

Évolution du marché du logement locatif :

analyse,
effets
et perspectives



Québec 

Évolution du marché du logement locatif :

analyse,

effets

et perspectives

par

Jean-Claude Thibodeau

Cette étude est publiée par la Société d'habitation du Québec.

Elle a été produite sous la responsabilité de Claude-Rodrigue Deschênes, économiste au Service de la recherche et du Centre de documentation, Direction de la planification, de la recherche et de la concertation de la Société d'habitation du Québec.

Note : *Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec ; elles n'engagent que la responsabilité de l'auteur.*

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, s'adresser au :

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec

Succursale de Québec
Société d'habitation du Québec

Tél. : (418) 646-7915

Succursale de Montréal
Société d'habitation du Québec

Tél. : (514) 873-9612

Numéro sans frais : 1 800 463-4315

On peut également télécharger ou commander ce document à l'adresse Internet suivante :

<http://www.habitation.gouv.qc.ca>

Septembre 2003

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 2003
Bibliothèque nationale du Canada, 2003
ISBN 2-550-41363-6
8 Gouvernement du Québec

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION.....	3
ÉVOLUTION RÉCENTE DU MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF	5
1. RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL	5
1.1 Vision d'ensemble de la région	5
1.1.1 Évolution de l'univers locatif et du taux d'inoccupation	5
1.1.2 Création de nouveaux ménages.....	6
1.1.3 Évolution des loyers	7
1.1.4 Mises en chantier.....	7
1.1.5 Synthèse	9
1.2 Étude détaillée des zones SCHL	9
1.2.1 Répartition spatiale de l'univers de logements locatifs dans la région métropolitaine de Montréal	9
1.2.2 Évolution spatiale du taux d'inoccupation.....	9
1.2.3 Évolution des loyers selon les zones.....	11
1.2.4 Mises en chantier par zone.....	12
1.2.5 Synthèse	13
2. RÉGION MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC	16
2.1 Vision d'ensemble de la région	16
2.1.1 Évolution de l'univers locatif et du taux d'inoccupation	16
2.1.2 Évolution des loyers	16
2.1.3 Mises en chantier.....	17
2.1.4 Synthèse	17
2.2 Étude détaillée des zones SCHL	19
2.2.1 Répartition spatiale de l'univers du logement locatif dans la région métropolitaine de Québec.....	19
2.2.2 Évolution spatiale du taux d'inoccupation.....	19
2.2.3 Évolution des loyers selon les zones.....	19
2.2.4 Synthèse	19
3. RÉGION MÉTROPOLITAINE D'OTTAWA-GATINEAU	20
3.1 Évolution de l'univers locatif, du taux d'inoccupation et de la création de ménages	21
3.2 Évolution des loyers	22
3.3 Évolution des mises en chantier	23
3.4 Synthèse	24
4. LA SITUATION DU LOGEMENT LOCATIF DANS DEUX AGGLOMÉRATIONS MOYENNES DU QUÉBEC : SHERBROOKE ET TROIS-RIVIÈRES	26
4.1 Évolution du taux d'inoccupation et de ses composantes	27
4.2 Évolution des loyers	27
4.3 Évolution des mises en chantier	27
4.4 Synthèse	30

5.	COMPARAISON AVEC TORONTO ET VANCOUVER	31
5.1	Évolution du taux d'inoccupation dans le locatif et de ses composantes	31
5.2	Évolution des loyers	31
5.3	Évolution des mises en chantier	32
5.4	Synthèse	35
6.	VISION D'ENSEMBLE DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ LOCATIF ET TENTATIVE D'EXPLICATION	35
6.1	Vision d'ensemble	35
6.2	Tentative d'explication.....	36
LES EFFETS DU RESSERREMENT		39
7.	ANALYSE DES PETITES ANNONCES DE <i>LA PRESSE</i>	39
7.1	Introduction et méthode	39
7.2	Résultats	40
7.3	Synthèse	42
8.	ÉVOLUTION DES CAUSES PORTÉES DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT	43
8.1	Vision d'ensemble	43
8.2	Analyse par région	44
8.3	Synthèse	49
9.	AUTRES SOURCES D'INFORMATION	52
10.	SYNTHÈSE DES EFFETS DU RESSERREMENT	53
CONCLUSION		55
BIBLIOGRAPHIE.....		59
ANNEXE		
-	Délimitation des zones d'enquête – RMR de Montréal	
-	Liste des zones SCHL - Région de Québec	
-	Tableau A 1 : Évolution annuelle de quelques indices socio-économiques canadiens, 1990-2001	
-	Tableau A 2 : Estimation de la population des régions d'études, 1996-2002	
-	Tableau A 3 : La situation des ménages locataires par ville en 1995	
-	Graphique 1 : Évolution des taux d'inoccupation, 1995-2001	

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 -	Taux d'inoccupation et nombre de nouveaux ménages présumés, RMR de Montréal, 1992, 1995-2001	6
Tableau 2 -	Loyer moyen des logements des immeubles d'initiative privée de six logements et plus selon le nombre de chambres, RMR de Montréal, 1985, 1992, 1995-2001	7
Tableau 3 -	Mises en chantier, région métropolitaine de Montréal, 1985, 1990, 1992 et 1995-2001	8
Tableau 4 -	Principales variables concernant le marché du logement locatif par zone SCHL de la région métropolitaine de Montréal, 1995-2001	10
Tableau 5 -	Mises en chantier par zone de la région de Montréal par type de destination de marché, 1997-2001	15
Tableau 6 -	Taux d'inoccupation et nombre de nouveaux ménages présumés, région métropolitaine de Québec, 1992, 1995-2001	17
Tableau 7 -	Loyer moyen mensuel par taille de logement, région métropolitaine de Québec, 1985, 1992, 1995-2001	18
Tableau 8 -	Mises en chantier, région métropolitaine de Québec, 1985, 1990, 1992 et 1995-2001	18
Tableau 9 -	Principales variables concernant le marché du logement locatif par zone SCHL de la région métropolitaine de Québec, 1995-2001	20
Tableau 10 -	Taux d'inoccupation et nombre de nouveaux ménages présumés, région de Gatineau, région d'Ottawa, 1992, 1995-2001	22
Tableau 11 -	Loyer moyen mensuel par taille de logement, région de Gatineau, région d'Ottawa, 1992, 1995-2001	25
Tableau 12 -	Mises en chantier, région de Gatineau, région d'Ottawa, 1992, 1995-2001	26
Tableau 13 -	Taux d'inoccupation et nombre de nouveaux ménages présumés, région de Trois-Rivières, région de Sherbrooke, 1992, 1995-2001	28
Tableau 14 -	Loyer moyen mensuel par taille de logement, région de Trois-Rivières, région de Sherbrooke, 1992, 1995-2001	29
Tableau 15 -	Mises en chantier, région de Trois-Rivières, région de Sherbrooke, 1992, 1995-2001	30
Tableau 16 -	Taux d'inoccupation et nombre de nouveaux ménages présumés, région de Toronto, région de Vancouver, 1992, 1995-2001	32
Tableau 17 -	Loyer moyen mensuel par taille de logement, région de Toronto, région de Vancouver, 1992, 1995-2001	33

Tableau 18 -	Mises en chantier, région de Toronto, région de Vancouver, 1992, 1995-2001, 2002	34
Tableau 19 -	Évolution des petites annonces de logements à louer, <i>La Presse</i> , mars et juin 1995, 2002.....	41
Tableau 20 -	Tableau comparatif du nombre de logements annoncés et des loyers moyens par zone SCHL sur l'île de Montréal, mars et juin, 1995, 2002.....	42
Tableau 21-	Évolution du nombre de causes déposées devant la Régie du logement, Québec, 1997-2002.....	45
Tableau 22 -	Évolution du nombre de causes introduites par la Régie du logement, par région étudiée, 1997-2002	46
Tableau 23 -	Évolution du nombre de causes soumises à la Régie du logement par les propriétaires, par zone SCHL de l'île de Montréal, 1997-1998, 1999-2000, 2001-2002.....	47
Tableau 24 -	Évolution du nombre de causes soumises à la Régie du logement par les locataires, par zone SCHL de l'île de Montréal, 1997-1998, 1999-2000, 2001-2002.....	48
Tableau 25 -	Évolution du nombre de causes introduites devant la Régie du logement, région de Québec.....	50
Tableau 26 -	Évolution du nombre de causes introduites devant la Régie du logement, région de Gatineau.....	50
Tableau 27 -	Évolution du nombre de causes introduites devant la Régie du logement, région de Trois-Rivières	51
Tableau 28 -	Évolution du nombre de causes introduites devant la Régie du logement, région de Sherbrooke.....	51

SOMMAIRE

La présente étude vise à examiner pourquoi le marché du logement locatif du Québec est rapidement passé d'une situation fortement excédentaire à une situation de pénurie de logements. On sait que les taux d'inoccupation se situaient autour de 7 % du stock de logements locatifs en 1990 et qu'ils se sont maintenus bien au-delà de 3 % jusqu'en 1997-1998. Puis, ils sont descendus en bas de 3 % et même en bas de 1 % en 2001. Est-ce qu'une partie importante du stock de logements locatifs aurait été transformée ou démolie pour faire place à d'autres formes de propriété ? Est-ce que les mises en chantier de logements locatifs auraient été trop faibles ? Est-ce que ce serait le fait d'une croissance très soudaine de la demande ?

Voilà autant d'interrogations auxquelles l'étude tente de répondre. Ainsi, elle démontre que le resserrement s'est fait soudainement et presque partout dans les agglomérations étudiées, soit Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke et Trois-Rivières. Ce resserrement est dû à la conjonction de facteurs économiques très favorables et de facteurs démographiques particuliers. Jusqu'à tout récemment, ce resserrement n'a pas eu d'effets marquants sur l'évolution des loyers ; par ailleurs, la relance de mises en chantiers locatives s'est fait attendre. Le problème principal semble être celui du faible revenu de beaucoup de ménages locataires, ce qui empêche une partie importante de la demande effective de logements de rentabiliser les nouvelles constructions. Cela est vrai pour la plupart des régions étudiées, mais la situation semble un peu moins difficile dans des agglomérations moyennes comme Trois-Rivières et Sherbrooke.

L'examen de la situation à Ottawa par comparaison à celle de Gatineau illustre l'effet important de la législation propre à chacune des provinces sur le taux d'inoccupation, sur le niveau et la hausse des loyers, sur la capacité de conversion en copropriété et sur les mises en chantier dans le locatif. En faisant le parallèle avec les cas de Toronto et de Vancouver, on constate que les locataires du Québec sont en meilleure position que ceux de l'Ontario (Toronto, Ottawa) et de la Colombie-Britannique (Vancouver), où généralement les niveaux de loyer, leurs hausses et les taux d'inoccupation sont nettement plus défavorables qu'au Québec.

En second lieu, l'étude examine les effets du resserrement du marché du logement locatif sur le comportement des principaux acteurs de ce marché. Plusieurs sources indirectes d'informations sont utilisées, notamment l'évolution des petites annonces du quotidien *La Presse* et celle des demandes à la Régie du logement.

Comme dans tout marché où il y a rareté, le resserrement du marché locatif entraîne des modifications dans le comportement des principaux acteurs. Le mode traditionnel de mise en marché que constituent les petites annonces ne joue plus un rôle aussi important et les caractéristiques annoncées reflètent cette plus grande rareté. Mais, ce qui ressort le plus de chacune des sources consultées, c'est l'augmentation des situations potentielles de harcèlement et de discrimination envers les locataires. On peut le constater par certains libellés de petites annonces dans les journaux, par l'accroissement du nombre de certains types de causes introduites auprès de la Régie du logement ou encore par le nombre de plaintes devant la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

L'étude se termine par une réflexion sur la signification du taux d'inoccupation d'équilibre et sur l'importance de certaines interventions de l'État pour pallier les effets du déséquilibre actuel dans le marché du logement locatif.

INTRODUCTION

MANDAT

La Société d'habitation du Québec (SHQ) nous confiait, en mai 2002, le mandat de réaliser une analyse de la situation du marché du logement locatif et de son évolution récente à Montréal et dans quelques autres villes du Québec. Cette analyse devait tenir compte du contexte socio-économique des dernières années et du contexte législatif propre au Québec et mettre en perspective l'évolution dans certaines autres villes canadiennes. À la suite de cette analyse, le mandat exigeait de documenter, dans la mesure du possible, les effets de cette évolution sur le comportement du marché du logement locatif lui-même et surtout sur celui de ses principaux acteurs (propriétaires, locataires, organismes). Enfin, la SHQ souhaitait que le rapport se termine sur quelques éléments de perspective.

MÉTHODOLOGIE

Chacune des parties du mandat nécessite des approches méthodologiques particulières, et surtout des sources d'informations différentes et très disparates. Pour la partie analyse du marché du logement locatif, nous avons utilisé des sources d'informations officielles, soit les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sur les taux d'inoccupation et ses composantes, les données sur les loyers moyens par taille de logement et les données sur les mises en chantier. Ces informations ont été compilées pour chacune des municipalités étudiées et, dans le cas des régions métropolitaines de recensement de Montréal et de Québec, nous avons poussé l'analyse par zone SCHL. Compte tenu de l'évolution très rapide du taux d'inoccupation et du grand intérêt de l'étude concernant les comportements des acteurs, nous avons considéré qu'un recul jusqu'en 1995 avec un point de comparaison en 1990-1992 était suffisant pour déceler des modifications significatives. Les données socio-économiques proviennent de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec.

En ce qui concerne les données sur l'évolution de certaines caractéristiques du marché et sur les comportements des acteurs, nous avons utilisé des informations provenant de la littérature, des articles de journaux, des rencontres avec des professionnels de la Régie du logement, des responsables d'organismes, d'une compilation spéciale des statistiques de la Régie du logement pour certaines catégories de causes introduites et, dans certains cas, par zone SCHL et d'une compilation des petites annonces de *La Presse* pour mars et juin 1995 et pour mars et juin 2002.

Dans le cas des données officielles, on a pu procéder à des analyses statistiques standards : fréquences, taux de croissance annuels, pourcentages relatifs, etc. Par ailleurs, dans le cas des informations tirées des entrevues ou des articles de journaux, ou de la littérature, on a procédé à des analyses essentiellement qualitatives. Au moment d'aborder une nouvelle section, les éléments méthodologiques propres à cette section seront présentés.

PLAN DE L'ÉTUDE

Dans la première partie de ce travail, une étude systématique de l'évolution des taux d'inoccupation et de ses composantes dans le logement locatif sera effectuée : l'étude de l'évolution des loyers par catégorie de taille de même que de l'évolution des mises en chantier par destination de marché sera effectuée en parallèle avec celle de l'évolution des taux d'inoccupation. Ces analyses seront effectuées d'abord pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal, de Québec et d'Ottawa-Gatineau. Par la suite, deux régions moyennes seront étudiées ; il s'agit de Trois-Rivières et de Sherbrooke. Afin de bien faire ressortir la situation particulière du Québec du point de vue de la législation en matière de contrôle des loyers et de la situation économique, une comparaison sera effectuée avec les régions de Toronto et de Vancouver. L'objectif de ces analyses est de tenter de mieux comprendre les raisons plus fondamentales qui expliqueraient pourquoi en l'espace de trois ou quatre ans les taux d'inoccupation sont

passés partout au Québec d'une situation très acceptable (plus de 3 %) à une situation très serrée (1 % et moins).

En seconde partie de ce travail, les modifications des comportements des acteurs présents sur le marché du logement locatif au Québec seront analysées. Un des moyens traditionnellement le plus utilisé au Québec pour mettre en relation l'offre et la demande de logements locatifs est l'examen des petites annonces dans les journaux. À l'aide du journal *La Presse*, une comparaison sera effectuée de l'utilisation de ces annonces dans la région de Montréal en période d'abondance de logements locatifs (1995) et en période de pénurie (2002). Combien de logements locatifs y sont annoncés ? Quels types de logements ? Quels sont les loyers demandés ? Où sont situés ces logements ? Quelles sont les conditions offertes et exigées de la part des propriétaires ? Voilà autant de questions auxquelles tentera de répondre cette analyse.

Par la suite, une étude systématique de l'évolution des causes portées devant la Régie du logement entre 1997 et 2002 dans les régions étudiées sera effectuée. Nous tenterons de cerner, à travers cette évolution, les modifications de comportements tant des propriétaires que des locataires. Puis, toujours dans la perspective de retracer les modifications de comportements des acteurs, nous procéderons à l'analyse d'autres sources d'informations (revue de la littérature, analyse des revues de presse, rencontres avec un certain nombre de responsables d'organismes).

En conclusion, les principaux points se dégageant de chacune des analyses seront mis en relation et, à partir de ces éléments, une réflexion sera effectuée sur les causes et les implications du resserrement du marché du logement locatif. Puis nous dégagerons quelques perspectives.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF

Le marché du logement locatif étudié ici est le marché privé exclusivement. On sait qu'une partie du parc de logements locatifs est constituée d'habitations qui ont été construites par l'État et gérées ensuite par les offices municipaux d'habitation. Ces appartements ne sont pas compris dans la présente étude. De plus, les données de la SCHL, utilisées dans la présente étude, ne visent que les appartements locatifs qui sont situés dans des ensembles de trois logements et plus et, dans certains cas, de six logements et plus, dans les centres de 10 000 habitants et plus. En dépit de ces deux restrictions, l'offre couverte par cette étude constitue l'essentiel du parc de logements locatifs, tant à Montréal qu'à Québec et dans les villes moyennes étudiées.

Cette offre est bigarrée, c'est-à-dire qu'elle rassemble des logements de tout âge, de différentes dimensions, dans des édifices de toutes sortes : *walk up* de deux ou trois étages, tours à logements, maisons en rangée, etc. Par ailleurs, si l'offre est très diversifiée, la demande l'est au moins autant : différenciation par le cycle de vie du ménage, par la taille du ménage, par le niveau de revenu, par le type d'environnement souhaité, etc.

Compte tenu de ces différenciations, tant de l'offre que de la demande, on peut être porté à considérer que le marché du logement locatif est un marché très segmenté et qu'à la limite on doit considérer qu'il n'y a pas un marché du logement locatif, mais plusieurs marchés. Cependant, si tel était le cas, les équilibres ou les déséquilibres sur ces marchés ne seraient pas nécessairement atteints en même temps. Les analyses subséquentes permettront de faire le point sur cette question.

L'étude de l'évolution du marché (offre et demande) du logement locatif se fera à l'aide de quatre variables essentielles : le stock de logements, le nombre de ménages, le taux d'inoccupation et l'évolution des loyers moyens. On procédera d'abord à l'analyse de la situation de la région de Montréal, puis de celle des régions de Québec et de Gatineau. Par la suite, la situation dans deux villes moyennes, Sherbrooke et Trois-Rivières, sera examinée. Enfin, on effectuera une comparaison avec Toronto et Vancouver.

1. RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

1.1 Vision d'ensemble de la région

1.1.1 Évolution de l'univers locatif et du taux d'inoccupation

Le niveau d'équilibre du marché locatif est mesuré, entre autres, par le taux d'inoccupation. On s'entend pour dire qu'un taux d'inoccupation de 3 % du stock de logements à louer est le taux d'équilibre du marché. D'après les statistiques de la SCHL, la région de Montréal, de 1990 à 2001, aurait connu deux grandes phases de déséquilibre. Suite au *boom* de la construction dans la seconde moitié des années 1980, la région de Montréal se retrouve, au tournant des années 1990, avec un surplus important de logements locatifs. En 1992, avec un nombre de logements locatifs de 457 061, le nombre de logements non loués est de 35 275 (voir le tableau 1), soit un taux d'inoccupation de 7,7 %. En 1995, l'univers du logement locatif dans la région s'est rétréci quelque peu pour atteindre 453 728, soit une diminution de 0,3 % par an. On peut parler de stabilité. Le taux d'inoccupation a diminué, mais il est encore à 6,1 %, soit 27 894 logements inoccupés. Puis, jusqu'en 1998, le nombre de logements locatifs demeure à peu près stable et le taux d'inoccupation aussi.

Tableau 1 - Taux d'inoccupation* et nombre de nouveaux ménages présumés, RMR de Montréal, 1992, 1995-2001

Année	Univers locatif	Logements inoccupés	Taux d'inoccupation	Nombre de nouveaux ménages présumés Annuellement par période
	Nombre	Nombre	%	
1992	457 061	35 275	7,7	
1995	453 728	27 894	6,1	1 306
1996	453 206	25 815	5,7	1 557
1997	453 916	26 602	5,9	-77
1998	460 568	21 655	4,7	11 599
1999	460 913	13 802	3,0	8 198
2000	461 356	6 984	1,5	7 261
2001	462 429	2 918	0,6	5 139

* Il s'agit des taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Sources : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.
Compilation Envéco.

En 1998, la hausse soudaine du stock de logements, passant à 460 568, est due au fait que la SCHL a ajouté la ville de Saint-Jérôme aux données de la région métropolitaine. À partir de cette année-là, le taux d'inoccupation tombe de façon radicale à 4,7 %, puis il diminue sans cesse et rapidement jusqu'en 2001. Durant cette dernière période, le nombre de logements locatifs est demeuré presque stable, alors que le nombre de logements inoccupés est passé de 21 655 en 1998 à 2 918 en 2001.

1.1.2 Création de nouveaux ménages

Statistique Canada définit un ménage comme suit : ensemble de personnes vivant dans le même logement. En d'autres termes, quand le stock de logements est constant et que le nombre de logements inoccupés diminue, c'est qu'il y a eu création de nouveaux ménages. On a, pour chaque année de l'étude, calculé le nombre de nouveaux ménages¹ qui ont dû être créés compte tenu de la variation du stock et de l'évolution du nombre de logements inoccupés. Durant la période 1990-1995, compte tenu de l'évolution du stock de logements locatifs et de la variation du nombre de logements inoccupés, il se créait en moyenne 1 306 nouveaux ménages locataires par année. En 1995-1996, le nombre de nouveaux ménages aurait été de 1 557. En 1996-1997, il y aurait eu une réduction de 77 ménages dans le locatif. Donc, durant toute la période 1990-1997, le nombre de nouveaux ménages dans le locatif n'a jamais dépassé 1 560 annuellement. Or, en 1997-1998, le nombre de nouveaux ménages dans le locatif aurait été de 11 599. En 1998-1999, ce nombre diminue mais il est encore à 8 198, puis, en 1999-2000, il descend quelque peu à 7 261 et en 2000-2001 à 5 139.

