



# **VALEURS ET TENDANCES EN HABITATION AU QUÉBEC FAITS SAILLANTS**

# VALEURS ET TENDANCES EN HABITATION AU QUÉBEC FAITS SAILLANTS

Sondage réalisé pour la Société d'habitation du Québec

par Léger Marketing

Ce document est publié par la Société d'habitation du Québec.

Léger Marketing a réalisé ce sondage et en dégage des tendances et des défis en habitation.

Ce document est offert sur le site Internet de la Société d'habitation du Québec [www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca). On peut également obtenir des exemplaires de ce document au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec.

Québec : 418 646-7915

Montréal : 514 873-9612

Ailleurs au Québec : 1 800 463-4315

**Société d'habitation du Québec**

Aile Saint-Amable, 3<sup>e</sup> étage  
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau  
Québec (Québec) G1R 5E7

Septembre 2007

## Introduction

Le présent document fait état des principaux résultats d'un sondage réalisé par Léger Marketing pour la Société d'habitation du Québec et diffusé à l'occasion des Rendez-vous de l'habitation.

Le sondage a été effectué au moyen d'entrevues Web auprès de 1602 résidents du Québec et de 178 intervenants en habitation (provenant des municipalités, du milieu de la recherche, des organismes communautaires, de l'industrie ainsi que des associations de propriétaires, d'entrepreneurs et de professionnels), âgés de 18 ans ou plus et pouvant s'exprimer en français ou en anglais. La marge d'erreur est de  $\pm 2,45\%$  pour les 1602 Québécois et de  $\pm 7,28\%$ , pour les 178 intervenants, et ce, 19 fois sur 20. Les entrevues ont été réalisées du 16 juillet au 31 août 2007.

La première partie du document dévoile le regard que portent les personnes interrogées sur leur propre situation en matière d'habitation. Ainsi, on y rend compte des **perceptions** des personnes interrogées à titre individuel à l'égard de leur lieu de **résidence** actuel. Par la suite, on mesure l'**importance** relative que les répondants accordent à l'habitation dans leur vie. Enfin, sont retracées leurs **attentes** à l'égard de la résidence qu'ils souhaiteraient acquérir.

Comme il sera donné de le voir, on peut dégager de cette partie du sondage six grandes **tendances** qui qualifient, au regard de l'habitation, les personnes ayant participé au sondage.

Par ailleurs, une analyse plus poussée des réponses a permis de constituer quatre grands **segments** de ménages qui se distinguent tant par leur situation actuelle en matière de logement que par leurs aspirations par rapport à leur futur lieu de résidence.

Les résultats du sondage auprès des ménages permettent de faire ressortir quatre grands constats qui complètent la première partie du document.

Moins personnelle, la deuxième partie de ce texte présente les résultats des questions adressées à la fois à des individus et à des intervenants du domaine de l'habitation en vue de traduire leur évaluation de l'état actuel du secteur de l'habitation et des défis futurs auxquels il sera confronté.

Cette section du sondage a d'abord cherché à cerner les **perceptions** des répondants relativement au **secteur de l'habitation** en termes d'accessibilité et de prix. Par la suite, amenant les répondants à se projeter dans le futur, on leur a demandé d'identifier les principaux **défis** en habitation au cours des prochaines années, d'en cerner les impacts, de pointer les solutions pour y faire face et de déterminer les responsables de leur mise en œuvre.

Un tableau permet de voir rapidement les différences, mais surtout les similitudes dans les réponses des deux groupes de répondants. Du fait de cette convergence, les défis perçus pour le secteur de l'habitation ressortent avec d'autant plus d'acuité.

## 1- Six tendances actuelles en habitation

Les résultats du sondage réalisé auprès des ménages nous permettent de dégager six tendances actuelles en habitation au Québec.

### 1) Un consommateur plus expérimenté

Le vieillissement de la population modifie radicalement et systématiquement le portrait du consommateur en habitation. Les projections de l'Institut de la statistique du Québec démontrent que l'âge moyen des Québécois, qui était de 25 ans au début du siècle, s'établit maintenant à plus de 40 ans. Par exemple, le nombre de personnes âgé de 45 à 54 ans, qui était de 350 000 personnes en 1991, passera à plus de 650 000 personnes en 2015. Ce bassin de *baby-boomers* continuera d'influencer de façon importante l'ensemble de la société québécoise.

