

Des logements hors de prix? La mesure du problème

Par Jean-Philippe Meloche

Depuis quelques années déjà, l'inquiétude est croissante autour de la question de l'accès au logement au Québec. La hausse du prix de vente des logements atteint des niveaux sans précédent, notamment dans la région métropolitaine de Montréal. Selon les données des banques, le prix des maisons y aurait augmenté de plus de 37 % entre 2018 et 2021, soit une augmentation plus importante que ce qui a été observé dans les marchés très convoités de Toronto et Vancouver sur la même période (indice de prix de maison Teranet – Banque Nationale du Canada). Pour Wetzstein, ce phénomène ne se limite pas au Québec ou au Canada (2017). Les villes dynamiques de la plupart des pays du monde basculent depuis plusieurs années dans une crise globale d'abordabilité des logements. Cette crise est exacerbée par des taux d'intérêt historiquement faibles et par les mouvements nationaux et internationaux de personnes et de capitaux qui migrent vers les villes dont l'économie se porte bien. Les villes canadiennes, dont la santé économique et la qualité de vie sont relativement enviables à l'échelle mondiale, seraient prises dans cette dynamique. Ce ne sont plus seulement les populations vulnérables qui peinent à y trouver un logement, mais les travailleurs de la classe moyenne (Wetzstein 2017). Ces derniers réagissent aux contraintes d'abordabilité en migrant hors des grands centres, ce qui exacerbe les problèmes de mobilité et prive plusieurs travailleurs des emplois qui correspondent à leurs aspirations et à leur potentiel (Hseih et Moretti 2019).

Même si plusieurs facteurs d'explication de l'abordabilité sont d'ordre macroéconomique, l'accès au logement demeure avant tout un enjeu local. Toutes les localités ne sont pas affectées par les mêmes conditions de marché (Kneebone et Wilkins 2016; Glaeser et Gyourko 2018). Tous les ménages ne souffrent pas non plus des mêmes conséquences des hausses de prix des logements (Bramley 2012; Dong 2018). Les situations varient selon les lieux et les périodes. Pour prendre la mesure de ces différences, ce texte propose un survol de quelques indicateurs clés de l'abordabilité des logements pour les régions métropolitaines de Québec, Montréal, Toronto et Vancouver, couvrant une période allant de la fin des années 1990 jusqu'au tournant des années 2020. Quatre mesures fondées sur des ratios de coûts de logements sur les revenus des ménages sont présentées. Elles permettent de tirer des conclusions sur les enjeux importants à prendre en compte dans le contexte actuel des grandes villes du Québec.

Définir le concept d'abordabilité

La question de l'abordabilité repose sur deux éléments fondamentaux : le prix des logements et le revenu des ménages. Pour qu'un logement soit considéré abordable, il faut une certaine adéquation entre ces deux éléments. Le niveau d'adéquation requis n'est toutefois pas absolu. Il varie selon

les endroits et les périodes, au gré des définitions attribuées au logement, aux ménages et au seuil d'effort financier socialement accepté pour payer le logement (Hulchanski 1995; Li 2015; Meen et Whitehead 2020). Au Canada, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) soutient qu'un logement abordable correspond à un logement dont le coût d'occupation (loyer, hypothèque, frais d'entretien, impôt foncier, etc.) ne dépasse pas 30 % du revenu total avant impôt du ménage qui l'habite et en assume les coûts. Cette norme constitue un seuil arbitraire mais qui marque une limite au-delà de laquelle le risque de défaut de paiement ou de contrainte budgétaire excessive des ménages augmenterait significativement (Bramley 2012). Hulchanski rappelle que ce seuil a été rehaussé de 25 % à 30 % dans les années 1980 au Canada afin de mieux cibler les ménages visés par les politiques d'habitation du gouvernement fédéral (1995). Selon Bramley, il semble toutefois que le seuil de 25 % corresponde davantage au point de démarcation entre les ménages exposés et ceux à l'abri des risques d'étranglement financier (2012). Bien qu'il s'agisse d'un seuil arbitraire, la norme du 30 % est largement utilisée dans la littérature pour définir un logement abordable (Meen et Whitehead 2020).

