



Institut Économique
de Montréal

Juin 2003

Quelques mythes sur les causes de la crise du logement

Selon ce qu'avancent des chercheurs universitaires et des groupes de pression, la crise du logement qui frappe les principales régions métropolitaines du Québec aurait été provoquée par l'appauvrissement de la population, par la réduction des budgets à la construction de logements sociaux ou encore par l'incapacité des entrepreneurs privés à s'adapter aux nouveaux modes de vie des Québécois. Les données les plus récentes nous indiquent toutefois que ces explications ne tiennent pas la route. Si la crise se poursuit, c'est parce que les gouvernements n'ont toujours pas enclenché les réformes nécessaires pour permettre au marché privé du logement de répondre à la demande accrue des consommateurs.

L'évolution du marché du logement locatif

Les résultats de l'enquête sur les logements locatifs rendue publique par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) montrent que le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les vingt-huit régions métropolitaines du Canada est passé à 1,7% en octobre 2002 alors qu'il était de 1,1% l'année précédente. Le taux d'inoccupation a augmenté dans dix-neuf des vingt-trois régions métropolitaines canadiennes hors du Québec. Cette situation avantage les locataires.

La situation s'est par contre dégradée dans quatre régions métropolitaines québécoises sur six et est demeurée à peu près constante à Montréal. De plus, les trois villes canadiennes où les taux d'inoccupation sont les plus bas sont Québec, Gatineau et Montréal. Cette situation est d'autant plus remarquable que la croissance de la population dans

les principales villes du reste du Canada a été beaucoup plus importante au cours des dernières années (Tableau 1). Comment expliquer ces tendances? Parmi les causes généralement proposées, certaines ne résistent pas à l'analyse.

Tableau 1
Croissance démographique et taux d'inoccupation dans quelques régions métropolitaines de recensement

	Taux d'accroissement 1996-2001 (%)	Taux d'inoccupation (%)		
		1997	2001	2002
Calgary	15.8	0.5	1.2	2.9
Toronto	9.8	0.8	0.9	2.5
Vancouver	8.5	1.7	1.0	1.4
Halifax	4.7	7.7	2.8	2.7
Saskatoon	3.1	0.9	2.9	3.7
Montréal	3.0	5.9	0.6	0.7
Sherbrooke	2.8	7.5	2.3	1.8
Québec	1.6	6.6	0.8	0.3
Trois-Rivières	-1.7	8.6	4.7	3.0
Saguenay	-3.4	4.1	4.4	4.9

Source: Statistique Canada et SCHL

L'appauvrissement des ménages

Entre 1997 et 2002, le nombre d'emplois au Québec a augmenté de 12,4% tandis que la population de la province n'augmentait que de 2%. Les citoyens les plus démunis ont bénéficié de cette période de prospérité. Par exemple, en 1997, le Québec comptait 793 307 bénéficiaires de l'aide sociale, soit 10,9% de sa population totale. Cinq ans plus tard, ce chiffre avait chuté à 560 800, soit 7,5% de la population¹.

Qui plus est, selon des données de Statistique Canada, le nombre de travailleurs rémunérés de 15 ans et plus au Québec gagnant moins de 12 000 \$ en dollars constants a

¹ Institut de la statistique du Québec, *Tableau politique canadien*, Vol. 17, No. 1, janvier 2003.



diminué de 6,5% entre 1995 et 2000, tandis que le nombre de travailleurs dans toutes les autres tranches de rémunération augmentait considérablement (Tableau 2)². Ceci nous indique que les nouveaux emplois créés au cours des dernières années sont pour la plupart des emplois stables et relativement bien rémunérés.

Des activistes du logement social soutiennent malgré tout que la crise est provoquée par l'appauvrissement des ménages et citent à l'appui de cette hypothèse une étude de la Société d'habitation du Québec (SHQ) selon laquelle le revenu médian des locataires aurait reculé de 27,7% en termes réels entre 1981 et 1996 et celui des propriétaires de 4,5%³.