D'ailleurs parmi les six grands enjeux présentés aux Québécois dans le cadre de ce sondage, le vieillissement de la population (34%) est celui qui préoccupe le plus les gens, suivi des inégalités sociales (32%), des changements climatiques (7%), de la sécurité des biens et des personnes (6%), du phénomène du « pas dans ma cour » (6%) et, finalement, de l'intégration des immigrants (5%).

Par conséquent, nous voyons émerger un intérêt nouveau pour des logements mieux adaptés aux personnes âgées ainsi qu'une préoccupation accrue pour la sécurité. 42% de ceux qui souhaitent déménager sont prêts à payer plus cher pour vivre dans un milieu sain et sécuritaire. Les craintes liées au vol (22%) et aux incendies (23%) atteignent des niveaux très élevés.

Mais l'une des résultantes les plus importantes du vieillissement de la population, dans le domaine de l'habitation, est l'arrivée d'acheteurs et de locataires de plus en plus expérimentés et donc de plus en plus exigeants.

Le sondage nous apprend que près de 60% des Québécois sont propriétaires de leur résidence principale. Ce taux atteint 67% en dehors des régions métropolitaines de Montréal et de Québec. Les propriétaires occupent leur résidence depuis plus de 13 ans (*c.* près de 7 ans, en moyenne pour les locataires). Mais plus important encore, ils ont habité, en moyenne, 8 maisons ou logements au cours de leur vie. Leurs attentes en habitation reposent donc sur une expérience solide acquise au fil des années.

Une nouvelle génération d'acheteurs et de locataires émerge, ils savent davantage ce qu'ils veulent et acceptent moins facilement les compromis.

## 2) Un consommateur plus hédoniste

Les sondages réalisés par Léger Marketing au cours des dernières années nous ont appris qu'un des facteurs les plus distinctifs de la société québécoise est le besoin de confort, d'amusement et de repos. D'ailleurs, selon le sondage réalisé auprès des ménages du Québec pour le compte de la SHQ, la santé (55%), la jouissance de la vie (18%) et la vie de famille (18%) viennent aux trois premiers rangs des valeurs fondamentales des Québécois, bien devant la religion (3%), l'emploi (3%), l'argent (2%) ou la vie sociale (1%).

Le « cocooning » n'est certes pas un phénomène éphémère au Québec. Le sondage révèle que 88% des gens se sentent généralement relaxés à la maison, qu'ils y passent près de 100 heures par semaine, que 90% ont hâte d'y revenir et que 68% y seraient davantage s'ils avaient plus de temps libre. Près d'un Québécois sur deux a même aménagé un lieu de recueillement, de lecture ou un sanctuaire dans son habitation.

La majorité des Québécois, et tout particulièrement les propriétaires, affirment que leur vie tourne essentiellement autour de leur maison (56% dans l'ensemble) et qu'ils profitent pleinement de leur résidence (74% dans l'ensemble).

Et la tendance au « cocooning » semble déjà se manifester chez les enfants puisque 72% des parents affirment que leur progéniture préfère rester à la maison plutôt que d'aller chez leurs amis.

## 3) Un consommateur plus stressé financièrement

Depuis le début des années 90, les dépenses des ménages québécois n'ont cessé d'augmenter plus rapidement que le revenu annuel moyen. D'ailleurs, le taux d'épargne des Québécois a atteint un creux inégalé passant de 16% au début des années 90 à moins de 2% en 2006. Le marché de la consommation n'a cessé de se modifier d'abord avec l'arrivée des centres d'achat, celle des « Category killers » tels que les Wal-Mart, Home Depot ou Future Shop et, finalement, celle des Super Centres où se regroupent tous ces grands magasins afin d'offrir des produits *tendance* à bas prix. Par conséquent, bien qu'il ne soit pas une valeur fondamentale pour les Québécois, l'argent demeure une préoccupation.