L'ennui avec une mesure d'abordabilité fondée sur le ratio du coût des logements par rapport au revenu des ménages, est qu'elle ne reflète pas la qualité des logements ni la composition des ménages. Un logement est un local à usage d'habitation, mais ce local peut avoir différentes dimensions et contenir un nombre varié de pièces. Il peut être construit avec des matériaux plus ou moins durables et nécessiter ou non des réparations. Le ménage, quant à lui, est défini comme un ensemble de personnes partageant un même logement. Il peut s'agir d'une seule personne, d'un groupe de personnes avec des liens apparentés (parents-enfants) ou d'un regroupement de personnes sans liens apparentés (colocataires). Il peut aussi s'agir de plusieurs familles apparentées ou non qui partagent un même toit. En fait, le ménage n'est pas défini par le nombre de personnes qu'il contient. Or, dans un contexte de hausse de prix des logements, les ménages peuvent se recomposer de manière à mieux absorber les coûts en s'entassant davantage dans les logements, ce qui réduit la portée des mesures de seuil d'abordabilité (Ghent et Leather 2021).

Le gouvernement canadien fixe toutefois une *norme nationale d'occupation* qui établit des seuils de correspondance à maintenir entre la taille des logements et la taille des ménages pour que les logements soient jugés convenables (SCHL). Selon cette norme, un logement est jugé convenable si les membres du ménage sont un maximum de deux par chambre à coucher. Le logement doit également disposer au minimum d'une chambre à coucher pour chaque membre du ménage âgé de 18 ans ou plus qui ne forme pas un couple. Les enfants de même sexe peuvent partager une chambre à coucher, mais cela n'est pas jugé convenable pour les enfants de sexe opposé âgés de plus de 5 ans. Les logements sans chambre à coucher de type studio sont considérés convenables uniquement pour des personnes vivant seules.

La qualité de construction des logements est, quant à elle, régie par un ensemble de règles municipales et provinciales (comme celles qui sont encadrées par la Régie du bâtiment du Québec). Le respect de ces règles permet de garantir des normes minimales, mais il se peut que des logements nécessitent des

travaux importants. Selon la SCHL, un logement est de qualité convenable si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures. Cette variable est prise en compte par la SCHL dans ses calculs de besoins impérieux de logement.

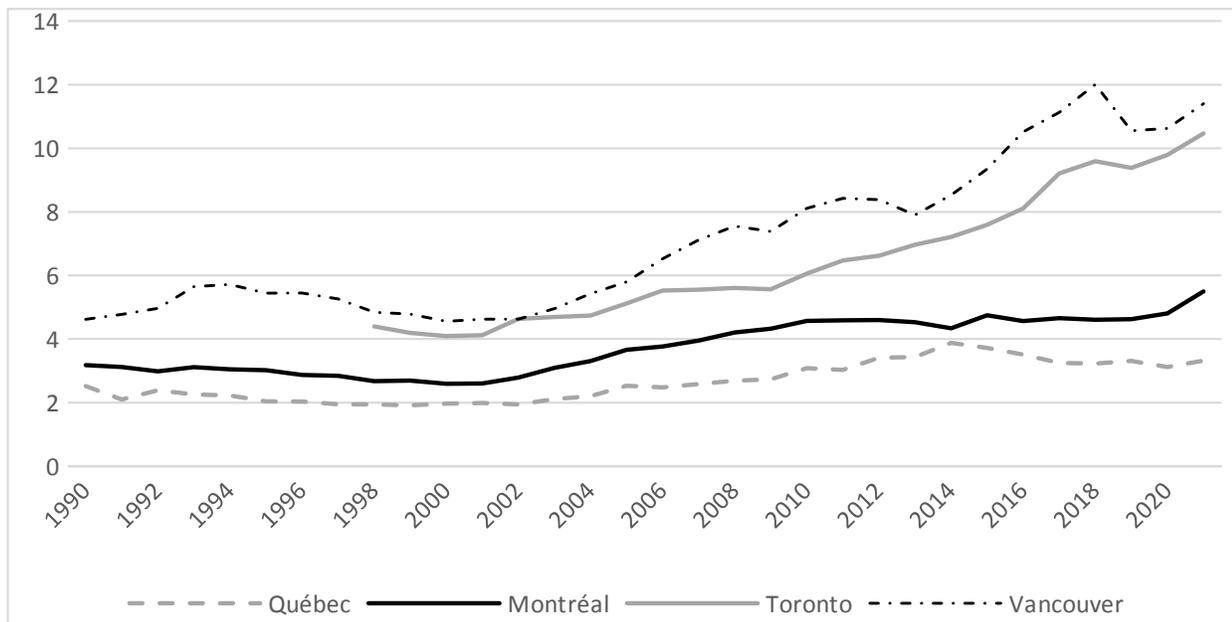
Il existe plusieurs façons de mesurer l'abordabilité des logements (Li 2015; Meen et Whitehead 2020). Certaines mesures sont plus larges et plus faciles à produire. Elles permettent de suivre aisément l'évolution de la situation et de faire des comparaisons entre différents territoires. C'est le cas des ratios de prix des logements sur le revenu. D'autres mesures sont plus ciblées. Elles visent à cerner les enjeux d'accès au logement de certains ménages en particulier. C'est le cas notamment des mesures de revenu résiduel ou des mesures fondées sur la disponibilité des logements bon marché. Pour des raisons de simplicité, nous n'abordons ici que les mesures basées sur les coûts des logements en proportion des revenus. Comme le suggère Bramley (2012), même si ces mesures sont moins précises, elles permettent de prendre en compte une bonne partie de l'évolution du problème de l'abordabilité.

