

Juin 2009

Note socio-économique

## Pénurie de logements et hausse de loyers

La pénurie de logement semblait se stabiliser en 2008 avec un redressement léger du taux d'occupation. Or, les données de 2009 indiquent plutôt que la crise du logement se transforme en état permanent (voir Graphique 1). Alors que de nombreux commentateurs prédisaient la fin de la pénurie, le taux d'inoccupation a connu une baisse à l'échelle du Québec et demeure éloigné du seuil d'équilibre. Du côté des loyers, la crise d'abordabilité s'amplifie avec des hausses soutenues. De plus, l'actuelle crise économique risque d'aggraver la situation précaire de l'accès au logement.

### État de la situation

#### OCCUPATION DES LOGEMENTS

C'est en 1999 qu'a débuté la crise du logement qui persiste toujours au Québec. Depuis dix ans, et ceci malgré l'apparition sur le marché de nouveaux logements locatifs, le taux d'inoccupation se situe toujours sous le seuil d'équilibre. Le taux d'inoccupation mesure la proportion de logements vacants disponibles pour la location par rapport à l'ensemble du parc locatif. Un marché locatif est considéré équilibré lorsque le taux d'inoccupation atteint 3 %. Sous ce taux, il y a pénurie de logement.

Selon le Rapport sur le marché locatif<sup>1</sup>, publié au printemps 2009 par la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus<sup>2</sup> s'établit à 2,3 % dans les centres urbains du Québec. Ce chiffre indique que le taux se contracte à nouveau après s'être légèrement desserré au cours des deux dernières années. Malgré ce qu'affirmaient ceux qui voyaient une fin imminente de la pénurie, le taux d'inoccupation n'a jamais atteint le seuil d'équilibre depuis dix ans.

Tous les centres urbains connaissent cette année une baisse du taux d'inoccupation, sauf Sherbrooke, dont le taux se situe néanmoins en-dessous du seuil d'équilibre. À Gatineau, le taux a chuté de moitié pour s'établir à 2 % alors

▼ **0,2 %**

Le taux d'inoccupation dans les grands centres urbains au Québec a diminué de 0,2 %, s'établissant à 2,3 %.

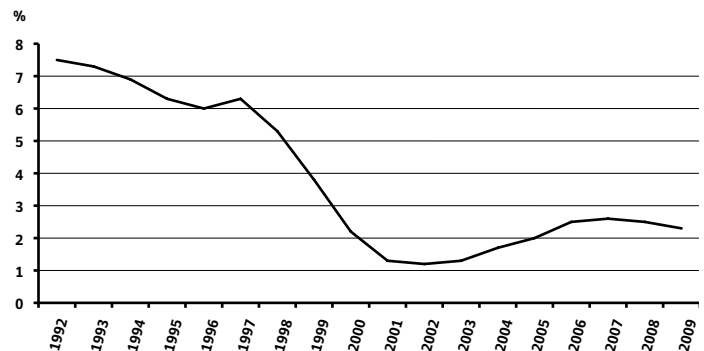
▲ **3,4 %**

Le loyer moyen a augmenté de 3,4 % alors que le taux d'inflation a été de 0,4 %, durant la même période.

▲ **28,9 %**

Le loyer d'un appartement de deux chambres à Montréal a augmenté de 28,9 % depuis 2000. L'inflation durant cette période a été de 20,9 %.

GRAPHIQUE 1: Taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec



que la situation demeure précaire dans les autres grandes villes, telles Québec (0,6 %), Trois-Rivières (1,1 %) et Saguenay (1,1 %)<sup>3</sup>. La pénurie continue également de sévir à Montréal, avec un taux de 2,7 %.

De nombreux centres urbains régionaux sont également aux prises avec des pénuries aiguës. C'est le cas de Val d'Or (0,0 %), Gaspé (0,2 %), Rimouski (0,4 %), Joliette (1,3 %) et Sept-Îles (1,6 %)<sup>4</sup>.