Le domaine de l'habitation n'a pas échappé à cette pression financière où les citoyens en veulent toujours plus pour leur argent. Selon le sondage, 80% des gens trouvent le prix des maisons trop élevé et 66% trouvent les loyers trop chers.

L'un des constats les plus frappants, c'est que les Québécois voient plus leur maison comme une valeur refuge et un investissement à long terme. En effet, 83% des propriétaires considèrent leur résidence comme un investissement alors qu'à l'inverse 55% des locataires considèrent que leur logement est une source de dépenses.

De plus, les propriétaires investissent beaucoup d'argent dans leur résidence. Les propriétaires consacrent 27% de leur budget à leur habitation et 15% des propriétaires se disent stressés par le paiement de leurs frais. Seulement 5% envisagent l'achat d'une résidence secondaire. On préfère investir dans la résidence actuelle.

71% des propriétaires préfèrent dépenser pour leur maison actuelle plutôt qu'épargner pour l'achat d'une plus belle demeure alors que les locataires choisissent d'épargner pour s'acheter éventuellement une résidence (46%).

#### **4) Un consommateur plus pressé**

Les Québécois sont de plus en plus pressés par le temps. La variable temps est au centre de la décision de la localisation de la maison. Les sondages réalisés par Léger Marketing au cours des dernières années démontrent que 57% des Québécois sont tendus par manque de temps, que 39% disent qu'ils n'ont pas le temps pour s'amuser et que 35% n'ont pas assez de temps pour leur famille. En somme, les gens cherchent, tout au long de leur journée, à gagner du temps pour mieux en jouir à la maison.

Le lieu de résidence est, à cet égard, un des éléments essentiels à la gestion de leur temps. Le sondage auprès des ménages démontre que les gens recherchent un milieu d'habitation alliant les avantages du milieu urbain et le charme de la campagne : en d'autres mots, ils veulent une habitation localisée dans un milieu qui offre à la fois toute la panoplie de services inhérents aux centres urbains et le calme de la nature.

Même si plusieurs souhaiteraient vivre en campagne, la concentration urbaine est toujours prononcée. Selon le sondage, près de la moitié (48%) des Québécois habitent en zone urbaine (ville ou centre-ville), 36% en banlieue alors que 16% disent habiter en campagne (incluant les villages).

Le sondage révèle que neuf Québécois sur dix (92%) se disent satisfaits de vivre dans leur ville ou municipalité actuelle où ils apprécient le calme (22%) et la proximité des services (16%). Toutefois, lorsqu'ils expriment des griefs, ils se plaignent du bruit (8%), de la qualité de leur logement (8%) et ... de leurs voisins (7%).

#### **5) Un consommateur plus écologique**

La préoccupation de l'environnement et de la pollution est une autre tendance qui trouve écho au Québec. Le sondage démontre que les deux premières préoccupations des Québécois, la santé (44%) et l'environnement (41%) dépassent largement les autres sujets tels que l'éducation (24%), la pauvreté (13%) ou l'emploi (9%).

Selon le sondage, la principale motivation au déménagement est le besoin d'un plus grand espace (35%), suivie de la recherche de la tranquillité (16%), d'un meilleur panorama (14%) et du désir de se rapprocher de lieu de travail (13%).

L'habitat de demain empruntera largement aux nouvelles technologies pourvu que leurs bénéfices soient perceptibles. Le sondage révèle que 47% des Québécois estiment que le recyclage est le geste le plus important pour l'environnement. D'autre part, 33% se disent prêts à payer plus pour une meilleure efficacité énergétique et 30% pour une meilleure insonorisation.

Ce n'est plus seulement l'acquisition d'un logis qui compte, mais celle d'un *éco-logis*.

## 6) Un consommateur plus mobile

Une des données les plus significatives du sondage démontre que 80% des locataires disent ne pas habiter la résidence qu'ils souhaitent. Ce taux atteint également des proportions importantes chez les propriétaires où 44% affirment également que leur maison ne répond pas entièrement à leurs besoins.