L'abordabilité des propriétés

La première mesure d'abordabilité présentée ici est celle du ratio du prix moyen de vente des logements sur le revenu moyen des ménages. Le prix moyen réfère à l'indice des prix des propriétés MLS de l'Association canadienne de l'immeuble pour l'année 2021. L'évolution historique correspond à l'évolution de l'indice de prix de maison Teranet – Banque Nationale du Canada sur la période 1990 à 2021. Le revenu moyen des ménages correspond aux données de l'enquête sur le revenu des ménages de Statistique Canada. Les mesures calculées pour les régions métropolitaines de Québec, Montréal, Toronto et Vancouver, et leur évolution de 1990 à 2021, sont présentées dans la figure 1.

Selon Cox (2021), un marché est considéré abordable si le ratio médian du prix de vente des logements sur le revenu des ménages d'un territoire ne dépasse pas un facteur de 3. La figure 1 montre qu'en 2021, ce ratio, pour les valeurs moyennes de la région métropolitaine de Québec, était de 3,3 alors qu'il atteignait 5,5 à Montréal, 10,5 à Toronto et 11,4 à Vancouver. Si les marchés de Toronto et Vancouver n'ont jamais été abordables selon ce critère sur l'ensemble de la période observée, les marchés de Montréal et Québec semblent avoir maintenu un certain niveau d'abordabilité jusqu'aux années 2000. De manière relative, l'abordabilité des logements demeure acceptable dans la région métropolitaine de Québec, même au tournant des années 2020. La situation à Montréal se serait quant à elle dégradée considérablement entre 2018 et 2021, ce qui peut expliquer l'accroissement des inquiétudes de la population au cours de cette période.

Figure 1. Ratio du prix moyen de vente des logements sur le revenu moyen des ménages pour les régions métropolitaines de Québec, Montréal, Toronto* et Vancouver, 1990 à 2020



Note : * Les données de l'indice de prix de maison Teranet – Banque Nationale du Canada pour la région métropolitaine de Toronto ne sont disponibles qu'à partir de 1998.

Source : Calculs de l'auteur à partir des données de l'Indice des prix des propriétés MLS de l'Association canadienne de l'immeuble, de l'Indice de prix de maison Teranet – Banque Nationale du Canada, et du Tableau 36-10-0612-01 de Statistique Canada sur les revenus des ménages.

Le prix de vente moyen des logements est un indicateur relativement incomplet de l'abordabilité. Il ne tient pas compte des coûts réellement assumés par les ménages propriétaires pour se loger, mais seulement du prix des transactions sur le marché de la vente et de la revente. Or, plusieurs ménages doivent contracter un prêt hypothécaire pour acquérir un logement et c'est le coût de remboursement de ce prêt qui conditionne en bonne partie le coût du logement. Ainsi, lorsque les taux d'intérêt diminuent, le pouvoir d'achat des ménages augmente (et inversement). Plusieurs ménages profitent également à long terme de l'accumulation de richesse sur leurs actifs immobiliers. Pour ces ménages, les emprunts pour des achats successifs deviennent de moins en moins importants par rapport au prix d'achat puisque leur hypothèque demeure proportionnelle à la valeur initiale de leur première propriété. Ainsi, lorsque la proportion de propriétaires de longue date s'accroît dans un marché (lié au vieillissement de la population par exemple), une déconnexion s'installe entre le montant des prêts hypothécaires (le coût des logements) et le prix payé pour acquérir une propriété. Ce sont alors surtout les premiers acheteurs qui souffrent du problème d'abordabilité puisqu'ils sont les seuls à devoir supporter une hypothèque équivalente aux prix de marché.