#### L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

La pénurie de logements a engendré une hausse significative et ininterrompue des loyers depuis 2000. Cette crise d'abordabilité s'intensifie cette année encore avec une augmentation de 3,4 % du loyer moyen au Québec en 2009. En 2008, cette augmentation était de 2,7 %. Le loyer moyen d'un appartement à Montréal a augmenté de 16 \$ en moyenne et se chiffre maintenant à 637 \$<sup>5</sup>. La hausse cumulative depuis 2000 est de 28,9 % à Montréal.

Les autres régions du Québec connaissent le même sort avec des augmentations généralisées. La ville de Québec, où sévit actuellement l'une des pires pénuries de la province, subit cette année une hausse moyenne de 30 \$ sur l'ensemble des logements, le loyer moyen passant de 621 \$ à 651 \$.

TABLEAU 1: Mise à jour des principaux indicateurs

	Loyer moyen (\$)			Taux d'inoccupation		
	2008	2009	Variation	2008	2009	Variation
Québec (province)	595 \$	611 \$	▲ 16 \$	2,5 %	2,3 %	▼ 0,2 %
Gatineau	652 \$	667 \$	▲ 15 \$	4,1 %	2,0 %	▼ 2,1 %
Montréal	621 \$	637 \$	▲ 16 \$	2,8 %	2,7 %	▼ 0,1 %
Québec	621 \$	651 \$	▲ 30 \$	1,1 %	0,6 %	▼ 0,5 %
Saguenay	473 \$	476 \$	▲ 3 \$	1,8 %	1,1 %	▼ 0,7 %
Sherbrooke	521 \$	533 \$	▲ 12 \$	2,1 %	2,5 %	▲ 0,4 %
Trois-Rivières	477 \$	488 \$	▲ 11 \$	1,3 %	1,1 %	▼ 0,2 %
Drummondville	499 \$	492 \$	▼ 7 \$	4,2 %	4,0 %	▼ 0,2 %
Sept-Îles	500 \$	512 \$	▲ 12 \$	1,4 %	1,6 %	▼ 0,2 %
Rimouski	525 \$	546 \$	▲ 21 \$	1,0 %	0,4 %	▼ 0,6 %
Granby	497 \$	520 \$	▲ 23 \$	1,5 %	1,5 %	=

Une fois de plus cette année, les hausses de loyer sont largement supérieures aux recommandations de la Régie du logement. En effet, chaque année, la Régie publie en janvier des recommandations relatives à ces augmentations. Pour 2009, la hausse suggérée pour un logement oscille entre 0,6 % et 0,8 % selon les caractéristiques du logement, notamment si son prix comprend le chauffage électrique ou non<sup>6</sup>. Les hausses suggérées sont un peu plus élevées dans le cas des autres sources d'énergie de chauffage.

#### UNE TRIPLE CRISE ?

En plus de la pénurie de logement et de la crise d'abordabilité, la crise économique vient à présent exacerber toutes les difficultés déjà présentes. Non seulement voit-on croître le nombre de Québécois-es n'ayant pas accès à un logement abordable, puisque 35,6 % des locataires consacrent déjà plus de 30 % de leurs revenus pour se loger<sup>7</sup>, mais la montée du chômage fera se détériorer cette situation.

En effet, le taux de chômage atteignait 8,7 % en mai 2009 au Québec, alors qu'il était de 7,2 % en 2008<sup>8</sup>. À Montréal, le chômage a bondi de près de 2 % pour se chiffrer à 10,5 %<sup>9</sup>. Phénomène révélateur de la pression sur la population active, les faillites sont en hausse de 43,1 % au Québec depuis un an<sup>10</sup>.

En temps de crise, on attend des autorités publiques qu'elles assurent en priorité la protection des personnes les plus vulnérables. Dans certains arrondissements de Montréal, on observe des hausses de chômage qui dépassent 40 %<sup>11</sup>, alors que les banques alimentaires peinent déjà à répondre aux besoins des populations appauvries<sup>12</sup>. Nous reviendrons, à la section 3, sur les mesures pouvant pallier cette pression sur les populations.

