

Richard Bergeron, chroniqueur urbain
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

Évolution du secteur résidentiel locatif

Chronique du 11 février 2021

Récemment, quelqu'un m'a interpellé à propos de beaucoup de gens qu'il côtoie lui disant s'être récemment portés acquéreurs d'un condo non pas pour y loger, mais pour le louer. Quelles est la rationalité économique derrière un tel choix, m'a-t-il demandé ?

Toujours récemment, la SCHL a publié son *Rapport sur le marché locatif* pour l'année 2020, qui complète la mise en ligne des *Données annuelles des mises en chantier*, à nouveau pour l'année 2020, dont j'ai déjà parlé.

Cette chronique sera l'occasion de voir que :

- De marginal au niveau des mises en chantier il y a 10 ans, le secteur locatif est depuis lors devenu nettement dominant dans la RMR Montréal ;
- Que oui, il est économiquement rationnel d'acquérir un condo afin de le louer. À tout le moins, ce l'était avant la COVID-19 ;
- Que l'actuelle crise provoquée par la COVID-19 fait mal au secteur locatif, mais de façon beaucoup plus marqué au centre-ville que partout ailleurs.

D'abord les chiffres

À l'échelle de la **RMR-Montréal** les logements locatifs :

- Ne représentaient que 13 % des mises en chantier au tournant de l'année 2010 ;
- Proportion qui est passée à 60 % l'an dernier, 63 % même si l'on tient compte des condos destinés à la location.

C'est dire combien les deux autres formules résidentielles ont reculé :

- L'**unifamiliale** a pratiquement **reculé de moitié, soit de 36 % à 20 %** seulement du total des mises en chantier ;
- Le recul du **condo** par un acquéreur prévoyant y loger lui-même fut nettement plus spectaculaire, soit une **diminution des deux-tiers, de 51 % à 17 %**.

Ne soyez pas inquiets pour l'unifamiliale, même s'il s'en construit moins :

- Au recensement 2016, on en comptait pas moins de 707 000¹ dans la RMR ;
- Beaucoup de 55 ans et plus préférant désormais la location à la propriété, des milliers d'unités existantes reviennent chaque année sur le marché ;
- Ainsi, une jeune famille qui quitte Montréal pour la banlieue – ce qui m'est cruel, ai-je besoin de la préciser – aura l'embarras du choix dans l'unifamilial existant.

¹ Incluant les maisons jumelées et en rangée.

Forte progression 2010-2020 du secteur résidentiel locatif dans la RMR Montréal, suivant l'indicateur des mises en chantier

Données SCHL					Tenant compte des condos destinés à la location ³		
Centre-ville ¹	Unifamilial	Condos	Locatif ²	Total	Condos	Locatif ²	Total
2010-2011-2012	Marginal	1 910	345	2 255	Inconnu		
2018-2019-2020	Marginal	7 297	4 941	12 238	5 108	7 130	12 238
Année 2020	Marginal	2 373	2 593	4 966	1 661	3 305	4 966
2010-2011-2012	Marginal	85%	15%	100%	85%	15%	100%
2018-2019-2020	Marginal	60%	40%	100%	42%	58%	100%
Année 2020	Marginal	48%	52%	100%	33%	67%	100%
Reste de la RMR	Unifamilial	Condos	Locatif	Total	Condos	Locatif	Total
2010-2011-2012	23 734	33 554	8 369	65 657	Inconnu		
2018-2019-2020	13 618	15 808	35 728	65 154	13 376	38 160	51 536
Année 2020	4 531	4 416	13 361	22 308	3 770	14 007	17 777
2010-2011-2012	36%	51%	13%	100%	51%	13%	64%
2018-2019-2020	21%	24%	55%	100%	21%	59%	79%
Année 2020	20%	20%	60%	100%	17%	63%	80%

Note 1 : Défini à la **Stratégie Centre-Ville** (2017) de la Ville de Montréal, incluant, outre l'arrondissement Ville-Marie, les secteurs Faubourg-aux-Récollets et Griffintown, de l'arrondissement Sud-Ouest.

Note 2 : Le secteur locatif inclut les logements coopératifs, peu nombreux. L'unifamilial inclut les maisons jumelées et en rangée, les trois types constituant la catégorie **propriété absolue** de la SCHL.

Note 3 : Pour la période récente, la SCHL estime à 30 % les copropriétés qui sont sur le **marché locatif secondaire** au centre-ville, à 20 % sur l'ensemble de la RMR. Les proportions sont inconnues pour la première période de trois années, 2010 à 2012.

Sources : (1) SCHL, **Données annuelles des mises en chantier** et (2) SCHL, **Rapport sur le marché locatif**, janvier 2021, p. 136.