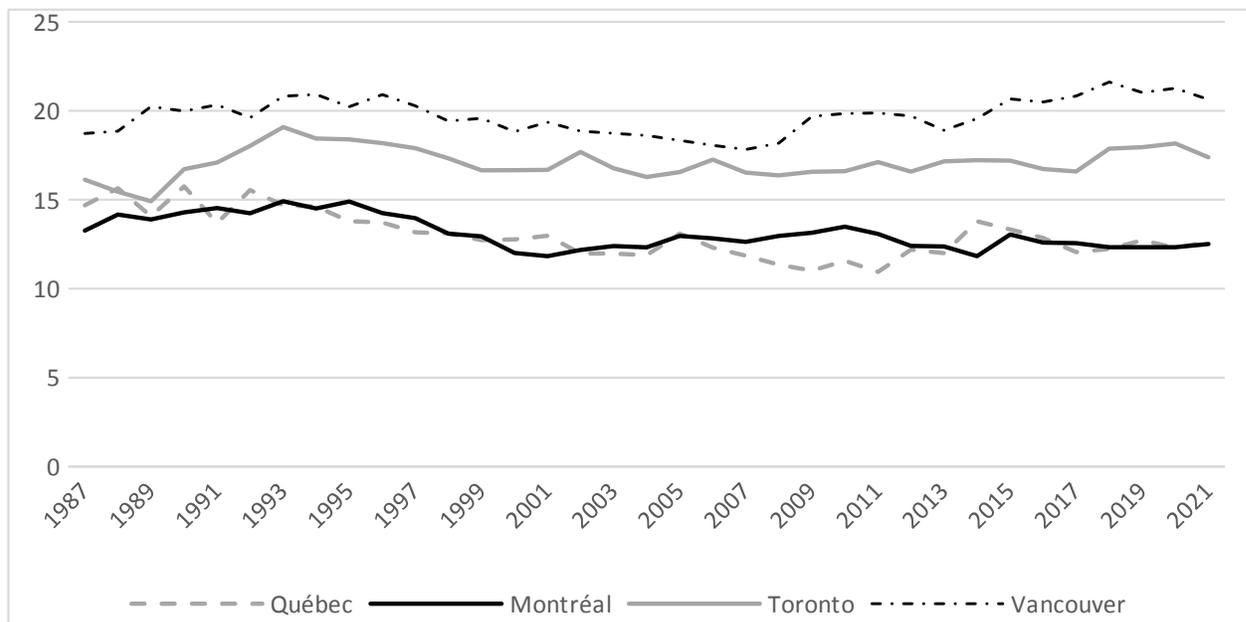
Tous les ménages ne sont pas non plus propriétaires de leur logement. Dans la région métropolitaine de Montréal, par exemple, ce sont près de 45 % des ménages qui sont locataires, et cette proportion varie entre 35 % et 40 % dans les régions métropolitaines de Québec, Toronto et Vancouver (selon le

recensement de 2016 de Statistique Canada). Si le revenu moyen des ménages propriétaires est plus élevé que celui des locataires (ce qui est très probable), alors la mesure présentée dans la figure 1 surestime le problème d’abordabilité. L’usage de valeurs moyennes cache également des informations importantes sur la distribution des revenus et celle des prix des logements. Si la distribution des revenus évolue de manière plus inégalitaire que la distribution des prix des logements sur un territoire donné, le ratio des moyennes ne permettra pas d’identifier l’aggravation du problème d’abordabilité. L’usage du revenu médian est souvent préféré parce que moins sensible aux valeurs extrêmes, mais ce dernier ne permet pas non plus de prendre en compte les effets liés à la distribution.

