

FICHE TECHNIQUE

Étude sur les investissements de la Société d'habitation du Québec dans le logement social et communautaire

Éléments de contexte - La crise du logement au Québec

- La proportion de ménages en situation de **besoin impérieux** est passée de **6 % à 9,4 % entre 2016 et 2022**, reflétant une **précarisation croissante**.
- **Forte croissance de la demande : la demande en logements locatifs croît plus vite que l'offre**, accentuée par une population en expansion (+12 % depuis 2019).
- **Freins à l'offre** : le parc locatif privé, bien qu'en hausse (+11 % depuis 2019), est **limité par des contraintes** comme la **pénurie de main-d'œuvre, les coûts de construction élevés et les restrictions réglementaires**.
- **Taux d'inoccupation historiquement bas** : ≈1 % en 2023
- **Loyers en forte hausse** : la variation moyenne du loyer connaît une croissance accélérée, supérieure à l'inflation depuis 2018. Alors que l'indice des prix à la consommation repassait sous la barre de 4,5 % en 2023, la hausse générale des loyers **était de près de 7,5 %**.
- **Recul du logement subventionné dans le parc locatif** : alors qu'en 2018, les logements subventionnés représentent 11,8 % des habitations (hors maisons unifamiliales et condominiums), elles ne représentent **en 2023 plus que 11,3 %**, **rythme de progression plus faible que le marché privé**.
- **Projection sur les besoins en logements** : sans ajustement de la construction de nouveaux logements subventionnés, l'écart croissant entre l'offre et la demande pourrait **creuser le déficit de 770 000 à 1 090 000 logements d'ici 2030** selon les estimations en vigueur.
- **3 facteurs clés de pression sur le marché** :
 - **L'accroissement de la population** : le parc d'appartements d'initiative privée a crû de 2 % en moyenne par année, la population augmente, sur la même période, de 12 % par an.
 - **La formation de nouveaux ménages** : un écart considérable se creuse pour les années 2022 et 2023 entre la formation de nouveaux ménages en sol canadien et le rythme d'achèvement des habitations.
 - **Le recours à des usages alternatifs des logements**.

