

Marché locatif

Des loyers toujours en hausse

Philippe Hurteau
 chercheur à l'IRIS

Le Québec a traversé une période aiguë de crise dans le domaine du logement locatif au début des années 2000. En fait, de 2000 à 2012, une véritable pénurie¹ sévissait dans ce domaine avec des conséquences néfastes pour la qualité de vie des locataires². Toutefois, depuis 2013, la situation s'est redressée et le marché a retrouvé un certain point d'équilibre. S'il est simple de comprendre qu'une pénurie peut difficilement être à l'avantage des locataires, nous tenterons de voir dans cette fiche si ces derniers ont pu bénéficier de l'équilibre retrouvé.

01 Rappelons que l'outil statistique utilisé afin de déterminer s'il y a ou non une situation de pénurie est le taux d'inoccupation des logements locatifs. Ce taux correspond au nombre de logements inoccupés par rapport à l'ensemble du parc locatif dans le secteur résidentiel. Un marché est réputé à l'équilibre lorsque le taux d'inoccupation se situe autour de 3 %³. Sous ce seuil, il y a une situation de pénurie.

Tendances du marché locatif

- 02** Pour évaluer si, depuis 2013, les locataires ont récolté les fruits du retour à la situation d'équilibre au sein du marché locatif québécois, il convient d'abord de revenir sur la trajectoire qui a mené à la crise du début des années 2000. Le graphique 1 détaille l'évolution du taux d'inoccupation au Québec entre 1992 et 2016. D'importantes fluctuations apparaissent et, pour mieux comprendre l'état actuel, un bref retour en arrière est de mise.
- 03** En fait, trois périodes semblent se dégager : une première allant de 1992 à 1999, une seconde recoupant les années de pénurie (2000-2012) et une troisième correspondant aux années plus récentes, soit 2013-2016. Chacune de ces trois périodes porte à sa façon une part de l'explication de la situation actuelle, et c'est pour cela qu'il faut s'y attarder.
- 04** Tout d'abord, la période 1992-1999 se caractérise par de hauts taux d'inoccupation. Pendant ces huit années, ils ont oscillé entre un sommet de 7,5 % et un creux de 3,8 %, mais ont affiché une moyenne globale de 6,2 %. C'est donc dire que, de manière générale, le Québec avait un marché locatif en situation de surplus durant une bonne part de la décennie 1990.

Faits saillants

- Les locataires ne tirent pas profit de la fin de la crise du logement. Bien que le taux d'inoccupation ait atteint et dépassé le seuil d'équilibre de 3 % depuis 2013, les loyers poursuivent leur poussée vers le haut. **PAR. 08**
- Malgré la fin de la pénurie et le retour à l'équilibre, le prix moyen d'un loyer a augmenté de 5 %, en valeur réelle, de 2013 à 2016. **PAR. 15**
- Après inflation, pendant les treize ans de la crise (de 2000 à 2012), le prix moyen d'un loyer au Québec a augmenté de 0,6 point de pourcentage par année. Après la crise (de 2013 à 2016), le prix moyen a cru de 1,7 point de pourcentage sur une base annuelle. **PAR. 15**
- Non seulement le retour à l'équilibre entre offre et demande n'a pas été synonyme de stabilisation des prix, mais leur tendance haussière a même connu une accélération ces dernières années. **PAR. 15**
- Ces résultats indiquent à quel point miser sur le seul équilibre de l'offre et de la demande ne suffit pas en matière d'habitation et de logement. Cette situation rappelle encore une fois que dans un domaine aussi vital que le logement, une action plus ferme de l'État en termes de régulation des loyers serait nécessaire pour contrebalancer les dysfonctionnements manifestes des mécanismes de marché. **CONCLUSION**