La réduction considérable et soudaine du nombre de logements inoccupés n'est pas due au fait qu'ils seraient disparus de l'univers locatif, soit par démolition, soit par conversion, sans être remplacés par des constructions nouvelles, mais bien à une croissance soudaine du nombre de nouveaux ménages

1. Le nombre de ménages calculé de cette façon peut différer de celui du recensement de Statistique Canada, mais à des fins de cohérence dans cette étude-ci nous nous en tiendrons au nombre de ménages déduit des données de la SCHL.

locataires. En d'autres termes, la baisse du taux d'inoccupation n'est pas due à une réduction du stock de logements locatifs, ou à une croissance trop faible de la construction dans ce domaine (si le taux d'inoccupation doit constituer un signal pour les investisseurs, celui-ci, en 1997, est encore à 5,9 % et, en 1998, à 4,7 %, avec plus de 20 000 logements inoccupés), mais à un phénomène démographique.

1.1.3 Évolution des loyers

En 1995, on devait payer en moyenne, dans la région métropolitaine, 505 \$ par mois pour un logement de deux chambres (voir le tableau 2). Six ans plus tard, en 2001, pour le même logement on payait 547 \$, soit une augmentation annuelle composée de 1,3 %. Les logements d'autres tailles ont subi des hausses tout à fait semblables sur l'ensemble de la période, à l'exception des studios qui, eux, ont subi une hausse annuelle moyenne un peu plus importante, soit 2,4 %. Par ailleurs, dans la période la plus récente, 1999-2001, les hausses annuelles ont été un peu plus substantielles : 3,9 % pour les studios, 3,4 % pour les 3 chambres et autour de 2,5 % pour les 1 et 2 chambres. On doit donc en conclure que la rareté relative de logements, depuis 1999, ne s'est pas traduite encore par des hausses vertigineuses dans le loyer. Il faut se rappeler que le taux d'inflation moyen annuel est de l'ordre de 1,6 % de 1996 à 1999 et autour de 2,5 % de 1999 à 2001. Les données étudiées ici sont des moyennes pour l'ensemble de la région de Montréal ; l'analyse plus fine au niveau des zones SCHL devrait révéler des situations différentes.

Tableau 2 - Loyer moyen des logements des immeubles d'initiative privée de six logements et plus selon le nombre de chambres, RMR de Montréal 1985, 1992, 1995-2001

Année	Studio \$	1 chambre \$	2 chambres \$	3 chambres \$
1985	275	349	399	425
1992	348	443	499	583
1995	352	447	505	602
1996	359	450	504	584
1997	360	448	503	601
1998	366	454	512	599
1999	375	470	521	615
2000	384	477	527	632
2001	405	497	547	658
Croissance annuelle %				
1995 - 2001	2,4	1,8	1,3	1,5
1995 - 1999	1,6	1,3	0,8	0,5
1999 - 2001	3,9	2,8	2,5	3,4

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

1.1.4 Mises en chantier

Un des éléments importants, semble-t-il, pour expliquer la situation actuelle de pénurie de logements locatifs est l'arrêt presque total de la construction de ce type de logements. Le tableau 3 présente l'évolution des mises en chantier de différents types de construction résidentielle durant la période 1995-2001, mais avec aussi comme points de référence 1985, 1990 et 1992. La catégorisation retenue est celle qui regroupe les types de propriétaires occupants, les types de copropriétés et les types de logements

locatifs. Dans cette dernière catégorie, on a inclus les logements coopératifs et autres qui, de toute façon, ne représentent bon an mal an qu'un nombre restreint de logements mis en chantier.

En 1990, le nombre de logements de toutes catégories mis en chantier était de 21 101; le sommet avait été atteint en 1987. Cependant, en 1990, le nombre de mises en chantier demeure élevé. À ce moment-là, la mise en chantier de logements locatifs représentait 32,6 % du total, celle du logement en copropriété 12,9 % et celle du logement pour propriétaire occupant, 54,5 %.

En 1992, le nombre de mises en chantier totales descend de façon importante à 14 520 unités et le nombre de logements locatifs n'y représente plus que 18,6 %. Il faut rappeler qu'à cette date le taux d'inoccupation dans le logement locatif est de 7,7 %. Seule la mise en chantier de logements en copropriété a augmenté par rapport à 1990. En 1995, le nombre total de mises en chantier continue de descendre pour atteindre le creux de 7 468, puis, en 1996, il remonte légèrement à 7 556 avec seulement 749 logements locatifs mis en chantier. Le taux d'inoccupation dans le locatif est encore à ce moment de 5,7 %, ce qui correspond à 25 815 logements inoccupés. À partir de cette date, le nombre total de mises en chantier cesse de diminuer et se met à augmenter progressivement pour atteindre, en 2001, le total de 13 300 logements, un chiffre un peu inférieur à celui de 1992. Les mises en chantier dans le logement locatif suivent la même tendance, mais à un rythme moins rapide pour atteindre, en 2001, le chiffre de 1 669. Le locatif dans la mise en chantier ne représente plus que 12,5 % du total, l'importance de la copropriété s'est accrue de façon marquée, passant à 28,3 %, alors que le logement pour propriétaires occupants se situe à 59,2 % du total. En fait, depuis 1992, quatre mises en chantier sur cinq vont à la propriété (propriétaires occupants et copropriétés).

Tableau 3 - Mises en chantier, région métropolitaine de Montréal, 1985, 1990, 1992 et 1995-2001

Année	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif et coop	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
1985	9 939	3 287	8 510	21 736
1990	11 499	2 717	6 885	21 101
1992	8 762	3 054	2 704	14 520
1995	5 194	1 508	766	7 468
1996	5 282	1 525	749	7 556
1997	6 978	2 464	1 066	10 508
1998	6 712	2 765	816	10 293
1999	7 439	3 219	1 708	12 366
2000	7 551	3 539	1 676	12 766
2001	7 868	3 763	1 669	13 300

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

Ces données montrent bien que, durant cette période, la construction résidentielle de la région de Montréal a ralenti de façon importante, surtout dans le domaine de la construction de logements locatifs. Nous tenterons plus loin, avec les données démographiques et économiques, d'expliquer plus en détail ce ralentissement, mais disons tout de suite que le ralentissement général de la construction résidentielle du début de la période 1990-1995 est certainement imputable au ralentissement économique marqué ; la faible reprise des années 1995-2001 est plus difficile à expliquer. Par ailleurs, pour le locatif, les difficultés du secteur en général s'amplifient du fait que, jusqu'en 1999, le nombre de logements inoccupés demeure constamment au-dessus de 13 000 unités, ce qui correspond à des taux d'inoccupation supérieurs à 3 %.

1.1.5 Synthèse

Suite au *boom* de la construction dans la seconde moitié des années 1980, on se retrouve dans l'ensemble de la région métropolitaine avec un surplus de logements locatifs qui dépasse largement le supposé pourcentage d'équilibre (3 %). Ainsi, dans la mesure où le marché du logement locatif, même avec la présence de la Régie du logement, est un marché concurrentiel, il ne faut certainement pas s'étonner, dans un contexte général de faible inflation, que les loyers n'augmentent que très faiblement. Il ne faut pas s'étonner non plus que la construction dans le secteur locatif ralentisse : croissance économique faible des années précédant 1995, surplus de logements et faible croissance de la population et du nombre de ménages. Toutefois, en fin de période, on assiste à une certaine accélération de ces hausses.

Par ailleurs, durant cette période, le taux d'inoccupation diminue constamment et de façon accélérée depuis 1998 ; la principale cause semble être une croissance accrue du nombre de nouveaux ménages. Or, même durant cette période de resserrement, les hausses de loyer moyen ne furent pas exorbitantes, les plus importantes étant de 1 % à 1,5 % de plus que l'inflation. Toutefois, en fin de période, on observe une certaine accélération de ces hausses.

1.2 Étude détaillée des zones SCHL

Nous allons reprendre l'étude de l'évolution du marché du logement locatif dans la région de Montréal, mais à une échelle beaucoup plus fine, celle des zones de la SCHL (voir en annexe la liste de ces zones). Ces statistiques sont tirées d'une revue annuelle de la SCHL². Une telle analyse permettra de vérifier la plus ou moins grande homogénéité du marché du logement locatif à différents points de vue : répartition du stock de logements locatifs, comparaison des loyers moyens et de leur évolution, comparaison des taux d'inoccupation et de leur évolution.

Au total, il y a 32 zones : 16 concernent des subdivisions de l'île de Montréal et correspondent soit à des quartiers de la ville de Montréal, soit aux anciennes municipalités ; 11 zones concernent Laval et la Rive-Nord (incluant la zone de Saint-Jérôme) et 5 zones concernent la Rive-Sud. Le tableau 4 présente les variables concernant le marché locatif de ces zones.

1.2.1 Répartition spatiale de l'univers de logements locatifs dans la région métropolitaine de Montréal

Le tableau 4 présente la répartition de l'univers du logement locatif privé dans les zones de la région. En 1995, l'île de Montréal détenait 79,4 % de l'univers du marché locatif de la grande région de Montréal (il s'agit toujours des logements locatifs privés dans des ensembles de trois logements et plus). En 2001, la part de l'île est encore de 78,1 % en dépit du fait que dans le total de la région, à partir de 1998, les statistiques incluent la zone de Saint-Jérôme (soit quelque 7 000 logements). En d'autres termes, l'île de Montréal continue actuellement de concentrer près de 80 % du marché locatif de la région. Qui plus est, en 2001, les cinq principales zones du centre de l'île, Centre-ville (1), Sud-Ouest (2), Notre-Dame-de-Grâce (4), Côte-des-Neiges (5), Plateau-Mont-Royal (6), concentrent 50 % des logements locatifs de l'île.

Compte tenu de cette forte concentration, on peut se demander si les marchés des différentes zones s'influencent les uns et les autres, s'interpénètrent. L'analyse des autres variables donnera quelques réponses à cette question.

1.2.2 Évolution spatiale du taux d'inoccupation

En 1995, nous l'avons déjà vu, le taux moyen d'inoccupation pour l'ensemble de la région était de 6,1 %, et sur l'île de 6,3 %. Or, cette moyenne cache des écarts très importants. Les taux d'inoccupation les plus bas sont ceux de la zone 14 (Dollard-des-Ormeaux, L'Île-Bizard, Pierrefonds, Roxboro, Sainte-Geneviève) avec 3,3 % et du Centre-ville (1) de Montréal à 3,8 % alors que celui de la zone 12 (Dorval, Lachine,

2. *Rapport sur les logements locatifs*, Montréal.

Saint-Pierre) est de 11,8 %. En fait, plusieurs zones, dont quelques-unes qui ont un poids important, Centre-ville (1), Plateau-Mont-Royal (6), Mercier (15) dans la répartition de l'univers locatif de l'île, ont déjà un taux inférieur à 5 %.

Tableau 4 - Principales variables concernant le marché du logement locatif par zone SCHL de la région métropolitaine de Montréal, 1995-2001*

Zones SCHL	Univers du logement locatif		Taux d'occupation			Loyers moyens			Indice relatif des loyers	Croissance annuelle des loyers	Croissance annuelle des loyers	Croissance annuelle des loyers
						2 chambres						
	2001		1995	1999	2001	1995	1999	2001	1995	1995-1999	1999-2001	1995-2001
	N	%	%	%	%	\$	\$	\$		%	%	%
1	28 414	7,9	3,8	1,3	0,8	690	770	885	1,38	2,78	7,2	4,2
2	28 697	8,0	6,8	5,8	0,7	543	462	476	1,09	-3,96	1,5	-2,2
3	9 195	2,5	6,3	4,9	1,01	528	524	550	1,058	-0,19	2,4	0,7
4	29 668	8,2	5,7	3,4	1,01	628	685	754	1,26	2,2	4,9	3,1
5	33 984	9,4	5,2	2,0	0,1	590	609	644	1,18	0,8	2,8	1,5
6	58 489	16,2	4,8	1,9	0,2	434	443	457	0,91	0,5	1,6	0,9
7	30 002	8,3	6,3	3,6	1,3	423	423	463	0,85	0,0	4,6	1,5
8	22 566	6,3	6,9	2,4	0,2	425	457	450	0,85	1,8	-0,8	0,9
9	15 393	4,3	5,2	2,8	0,6	484	486	508	0,97	0,6	1,2	0,8
10	35 736	9,9	8,9	4,9	0,9	438	444	457	0,87	0,3	1,4	0,7
11	22 473	6,2	4,6	2,8	0,3	535	579	601	1,07	2,0	1,9	1,9
12	8 955	2,5	11,8	3,2	1,0	480	485	537	0,96	0,3	5,2	1,9
13	4 783	1,3	8,1	6,0	0,5	586	647	679	1,17	2,5	2,4	2,5
14	7 484	2,1	3,3	1,2	0,6	558	566	603	1,12	0,4	3,2	1,3
15	14 586	4,0	4,5	2,5	0,3	459	505	525	0,92	2,4	2,0	2,3
16	10 504	2,9	8,0	4,6	2,1	458	455	456	0,91	0,2	0,11	-0,1
Total île de Montréal	360 926	100,0	6,3	3,2	0,6	499	512	535	1,00	0,7	2,2	1,2
Laval-Rive-Nord	54 060		4,9	1,5	0,5	473	490	510	0,94	0,9	3,5	1,8
Rive-Sud	47 151		6,6	3,2	0,7	490	502	527	0,98	0,6	2,5	1,2
Total RMR	462 138		6,1	3,0	0,6	494	506	529	0,99	0,6	2,2	1,2

* Se rapporte aux immeubles d'initiative privée de trois logements et plus.

Source : *Rapport sur les logements locatifs*, Montréal, octobre de chaque année.

En 1999, année où la moyenne régionale atteint pour la première fois (et la dernière durant cette période) 3 %, le taux moyen pour l'ensemble de l'île est de 3,2 %. Plusieurs zones continuent (ou reviennent) à des taux supérieurs à 4 %. C'est le cas du Sud-Ouest (2), de LaSalle (3), d'Ahuntsic (10), de Baie-d'Urfé et de Beaconsfield (13) et de Pointe-aux-Trembles (16). Par ailleurs, en 2001, toutes les zones de l'île passent sous la barre du 3 %, elles sont toutes en deçà de 2 % à l'exception de Pointe-aux-Trembles (voir le tableau 4).

Ce qui est frappant dans cette évolution, c'est la rapidité et la grande simultanéité de l'évolution du taux d'inoccupation partout dans la région. Cette évolution donne l'impression d'une très grande homogénéité du marché et d'une très grande mobilité de la population dans l'ensemble de la région. Tout se passe comme si, dès qu'une zone voit son taux d'inoccupation baisser de façon importante, il y avait rapidement bifurcation des nouveaux ménages vers des zones de plus grande disponibilité. Donc, en principe, il semble s'agir d'un marché unique et assez concurrentiel. Par conséquent, la rareté relative du logement locatif différente d'une zone à l'autre devrait-elle entraîner des loyers différents ?

1.2.3 Évolution des loyers selon les zones

Afin de simplifier l'approche, nous nous sommes limités aux loyers des appartements locatifs de deux chambres. D'après les statistiques de la SCHL, cette catégorie de logements correspond à 47 % des logements locatifs de l'ensemble de la région et 45 % des logements sur l'île.

En 1995, le loyer moyen de ce type de logements était de 494 \$ par mois pour l'ensemble de la région et de 499 \$ sur l'île. Le loyer le plus élevé pour ce type de logement était dans la zone Centre-ville (1) à 690 \$ et le plus bas dans la zone Hochelaga-Maisonneuve (7) à 423 \$. L'écart-type pour l'ensemble des zones étant de 79 \$.

Un indice³ spatial des loyers pour chacune des zones en fonction du loyer moyen de l'île a été calculé. Le tableau 4 fait état de la répartition spatiale de cet indice. On remarque, sans surprises évidemment, que les loyers les plus élevés sont concentrés dans les zones du centre, d'abord le Centre-ville (1) et Notre-Dame-de-Grâce (4), et ensuite Côte-des-Neiges (5)⁴. Et, avec un peu plus de surprises, les zones de l'Ouest : Baie-d'Urfé, Beaconsfield (13), L'Île-Bizard et Pierrefonds (14). La situation dans les premières s'explique vraisemblablement en partie par une certaine qualité de leur environnement et, surtout, par la proximité du centre-ville, alors que c'est essentiellement la qualité de leur environnement qui explique la situation des secondes zones.

Par ailleurs, les zones où, en 1995, les loyers sont les plus faibles, sont dans le Centre-Est et dans l'Est, d'abord Hochelaga-Maisonneuve (7), Rosemont (8), Plateau-Mont-Royal (6), et Ahuntsic (10), puis Pointe-aux-Trembles (16), Mercier (15) et Anjou (9). Toutes les zones de Laval (sauf Chomedey) et toutes celles de la Rive-Sud sont sous la moyenne de l'île.

Deux sous-périodes furent retenues pour analyser la croissance des loyers, soit de 1995 à 1999 et de 1999 à 2001. Pour la première sous-période, la croissance annuelle des loyers est minime (moins de 1 %) pour l'ensemble de l'île de Montréal et pour dix des seize zones sur l'île. Dans deux cas, il y a eu même une réduction. Seules quatre zones ont connu des hausses annuelles moyennes supérieures à 2 %. Or, il s'agit là d'une sous-période où le taux d'inoccupation s'est resserré passablement, passant pour l'ensemble de l'île de 6,3 % à 3,2 %.

Par contre, la seconde sous-période, 1999-2001, connaît des hausses plus importantes. Le taux de croissance annuel moyen pour cette seconde sous-période est de 2,2 %. Certaines zones connaissent des taux de croissance annuelle particulièrement élevés. C'est le cas du Centre-ville (1) avec un taux de 7,2 %, de Dorval (12) avec 5,2 %, de Notre-Dame-de-Grâce (4) avec 4,9 %, mais aussi d'Hochelaga-Maisonneuve (7) avec un taux de 4,6 %. Par ailleurs, il faut ajouter que même durant cette période, où le taux d'inoccupation est en chute libre accélérée, plusieurs zones (qui totalisent près de 55 % des logements locatifs de l'île) connaissent des taux inférieurs à 2 %, c'est-à-dire inférieurs au taux d'inflation qui était autour de 2,7 %.

3. Rapport entre le loyer d'une zone et celui de l'ensemble de l'île de Montréal.

4. Dans certains cas, il faut bien considérer qu'une zone peut couvrir des situations fort différentes ; c'est le cas de la zone Côte-des-Neiges (5) qui inclut Côte-des-Neiges, Outremont et Mont-Royal, des entités économiquement et socialement fort différentes.

Si, de façon générale, il semble facile d'attribuer la hausse des loyers au resserrement du marché, dans les faits et à une échelle plus fine, le lien est loin d'être aussi évident. On a mesuré plusieurs coefficients de corrélation entre le taux d'inoccupation par zone et son évolution dans le temps et le niveau relatif des loyers pour chacune des zones ou encore la croissance relative des loyers dans chacune des zones. Or, en aucun cas, ces coefficients de corrélation furent significatifs, tous étaient inférieurs à -0,3. Le signe du Si, de façon générale, il semble facile d'attribuer la hausse des loyers au resserrement du marché, dans les faits et à une échelle plus fine, le lien est loin d'être aussi évident. On a mesuré plusieurs coefficients de corrélation entre le taux d'inoccupation par zone et son évolution dans le temps et le niveau relatif des loyers pour chacune des zones ou encore la croissance relative des loyers dans chacune des zones. Or, en aucun cas, ces coefficients de corrélation furent significatifs, tous étaient inférieurs à -0,3. Le signe du coefficient respecte la logique attendue, soit à faible taux d'inoccupation plus fort taux de croissance des loyers, ou haut niveau de loyer et l'inverse. Mais le coefficient lui-même reste très faible.

Par exemple, prenons deux zones voisines : Centre-ville (1) et Sud-Ouest (2). Dans le premier cas, le taux d'inoccupation est passé de 1,3 % en 1999 à 0,8 % en 2001, et le taux de croissance annuel des loyers dans cette zone fut, durant la même période, de 7,2 %. Dans la seconde zone, le taux d'inoccupation, durant la même période, est passé de 5,8 % à 0,7 %. Or, durant cette période les loyers n'ont augmenté que de 1,5 %. Décroissance plus rapide et niveau plus bas du taux d'inoccupation dans le Sud-Ouest (2), et, pourtant, hausse nettement moindre des loyers. De plus, compte tenu que le niveau de départ (taux d'inoccupation en 1999) du Centre-ville (1) était déjà plus bas, on pourrait penser qu'en ce qui concerne le prix des loyers il y avait déjà eu un certain rattrapage et que, par conséquent, la hausse des loyers entre 1999 et 2001 devrait être moindre que dans le cas du Sud-Ouest (2) où le rattrapage, avant 1999, n'avait pas pu s'opérer. Ceci illustre vraisemblablement que la croissance et le niveau des loyers ne sont pas liés exclusivement au taux d'inoccupation, c'est-à-dire à la seule rareté relative des logements mais à bien d'autres facteurs, dont l'emplacement des logements.

En fait, on peut se demander comment il se fait qu'en dépit d'un resserrement marqué du marché les loyers soient demeurés pendant toute cette période assez près du taux d'inflation situé entre 0,9 % et 2,7 %. Les trois seules réponses plausibles sont la présence de la Régie du logement, mais certainement aussi la faible capacité de payer des ménages et, peut-être, le fait que le resserrement est assez récent (les hausses seraient à venir). Nous reviendrons plus loin sur cette question. Pour l'instant, nous allons regarder une dernière composante du marché du logement locatif par zone, soit les mises en chantier.

1.2.4 Mises en chantier par zone

Ici, l'étude diffère quelque peu de ce qui précède dans la mesure où le découpage spatial n'est pas le même que celui des autres variables. La SCHL produit une statistique mensuelle⁵ sur les mises en chantier selon différentes catégorisations des logements. Le numéro du mois de décembre produit un cumulatif de l'année, mais ces données sont produites pour des zones plus vastes que celles des taux d'inoccupation et des loyers. De plus, compte tenu qu'il y a eu modification dans le format de cette publication, entre 1996 et 1997, les comparaisons avec la période antérieure sont plus hasardeuses. Ainsi, la période étudiée se limitera à 1997-2001. Les quatre zones de l'île de Montréal, les deux zones de la ville de Laval et les quatre zones de la Rive-Sud furent retenues pour l'étude. Le tableau 5 présente les principales statistiques de cette évolution.

On remarque d'abord la part très faible que prend l'île dans la construction de logements destinés aux propriétaires occupants ; elle se situe entre 23 % et 31 % des mises en chantier de ce type de logements de la région. Dans la mesure où la plus grande partie de ces logements est constituée de maisons individuelles détachées, il n'est pas surprenant que les zones extérieures à l'île prennent la plus grande part de ces constructions. En matière de construction de copropriétés, l'île fait bien meilleure figure avec des taux qui varient entre 60 % et 76 % durant la même période.