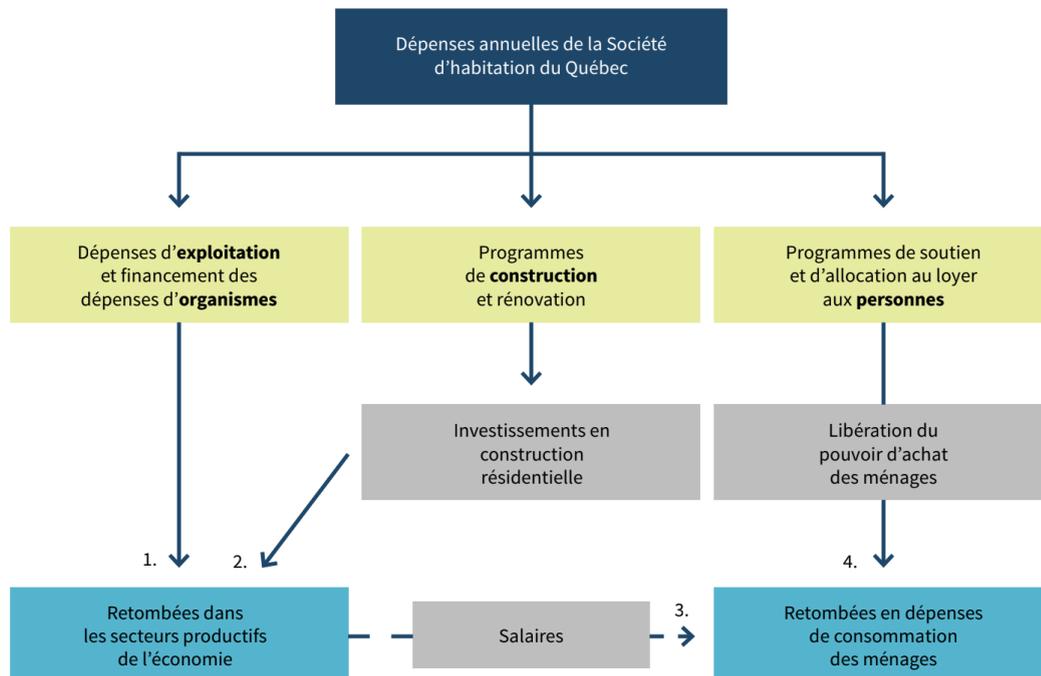
Chiffres clés de l'étude

- **Impact économique et financier 2024** :
 - En 2024, les apports de la SHQ, **totalisant 1,8 G\$, ont contribué à 2,4 G\$ du PIB québécois (multiplicateur global de 1,32)** et **soutenu 26 588 emplois**, dont **65,4 % liés à la construction résidentielle**.
 - Les **retours fiscaux et parafiscaux** pour les gouvernements s'élèvent à **771,5 M\$ (42,8 % des dépenses)**. Le volet de la **construction** montre le **meilleur rendement fiscal, avec un taux de couverture de 58,1 %**.
- **Accès au logement social et communautaire** :

- En 2023-2024, la SHQ a aidé environ **273 000 ménages**. On compte également **120 000 logements construits grâce à son apport financier**.
 - En **2023, 120 292 ménages** étaient logés au sein d'une habitation communautaire ou sociale construite grâce au soutien financier de la SHQ (**en 2022: 118 788, en 2021: 117 811**).
 - **Économies annuelles générées par les effets sociaux positifs du logement social et communautaire :**
 - L'accès à un logement social ou communautaire offre une stabilité résidentielle et une meilleure sécurité matérielle. Avec 1414 personnes qui évitent la consommation d'anxiolytiques grâce à une meilleure stabilité résidentielle, **la RAMQ économise annuellement 319 872 \$ en remboursements de médicaments**.
 - 12 029 ménages évitent un déménagement annuel, **une réduction de de 7 217,4 tonnes de déchets** générés par les déménagements évités. C'est une économie de **892 807 \$ pour les municipalités du Québec**.
 - Les effets préventifs des logements sociaux et communautaires en matière d'autonomie physique et de diminution des effets du vieillissement permettent des **économies annuelles de 36 642 761 \$ pour le système de santé**.
 - Avec 6 % de plus de chances d'avoir fait du bénévolat dans la dernière année, c'est **1692638 heures de bénévolat supplémentaires** générées par les résident·es de logements subventionnés, soit une contribution de **26 610 507 \$ pour les organismes bénéficiaires**.
 - Les logements subventionnés ont permis d'éviter l'itinérance pour **10 496 personnes**. L'économie nette pour la société est de **268 151 808 \$ au total**.
-

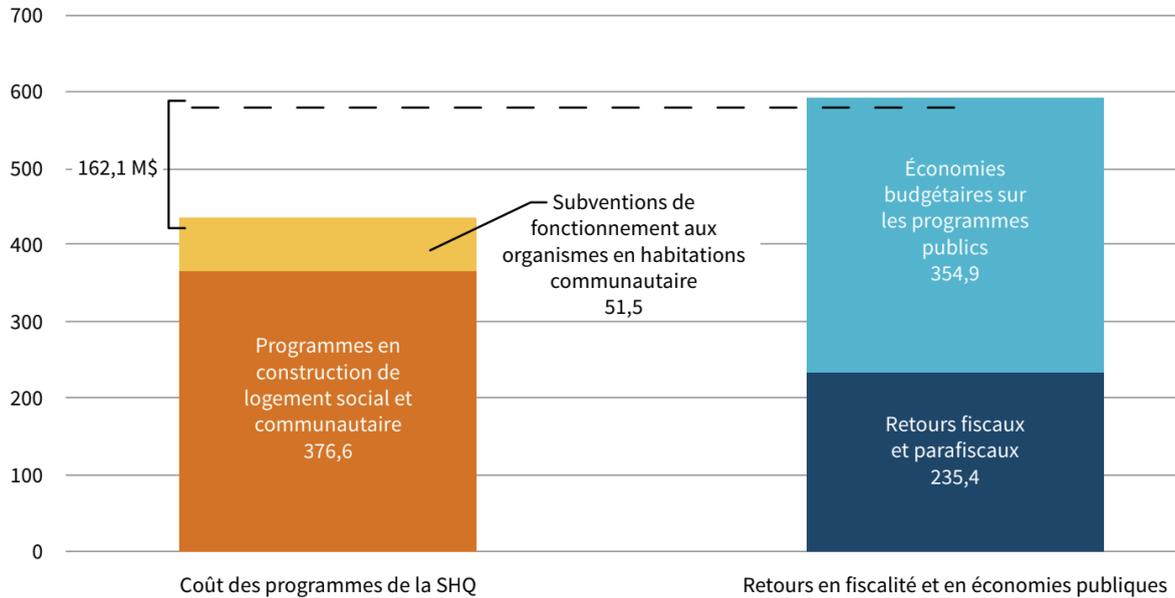
Graphiques clés

Figure 1. Modèle de retombées économiques de la SHQ



Rentabilité des investissements de la SHQ dans le logement social et communautaire (p. 83 de l'étude)