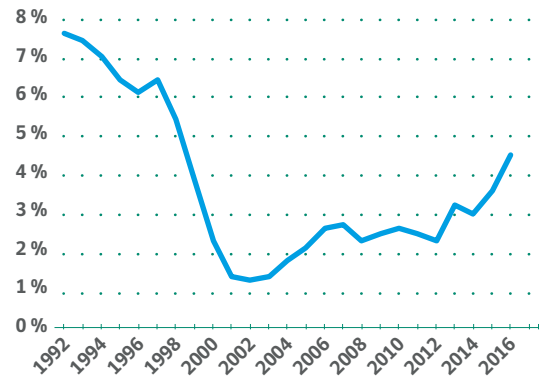
- 05 Comme on peut le constater, toujours au graphique 1, il existait tout de même une tendance à la baisse du taux d'inoccupation pendant cette période, en particulier à partir de 1994. Que s'est-il donc passé? Pour une partie de la réponse, il faut regarder du côté des politiques du gouvernement fédéral en matière de logement social. Rappelons qu'à ce moment, le gouvernement libéral, alors dirigé par Jean Chrétien, était en pleine lutte au déficit. Dans cette optique, le ministre des Finances, Paul Martin, a mis en place une série de compressions dans le financement des programmes de construction de logements sociaux (coupes qui, au final, ont mené l'ONU à adresser des blâmes au Canada sur cette question⁴).
- 06 En conséquence un important retard a été pris dans la mise en chantier de logements sociaux ce qui a créé les conditions d'un resserrement du marché locatif.
- 07 Une deuxième dynamique se superpose à la première. Au tournant des années 2000, pendant que les mises en chantier de logements sociaux et même de logements locatifs privés stagnent⁵, un secteur de l'immobilier connaît un essor fulgurant. Comme l'indique le graphique 2, les mises en chantiers de condos ont explosé au Québec au moment même où a débuté la crise du logement. D'un côté, le taux d'inoccupation a chuté sous son point d'équilibre en 2000, instaurant une période de pénurie qui a duré treize ans. De l'autre, les mises en chantier de condos ont quintuplé à Montréal et à Québec entre 2002 et 2012.
- 08 C'est la conjonction des coupes du fédéral, du retard dans les mises en chantiers de logements sociaux et locatifs privés, et de la fulgurante ascension des condos qui explique la pénurie des années 2000. Pendant les treize années de pénurie, le taux d'inoccupation n'a jamais dépassé 2,6 % et a même atteint un creux de 1,2 %. Pour toute la période, le taux moyen s'est situé à 2,0 %. Il a fallu attendre 2013 pour que la situation se rétablisse quelque peu avec un retour au seuil d'équilibre.

Effets sur les loyers

- 09 Maintenant que nous avons sommairement retracé l'évolution du marché locatif au Québec, attardons-nous à étudier les effets de la crise sur les locataires. Encore ici, nous reprendrons le même découpage que celui de la section précédente (1992-1999, 2000-2012 et 2013-2016). Pour évaluer les effets d'une situation de pénurie, d'équilibre ou de surplus sur les loyers, nous présentons au graphique 3 les tendances du coût d'un loyer moyen. Notre objectif est de vérifier si, au final, la stabilisation des dernières années s'est aussi mutée, comme cela aurait théoriquement dû être le cas, en stabilisation des coûts d'habitation pour les locataires.
- 10 La première période affiche des données intéressantes. Comme nous l'avons vu, de 1992 à 1999, le marché locatif du Québec affichait un taux d'inoccupation souvent de loin supérieur à son seuil d'équilibre. Les loyers ont donc, toujours pour cette période, évolué négativement. Lorsqu'on annule l'effet de l'inflation en utilisant des dollars constants de 2017, on remarque que le loyer moyen est passé d'un coût de 697 \$ à 668 \$. Il s'agit donc d'une diminution du coût des loyers moyens de 29 \$, soit une baisse de 4,2 %. Ces résultats ne surprennent pas : la grande quantité de logements disponibles permettait aux locataires de mieux négocier leur coût d'habitation et de « magasiner » davantage.

Graphique 1

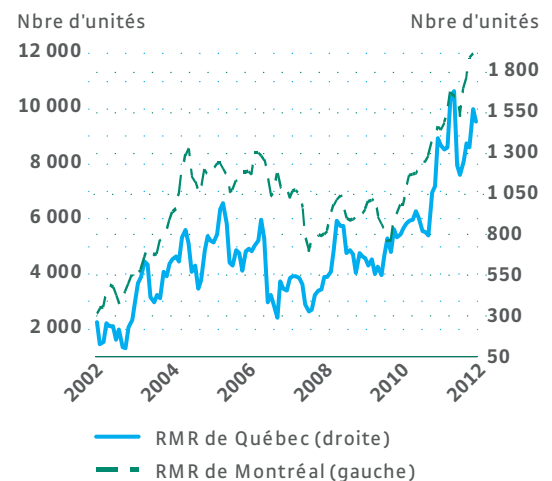
Taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec, 1992-2016



SOURCE : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Rapport sur le marché locatif : Faits saillants – Québec, 1992-2016.

