'habitation, de disposer d'un pouvoir réel pour agir sur les enjeux ? Veuillez expliquer votre réponse

Vécu de la personne répondante

- En tant que professionnel·le, comment vous sentez-vous dans votre rôle face à la crise de l'habitation (pensées, émotions, etc.) ?
- De façon personnelle, en tant que personne citoyenne, comment vous sentez-vous par rapport à la crise de l'habitation (pensées, émotions, comportements, etc.) ?

Annexes

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

Contribution de votre organisation aux enjeux de la crise de l'habitation

Comment qualifieriez-vous l'impact de votre organisation à atténuer chacun des enjeux suivants en lien avec la crise de l'habitation ? La note 1 exprime un très faible degré de contribution, la note 5 reflète un haut degré de contribution

Choix de réponse :

- Abordabilité
- Disponibilité - parc locatif privé
- Disponibilité - parc locatif public
- Disponibilité - offre de type OBNL, Coop, etc. (économie sociale)
- Disponibilité - Conversions (rénovictions, maisons de chambre, RPA, hébergement de courte durée)
- Accessibilité - Discrimination
- Accessibilité - Adaptation du milieu de vie ou du logement
- Accessibilité - Mobilité (transport)
- Autres conditions de logement - Taille
- Autres conditions de logement - Salubrité
- Augmentation des inégalités sociales et territoriales
- Itinérance
- Stabilité résidentielle
- Santé physique et mentale
- Lourdeur des contextes administratifs
- Transition socioécologique - Impacts des changements climatiques sur l'habitation
- Transition socioécologique - Impacts de l'habitation sur les enjeux environnementaux (production de GES, destruction de milieux naturels, etc.)
- Autre : veuillez préciser

Populations vulnérables touchées ou ciblées par votre mandat ou vos rôles

Dans le tableau suivant, veuillez indiquer si votre mandat ou vos rôles ciblent ou touchent les populations vulnérables suivantes, de façon directe ou indirecte

Choix de réponse :

- Personnes en situation de pauvreté
- Personnes seules
- Personnes en situation d'itinérance
- Autochtones
- Immigrants récents, réfugiés, travailleurs étrangers temporaires, demandeurs d'asile et personnes sans statut
- Groupes racisés

Annexes

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

- Personnes âgées
- Femmes et enfants qui fuient la violence
- Personnes qui sortent des institutions (jeunes, anciens prisonniers, sorties d'hospitalisation)
- Jeunes adultes
- Personnes handicapées
- Personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de toxicomanie
- Anciens combattants
- Parents monoparentaux
- Personnes de la communauté LGBTQ+
- Personnes étudiantes
- Comment votre mandat ou vos rôles ciblent-ils ou touchent-ils ces populations ?

Les améliorations souhaitées et les obstacles identifiés

- Outre les financements gouvernementaux, qu'est-ce que vous souhaitez voir amélioré en matière d'habitation dans la région de la Capitale-Nationale ?
- En lien avec votre réponse précédente, qu'est-ce qui devrait être fait et par qui (outre les programmes de financement gouvernementaux) ?
- Quels sont les freins, les obstacles et les zones d'impuissance de votre organisation ?
- Si vous connaissez le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) et avez eu à faire avec ce programme, comment décrivez-vous votre expérience (atouts, embûches, améliorations nécessaires, etc.
- Nous cherchons à identifier les bonnes pratiques de la région de la Capitale-Nationale en termes d'habitation et de logement. Pouvez-vous nommer une bonne pratique de votre organisation ou de tout autre acteur avec qui vous collaborez ?

Relations entre les acteurs du territoire

- Quels sont les partenaires avec qui vous travaillez sur les questions d'habitation ?
- Quels sont les partenaires avec qui vous aimeriez collaborer ou avec lesquels il vous semblerait important de collaborer sur les questions d'habitation ?
- Selon vous, qui détient quel pouvoir ayant une influence sur la crise de l'habitation dans la région de la Capitale-Nationale ?

Messages régionaux

La raison d'être du Chantier se loger du Collectif IDS-CN est de créer un espace pour faciliter les collaborations et actions communes afin d'adresser certains des enjeux liés au logement et ainsi contribuer à améliorer la qualité de vie des personnes en situation de pauvreté, d'exclusion sociale ou à risque de l'être.

Nos quatre orientations sont de faciliter les collaborations et comprendre ce qui est en mouvement dans la région de la Capitale-Nationale (acteurs, enjeux, solutions, opportunités d'entraide, besoins, attentes, etc.) pour éventuellement influencer certains partenaires clés et agir sur les causes de la crise de l'habitation et ses impacts sur les populations vulnérables.

Annexes

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale – analyse de la situation

La prochaine section veut explorer des idées de messages communs et d'opportunités d'entraide afin d'orienter les actions du Chantier.

- Quelles sont, selon vous, les spécificités de la crise de l'habitation sur votre territoire ?
- À votre avis, quelle est la cause à traiter en priorité dans notre région pour agir sur la crise de l'habitation ?
- Quel message commun pourrions-nous porter à l'échelle régionale en ce qui a trait à la crise de l'habitation, tout en y apportant les nuances nécessaires aux spécificités territoriales ?
- À qui est destiné ce message, comment et où le porter ? Si vous avez identifié plusieurs messages à la question précédente, merci de préciser le destinataire pour chacun.
- Quelles sont vos attentes à l'égard d'un acteur régional de concertation intersectorielle en habitation ? Pouvez-vous identifier une opportunité d'entraide à laquelle nous pourrions contribuer ?

Le logement dans la région de la Capitale-Nationale

Analyse de la situation