Figure 27. Représentation des retombées des investissements de la SHQ en construction de logement social et communautaire sur les dépenses publiques, pour 2023-2024



Catégories d'effets sociaux (et leurs économies) découlant des investissements de la SHQ dans le logement social et communautaire (p. 80 de l'étude)

Catégorie d'effet	Économie pour le gouvernement et les municipalités (\$)	%
4.1. Assurer l'autonomie physique des personnes : intégration sociale et économies de services	36 642 761 \$	10,3 %
4.2. La stabilisation du logement directement liée à la mobilité socio-économique des personnes	302 731 654 \$	85,3 %
4.3. Un meilleur accès aux services et programmes publics	14 258 765 \$	4,0 %
4.4. Une assurance de sécurité matérielle	1 212 679 \$	0,3 %
Total	354 870 051 \$	100,0 %

Retombées en termes de PIB et des retombées fiscales générées par les dépenses de la SHQ dans le logement social et communautaire (p. 77-78 de l'étude)

Tableau 2 Résumé des retombées en termes de PIB des dépenses et investissements de la SHQ pour 2024

Volet	Apport de la SHQ	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Effet Total	Multiplicateur
Dépenses de fonctionnement de la SHQ et aides aux organismes	550,4 M\$	238,1 M\$	105,1 M\$	200,4 M\$	543,6 M\$	0,99
Programmes de construction, amélioration et adaptation de domicile	885,5 M\$	762,0 M\$	533,5 M\$	316,8 M\$	1 612,3 M\$	1,82
Aides à la personne pour le logement	367,6 M\$	175,8 M\$	46,8 M\$	---	222,6 M\$	0,61
Total	1 803,5 M\$	1 175,9 M\$	685,4 M\$	517,2 M\$	2 378,5 M\$	1,32

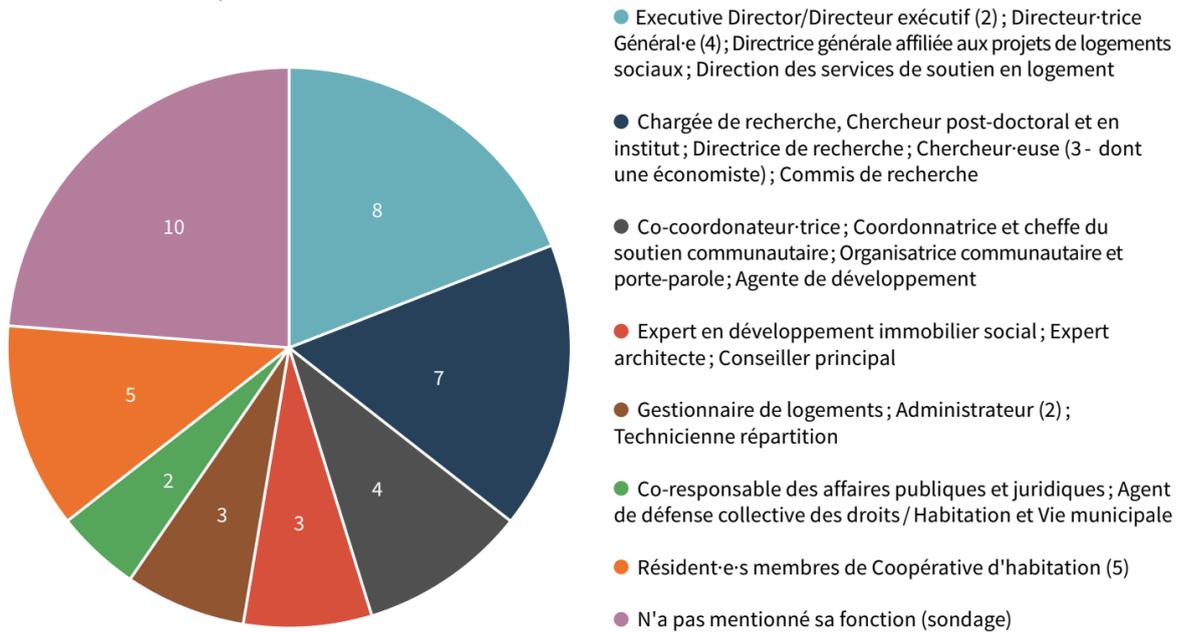
Tableau 3. Résumé des recettes fiscales et parafiscales générées par les dépenses et investissements de la SHQ pour 2024