L’abordabilité des logements locatifs

La deuxième mesure d’abordabilité présentée ici est celle du ratio du prix moyen des logements locatifs sur le revenu moyen des ménages. Cette mesure est présentée dans la figure 2 pour les régions métropolitaines de Québec, Montréal, Toronto et Vancouver de 1987 à 2021. Le prix moyen des logements correspond au loyer moyen d’un logement de deux chambres à coucher dans un immeuble de 6 logements et plus (valeur annualisée). Le revenu moyen des ménages est le même que celui utilisé dans la section précédente.

Figure 2. Ratio du loyer annuel moyen d’un logement de 2 chambres* sur le revenu moyen des ménages pour les régions métropolitaines de Québec, Montréal, Toronto et Vancouver, 1987 à 2021



Note : * Loyer moyen d’un logement de deux chambres à coucher dans un immeuble de 6 logements et plus.
 Source : Calcul de l’auteur à partir des tableaux 34-10-0133-01 (loyers moyens) et 36-10-0612-01 (revenus des ménages) de Statistique Canada.

Ce qui étonne à la lecture de la figure 2 est la relative stabilité des loyers dans le temps en comparaison du prix de vente des logements. Il est vrai que le loyer ne constitue pas la seule dépense de logement des ménages, mais avec des ratios de loyer sur les revenus qui fluctuent autour de 12 % à 20 % sur l'ensemble de la période, on peut dire que le logement de deux chambres à coucher moyen demeure relativement abordable à l'égard du revenu moyen des ménages dans toutes les régions métropolitaines observées sur l'ensemble de la période, incluant Vancouver et Toronto. Ces ratios demeurent largement inférieurs au seuil de 30 % associé à la notion d'abordabilité. Évidemment, toutes les limites des mesures de ratio discutées précédemment s'appliquent également aux loyers. Il est aussi évident que le revenu moyen de l'ensemble des ménages ne correspond pas au revenu moyen des locataires de ces logements. On en surestime donc l'abordabilité.

Malgré ces imperfections, l'évolution dans le temps du ratio des loyers sur les revenus des ménages nous renseigne tout de même sur certains éléments pertinents. Il montre d'abord que les conditions affectant le revenu des ménages sont importantes dans la notion d'abordabilité. Si l'abordabilité des logements locatifs semble s'améliorer entre les années 1990 et la fin des années 2010, c'est notamment parce que les conditions de revenu de la population s'améliorent au cours de cette période. Le loyer moyen des logements de 2 chambres dans des immeubles de 6 logements et plus est passé de quelque 450 \$ à la fin des années 1980 à environ 950 \$ au tournant des années 2020. Mais le pouvoir d'achat du ménage moyen s'est accru encore davantage. Il faut rappeler que le taux de chômage a atteint des niveaux records dans les années 1990 au Canada, surpassant les 10 %, alors qu'il était à un niveau historiquement faible à la fin des années 2010, juste avant la crise sanitaire de la COVID-19, avec des taux avoisinant les 5 %.

Il est également important de mentionner que les loyers des logements locatifs sont réglementés dans la plupart des provinces canadiennes. Les hausses de loyer ne suivent donc pas nécessairement les hausses du prix de vente des propriétés. Les effets de hausse de prix peuvent prendre du temps à passer du marché des propriétés à celui des loyers, d'où l'absence de dégradation de l'abordabilité des logements locatifs dans la figure 2, malgré celle observée dans la figure 1. Ce sont en fait surtout les ménages qui changent de logement qui sont exposés aux hausses de loyer alors que les locataires de longue date sont mieux protégés.

Le taux d'effort

Le taux d'effort est une mesure qui s'appuie sur les dépenses des ménages pour leur logement (loyer, hypothèque, frais d'entretien, impôt foncier, etc.) exprimées en proportion des revenus bruts avant impôt. Cette mesure est plus complexe à produire que les mesures précédentes parce qu'elle découle d'enquêtes auprès des ménages sur leurs revenus et leurs dépenses en logement. Ces enquêtes ne sont pas aussi régulières et systématiques que celles sur les loyers ou les prix. Ces données sont collectées notamment lors des recensements, soit tous les 5 ans. Les données disponibles les plus récentes pour le Québec au moment d'écrire cet article étaient donc celles du recensement de 2016. Ceci permet de

couvrir la période 1996 à 2016, mais pas la période récente d'augmentation des prix des propriétés observée à Montréal (2018-2021). On peut tout de même comparer les données du taux d'effort avec les données des deux sections précédentes afin de voir comment les variations de prix des propriétés et des loyers se reflètent dans le taux d'effort entre 1996 et 2016.