Par ailleurs, en ce qui concerne le logement locatif, il faut rappeler qu'en 1996 l'île de Montréal détenait 79,6 % du parc de l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal. En 2001, ce chiffre avait légèrement baissé à 78 %. Or, durant cette période, la construction de logements locatifs sur l'île n'a

5. *Actualités habitation*, décembre.

représenté en moyenne que 60 % de ce qui a été construit dans la région. Le taux annuel oscille entre 32 % en 1998 et 76 % en 2000. Il faut surtout remarquer que la dégringolade de la mise en chantier du locatif en 1998 se manifeste partout sur l'île. Seulement 148 logements locatifs furent mis en chantier cette année-là et presque tous le furent dans la zone Centre-Ouest. Par ailleurs, à la périphérie, surtout sur la rive sud, les mises en chantier de logements locatifs ont beaucoup moins fluctué et sont restées durant toute la période à un niveau important.

Une étude américaine⁶ estime, de façon générale, que chaque année une faible partie (1 %) du stock de logements locatifs disparaît, soit par incendie, démolition pour vétusté, soit par réaffectation (autre que la conversion en copropriété). Si tel était le cas dans notre région d'analyse, près de 4 600 logements locatifs disparaîtraient chaque année, dont 3 600 sur l'île de Montréal. Or, compte tenu des chiffres de mises en chantier, les nouvelles constructions de logements locatifs durant cette période n'auraient donc pas été suffisantes, ni sur l'île ni à l'extérieur de l'île, pour compenser ces pertes. Et pourtant, comme on l'a vu, les statistiques de la SCHL sur le stock de logements locatifs indiquent que celui-ci fut presque constant (en légère augmentation) durant toute cette période. Est-ce à dire que les unités plus marginales ou endommagées du stock de logements locatifs à Montréal seraient récupérées plus rapidement par reconstruction ou rénovation que le laisse entendre l'étude américaine ?

1.2.5 Synthèse

Il ressort de ce bref examen que la baisse du taux d'inoccupation commencée d'abord dans les zones près du centre s'est répandue dans toutes les zones de l'île, passant d'un niveau de près de 6 % à 7 % à un niveau inférieur à 1 %, et ce, sur une période de six ans, et principalement à partir de 1997. Cette diminution soudaine ne fut pas accompagnée dans toutes les zones par une hausse marquée des loyers sauf en toute fin de période dans quelques zones du Centre et de l'Ouest. Dans beaucoup de cas (ces zones concentrent 55 % du stock), cependant, la hausse du loyer moyen n'a pas vraiment dépassé le taux d'inflation. La présence de la Régie du logement et la capacité de payer des ménages expliquent certainement ces hausses assez modestes. Cette question sera abordée plus loin dans l'étude.

Un taux d'inoccupation en chute libre et une hausse des loyers un peu plus importante que d'habitude n'ont pas suffi à relancer la construction de logements locatifs. Il ne faut probablement pas s'en étonner quand on voit que la construction de logements pour propriétaires occupants n'a pas non plus vraiment connu une bien plus forte croissance, surtout durant la période 1997-2001 alors que les conditions étaient nettement favorables à ce type de construction : faible taux d'inflation, faible taux de chômage et surtout très faible taux d'intérêt hypothécaire.

Par ailleurs, durant cette période, il semble s'effectuer un certain déplacement de la construction de logements locatifs vers la périphérie. Or, le fait qu'une part plus grande du marché locatif s'oriente vers la périphérie n'est pas une hérésie du point de vue économique. Compte tenu du coût comparé des terrains

6. Peter Salins, *New York City's housing gap revisited*, the Manhattan Institute for Policy Research, New York, February 2002.

entre l'île et la périphérie, compte tenu qu'une part de plus en plus grande du marché locatif est destinée à des ménages à faible revenu⁷, compte tenu aussi que les moyens de transport en commun s'améliorent constamment, la périphérie de l'île devrait être appelée à jouer un rôle plus grand en matière de logement locatif. D'ailleurs, on note un mouvement lent de dispersion des ménages locataires vers la périphérie depuis 1976⁸.

7. Les programmes d'aide à l'accès à la propriété permettent à des ménages à revenu moyen de délaisser le locatif pour devenir propriétaire, ce qui aurait pour effet de laisser de plus en plus le marché locatif à des ménages à plus faible revenu.

8. Paul Forest et Claude-Rodrigue Deschênes, *Étude temporelle de la distribution géographique des ménages au Québec 1976-1996*, SHQ, 2000.

Tableau 5 - Mises en chantier par zone de la région de Montréal par type de destination de marché, 1997-2001

Zones	Propriétaire occupant					Copropriété					Location					Total				
	1997	1998	1999	2000	2001	1997	1998	1999	2000	2001	1997	1998	1999	2000	2001	1997	1998	1999	2000	2001
Ouest (Montréal)	417	495	660	580	614	9	37	33	153	35	0	0	64	137	411	426	532	757	870	1 062
Centre-Ouest (Montréal)	352	251	229	240	176	469	700	1 160	1 090	715	217	103	217	147	23	1 038	1 124	1 608	1 473	914
Centre-Est (Montréal)	105	123	134	94	141	802	1 133	1 000	1 109	1 369	46	41	126	464	299	953	1 297	1 350	1 667	1 809
Est (Montréal)	185	150	135	101	160	82	89	28	22	70	170	4	338	64	3	437	243	501	187	233
Montréal	1 059	1 019	1 158	1 015	1 091	1 362	1 959	2 221	2 374	2 189	433	148	745	812	736	2 854	3 196	4 216	4 197	4 018
Laval	1 062	446	1 192	1 459	1 239	162	176	162	498	702	70	87	179	16	68	1 294	1 430	1 533	1 973	2 009
Rive-Sud	2 109	1 785	1 878	1 928	2 014	739	453	548	490	49	319	222	351	237	379	3 162	2 460	2 977	2 675	2 889
Total	4 230	3 250	4 228	4 402	4 344	2 263	2 588	2 931	3 362	2 940	822	457	1 275	1 065	1 183	7 310	7 086	8 726	8 845	8 916

Source : *Actualités habitation*, Montréal, SCHL, décembre de chaque année.

2. RÉGION MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

2.1 Vision d'ensemble de la région

Au moment où se détériore sérieusement la situation du logement locatif à Montréal, quelle est la situation dans la région de Québec ? Comme dans l'étude de la région de Montréal, les principales variables retenues seront l'évolution du taux d'inoccupation et ses composantes, l'évolution des loyers et l'évolution des mises en chantier. En premier lieu, l'étude sera globale pour l'ensemble de la région, puis par la suite chacune des zones de cette région sera analysée.

2.1.1 Évolution de l'univers locatif et du taux d'inoccupation

Le tableau 6 présente l'évolution du taux d'inoccupation et de ses composantes de même que le nombre de nouveaux ménages présumés. Contrairement à la région de Montréal, qui voit s'amorcer la réduction de son taux d'inoccupation durant la période 1992-1995, le taux d'inoccupation de la région de Québec se maintient, et même augmente légèrement de 1992 à 1997. La baisse ne s'amorce qu'à partir de 1998 et s'accélère en 1999 pour atteindre, en 2001, un niveau tout à fait similaire à celui de Montréal, soit 0,8 %. Ainsi, à peu de chose près, les deux marchés évoluent parallèlement. Dans la mesure où il s'agit de marchés qui ne sont pas directement en relation, dans la mesure aussi où plusieurs caractéristiques démographiques et économiques diffèrent entre ces deux régions, on peut déjà supposer que les causes profondes de ces évolutions dépassent largement les caractéristiques et les conjonctures particulières de chacune de ces régions.

Le stock de logements locatifs de la région de Québec n'a jamais diminué depuis 1992. En légère progression entre 1992 et 1995, il continue d'augmenter durant toute cette période ; il passe de 71 685 unités en 1995 à 74 480 unités en 2001. Par ailleurs, durant la même période, le nombre de logements inoccupés chute de façon draconienne, passant de 4 433 unités inoccupées en 1992 à 598 en 2001. Ainsi, en ce qui a trait à l'arrivée de nouveaux ménages, on se retrouve avec une situation assez semblable à celle de la région de Montréal.

De 1990 jusqu'à 1996, le nombre de nouveaux ménages présumés dans le locatif était inférieur à 600. Or, entre 1997 et 1998, le nombre de nouveaux ménages passe à 1 332, puis augmente lentement jusqu'à 1 560 en 2000. Donc, deux à trois fois plus de nouveaux ménages durant cette période qu'à la période précédente.

2.1.2 Évolution des loyers

La hausse annuelle des loyers moyens (voir le tableau 7) durant cette période est légèrement inférieure à l'indice des prix à la consommation, et ce, quelle que soit la taille du logement. Si l'on s'en tient à la période de plus fort resserrement, soit de 1999 à 2001, on voit que le taux de croissance annuel fut plus important mais, encore là, il est inférieur au taux d'inflation sauf pour les logements de 1 chambre qui sont à 3 %. Il est intéressant aussi de noter que les hausses les plus fortes pour l'ensemble de la période s'observent pour les logements les plus petits (studio et une chambre).

L'analyse que nous ferons par zone montrera sans doute que ces logements sont concentrés surtout dans le Vieux-Québec. En ce qui concerne les loyers des logements plus grands, leur taux de croissance durant cette période demeure inférieur à l'indice des prix à la consommation (IPC). En d'autres termes, tout comme à Montréal, le resserrement marqué du marché n'a pas provoqué de très fortes augmentations de loyer.

2.1.3 Mises en chantier

En 1985, le nombre total de mises en chantier dans la région de Québec était de 6 138 logements de toutes sortes. En 1990-1992 (voir le tableau 8), le nombre était encore autour de 6 000 logements. En 1990, les logements pour propriétaires occupants représentaient 57 % des nouvelles constructions, les logements locatifs 37 % et les logements en copropriété 6 %. En 1995, le nombre de mises en chantier diminue de façon draconienne, passant à 2 405 unités. La place du locatif descend à 22 % du total, et ce, au profit des appartements en copropriété. En 2001, le nombre total de mises en chantier se maintient à peu près au niveau de 1995, avec 2 555 mises en chantier. La place du locatif continue de descendre, elle est rendue à 17 %.

La construction pour propriétaire occupant représente maintenant 70 % de tout ce qui est construit dans la région de Québec. C'est nettement plus important que ce que nous avons observé à Montréal. On se rappelle que, dans la région de Montréal, les mises en chantier de logements locatifs avaient passé par un creux substantiel en 1995, mais que, par la suite, ce type de construction avait eu tendance à remonter pour se rapprocher lentement de la situation de 1992. Or, dans la région de Québec, la situation semble plus difficile dans le logement locatif dans la mesure où le taux d'inoccupation est presque aussi bas qu'à Montréal, alors qu'il ne semble pas y avoir de reprise de la construction dans ce secteur. On s'éloigne un peu du creux de 1999, mais on est encore à moins de 25 % de ce qui se construisait en 1992. Est-ce que la situation est la même sur tout le territoire de la région métropolitaine de Québec ?

Tableau 6 - Taux d'inoccupation* et nombre de nouveaux ménages présumés, région métropolitaine de Québec, 1992, 1995-2001

Année	Univers locatif	Logements inoccupés	Taux d'inoccupation	Nombre de nouveaux ménages présumés annuellement par période
	Nombre	Nombre	%	
1992	70 064	4 433	6,3	
1995	71 685	4 295	6,0	583
1996	72 462	4 737	6,5	335
1997	73 240	4 836	6,6	679
1998	73 543	3 807	5,2	1 332
1999	73 707	2 473	3,4	1 498
2000	74 004	1 210	1,6	1 560
2001	74 480	598	0,8	1 088

* Il s'agit des taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

2.1.4 Synthèse

On voit donc qu'à Québec, dans l'ensemble, le marché locatif suit une évolution tout à fait comparable à Montréal : chute importante et soudaine du taux d'inoccupation en dépit du maintien et même d'une légère augmentation du stock de logements locatifs. Cette réduction du taux d'inoccupation est suivie d'une légère hausse des loyers moyens, inférieure dans plusieurs cas à l'inflation et moindre qu'à Montréal. Les studios et les logements à une chambre ont connu les hausses les plus appréciables sur l'ensemble de la période. Par ailleurs, la reprise dans la construction de logements locatifs semble se faire plus attendre qu'à Montréal.

Tableau 7 - Loyer moyen mensuel par taille de logement, région métropolitaine de Québec 1985, 1992, 1995-2001

Année	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres
	\$	\$	\$	\$
1985	307	482	420	483
1992	359	459	515	590
1995	359	454	528	598
1996	359	454	524	590
1997	357	457	528	598
1998	358	460	528	604
1999	375	467	527	607
2000	385	477	532	607
2001	390	496	554	631
Croissance annuelle %				
1995 – 2001	1,4	1,5	0,8	0,9
1995 – 1999	1,1	0,7	0,0	0,4
1999 – 2001	2,0	3,1	2,5	2,0

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

Tableau 8 - Mises en chantier, région métropolitaine de Québec, 1985, 1990, 1992 et 1995-2001

Année	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif et coop	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
1985	2 512	926	2 700	6 138
1990	3 418	324	2 210	5 952
1992	3 016	1 398	1 886	6 300
1995	1 373	511	521	2 405
1996	1 279	267	662	2 208
1997	1 555	163	515	2 233
1998	1 323	232	290	1 845
1999	1 382	151	281	1 814
2000	1 391	112	772	2 275
2001	1 805	309	441	2 555

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

2.2. Étude détaillée des zones SCHL

2.2.1 Répartition spatiale de l'univers du logement locatif dans la région métropolitaine de Québec

Comme dans le cas de Montréal, on a utilisé le découpage de la SCHL. La région de Québec est ainsi découpée en neuf zones (voir en annexe la liste des zones). Les trois premières zones couvrent la ville de Québec, les quatre suivantes couvrent la périphérie de Québec–Rive-Nord et les deux dernières la Rive-Sud.

En 2001, la ville de Québec détenait 45 % des logements locatifs de la région, les banlieues Ouest (incluant Sainte-Foy), 24,5 %, les banlieues Nord, 19 % et la Rive-Sud, 11,2 %. Près de la moitié de tous les studios et 42 % de tous les logements d'une chambre de la région sont concentrés dans la haute-ville et dans la basse-ville de Québec. On se rappellera que ce sont ces catégories de logements qui ont connu les plus fortes hausses de loyers durant la période.

2.2.2 Évolution spatiale du taux d'inoccupation

En 1995, le taux d'inoccupation moyen de la région était de 6,1 %. Or, ce taux cache des écarts importants d'une zone à l'autre. Avec 4,6 %, Charny (8) sur la rive sud détenait le plus bas taux d'inoccupation de la région et Charlesbourg (6), le plus élevé avec 9,1 %. Les trois zones (1, 2, 3) de la ville de Québec avaient des taux respectifs de 6,4 %, 5,0 % et 5,3 %. En 1999, le taux d'inoccupation moyen de la région est encore au-dessus de 3 %. Certaines zones, et non les moindres en termes de poids relatif, ont encore des taux relativement élevés. La basse-ville de Québec (1), les zones de Val-Bélair (5), Charlesbourg (6) et Beauport (7) ont encore, en 1999, des taux supérieurs à 4 %. Par contre, Lévis (9), L'Ancienne-Lorette (3) et Sainte-Foy (4) sont passées sous 2 %. En 2001, seulement quatre zones ont encore des taux supérieurs à 1 % dont les deux zones du centre-ville de Québec. Certaines zones ont connu, entre 1999 et 2001, des chutes très rapides de leur taux d'inoccupation : la basse-ville (1) a perdu 4,7 points de pourcentage, Beauport (7) 4,1 points, Val-Bélair (5) 3,7 points et Charlesbourg (6) 3,2 points. Dans ces cas, cela signifie qu'en deux ans ces quartiers ou ces villes ont perdu la moitié du surplus de logements qu'elles avaient depuis presque une décennie.

2.2.3 Évolution des loyers selon les zones

Nous avons retenu, comme pour l'étude sur Montréal, l'évolution du prix des logements de deux chambres dans chacune des zones. Dans la région de Québec, en 2001, les appartements de deux chambres représentaient 48 % de l'ensemble du stock locatif. On a calculé un indice des loyers qui donne la position relative de chacune des zones en 1995. La haute-ville (2) de Québec est la zone qui avait le loyer le plus élevé pour un logement de deux chambres, il était de 30 % supérieur au loyer moyen de ce type de logement dans la région. La seconde zone était Sainte-Foy avec 12 % de plus que la moyenne. Par ailleurs, Beauport avait le plus bas niveau de loyer avec 12 % sous la moyenne de la région.

En ce qui concerne l'évolution des loyers dans chaque zone, on remarque d'abord que, de 1995 à 1999, la croissance annuelle des loyers est partout inférieure à l'IPC. Dans certains cas, la croissance fut nulle ; dans d'autres cas, elle fut même négative. C'est entre 1999 et 2001 que les augmentations sont les plus importantes : la haute-ville (2) de Québec, Charlesbourg (6) et Charny (8) connaissent les plus fortes hausses (au-dessus de 3 %). Par contre, même dans cette période de plus forte croissance moyenne des loyers, plusieurs zones ont connu des croissances annuelles près de l'IPC ou inférieures à celui-ci, et ces zones représentent près de 50 % du stock de logements locatifs de la région de Québec.

2.2.4 Synthèse

La région de Québec, tout comme la région de Montréal, a vu le marché du logement locatif se resserrer de façon importante. Ce resserrement s'est fait de façon plus rapide, plus soudaine qu'à Montréal. Le taux

d'inoccupation était demeuré stable de 1992 à 1997, et ce n'est qu'à partir de 1998 que la baisse s'amorce. Tout comme à Montréal, ce resserrement s'explique essentiellement par une croissance subite du nombre de ménages dans le locatif. De plus, le resserrement se fait rapidement dans toutes les zones de la région. Par ailleurs, les hausses de loyer à Montréal n'étaient pas très importantes, mais elles le sont encore moins à Québec, sauf pour la haute-ville (2) qui, entre 1999 et 2001, aurait connu une hausse annuelle moyenne de plus de 7 %.

Tableau 9 - Principales variables concernant le marché du logement locatif par zone SCHL de la région métropolitaine de Québec, 1995-2001

Zone	Univers du logement locatif		Taux d'inoccupation			Loyers moyens 2 chambres			Indice relatif des loyers	Croissance annuelle des loyers	Croissance annuelle des loyers	Croissance annuelle des loyers
	2001		1995	1999	2001	1995	1999	2001	1995	1995-1999	1999-2001	1995-2001
	N	%	%	%	%	\$	\$	\$	%	%	%	%
1	16 318	22,0	6,4	5,9	1,2	455	455	467	0,90	0,0	1,3	0,4
2	9 642	13,0	5,0	2,5	1,1	669	663	760	1,30	-0,2	7,1	2,1
3	7 330	10,0	5,3	1,8	0,2	516	520	533	1,00	0,2	1,2	0,5
4	15 966	21,5	4,8	1,3	0,2	573	578	608	1,12	0,2	2,6	1,0
5	2 448	3,0	8,6	4,1	0,4	484	489	494	0,94	0,3	0,5	0,3
6	8 869	12,0	9,1	4,5	1,3	528	521	553	1,03	-0,3	3,0	0,8
7	5 295	7,0	6,0	5,6	1,5	450	442	459	0,90	-0,4	1,9	0,3
8	4 206	5,7	4,6	2,5	0,3	472	475	506	0,92	0,2	3,2	1,2
9	4 081	5,5	5,8	1,3	0,7	463	470	483	0,90	0,4	1,4	0,7
Total	74 154	100,0	6,0	3,3	0,8	513	511	538	1,00	-0,1	2,6	0,8

* Il s'agit du taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Source : *Rapport sur les logements locatifs*, Québec, SCHL, octobre de chaque année.

Enfin, ce qui est peut-être plus inquiétant, c'est que les mises en chantier, du moins jusqu'en 2001, ne semblent pas donner des signes de reprise, ni dans les logements destinés à des propriétaires occupants, ni dans la copropriété, ni dans le logement locatif. En 2001, la construction résidentielle dans la région de Québec est à 40 % de ce qu'elle était en 1992, alors qu'à Montréal, à la même date, elle était presque revenue au niveau de 1992. Si le nombre de nouveaux ménages devait continuer à se maintenir au-dessus de 1 000 ménages par année dans le locatif, la région de Québec risquerait de connaître une situation relativement plus difficile que la région de Montréal.

3. RÉGION MÉTROPOLITAINE D'OTTAWA-GATINEAU

La région métropolitaine d'Ottawa-Gatineau (auparavant connue sous le nom d'Ottawa-Hull) est constituée de l'ensemble des villes d'Ottawa et de Gatineau. La SCHL produit une statistique globale pour l'ensemble de la région, mais elle présente aussi séparément la situation des deux parties de cette région : la partie québécoise (Gatineau) et la partie ontarienne (Ottawa). En étudiant séparément les principales variables du marché du logement locatif de ces deux parties, on aura sans doute la possibilité de bien faire ressortir l'effet des contextes législatifs différents en matière de logement locatif entre le Québec et l'Ontario.

3.1 Évolution de l'univers locatif, du taux d'inoccupation et de la création de ménages

Le tableau 10 présente la situation de ces variables séparément pour Gatineau et pour Ottawa. L'univers locatif de Gatineau évolue à peu près de la même façon que pour les régions que nous avons étudiées précédemment. Le nombre de logements locatifs augmente légèrement de 1992 à 1995, il demeure stable de 1995 jusqu'à 1999, avec environ 18 450 unités et, par la suite, il augmente légèrement. En fait, à toutes fins utiles, on peut considérer que, de 1995 jusqu'à 2001, le stock de logements locatifs de Gatineau demeure à peu près stable. En 1995, Gatineau détenait 20 % de l'ensemble du stock locatif de l'agglomération Ottawa-Gatineau. En 2001, sa part était passée à 21,6 %. Durant cette période, les choses se passent bien autrement du côté d'Ottawa ; on assiste ici à une baisse continue et importante du stock de logements locatifs. En 1992, le nombre de logements locatifs du côté d'Ottawa était de 72 106 unités ; en 1995, il en restait 70 251 et, en 2001, le stock diminue à 68 128 unités. Sur l'ensemble de la période, il s'agit d'une baisse de près de 10 % du stock de logements locatifs, et il ne semble y avoir aucun signe de reprise de croissance de cet univers.

