

COVID-19 : Immobilier – Mauvais augures

Chronique du 9 juin 2020

La semaine dernière, la SCHL a rendu public ses prévisions quant à l'impact qu'aura l'actuelle pandémie sur l'habitation. Les cheveux nous en dressent sur la tête. Pour cause, en ce qui concerne le Québec :

- Diminution des mises en chantier de 50 à 80 % pour l'année en cours;
- Baisse des prix (valeur des unités) de 6 à 15 %, par rapport à 2019;
- Baisse du marché de la revente de 15 à 25 %.

Pour peu que ces prévisions se concrétisent, la crise qui s'annonce dans le secteur immobilier sera :

- Pire que suite à la crise financière de 2008;
- Aussi grave que lors de la crise économique du début des années 1990.

La propriété résidentielle constitue le premier **bas de laine des Québécois**. Ce bas se trouve troué au moment précis où des dizaines de milliers de ménages, en sérieuse difficulté économique du fait de la pandémie et de ses suites, en auraient le plus besoin.

Par ailleurs, l'on a pu lire dans les journaux de nombreuses **opinions à mes yeux alarmantes pour Montréal**, tournant essentiellement autour de deux arguments:

- L'expérience massive et concluante du **télétravail** incitera nombre de Montréalais à déménager en banlieue;
- Cette tentation aurait été renforcée par les **difficiles conditions du confinement**, tel que l'ont vécu tous ces ménages « **prisonniers** » des petits logements de Montréal, par comparaison aux unifamiliales de banlieue plus généreuses en espace, dotées d'une cour... et tellement moins chères !

Chute de 50 à 80 % !!!

Comment est-il possible que les mises en chantier s'effondrent dans des proportions aussi extraordinaires ? Allons-y avec les premiers facteurs qui nous viennent à l'esprit, ceux dont les médias nous entretiennent ces jours-ci :

- **Le télétravail ?**
 - À court terme, il sera de peu d'effet;
 - Et d'ailleurs, je souhaite qu'il en aille de même à moyen et long termes;
 - De toute façon, on parle d'un effondrement des mises en chantier partout au Québec, en villes-centres autant qu'en banlieues;
 - Pour l'année en cours, le télétravail comptera ainsi pour peu de chose.

- **L'attractivité renforcée pour la banlieue ?**
 - Mêmes arguments.
- **Concernant cette fois uniquement Montréal, les 20-20-20 ?**
 - Suite au rapport cinglant de l'OCPM, leur application est reportée;
 - Même si ce n'avait pas été le cas, les promoteurs se seraient rués à la Ville avant le 1^e janvier, date initialement prévue d'entrée en vigueur, pour acquitter leur permis de construire et, ainsi, s'assurer d'échapper aux 20-20-20 au moins jusqu'à 2023.
- **La diminution de la capacité de payer des ménages ?**
 - D'une part, cette diminution réelle pour des dizaines de milliers de ménages sera en partie compensée par la chute des prix de l'immobilier;
 - D'autre part, cette même chute des prix multipliera les opportunités pour la bonne moitié des ménages dont les revenus n'ont pas été affectés par la crise.

Ce ne sont donc ni le télétravail, ni l'attractivité de la banlieue, ni les 20-20-20, ni la diminution de la capacité de payer des ménages qui provoqueront cette année l'effondrement des mises en chantier résidentielles.

Le moteur de l'immigration

Les mises en chantier résidentielles sont essentiellement liées au nombre de nouveaux ménages à loger :

- S'il y a beaucoup de nouveaux ménages à loger, il y aura un fort volume de mises en chantier, et vice-versa.

Le « **baby boom** » des années 1945-1965 s'est, 25 ans plus tard, traduit par la création d'un nombre très élevée de nouveaux ménages, ce qui a fait le succès de l'industrie de la construction résidentielle jusqu'au tournant des années 1990.

Un second facteur, celui de la **forte diminution moyenne de la taille des ménages**, a renforcé ce mouvement¹.

Aujourd'hui, le potentiel de ces deux moteurs est à toute fin pratique épuisé.