## Analyse

### MANQUE DE LOGEMENTS ET PROBLÈMES LIÉS AU TYPE DE CONSTRUCTIONS

Les chiffres de 2009 confirment à nouveau le manque de logements au Québec. Cette contraction continue de l'offre fait augmenter les prix du marché locatif. Comme nous l'avons déjà indiqué, le loyer moyen a connu à Montréal une hausse de près de 29 % depuis 2000. Autre exemple : avec une augmentation moyenne de 43 \$, les appartements de trois chambres et plus, essentiels aux besoins des familles, coûtent désormais en moyenne 811 \$ par mois<sup>13</sup>. Au bout d'une année, une telle augmentation fait monter la facture du logement de plus de 500 \$.

Certaines villes du Québec sont également caractérisées par un nombre grandissant de constructions de type condominium. Ce phénomène contribue à alimenter la crise. En 2008, à Montréal, on a assisté à la mise en chantier de 8 280 logements en copropriété contre 4 344 logements locatifs<sup>14</sup>. La SCHL souligne qu'«à l'instar des années précédentes, peu de logements locatifs se sont ajoutés dans le marché et la demande est demeurée forte, grâce à un bilan migratoire soutenu<sup>15</sup>.» Au Québec, alors que près de 40 % des ménages sont locataires<sup>16</sup>, les logements locatifs ne représentent plus que 23,5 % des mises en chantiers<sup>17</sup>.

Pour la Communauté métropolitaine de Montréal, «le peu de nouveaux logements locatifs "traditionnels" construits ne contribue pas à améliorer les taux d'inoccupation»<sup>18</sup>. Cette situation s'explique par la demande qui croît plus rapidement que l'offre.

L'arrivée sur le marché de nouveaux logements locatifs n'apporte pas pour autant d'assouplissement à la crise. Par exemple, le prix d'un appartement de deux chambres à Montréal oscille entre 712 \$ et 720 \$ pour les immeubles construits entre

1960 et 1999, alors qu'il est de 919 \$ pour les immeubles construits depuis 2000, une différence de 200 \$<sup>19</sup>. Très peu de logements locatifs ont été bâtis ces dernières années, et c'est pourquoi leur prix est si élevé.

#### UNE RÉGIE DU LOGEMENT INEFFICACE

La mission de la Régie du logement comprend la « protection des droits des locataires »<sup>20</sup>. Pourtant, comme elle n'a pas le pouvoir d'exercer un contrôle obligatoire, ses recommandations en matière de fixation des loyers sont loin d'être suivies par tous les propriétaires. La majorité des locataires est peu renseignée sur ses droits et ne conteste pas les hausses abusives ou celles dépassant les taux fixés annuellement par la Régie. En outre, moins de 1 % des loyers, soit 7 162 causes en 2007-2008, sont fixés suite à une décision de la Régie<sup>21</sup>. C'est dire que celle-ci n'a plus qu'un contrôle virtuel sur les prix de location et est devenue principalement un tribunal servant à régler les différends entre locataires et propriétaires.

## Envisager des solutions

### 1. SUBVENTION AUX LOCATAIRES ?

Au nom d'une solution aux difficultés de plusieurs locataires qui n'ont pas accès à des logements convenant à leurs besoins, la Corporation des Propriétaires Immobiliers du Québec (CORPIQ) propose un élargissement du programme de subventions aux locataires. L'État verserait à ces derniers une somme d'argent leur permettant d'assumer les hausses de loyer importantes résultant d'une éventuelle libéralisation complète du marché.

À l'heure actuelle, il existe un programme d'aide financière, l'allocation-logement, dont la portée est restreinte par ses conditions d'admissibilité. Par exemple, les personnes vivant seules de moins de 55 ans en sont exclues. Pour les autres, cette aide peut atteindre 80 \$ par mois<sup>22</sup>.