Plus du quart (26%) des Québécois considèrent acheter une maison au cours des trois prochaines années et, dans la moitié des cas (47%), il s'agira de leur toute première acquisition résidentielle. En moyenne, les Québécois aimeraient payer 170 000\$ pour leur prochaine résidence. De façon plus précise, les propriétaires seraient prêts à déboursier un peu plus de 190 000\$ alors que les locataires investiraient, en moyenne, près de 145 000\$ pour leur résidence.

Même si les gens ont la bougeotte et sont nettement plus mobiles qu'avant, 52% de ceux qui veulent déménager pensent demeurer dans leur ville ou municipalité. On se déplace mais à proximité de son ancienne demeure.

## 2- Quatre segments de ménages

Le sondage nous révèle que, à partir de leurs perceptions et leurs attentes en matière d'habitation, on peut regrouper les Québécois en quatre grands segments nettement différents : les engagés, les sédentaires, les sans-attaches et les mobiles.

Voici brièvement le profil des personnes composant chacun de ces quatre segments.

### LES ENGAGÉS (36%)

Ils ont récemment, souvent depuis moins de 5 ans, fait l'acquisition de leur première résidence et comptent y demeurer au cours des prochaines années. Ils habitent généralement une maison individuelle ou en rangée, située en banlieue ou en zone rurale. Disposant de bons revenus, les frais d'habitation occupent une faible proportion de leur budget. L'augmentation des frais d'intérêt les préoccupe tout de même. Ayant de jeunes enfants, ils valorisent la vie de famille. Leur vie tourne essentiellement autour de leur résidence et ils aiment dépenser pour l'aménager à leur goût. Ils profitent pleinement de leur résidence, bien qu'ils soient toujours à la course. Ils sont majoritairement satisfaits de la ville où ils demeurent, appréciant leur terrain et le calme. Toutefois, ils se déplacent en voiture et aimeraient habiter plus près de leur lieu de travail.



### LES SÉDENTAIRES (29%)

Ils habitent une maison individuelle ou un condo qu'ils possèdent depuis souvent plus de 20 ans. Leurs frais d'habitation ne mobilisent qu'un faible pourcentage de leurs revenus. Couples retraités, leur vie tourne autour de leur résidence et ils en profitent pleinement : ils y passent tous leurs temps libres, apprécient l'espace naturel et l'intimité de leur maison et dépensent pour aménager leur demeure. Ils sont globalement très satisfaits de leur situation, habitant la demeure qu'ils ont toujours souhaitée, dans une municipalité qui leur plaît. Il est donc très improbable qu'ils déménagent au cours des prochaines années, mais, s'ils le faisaient, ce serait pour une résidence moins grande ou adaptée à une incapacité physique. L'adaptation des logements à la population vieillissante est d'ailleurs, pour eux, un défi de taille en habitation, alors que le vieillissement de la population, la santé et la sécurité sont des enjeux qui les préoccupent.



## LES SANS-ATTACHES (21%)

Ce dernier segment est composé de personnes seules et locataires dans des duplex, triplex ou des immeubles à logements. Dépensant déjà une proportion importante de leur budget pour les frais d'habitation, l'accès à la propriété résidentielle n'est pas envisagé, bien que souhaité. À défaut de mieux (un environnement moins bruyant, un logement en meilleur état, etc.), elles se contentent de leur logement actuel et disent tout de même en profiter pleinement. Leur vie tourne toutefois principalement autour de leurs lieux de sports et loisirs, et elles avouent qu'elles ne passeraient pas plus de temps à la maison. Habitant en zone urbaine, elles se déplacent en transport en commun ou à pied. Étant donné leur situation, le coût des logements et la rénovation des vieux bâtiments sont, selon elles, des défis importants en habitation. Le chômage, la pauvreté et les inégalités sociales sont des enjeux qui les touchent particulièrement.