Stabilité du côté du Québec, diminution importante du côté de l'Ontario. Il n'est donc pas étonnant, de part et d'autre, que le taux d'inoccupation diminue. Gatineau suit à peu près le *pattern* de diminution des deux autres régions étudiées précédemment, à une différence près, c'est que le taux d'inoccupation était déjà passablement plus faible en 1992, avec 3,7 %, alors qu'à cette date, à Montréal, il était de 7,7 % et, à Québec, de 6,3 %. Par contre, à Gatineau, ce taux est en augmentation de façon marquée entre 1992 et 1995, il atteint alors 8,3 % en 1995. En 1997, le taux d'inoccupation du logement locatif à Gatineau est rendu à 9,4 % ; ni Montréal ni Québec n'ont connu un tel taux. D'ailleurs, à cette date, tant à Montréal qu'à Québec, le taux d'inoccupation avait déjà commencé à chuter légèrement. Cependant, à Gatineau, à partir de cette date, le taux descend très rapidement pour atteindre, en 2001, le même niveau que celui de la région de Montréal, soit 0,6 %.

Que se passe-t-il durant la même période du côté d'Ottawa ? Une première chose à noter est que le taux d'inoccupation est de façon constante nettement moindre que du côté de Gatineau. En 1992, il est à 1,2 %, il atteint son sommet, en 1996, avec 4,9 %, mais déjà, dès 1998, il est redescendu en bas de 3 % et il atteint, en 1999, le niveau que Montréal, Québec et Gatineau ont atteint en 2001. En fait, le taux d'inoccupation à Ottawa évolue de façon différente de ce que l'on observe au Québec. Il suit assez systématiquement la même évolution que celui de Toronto (vraisemblablement celui de plusieurs villes ontariennes), c'est-à-dire toujours nettement inférieur à ce que l'on observe au Québec.

L'évolution du stock de logements locatifs et du taux d'inoccupation peut être traduite, comme nous l'avons vu dans les analyses précédentes, en une évolution présumée du nombre de ménages. Quelle est la situation à cet égard dans la région d'Ottawa-Gatineau ? À Gatineau, la situation de ce point de vue évolue de façon tout à fait semblable à ce que nous avons observé dans les deux régions du Québec. De 1992 à 1997, le nombre de nouveaux ménages présumés est très faible. En fait, de 1992 à 1995 et entre 1996 et 1997, il y aurait même eu diminution du nombre de ménages. Par contre, à partir de 1997, le nombre de nouveaux ménages augmente de façon importante. Il passe d'une diminution dans la période précédente à une augmentation de plus de 500 ; il atteint même près de 800, en 2000. Puis, entre 2000 et 2001, il revient à un niveau nettement plus bas.

Les explications que nous devons trouver à cette croissance soudaine pour Montréal et Québec seront sans doute similaires pour Gatineau. Par contre, pour Ottawa, l'évolution du nombre de nouveaux ménages présumés est bien différente. De 1992 à 1996, il y a diminution importante du nombre de ménages dans le locatif. On parle de 1 189 ménages par année entre 1992 et 1995, et encore de 1 332 ménages entre 1995 et 1996. Par la suite, il y aurait eu une légère augmentation de 847 ménages entre 1996 et 1997 et de 719 ménages entre 1997 et 1998. Puis, par la suite, encore une réduction lente du nombre de nouveaux ménages pour en arriver, entre 2000 et 2001, à une nouvelle perte de 1 023 ménages. En fait, contrairement à ce que nous avons vu au Québec, la réduction du taux d'inoccupation à Ottawa est imputable moins à une croissance du nombre de ménages qu'à une réduction du stock de

logements locatifs. Tout se passe comme si, dès qu'une partie du stock demeure inoccupée, elle est convertie en copropriété. On sait qu'il est beaucoup plus difficile de procéder ainsi au Québec.

3.2 Évolution des loyers

Le tableau 11 trace un portrait de l'évolution des loyers pour les logements de différentes tailles pour la période 1992-2001 du côté de Gatineau et du côté d'Ottawa. On remarque d'abord qu'à Gatineau la hausse des loyers, sur l'ensemble de la période, est du même niveau que dans les deux premières régions étudiées, soit dans la fourchette de l'IPC. On remarque même une légère baisse des loyers dans deux catégories entre 1995 et 1999.

Par la suite, les loyers augmentent de façon plus importante. Pour la période 1999-2001, les taux de croissance annuels les plus élevés dépassent légèrement 4 %. Ces hausses sont supérieures à l'IPC et à ce que nous avons observé pour Montréal et Québec durant la même période. On ne parle pas cependant d'une flambée des prix.

Tableau 10 - Taux d'inoccupation* et nombre de nouveaux ménages présumés, région de Gatineau, région d'Ottawa, 1992, 1995-2001

Région de Gatineau, 1992-2001

Année	Univers locatif	Logements inoccupés	Taux d'inoccupation	Nombre de nouveaux ménages présumés annuellement par période
	Nombre	Nombre	%	
1992	18 205	669	3,7	
1995	18 488	1 540	8,3	-196
1996	18 586	1 434	7,7	204
1997	18 402	1 728	9,4	-478
1998	18 455	1 235	6,7	546
1999	18 554	809	4,4	525
2000	18 817	274	1,5	798
2001	18 810	105	0,6	162

Tableau 10 - Taux d'inoccupation* et nombre de nouveaux ménages présumés, région de Gatineau, région d'Ottawa, 1992, 1995-2001 (suite)**Région d'Ottawa, 1992-2001**

Année	Univers locatif	Logements inoccupés	Taux d'inoccupation	Nombre de nouveaux ménages présumés annuellement par période
	Nombre	Nombre	%	
1992	72 106	840	1,2	
1995	70 251	2 552	3,6	-1 189
1996	69 811	3 444	4,9	-1 332
1997	70 011	2 797	4,0	847
1998	69 325	1 392	2,0	719
1999	68 804	460	0,7	411
2000	68 771	167	0,2	260
2001	68 128	547	0,8	-1 023

* Il s'agit du taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

Par ailleurs, du côté d'Ottawa, les hausses de loyers, durant cette période, sont nettement supérieures à celles qui sont observées à Gatineau. Entre 1995 et 2001, les hausses quelle que soit la catégorie de logements sont autour de 4 %. Par ailleurs, pour la période de plus faible taux d'inoccupation, soit de 1999 à 2001, les augmentations annuelles passent au-dessus de 8 % et, dans le cas des studios, elles atteignent même 10,3 %. Ceci correspond à l'IPC multiplié par trois. Des hausses moyennes deux fois supérieures à celles qui sont observées à Gatineau (d'ailleurs nous croyons que les hausses de fin de période, à Gatineau, ont été influencées par celles d'Ottawa) et de trois à quatre fois supérieures à celles qui sont observées à Québec et à Montréal.

3.3 Évolution des mises en chantier

L'évolution des mises en chantier à Gatineau semble moins catastrophique que ce que nous avons observé à Québec. En 1992, il se construisait 2 368 logements de toutes catégories (voir le tableau 12). Or, le niveau le plus bas est atteint en 1996 avec 1 044 logements mis en chantier. De 1997 à 2000, les mises en chantier se maintiennent autour de 1 200. Puis on assiste à une légère remontée, en 2001, à 1 718 unités de logements. Les mises en chantier dans la catégorie propriétaire occupant, en 2001, ont dépassé le niveau de 1995 et elles s'approchent du niveau de 1992. En 1992, le nombre de mises en chantier de logements locatifs était de 484 unités. En 1996, ce chiffre était descendu à 94 unités, mais depuis cette date, surtout depuis 1999, il augmente constamment pour atteindre, en 2001, 306 unités. En 1992, la catégorie propriétaires occupants représentait 74 % des mises en chantier à Gatineau et les logements locatifs, 20 %. En 2001, la première catégorie est passée à 82 % et les logements locatifs à 18 %. Il se construit de moins en moins de logements en copropriété. En 1992, cette catégorie représentait 6 % des mises en chantier; elle disparaît complètement en 2001. En d'autres termes, la construction de logements locatifs à Gatineau n'est pas devenue complètement anémique.

Du côté d'Ottawa, la situation des mises en chantier totales est fort différente. Alors qu'à Gatineau il faut attendre 2001 pour voir une remontée importante, à Ottawa, après le creux de 1995, la remontée s'amorce immédiatement et le niveau de 1992 sera atteint en 2000 et dépassé en 2001. Par ailleurs, la construction de logements locatifs descend constamment et est presque à zéro en 1999, avec une légère remontée en 2000-2001. En 1992, les mises en chantier de logements pour propriétaires occupants représentaient 64 % du total, le logement locatif 28 % et la copropriété, 8 %. En 2001, le locatif ne

représente plus que 7 % des mises en chantier, la copropriété 5 % et la catégorie des propriétaires occupants est passée à 88 %. Dans la mesure où le stock de logements locatifs est, depuis déjà plusieurs années, en baisse à Ottawa, cette faible contribution des mises en chantier de logements locatifs risque d'accroître le problème dans l'ensemble de la région.

3.4 Synthèse

Dans l'ensemble, on peut considérer que la situation du logement locatif à Gatineau se compare à ce que nous avons vu ailleurs au Québec. Le taux d'inoccupation a évolué de façon semblable avec plus ou moins de rapidité, mais, en bout de ligne, Gatineau se retrouve dans la même situation que les régions de Québec et de Montréal.

La première cause de cette évolution semble l'arrivée soudaine d'un nombre plus important de nouveaux ménages locataires. Par ailleurs, ce resserrement du marché locatif ne s'est pas traduit par des pressions plus fortes sur les prix des logements locatifs. Les taux de croissance annuelle sont de même niveau que ceux des autres régions, sauf pour la fin de la période où ils sont légèrement plus élevés. Enfin, un élément plus positif sur la question du locatif, les mises en chantier ne se sont pas complètement tariées durant cette période. De plus, déjà en 2001, elles étaient sur le point d'atteindre le niveau de 1992.

Par contre, le marché du locatif du côté d'Ottawa a connu une évolution fort différente de ce que l'on a observé à Gatineau et ailleurs au Québec. La situation est plus difficile. Les taux d'inoccupation se sont maintenus à des niveaux nettement plus bas durant toute la période ; il ne s'agit pas d'une chute brusque, mais d'une situation endémique. De plus, il y a diminution constante du stock de logements locatifs et les mises en chantier ne donnent aucun espoir d'une reprise dans ce domaine. Cette évolution du taux d'inoccupation se traduit par des niveaux de loyers et de hausses de loyers beaucoup plus importants qu'à Gatineau. En 1995, les loyers des différents types de logements à Gatineau étaient en moyenne de 20 % à 25 % moins chers; en 2001, ils sont entre 30 % et 40 % moins chers.

Tableau 11 - Loyer moyen mensuel par taille de logement, région de Gatineau, région d'Ottawa, 1992, 1995-2001

Région de Gatineau, 1992, 1995-2001

Année	Studio \$	1 chambre \$	2 chambres \$	3 chambres \$
1992	396	469	529	600
1995	399	472	546	617
1996	396	461	545	609
1997	382	465	541	609
1998	405	468	539	608
1999	408	471	546	615
2000	434	478	558	617
2001	443	511	584	664
Croissance annuelle %				
1995 – 2001	1,8	1,3	1,1	1,2
1995 – 1999	0,6	-0,1	0,0	-0,1
1999 – 2001	4,2	4,2	3,4	3,9

Région d'Ottawa, 1992, 1995-2001

Année	Studio \$	1 chambre \$	2 chambres \$	3 chambres \$
1992	460	575	704	862
1995	492	605	740	894
1996	485	603	743	910
1997	486	606	731	899
1998	499	617	757	937
1999	517	642	787	965
2000	578	731	898	1 097
2001	629	771	925	1 135
Croissance annuelle %				
1995 – 2001	4,2	4,1	3,8	4,1
1995 – 1999	1,2	1,5	1,6	1,9
1999 – 2001	10,3	9,6	8,4	8,5

Source : Statistiques sur le logement au Canada, SCHL, annuelle.

En fait, tous les éléments semblent démontrer que ces deux sous-régions constituent non pas un marché, mais bien deux marchés locatifs forts distincts. Les éléments de la législation québécoise en matière de logements locatifs font bien voir leurs effets dans cette comparaison.

4. LA SITUATION DU LOGEMENT LOCATIF DANS DEUX AGGLOMÉRATIONS MOYENNES DU QUÉBEC : SHERBROOKE ET TROIS-RIVIÈRES

Il paraissait important de ne pas regarder uniquement la situation dans les principales agglomérations du Québec, mais aussi d'analyser la situation du logement locatif dans des agglomérations moyennes. Nous avons retenu Trois-Rivières et Sherbrooke, d'une part, parce qu'elles sont entre Montréal et Québec, donc plus susceptibles d'être influencées par les mêmes macroconjonctures, d'autre part, parce que ce sont deux agglomérations ayant à peu près la même taille et, enfin, parce que ces deux agglomérations ont connu, durant cette période, des microconjonctures difficiles assez semblables (taux de chômage au-dessus de la moyenne du Québec et faible croissance, ou même diminution de leur population). Les analyses porteront dans ces deux agglomérations sur les mêmes indicateurs du marché du logement locatif que précédemment.

Tableau 12 - Mises en chantier, région de Gatineau, région d'Ottawa, 1992, 1995-2001

Région de Gatineau

Année	Propriétaire occupant Nombre	Copropriété Nombre	Locatif et coop Nombre	Total Nombre
1992	1 751	133	484	2 368
1995	995	0	213	1 208
1996	919	31	94	1 044
1997	1 099	57	106	1 262
1998	1 031	52	161	1 244
1999	864	49	272	1 185
2000	968	14	242	1 224
2001	1 353	0	306	1 659

Région d'Ottawa

Année	Propriétaire occupant Nombre	Copropriété Nombre	Locatif et coop Nombre	Total Nombre
1992	3 706	452	1 672	5 830
1995	1 553	120	517	2 190
1996	2 835	156	75	3 066
1997	3 311	132	42	3 485
1998	3 506	8	101	3 615
1999	4 279	138	12	4 429
2000	5 243	30	511	5 784
2001	5 376	412	432	6 220

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

4.1 Évolution du taux d'inoccupation et de ses composantes

Le tableau 13 présente l'évolution de ces variables. Dans les deux cas, nous assistons à un resserrement du marché du logement locatif. Cependant, il s'agit de resserrement qui, dans le cas de Trois-Rivières particulièrement, n'a ni l'ampleur ni la soudaineté que nous avons pu voir dans les analyses précédentes. En 1992, Trois-Rivières avait un taux d'inoccupation de 7,0 %, donc assez semblable et même un peu inférieur à ce que nous observons ailleurs. Par contre, ce taux fut en continuelle augmentation jusqu'en 1998. En 1999, il était encore à 7,9 %. En 2001, Trois-Rivières a un taux d'inoccupation de 4,7 %. Pendant toute cette période, l'univers locatif de cette agglomération demeure à peu près stable, soit autour de 16 200 logements locatifs. Ainsi, la chute du taux d'inoccupation, de 8,5 % en 1998 à 4,7 % en 2001, s'explique là aussi par une croissance soudaine du nombre de nouveaux ménages. De 1995 à 1997, il y avait eu diminution du nombre de ménages locataires. Par la suite, le nombre de nouveaux ménages augmente légèrement, moins de 100 ménages par an. Puis, entre 1999 et 2000, le nombre de nouveaux ménages présumés passe à plus de 300. Donc, situation beaucoup moins serrée qu'à Montréal, Québec ou Gatineau mais, par ailleurs, même phénomène de création soudaine de nouveaux ménages autour de 1999. Ceci est d'autant plus étonnant que, durant cette période, la ville de Trois-Rivières et l'ensemble de sa région ont connu une diminution de sa population. (Voir, en annexe, Tableau sur l'estimation de la population des régions d'étude du Québec 1996-2002.)

À Sherbrooke, durant la même période, le taux d'inoccupation est à 9,3 % en 1992, il diminue à 6,2 % en 1995, puis remonte lentement jusqu'en 1999, où il atteint 7,6 %. En 2000, il descend soudainement à 4,7 % et à 2,3 % en 2001. Pendant toute cette période, le stock de logements locatifs augmente constamment. Il passe de 23 235 unités, en 1992, à 23 523 unités en 1995 et à 24 540 unités en 2001. Il ne s'agit pas là d'un taux de croissance très important, soit 0,7 % annuellement entre 1995 et 2001. Mais, contrairement à ce que nous avons observé ailleurs, il s'agit d'une bonne performance. De 1992 à 1995, il se créait quelque 300 nouveaux ménages par année. Entre 1995 et 1997, le nombre de ménages diminue légèrement, puis, en 1999-2000, il y a une création beaucoup plus importante de nouveaux ménages. En 2000-2001, c'est plus de 800 nouveaux ménages qui furent créés.

4.2 Évolution des loyers

À Trois-Rivières, entre 1995 et 2001 (voir le tableau 14), les augmentations annuelles de loyers sont inférieures à l'inflation. Quelle que soit la taille du logement, les augmentations sont inférieures à 1 %. Par ailleurs, au moment du léger resserrement du marché de 1999 à 2001, les loyers augmentent à un taux un peu plus rapide, soit autour de 1,5 %.

À Sherbrooke, la situation est assez semblable à celle de Trois-Rivières ; les augmentations sont nettement inférieures à l'inflation (inférieures ou près de 1 %), et ce, même dans la période de resserrement. En aucun moment, les hausses ne dépassent 1,4 % par an.

4.3 Évolution des mises en chantier

À Trois-Rivières, durant la période 1995-2001, les mises en chantier ont diminué systématiquement dans les différentes catégories. En 1992, les mises en chantier totales étaient de 879 unités (voir le tableau 15). Ce nombre diminue à 513 unités en 1996, puis continue de descendre jusqu'à 324 unités en 2001. En 1992, les logements pour propriétaires occupants représentaient 58 % de l'ensemble des mises en chantier, les copropriétés 16 % et les logements locatifs, 26 %. En 1995, l'importance relative des catégories était passée respectivement à 61 %, 5 % et 34 %. Il faut dire que l'accroissement de la part du locatif est dû essentiellement à la disparition presque complète des mises en chantier des copropriétés. En 2001, les mises en chantier des logements pour propriétaires occupants représentaient 90 % du total de mises en chantier ; c'est le locatif qui a presque complètement disparu. Compte tenu de ce qui s'est passé dans les agglomérations où le taux d'inoccupation est presque tombé à zéro, sans qu'il y ait relance appréciable du locatif, il ne faut surtout pas s'étonner qu'à Trois-Rivières, où le taux d'inoccupation est encore à près de 5 %, les mises en chantier du locatif soient tombées aussi bas.

À Sherbrooke, les mises en chantier totales ont chuté aussi par rapport à 1992, passant de 749 mises en chantier en 1992 à 589 en 1995. Mais, de 1996 à 2001, le nombre de mises en chantier est stable, entre 500 et 700 mises en chantier chaque année. De plus, fait encore plus intéressant, cette agglomération est la seule de toutes celles que nous avons analysées à avoir connu une augmentation de la part du locatif dans les mises en chantier depuis 1992 et 1995. En 1992, la part du locatif dans les mises en chantier était de 28 %. En 1995, cette part était descendue à 23 % puis elle remonte graduellement pour atteindre 42 % en 2001.

Tableau 13 - Taux d'inoccupation* et nombre de nouveaux ménages présumés, région de Trois-Rivières, région de Sherbrooke, 1992, 1995-2001

Région de Trois-Rivières

Année	Univers locatif	Logements inoccupés	Taux d'inoccupation	Nombre de nouveaux ménages présumés annuellement par période
	Nombre	Nombre	%	
1992	15 535	1 087	7,0	
1995	16 044	1 164	7,3	144
1996	16 114	1 284	8,0	-50
1997	16 224	1 399	8,6	-5
1998	16 238	1 380	8,5	33
1999	16 216	1 279	7,9	79
2000	16 357	1 110	6,8	310
2001	16 298	759	4,7	292

Région de Sherbrooke

Année	Univers locatif	Logements inoccupés	Taux d'inoccupation	Nombre de nouveaux ménages présumés annuellement par période
	Nombre	Nombre	%	
1992	23 235	2 162	9,3	
1995	23 523	1 468	6,2	327
1996	23 541	1 547	6,6	-64
1997	23 743	1 787	7,5	-38
1998	23 790	1 743	7,3	91
1999	24 123	1 828	7,6	248
2000	24 288	1 142	4,7	851
2001	24 540	570	2,3	824

* Il s'agit du taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

Tableau 14 - Loyer moyen mensuel par taille de logement, région de Trois-Rivières, région de Sherbrooke, 1992, 1995-2001

Région de Trois-Rivières

Année	Studio \$	1 chambre \$	2 chambres \$	3 chambres \$
1992	286	362	408	443
1995	297	364	416	454
1996	421	386	414	444
1997	370	372	414	449
1998	290	361	421	463
1999	290	360	411	455
2000	292	365	419	456
2001	298	370	429	470
Croissance annuelle %				
1995 – 2001	0,1	0,3	0,5	0,6
1995 – 1999	-0,6	-0,3	-0,3	0,1
1999 – 2001	1,4	1,4	2,2	1,6

Région de Sherbrooke

Année	Studio \$	1 chambre \$	2 chambres \$	3 chambres \$
1992	324	359	413	487
1995	300	362	426	507
1996	295	364	429	516
1997	288	356	529	514
1998	283	371	436	552
1999	295	365	436	524
2000	294	366	440	529
2001	300	369	448	536
Croissance annuelle %				
1995 – 2001	0,0	0,3	0,8	0,9
1995 – 1999	-0,4	0,2	0,6	0,8
1999 – 2001	0,8	0,5	1,4	1,1

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

4.4 Synthèse

En somme, sur la base de l'évolution de ces principales variables, et compte tenu de ce qui fut observé dans les autres agglomérations étudiées, l'agglomération de Sherbrooke et, surtout, celle de Trois-Rivières ne seraient pas dans une situation aussi difficile. Les univers du locatif se maintiennent et même augmentent légèrement ; les loyers ont augmenté moins rapidement que l'IPC. Quant aux mises en chantier totales, elles se maintiennent à des niveaux importants par rapport à la situation de 1992 et 1995. Par contre, dans le locatif, la situation des mises en chantier diffère passablement. Compte tenu qu'à Trois-Rivières le taux d'inoccupation demeure assez élevé, il ne faut pas s'étonner que la construction de logements locatifs soit au point mort. Mais les mises en chantier de logements locatifs à Sherbrooke se maintiennent et même augmentent. Par ailleurs, en dépit de ces situations moins défavorables, il ne faut pas penser que les ménages locataires de ces agglomérations ne rencontrent pas certaines difficultés dans la recherche de logements abordables et de qualité acceptable.