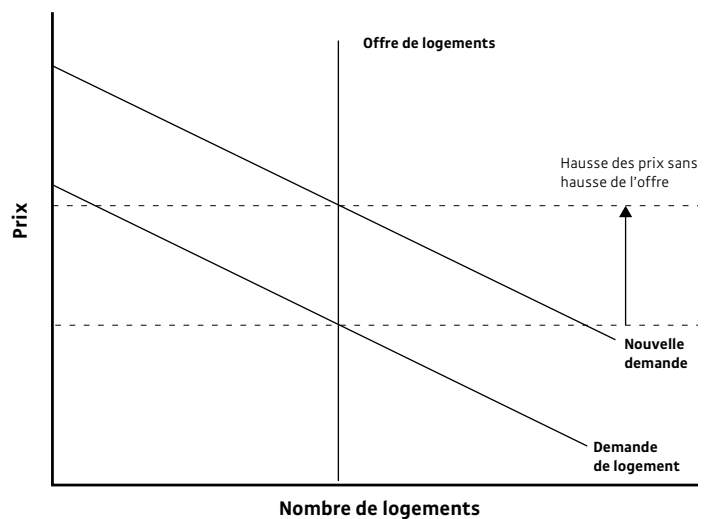
Bien que l'allocation-logement permette à plusieurs familles de réduire une situation d'étranglement financier, cette mesure ne peut être qu'une solution à court terme. En effet, une subvention aux locataires n'est pas une alternative structurelle pouvant mettre un terme aux différentes crises qui accablent le marché locatif. L'origine de la crise du logement n'est pas un fait externe à ce marché, comme la crise économique, les pertes d'emplois ou la baisse de revenus des locataires. L'État a laissé au secteur privé le contrôle de l'offre dans ce domaine. C'est ce modèle de laissez-faire économique qui substitue aux besoins de la population les intérêts du marché.

Le gouvernement fédéral porte largement la responsabilité de la crise actuelle. En 1994, il mettait un terme aux subventions incitatives à la construction de HLM : ce changement de cap s'est traduit par une chute du nombre de mises en chantier dans ce secteur. C'est à ce retrait qu'on doit la grave pénurie de logement qui s'est installée à la fin des années 90 et perdure aujourd'hui. Quant au gouvernement du Québec, il n'est pas

intervenu pour combler le vide laissé par le retrait d'Ottawa et ainsi corriger un déséquilibre grandissant.

Malgré ce que proposent certains groupes d'intérêts<sup>23</sup>, une généralisation de l'allocation-logement comme solution permanente à la crise aurait des effets économiques qui n'avantageraient pas les locataires. La courbe d'offre de logement tend à être inélastique, c'est-à-dire que l'offre à court terme est stable ou varie peu. Aucun impact ne découlerait d'une généralisation de l'allocation-logement sur la courbe d'offre, puisque celle-ci n'ajouterait aucun logement au parc locatif. En fait, l'effet d'une telle mesure serait plutôt une hausse de la courbe de demande. En somme, comme le démontre le Graphique 2, une généralisation de l'allocation-logement conduirait à une hausse des prix, sans agrandir le parc locatif. Ce qui nous permet de conclure que l'allocation-logement constitue en fait une subvention aux propriétaires.

GRAPHIQUE 2 : Effet d'une généralisation de l'allocation-logement sur le marché locatif



### 2. ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ?

Le taux de propriétaires occupants connaît une hausse substantielle depuis quelques années. Alors qu'il était d'environ 55 % au début des années 1990, il se situe maintenant autour de 60 %<sup>24</sup>. La hausse croissante des loyers a poussé de nombreux locataires à se tourner vers l'achat de condominiums, ce qui semblait leur permettre d'accéder à une propriété pour quelques centaines de dollars de plus par mois. Mais comme la valeur moyenne des logements au Québec a doublé depuis dix ans, passant de 103 947 \$ à 208 240 \$<sup>25</sup>, l'endettement des ménages a aussi connu une forte croissance. L'endettement hypothécaire total des ménages canadiens est passé de 395 milliards en 1998 à 776 milliards \$ en 2008<sup>26</sup>.

