

Le marché immobilier à Montréal en 1981

André Daigneault

Volume 49, Number 4, 1982

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1104159ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1104159ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Daigneault, A. (1982). Le marché immobilier à Montréal en 1981. *Assurances*, 49(4), 398–403. <https://doi.org/10.7202/1104159ar>

Article abstract

The steep rise in mortgage interest rates has placed the real estate borrower in rather difficult straits. Similarly, the extremely high cost of materials, labour and money has slowed down construction starts to such an extent that the number of dwellings now available has dropped to a dangerously low level. Moreover, interference from the Quebec Rent Board has to this day prevented any levelling out of supply and demand. In his article, the author studies both the financial and social implications of this doubly troublesome situation.

Le marché immobilier à Montréal en 1981

par

ANDRÉ DAIGNEAULT⁽¹⁾

398

The steep rise in mortgage interest rates has placed the real estate borrower in rather difficult straits. Similarly, the extremely high cost of materials, labour and money has slowed down construction starts to such an extent that the number of dwellings now available has dropped to a dangerously low level. Moreover, interference from the Quebec Rent Board has to this day prevented any levelling out of supply and demand. In his article, the author studies both the financial and social implications of this doubly troublesome situation.



La hausse constante des taux d'intérêt, ainsi que leur niveau sans précédent au cours des deux dernières années, ont sensiblement perturbé le marché immobilier dans son ensemble.

Les conséquences des hauts taux d'intérêt sont parfois dramatiques pour les petits propriétaires de maisons unifamiliales, car l'augmentation des versements hypothécaires peut atteindre 100% lors du renouvellement des prêts. Nous n'avons qu'à considérer ici les prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans, consentis en 1976 à un taux d'intérêt de 10.25% et qui viennent au renouvellement aujourd'hui à des taux de 21% et plus.

Cependant, cette situation est quelque peu atténuée par le fait que le salaire du propriétaire d'une résidence unifamiliale a progressé au cours des derniers cinq ans, de telle sorte que la proportion de son revenu brut attribuée au paiement de son hypothèque se voit dans plusieurs cas maintenue à un niveau acceptable, soit en-dessous de 30%.

La situation est tout autre pour ceux qui ont acheté leur maison depuis deux ans et qui ont emprunté à un, deux ou trois ans. Ces derniers ont obtenu des hypothèques à des taux d'intérêt variant entre

⁽¹⁾ M. Daigneault est directeur du service des prêts hypothécaires à la Fiducie du Québec.

12.5% et 14.5%, lesquelles viendront à échéance en 1982 et 1983. Si les taux actuels se maintiennent, ces propriétaires se trouveront dans une situation extrêmement difficile, car leurs versements hypothécaires pourraient augmenter de quelque 50%, tandis que leurs revenus n'auraient presque pas connu de hausse véritable. Une telle situation pourrait s'avérer néfaste pour plusieurs petits propriétaires.

Pour ce qui est de l'impact des taux d'intérêt élevés sur les logements locatifs, la situation est aussi, sinon plus sérieuse. La rentabilité de l'investissement immobilier est fortement affaiblie et exerce des pressions à la baisse sur la valeur des immeubles locatifs.

399

L'exemple donné au tableau I en annexe, est réel. Il représente, à notre avis, le cas typique du petit propriétaire d'une propriété à revenus.

En l'occurrence, il s'agit d'un individu qui, en 1976, aurait placé ses économies dans un immeuble de seize logements. Il aurait ainsi investi un montant d'environ \$35,000. Lors de son achat en 1976, ce propriétaire avait obtenu une première hypothèque de \$189,000 à un taux d'intérêt de 12.25%, amortie sur 30 ans et pour un terme de cinq ans. L'image de la cinquième année d'exploitation est le reflet de la situation des cinq premières années, c'est-à-dire qu'il réussit à équilibrer ses revenus et dépenses en réalisant un rendement sur son investissement d'à peine 6%; cette situation est acceptable si l'on considère que le placement immobilier doit être à long terme.

En 1982, il doit faire face à un renouvellement de son prêt hypothécaire, alors que les taux d'intérêt sont à 21.5%; voici dans quelle situation ce propriétaire se trouve face à un taux d'intérêt élevé.

