

1

## Le modèle québécois d'habitation

Le marché locatif québécois comprend des **spécificités uniques et distinctives**.

En effet, la province compte le plus grand nombre de locataires, tout en étant le parc locatif le plus abordable parmi toutes les provinces.

Le Québec compte une forte proportion de **petits immeubles locatifs - de 2 à 5 logements comparativement au reste du Canada**. Ces « plex » sont détenus par des propriétaires particuliers, loin des fonds immobiliers et groupes privés. Ils sont une des caractéristiques du paysage québécois.

En 2021  
**1,6 million**  
de logements  
locatifs au Québec

dont 908 711 sont du  
marché locatif primaire

**984 746**  
appartements  
locatifs au Québec\*

soit **43 %** du parc locatif  
privé au Canada  
(population québécoise  
= 22% au national)

**82 %**

Le Québec regroupe  
**82 %** des appartements  
locatifs du pays dans  
des immeubles de 3 à 5  
logements

Le loyer moyen est  
**40% inférieur** dans un  
plex en comparaison  
avec un immeuble de  
**100 unités ou plus**

Ex : un appartement de 2  
chambres

\*Enquête SCHL sur les logements locatifs, 2024, sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus, pour les immeubles comptant au moins 3 logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins 3 mois.

2

## Un parc locatif en croissance et globalement abordable, mais sous tension

**60%**

du parc locatif de la  
région métropolitaine de  
Montréal est constitué  
de logements  
sous les 1 150 \$

(tableau 3.1.8, rapport  
SCHL déc. 2024)

Ainsi, outre les  
logements sociaux,  
**le logement existant**  
**demeure celui qui est**  
**le plus abordable**

Si le parc immobilier québécois comptait près de 1,6 million de logements en 2021, et qu'il s'est construit en moyenne 21 000 logements locatifs par an entre 2012 et 2021, les faibles taux d'inoccupation observés soulignent le manque de logements locatifs (taux d'inoccupation moyen des appartements à la location : 1,8 % en 2024).

Toutefois, malgré le manque de logements, **la création est en croissance** (1er semestre 2024, +4% pour le nombre total de mises en chantier - Rapport SCHL déc. 2024).

Si le dernier rapport de la SCHL permet de penser que la pression sur le marché locatif est susceptible de décroître (taux d'inoccupation moyen 1,8%, ralentissement de la croissance du loyer moyen pour tous les logements, ...), **les défis pour préserver le parc immobilier locatif et son abordabilité restent nombreux**.

Alors qu'une grande partie du parc bâti a été construit avant 1979, **il est essentiel de lever les obstacles à la rénovation pour assurer la modernisation du parc locatif abordable existant, au bénéfice de tous**.

## Enjeux et constats de l'immobilier locatif au Québec

Les défis économiques et sociaux ayant affecté l'économie canadienne ont impacté le secteur de l'immobilier (inflation, hausse des coûts de matériaux, taux d'intérêts élevés impactant les taux hypothécaires, croissance rapide de la population, pénurie de main-d'œuvre, ...).

En 2021  
**71% des**  
**immeubles avaient**  
**+ de 40 ans**

Statistiques Canada

Les logements sont plus vieux  
encore à Montréal  
45% des immeubles construits  
avant 1960.

A ces éléments conjoncturels s'ajoute un contexte structurel. **Ce parc relativement âgé n'a pas connu de mesures visant à encourager la rénovation** (cadre réglementaire asphyxiant, absence de programmes types crédit d'impôt et subventions), plaçant le propriétaire dans une impasse financière l'empêchant de justifier, et même permettre, les travaux de modernisation et revalorisation de son ou ses logement(s).

Selon une enquête Léger auprès des membres de la CORPIQ (août 2024), **le principal obstacle à lever pour permettre aux propriétaires d'engager de tels travaux serait de modifier, de manière adéquate et raisonnable, les règles de fixation de loyer suivant les travaux** (66% des propriétaires interrogés).

Sans modernisation du parc immobilier, c'est à la fois une perte du logement abordable au Québec et une perte du patrimoine provincial.

3

4

## Les besoins au parc immobilier québécois

L'état du parc immobilier locatif est le reflet des difficultés rencontrées sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur, entre le contexte économique, les contraintes financières et réglementaires.

Il faut donc **lever les obstacles** à sa modernisation pour engager les travaux de rénovation et maintenir le patrimoine immobilier québécois. Dans un contexte de rareté, la préservation et la modernisation de l'offre existante de logements locatifs sont stratégiques.

**59 % des propriétaires**  
**interrogés aimeraient**  
**réaliser des travaux**  
**majeurs de rénovation**  
**pour que leurs logements**  
**soient plus performants**

Enquête Léger auprès des  
membres de la CORPIQ  
(2 149 répondants, août 2024)

La rénovation concerne  
tant le privé que le public

**Environ 22 000**  
**logements HLM ont la**  
**côte D ou E**  
**soit 1/3 des HLM au**  
**Québec**

Données compilées par Le  
journal de Montréal (31.08.2024)

Les besoins en entretien, modernisation et réparation sont nombreux au sein du parc immobilier québécois.

La seule construction de nouveaux logements ne pourra pallier le déficit de logements privés et sociaux à court et moyen termes. La modernisation du parc est une priorité stratégique.

Face à ces défis et pour résoudre les crises affectant le secteur de l'habitation, **les propriétaires immobiliers font partie de la solution. Il est essentiel des les accompagner pour recréer de la valeur dans le secteur**.