Tableau 15 - Mises en chantier, région de Trois-Rivières, région de Sherbrooke, 1992, 1995-2001

Région de Trois-Rivières

Année	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif et coop	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
1992	506	139	234	879
1995	315	25	178	518
1996	435	0	78	513
1997	367	36	117	520
1998	366	16	217	599
1999	295	2	83	380
2000	292	3	42	337
2001	290	0	34	324

Région de Sherbrooke

Année	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif et coop	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
1992	505	34	210	749
1995	437	24	135	596
1996	504	48	191	743
1997	626	0	133	759
1998	443	0	147	590
1999	401	0	244	645
2000	342	0	173	515
2001	334	7	248	589

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

5. COMPARAISON AVEC TORONTO ET VANCOUVER

Comme nous l'avons déjà démontré dans un rapport précédent⁹, Toronto et Vancouver sont dans un contexte législatif fort différent de ce qui existe au Québec en matière de contrôle des loyers. Il devient donc intéressant de regarder, pour la période de notre analyse, comment s'est comporté le marché locatif dans ces deux régions. Les mêmes indicateurs que dans les études précédentes seront analysés.

5.1 Évolution du taux d'inoccupation dans le locatif et de ses composantes

On sait que depuis longtemps les taux d'inoccupation dans ces deux régions ont tendance à se maintenir à des niveaux très bas. Qu'en est-il durant notre période d'analyse ? En 1992 (voir le tableau 16) dans la région de Toronto, le taux d'inoccupation dans le locatif était de 2,2 %; en 1995, il est descendu en bas de 1 % et, durant toute la période étudiée, il se maintient en bas de 1 %, sauf en 1996 où il sera à 1,2 %. Donc, un taux d'inoccupation constamment très bas. Pour un univers de logements locatifs toujours entre 305 000 et 311 000 unités, il n'y a en moyenne que 2 500 logements inoccupés depuis 1995.

Nous avons traduit, comme pour les autres régions étudiées, l'évolution de ses composantes en nombre de ménages présumés. À ce titre, l'évolution du marché locatif de Toronto ne présente aucun élément frappant, sinon la hausse particulièrement importante du nombre de nouveaux ménages dans le locatif entre 1996 et 1997. Il était de 4 718. En ce qui concerne les autres années, ce nombre est très fluctuant.

Pour Vancouver, nous sommes en mesure de faire le même constat : taux d'inoccupation très bas et stable, univers locatif constant autour de 110 000 unités, nombre de logements inoccupés entre 1 100 et 1 850 unités, sauf en 1998 et 1999 où le nombre de logements inoccupés est passé à 2 996 et 2 917. Il y a donc peu de grandes fluctuations dans le nombre de nouveaux ménages. On assiste surtout durant cette période à des diminutions ou des augmentations très faibles du nombre de ménages dans le locatif, sauf entre 1999 et 2000 où le nombre de nouveaux ménages aurait atteint 1 267.

5.2 Évolution des loyers

Compte tenu que le marché est particulièrement serré, et depuis déjà longtemps, on devrait s'attendre à des hausses importantes des loyers durant cette période. À Toronto (voir le tableau 17), pour la période 1995-2001, le taux de croissance annuel, quelle que soit la taille du logement, est supérieur à 4 %. Les plus hauts taux de croissance annuels sont, pour les studios et les logements d'une chambre, à 4,7 %. Nous sommes loin au-dessus des hausses de la région de Montréal ou de Québec. Entre 1999 et 2001, alors que rien n'indique un accroissement de rareté relative du locatif contrairement à Montréal et à Québec, le taux de croissance annuel des loyers moyens du locatif passe au-dessus de 5 %, avec un sommet de 6,5 % pour les logements de trois chambres et plus.

À Vancouver, pour la période 1995-2001, les taux de croissance des loyers locatifs se comparent davantage aux hausses que nous avons connues au Québec. Les studios et les logements d'une chambre subissent des hausses annuelles respectives de 2,4 % et de 2,1 %, alors que les deux et trois chambres n'ont presque pas connu d'augmentation. Par contre, pour la période 1999-2001, alors que rien ne semble perturber ce marché, sinon une légère baisse du taux d'inoccupation, le taux de croissance annuel des loyers passe à 3 % pour les studios et les logements d'une chambre et à 2,7 % pour les deux chambres. Les trois chambres connaissent une hausse de 2 %.

Donc, pour Toronto, faible taux d'inoccupation, hausse importante des loyers et, pour Vancouver, faible taux d'inoccupation aussi, mais légèrement plus élevé que celui de Toronto et pourtant hausse des loyers beaucoup plus faible qu'à Toronto et comparable aux hausses qu'ont connues Montréal et Québec.

9. Jean-Claude Thibodeau, *Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000*, Société d'habitation du Québec, 2001.

5.3 Évolution des mises en chantier

Toronto, entre 1995 et 2001, connaît un *boom* dans la construction résidentielle. En 1992, il se construisait 20 770 logements. En 1995, ce chiffre avait baissé à 16 325. Cependant, à partir de 1996, le nombre de logements mis en chantier augmente systématiquement pour atteindre 41 017 logements en 2001 (voir le tableau 18). Par contre, la mise en chantier de logements locatifs est délaissée presque complètement, avec moins de 1 000 unités par an sauf pour 2001 où elle est à 1 043 unités. En 1995, les mises en chantier de logements locatifs représentaient 12 % du total, les logements pour propriétaires occupants 62 % et les logements en copropriété, 26 %. En 2001, les logements pour propriétaires occupants ont maintenu leur part, avec 63 % des mises en chantier. Ce sont les logements en copropriété qui ont pris la vedette; ils représentent, en 2001, 35 % des mises en chantier, alors que le locatif ne représente plus que 2 %.

Tableau 16 - Taux d'inoccupation* et nombre de nouveaux ménages présumés, région de Toronto, région de Vancouver, 1992, 1995-2001

Région de Toronto

Année	Univers locatif	Logements inoccupés	Taux d'inoccupation	Nombre de nouveaux ménages présumés annuellement par période
	Nombre	Nombre	%	
1992	304 199	6 607	2,2	
1995	305 949	2 350	0,8	2 000
1996	305 889	3 723	1,2	-1 433
1997	309 515	2 631	0,8	4 718
1998	310 440	2 563	0,8	993
1999	311 324	2 683	0,9	764
2000	309 277	1 934	0,6	-1 298
2001	310 103	2 753	0,9	7

Région de Vancouver

Année	Univers locatif	Logements inoccupés	Taux d'inoccupation	Nombre de nouveaux ménages présumés annuellement par période
	Nombre	Nombre	%	
1992	116 086	1 849	1,6	
1995	110 483	1 279	1,2	-1 678
1996	110 600	1 230	1,1	166
1997	110 415	1 843	1,7	-798
1998	109 970	2 996	2,7	-1 598
1999	110 409	2 917	2,6	518
2000	110 302	1 543	1,4	1 267
2001	110 136	1 105	1,0	272

* Il s'agit du taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

À Vancouver, l'évolution des mises en chantier est bien différente de celle de Toronto. À partir de 1992 et jusqu'en 2001, le nombre de mises en chantier totales diminue constamment, passant de 18 684 unités en 1992 à 8 203 unités en 2000, soit moins de la moitié des mises en chantier de 1992. En 2001, il semble s'amorcer une reprise ; le nombre de mises en chantier passe à 10 862 unités. De toutes les régions étudiées, Vancouver est l'une des seules à avoir connu une baisse aussi prolongée de ses mises en chantier globales. Il s'agirait de voir si cela correspond à une conjoncture particulière de Vancouver.

Tableau 17 - Loyer moyen mensuel par taille de logement, région de Toronto, région de Vancouver, 1992, 1995-2001

Région de Toronto

Année	Studio \$	1 chambre \$	2 chambres \$	3 chambres \$
1992	493	609	749	898
1995	531	660	803	955
1996	542	674	817	975
1997	557	686	819	971
1998	589	730	879	1 043
1999	629	770	911	1 069
2000	679	832	982	1 154
2001	699	869	1 029	1 212
Croissance annuelle %				
1995-2001	4,7	4,7	4,2	4,1
1995-1999	4,3	3,9	3,2	2,9
1999-2001	5,4	6,2	6,3	6,5

Région de Vancouver

Année	Studio \$	1 chambre \$	2 chambres \$	3 chambres \$
1992	482	596	771	903
1995	539	641	828	1 000
1996	556	661	848	1 001
1997	565	673	856	1 011
1998	590	677	869	996
1999	586	685	871	1 013
2000	599	695	892	1 021
2001	622	727	918	1 053
Croissance annuelle %				
1995-2001	2,4	2,1	1,7	0,9
1995-1999	2,1	1,7	1,3	0,3
1999-2001	3,0	3,0	2,7	2,0

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

Une autre particularité des mises en chantier de Vancouver est l'évolution des mises en chantier des logements en copropriété. Alors qu'à Toronto ce type de logements semble avoir de plus en plus de popularité, à Vancouver, il fut très populaire entre 1992 et 1997, avec plus de 9 000 mises en chantier par an. Cependant, à partir de 1998, le nombre de mises en chantier de ce type de logements diminue constamment. En 1995, les mises en chantier de logements pour propriétaires occupants représentaient 30 % du total, les logements en copropriété 65 % et les logements locatifs, 5 %. En 2001, les logements pour propriétaires occupants passent à 37 %, les logements en copropriété descendent à 36 %. C'est le logement locatif qui fait un gain important, en 2001, il représente alors 27 % de toutes les mises en chantier.

Tableau 18 - Mises en chantier, région de Toronto, région de Vancouver, 1992, 1995-2001

Région de Toronto

Année	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif et coop.	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	
1992	10 711	1 218	8 841	20 770
1995	10 104	4 303	1 918	16 325
1996	13 883	4 189	926	18 998
1997	19 481	5 843	250	25 574
1998	18 928	6 815	167	25 910
1999	24 077	10 357	470	34 904
2000	27 227	11 454	301	38 982
2001	25 692	14 282	1 043	41 017

Région de Vancouver

Année	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif et coop.	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	
1992	7 759	8 818	2 107	18 684
1995	4 543	9 683	766	14 992
1996	5 149	9 505	799	15 453
1997	4 937	9 694	1 319	15 950
1998	3 710	7 669	499	11 878
1999	3 912	3 762	1 003	8 677
2000	3 602	3 421	1 180	8 203
2001	4 054	3 960	2 848	10 862

Source : *Statistiques sur le logement au Canada*, SCHL, annuelle.

5.4 Synthèse

Bien que ces deux régions soient dans des situations d'absence quasi totale de contrôle des loyers, leur modèle d'évolution du logement locatif est fort différent. Toronto a le comportement attendu : croissance importante des mises en chantier totales, mais stagnation de la construction de logements locatifs au profit de logements pour propriétaires occupants et de plus en plus au profit de la copropriété. Les taux d'inoccupation sont presque à zéro pendant toute cette période. Les loyers ont augmenté à des taux nettement au-dessus de l'IPC pendant toute la période et de façon encore plus prononcée entre 1999 et 2001.

Par contre, à Vancouver, la situation du logement est différente. Les mises en chantier totales ont chuté de façon radicale et la construction de copropriétés, qui était appréciable en début de période jusqu'en 1997-1998, a diminué considérablement par la suite. De façon récente, c'est le logement locatif qui semble reprendre de l'importance dans les mises en chantier. Par contre, pendant toute cette période, le stock de ce type de logements est stable. Par ailleurs, les taux d'inoccupation, très bas depuis plusieurs années, ne semblent pas avoir eu d'effets marquants sur la croissance annuelle des loyers.

6 VISION D'ENSEMBLE DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ LOCATIF ET TENTATIVE D'EXPLICATION

6.1 Vision d'ensemble

On remarque qu'il se dégage de ces analyses des constantes assez frappantes qui permettent vraisemblablement de retracer des causes et des interprétations communes.

La première de ces constances au Québec, c'est la chute dramatique des taux d'inoccupation dans les régions analysées. Cette chute, dans la plupart des cas, s'est amorcée lentement depuis quelques années, mais s'accélère considérablement à partir de 1997-1998, pour se situer autour de 1 % en 2001, sauf à Trois-Rivières où le taux, cette année-là, est encore à 4,9 % (voir le graphique 1 en annexe).

Le taux d'inoccupation, comme on le sait, fait état du nombre de logements locatifs inoccupés (immédiatement disponibles pour location) sur le nombre total de logements locatifs. Une baisse de ce taux peut signifier que le nombre total de logements locatifs a augmenté, alors que le nombre de logements inoccupés est demeuré constant, ou a diminué, ou a augmenté moins vite que le stock, ou encore que le nombre de logements inoccupés a diminué alors que le nombre de logements locatifs total est demeuré constant, ou a diminué moins rapidement.

Ainsi, dans la mesure où, comme Statistique Canada, nous considérons qu'un ménage se définit comme étant l'ensemble des individus vivant dans le même logement, si l'univers de logements locatifs ne bouge pas et que le nombre de logements locatifs inoccupés diminue, il faut en conclure qu'il y a eu arrivée de nouveaux ménages.

Dans tous les cas analysés au Québec, l'univers de logements locatifs, durant cette période, est demeuré constant, ou a connu une légère augmentation. Par conséquent, presque partout la diminution du taux d'inoccupation est imputable à une hausse normale, pendant un certain temps, et soudaine à partir de 1997-1998, du nombre de nouveaux ménages. Il n'y a pas eu compensation par les mises en chantier.

Une autre constante en ce qui concerne le taux d'inoccupation est que, dans les deux régions où l'on a procédé à des analyses spatiales plus fines, les taux d'inoccupation étaient, en général, déjà plus faibles dans les zones centrales, et ont diminué dans ces zones de façon accélérée, par rapport aux zones plus périphériques. Ces zones prennent souvent des parts importantes de l'univers locatif et, principalement, des logements des catégories studio et une chambre. Par ailleurs, on a souligné dans ces deux régions le fait que les faibles taux d'inoccupation ont fini par rattraper, en deux ou trois ans, toutes les zones.

Il en va de même en ce qui concerne les hausses de loyers moyens. Dans l'ensemble des régions étudiées au Québec, le taux de croissance annuel des loyers pour la période se situe dans la zone de croissance de l'IPC, soit entre 1 % et 2 %. Même dans la période de fort resserrement, les loyers moyens n'augmentent, en général, qu'à un taux près de l'inflation, sauf pour quelques zones (trois ou quatre) à Montréal et à Québec, et surtout à Gatineau. Or, dans le cas de Gatineau, la hausse subit certainement à ce chapitre l'influence d'Ottawa.

Par ailleurs, en ce qui a trait à l'évolution des mises en chantier au Québec, on observe partout une diminution importante de celles-ci par rapport à 1992 ainsi qu'une reprise, à divers degrés, à partir de 1998-1999. Sherbrooke échappe à ce *pattern* dans la mesure où les mises en chantier globales n'ont pas diminué depuis 1992 ; au contraire, elles semblent avoir constamment légèrement augmenté. Une autre constante concernant les mises en chantier est la diminution du nombre de mises en chantier de logements locatifs qui est plus rapide que la diminution globale, avec comme résultat que chaque année, depuis 1992, la part du locatif dans le total des mises en chantier diminue constamment dans la plupart des régions.

6.2 Tentative d'explication

En 1990-1992, la plupart des régions étudiées héritent d'un surplus important de logements locatifs provenant du *boom* de la construction des années 1986-1988. Des taux d'inoccupation autour de 8 % et 9 % dans le locatif laissent entrevoir des surplus importants de logements. Pour Montréal, on parle de 35 000 logements inoccupés et, pour Québec, de 4 400 logements. Un tel surplus provoque des pertes économiques pour les propriétaires. Dans l'ensemble, il s'agit d'une perte importante.

Liée à cette situation, on parle aussi de la faible rentabilité des investissements dans le locatif¹⁰. Or, il faut se rappeler que, de 1992 à 1997, l'économie est en grande difficulté¹¹ : taux de croissance réel du PIB en hausse mais encore faible, taux d'inflation assez faible, mais, à cause de la politique de la Banque centrale, maintien des taux d'intérêt à de hauts niveaux, taux de chômage près des niveaux records dans l'ensemble du Canada, et particulièrement au Québec, faible taux de croissance annuel de la population entre 1996 et 1999 (0,34 %) pour l'ensemble du Québec¹² et pour la région de Montréal (0,05 %). De plus, cette période est marquée par l'arrivée sur le marché de nouvelles valeurs mobilières, valeurs qui sont en relation avec l'accroissement des REER et en relation aussi avec l'arrivée massive des mises à la retraite. Plusieurs de ces nouveaux véhicules de placements sont présentés comme très rentables et sans préoccupation. Dans ces conditions, il ne faut certainement pas s'étonner de la stagnation de la construction en général et surtout dans le locatif. Or, jusqu'en 1997, cette situation, dans tous ces aspects, demeure la même.

En 1998, il y a légère reprise et, en même temps, augmentation considérable du nombre de ménages dans le locatif (même si à ce moment il n'y a pas de croissance importante de la population). Si on regarde l'évolution du taux d'inoccupation et celle du stock de logements locatifs et la traduction de ces évolutions en ce qui a trait aux nouveaux ménages, on se rend compte de l'accroissement lent du nombre de nouveaux ménages au début de cette période et d'une hausse marquée et soudaine de ceux-ci à partir de 1997-1998.

On peut parler de l'augmentation du phénomène de l'éclatement du couple et de son corollaire, le nombre de plus en plus grand de ménages monoparentaux. Ce sont des phénomènes qui existaient avant le début de notre période d'analyse et qui augmentent progressivement. Sûrement que ces phénomènes

10. Pierre Fortin, *L'importance de la taxe foncière et son impact sur le marché du logement locatif*, Corporation des propriétaires immobiliers, Montréal, 1998.

11. Jean-Claude Thibodeau, *Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000*, Société d'habitation du Québec, 2001, p. 23.

12. Estimation de la population entre 1990 et 2001, voir annexe.

importants ont joué dans la diminution du nombre de logements inoccupés. Par ailleurs, ce que l'on n'a pas vraiment pris en compte, sinon au moment de leur entrée dans le système scolaire, c'est l'effet de ce que l'on appelle « l'écho des *baby-boomers* ». Si l'on considère 1953 comme point milieu de la phase du *baby-boom* (les taux de croissance de la population canadienne sont en moyenne au-dessus de 2,5 % de 1947 jusqu'à 1961), ceci signifie qu'à partir de 1995 commencent à apparaître les cohortes de jeunes adultes issus des *baby-boomers*. On parle souvent dans les médias du phénomène des jeunes adultes qui demeurent plus longtemps chez leurs parents. D'abord, il faut dire qu'on considère présentement ce phénomène comme marginal et, en second lieu, on semble d'accord aussi pour dire que c'est un phénomène très lié à la conjoncture : plus les emplois sont difficiles à trouver, plus le phénomène prendrait de l'ampleur.

Or, la période que nous analysons (1995-2001), comme nous venons de le mentionner, est marquée, à partir de 1998, de taux de chômage nettement en baisse. Il se crée de plus en plus d'emplois, entre autres, dans les services (tertiaire supérieur, multimédia, mais aussi tertiaire plus banal)¹³. C'est cette cohorte qui expliquerait, en grande partie, l'arrivée massive de nouveaux ménages dans le locatif. Si, dans la période plus difficile, 1990-1995, on se mettait à deux ou à trois pour un logement, la bonne conjoncture, à partir de 1998, a donné une possibilité d'autonomie plus grande à ces jeunes adultes. Ce type de nouveaux ménages, pour la plupart sans enfant, expliquerait en partie la demande plus forte de logements et la hausse plus forte des loyers pour les studios et les logements d'une chambre.

Pourquoi, dans cette période de resserrement du marché locatif, les loyers moyens au Québec n'ont-ils connu qu'une hausse, à peu de chose près, compatible avec l'IPC ? La réponse réside, en grande partie, dans le fait que le Québec exerce un contrôle (souple, il est vrai) des loyers. L'évolution des loyers à Ottawa et à Toronto, comme on l'a vu, démontre certainement l'effet de la Régie du logement au Québec.

Est-ce que l'on peut attribuer à cette faible hausse des loyers notre faible rendement dans les mises en chantier du locatif ? La réponse peut venir, entre autres, de la comparaison avec Ottawa, et surtout Toronto. Ces deux régions ont connu des hausses de loyer moyen beaucoup plus fortes que les agglomérations urbaines du Québec et pourtant l'importance et la reprise dans le locatif ne se portent pas mieux.

Il ne faut peut-être pas s'étonner de ces résultats. Certaines études menées en Angleterre et en Allemagne et dans d'autres pays de la Communauté européenne, qui vivent eux aussi des problèmes importants avec le secteur du logement locatif, tendent à démontrer que l'élasticité de l'offre du secteur locatif n'est pas liée uniquement au niveau de loyer. Le lien avec le niveau de loyer serait de 0,1, c'est-à-dire qu'une hausse soudaine des loyers de 10 % entraînerait une hausse du stock de logements de l'ordre de seulement 1 %¹⁴.

Le niveau de revenu des ménages est aussi un élément essentiel à prendre en considération. Les ménages ont une capacité limitée de payer. En économie, on parle de demande effective et de demande solvable. Quels que soient le désir et la possibilité théorique des propriétaires d'augmenter leurs loyers, ils sont limités, comme dans toutes autres activités économiques, par la capacité effective de payer des consommateurs de logements. Or, en dépit des faibles hausses de loyer constatées entre 1992 et 1995, les données de Statistique Canada sur le revenu des ménages, en 1995, indiquent, tant à Montréal qu'à Québec, Sherbrooke, Trois-Rivières ou Gatineau, que le nombre de ménages locataires consacrant 50 % et plus de leur revenu au logement était supérieur à 20 %. Près de 45 % des ménages dans toutes ces régions y consacraient 30 % et plus de leur revenu. Dans le premier cas, dans la seule ville de Montréal,

13. Dans un article de *La Gazette* de juin 2001, on parle de la *revenge of youth employment* ; depuis trois ans, il s'était créé 44 000 emplois pour les jeunes.

14. *The supply responsiveness of private rental housing: an international comparison*, Department of the Environment, Transport, and the Region, West Yorkshire, U.K., 2000.

cela signifie qu'au moins 85 000 logements sont occupés par des ménages qui consacrent plus de 50 % de leur revenu au logement. Dans le second cas, c'est 200 000 ménages et logements pour lesquels les locataires consacrent 30 % et plus de leur revenu (voir en annexe, Tableau sur la situation des ménages locataires par ville en 1995). Il faut rappeler que, durant cette période 1992-1995, il n'y avait pas rareté de logements et que la hausse des loyers était minimale.

LES EFFETS DU RESSERREMENT

Nous sommes donc en présence d'un marché qui, depuis dix ou douze ans, n'a pas connu une situation semblable au Québec, soit une rareté relative importante de logements locatifs. Dans tous les marchés, selon qu'il y a abondance ou pénurie, ce seront soit les demandeurs soit les offrants qui dicteront leurs conditions. Lorsqu'il y a abondance, ce sont les demandeurs qui profitent de bons prix, de rabais, de bonnes conditions alors que, lorsqu'il y a pénurie, ce sont les offrants qui vont tenter d'en donner le moins possible, de réaliser de meilleurs profits. Le passage d'une situation à l'autre provoque donc des modifications du comportement des acteurs et même des mécanismes du marché ; entre autres, il est probable que le produit ne sera pas présenté de la même façon aux demandeurs, que les stratégies de marketing seront différentes, que les éléments pris en compte dans un sens ou dans l'autre pour effectuer ses choix seront différents, etc. Afin de tenter de saisir le changement de comportements des principaux acteurs, plusieurs sources d'informations furent consultées : la documentation sur la question, des rencontres avec des responsables d'organismes impliqués dans les litiges entre propriétaires et locataires, une analyse des revues d'articles de journaux et une analyse de l'évolution du nombre et du contenu des petites annonces de logements à louer dans le journal *La Presse*.

