

Crise du logement 2021

Chronique du 15 avril 2021

D'aussi loin que je me souviens, le printemps, moment de renouvellement de son bail pour qui choisit de rester sur place ou de recherche d'un nouveau logement pour qui déménage, le printemps donc a été synonyme de **crise du logement**.

D'une année à l'autre, la « **crise** » est plus ou moins réelle. Ceci dit, tout indique que le **millésime 2021** est réellement problématique :

- D'autant, ce qui est nouveau, que la pression ne se constate pas que du côté de la location mais aussi de l'accession à la propriété.

Du côté de la location

On aurait pu penser – comme j'avoue l'avoir fait – que la forte diminution de l'immigration et l'absence d'étudiants étrangers imputables à la pandémie COVID-19, combiné à un record de 25 ans au niveau des mises en chantier et au retour sur le marché locatif de milliers de logements Airbnb, allaient cette année se traduire par une forte hausse des taux d'inoccupation à Montréal et, ce qui en résulte, par une stagnation et même un léger recul des prix :

- Or, c'est tout le contraire qui se produit !
- Dès qu'un logement est annoncé, jusqu'à des dizaines de postulants se manifestent;
- Les postulants faisant la file sur le trottoir, à Verdun ou Rosemont, démontrent que la concurrence est la plus féroce pour les logements loués entre 900 et 1 200 \$;
 - Allant jusqu'à créer des phénomènes de surenchères... qui font le bonheur des locateurs.

Attention ! Ceci vaut pour les logements locatifs pouvant être qualifiés « **d'abordables** », tout en l'étant bien sûr de moins en moins. Qui a la capacité de payer **2 000 \$** et plus par mois, **essentiellement au Centre-Ville**, aura quant à lui l'embarras du choix.

Le Devoir de samedi dernier (10 avril), exploitant les plus récentes données de la SCHL, a produit un fort complet reportage sur le sujet. On y apprend que :

- Les taux d'inoccupation sont extrêmement faibles – de l'ordre de 1,5 % à peine – dans les quartiers où l'on trouve encore à se loger pour un loyer de 900 \$ et moins;
- Les hausses moyennes 2020-2021 des logements locatifs atteignent des sommets dans le Sud-Ouest et Verdun (14,4%), dans Hochelaga-Maisonneuve (9,8%) et dans Rosemont (8,6 %);
- Si vous vous étonnez que le Plateau Mont-Royal ait enregistré une hausse inférieure à la moyenne (3,5 %, versus 4,2%), c'est simplement qu'il fut le premier arrondissement où les prix se sont envolés, à partir des années 1990 :

- Depuis lors, l'« effet Plateau » déborde en tache d'huile dans tous les autres quartiers anciens de la ville :
- Si bien que les Bo-Bo affichent aujourd'hui leur fierté d'habiter HOMA, Rosemont ou Verdun, quartiers dont le cadre de vie, à commencer par les rues commerciales, s'est énormément amélioré ces 10 dernières années.

Je devine qu'à l'exposé de ce qui précède, le concept de **gentrification** sera spontanément venu à l'esprit de beaucoup d'auditeurs. Face à ce terme, je dois confesser ce que j'appellerais un « **inconfort d'urbaniste** ». Je m'explique :

- Quand j'ai aménagé sur le Plateau à mon arrivée à Montréal, en 1975, dans un 4 ½ loué 68 \$ par mois, j'avais conscience d'avoir choisi de vivre dans l'un des quartiers les plus déshérités de Montréal;
- De 1987 à 2001, j'ai habité dans Hochelaga. Ce quartier avait alors mauvaise mine, la rue Ontario tout particulièrement, parsemée de dépanneurs antédiluviens, de prêteurs sur gages et autres ateliers de tatouage. Au point que mes visiteurs m'ont souvent dit : « *Comment fais-tu pour habiter ici ?* »

Ce qu'on appelle **gentrification**, le remplacement de populations peu fortunées par d'autres qui le sont plus, procède de ce que j'appelle la « **revalorisation de la centralité** » :

- Durant 50 ans, les classes moyennes n'ont rêvé que de banlieue, abandonnant les quartiers centraux et anciens aux populations défavorisées;
- Puis, une frange significative de ces mêmes classes moyennes a redécouvert à la fois les vertus de la centralité et, à Montréal, l'exemplaire qualité urbanistique et architecturale de ces quartiers :
 - On conviendra que cela constitue un revirement positif à l'ère du développement urbain durable.