Même en assumant une augmentation des prix des loyers de 10% et une augmentation des dépenses d'exploitation de 5%, ce propriétaire doit faire face à un déficit d'environ \$11,000 et réalise maintenant un rendement négatif de l'ordre de 30% sur sa mise de fonds. Il devra combler le déficit à même des revenus de salaire ou d'autre source. Peut-être a-t-il les moyens d'absorber le déficit et d'attendre que la situation se rétablisse; mais s'il veut réaliser ses actifs, il se rendra compte que sa mise de fonds initiale est, à toutes fins utiles, sans valeur pour l'instant car, en hypothéquant sa propriété à un taux d'intérêt élevé, la valeur économique de l'immeuble devient inférieure au prêt hypothécaire; d'où la disparition de sa mise de fonds, et ce, jusqu'à ce que la propriété puisse être financée à un taux d'intérêt inférieur. Il se trouve donc temporairement

face à une lourde perte, tout en conservant ses obligations de propriétaire.

Logements vacants

400

Depuis 1979, la construction de logements locatifs dans le Montréal-Métropolitain a diminué de façon draconienne. Une des raisons principales a été le taux élevé du taux d'inoccupation qui, en 1979, se situait fréquemment à plus de 20% dans certaines conciergeries. Cette situation est complètement renversée en 1981, au point de se trouver devant des taux d'en-dessous de 1% dans les logements de deux ou trois chambres à coucher.

Cette pénurie de logements à louer devrait, dans un marché libre, être avantageuse pour les propriétaires. Ces derniers devraient pouvoir profiter de la situation pour hausser les loyers substantiellement et, de ce fait, rentabiliser leur placement immobilier. Cependant, tel ne peut être le cas, à cause de la Régie du logement, qui impose des restrictions à la hausse des loyers.

La hausse des taux d'intérêt affecte donc de plus en plus sérieusement la rentabilité des propriétés à revenus et entraîne le manque de logements locatifs qui prévaut présentement dans le grand Montréal-Métropolitain. Il y a là une situation qui, à notre avis, peut nous amener rapidement à une crise pouvant affecter le climat social.

Il faut se rappeler que le Montréal-Métropolitain est composé en majeure partie d'une population de locataires, contrairement aux autres grandes agglomérations urbaines, comme Toronto, Vancouver et Calgary. Une pénurie de logements de deux ou trois chambres à coucher est donc beaucoup plus sérieuse à Montréal que dans le reste du Canada.

Il est fort douteux que la situation s'améliore dans un avenir immédiat, car il faudrait des taux d'intérêt hypothécaires beaucoup plus bas que présentement, ce qui nous semble très peu probable, compte tenu de la conjoncture économique présente et des taux d'inflation que nous connaissons.

Il nous semble plus réaliste de prévoir que la situation s'aggravera d'ici 1983, et que nous nous dirigeons vers une véritable crise dans le logement locatif.

Climat social

Le marché immobilier dans son ensemble est donc loin d'être à son meilleur présentement. Depuis de nombreuses années, nous n'avons pas vu une situation où le marché immobilier soit un élément majeur pouvant perturber sérieusement le climat social au Québec.

Tout d'abord, nous avons le petit propriétaire de propriété unifamiliale qui se voit menacé de perdre sa maison à cause des taux d'intérêt excessifs. Non seulement doit-il anticiper des hausses draconiennes de son versement hypothécaire au renouvellement mais, de plus, il voit son coût d'entretien pour sa maison monter en flèche; nous n'avons qu'à penser aux hausses des coûts de l'énergie et des taxes foncières.

401

D'un autre côté, nous avons le petit propriétaire de logements locatifs, qui se trouve dans la même situation et se voit devant la possibilité de perdre les épargnes de sa vie.

Il y a aussi le groupe des grands propriétaires urbains non-résidents, c'est-à-dire les gros investisseurs qui, eux, dirigent leurs affaires souvent de l'étranger. Ces derniers sont généralement moins affectés par les hausses des taux d'intérêt, à cause de leurs moyens financiers et de leur *know how*. Ils peuvent même profiter d'une situation de crise pour rentabiliser leurs investissements.

Enfin, il y a les locataires qui auront à subir des hausses substantielles de leurs loyers et qui risquent de souffrir du manque chronique de logements.

Tous ces éléments se regroupent pour la première fois depuis fort longtemps. Nous nous trouvons donc dans une situation d'incertitude très grande, susceptible d'engendrer de la frustration chez la plupart des intervenants dans le marché immobilier.

En résumé, nous sommes entrés dans une ère très difficile, et nous risquons de faire face à une détérioration sensible du climat social à moyen terme.

Il est à souhaiter que la situation économique s'améliore à court terme, afin de corriger la situation qui prévaut présentement dans le marché immobilier.