Tableau 2
Nombre de travailleurs rémunérés de 15 ans et plus au Québec par tranche de salaires et traitements (\$ constants de 2000)

	1995	2000	Variation (%)
Moins de 11 999 \$	942 315	880 845	-6.5
12 000 \$ - 19 999\$	455 145	496 105	8.9
20 000 \$ - 39 999 \$	1 026 070	1 157 940	12.9
40 000 \$ - 59 999\$	534 950	591 550	10.6
60 000 \$ et plus	238 470	337 220	41.4
Total	3 196 945	3 463 665	8.3

Source: Statistique Canada

Ce qui cloche avec cette interprétation des statistiques est qu'elle ne tient pas compte du fait que le taux de propriété dans les principales villes du Québec est passé de 50,4% à 56,5% entre 1976 et 1996⁴. En d'autres mots, plusieurs locataires en milieu urbain sont devenus propriétaires en banlieue durant cette période. Or si la majorité des nouveaux propriétaires sont en meilleure

situation financière que la moyenne des locataires, ils sont généralement un peu moins fortunés que la moyenne des propriétaires déjà établis. Les revenus médians des locataires et des propriétaires diminuent donc tous les deux une fois que les locataires les plus fortunés sont devenus propriétaires, mais il s'agit pour l'essentiel d'une illusion statistique.

Les activistes du logement font également grand cas du fait qu'en 1996, 42% des ménages québécois consacraient plus de 30% de leur revenu à payer leur logement. De ce nombre, la moitié y dédiaient plus de 50% de leur revenu, une situation qui s'expliquerait par le fait qu'un ménage locataire sur cinq gagne moins de 10 000 \$ par année. De plus, 56% des ménages qui consacrent plus de 30% de leur revenu brut à l'ensemble de leurs coûts de logement seraient composés d'une seule personne, et plus de la moitié (57,1%) des jeunes ménages de moins de 24 ans auraient un taux d'effort (c'est-à-dire la portion du revenu consacré au logement) supérieur à 30%⁵.

Ces données peuvent sembler choquantes. Elles le sont cependant beaucoup moins si l'on considère qu'une proportion importante des ménages à faible revenu est composée d'étudiants ou de jeunes qui viennent à peine d'entrer sur le marché du travail. Par exemple, au Canada, c'est dans la catégorie d'âge 18-24 ans qu'on trouve la plus forte proportion de gens à faible revenu pour une année ou plus (38,5%) et pour quatre années ou plus (10,8%). Les revenus de la très grande majorité des jeunes et des étudiants grimpent cependant rapidement au bout de quelques années. Par ailleurs, plus de la moitié des bénéficiaires de l'aide sociale (56%) réussissent à se sortir de cette situation au cours de la première année suivant leur entrée⁶. En fait, seulement 3,3% des Canadiens sont demeurés sous le seuil de faible revenu à chaque année pendant la période 1993-1998⁷. Dans l'immense majorité des cas, les locataires moins fortunés de 1996 ne sont pas les mêmes qu'au début des années 1980.

² Statistique Canada, *Québec - Tranche de salaires et traitements en dollars constants (2000)*, mars 2003.

³ Paul Forest et Claude-Rodrigue Deschênes, *Évolution socio-économique des ménages locataires et propriétaires au Québec entre 1981 et 1996*, Société d'habitation du Québec, mars 2001.

⁴ Paul Forest et Claude-Rodrigue Deschênes, *Étude temporelle de la distribution géographique des ménages au Québec, 1976-1996*, Société d'habitation du Québec : Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche, février 2000.

⁵ Daniel Gill et Bruno Dagenais, *Mandat d'initiative sur le logement social et abordable*, Commission de l'aménagement du territoire, Assemblée nationale du Québec, septembre 2002.

⁶ Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale du Québec, *Stratégie nationale de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale*, juin 2002, p. 15.

⁷ Pour une analyse plus détaillée, voir Institut économique de Montréal, *La pauvreté n'est pas une condition permanente*, Note économique, mai 2001 (http://www.iedm.org/main/show_publications_fr.php?publications_id=26).