7. ANALYSE DES PETITES ANNONCES DE *LA PRESSE*

7.1 Introduction et méthode

Au Québec, notre tradition de grands déménageurs du 1^{er} juillet fait que la plupart des baux de location d'appartements se terminent le 30 juin. Compte tenu des délais de notification prévus dans ces baux, le début du cycle d'un éventuel déménagement commence habituellement en janvier ou février par une notification du propriétaire au locataire sur des changements éventuels aux conditions du bail en vigueur. Ce dernier a un mois pour aviser le propriétaire de sa décision. Par conséquent, à la fin de février, la décision de plusieurs locataires de conserver leur logement actuel ou non est prise et le propriétaire sait, à cette date, si son logement sera loué ou non au 1^{er} juillet. Si son logement n'est pas loué pour le 1^{er} juillet, le propriétaire fera connaître la disponibilité de son logement pour cette date. Habituellement, le propriétaire installe une petite affiche sur son logement annonçant la disponibilité, il peut aussi faire connaître cette disponibilité en affichant la description du logement et ses coordonnées au dépanneur du coin, ou encore, lorsqu'il y a abondance de logements et qu'il est probable qu'il ne sera pas facile de trouver un nouveau locataire, il se résignera (à frais importants) à utiliser les journaux pour faire connaître cette disponibilité. Il n'est pas encore dans la tradition québécoise, comme en Europe, de recourir à des agences de location. Afin de mesurer l'effet du resserrement du marché sur ces mécanismes d'annonce de la disponibilité de logements locatifs, nous avons comparé la situation des petites annonces dans le journal *La Presse* en période d'abondance relative et en période de rareté relative. Contrairement à ce que nous espérions, nous avons dû nous limiter à analyser cette évolution uniquement pour la région de Montréal.

Après une discussion avec la responsable des petites annonces de *La Presse*, on a pu établir que les mois de l'année où il y a le plus d'annonces de logements à louer sont les mois de mars et d'avril, et que la journée de la semaine la plus sollicitée est le samedi. Ainsi, il fut décidé de retenir le troisième samedi du mois de mars comme étant représentatif de la situation. De plus, afin de mesurer l'évolution de l'importance de l'utilisation de ce moyen de publicité une même année et de voir ce qui reste sur le marché de la location une semaine avant les déménagements, le troisième samedi du mois de mars fut comparé au troisième samedi du mois de juin.

Les petites annonces peuvent permettre de connaître l'adresse du logement disponible, d'obtenir une description sommaire du logement, surtout en ce qui concerne la taille, la plupart du temps le loyer demandé avec indications (chauffage, électricité, stationnement inclus ou non) et quelquefois certaines caractéristiques sur le type de locataires désirés.

Les compilations ont été faites pour cinq rubriques : logements à louer sur l'île de Montréal (131), logements à louer à Laval–Rive-Nord (135), logements à louer sur la Rive-Sud (136), logements à louer au centre-ville (132), logements à louer en banlieue ouest (137). Pour chacune de ces rubriques, on a retenu l'emplacement du logement, le nombre de pièces, le loyer et certains avantages et des indications de discrimination. Le nombre d'appartements annoncés, que nous avons recensé, constitue un minimum dans la mesure où certains encadrés annoncent par exemple des 2 ½, des 3 ½, etc., sans préciser le nombre exact disponible. Dans un tel cas, on a considéré qu'il n'y avait qu'un 2 ½ et un 3 ½ à louer. Il faut dire que, dans une page d'annonces, le nombre d'encadrés est assez limité.

Ces compilations furent effectuées à partir des microfilms de *La Presse* à la Bibliothèque nationale du Québec.

7.2 Résultats

Le tableau 19 présente les principaux résultats de ces compilations. En 1995, au moment où le taux d'inoccupation des logements locatifs de la région de Montréal est encore à 6,1 %, le nombre de logements annoncés dans *La Presse* du samedi 18 mars 1995, dans les rubriques retenues, était de 1 703 dont 1 546 sur l'île, 82 sur la Rive-Sud et 75 à Laval–Rive-Nord, soit un poids relatif de 90 % pour l'île alors que son poids dans l'univers locatif n'est que de 78 %. Par ailleurs, les six zones du centre, qui représentent 52 % de l'univers locatif de l'île, placent 46,5 % des annonces (voir le tableau 20).

Du total des logements annoncés, 75 % sont des 3 ½ et des 4 ½, 21 % sont des 5 ½ et plus et 4 % des studios, des 1 ½ et 2 ½. Les loyers moyens pour un 4 ½ varient entre 410 \$ et 490 \$ selon la zone, sauf dans Notre-Dame-de-Grâce où il est à 606 \$. En mars 1995, 108 logements, soit 6,3 % du total, étaient annoncés comme étant chauffés (cet élément fut retenu comme significatif dans la mesure où le loyer était aussi annoncé). Sur l'ensemble des logements annoncés, seulement 18 (1 %) ajoutaient comme promotion de vente un mois (dans quelques cas deux mois) gratuit. Enfin, cinq mentions seulement pouvaient être interprétées comme discriminantes. On pouvait y lire par exemple : idéal pour couple retraité, quartier tranquille, idéal pour jeunes professionnels, non-fumeur, etc. La situation de mars fut comparée à la situation de juin de la même année. Nous avons retenu le samedi de la troisième semaine de juin, soit le samedi 17 juin 1995.

Le nombre de logements annoncés en juin est, à peu de chose près, de même niveau qu'en mars, soit 1 687 logements. Le poids relatif de l'île est de 87 %, donc un peu plus faible qu'en mars, mais encore plus important que son poids dans l'univers locatif. Les six zones du centre placent 47,7 % des annonces. La taille des logements annoncés est quelque peu différente par rapport au mois de mars. Les 3 ½ et les 4 ½ représentent 67 % des logements annoncés, les 5 ½ et plus représentent 18 % et les studios et les 1 ½, quant à eux, obtiennent 15 %. Les loyers moyens pour un 4 ½ en juin varient entre 392 \$ et 583 \$, sauf dans la zone 5 où le coût est à 635 \$. Au mois de juin, 153 logements (9 %) étaient annoncés avec la mention chauffé, c'est un peu plus important qu'en mars, de même que pour la mention d'un mois de loyer gratuit, qui passe à près de 2 %. Par ailleurs, en juin 1995, il n'y a aucune mention de type discriminant.

En somme, les différences entre ce qui est annoncé au mois de mars et au mois de juin ne sont pas très grandes en période d'abondance de logements. Le nombre de logements annoncés reste tout à fait semblable. La mixité de logements est un peu différente, soit un peu moins de 3 ½ et de 4 ½, plus de 5 ½ et plus et surtout plus de studios et de 1 ½. L'écart dans les prix annoncés d'une zone à l'autre est plus grand et les prix sont un peu plus élevés ; on aurait pu s'attendre plutôt à une baisse de ce côté. Enfin, les avantages proposés sont un peu plus nombreux (plus de logements chauffés annoncés, plus de propositions d'un mois gratuit) et il y a absence d'éléments à tendance discriminante.

En 2002, nous avons effectué les compilations exactement sur les mêmes bases. Le samedi 23 mars, dans *La Presse*, sous les mêmes rubriques, le nombre de logements à louer annoncés est de 352, ce qui ne représente plus que 17 % de ce qui était annoncé en mars 1995. De ces annonces, 86 % provenaient de l'île (même importance relative qu'en juin 1995), 5 % de Laval-Rive-Nord et 9 % de la Rive-Sud.

Tableau 19 - Évolution des petites annonces de logements à louer

La Presse, mars et juin 1995

Espaces considérés	Nombre d'annonces		Écart dans les loyers (\$)		Importance relative des 3 ½ et 4 ½	
	mars 1995	juin 1995	mars 1995	juin 1995	mars 1995	juin 1995
Île de Montréal	1 546	1 461	410-495	392-583	75 %	67 %
Laval-Rive-Nord	82	85	moy. 470	moy. 468	61 %	71 %
Rive-Sud	75	141	moy. 391	moy. 504	73 %	74 %
Total	1 703	1 687				

La Presse, mars et juin 2002

Espaces considérés	Nombre d'annonces		Écart dans les loyers (\$)		Importance relative des 3 ½ et 4 ½	
	mars 2002	juin 2002	mars 2002	juin 2002	mars 2002	juin 2002
Île de Montréal	305	382	305-733	357-745	56 %	59 %
Laval-Rive-Nord	17	22	nd	nd	88 %	54 %
Rive-Sud	30	24	nd	nd	60 %	67 %
Total	352	428				

Source : Compilation Envéco.

Les six zones du centre de l'île représentent 56 % des cas, un poids un peu plus important qu'en 1995. Dans ces zones, le loyer moyen d'un 4 ½ varie de 305 \$ à 733 \$, sauf pour le centre-ville où le loyer moyen annoncé pour un 4 ½ est de 1 048 \$. Dans l'ensemble, une comparaison des loyers moyens de zone à zone montre des augmentations très appréciables, par rapport à 1995, de plus de 5 % annuellement dans certaines zones. Aucune annonce ne présente l'avantage d'un mois gratuit. Par ailleurs, 46 annonces, soit 13 %, proposent le chauffage en indiquant le loyer ; c'est plus qu'en 1995. Il faut considérer à ce sujet que plusieurs bâtiments à logements sont équipés de chauffage central à eau chaude très dispendieux à convertir, et que, par conséquent, le propriétaire n'a pas le choix d'annoncer ou non le loyer chauffé. Enfin, en mars 2002, on voit augmenter sensiblement le nombre de cas d'annonces qui présentent des éléments discriminants. Il s'agit de dix-neuf cas, soit 5,3 % des cas, ce qui est beaucoup plus qu'en mars 1995.

Tableau 20 - Tableau comparatif du nombre de logements annoncés et des loyers moyens par zone SCHL sur l'île de Montréal, mars et juin, 1995, 2002

Zones	Nombres annoncés				Loyers moyens pour un 4 ½ (\$)			
	mars 1995	juin 1995	mars 2002	juin 2002	mars 1995	juin 1995	mars 2002	juin 2002
1	84	244	43	73	789	430	1 048	787
2	59	47	37	37	466	411	670	662
3	23	30	3	1	410	507	ns	ns
4	45	11	11	44	606	583	620	803
5	211	179	31	63	495	635	733	811
6	299	188	46	79	470	438	695	710
7	121	90	1	8	434	392	ns	ns
8	232	205	24	32	470	405	573	533
9	134	108	27	17	495	461	700	628
10	221	240	38	0	455	434	520	586
11	90	63	19	15	446	459	nd	nd
12	20	26	15	4	nd	nd	nd	nd
13	2	0	1	0	nd	nd	nd	nd
14	0	0	0	0	nd	nd	nd	nd
15	0	14	8	9	nd	nd	nd	nd
16	0	17	1		nd	nd	nd	nd
Total	1 546	1 461	305	382				

Source : Compilation Envéco.

En juin 2002, la situation est la suivante : le nombre de logements annoncés a augmenté sensiblement, passant à 428 logements. Une augmentation de 22 %, alors qu'en 1995 la hausse entre les deux dates est minime, soit moins de 1 %. L'île de Montréal continue à prendre près de 90 % des annonces et les six zones passent à 78 % du total annoncé sur l'île. Ici, le poids est nettement plus important qu'en 1995 et qu'en mars 2002. En ce qui concerne les loyers, ils sont à peu près de même prix qu'en mars. Cependant, dans quelques zones près du centre apparaissent des loyers nettement au-dessus de la moyenne. Dans beaucoup de cas (21 %), le loyer inclut le chauffage. L'annonce d'un mois de loyer gratuit revient dans huit cas (1,9 %), alors qu'elle avait disparu complètement en mars 2002. En fait, cette mention revient avec la même importance qu'en juin 1995. Enfin, en juin 2002, la présence d'éléments discriminants disparaît presque complètement, avec quatre cas seulement.

7.3 Synthèse

Qu'est-ce qui se dégage de cette analyse ? La chose la plus frappante est évidemment la diminution marquée de l'utilisation des petites annonces comme moyen de faire connaître la disponibilité de son logement. Il y a cinq fois moins de logements annoncés, en 2002, qu'en 1995. Or, entre 1995 et 2002, en ce qui concerne la location de logements, il n'y a pas vraiment de nouveaux moyens de publicité comme substitut aux petites annonces. On sait que, pour l'achat d'une maison, les grandes agences de vente ont

développé des moyens sur Internet pour faire connaître les disponibilités ; il n'y a pas un tel outil pour les locations. Par conséquent, la diminution de l'annonce des disponibilités de logements dans les journaux est vraisemblablement un résultat du resserrement du marché. Le propriétaire se fie davantage à la simple petite annonce dans la fenêtre et au bouche-à-oreille pour faire connaître la disponibilité de son logement.

Un autre élément important concerne le loyer des logements annoncés. En juin 1995, le loyer moyen des logements annoncés sur l'île était inférieur à la moyenne calculée par la SCHL. Tout se passe comme si, en période d'abondance de logements, les propriétaires qui se retrouvent au mois de juin avec un ou plusieurs logements non loués baisseraient leurs prix. En juin 2002, on assiste à l'inverse, le loyer des logements annoncés est supérieur à la moyenne des loyers calculés par la SCHL. Ici, on a l'impression qu'étant donné que le loyer de leur logement est supérieur à la moyenne les propriétaires ont pu connaître plus de difficultés à les louer mais, en dépit de cela et compte tenu de la pénurie, ils continuent à annoncer leurs logements en maintenant le niveau de loyer. Par ailleurs, concernant le loyer, plusieurs logements annoncés donnent comme indication que le logement à ce prix-là est chauffé. En proportion, le nombre de logements indiquant cette mention est plus élevé en 2002 qu'en 1995; on est passé de 9 % des logements en juin 1995 à 21 % des logements en juin 2002.

Le nombre de logements où l'on fait mention que le propriétaire offre un mois gratuit n'était pas très important en 1995, entre 1 % et 2 %. En mars 2002, ce type de promotion avait complètement disparu. Cependant, en juin, elle réapparaît dans 1,8 % des annonces. En d'autres termes, en dépit de la pénurie, à la fin de juin certains propriétaires craindraient de ne pouvoir louer leurs logements au loyer demandé et accepteraient alors d'ajouter cet élément promotionnel.

Enfin, la pénurie aurait des incidences facilitantes en matière de discrimination. Nous reviendrons plus loin sur ce dossier, mais disons tout de suite que certaines annonces dans le journal contiennent des éléments qui sont indirectement discriminants, par exemple mentionner que le logement serait idéal pour couples retraités, ou jeunes professionnels, ou personne tranquille quand il s'agit d'un 4 ½, ou encore indiquer « dans un quartier tranquille », ou encore qu'on exigera des références (en principe le locataire éventuel sait qu'il devra fournir des références, de sorte qu'introduire cette mention dans l'annonce laisse entendre que ce sera plus que les références normalement exigées), etc. Il ne s'agit pas là de formes très explicites de discrimination mais, en 1995, ces éléments indirectement discriminants étaient à toutes fins utiles absents. En 2002, ils apparaissent de façon beaucoup plus importante au mois de mars (5,3 %), alors qu'en juin ils reviennent à un niveau comparable à 1995. En juin, la crainte de ne pas louer au 1^{er} juillet rendrait les propriétaires plus tolérants, et ce, même en période de pénurie.

Même si on n'a pu procéder à des analyses semblables pour les autres régions, on peut penser, dans le cas de Québec et de Gatineau, compte tenu de l'évolution de leur marché, que la situation de la mise en marché des logements locatifs a dû suivre un *pattern* semblable à celui que nous venons de décrire pour Montréal. En ce qui concerne les plus petites régions, il est plus difficile de le dire, dans la mesure où la pénurie ne semble pas avoir la même ampleur.

8. ÉVOLUTION DES CAUSES PORTÉES DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

8.1 Vision d'ensemble

On sait que la plupart des litiges qui peuvent survenir entre un propriétaire et son locataire concernant le loyer, les clauses du bail, l'entretien du logement, la volonté du propriétaire de reprendre son logement, la décision du locataire de quitter en cours de bail, le non-paiement du loyer peuvent être portés devant la Régie du logement pour fins d'arbitrage. Lorsqu'il y a abondance de logements disponibles, on peut supposer qu'à défaut de s'entendre avec son propriétaire le locataire va décider plus facilement de quitter les lieux et même, dans certaines situations, de partir en douce sans payer les arrérages de loyer. Il pourra toujours se retrouver un logement. On peut supposer aussi que, dans une telle condition de marché, le propriétaire va y penser à deux fois avant de risquer de perdre un locataire.

Par contre, en période de pénurie de logements, le propriétaire va avoir tendance à exiger davantage de son locataire (hausse de loyer, récupération de certains avantages, aucune tolérance) et va craindre de moins en moins de le perdre. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que le propriétaire hésite de moins en moins à aller au bout de sa demande plutôt que d'accepter une solution de compromis. Dans la mesure où la plupart des causes devant la Régie ne peuvent être introduites que par le propriétaire, on pouvait s'attendre, dans un contexte de plus grande pénurie de logements, à une hausse des demandes d'arbitrage.

Compte tenu que les dossiers traités avant 1997 ont été désactivés du système d'information de la Régie, il n'est pas possible de reculer dans le temps plus loin que cette date. Nous analyserons donc la situation à partir de 1997. Il faut dire, de toute façon, comme nous l'avons vu dans l'évolution de la situation, que ce n'est qu'après cette date que le resserrement du marché prend de l'ampleur, et qu'il est donc susceptible d'entraîner des changements de comportements des acteurs.

Le tableau 21 fait état de l'évolution du nombre de causes portées devant la Régie depuis 1997. Pour l'ensemble du Québec, le total des causes passe de 66 518 en 1997 à 76 647 en 2002, soit une augmentation de 15 % en cinq ans. Toutefois, il faut remarquer que la hausse commence vraiment en 2000-2001. Ainsi, l'augmentation de 15 % se fait plutôt sur deux ans que sur cinq. Des quatre catégories de causes, il y en a deux qui se détachent des autres par leur croissance rapide, soit les demandes de fixation de loyer faites par le propriétaire et les demandes de révision faites tant par les propriétaires que les locataires. De 1997 à 2002, les demandes de fixation sont passées de 2 645 à 11 061. Elles ont donc été multipliées par plus de quatre en cinq ans. Les demandes de révision ont été multipliées par trois. Le tableau 22 présente l'évolution du nombre de causes totales pour chacune des régions que nous étudions. De nos cinq régions, Montréal est la seule à connaître une augmentation appréciable du nombre de causes. Entre 1997 et 2002, les autres régions voient soit une stabilité, soit même une certaine diminution du nombre de causes introduites.

8.2 Analyse par région

Afin d'avoir une vision un peu plus précise de ce qui s'est passé dans chacune des régions, en matière de comportement des propriétaires et des locataires, on a procédé à une étude plus fine de certaines rubriques du tableau des causes introduites à la Régie. Après une rencontre avec quelques personnes de la Régie, il fut convenu de retenir sept rubriques qui semblaient pouvoir refléter davantage les comportements des acteurs en période de pénurie de logements. Compte tenu que la grande catégorie « recouvrement-résiliation » n'a presque pas bougé entre 1997 et 2002, elle ne fut pas considérée dans l'étude.

Les sept rubriques retenues sont le déguerpissement, la résiliation par le propriétaire, la résiliation par le locataire, la reprise de logement, la demande de diminution de loyer, la demande de fixation par les propriétaires et la demande de fixation par les locataires (nouveau locataire). On a analysé l'évolution de ces catégories par région. Pour Montréal, les compilations furent effectuées par codes postaux regroupés selon le découpage des zones de la SCHL. Les analyses ont été faites en retenant trois points dans la période 1997-2002, soit 1997-1998, 1999-2000 et 2001-2002.

Le tableau 23 présente l'évolution des causes introduites par les propriétaires dans la région de Montréal. Le déguerpissement est introduit comme cause lorsque le locataire abandonne soudainement son logement sans en avertir le propriétaire. La principale raison d'un tel départ précipité est souvent l'incapacité du locataire à payer les arrérages de loyer. Au moment où les loyers deviennent de plus en plus élevés, on pourrait s'attendre à ce que cette situation d'arrérages devienne chose plus courante et que le déguerpissement augmente ainsi que les causes introduites sous ce titre, mais il n'en est rien. Pour l'ensemble de l'île de Montréal, le nombre de causes sous ce titre est passé de 1 800 en 1997 à 574 en 2002. Partout sur l'île, dans toutes les zones, le nombre de causes sous ce titre a diminué de façon importante. Le déguerpissement suppose évidemment une certaine facilité, pour le locataire, à se retrouver un autre logement. Or, en période de pénurie, il devient plus difficile de se trouver un logement et encore plus lorsque le locataire ne peut donner en référence son dernier locateur.

Le second type de causes retenues est la résiliation du bail par le propriétaire. Habituellement, ce type de causes est introduit quand le propriétaire considère que le locataire lui cause un préjudice important ou encore lorsqu'il y a retard fréquent dans le paiement du loyer. Les préjudices dont il s'agit sont les dommages importants causés au logement, la nuisance à la tranquillité des autres locataires, l'utilisation du logement à des fins non prévues, etc. Entre 1997 et 2002, le nombre de causes sous ce titre a presque doublé, passant de 2 769 à 4 900. Cette évolution est semblable dans presque toutes les zones, mais les plus touchées sont les zones Notre-Dame-de-Grâce, Côte-des-Neiges, le Plateau-Mont-Royal, Lachine et Mercier. On peut penser que les causes pour non-paiement ont augmenté compte tenu de la hausse des loyers, compte tenu aussi qu'en temps de pénurie le propriétaire est moins tolérant. La possibilité de pouvoir introduire de telles causes par le propriétaire peut constituer une façon pour tenter de mettre à la porte un locataire dont il ne veut plus pour bien d'autres raisons.

Tableau 21- Évolution du nombre de causes déposées devant la Régie du logement, Québec, 1997-2002

Grandes catégories	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002
Recouvrement-résiliation	35 083	35 883	35 864	36 709	37 804
Causes civiles autres	28 698	28 042	26 955	27 166	27 478
Demandes de fixation	2 645	2 736	3 538	6 377	11 061
Demandes de révision	92	115	75	78	305
Total	66 518	64 776	66 432	70 330	76 648

Source : *Rapport annuel*, Régie du logement, 1997-2002.