Graphique 2

Mise en chantier d'unités de condos dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Québec, 2002-2012

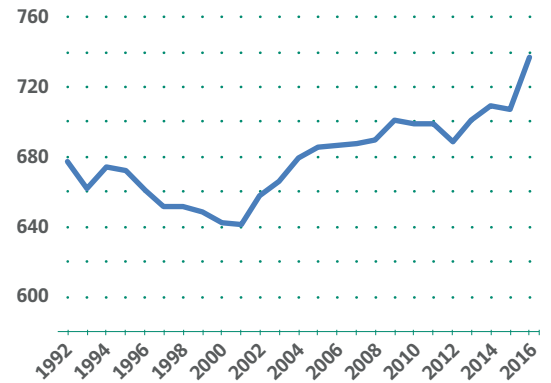


SOURCE : BÉGIN, Hélène, « Y a-t-il un risque de correction des prix immobiliers résidentiels au Québec? », *Point de vue économique*, Desjardins, mars 2012, p. 3.

- 11 La situation, encore là sans surprise, a changé en 2000. Avec la pénurie qui s'installait, il n'est pas surprenant de voir les loyers entamer, toujours en valeur réelle, une remontée. Bien entendu, cet effet n'est pas instantané (en 2000 et en 2001, le coût moyen des loyers avait fait du surplace), mais on constate qu'une tendance à l'augmentation des loyers se précise à mesure que la crise perdure.
- 12 En 2000, le coût moyen d'un loyer était de 662 \$; treize ans plus tard, ce coût s'élevait à 709 \$. La période de pénurie a donc occasionné une hausse moyenne des coûts d'habitation pour les locataires de 47 \$ par mois, ce qui représente une augmentation de 7,1 %.
- 13 Ceci n'est pas étranger au fait qu'au Québec beaucoup de ménages locataires doivent consacrer une part importante de leur revenu à se loger. Selon les données recueillies par l'*Indice du marché locatif canadien*⁶, 39 % des ménages locataires québécois consacrent au logement 30 % ou plus de leur revenu brut au logement. Cela signifie que deux ménages locataires sur cinq vivent dans un logement trop dispendieux pour leurs moyens. Il s'agit donc en fait d'un indicateur de pauvreté : quand les coûts d'habitation sont très élevés, cela sous-entend de fortes restrictions dans d'autres domaines de dépenses (nourriture, transport, habillement, etc.) pour équilibrer son budget. Dans la même veine, indiquons que 17 % des ménages locataires québécois dépensent plus de la moitié de leur revenu brut pour leur loyer.
- 14 La situation est donc préoccupante, puisque les coûts d'habitation excèdent souvent la capacité financière des locataires. Avec le retour à l'équilibre du marché locatif en 2013, nous serions donc en droit de nous attendre à une stabilisation des prix des loyers.
- 15 Pourtant, tel n'est pas le cas. Pour les quatre années dont nous avons les données (de 2013 à 2016), le coût du loyer moyen a poursuivi sa tendance haussière. Toujours en dollars constants, ce coût était de 721 \$ par mois en 2013 et a atteint un sommet en 2016 à 757 \$. Ce rehaussement de 36 \$ par mois, qui équivaut à une hausse de 5 %, représente même une accélération des augmentations par rapport aux années de pénurie (0,6 point de pourcentage d'augmentation annuelle de 2000 à 2012 contre 1,7 point de 2013 à 2016).
- 16 La surabondance d'unités de logement de type condo⁷ n'est certes pas étrangère à cette situation. La pression à la hausse qu'exerce ce genre de logement sur l'évaluation foncière et sur les coûts d'habitation est peut-être si élevée que même un marché locatif à l'équilibre ne parvient plus à stabiliser les prix ? Cette hypothèse mériterait d'être explorée dans de futurs travaux.
- 17 Ce portrait de la situation québécoise se confirme lorsqu'on s'attarde à la réalité de différents centres urbains de la province. Comme nous pouvons le voir au tableau 1, seule la région d'Ottawa-Gatineau a connu une baisse de la valeur des loyers après la fin de la crise du logement. Trois-Rivières et Saguenay ont vu leur prix augmenter de 1,6 %, toujours en annulant l'effet de l'inflation. Pour Québec, la hausse moyenne du coût mensuel d'un loyer a été de 3,7 % durant la période à l'étude contre 4,0 % pour Sherbrooke et 4,4 % pour Montréal.

