



Archived Content

Information identified as archived is provided for reference, research or recordkeeping purposes. It is not subject to the Government of Canada Web Standards and has not been altered or updated since it was archived. Some of this archived content is available only in one official language. Translation by CMHC can be requested and will be provided if demand is sufficient.

Contenu archivé

Le contenu identifié comme archivé est fourni à des fins de référence, de recherche ou de tenue des dossiers; il n'est pas assujéti aux normes Web du gouvernement du Canada. Aucune modification ou mise à jour n'y a été apportée depuis son archivage. Une partie du contenu archivé n'existe que dans une seule des langues officielles. La SCHL en fera la traduction dans l'autre langue officielle si la demande est suffisante.



SCHL

Société canadienne
d'hypothèques et de logement

CMHC

Canada Mortgage
and Housing Corporation

UNE ANALYSE DES FACTEURS DU MARCHÉ
QUI EXPLIQUENT LE NOMBRE ÉLEVÉ DE
DEFAULTS DES PRÊTS PAAL

UNE ANALYSE DES FACTEURS DU MARCHE
QUI EXPLIQUENT LE NOMBRE ELEVE DE
DEFAUTS DES PRETS PALL

Canada

Division des prévisions
et de l'analyse du marché
Octobre 1980

1. INTRODUCTION

Le présent document examine jusqu'à quel point les facteurs du marché ont contribué au taux élevé de défauts de paiement à l'égard du PALL au cours des quelques dernières années, en plaçant un accent particulier sur le Québec. L'expérience d'autres régions est également étudiée, afin de fournir un contexte à la situation du Québec.

2. LA SITUATION ACTUELLE

La situation de défauts de paiement qu'a connue le PALL est comparable à celle du PAAP, tant du point de vue du nombre élevé de demandes de règlement que de la concentration géographique de ces demandes. Alors que plus de 50 pour cent de toutes les demandes présentées aux termes du PAAP étaient concentrées en Ontario, le Québec a été la région la plus touchée par les demandes à l'égard du PALL. Au 31 mars 1980, 78.3 pour cent des 6 741 logements PALL acquis par le Fonds d'assurance hypothécaire étaient situés au Québec (voir Annexe A).

Bien qu'en termes absolus c'est au Québec que se sont produits la plus grande partie des défauts de paiement dans le cadre du PALL, le taux le plus élevé de défauts de paiement a été enregistré à Saint-Jean Nouveau-Brunswick, soit une proportion de 28.9 pour cent de tous les prêts PALL. Toutefois, comme l'indique le Tableau 1, le taux de défauts de paiement dans d'autres parties du Nouveau-Brunswick était nul.

A ce point-ci, on pourrait être tenté de faire abstraction de la situation au Québec et à Saint-Jean au Nouveau-Brunswick, de recalculer le taux de défauts dans

les autres régions du Canada et invoquer les conditions locales du marché comme l'unique raison du niveau élevé des défauts de prêts PALL au Québec et à Saint-Jean. Cependant, comme le révèle le Tableau 1, un examen minutieux des taux de défauts en Ontario et en Colombie-Britannique est aussi justifié. Même si les taux de défaut en Ontario et en Colombie-Britannique semblent peu élevés par rapport à ceux du Québec et du Nouveau-Brunswick, il ne faut pas oublier qu'en termes historiques, des taux de 1.5 et 1.7 pour cent sont élevés. En outre, contrairement au Nouveau-Brunswick où les défauts de paiement étaient concentrés dans une ville, en Ontario et en Colombie-Britannique les demandes provenaient de diverses régions géographiques, ce qui signifie que des facteurs autres que les conditions locales du marché, et peut-être des facteurs communs aux deux provinces, ont contribué à ces défauts de paiement.

3. DÉSÉQUILIBRES ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

Cette section traite des régions géographiques où le nombre de prêts PALL en souffrance était le plus élevé. Comme l'indique le Tableau 1 ces endroits sont Montréal, ainsi que le Québec en général et Saint-Jean au Nouveau-Brunswick. La présente a pour objectif de cerner les facteurs qui entraînent en ligne de compte au niveau du marché local et qui ont contribué aux défauts de prêts PALL dans ces régions.