La troisième rubrique retenue concernant les causes introduites par le propriétaire est la reprise d'un logement. Les causes introduites sous ce titre réfèrent à la possibilité pour le propriétaire de reprendre un logement loué afin de loger quelqu'un de sa famille proche. Cependant, le propriétaire qui souhaite libérer le logement, soit pour choisir un nouveau locataire, soit pour modifier les conditions de location, ou encore convertir l'immeuble en copropriété, pourrait tenter d'utiliser cette disposition de la loi pour y arriver, malgré les sanctions prévues s'il est constaté que la reprise est exercée de mauvaise foi. Dans un contexte de rareté, où le propriétaire peut espérer améliorer la rentabilité de son logement, cette disposition risque d'être davantage utilisée. Il ne faut pas oublier que ces causes aboutissent à la Régie du logement dans la mesure où les locataires contestent l'avis donné par le propriétaire. Ce qui peut laisser croire qu'une hausse de celles-ci traduit une tendance plus significative dans le marché. En 1997, le nombre de demandes de reprises contestées était peu élevé, soit 281 demandes pour l'ensemble de l'île. Or, en 2002, le nombre a été multiplié par plus de trois, avec 932 cas. Les zones les plus touchées par cette croissance sont le Centre-ville, Rosemont, Anjou, Ahuntsic et Mercier. Les zones de l'Ouest et Pointe-aux-Trembles à l'Est sont peu touchées par cette rubrique.

La dernière rubrique retenue est la demande de fixation de loyer par le propriétaire. On sait que la loi permet au propriétaire de porter sa demande de hausse de loyer devant la Régie après avoir avisé le locataire de cette hausse dans des délais prévus, et suite au refus du locataire d'accepter cette hausse. Au moment où les logements disponibles sont en abondance, le propriétaire va vraisemblablement préférer présenter ou négocier avec le locataire une hausse moindre pour ne pas risquer de le voir partir. Toutefois, en période de pénurie, son attitude change et il va certainement tenter d'obtenir la hausse la plus substantielle possible. C'est ce que révèlent les chiffres concernant le nombre de demandes de

fixation. Ici, la croissance est multipliée par plus de quatre. On passe, en 1997, de 1 987 cas à 8 377 cas en 2002, et ce, pour l'ensemble de l'île. Presque partout sur l'île on assiste à des croissances du même ordre. Le Centre-ville et le Plateau-Mont-Royal, qui comptaient déjà des nombres importants de cas en 1997, voient ce nombre multiplié par le coefficient moyen. Côte-des-Neiges, qui comptait un nombre de cas assez faible en 1997, voit ce nombre multiplié par plus de six. Des zones de l'Ouest, qui ne présentaient qu'un nombre limité de cas, voient ceux-ci multipliés aussi par le coefficient moyen : Dorval passe de 9 cas en 1997 à 195 cas en 2002, L'Île-Bizard et Pierrefonds passent de 30 cas en 1997 à 250 cas en 2002.

Tableau 22 - Évolution du nombre de causes introduites par la Régie du logement, par région étudiée, 1997-2002

Régions	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
Montréal	32 751	31 957	33 515	37 521	42 731
Québec	7 493	7 061	6 895	7 308	7 463
Gatineau	3 572	3 436	3 614	3 193	3 407
Sherbrooke	2 885	2 894	2 734	2 688	2 975
Trois-Rivières	2 159	2 249	2 202	2 109	2 111

Source : *Rapport annuel*, Régie du logement, 1997-2002.

Du côté des locataires, nous avons retenu les trois principaux recours dont ils peuvent se prévaloir en vertu de la loi. La première rubrique est la résiliation du bail. Le locataire peut demander à la Régie, pour cause (entre autres, travaux non effectués, comportement abusif du propriétaire), la résiliation de son bail. Dans un contexte d'abondance des logements, on pourrait croire que le propriétaire n'acceptera pas facilement que son locataire le laisse tomber au milieu d'un bail. On peut penser qu'il créera beaucoup plus de difficultés à son locataire que dans une période de rareté de logements. En d'autres termes, les causes de ce type devraient être à la baisse en période de pénurie ; c'est ce que le tableau 24 présente. Le nombre de cas en 1997 n'était pas très élevé, 765 cas, et il a diminué de façon sensible en 2002 à 338 cas. Une autre interprétation de ces chiffres est que les locataires sont de moins en moins en mesure de mettre fin prématurément à leur bail, alors qu'ils savent qu'ils auront beaucoup de difficultés à se reloger.

La seconde rubrique retenue concernant les locataires est celle des demandes de diminution de loyer. En principe, comme il fut décrit précédemment, c'est le propriétaire qui amorce la demande de modification de loyer. Il s'agit évidemment de demandes de hausse de loyer, mais si, pour cause, le locataire croit qu'il a droit à une baisse de loyer (réparation non effectuée, avantage prévu au bail disparu, etc.), dans ces cas, c'est le locataire qui peut entreprendre une demande de révision de loyer à la baisse. En 1997, le nombre de demandes à ce titre était relativement important, soit 1 128 cas pour l'ensemble de l'île. Les principales zones d'où provenaient ces demandes étaient le Centre-ville, Notre-Dame-de-Grâce, Côte-des-Neiges et Mercier. Ces zones prenaient plus de 50 % des demandes. En 2002, le nombre de demandes à ce titre est passé à 1 540 cas, une hausse de 37 % des cas depuis 1997 et de 23 % depuis 1999, hausse beaucoup moins importante que dans certaines rubriques touchant les propriétaires, mais hausse tout de même importante.

On peut donner plusieurs interprétations de l'évolution du nombre de causes à cette rubrique. Par exemple, lors des entrevues réalisées (nous y reviendrons plus loin), on laissait entendre que la pénurie de logements était devenue tellement grave que les locataires n'osaient même plus faire valoir leurs droits, de peur de représailles et de perte de leur logement. Or, la présente rubrique représente un des rares droits que le locataire peut utiliser pour entreprendre une demande et il y a eu hausse du nombre de

cas. Par conséquent, on peut en déduire que les locataires ne sont pas aussi bâillonnés qu'on le dit par la pénurie de logements. Par ailleurs, la hausse du nombre de cas à cette rubrique peut signifier, compte tenu que les propriétaires ont plus de facilité à louer, qu'ils respectent de moins en moins certains avantages prévus dans le bail ou encore qu'ils ne procèdent même plus aux réparations importantes. Enfin, une autre interprétation est que, au fur et à mesure que le marché se resserre, on occupe de plus en plus de logements qui nécessitent des travaux essentiels que les propriétaires n'effectuent pas.

Tableau 23 - Évolution du nombre de causes soumises à la Régie du logement par les propriétaires, par zone SCHL de l'île de Montréal, 1997-1998, 1999-2000 et 2001-2002

Zones de l'île	Déguepissement			Résiliation			Reprise du logement			Fixation de loyer		
	1997-1998	1999-2000	2001-2002	1997-1998	1999-2000	2001-2002	1997-1998	1999-2000	2001-2002	1997-1998	1999-2000	2001-2002
	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
1	194	109	47	375	455	549	26	52	94	314	394	1 345
2	106	94	37	205	206	330	24	22	59	74	60	393
3	68	49	29	117	163	245	18	19	35	52	105	396
4	108	94	38	195	255	423	22	28	72	302	234	851
5	87	41	48	109	158	256	16	27	44	175	417	1 084
6	129	138	36	198	236	378	27	48	59	448	455	1 333
8	134	89	35	269	317	387	41	69	144	120	138	510
9	132	89	35	200	237	282	16	46	71	68	92	373
10	256	232	86	366	450	630	24	44	140	155	94	469
11	156	104	41	193	174	317	22	20	40	88	154	522
12	29	35	16	48	68	103	3	5	14	9	16	195
13	39	25	7	48	46	67	5	2	4	54	60	148
14	60	35	18	98	144	151	4	14	14	30	98	258
15	217	168	81	232	420	623	25	34	132	95	127	406
16	85	63	20	116	104	159	8	5	10	3	19	94
Total	1 798	1 365	552	2 829	3 430	4 879	281	425	932	1 987	2 453	8 297

Source : Compilation spéciale de la Régie du logement, 2002.

La dernière rubrique étudiée concerne les demandes de fixation de loyer par le locataire. Le seul moment où un locataire peut se prévaloir de cette disposition, c'est lorsqu'il est nouveau locataire dans un logement. Après avoir signé son nouveau bail, le locataire qui croit que le loyer exigé est nettement supérieur à celui qui était demandé à la fin du bail précédent pour le même logement peut faire une demande de fixation à la Régie. En 1997, le nombre de cas de fixation de loyer à la demande du locataire était vraiment minime, soit moins de 100 cas (78) pour l'ensemble de l'île. Or, en 2002, le nombre a augmenté sensiblement, passant à 381 cas. Cette augmentation se répartit un peu partout sur l'île.

Nous ne procéderons pas à une analyse des autres régions aussi détaillée, ni spatialement ni par rubrique, que nous venons de le faire pour Montréal. Les interprétations seront évidemment aussi les mêmes. Les tableaux 25, 26, 27 et 28 présentent ci-après les données par région.

Sauf pour la région de Québec, les trois autres régions ont connu des baisses du nombre de causes pour l'ensemble des sept rubriques que nous avons retenues : Gatineau passe de 996 cas en 1997 à 895 cas en 2002, Trois-Rivières passe de 342 cas en 1997 à 314 en 2002, Sherbrooke passe de 616 cas en 1997 à 614 en 2002. Par contre, dans les régions de nos villes moyennes, toutes les rubriques n'affichent pas de baisse. Les trois rubriques qui connaissent des hausses plus importantes sont les demandes de résiliation par le propriétaire, les demandes de diminution par le locataire et les demandes de fixation par le propriétaire. À Gatineau, la baisse du total est due essentiellement à la diminution du nombre de cas de déguerpissement. Dans toutes les autres rubriques, il y a eu des hausses de cas, mais les rubriques qui ont connu des hausses significatives sont les mêmes que dans les deux autres régions. Or, il s'agit, pour deux de ces rubriques, des moyens légaux les plus puissants que les propriétaires peuvent utiliser pour promouvoir la hausse de leur loyer et pour évincer le locataire. Les demandes de diminution de loyer qui ont augmenté, surtout à Gatineau et à Sherbrooke, laissent penser que les locataires peuvent encore réagir aux abus de certains propriétaires.

Tableau 24 - Évolution du nombre de causes soumises à la Régie du logement par les locataires, par zone SCHL de l'île de Montréal, 1997-1998, 1999-2000 et 2001-2002

Zones de l'île	Résiliation			Diminution de loyer			Fixation		
	1997-1998	1999-2000	2001-2002	1997-1998	1999-2000	2001-2002	1997-1998	1999-2000	2001-2002
	N	N	N	N	N	N	N	N	N
1	65	59	84	158	182	243	20	28	89
2	51	40	14	64	62	77	4	3	10
3	34	27	13	43	53	54	4	4	9
4	67	45	18	107	108	123	4	9	21
5	43	33	16	104	134	105	8	11	39
6	68	51	23	97	126	127	7	10	44
8	59	40	25	100	114	127	8	25	62
9	56	55	27	58	87	103	5	3	20
10	125	99	39	98	124	170	2	5	18
11	51	39	23	89	59	103	2	2	14
12	11	15	4	13	20	32	1	1	5
13	16	9	5	16	12	16	4	5	7
14	22	8	14	30	29	47	3	2	5
15	82	85	30	129	132	196	6	6	36
16	16	18	3	23	18	17	0	2	2
Total	765	623	338	1 128	1 250	1 540	78	116	381

Source : Compilation spéciale, Régie du logement, 2002.

En ce qui concerne la région de Québec, elle est assez particulière par rapport aux autres régions. Ici, les seules rubriques qui ont connu des hausses significatives concernent l'action des propriétaires, c'est-à-dire les demandes de résiliation, les reprises de logements et les demandes de fixation par les propriétaires. Les locataires ne semblent pas modifier leur comportement, du moins dans la perspective juridique. Pourtant, il faut se rappeler que Québec connaît des modifications importantes de ses conditions de marché du logement locatif, surtout dans les zones centrales et, entre autres, dans la basse-ville (zone de pauvreté).

8.3 Synthèse

L'analyse de sept rubriques de causes introduites devant la Régie dans la région de Montréal, par les propriétaires ou les locataires, montre bien que les principaux acteurs du marché ont modifié leur comportement.

Certains propriétaires peuvent être tentés de plus en plus de récupérer leurs logements en utilisant les reprises de logements et les résiliations de baux, de façon à obtenir le départ de locataires qu'ils considèrent indésirables. On pourrait aussi penser, concernant la reprise du logement, que l'augmentation des causes est le fait d'une plus grande difficulté de la parenté proche du propriétaire à se trouver un logement. Par ailleurs, les propriétaires proposent probablement de plus en plus des hausses de loyer à des niveaux qui sont de moins en moins acceptables par les locataires. La négociation entre les parties réussit de moins en moins à régler le litige. Enfin, à partir de l'évolution des rubriques que peuvent utiliser les locataires pour aller devant la Régie, on pourrait conclure que les propriétaires tentent de profiter de leur position de force pour obtenir davantage que ce que reconnaît la loi (la hausse des demandes de fixation par les locataires pourrait être interprétée en ce sens).

Cependant, les locataires ne semblent pas avoir les mains complètement liées par la situation de rareté du logement. Les demandes de diminution de loyer et de fixation sont à la hausse. Enfin, on remarque que la plupart de ces nouvelles situations en progression sont présentes partout sur l'île, mais surtout dans les zones plus près du centre et les zones à plus forte concentration de ménages à faible revenu et multiethniques. Les périphéries Est et Ouest sur l'île semblent moins touchées par l'augmentation du nombre de causes.

Pour les autres régions que Montréal, on a l'impression que les locataires ne modifient pas leurs comportements en ce qui concerne les moyens juridiques dont ils disposent, alors que les propriétaires semblent le faire. Faut-il croire que les pressions du marché ne sont pas encore ressenties aussi fortement par les locataires de ces régions que par les locataires de la région de Montréal ? Les situations objectives de Trois-Rivières et de Sherbrooke peuvent peut-être expliquer cette situation, mais ce n'est certainement pas le cas pour Québec et Gatineau. Est-ce que l'opinion recueillie lors d'entrevues (à savoir que les locataires craindraient les représailles en s'opposant aux propriétaires) prévaudrait davantage dans ces deux régions ?

Tableau 25 - Évolution du nombre de causes introduites devant la Régie du logement, région de Québec

Causes introduites	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
Déguerpissement	561	514	448	370	253
Résiliation propriétaire	536	525	559	659	791
Reprise du logement	25	42	32	45	73
Résiliation locataire	344	305	219	212	114
Diminution locataire	229	201	177	221	233
Fixation locataire	7	11	5	12	18
Fixation propriétaire	128	145	183	383	748
Total	1 830	1 743	1 623	1 902	2 230

Source : Compilation spéciale, Régie du logement, 2002.

Tableau 26 - Évolution du nombre de causes introduites devant la Régie du logement, région de Gatineau

Causes introduites	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
Déguerpissement	560	569	345	279	152
Résiliation propriétaire	329	277	293	576	503
Reprise du logement	9	8	11	13	29
Résiliation locataire	51	44	41	35	17
Diminution par locataire	33	37	54	63	65
Fixation locataire	1	2	1	3	21
Fixation propriétaire	13	9	27	48	108
Total	996	946	772	1 017	895

Source : Compilation spéciale, Régie du logement, 2002.

Tableau 27 - Évolution du nombre de causes introduites devant la Régie du logement, région de Trois-Rivières

Causes introduites	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
Déguerpissement	181	173	181	135	124
Résiliation propriétaire	78	76	110	64	88
Reprise du logement	7	4	3	6	8
Résiliation locataire	31	41	25	25	17
Diminution par locataire	32	32	20	23	33
Fixation locataire	0	1	1	0	5
Fixation propriétaire	13	24	14	12	39
Total	342	351	354	165	314

Source : Compilation spéciale, Régie du logement, 2002.

Tableau 28 - Évolution du nombre de causes introduites devant la Régie du logement, région de Sherbrooke

Causes introduites	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
Déguerpissement	367	385	340	212	250
Résiliation propriétaire	113	94	94	165	206
Reprise du logement	5	16	13	8	8
Résiliation locataire	62	49	52	48	30
Diminution par locataire	46	50	60	53	72
Fixation locataire	4	4	2	4	4
Fixation propriétaire	19	15	22	26	44
Total	616	613	583	516	614

Source : Compilation spéciale, Régie du logement, 2002.

9. AUTRES SOURCES D'INFORMATION

Afin de tenter d'évaluer, avec plus de précision, les effets du resserrement du marché locatif sur les comportements des acteurs, on a consulté trois autres sources : la littérature, les revues de presse et une rencontre avec des responsables d'un organisme engagé dans la question du logement locatif.

Il ressort de ces sources que la plupart des plaintes adressées par les locataires au sujet du comportement des propriétaires portent sur des éléments assez traditionnels de discrimination. Le propriétaire veut profiter de la rareté des logements pour remplacer un locataire qu'il juge non désirable. Pour ce faire, il va utiliser tous les moyens possibles, comme des visites impromptues dans le logement, l'introduction de nouveaux règlements dans l'édifice concernant le bruit, les odeurs de nourriture ou autres, l'interruption de chauffage ; il peut associer l'édifice à un endroit public pour interdire de fumer dans ses logements, etc. La liste de ces formes de harcèlement est longue. Les ménages les plus visés par ce type de harcèlement sont bien connus¹⁵ aussi : ménage monoparental avec chef de famille féminin, ménage avec enfants, sous le seuil ou près du seuil de pauvreté, ou encore ménage d'ethnie identifiable par la couleur, ou la langue, ou les coutumes, ou encore ménage de jeunes. Presque tous les problèmes de comportement des propriétaires face aux locataires déjà présents dans le logement rapportés dans les journaux, tant français qu'anglais, portent sur ce type de harcèlement. Lors d'une conférence de presse tenue en mai 2002, le président de la Commission des droits de la personne soulignait la hausse importante (plus de 61 % de plus en deux ans) de plaintes de cette nature devant la Commission. Il soulignait, comme facteurs importants de harcèlement et de discrimination, surtout les conditions économiques et sociales du ménage et la présence d'enfants. Ces comportements de harcèlement envers les ménages déjà présents dans le logement deviennent des facteurs de discrimination dans le choix de nouveaux locataires. Au Québec, presque tous les articles dans les journaux de mai, juin et juillet 2002, concernant les effets de la « crise du logement », rapportaient des cas de discrimination de cette nature.

Le journal *Le Soleil* du 28 juin 2002 rapportait qu'à Québec les propriétaires exigent des références et des informations de plus en plus détaillées sur leurs futurs locataires. On utilise de plus en plus des agences de détectives privés pour enquêter sur les futurs locataires. Les informations recueillies par ces agences portent sur la réputation personnelle du chef du ménage, sur les références du précédent bailleur, sur l'état des lieux dans le logement actuel du locataire (on exige de visiter), sur son dossier civil et criminel et, évidemment, sur son dossier de crédit et sur son emploi.

Ces comportements ne sont pas nouveaux, mais toutes les sources d'informations consultées démontrent qu'il y a amplification et sophistication de ces moyens au fur et à mesure que la situation de resserrement se fait sentir. Cela semble vrai dans les régions que nous avons étudiées.

On a tenté de retracer, dans la littérature sur la discrimination concernant le logement, un modèle de processus dynamique qui montrerait l'évolution des formes de harcèlement et de discrimination au fur et à mesure que le marché se resserre ou que les conditions socio-économiques deviennent difficiles. On a vérifié, entre autres, pour Toronto et Vancouver et aussi pour New York où le resserrement du marché locatif existe déjà depuis longtemps, mais il n'y a presque rien à ce sujet. Il nous paraît important de développer un tel modèle afin de mieux prévenir et de mieux éventuellement endiguer ces formes de discrimination.

Partout, on fait état des mêmes facteurs de harcèlement et de discrimination ; partout on souligne aussi que ces processus s'amplifient lorsque les conditions socio-économiques se détériorent. Or, on doit certainement considérer le resserrement du marché locatif comme une détérioration des conditions socio-économiques des locataires à faible revenu. Par conséquent, il n'est pas étonnant que cette nouvelle situation provoque une prolifération de cas de discrimination.

15. Serge Luba, *Le Secteur locatif privé et sa nouvelle clientèle*, SCHL, 1998. Hulchanski J.D., *Barriers to equal access in the housing market...*, University of Toronto, 1999. Lescop, R., *Le Harcèlement dans le logement*, Commission des droits de la personne du Québec, 1993.

En ce qui concerne les effets de la nouvelle situation sur les organismes, nos informations proviennent de rencontres avec les responsables d'une association de locataires. La croissance et l'importance des dossiers qu'ils ont à traiter constituent leur défi le plus grand. Ils soulignent qu'en temps normal ils consacraient de deux à trois heures à la solution d'un dossier, alors que présentement ils doivent y mettre entre six et sept heures. Ils soulignent aussi que le CLSC, alors que le marché du logement était plus facile, s'occupait de trouver un logement aux handicapés ou aux personnes nécessitant une présence.

Or, il semble qu'avec le resserrement du marché la difficulté de trouver un logement pour ces personnes, qui sont d'ailleurs de plus en plus nombreuses, fait que le CLSC n'aurait plus les ressources pour traiter ces dossiers et qu'il les dirigerait vers ces associations. Les gens que nous avons rencontrés mentionnent aussi qu'en période de resserrement du marché les temps d'attente des décisions de la Régie pour des dossiers introduits par les locataires sont de plus en plus longs et de moins en moins acceptables pour le locataire. C'est l'Association qui doit soutenir, sinon financièrement, du moins moralement, le locataire. Ils soulignent encore l'importance accrue des situations de découragement des locataires qui subissent du harcèlement de leur propriétaire actuel ou de la discrimination au moment de la recherche d'un nouveau logement. Ils soulignent enfin que plusieurs locataires, qui se sentent lésés (surtout les personnes âgées), n'osent plus porter plainte ni devant la Régie ni devant la Commission, de peur de représailles et de perdre leur logement.