Volet	Apport de la SHQ	Fiscalité du Québec	Fiscalité du Canada	Parafiscalité	Recettes totales	Taux de couverture
Dépenses de fonctionnement de la SHQ et aides aux organismes	550,4 M\$	75,0 M\$	34,6 M\$	67,3 M\$	176,9 M\$	32,1 %
Programmes de construction, amélioration et adaptation de domicile	885,5 M\$	155,7 M\$	94,0 M\$	264,5 M\$	514,2 M\$	58,1 %
Aides à la personne pour le logement	367,6 M\$	42,2 M\$	21,2 M\$	17,0 M\$	80,5 M\$	21,9 %
Total	1 803,5 M\$	272,9 M\$	149,8 M\$	348,8 M\$	771,5 M\$	42,8 %

Types de répondant-es à la collecte de données (sondage et entretiens) (p. 11 de l'étude)

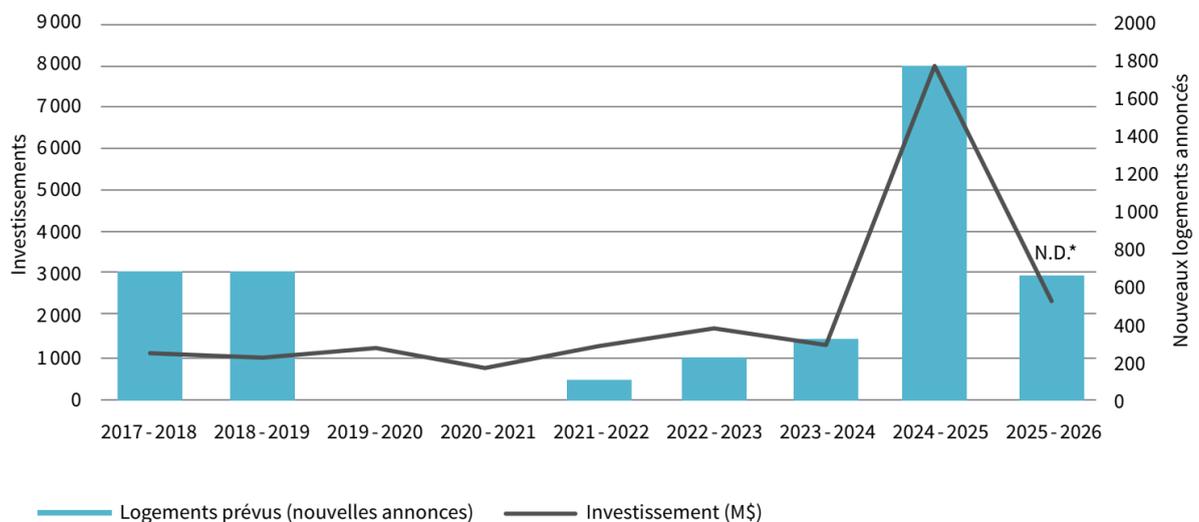
Synthèse des types de répondant-es

Contribution directe de 42 répondant-es



Certaines données synthétiques sur l'état des investissements dans le logement social et communautaire au Québec (p. 22-23 de l'étude)

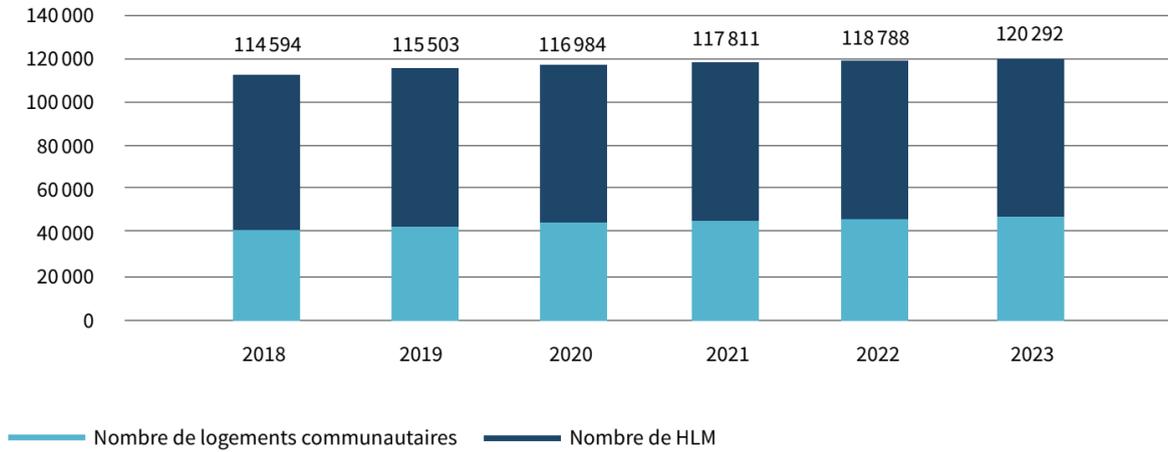
Figure 9. Investissements et nouveaux logements subventionnés annoncés aux plans budgétaires pour le Québec