Les coupures dans les programmes de logements sociaux

Des intervenants ont blâmé les coupures fédérales de 1994 dans les programmes d'habitations à loyer modique (HLM) pour la sévérité de la crise. S'il est vrai que ces coupures ont entraîné une réduction des mises en chantier de HLM d'environ 5000 nouvelles unités par an au taux de construction de la fin des années 1980, le gouvernement fédéral n'a pas cessé de subventionner les HLM existants et le gouvernement du Québec a considérablement bonifié ses programmes depuis cette date.

Ceux qui utilisent cet argument entretiennent la confusion car ils ne considèrent pas les mesures de soutien financier direct comme de véritables mesures de logement social.

Si l'on tient compte de tous les programmes de logements sociaux (HLM, coopératives d'habitation, organismes à but non lucratif, suppléments au loyer et allocations au logement), les dépenses fédérales et provinciales en matière de logement social au Québec ont augmenté de plus de 15% en dollars constants entre 1996 et 2001.

De plus, le pourcentage des ménages québécois bénéficiaires d'une aide au logement à caractère social est passé de 3% en 1981 à 8% en 1999 et leur nombre de 121 000 à plus de 240 000 entre 1991 et 2001⁸. Ceux qui utilisent cet argument entretiennent toutefois la confusion car ils ne considèrent pas les mesures de soutien financier direct (suppléments au loyer et allocations logement) comme de véritables mesures de logement social.

La transition démographique

Selon M. Daniel Gill de l'Université de Montréal, la crise serait en partie provoquée par l'incapacité du secteur privé à s'adapter à la transition démographique (en particulier le vieillissement de la population) et à l'individualisation des comportements des ménages québécois (notamment l'augmentation du nombre de ménages composés d'un seul adulte et le regain d'intérêt pour la ville).

On observe cependant des changements démographiques et comportementaux similaires dans le reste du Canada dans un contexte où la croissance de la population est nettement supérieure à celle du Québec. Malgré cela, les taux d'inoccupation y sont aujourd'hui plus élevés qu'au Québec (Tableau 1).

Comment expliquer ce paradoxe? La raison en est fort simple: il est plus rentable de construire des logements dans le reste du pays et les mises en chantier répondent à la demande. Par exemple, depuis quelques années, les mises en chantier sont presque aussi nombreuses à Calgary, où la croissance démographique est la plus rapide au Canada, qu'à Montréal, dont la population est près de quatre fois plus nombreuse. On constate par ailleurs que les deux agglomérations québécoises où le taux d'inoccupation est encore relativement élevé (Saguenay et Trois-Rivières) ont connu une baisse réelle de population entre 1996 et 2001. La seule raison pour laquelle ces villes ne connaissent pas une crise du logement est que leur économie décline rapidement et que plusieurs de leurs habitants les quittent pour aller gagner leur vie ailleurs.

Les mises en chantier sont presque aussi nombreuses à Calgary, où la croissance démographique est la plus rapide au Canada, qu'à Montréal, dont la population est près de quatre fois plus nombreuse.

Les véritables causes de la crise

Les causes de la situation actuelle n'ont rien de mystérieux. Si la crise du logement au Québec n'est pas attribuable à l'appauvrissement des ménages, ni aux coupures dans les budgets du logement social et à la transition démographique, c'est du côté de la rentabilité d'un investissement dans le logement locatif qu'il faut se tourner pour avoir l'explication. Il suffit pour s'en convaincre d'examiner l'écart considérable entre les loyers versés au Québec et dans le reste du Canada (Tableau 3).

⁸ Pierre Desrochers, *Comment résoudre la crise du logement au Québec*, Institut économique de Montréal, juillet 2002 (http://www.iedm.org/main/show_publications_fr.php?publications_id=39).