10. SYNTHÈSE DES EFFETS DU RESSERREMENT

Les sources d'information que nous avons analysées, les petites annonces dans les journaux, les causes soumises à la Régie du logement, les informations de la Commission des droits de la personne, les revues de presse, la littérature, les rencontres avec des organismes concernés, toutes convergent pour démontrer que le resserrement du marché locatif provoque des changements sur les mécanismes du marché et sur le comportement des principaux acteurs. Un des moyens habituellement utilisés en période d'abondance de logements est délaissé de façon importante lorsque le marché se resserre. Les petites annonces dans *La Presse* ont diminué en 2002 à moins de 20 % de ce qu'elles étaient en 1995. Les prix des logements annoncés sont au-dessus de la moyenne calculée par la SCHL, ce qui était le contraire en 1995. Les primes de un ou deux mois gratuits, en nombre peu élevé dans les petites annonces de 1995, disparaissent complètement dans la publicité de mars 2002 mais reviennent en juin 2002 au niveau de juin 1995. Par ailleurs, des formes de discrimination indirecte apparaissent en grand nombre en mars 2002 ; on parle de 19 cas sur un total de 352 logements annoncés, soit 5,4 %. Si on appliquait ce pourcentage au nombre de logements annoncés en mars 1995, c'est 92 cas de discrimination indirecte qu'on aurait dénombrés au lieu de 5.

L'analyse des causes déposées devant la Régie montre non seulement un accroissement significatif mais surtout un accroissement dans des catégories qui sont susceptibles de donner lieu à certaines formes de discrimination ou d'abus. Les cas entre autres de reprises de logements par les propriétaires et de fixation demandée par le locataire peuvent être des indicateurs non pas nécessairement de nouveaux comportements mais d'une amplification de ce type de comportement. L'analyse des revues de presse et de la littérature confirme ces tendances.

Enfin, il ressort de nos entrevues que les organismes sont débordés, tant la Régie que les associations de locataires, que leur temps de réponse à la demande est allongé, dû au nombre accru de cas mais aussi dû à la plus grande difficulté à régler les cas ; les propriétaires seraient beaucoup plus récalcitrants à accepter une solution de compromis.

CONCLUSION

LE MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF

Rappelons la situation. Durant la période analysée, nous assistons, dans toutes les régions étudiées, à un resserrement important du marché du logement locatif. Partout le taux d'inoccupation descend à des niveaux très bas. Ceci est un peu moins vrai pour les deux régions moyennes, mais, pour les trois autres régions métropolitaines, c'est la réalité. Ces baisses, amorcées depuis déjà un certain temps (1993-1994), s'accroissent tout à coup à partir de 1997-1998. On passe de 27 900 logements inoccupés à Montréal, en 1995, à 2 800 en 2001. Cette baisse du taux d'inoccupation, dans les régions où nous avons procédé à des analyses par zone, frappe en général plus rapidement les zones centrales, mais finit par rejoindre, en deux ans, toutes les zones de la région métropolitaine.

Ce resserrement a pour conséquence d'accroître la hausse des loyers moyens, mais d'un pourcentage qui demeure assez près de l'IPC. Cette modération des hausses s'explique certainement par la présence de la Régie du logement, et probablement par la très faible capacité de payer d'une partie importante des ménages. En 1996, 22,5 % des ménages locataires consacraient plus de 50 % de leur revenu au logement.

Dans la plupart des cas, durant cette période, l'univers locatif reste à peu près stable et même, dans certains cas, augmente légèrement. Il faut donc chercher dans la création de nouveaux ménages l'explication de la diminution appréciable du taux d'inoccupation. Or, dans la mesure où cette croissance des ménages se fait sentir soudainement, alors que le taux de croissance annuel de la population est faible, elle doit donc s'expliquer vraisemblablement par l'éclatement des ménages, et surtout, compte tenu de la bonne performance économique de cette période, par l'arrivée des jeunes sur le marché du travail, de ce qui est convenu d'appeler « l'écho des *baby-boomers* ». ¹⁶

Nous faisons donc face à un problème de rareté relative de logements, mais en même temps, on le sait, à un problème de pauvreté chronique important qui n'est lié ni au niveau de loyer ni à sa croissance.

Dans ces conditions, il ne faut sans doute pas trop compter sur le marché, sur une hausse des loyers et sur la rentabilité de ce secteur, pour relancer de façon importante les mises en chantier, à moins que la chute draconienne des valeurs mobilières et la déconfiture des bourses amorcées depuis deux ans se poursuivent et redonnent au marché immobilier le caractère de valeur refuge, comme il le fut probablement dans les années 1985-1990.

Par ailleurs, il est vraisemblable que certains segments de la demande du marché locatif (personnes retraitées, jeunes cadres d'entreprises, etc.) soient déjà rentables et deviennent plus attractifs encore pour les investissements privés. Mais il ne faut certainement pas compter sur ces segments rentables pour régler le problème de fond. Ces segments sont relativement marginaux, pour l'instant du moins, alors que le problème d'abordabilité touche entre 25 % et 50 % des ménages locataires. On ne peut se fier aux mécanismes du *filtering down* ou de l'équilibre en cascade pour résoudre le problème, pas plus d'ailleurs qu'à l'atteinte du prétendu pourcentage d'inoccupation d'équilibre de 3 %.

UN TAUX D'ÉQUILIBRE ?

En fait, on parle toujours d'un taux d'équilibre de 3 %, mais d'équilibre de quoi ? De l'offre et de la demande de logements ? Si tel était le cas, à 3 %, ceci signifierait que le secteur est rentable pour les investisseurs. Donc, on devrait assister à des mises en chantier suffisantes pour satisfaire à la croissance

¹⁶ Dans un article de *La Gazette* de juin 2001, on parle de la *revenge of the youth employment*; depuis 3 ans, il s'est créé 44 000 emplois pour les jeunes.

des ménages ; ceci signifierait aussi que les locataires trouveraient un logement leur exigeant un taux d'effort acceptable. Or, le taux de 3 % ne semble pas posséder ces vertus. En effet, entre 1990 et 1998, les taux d'inoccupation étaient de plus de 5 %, ce qui correspondait à près de 20 000 logements inoccupés à Montréal et proportionnellement la même situation à Québec, à Gatineau et dans les villes moyennes. Il n'y avait pas de rareté, nous étions en surplus, un surplus qui coûtait fort cher à l'économie¹⁷ et aux propriétaires. Or, à cette date, les hausses de loyer étaient proches de l'IPC et même dans plusieurs cas moins élevées que celui-ci et pourtant le nombre de ménages qui avait un taux d'effort inacceptable était très élevé.

Par ailleurs, avec un taux d'inoccupation de 2 % et même de moins de 1 %, il n'y a même pas de relance sérieuse des mises en chantier dans le locatif et ceci est vrai au Québec, mais aussi à Toronto, à Vancouver, à Ottawa. Donc un taux d'inoccupation d'équilibre de 3% pour qui, pourquoi ?

Parlons donc plutôt d'un taux d'équilibre de création de logements locatifs. Dans la région de Montréal, au plus fort de la descente du taux d'inoccupation, la création nette de nouveaux ménages dans le locatif était de l'ordre de 7 000 à 8 000 ménages. Le nombre moyen de création de nouveaux ménages dans le locatif se situe plus autour de 4 000 à 5 000 ménages. Si le rythme se maintenait au plus haut niveau¹⁸ (il semble déjà être un peu moins important), ce sont donc 7 000 à 8 000 nouveaux logements locatifs qu'il faudrait construire pour satisfaire aux nouveaux besoins. Ceci correspondrait à un taux non pas d'inoccupation, mais de création de logements neufs de 1,5 % à 2 % du stock actuel pour la région de Montréal.

UN PEU DE PERSPECTIVE

Le taux d'inoccupation a diminué à cause d'une conjoncture économique favorable qui a alimenté une conjoncture démographique particulière. Or, l'arrivée massive de nouveaux ménages en 1997, 1998 et 1999 ne risque probablement pas de se reproduire. Cette cohorte parvenue lentement à l'âge adulte, depuis 1992-1993, devrait avoir des effets à peu près jusqu'en 2007. Au-delà, c'est probablement la tendance démographique de long terme qui prévaudra, faible taux de croissance de la population (à moins de changements draconiens dans les politiques d'immigration), avec vieillissement accéléré de la population. Quels seront les besoins de cette population, quel type de logement souhaitera-t-elle ?

Dans ces conditions, il apparaît clair qu'il serait inutile de projeter de très grands objectifs de construction de logements locatifs dans les agglomérations du Québec. Pas plus que le ministère de l'Éducation ne projette de vastes projets de construction d'écoles, pas plus que le ministère de la Santé et des Services sociaux ne projette un vaste programme de construction d'hôpitaux, la Société d'habitation du Québec ne devrait aller dans le sens de grands objectifs quantitatifs. Si l'on retient le nombre moyen de création de ménages plutôt que le nombre maximal atteint entre 1997-2001, la construction de 4 000 à 5 000 logements locatifs par année pour Montréal, d'environ 1 000 pour Québec, 400 à 500 pour Gatineau, 100 à 150 pour Trois-Rivières et 200 pour Sherbrooke serait suffisante pour répondre aux besoins des trois ou quatre prochaines années.

Compte tenu de l'importance du nombre de ménages à faible revenu qui ont des taux d'effort inacceptables et que le marché privé ne peut rejoindre, une partie non négligeable de ces nouveaux logements devraient être construits par les programmes de l'État, sans doute entre 25 % à 50 % des objectifs. De plus, ces programmes devraient cibler à terme les groupes ayant des besoins particuliers : personnes âgées en perte d'autonomie, personnes exigeant des logements avec services, etc.

17. Dans une perspective macro-économique, on doit considérer qu'il s'agit là d'investissements improductifs qui s'apparentent aux capacités non utilisées dans d'autres secteurs de l'économie et qu'on tente de réduire par tous les moyens possibles : stratégie industrielle du 24-7-12, celle du « juste à temps » ou de flux tendus, etc.

18. L'Institut de la statistique du Québec dans son scénario A 2002 prévoit un taux annuel de croissance de la population de 0,5 % et des ménages de 1 % pour les dix prochaines années pour la région de Montréal, soit environ 14 000 à 15 000 nouveaux ménages par année. Compte tenu du pourcentage de locataires (autour de 50 %), ceci signifie environ 6 000 à 7 000 nouveaux ménages locataires.

En ce qui concerne les comportements des acteurs, les sources d'information utilisées convergent pour montrer qu'en période de resserrement du marché locatif les propriétaires auront tendance à utiliser tous les moyens légaux pour s'assurer d'avoir le locataire idéal, mais aussi que certains pourront utiliser d'autres moyens beaucoup moins acceptables.

La Régie du logement a vu le nombre de causes introduites par les propriétaires, mais aussi par les locataires, s'accroître sensiblement. Il en va de même de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. La vigilance des organismes publics responsables devient particulièrement essentielle parce qu'ils constituent les premiers remparts contre les abus qui, dans ce contexte, risquent davantage de se produire.

BIBLIOGRAPHIE

BOILEAU, J., « La crise du logement », *Le Devoir*, Montréal, octobre 2001.

BRAMLEY, G. *et al.*, *The supply responsiveness of rented housing: an international comparison*, Department of the Environment, Transport and the Region, West Yorkshire, U.K., 1997.

Commission for Racial Equality, *Code of practice in rental housing*, London, England, 1991.

DUNPHY, N., *Where's home, a picture of housing need in Ontario*, Co-operative Housing Federation of Canada, Toronto, 2000.

Department of the Environment, Transport and the Region, *The supply responsiveness of private rental housing: an international comparison*, West Yorkshire, U.K., 2000.

DESCHÊNES, C.-R. et P. FOREST, *Le Marché de l'habitation durant les deux dernières décennies*, Société d'habitation du Québec, Montréal, juin 2000.

DUNPHY, N. and I. LAPOINTE, *Where's home ?*, Ontario Non-Profit Association, Toronto, 1999.

FOREST, P. et C.-R. DESCHÊNES, *Étude temporelle de la distribution géographique des ménages au Québec 1976-1996*, Société d'habitation du Québec, Montréal, février 2000.

FORTIN, P., *L'Importance de la taxe foncière et son impact sur le marché du logement locatif*, Corporation des propriétaires immobiliers, Montréal, 1998.

FRAPRU, *Logement et pauvreté au Québec*, Montréal, octobre 1998.

GILDOR, R. and R. WOOD, *Housing women*, Routledge, New York, 1994.

HULCHANSKI, J.D., *Barriers to equal access in the housing market: the role of discrimination on the basis of race and gender*, Center for Urban and Community Studies, University of Toronto, Toronto, novembre 1999.

LESCOP, R., *Le Harcèlement dans le logement*, Commission des droits de la personne du Québec, Montréal, juin 1993.

NELSON, K. *et al.*, *The worsening crisis: a report to congress on worst case housing needs*, Washington, March 2000.

SALINS, P., *New York City's housing gap revisited*, the Manhattan Institute for Policy Research, New York, February 2002.

SERGE, L., *Le Secteur locatif privé et sa nouvelle clientèle*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Montréal, septembre 1998.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Comprendre les activités d'investissement dans le logement locatif privé au Canada*, Montréal, 1999.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Actualités habitation*, Montréal, mensuel.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur le logement locatif*, Montréal, rapport annuel.

TESSIER, H., *L'Accès au logement sans discrimination fondée sur la discrimination sociale*, Commission des droits de la personne du Québec, Montréal, octobre 1995.

TUCKER, W., *How rent control drives out affordable housing*, Cato Institute, Washington, May 1997.

THIBODEAU, J.-C., *Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000*, Société d'habitation du Québec, Montréal, 2001.

U.S. Department of Housing and Urban Development, *Study of the ongoing affordability of Home program rents*, Washington, 2001.

Annexe

Délimitation des zones d'enquête – région métropolitaine de recensement de Montréal

Zones	Villes ou quartiers des villes de Montréal et Laval	Limites des quartiers de la ville de Montréal
1	Centre-ville de Montréal	Fleuve Saint-Laurent (sud), voie Camillien-Houde et Duluth (nord), Amherst (est), limites de Westmount (ouest)
2	Sud-Ouest de Montréal, Verdun (incluant l'île des Sœurs)	Fleuve Saint-Laurent (sud), canal de Lachine et limites de Westmount (nord), Guy et autoroute Bonaventure (est), limites LaSalle (ouest)
3	LaSalle	
4	Notre-Dame-de-Grâce (Mtl), Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest	Canal de Lachine (sud), limites Côte-Saint-Luc et Hampstead (nord), boul. Décarie et limites Westmount (est), limites Montréal-Ouest et Saint-Pierre (ouest)
5	Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont	Limites de Westmount et Camillien-Houde
6	Plateau-Mont-Royal (Mtl), Villeray (Mtl)	Duluth et Rachel (sud), boul. Métropolitain (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et Mont-Royal (ouest)
7	Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)	Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Sherbrooke et boul. Saint-Joseph et Rosemont (nord), Viau (est), Amherst (ouest)
8	Rosemont (Mtl)	Boul. Saint-Joseph et Rosemont (sud), Jarry et limites de Saint-Léonard (nord), limites de Saint-Léonard et boul. L'Assomption (est), d'Iberville (ouest)
9	Anjou, Saint-Léonard	
10	Ahuntsic (Mtl), Montréal-Nord	Boul. Métropolitain et Jarry (sud), Rivière-des-Prairies (nord), limites de Montréal-Nord et Saint-Léonard (est), voie ferrée (ouest)
11	Cartierville (Mtl), Saint-Laurent	Limites de Saint-Laurent (sud), Rivière-des-Prairies (nord), voie ferrée (est), limites de Pierrefonds (ouest)
12	Dorval, Lachine, Saint-Pierre	
13	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue, MRC de Vaudreuil-Soulanges	
14	Dollard-des-Ormeaux, L'Île-Bizard, Pierrefonds, Roxboro, Sainte-Geneviève	
15	Mercier (Mtl)	Fleuve Saint-Laurent (sud), limites de Saint-Léonard et Anjou (nord), limites Montréal-Est (est), boul. L'Assomption et Viau, voie ferrée (ouest)
16	Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est	Fleuve Saint-Laurent (sud), Rivière-des-Prairies (nord), bout de l'île (est), limites de Montréal-Nord et Montréal-Est (ouest)
17	Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)	
18	Laval-des-Rapides (Laval)	
19	Pont-Viau (Laval)	
20	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)	
21	Vimont, Auteuil (Laval)	
22	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)	
23	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel	
24	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse	
25	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne	
26	Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice	
27	Longueuil	
28	Boucherville, Brossard, Greenfield Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert	
29	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, La Prairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe	
30	Belœil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Belœil, Varennes	
31	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias	
32	Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme	

Note :

dans les tableaux qui suivent, les « *** » correspondent aux zones où l'échantillon est trop petit pour divulguer les résultats.

* Il faut noter que les loyers moyens ne peuvent donner une mesure précise des variations de prix des appartements entre deux années, les résultats étant basés sur un échantillonnage d'immeubles qui peut différer d'une année à l'autre. Les loyers moyens publiés dans ce rapport donnent plutôt une indication des montants payés selon la grandeur des logements, leur secteur géographique et les services inclus (chauffage, électricité et eau chaude).

Liste des zones SCHL – Région de Québec

- 1 Québec basse-ville, Vanier
- 2 Québec haute-ville
- 3 Québec des Rivières, L'Ancienne-Lorette
- 4 Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin-de-Desmaures
- 5 Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville
- 6 Grand Charlesbourg, Stoneham
- 7 Grand Beauport, Boischatel
- 8 Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome
- 9 Grand Lévis, Pintendre

Source : *Rapport sur le logement locatif*, Québec, SCHL, enquête d'octobre.

Tableau A1

Évolution annuelle de quelques indices socio-économiques canadiens, 1990-2001

Année	Produit intérieur brut %	Indice des prix à la consommation %	Taux de chômage %
1990	0,8	4,8	8,1
1991	2,2	5,6	10,3
1992	3,8	1,5	11,2
1993	5,9	1,8	11,4
1994	5,2	0,2	10,4
1995	3,2	2,2	9,4
1996	5,4	1,6	9,6
1997	2,7	1,6	9,1
1998	6,2	0,9	8,3
1999	6,2	1,7	7,6
2000	4,4	2,7	6,8
2001	1,1	2,6	7,2

Source : CANSIM, Statistique Canada, 2002.

Tableau A2**Estimation de la population des régions d'études, 1996-2002**

Régions	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Montréal	1 808 188	1 805 551	1 803 330	1 811 726	1 822 031	1 838 474	1 852 578
Laval	336 226	339 810	342 877	346 435	350 817	354 773	359 165
Montérégie	1 287 115	1 295 755	1 303 398	1 310 228	1 317 413	1 324 039	1 331 099
Capitale-Nationale	644 504	645 261	645 079	646 046	646 624	648 855	650 457
Outaouais	313 007	315 059	316 745	317 695	319 696	323 711	326 904
Mauricie	265 324	265 294	264 726	263 982	262 799	261 089	259 439
Estrie	283 600	285 812	287 441	288 319	289 899	291 021	292 495
Total Québec	7 725 000	7 303 000	7 324 000	7 350 000	7 378 000	1 000 000	7 444 000

Source : Institut de la statistique du Québec, 2002.

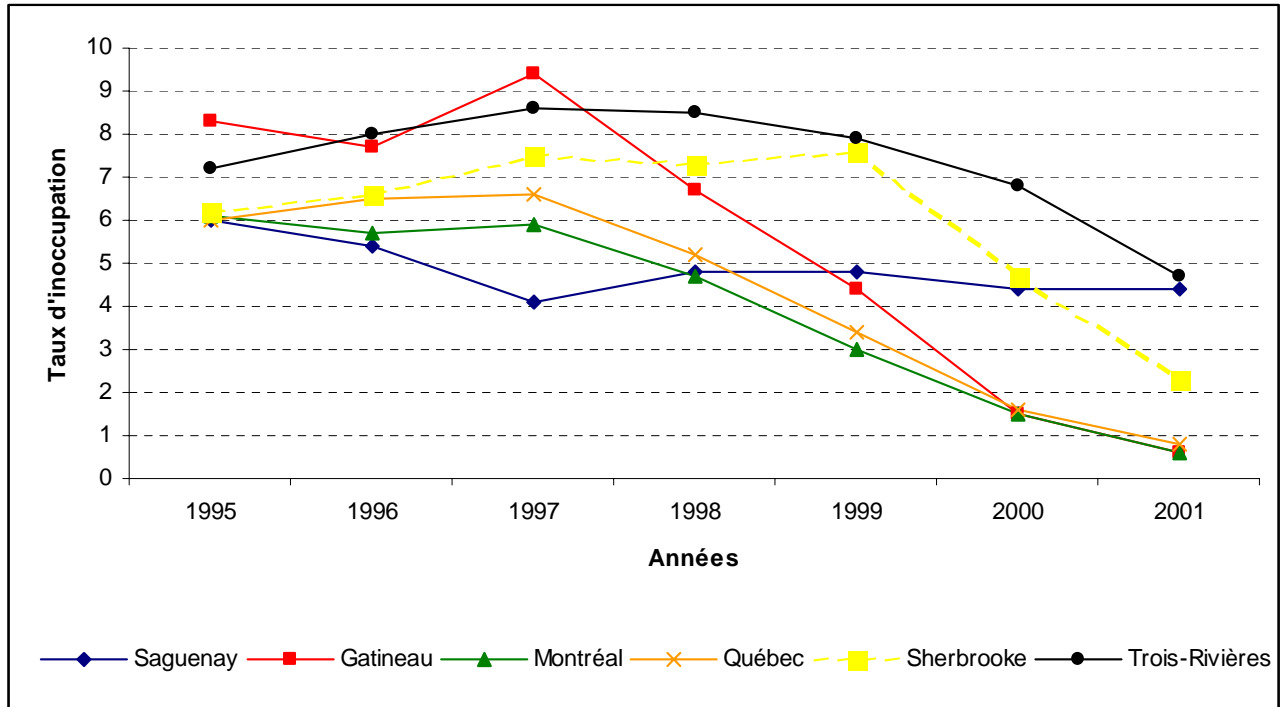
Tableau A3**La situation des ménages locataires par ville en 1995**

Villes	Revenus moyens des ménages 1995 \$	Paient 30 % et plus		Paient 50 % et plus	
		Nombre	%	Nombre	%
Montréal	26 525	156 850	46,2	86 051	25,3
Laval	29 705	18 525	42,7	9 731	22,4
Longueuil	27 999	13 775	42,0	7 815	23,8
Québec	25 014	24 475	44,9	12 785	23,5
Sainte-Foy	28 233	7 321	44,1	3 995	24,1
Sherbrooke	22 874	19 421	46,1	4 825	21,3
Trois-Rivières	21 831	6 265	47,5	3 265	24,7
Hull	26 398	6 985	41,6	3 871	23,0
Gatineau	29 988	5 331	42,3	3 021	23,9

Source : Recensement 1996, caractéristiques des ménages et logement, Statistique Canada.

Graphique 1

Évolution des taux d'inoccupation, 1995-2001



Source : SCHL, *Bulletin mensuel d'information sur le logement*.



**Société
d'habitation**

Québec