*N.D. : Les sommes annoncées au Plan budgétaire 2025-2026 ne sont pas associées avec un nombre de nouveaux logements.

Source : Ministère des Finances du Québec, Plan budgétaire pour le Québec pour chacune des années.

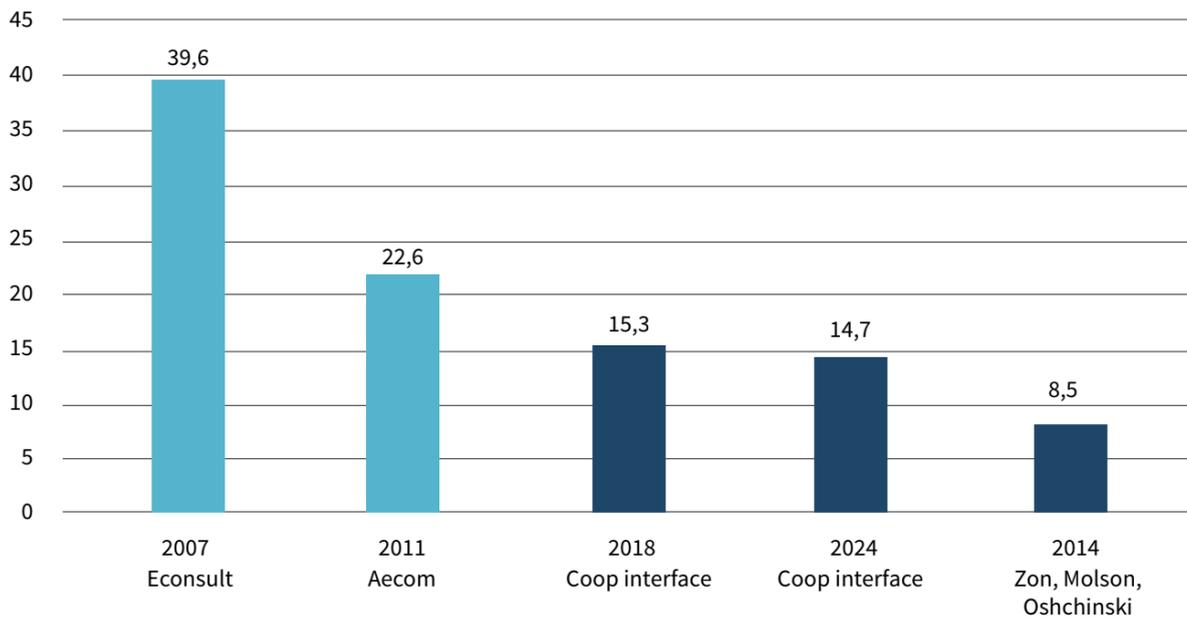
Figure 11. Parc de logements subventionnés par les programmes de la SHQ



Source: Société d'habitation du Québec, rapports annuels de gestion de 2017-2018 à 2022-2023