**Tableau 3****Loyer moyen pondéré par région métropolitaine, immeubles locatifs d'initiative privée de trois logements et plus, deux chambres (en dollars)**

	2000	2001	2002
Trois-Rivières	413	419	431
Saguenay	438	439	440
Sherbrooke	437	446	456
Montréal	509	529	552
Québec	518	538	550
Gatineau	544	573	599
Saskatoon	541	558	567
Saint John's (T-N-L)	552	575	589
Winnipeg	588	605	622
Halifax	648	673	704
Calgary	740	783	804
Vancouver	890	919	954
Toronto	979	1027	1047

Source: Statistique Canada et SCHL

Les données fournies par la SCHL ne reflètent pas nécessairement le prix demandé pour les logements libérés, mais il est indéniable que les loyers sont plus élevés même dans les provinces canadiennes où le revenu personnel disponible *per capita* est plus faible ou comparable à celui des Québécois. Par exemple, le prix moyen des loyers à Halifax est environ 28% plus élevé qu'à Montréal. La situation des plus démunis n'y est cependant pas pire. Une étude de la firme internationale de consultants immobiliers CB Richard Ellis nous apprend également que le prix des loyers à Montréal est l'un des plus bas au monde et que, parmi 30 importantes places d'affaires, seules Bangkok et Helsinki ont des loyers plus abordables que Montréal dans toutes les catégories de logements locatifs⁹.

La conjonction de ces deux facteurs, soit les prix des loyers les plus bas et les coûts de construction les plus élevés au Canada, fait en sorte qu'il n'est pas rentable d'investir dans le logement locatif au Québec.

Si le coût des loyers est plus bas au Québec que dans le reste du Canada, le coût de construction de nouvelles unités y est toutefois plus élevé d'environ 18% que la moyenne canadienne¹⁰. Cette situation s'explique essentiellement par la réglementation plus rigide de l'industrie de la construction au Québec. En dernière analyse, la conjonction de ces deux facteurs, soit les prix des loyers les plus bas et les coûts de construction les plus élevés au Canada, fait en sorte qu'il n'est pas rentable d'investir dans le logement locatif au Québec.

La meilleure façon de résoudre pour de bon la crise du logement est de s'assurer que le logement locatif redevienne un investissement rentable et sécuritaire. Pour y arriver, des politiques telles que la réglementation excessive du prix des loyers et de la construction résidentielle, de même que certaines dispositions législatives qui posent plusieurs obstacles à la sélection des locataires et à l'expulsion des plus mauvais locataires, devront être abolies. Toute solution durable à la pénurie de logement devra s'attaquer à ces problèmes, sinon cette crise continuera de faire les manchettes à chaque printemps au cours des prochaines années.

Note : Les sources complètes des données contenues dans cette Note économique, de même que des annexes plus détaillées, sont disponibles sur le site Web de l'Institut économique de Montréal à l'adresse suivante: http://www.iedm.org/main/show_publications_fr.php?publications_id=50.

⁹ Information fournie par Richard Wong de CB Richard Ellis (<http://www.cbre.org>).

¹⁰ Source: Statistique Canada, *Permis de construire et de démolition*, compilation spéciale, septembre 2002.



Institut Économique
de Montréal

Institut économique de Montréal
6418, rue Saint-Hubert
Montréal (Québec)
H2S 2M2 Canada
Téléphone: (514) 273-0969
Télécopieur: (514) 273-0967
Courriel: info@iedm.org
Site Web : www.iedm.org

L'institut économique de Montréal (IEDM) est un institut de recherche et d'éducation indépendant, non partisan et sans but lucratif. Il œuvre à la promotion de l'approche économique dans l'étude des politiques publiques.

Fruit de l'initiative commune d'entrepreneurs, d'universitaires et d'économistes de Montréal, l'IEDM ne reçoit aucun financement public.

Abonnement annuel aux publications de l'Institut Économique de Montréal : 68,00 \$.

Président du conseil :
Adrien D. Pouliot
Directeur exécutif :
Michel Kelly-Gagnon

Les opinions émises dans cette publication ne représentent pas nécessairement celles de l'Institut économique de Montréal ou des membres de son conseil d'administration.

La présente publication n'implique aucunement que l'Institut économique de Montréal ou des membres de son conseil d'administration souhaitent l'adoption ou le rejet d'un projet de loi, quel qu'il soit.

Reproduction autorisée à condition de mentionner la source.

© 2003 Institut économique
de Montréal

Imprimé au Canada