Intéressons-nous maintenant au centre-ville, où pratiquement tous vivent en immeuble, dans un appartement dont ils sont propriétaires ou locataires. En 10 ans, au niveau des mises en chantier :

- Le condo pour y habiter a reculé de 85 % à 33 % du total ;
- Réciproquement, le secteur locatif a progressé de 15 % à 67 % :
 - Ainsi, sur l'exceptionnel total de presque 5 000 mises en chantier l'an dernier, **plus de 3 300 étaient destinés à la location.**

Rationalité pré COVID-19

Il existe essentiellement deux stratégies d'investissement chez les **promoteurs immobiliers**, dépendamment de la catégorie de capitaux impliqués :

- **Cycle court** : le promoteur engage ses capitaux propres, ceux de ses partenaires, les avances à hauteur de 15 % des futurs acquéreurs, le tout complété par un emprunt bancaire à court terme. Le but est de **réduire le plus possible la durée de réalisation du projet**, de sa conception à la vente de la dernière unité. Le cycle court correspond aux **logements unifamiliaux et aux condos**.
- **Cycle long** : certains types de capitaux, ceux des régimes de retraite par exemple, sont à la recherche d'un domicile à long terme, de l'ordre de 25 ou 30 ans, offrant un rendement certes moyen mais fiable. Le pool d'investisseurs en cause prend tous les coûts de réalisation du projet à sa charge et assume la dette à long terme. On aura compris que le cycle long correspond au **logement locatif**.

En fait, en immobilier, on est toujours en contexte de cycle long, la **dette à long terme**, dans le cas du **cycle court**, étant transférée aux acquéreurs individuels par le biais des hypothèques qu'ils contractent auprès de leurs institutions financières respectives.

Qui prendrait le risque d'investir 100 M\$ pour bâtir une tour locative comptant 250 logements sans être minimalement sûr qu'une clientèle sera au rendez-vous ? Cette échelle d'investissement n'est envisageable qu'après que **l'attractivité résidentielle d'une localisation ait été dûment attestée** :

- En banlieue, ce sont l'unifamiliale et le condo qui l'attestent ;
- **Au centre-ville, ce fut bien sûr le seul condo.**

Rappelez-vous comment tout a commencé :

- En 2004, le promoteur Prével prenait le risque de lancer la phase 1 de la Lowney's, en commençant par le plus difficile, à savoir transformer l'usine de Cherry Blossom en immeuble résidentiel. Le succès fut immédiat. Les projets de condos de taille intermédiaire se mirent à foisonner ;
- En 2009 et 2010, deux premiers immeubles de plus grand gabarit furent lancés, Altitude, face à Place Ville-Marie, et Altoria, angle Viger et Beaver Hall. Suivirent des dizaines d'autres projets, de taille de plus en plus gigantesque.

Ce qui nous amène à l'époque récente, pré COVID :

- Le centre-ville est devenu **l'espace résidentiel le plus recherché** du Québec ;
- Rassurés, il est temps pour les fonds d'investissement à long terme d'entrer en action et d'investir massivement dans l'immobilier locatif :
 - Où, pour un individu, d'acquérir quelques condos et les offrir en location.

La crise provoquée par COVID-19

Le *Rapport sur le logement locatif* de la SCHL a révélé que le taux d'inoccupation :

- À Montréal, a doublé par rapport à 2019, passant de 1,6 % à 3,2 % :
 - Quand il demeurait stable en banlieue, à tout juste 1,2 %.
- Mais encore faut-il distinguer entre les quartiers de Montréal :
 - Le taux a été **multiplié par 5, passant de 2 % à 10,5 %** chez les grands immeubles du centre-ville et du Plateau Mont-Royal (secteur Milton Park).

Les fonds d'investissement à long terme, dont les grands immeubles locatifs sont présentement en construction et ne seront livrés que dans une année ou deux, peuvent absorber un début difficile puisqu'ils recherchent un rendement lissé sur 25 ou 30 ans :

- Mais pour l'acquéreur individuel de un ou de quelques condos qu'il comptait offrir en location, c'est la catastrophe !
- Ainsi, **ce qui était un investissement économiquement rationnel l'an dernier l'est déjà beaucoup moins ;**
- Et si j'ai raison que le « manque à gagner démographique » de Montréal va s'accroître, voire que Montréal risque de se retrouver bientôt en situation de déclin démographique absolu, la proverbiale lumière au bout du tunnel sera longue à se manifester pour les acquéreurs individuels de condos locatifs au centre-ville.

Mot de la fin

Ces difficultés appréhendées ou réelles affectant les locataires, c'est tout de même une bonne nouvelle pour les locataires montréalais.

En banlieue, il n'y a pour l'heure rien de changé, ni même de perspective de changement.