Le tableau produit en annexe permet de comprendre où se situe le moteur actuel des volumes élevés de mises en chantier :

- Ces trois dernières années, les flux migratoires internationaux et interprovinciaux ont compté pour 80 % de la croissance démographique du Québec;
- De même que pour 77 % de celle de Montréal :
 - Et encore, Montréal perd-elle annuellement 23 800 habitants aux banlieues qui l'entourent (migrations internes au Québec);

¹ De 1961 à 2016, la taille moyenne des ménages de la RMR-Montréal est passé de 3,84 à 2,37 personnes, une diminution de 38 %. Des 1,2 millions de nouveaux ménages correspondant à cette période, pas moins de 450 000 sont imputables à cette diminution. Source : Statistiques Canada, recensements.

- Sans cela, sa croissance démographique aurait été non pas de 31 300 par an, mais bien de 55 100, dont 87 % du fait des migrations internationales.

Depuis 3 mois, les mouvements migratoires du Québec avec l'extérieur sont totalement à l'arrêt. Ils ne redémarreront pas avant septembre ou octobre prochain :

- C'est cela qui, malheureusement, **rend crédible une diminution de 50 à 80 % des mises en chantier résidentielles durant la présente année 2020.**

Et le centre-ville dans tout ça ?

Les auditeurs savent l'intérêt que je porte à la renaissance du centre-ville en tant qu'espace résidentiel, ou lieu de vie.

La **Stratégie Centre-Ville** appelle une croissance de la population de l'ordre de 50 000 habitants d'ici 2031, par rapport à 2011 :

- Avec 30 000 nouveaux logements déjà construits ou présentement en chantier, cet objectif sera assurément atteint, et ce, bien avant l'an 2031;
- Reste que tout allait si bien que l'on était parti pour une croissance de 60 ou même 70 mille nouveaux habitants sur ce même horizon 2031.

Je souligne en passant ce paradoxe voulant que même si les mises en chantier s'effondreront quasi assurément cette année, on ne s'en rendra pratiquement pas compte :

- Il y a présentement tant de chantiers majeurs à peine amorcés, dont le cycle de réalisation s'étend sur 2 à 3 années, que le centre-ville est assuré d'une forte activité de construction jusqu'à fin 2022;
- C'est la suite qui est plus incertaine.

Conclusion

Je m'en voudrais de ne pas finir par un conseil à tous ceux qui envisagent présentement de quitter Montréal pour la banlieue :

- Ce n'est pas en pleine crise, certes grave mais tout de même ponctuelle, que l'on prend une décision qui engage son avenir et celui de sa famille ;
- Attendez que la crise soit passée et donnez-vous ensuite le temps de réfléchir « à froid », genre 3 à 6 mois après le retour à la normale;
- Au terme de cette période, tard l'automne prochain ou même à l'hiver 2021, si vous êtes toujours convaincu que vous et votre famille seriez plus heureux en banlieue, ***Eh bien, soit !***
- J'en serai triste, mais ne vous en tiendrai pas rigueur :
 - Car ce n'est pas vous qui aurez à rougir de la décision que vous prendrez;
 - Mais plutôt moi et mes collègues urbanistes, parce que nous n'aurons pas su faire que Montréal réponde à vos attentes et à ceux de votre famille.

Contribution des soldes migratoires à l'augmentation de la population du Québec et de l'Agglomération de Montréal

		Trois années 2017-2018-2019		
		Total	Moyenne annuelle	
1,0 Augmentation de la population				
	Le Québec	259 014	86 338	100%
	Agglomération de Montréal	93 894	31 298	36%
2,0 Soldes migratoires avec l'extérieur				
2,1 Migrations internationales				
	Le Québec	121 380	40 460	100%
	Agglomération de Montréal	83 253	27 751	69%
2,2 Migrations interprovinciales				
	Le Québec	-16 869	-5 623	100%
	Agglomération de Montréal	-9 471	-3 157	56%
2,3 Résidents non permanents				
	Le Québec	102 303	34 101	100%
	Agglomération de Montréal	70 392	23 464	69%
2,4 Total				
	Le Québec	206 814	68 938	100%
	Agglomération de Montréal	144 174	48 058	70%
3,0 Migrations entre régions du Québec				
	Montréal (06)	-71 421	-23 807	NSP
4,0 Solde migratoire net (2,0 + 3,0)				
	Le Québec	206 814	68 938	100%
	Agglomération de Montréal	72 753	24 251	35%
5,0 Contribution des soldes migratoires à l'augmentation de la population				
	Le Québec		80%	
	Agglomération de Montréal		77%	

Source : Institut de la statistique du Québec. Traitement R. Bergeron.