## LES MOBILES (14%)

Ayant souvent des revenus limités, ces jeunes adultes sont actuellement locataires. Les frais d'habitation occupent une part importante de leur budget, mais ils épargnent afin d'accéder à la propriété résidentielle. N'habitant pas la résidence désirée (ils aimeraient avoir un plus grand espace et un terrain) et étant souvent insatisfaits de leur ville, il est très probable qu'ils achètent une résidence au cours des prochaines années. Pour le moment, leur vie tourne surtout autour de leur milieu de travail et, même avec plus de temps libre, ils ne seraient pas davantage à la maison. Se déplaçant en transport en commun ou à pied, ils apprécient la proximité des services et pensent demeurer en zone urbaine. Ils sont très sensibles aux questions environnementales et valorisent le développement durable.



### 3- Quatre principaux constats en habitation

Les résultats du sondage auprès des ménages permettent d'établir quatre principaux constats en ce qui a trait à l'habitation au Québec.

- Le « cocooning » est un phénomène encore très présent dans la société québécoise : les Québécois se sentent bien chez eux et passeraient plus de temps à la maison s'ils le pouvaient.
- Les Québécois sont constants en matière d'habitation : s'ils déménagent, ce sera généralement au sein de la même zone (ville, banlieue ou municipalité) car ils sont majoritairement satisfaits de leur ville ou municipalité actuelle.
- Les Québécois recherchent un milieu d'habitation calme, sain et sécuritaire : le besoin d'un plus grand espace, la recherche de la tranquillité, d'un meilleur panorama et le désir de se rapprocher du lieu de travail sont leurs principales motivations de déménagement. Ils se disent prêts à payer plus cher pour un milieu sain et sécuritaire et une meilleure insonorisation de leur résidence.
- Au Québec, la propriété résidentielle est perçue comme un investissement : les propriétaires actuels considèrent leur maison comme un investissement alors que les locataires voient en leur logement une source de dépenses. Aussi, les propriétaires préfèrent dépenser pour aménager leur résidence actuelle, augmentant ainsi sa valeur, tandis que les locataires choisissent d'épargner pour éventuellement accéder à la propriété.

### 4- La vision du secteur de l'habitation

L'analyse comparative des réponses au sondage tant des citoyens interrogés que des intervenants fait ressortir les perceptions et les défis suivants.

#### 4.1 Les perceptions du secteur de l'habitation

##### **Le logement social : une des principales préoccupations en habitation**

L'accessibilité aux logements sociaux est considérée comme un des problèmes majeurs en habitation au Québec. Les intervenants en habitation (87%) et les citoyens (60%) s'accordent pour dire qu'il est difficile de trouver un logement social au Québec de nos jours.

Chez les intervenants, le besoin de logements sociaux est d'ailleurs spontanément cité comme étant la question en habitation la plus importante (43%), devant le besoin de logements adaptés à une population vieillissante (25%), la nécessité de rénover les vieux bâtiments (24%), le coût du logement (21%) et l'instauration de mécanismes pour encourager l'accès à la propriété (19%).

La préoccupation des intervenants quant à la pénurie de logements sociaux trouve un écho favorable chez les citoyens qui, de façon générale, s'inquiètent du coût des habitations : le besoin de logements sociaux (12%), le coût des logements en général (11%) et le prix des maisons et terrains (10%) étant les principales préoccupations spontanément identifiées par les citoyens.

### **Le prix élevé des maisons est manifeste mais ne semble pas constituer un frein insurmontable pour l'accession à la propriété résidentielle**

Sans grande surprise, les intervenants (67%) et les citoyens (80%) estiment que le prix des maisons est trop élevé. Néanmoins, les opinions sont mitigées en ce qui a trait à l'accession à la propriété résidentielle : étant déjà propriétaires, ces derniers sont plus nombreux (67%) à penser qu'il est facile d'y accéder alors que les intervenants en habitation (50%) et les locataires (41%) ont une opinion plus nuancée.

### **La difficulté à trouver un logement en location semble plus apparente pour les intervenants en habitation que pour les citoyens**

L'opinion des intervenants diverge de celle des citoyens pour ce qui est de la difficulté à trouver un logement en location. Ainsi, la majorité (61%) des intervenants ont l'impression qu'il est difficile de trouver un logement en location au Québec tandis que les citoyens (propriétaires et locataires) sont à peine plus du tiers (35%) à partager cette opinion.