Graphique 3

Loyer moyen d'un logement de 2 chambres au Québec, 1992-2016, dollars constants de 2017 (immeuble de 3 logements et plus)



SOURCE : Rapport sur le marché locatif – Faits saillants Québec, SCHL, 1992-2016.

Tableau 1

Évolution du taux d'inoccupation (en %) et des loyers moyens (dollars constants de 2017) des appartements d'initiative privée selon six centres urbains du Québec

	Ottawa-Gatineau		Québec		Montréal		Sherbrooke		Trois-Rivières		Saguenay	
	Taux d'inoc- cupation	Hausse	Taux d'inoc- cupation	Hausse	Taux d'inoc- cupation	Hausse	Taux d'inoc- cupation	Hausse	Taux d'inoc- cupation	Hausse	Taux d'inoc- cupation	Hausse
2013	4,0 %	752 \$	2,2 %	759 \$	3,0 %	734 \$	4,6 %	593 \$	3,9 %	557 \$	2,9 %	556 \$
2014	5,8 %	743 \$	1,8 %	756 \$	2,7 %	742 \$	4,7 %	595 \$	3,4 %	558 \$	4,1 %	553 \$
2015	5,9 %	748 \$	4,0 %	774 \$	4,0 %	758 \$	5,8 %	603 \$	6,0 %	562 \$	7,1 %	566 \$
2016	6,3 %	746 \$	4,9 %	787 \$	3,9 %	766 \$	6,4 %	617 \$	6,2 %	565 \$	7,0 %	564 \$
Variation												
2013-2016	2,3 %	-6 \$	2,7 %	28 \$	0,9 %	32 \$	1,8 %	24 \$	2,3 %	9 \$	4,1 %	9 \$

SOURCE : Rapport sur le marché locatif – Faits saillants Québec, SCHL, 2013-2016.

Conclusion

On le constate, la crise du logement des années 2000 a laissé des traces. Non seulement elle a été synonyme d'augmentations du coût d'habitation pour les locataires, mais ses effets inflationnistes sur le marché locatif ne semblent pas vouloir s'estomper, et ce, malgré le retour à l'équilibre. Cet état de fait nous rappelle encore une fois que dans un domaine aussi vital que le logement, une action plus ferme de l'État en termes de régulation des loyers serait nécessaire pour contrebalancer les dysfonctionnements manifestes des mécanismes de marché.

Notes

- 1 Pour plus d'informations sur la période de crise, lire les sept notes socioéconomiques préparées par l'équipe de l'IRIS de 2006 à 2012. http://iris-recherche.qc.ca/publications?category_id=g
- 2 Dossier noir « Logement et pauvreté » : Chiffres et témoignages, Front d'action populaire et de réaménagement urbain (FRAPRU), 2014.
- 3 THIBODEAU, Jean-Claude, *Évolution du marché locatif : analyse, effets et perspectives*, Québec, Société d'habitation du Québec, 2014, p. 5.
- 4 COMITÉ DES DROITS ÉCONOMIQUES, SOCIAUX ET CULTURELS, *Observations finales : Canada*, Organisation des Nations unies, 22 mai 2006.
- 5 Lire entre autres « Mises en chantier résidentielles, 1991-2006 : les maisons individuelles perdent du poids au profit de produits à plus forte densité », *Perspective Grand Montréal*, n° 6, *Bulletin bimestriel de la Communauté métropolitaine de Montréal*, 2008.
- 6 B.C. NON-PROFIT HOUSING ASSOCIATION (BCNPHA), *Indice du logement locatif canadien*, <http://www.rentalhousingindex.ca/>.
- 7 BÉGIN, Hélène, « Y a-t-il un risque de correction des prix immobiliers résidentiels au Québec? », *Point de vue économique*, Desjardins, mars 2012, p. 3.

CRÉDIT PHOTO AUGUST, Bob, *Arrière/Rear*, 22 mars 2014, flickr.com. 