Le tableau 1 présente les données sur le taux d'effort des ménages pour les années 1996 et 2016 pour les régions métropolitaines de Québec, Montréal, Toronto et Vancouver. Les données correspondent à la part des ménages dont les dépenses en logement dépassent les seuils de 30 % et de 50 % du revenu brut du ménage (revenu avant impôt). Comme il a été mentionné plus haut, ce sont les logements dont le taux d'effort est inférieur à 30 % du revenu brut du ménage qui sont considérés comme abordables par la SCHL. Le seuil de 50 % est présenté ici à titre indicatif pour montrer la proportion des ménages qui surpasse ce seuil très critique. Cela permet d'avoir une idée de la gravité de l'enjeu de l'abordabilité. Le tableau 1 permet aussi de départager l'abordabilité des logements locatifs de celle des propriétés, ce qui permet d'apporter un éclairage sur les mesures présentées dans les deux sections précédentes.

Tableau 1. Part des ménages (en %) dont les dépenses en logement surpassent les seuils de 30 % et de 50 % des revenus bruts pour les régions métropolitaines de Québec, Montréal, Toronto et Vancouver, 1996 et 2016

		1996		2016	
		> 30 %	> 50 %	> 30 %	> 50 %
Locataires	Québec	41,6	21,7	30,1	12,0
	Montréal	44,1	23,7	35,9	16,6
	Toronto	44,0	21,7	46,7	23,2
	Vancouver	46,6	23,9	43,3	22,4
Propriétaires	Québec	14,6	5,9	9,7	3,0
	Montréal	19,3	7,6	15,5	5,3
	Toronto	23,9	8,7	26,6	11,5
	Vancouver	23,5	9,5	25,4	11,9
Total	Québec	26,8	13,1	17,8	6,6
	Montréal	32,1	15,9	24,5	10,3
	Toronto	32,2	14,1	33,4	15,4
	Vancouver	32,9	15,3	31,9	15,7

Source : Recensements de 1996 et de 2016 de Statistique Canada.

Si l'on regarde d'abord le total, on peut voir que l'abordabilité des logements, tout mode de tenure confondu, s'est améliorée dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec entre 1996 et 2016. La part des ménages déclarant dépenser plus de 30 % de leur revenu pour leur logement est passée de 26,8 % à 17,8 % entre 1996 et 2016 dans la région métropolitaine de Québec. Ces mêmes proportions sont passées de 32,1 % à 24,5 % dans la région métropolitaine de Montréal durant la même période. On observe les mêmes diminutions pour le seuil de 50 % pour ces deux marchés. Pendant ce temps, toutefois, l'abordabilité s'est légèrement dégradée dans les marchés de Vancouver et de Toronto.

Les figures 1 et 2 montrent que la dégradation de l'abordabilité des logements depuis les années 1990 touche davantage les propriétés que les logements locatifs. Or, dans les marchés de Montréal et de Québec, le tableau 1 montre que le taux d'effort a diminué entre 1996 et 2016 autant pour les locataires que pour les propriétaires. Ainsi, malgré le fait que le prix des propriétés ait augmenté plus rapidement que les revenus au cours de cette période, le nombre de ménages ayant des coûts de logement qui dépasse le seuil de 30 % du revenu a quant à lui diminué. Dans le marché de Toronto, l'abordabilité des logements s'est dégradée pour les locataires et pour les propriétaires entre 1996 et 2016, alors qu'à Vancouver, ce sont essentiellement les propriétaires qui sont touchés par la dégradation des conditions d'abordabilité des logements sur cette période.

Les ménages vulnérables

La norme du seuil de 30 % pour mesurer les problèmes d'abordabilité peut être trompeuse. Ce fameux seuil ne représente en fait qu'une limite au-delà de laquelle le risque de difficulté de paiement augmente. Cela ne veut pas dire que les ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger connaissent nécessairement des difficultés financières. Il est possible que certains ménages aient des préférences marquées pour le logement et qu'ils fassent le choix délibéré d'y consacrer plus de 30 % de leur revenu sans subir de stress financier. Il est aussi possible que les ménages aient des revenus qui varient dans le temps et que le seuil de 30 % pour une année donnée ne corresponde pas à leurs dépenses à plus long terme. Il est également possible que les logements soient payés par de l'épargne accumulé plutôt que par les revenus.