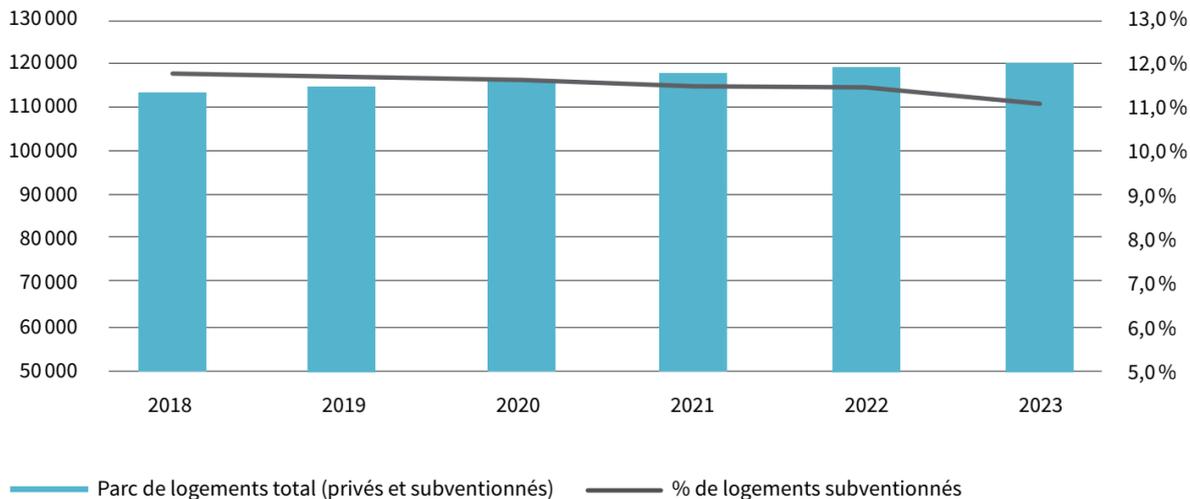
Résultats de diverses études sur l'effet multiplicateur des investissements en logement social et communautaire (p. 80 de l'étude)

Figure 26. Études comparables, effet multiplicateur pour l'emploi des investissements publics en logement social et communautaire, emplois / M\$ d'investissement



Évolution du nombre de logements subventionnés par la SHQ (p. 24 de l'étude)

Figure 12. Poids des logements subventionnés dans l'univers des logements totaux au Québec



Source : Société d'habitation du Québec, rapports annuels de gestion de 2017-2018 à 2022-2023 et Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2024, Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs

Témoignages extraits de l'étude

Dignité et autonomie :

- « Le logement joue un grand rôle dans la sécurisation de la dignité, de la qualité de vie, de la situation financière, sur le plan social, etc. » (S11)
- « D'avoir son chez-soi qui reflète ses besoins physiques, ça amène la dignité. C'est de ne pas sentir que son environnement, c'est un autre bâton dans les roues. » (R9)

Coûts de santé réduits :

- « Si tu as un environnement dans lequel tu es en mesure de te débrouiller plus tout seul, par exemple, avoir un logement avec une salle de bain qui est adéquate, une douche sans seuil, bien, les personnes vont pouvoir être plus autonomes. Ce qui réduit les coûts au niveau du réseau de la santé. (R7) »

Stabilité résidentielle, sécurité et pression sur les services publics :

- « On sait maintenant que la stabilité résidentielle coûte moins cher que la spirale de l'itinérance, des refuges et de tout le fardeau pour la personne, et pour la saturation des capacités des services publics. (S17) »
- « La question d'avoir un abri, d'avoir une sécurité d'occupation, d'avoir un contrôle sur son milieu [...] la sécurité de l'occupation du lieu où on est et de ne pas être soumis aux aléas des volontés de tiers » (R4)

Solidarité communautaire :

- Les populations tendent à se créer un réseau d'entraide avec leur voisin, ce qui favorise le sentiment d'appartenance à une communauté (plus particulièrement celle formée par l'organisme). Ceci entraîne un bris de l'isolement et a des répercussions sur l'ensemble de la qualité de vie (possible covoiturage,

moins de temps à se morfondre seul, un appartement mieux entretenu avec les réparations faites par les amis et un support moral non négligeable). (S7)

- *« Les projets de blocs, le gros avantage, c'est qu'il y a une communauté aussi. (...) Il y a une communauté autour du logement versus un logement privé où la personne serait seule. » (R6)*
- *Avoir un logement permet aux locataires d'avoir la fierté d'appartenir à un quartier et surtout fiers de leurs milieux de vie. Les services à domicile permettent à certains de garder leur logement. (S4)*
- *« [...] Il faut que la personne se sente justement partie prenante de la société pour en faire partie. » (R10)*
- *« Le logement social et communautaire permet aussi aux communautés de s'organiser pour répondre à des besoins non répondus ». (R8)*

Effet sur le marché :

- *« L'offre en logement social et communautaire crée des impacts [...] au niveau de l'offre en logement traditionnelle pour des familles [...]. Ça vient soulager le marché et ça vient indirectement [...] contrôler les loyers » (R13)*
- *« Ça préserve des augmentations abusives d'assurer à une personne qu'elle pourra rester là. » (R10)*