Bien que l'accession à la propriété puisse représenter une forme d'investissement durable pour un ménage, elle peut

aussi représenter un goulot d'étranglement financier lorsqu'elle dépasse les capacités financières du ménage. Au Canada, parmi les propriétaires de logements avec hypothèques, ce sont les propriétaires de condominium qui consacrent le plus de ressources à leur logement. Ainsi, 37,5 % de leur revenu est consacré aux diverses dépenses affectant le logement, en regard de 24,2 % pour les autres types de propriété<sup>27</sup>.

Certaines villes comme Montréal encouragent les locataires à s'acheter des propriétés neuves en ayant recours à des incitatifs financiers. C'est l'approche du Programme Accès Condos, qui permet d'obtenir une avance de la SHDM pour la mise de fond sur l'achat d'un condominium dans un projet sélectionné. La SHDM ne demande aux nouveaux acheteurs qu'un investissement de 1000 \$ pour accéder au programme. Ces incitatifs peuvent parfois pousser certaines familles à s'endetter excessivement, en hypothéquant leur situation sociale<sup>28</sup>.

Un autre incitatif, le Programme d'accession à la propriété de la Ville de Montréal, offre aux nouveaux acheteurs une subvention atteignant 4,25 % de la valeur d'une propriété<sup>29</sup>. Ce programme favorise directement les promoteurs immobiliers, puisqu'il s'applique principalement aux unités résidentielles neuves. Mais l'accession à la propriété n'est pas toujours une solution souhaitable et entraîne souvent un accroissement des dépenses des ménages.

Aux États-Unis, alors que les prix des maisons montaient en flèche, beaucoup de locataires ont été poussés vers l'accession à la propriété. Malgré leurs revenus restreints, ces ménages se sont endettés lourdement en raison d'une grande facilité à obtenir du crédit. Aujourd'hui, des centaines de milliers de ces personnes voient leur propriété saisie en raison de leur incapacité de rembourser ces prêts excessifs. La situation au Canada est différente, mais l'exemple états-unien montre que l'incitation faite aux familles d'accéder à la propriété n'est pas nécessairement une solution viable en matière d'habitation. La catastrophe immobilière états-unienne montre surtout comment un marché déréglementé mène à des désastres socio-économiques, par ailleurs susceptibles d'entraîner des réactions en chaîne sur les autres secteurs de l'économie nationale et internationale.

### 3. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS ET DE LOGEMENTS SOCIAUX ?

Une alternative plus souhaitable consisterait à investir dans la construction locative, prioritairement dans les logements sociaux. L'arrivée de logements sociaux dans le parc locatif permettrait à moyen terme de réduire la pression de la demande sur l'ensemble du marché. En effet, les familles qui aménagent dans ces logements libèrent des appartements dans le marché locatif général, un gage de plus grande disponibilité du logement. Un autre des avantages des logements sociaux est de permettre aux personnes les moins nanties d'avoir accès à un logement approprié et abordable. Cet accès se répercute directement sur l'ensemble des locataires, qui en bénéficient par une augmentation du taux d'occupation et l'évitement d'une flambée des prix.

Outre l'allocation-logement mentionnée plus haut, il existe aussi un programme de supplément de loyer. Sa portée demeure restreinte, mais il permet à des personnes moins nanties d'avoir accès à un logement privé au même prix qu'une habitation à loyer modique. Même si le supplément de loyer offre à ces gens une solution à court terme, la construction de logements sociaux a de plus l'avantage d'augmenter l'offre de logement en vue d'une résolution structurelle et durable de la pénurie.

Le développement des coopératives d'habitation est une autre alternative qui permet d'accroître l'offre de logement abordable. Les coopératives sont une propriété collective dans laquelle des membres œuvrent en autogestion et se donnent une mission sociale, tout en évacuant la notion de profit. Pourtant, alors que les coopératives d'habitation ont démontré leur apport positif sur le marché locatif, celles-ci sont boudées par les gouvernements qui semblent ne plus y voir un mode alternatif de logement à favoriser, mais plutôt une dépense à éliminer en faveur de l'accession à la propriété.