3.1 LE MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF À MONTRÉAL

Au cours de la première moitié des années 70, la demande de logements locatifs neufs se maintenait en moyenne à 18 700 logements par année, tandis que seulement 14 000 logements étaient fournis chaque année. Ainsi, le marché de Montréal s'est progressivement resserré. Cette demande de logements locatifs neufs est attribuable, en partie, au grand nombre d'emplois créés dans la province, les nouveaux emplois créés atteignant un nombre net aussi important que 125 000 en 1973. Entre 1970 et 1976, les occasions d'emploi connaissaient une croissance annuelle moyenne de 55 000 postes. A ces circonstances économiques favorable s'est ajouté un net revirement des tendances migratoires. La population de la province, au lieu de diminuer d'un nombre net de 41 000 habitants par année en raison des personnes qui quittent la province, a en fait connu un accroissement net de 4 000 personnes entre juin 1974 et mai 1975.

A Montréal où se trouve près de la moitié de la population et de la main-d'oeuvre de la province, l'énorme pression exercée sur la demande a fait diminuer les taux d'inoccupation de logements locatifs de 8.2 pour cent en 1970 à seulement 0.6 pour cent en avril 1976. Le rétablissement des dispositions spéciales relatives à la déduction pour amortissement vers la fin de 1974, a contribué à faire augmenter les mises en chantier d'appartements en 1975, d'environ 10 pour cent par rapport au très faible taux de 1974. En 1974, le nombre de mises en chantier d'appartements était de 40 pour cent inférieur à celui de 1973. Même le niveau de production de 1975 était insuffisant pour combler l'arriéré de demandes et répondre à la nouvelle demande.

Cependant, le déséquilibre entre l'offre et la demande n'était pas propre à Montréal, puisque le taux d'inoccupation moyen pour l'ensemble du Canada en avril 1976 n'était que de 1.1 pour cent. Afin de stimuler la production de logements locatifs, le PALL-subventions a été mis en oeuvre en 1975. En 1976, il a été remplacé par le PALL-prêts. Compte tenu de la situation de resserrement fondamental du marché du logement locatif à Montréal, l'aide du PALL a davantage amélioré la viabilité financière des investissements dans le locatif, malgré les mesures de contrôle des loyers qui étaient tout de même appliquées avec une certaine souplesse.

La construction d'appartements à Montréal a augmenté sans tarder. Les mises en chantier ont atteint 22 500 logements en 1976, soit une augmentation de 74 pour cent par rapport aux mises en chantier de 1975. On considérait que ce niveau de mises en chantier était suffisant pour permettre de satisfaire à la demande courante prévue de 18 000 logements, de combler l'arriéré de demandes de 4 000 logements et de retourner à un taux d'inoccupation normal d'environ 3.5 pour cent.

En 1976, la situation économique s'est aggravée au Québec, surtout parce qu'avait pris fin la période d'essor dans le domaine de la construction qu'avaient amenée les Olympiques. Cette situation a mis un terme à la croissance dans le domaine des emplois, et on a même enregistré une perte nette de 23 000 emplois en 1977. De plus, après l'élection du Parti Québécois en novembre 1976, le nombre net de personnes qui ont quitté le Québec a augmenté de 9 600 entre juin 1976 et mai 1977, à 54 000 entre juin 1977 et mai 1978, pour ensuite descendre à 40 300 au cours de la période de douze mois suivante. Il

est fort probable qu'une forte proportion de ces migrants venaient de Montréal.

On estime que la réduction du nombre d'emplois créés, de concert avec l'augmentation du nombre de personnes qui ont quitté la province, a entraîné une baisse de la demande de logements locatifs qui est passée à une moyenne de 18 700 logements par année au cours de la première moitié des années 70, à 8 800 logements en 1976, 4 500 logements en 1977 et 5 200 logements en 1978.

Par suite de la hausse marquée du nombre d'appartements mis en chantier, les logements achevés ont augmenté de 12 500 en 1976, à 18 600 en 1977 et 16 200 en 1978. Ainsi, le niveau d'offre qui était considéré comme approprié en 1976 est soudainement devenu un surplus. Les taux d'inoccupation à Montréal se sont rapidement accrus, pour atteindre 5.5 pour cent en octobre 1978. De plus, puisque les logements neufs sont extrêmement vulnérables dans les marchés instables à cause du niveau élevé des loyers requis pour assurer le recouvrement intégral des coûts, leur rentabilité a été nettement réduite. Le taux d'occupation des ensembles résidentiels neufs était d'environ 48 pour cent et, en avril 1980, a fléchi à 27 pour cent.