Pour ces raisons, plusieurs auteurs préfèrent cibler l'analyse de l'abordabilité sur une partie seulement des ménages (Kneebone et Wilkins 2016 ; Meen et Whitehead 2020). Selon eux, les ménages ayant des revenus plus élevés ont généralement plus d'options pour faire face à leurs obligations de paiement. Ils peuvent plus facilement réduire d'autres dépenses ou même changer leur logement pour un logement moins dispendieux. Un effort de plus de 30 % attribué aux dépenses en logement parmi les ménages des quintiles de revenu les plus élevés reflète donc davantage des préférences ou des mauvais choix de vie qu'une contrainte réelle à l'accès au logement. La même situation parmi les ménages des quintiles de revenu inférieurs constitue toutefois un signe plus clair d'accès limité au logement. Les ménages ayant des revenus modestes et qui dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger ont relativement peu

d'options pour faire face à un choc comme une perte d'emploi ou une hausse de loyer. Les mesures d'abordabilité qui visent spécifiquement ces ménages sont donc particulièrement pertinentes. Suivant cette idée, le tableau 2 présente le taux d'effort des ménages appartenant au quintile de revenu le plus faible (le 20 % des ménages ayant les revenus les plus faibles) pour les régions métropolitaines de Québec, Montréal, Toronto et Vancouver. Comme pour les données de la section précédente, ces données sont tirées des enquêtes de recensement. Elles ne sont donc disponibles que sur la période 1996 à 2016. Elles permettent de croiser les données sur les quintiles de revenu des ménages avec ceux du taux d'effort.

Tableau 2. Part des ménages du 1^{er} quintile de revenu (en %) dont les dépenses en logement surpassent le seuil de 30 % du revenu brut pour les régions métropolitaines de Québec, Montréal, Toronto et Vancouver, 1996 et 2016

		1996	2016
		(%)	(%)
Locataires	Québec	85,8	64,3
	Montréal	91,0	78,1
	Toronto	82,9	81,3
	Vancouver	86,7	85,8
Propriétaires	Québec	72,6	50,1
	Montréal	82,7	67,6
	Toronto	73,1	79,3
	Vancouver	58,8	71,4
Total	Québec	83,3	60,9
	Montréal	89,7	75,9
	Toronto	80,2	80,6
	Vancouver	77,5	80,0

Source : Recensements de 1996 et de 2016 de Statistique Canada.

Comme on pouvait s'y attendre, la proportion de ménages du premier quintile de revenu dont le taux d'effort dépasse le seuil de 30 % est considérablement plus élevée que pour l'ensemble de la population (tableau 1). Les problèmes d'abordabilité touchent plus durement les populations les plus pauvres. Cela dit, on peut tirer sensiblement les mêmes conclusions du tableau 2 que celles tirées du tableau 1. L'abordabilité des logements s'est améliorée pour les ménages les plus pauvres dans les régions métropolitaines de Québec et de Montréal entre 1996 et 2016, autant pour les locataires que pour les

propriétaires. La situation des locataires dans les villes de Toronto et de Vancouver est restée stable alors que la situation des propriétaires du premier quintile s'est détériorée significativement.

Conclusion

Les données sur les augmentations spectaculaires de prix de vente des logements dans les grandes villes canadiennes depuis quelques années sont inquiétantes. Le prix moyen d'un logement s'accroît plus rapidement que le revenu moyen des ménages, ce qui a entraîné une déconnexion croissante entre le coût d'accès à la propriété et le revenu des ménages depuis les années 1990 jusqu'au tournant des années 2021. Ces chiffres masquent toutefois plusieurs facteurs qui ont permis aux ménages d'améliorer leur pouvoir d'achat en matière de logement : le taux de chômage a fortement diminué, les taux d'intérêt sont historiquement faibles et une part grandissante des propriétaires ont une valeur accumulée de capital sur laquelle ils s'appuient pour acheter leur logement. Très peu de ménages propriétaires assument en fait le prix de marché pour se loger. C'est la raison pour laquelle les logements demeurent abordables pour une part importante des ménages malgré les hausses de prix des dernières années. Il n'y a que les premiers acheteurs qui sont exposés aux prix des transactions, ce qui soulève des questions d'équité intergénérationnelle dans l'accès au logement (Meen et Whitehead 2020 ; Glaeser et Gyourko 2018).