ASSURANCES

Voici deux tableaux qui donnent quelques exemples de la situation dans le domaine immobilier à Montréal.

Tableau I

Résultats de 1981

402	— Revenu effectif (après perte de loyers)	\$ 39,000
	— Dépenses:	
	Administration, électricité, assurances taxes foncières, concierge, déneigement, entretien et réparation:	<u>(\$14,674)</u>
	— Revenu avant le service de la dette	\$ 24,326
	— Remboursement d'intérêt	<u>(\$22,216)</u>
	— Rendement sur la mise de fonds 6%	<u>\$ 2,110</u>

Résultats de 1982

	— Revenu effectif (10% d'augmentation)	\$42,893
	— Dépenses (5% d'augmentation)	<u>(\$15,407)</u>
	— Revenu avant le service de la dette	\$27,486
	— Intérêt	\$38,141
	— Perte de l'année	<u>\$10,655</u>

ASSURANCES

Taux d'inoccupation dans les immeubles de six logements et plus (initiative privée) par nombre de chambres.

Région métropolitaine de Montréal 1980 - 1981

Zone (Area)	Nombre de chambres (Number of Bedrooms)										
	Studio (Bachelor)		Une (One)		Deux (Two)		3 ou plus (3 or more)		Total		
	Oct. (Oct.) %	Avril (Apr.) %	Oct. (Oct.) %	Avril (Apr.) %	Oct. (Oct.) %	Avril (Apr.) %	Oct. (Oct.) %	Avril (Apr.) %	Oct. (Oct.) %	Avril (Apr.) %	
Rive Nord (North Shore)											
Laval Zone (Area)	17	10.9	4.2	8.0	4.3	3.3	1.4	1.3	1.1	4.9	2.3
	18	10.2	0.0	7.9	1.9	3.3	2.5	1.3	1.9	4.0	2.3
Sous-total (Sub-Total) Laval		10.8	3.6	8.0	4.0	3.3	1.7	1.3	1.3	4.7	2.3
Rive Nord - Le reste (Remainder - North Shore)											
Zone (Area)	19	7.1	4.1	4.9	2.6	3.4	1.3	2.2	0.5	3.6	1.5
	20	8.3	1.5	7.4	1.4	3.1	1.0	1.4	0.6	4.6	1.1
Sous-total (Sub-Total) Rive Nord (North Shore)		10.0	3.4	7.4	3.5	3.3	1.5	1.5	1.1	4.4	2.0
Rive Sud (South Shore)											
Zone (Area)	21	12.5	3.0	6.0	3.0	3.0	1.8	1.3	1.3	3.9	2.1
	22	5.4	4.3	7.1	4.3	5.4	1.3	0.9	1.1	4.8	2.0
	23	5.2	0.0	3.4	2.7	2.3	0.6	3.2	0.5	2.8	0.9
	24	3.2	4.9	3.3	0.9	2.5	0.8	1.7	0.3	2.5	0.8
Sous-total (Sub-Total) Rive Sud (South Shore)		10.6	2.9	5.6	2.8	3.1	1.5	1.5	1.1	3.7	1.8
TOTAL Montreal metropolitan (Montreal metropolitan Area)		8.6	4.8	5.1	3.2	2.3	1.4	1.1	0.6	3.4	2.1

403

Source : S.C.H.L.

Du 1^{er} avril 1980 au 31 mars 1981, le nombre de logements vacants est passé de 16,105 unités à 9,724 unités. En termes absolus, le nombre de logements vacants dans les immeubles de 6 unités et plus a subi une diminution de 6,381 unités.

Deux facteurs expliquent la détérioration du marché durant cette période :

- au 31 mars 1981, le nombre de parachèvements d'unités locatives atteignait 1,838 logements ; ce qui représente une baisse considérable par rapport aux 6,180 logements parachèvés à la même période de l'année précédente.

- Il y a eu durant cette même période une hausse importante de la demande de logements locatifs. Au 31 mars 1980, la demande atteignait 4,886 unités, comparativement à 12,968 unités au 31 mars 1981.

Le faible niveau de construction, relié à la hausse des taux d'intérêt, explique cette situation. Il est prévu que le marché subisse des pressions additionnelles au cours des 6 derniers mois de 1981, de sorte que le taux de vacances continuera de fléchir de façon alarmante. Notons enfin qu'un taux de 4.5% à 5% est considéré comme idéal en termes d'offre et de demande.