

COVID-19 : Le défi logement du 1^e juillet

Chronique du 16 avril 2020

Le premier ministre Legault a annoncé que les chantiers de construction résidentielle, fermés depuis le 23 mars dernier, rouvriront lundi prochain, 20 avril.

Au cours des dernières semaines, une inquiétude était exprimée concernant le fait qu'environ 10 000 logements en construction ne seraient pas complétés et ne pourraient donc être livrés à leurs occupants à la date fatidique du 1^e juillet.

Le marché du logement était déjà resserré, particulièrement dans le secteur locatif à Montréal. Si en plus 10 000 ménages ne pouvaient accéder à un logement neuf tel que prévu le 1^e juillet, créant une réaction en chaîne – si je ne quitte pas mon logement actuel, qu'advient-il de celui qui devait venir m'y remplacer, et ainsi de suite –, une grave crise du logement ne manquerait pas d'en résulter. C'est précisément ce qu'a voulu éviter François Legault :

- « ... ne pas ajouter une crise du logement par-dessus la crise qu'on vit actuellement ».

Cité par La Presse + du 14 avril

Qu'est-ce qui crée une crise du logement ?

Sauf situation très exceptionnelle telle celle créée par la pandémie COVID-19, le concept de crise du logement s'applique uniquement au secteur locatif. Il réfère au fait que les logements à louer deviennent si rares et si chers que des centaines de ménages, dont nombre de familles, sont menacés de se retrouver à la rue.

Le tableau qui suit permet d'identifier le facteur qui explique le resserrement actuel du marché du logement à Montréal :

- Une soudaine et forte poussée démographique.

Absorption de la croissance démographique sur l'île de Montréal par le marché local du logement

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Croissance démographique						
			8 989	24 977	34 357	34 562
Mises en chantier						
	8 477	5 893	6 466	10 140		

Impact sur le secteur locatif

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Taux d'inoccupation	3,5%	4,2%	4,0%	2,8%	1,9%	1,6%
Nombre de logements	426 653	440 607	442 637	441 126	446 038	446 869
Logements inoccupés	14 933	18 505	17 705	12 352	8 475	7 150

On se souviendra que la semaine dernière, j'ai présenté une information qui paraissait jusque-là être passée inaperçue, à savoir que l'île de Montréal venait tout juste de gagner 100 000 habitants :

- Le chiffre exact est 102 885, en quatre ans, comme on le voit au tableau.

Qui dit nouveaux habitants dit forcément nouveaux logements. Mais qu'arrive-t-il si la construction de logements ne parvient pas à suivre le rythme qu'impose la démographie ?

- Il faut compter 2 ans entre la mise en chantier et l'occupation d'un logement;
- Ce sont conséquemment les logements mis en chantier durant la période 2014-2017 qui devaient permettre d'accueillir les nouveaux habitants de la période 2016-2019;
- Le problème, c'est que seulement 30 976 logements furent mis en chantier sur l'île de Montréal durant ces quatre années 2014-2017;
 - Quand il en aurait fallu 50 000 pour loger entièrement la nouvelle population dans des logements neufs;
- Environ 40 000 nouveaux habitants, ou 20 000 ménages, n'ont conséquemment eu d'autre choix que de se loger dans les logements locatifs existants;
 - C'est ce qui a fait passer le taux d'inoccupation de 3,5 % à tout juste 1,6 %;
 - Un taux si bas qu'il fait craindre l'éclatement d'une crise du logement.

Double paradoxe

J'en profite pour souligner combien la situation montréalaise actuelle est paradoxale :

- De un, c'est un phénomène positif, à savoir que de plus en plus de gens veulent vivre à Montréal plutôt qu'en banlieue, qui y crée l'amorce d'une crise du logement ;
- De deux, alors que l'intelligentsia montréalaise dénonce la construction à ses yeux excessive de logements à Montréal, particulièrement au centre-ville, le véritable problème est plutôt qu'il s'en construit **trop peu**.

Le défi du 1^e juillet prochain

La fermeture durant un mois des chantiers de construction à quelques mois de la date fatidique du 1^e juillet faisait courir un risque réel de crises du logement à diverses échelles dans pratiquement toutes les villes du Québec.

Ceci dit, **nulle part ce risque n'était-il plus grand qu'à Montréal**, puisque la pandémie s'y est ajoutée à une situation déjà proche du point de rupture.

Pour l'heure, le risque de crise du logement à Montréal n'est nullement écarté, considérant :

- Le taux d'inoccupation exceptionnellement bas du secteur locatif;
- Lequel ne pourra donc continuer d'accueillir les nouveaux Montréalais ne trouvant pas à se loger dans le neuf;
- D'autant que du côté du neuf, on imagine mal que les règles imposées par le gouvernement, dont le respect d'une distance de deux mètres entre chaque ouvrier, seront sans impact sur la productivité du travail et les délais de livraison.