### 4. RÉGLEMENTER OU DÉRÉGLEMENTER LE MARCHÉ ?

Comme mentionné précédemment, la Régie du logement publie chaque hiver des barèmes recommandés, en prévision des hausses de loyer de l'année qui vient. Or, les augmentations réelles des loyers s'avèrent, année après année, systématiquement supérieures à ces recommandations. Cette disparité s'explique par le fait que ces barèmes n'ont aucun caractère exécutoire : il ne s'agit que de recommandations offertes à titre de base de négociation entre locataires et propriétaires.

Dans un marché en pénurie, ce sont les propriétaires de logements qui sont en position de force devant des locataires prêt à davantage de concessions afin de conserver un logement. Pour freiner la montée des prix, la Régie devrait se voir confier un réel pouvoir coercitif, en vue d'un meilleur contrôle du marché. Cette surveillance pourrait également prendre la forme d'un registre des baux, qui permettrait aux locataires d'être mieux informés et éviterait l'imposition de hausses injustifiées lors d'un changement de locataires.

D'autre part, les pouvoirs publics pourraient agir promptement sur le marché en instaurant un moratoire sur la conversion d'appartements en condominiums ou en établissant des plans d'urbanisme exigeant une construction accrue de logements locatifs. La construction de condominiums se fait au détriment du logement locatif même si le secteur locatif demeure tout à fait rentable<sup>30</sup>. En légiférant pour créer des zonages adéquats, les municipalités pourraient contribuer à un meilleur équilibre entre le nombre de condominiums et de logements locatifs.

Plusieurs autres outils sont à la disposition des municipalités pour encourager le développement accru de logements abordables. En plus des initiatives d'achat et de réservation de terrains destinés au logement abordable, voici trois autres exemples tirés d'une étude de Scherlowski portant sur les méthodes ayant cours aux États-Unis<sup>31</sup> :

- Le **ZONAGE D'INCLUSION** exige des promoteurs qu'un pourcentage des nouvelles constructions soit réservé à des logements abordables.
- Les **PROGRAMMES DE CONTRIBUTION** requièrent des promoteurs commerciaux qu'ils contribuent à un fonds de promotion du logement abordable.
- Les **PRIMES DE DENSITÉ** récompensent part l'extension de droits de construction en zone de haute densité démographique les promoteurs qui s'engagent à construire des logements de type abordable.

## Conclusion

Dix ans après le début d'une pénurie de logement qui sévit toujours dans les centres urbains du Québec, un bilan de l'action gouvernementale nous fait conclure à un échec. Non seulement le marché locatif laissé à lui-même est-il incapable de s'autoréguler afin de répondre aux besoins de la population, mais la situation du logement s'est largement détériorée. Avec des hausses de loyer moyennes surpassant à la fois l'inflation et les recommandations de la Régie du logement, les autorités doivent, à l'aube d'une crise économique sévère, envisager de nouvelles pistes d'action pour trouver des solutions durables à cette pénurie.

Rappelons les principales conclusions de cette note :

- Loin de se résorber, la pénurie de logement et la crise d'abordabilité deviennent un état permanent du marché locatif québécois. Les loyers augmentent plus rapidement que l'inflation.
- Cette situation s'observe dans l'ensemble des centres urbains de la province, et elle perdure depuis maintenant dix ans.
- La construction accrue de condos et la faible construction d'immeubles locatifs participent à cette perpétuation de la crise.
- Les programmes de subvention aux locataires et d'accès à la propriété ne constituent pas de réelles solutions. L'argent dépensé par les pouvoirs publics aboutit simplement dans les poches des propriétaires et des promoteurs immobiliers.
- Construire des logements sociaux et doter la Régie du logement d'un véritable pouvoir coercitif permettraient de mieux maîtriser le marché.