Comme vous, et **c'est là que réside mon inconfort**, je me déssole que trop souvent, cela se traduise pas par l'éviction des habitants de longue date des quartiers centraux et anciens:

- La solution réside évidemment dans le **BON DOSAGE** (1) de resserrement de la réglementation des loyers, (2) de zonage d'inclusion, (3) lequel demeure toutefois lettre morte en l'absence de financements publics suffisants;
- J'y reviendrai dans une prochaine chronique.

Si l'on ajoute à l'équation les nombreux cas de « **rénovictions** » (éviction de tous les occupants d'un immeuble au motif de sa rénovation complète) présentement relatés dans les médias, il ne fait pas de doute que **le millésime 2021 s'annonce particulièrement douloureux pour les locataires montréalais** :

Du côté de l'accession à la propriété

On a l'impression que le marché est devenu fou. Car depuis un an, les prix ont littéralement explosé.

**Progression moyenne des valeurs résidentielles
en région montréalaise**

RMR	Mars 2020	Mars 2021	2020-2021
Unifamiliales	365 000 \$	481 000 \$	32%
Condos	289 750 \$	347 065 \$	20%
Île de Montréal			
Unifamiliales	540 000 \$	719 500 \$	33%
Condos	385 000 \$	403 500 \$	5%
Reste de la RMR			
Unifamiliales	331 397 \$	422 456 \$	27%
Condos	204 077 \$	280 224 \$	37%

Source : APCIQ, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, *Les statistiques du marché immobilier résidentiel*, édition mars 2021.

La pandémie COVID-19 est la principale raison expliquant l'extraordinaire vogue **pour les résidences unifamiliales ET pour la banlieue** :

- On remarquera que la valeur des condos a très peu monté à Montréal;
- Alors qu'elle fut de 37 % dans le reste de la RMR.

On voit tous les jours dans les médias que :

- Les gens font la queue pour visiter une unifamiliale qui se libère;
- Ils surenchérissent les uns contre les autres, si bien que l'unité peut être vendue 20 ou 30 % plus cher que le prix affiché;
- Souvent, ils ne prennent même pas la peine de visiter : ils achètent à l'aveugle.

Pour qui vend sa maison pour aller vivre dans un ensemble immobilier destiné aux retraités, **c'est la fête**. Celui qui vend et achète une autre maison est en **situation relativement neutre**. Mais pour la petite famille qui souhaite accéder à la propriété, acheter maintenant **soit est impossible, soit n'est pas dénué de risques** :

- **Impossible** : malgré les actuels faibles taux d'intérêt, beaucoup d'accédants potentiels à la propriété doivent reporter leur projet, la concurrence par les prix étant présentement beaucoup trop forte ;
 - J'hésite à le dire... mais pour Montréal, considérant la saignée annuelle des familles qui s'expatrient en banlieue, c'est presque un mal pour un bien.
- **Risqué** : avec tout l'argent que l'on a mis de côté durant cette année COVID, puisqu'on ne pouvait plus aller ni au restaurant, ni au spectacle, ni en vacances à l'étranger, etc., beaucoup d'accédants à la propriété disposent de la mise de fond;
 - Mais qu'arrivera-t-il quand les taux hypothécaires doubleront, de 3 % à 6 % ?
 - Ou pire, quand le marché, dont plusieurs experts et institutions disent qu'il est présentement surévalué, connaîtra une brusque correction à la baisse, comme ce fut le cas dans les années 1990 ?