Il semble également que les logements locatifs soient moins affectés par les hausses de prix que les propriétés. La réglementation fait en sorte que le transfert des prix vers le marché locatif se fait lentement, ce qui a permis à la plupart de locataires de se garder à l'abri des hausses de prix dans les marchés observés. Aucun des indicateurs présentés ici ne permet de conclure qu'il y a eu une dégradation générale de l'abordabilité des logements dans les marchés de Québec ou de Montréal entre 1996 et 2016. Même dans les marchés très chauds de Toronto et Vancouver, l'abordabilité des logements locatifs ne s'est pas dégradée autant que celle des propriétés sur la période. Les hausses plus récentes de loyers ont possiblement aggravé la situation, mais il est encore difficile de prendre la mesure du phénomène avec les données disponibles.

Dans tous les cas, l'accès au logement demeure un défi pour les ménages les plus vulnérables. Malgré une amélioration des conditions d'accès au logement dans les marchés de Québec et de Montréal entre 1996 et 2016, la majorité des ménages du premier quintile de revenu sur ces territoires ne vit pas dans un logement considéré abordable selon le seuil de 30 %. Dans les marchés de Toronto et Vancouver, la situation est encore plus critique. Ce sont plus de 80 % des ménages du premier quintile qui n'arrivent pas à se loger dans un logement dit abordable dans ces deux villes, et cette situation se dégrade continuellement depuis les années 1990. Ces deux marchés reflètent probablement davantage ce que Wetzstein appelle la crise globale d'abordabilité des logements (2017). Au Québec, la situation semble moins critique. La crise sanitaire de la COVID-19 a exacerbé certains problèmes et les données les plus récentes demeurent inquiétantes, mais il est trop tôt encore pour saisir l'ampleur à plus long terme de ces perturbations sur l'abordabilité des logements dans les grandes villes du Québec.

Notice biographique

Jean-Philippe Meloche est professeur à l'École d'urbanisme et d'Architecture de paysage de l'Université de Montréal. Il est spécialisé en économie urbaine, développement économique local et régional. Il s'intéresse en particulier au marché de l'immobilier et aux infrastructures urbaines. Ses plus récentes recherches portent sur les finances publiques locales au Québec et sur le transport urbain.

Références

- Bramley, Glenn. 2012. « Affordability, poverty and housing need: triangulating measures and standards », *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2) : 133-151.
- Cox, Wendell. 2021. *Demographia International Housing Affordability – 2021 Edition*. Urban Reform Institute and the Frontier Centre for Public Policy.
- Dong, Hongwei. 2018. « The impact of income inequality on rental affordability: An empirical study in large American metropolitan areas », *Urban Studies*, 55(10) : 2106-2122.
- Ghent, Andra et David Leather. 2021. *Is America's Housing Affordability Problem a Housing Problem?* Disponible en ligne : SSRN 3761305.
- Glaeser, Edward et Joseph Gyourko. 2018. « The economic implications of housing supply », *Journal of Economic Perspectives*, 32(1) : 3-30.
- Hsieh, Chang Tai et Enrico Moretti. 2019. « Housing constraints and spatial misallocation », *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11(2) : 1-39.
- Hulchanski, J. David. 1995. « The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio », *Housing studies*, 10(4) : 471-491.
- Kneebone, Ronald et Margarita Wilkins. 2016. « The very poor and the affordability of housing », *SPP Research Papers*, 9(27), University of Calgary.
- Li, Jing. 2015. « Recent trends on housing affordability research: where are we up to? », *Urban Research Group – CityU on Cities Working Paper Series*, No. 5/2014, City University of Hong Kong.
- Meen, Geoffrey et Christine Whitehead. 2020. *Understanding affordability: The Economics of Housing Markets*. Bristol : Bristol University Press.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement – SCHL (S.D.). « Comprendre les besoins impérieux en matière de logement », <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/core-housing-need>, consulté le 2022-03-24.
- Wetzstein, Steffen. 2017. « The global urban housing affordability crisis », *Urban Studies*, 54(14) : 3159-3177.