

Note CIRANO écrite par Mathieu Laberge, septembre 2010,
d'après un rapport de Claude Montmarquette et Mathieu Laberge.

En juin dernier, le CIRANO a publié une étude sur les programmes d'aide au logement au Québec. Celle-ci a généré de nombreux commentaires et le débat s'est rapidement polarisé entre les défenseurs du logement social et ceux du marché privé. Cette note vise à faire le point sur certains arguments recensés et à porter plus loin la réflexion sur la prétendue crise du logement et sur l'articulation des programmes gouvernementaux en matière d'accessibilité au logement.

Le point sur la crise

Un des arguments récurrents en faveur d'une hausse de la construction de logements sociaux est la prétendue crise du logement qui sévirait au Québec. S'il est vrai que les taux d'inoccupation des logements locatifs privés étaient largement en bas du taux d'équilibre au début des années 2000, ceux-ci ont connu une hausse au cours des années récentes. Comme le montre également un ensemble de graphiques diffusés sur le site web du CIRANO à l'adresse (<http://www.cirano.qc.ca/icirano/webevents/201008/?l=fr>), parmi les 27 villes dont le taux d'inoccupation était inférieur au taux d'équilibre en 2009, les deux tiers ont connu une hausse du taux d'inoccupation. Il est donc raisonnable de croire que, si le marché locatif privé de ces villes n'était pas encore à l'équilibre en 2010, il chemine vers celui-ci. Ce retour à l'équilibre se fait d'ailleurs très rapidement dans certains cas. La crise du logement est donc difficilement un argument valable pour encourager la construction de logements sociaux tous azimuts.

Un marché locatif privé efficace

Il serait facile d'attribuer la résorption de la crise du logement aux initiatives de construction de logements sociaux qui se sont multipliées au cours de la dernière décennie. Avec seulement 5,5 % de logements sociaux dans le parc immobilier au Québec, il est toutefois difficile d'appuyer cette conclusion : au mieux, la construction de logements sociaux est venue appuyer à la marge certains ménages dans le besoin. Il a donc également fallu que le marché locatif privé s'ajuste pour permettre une telle hausse des taux d'inoccupation. En ce sens, le marché privé a donc fait preuve d'une certaine efficacité pour permettre de répondre à la demande pour des logements abordables. Certaines politiques québécoises, dont au premier chef celles de la régie du logement, ont permis au marché locatif privé d'offrir un parc de logement plus

abordable que dans la plupart des pays occidentaux. À cet effet, la comparaison entre Montréal et Amsterdam est évocatrice : pour un niveau de richesse similaire, les loyers sont 4,4 fois inférieurs au Québec qu'aux Pays-Bas.

Cette efficacité relative du marché locatif privé au Québec ne signifie pas pour autant qu'il n'y ait pas de besoin pour des programmes gouvernementaux ciblés et adaptés à des besoins particuliers. Par exemple, dans certaines régions, les logements abordables de plus de 3 chambres sont rares, voire inexistants.

Un panier de programmes bien diversifié

À cet effet, le rapport CIRANO du mois de juin concluait que les programmes d'aide au logement du gouvernement du Québec répondaient bien aux besoins des différentes clientèles. En 2006, 8,4 % des ménages québécois bénéficiaient du support d'un de ces programmes. Ceux-ci visaient soit à accroître le nombre d'unités de logements abordables, soit à maintenir les ménages dans leur logement en leur octroyant une aide financière. Ils répondaient aux besoins de clientèles diversifiées, allant des ménages à revenus faibles ou modestes aux aînés, en passant par les autochtones et les familles victimes de violence. En 2008, les sommes consacrées aux huit programmes d'aide au logement considérés dans le rapport étaient supérieures à 800 millions \$ (dollars constants). Depuis 1996, le montant dédié aux programmes d'aide au logement a crû à un rythme annuel moyen de 5,8 % en termes réels.

L'étude concluait que la différence importante des loyers entre le secteur locatif privé et celui des logements sociaux fait en sorte d'accroître la demande pour ces derniers. Il en résulte une impression de pénurie persistante. La hausse des taux d'inoccupation, les bas loyers et l'aide diversifiée portent à croire qu'il existe un bon équilibre entre le marché locatif privé, l'aide financière au logement et l'aide à la pierre au Québec et qu'il faut éviter de compromettre cet équilibre en ayant une approche mur-à-mur de l'aide au logement. Étant donné l'ensemble des données disponibles, cette conclusion semble toujours adéquate.

Pour consulter le rapport « L'aide au logement au Québec », préparé par Mathieu Laberge et Claude Montmarquette :

<http://www.cirano.qc.ca/pdf/publication/2010RP-09.pdf>