**Marc Daoud et Guillaume Hébert**

Chercheurs à l'IRIS

## Notes

- 1 SCHL, Rapport sur le marché locatif, Faits saillants du Québec, printemps 2009.
- 2 Cette catégorie de logement sert d'étalon général de référence.
- 3 *Idem.*
- 4 *Idem.*
- 5 *Idem.*
- 6 Régie du logement, Ajustements de loyer 2009, consulté en ligne : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/outils/Fixation2009.asp>.
- 7 Statistique Canada, Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement 2006, p. 41.
- 8 Institut de la statistique du Québec, Chômage, taux de chômage (désajustés), Juin 2009, consulté en ligne : [http://www.stat.gouv.qc.ca/princ\\_indic/tchomag.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/princ_indic/tchomag.htm).
- 9 HANFIELD, Catherine, Le taux de chômage atteint 10,5 % dans l'île, Cyberpresse, 30 mai 2009, consulté en ligne : <http://www.cyberpresse.ca/actualites/regional/montreal/200905/30/01-861529-le-taux-de-chomage-atteint-105-dans-lile.php>.
- 10 Bureau du surintendant des faillites Canada, Statistiques sur l'insolvabilité au Canada, Mars 2009, consulté en ligne : <http://www.ic.gc.ca/eic/site/bsf-osb.nsf/fra/bro2221.html>.
- 11 HANFIELD, *loc. cit.*
- 12 SÉGUIN, Marilou, les banques alimentaires crient au secours, Rue Frontenac, 1 juin 2009, consulté en ligne : <http://www.ruefrontenac.com/nouvelles-generales/societe/6161-banques-alimentaires>.
- 13 SCHL, 2009, *op. cit.*, p. 6
- 14 SCHL, SLC : Construction résidentielle, 2008, p. 33.
- 15 SCHL, 2009, *op. cit.*, p. 2
- 16 SCHL, L'observateur du logement au Canada, édition 2008, page A-11.
- 17 SCHL, SLC : Construction résidentielle, 2008, p. 30.
- 18 CMM, Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013, 2008, consulté en ligne : [http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/pamlsa\\_enBref.pdf](http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/pamlsa_enBref.pdf)
- 19 SCHL, Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal, 2008, page 19.
- 20 Régie du logement, Mission, consulté en ligne : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/accueil/mission.asp>
- 21 Régie du logement, Rapport annuel de gestion 2007-2008, p.19.
- 22 Société d'habitation Québec, Programme d'allocation-logement, consulté en ligne : [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/allocation\\_logement.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/allocation_logement.html).
- 23 PLANTE Claude, Une alternative à la construction de logements sociaux, La Tribune, 23 janvier 2009, p. 33.
- 24 SCHL, L'observateur du logement au Canada, édition 2008, page A-11.
- 25 *Ibid.*, p. A-8.
- 26 *Ibid.*, p. A-9.
- 27 Statistique Canada, Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006, p. 25.
- 28 SHDM, Programme Accès Condos, consulté en ligne : [http://www.shdm.org/acces\\_condos/fr/programme.php](http://www.shdm.org/acces_condos/fr/programme.php)
- 29 Ville de Montréal, Accession à la propriété, consulté en ligne : [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=4977.15547564&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=4977.15547564&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 30 PETIT, Martin et Martin Poirier, Le logement locatif au Québec – Mythes et réalités, IRIS, février 2004.
- 31 SCHERLOWSKI, David, Initiatives de réglementation municipales : production de logement abordables, 1999, SCHL, p.114.



# IRIS

**Institut de recherche  
et d'informations  
socio-économiques**

L'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), un institut de recherche indépendant et progressiste, a été fondé à l'automne 2000. Son équipe de chercheurs se positionne sur les grands enjeux socio-économiques de l'heure et offre ses services aux groupes communautaires et aux syndicats pour des projets de recherche spécifiques.

**Institut de recherche et d'informations socio-économiques**

1710 Beaudry, Bureau 2.0 Montréal (Québec) H2L 3E7

514 789 2409 · [www.iris-recherche.qc.ca](http://www.iris-recherche.qc.ca)