L'opinion des intervenants est plus nuancée lorsqu'il s'agit des loyers : 50% les considèrent comme étant trop élevés (c. 44% qui les jugent raisonnables). Les citoyens sont, quant à eux, davantage persuadés que les loyers sont trop élevés au Québec (66% c. 27% qui les jugent raisonnables).

## **4.2 Les principaux défis en habitation : impacts, solutions et responsabilités face aux principaux défis en habitation**

Le sondage suggérait six enjeux aux répondants. Parmi ceux-ci, le vieillissement de la population (79% pour les intervenants c. 34% pour les ménages) et les inégalités sociales (71% pour les intervenants c. 32% pour les ménages) sont considérés comme les deux principaux défis en habitation au Québec au cours des prochaines années. Pour les intervenants, le phénomène du « pas dans ma cour » (51%) constituerait également un enjeu à surveiller.

Les changements climatiques, la sécurité des biens et des personnes et l'intégration des immigrants ont pour leur part amassé moins de mentions.

Dans l'ensemble, l'opinion des intervenants rejoint celle des citoyens quant aux impacts anticipés pour le vieillissement de la population et les inégalités sociales. Pour contrer ces défis, les répondants (intervenants et citoyens) proposent diverses solutions présentées dans les tableaux ci-dessous.

De façon générale, intervenants et citoyens jugent nécessaire la contribution de tous et chacun pour trouver des solutions aux défis identifiés en habitation.

#### INTERVENANTS

DÉFIS	Impacts anticipés	Solutions envisagées	Personnes responsables
<b>Vieillessement de la population (79%)</b>	Besoin de logements adaptés (51%)	Accroître les services de maintien à domicile (35%)	Gouvernements (79%)
	Surplus (14%) ou pénurie (10%) de logements et maisons à vendre	Construire des logements adaptés pour des personnes en perte d'autonomie (18%) Adapter les logements déjà existants (13%)	Municipalités (59%) Groupes communautaires (53%)
		Construire des logements adaptés pour des personnes âgées (11%) Proximité des services (soins de santé, commerce, etc.) (11%)	
<b>Inégalités sociales (71%)</b>	Création de ghettos de riches et de pauvres (20%)	Construire plus de logements sociaux (39%)	Gouvernements (83%)
	Augmentation de la pauvreté, de l'exclusion et de la criminalité (15%) Plus de difficulté à se loger pour les personnes à faibles revenus (10%)	Réserver des logements à des personnes à faibles revenus dans des ensembles d'habitations (15%) Accorder des subventions pour aider à payer le loyer (11%) Des mesures fiscales (10%)	Groupes communautaires (62%) Municipalités (54%)
<b>Phénomène du « pas dans ma cour » (51%)</b>	Difficulté, retard dans la réalisation de projets de toute nature (21%)	Organiser des campagnes de sensibilisation et d'information (37%)	Municipalités (74%)
	Plus d'inégalités sociales, de discrimination et d'intolérance (16%)	Mettre sur pied des mécanismes de médiation entre promoteurs de projets résidentiels et citoyens (31%)	Gouvernements (68%)
	Création de ghettos de riches et de pauvres (14%)	Tenir des consultations publiques sur les projets de développements résidentiels (15%)	Groupes communautaires (57%) Citoyens (53%)

#### MÉNAGES

DÉFIS	Impacts anticipés	Solutions envisagées	Personnes responsables
<b>Vieillessement de la population (34%)</b>	Besoin de logements adaptés (33%)	Avoir plus d'habitations pour personnes âgées (9%)	Gouvernements (80%)
	Surplus de logements et maisons à vendre (18%)	Construire plus de logements sociaux (7%)	Municipalités (62%)
		Construction de logements adaptés (7%)	Groupes communautaires (53%)
<b>Inégalités sociales (32%)</b>	Clivage social (27%)	Construire plus de logements sociaux (17%)	Gouvernements (82%)
	Difficulté à se loger (17%)	Favoriser l'accès à la propriété privée (10%)	Municipalités (64%)
	Augmentation du coût des logements (10%)	Répartition plus équilibrée de la richesse (10%)	