3.2 DÉFAUTS DE PAIEMENT AU TITRE DU PALL DANS LE RESTE DU QUÉBEC

A l'exception de la période de juin 1974 à mai 1975, le Québec n'a cessé de voir sa population diminuer par le flot des migrations. Au cours de la première moitié des années 70, les migrations nettes hors de la province

avaient diminué par suite d'une amélioration nette des conditions économiques. En 1976, cependant, les migrations nettes ont commencé à augmenter sensiblement à cause du pourrissement de la situation économique et de l'évolution politique de la province. Les événements politiques de 1970 et 1976 ont en partie déclenché des pertes nettes de population d'environ 41 800 en 1970-1971 et 54 100 en 1977-1978. Comme le tableau suivant le montre, les migration nettes influent considérablement sur la demande de logements et sur les taux d'inoccupation des logements.

ÉLÉMENTS DE LA MIGRATION INTERNATIONALE ET INTERPROVINCIALE,
QUÉBEC DE 1970-71 A 1978-79 (juin à mai)

	<u>Migration nette internationale</u>	<u>Migration nette interprovinc.</u>	<u>Total</u>	<u>Montréal Taux de vacance</u>
70-71	- 2790	-37995	-40785	8.2
71-72	2714	-20461	-17747	7.2
72-73	4498	-20072	-15574	2.9
73-74	13149	-15136	- 1987	3.8
74-75	13424	- 9299	4125	1.2
75-76	11600	-12642	- 1042	0.7
76-77	13395	-22996	- 9601	1.3
77-78	- 7217	-46905	-54122	3.6
78-79	- 8159	-32110	-40269	5.5

3.3 LE MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF A ST-JEAN (N.-B.)

A l'exception des facteurs démographiques qui ont influé sur la situation au Québec, mais qui ne se sont pas manifestés au Nouveau-Brunswick, le taux élevé de défauts de paiement PALL à St-Jean découle des mêmes éléments qui ont créé une situation semblable à Montréal. Etant donné les conditions serrées du marché locatif (le taux de vacance à St-Jean n'était que de 0.6 pour cent en 1975) et

les avantages intéressants des IHC et du PALL, les investisseurs se sont lancés en 1975, à St-Jean, dans le domaine du logement locatif. Les mises en chantier d'appartements, qui n'étaient que de 444 en moyenne entre 1970 et 1974, grimpé à 1 133 en 1975. En 1976, 791 autres appartements ont été mis en chantier à St-Jean. Ceci est illustré dans le tableau 2. Cette hausse spectaculaire de la production a eu un effet marqué sur le taux de vacance qui est passé de 0.6 en 1975 à 7.9 pour cent en 1976 et à 8.3 pour cent en 1977. Inversement, la hausse importante du taux de vacance a eu des répercussions fâcheuses sur le caractère profitable du logement locatif; c'est pourquoi, tout comme à Montréal, les logements les premiers frappés à St-Jean ont été les logements PALL, à cause de leurs échelles de loyer élevées.

4. AUTRES FACTEURS INFLUANT SUR LES DÉFAUTS DE PAIEMENT PALL
À MONTRÉAL ET ST-JEAN

En plus des facteurs expliqués ci-dessus, plusieurs autres facteurs ont pu contribuer aux taux élevés de défauts de paiement PALL dans ces secteurs.

La différence entre les loyers moyens du marché et les loyers moyens des nouveaux logements PALL offerts sur le marché est relativement plus forte à Montréal et St-Jean que dans la plupart des autres villes (voir tableau 3). A cause de l'offre surabondante de logements locatifs dans ces deux villes, et des loyers exigés pour les nouveaux logements PALL, les investisseurs PALL se sont heurtés à des taux de vacance plus élevés que prévus.

Il ne semble pas que les défauts de paiement PALL à Montréal et St-Jean proviennent de la négligence de hausser les loyers du marché à la même vitesse que l'accroissement des coûts. En réalité, les hausses de loyer à Montréal et St-Jean, au cours de 1975 à 1979, ont été plus élevées que dans bon nombre d'autres villes où aucun ensemble résidentiel PALL ne s'est trouvé en défaut de paiement.

5. DÉFAUTS DE PAIEMENT PALL EN ONTARIO ET C.-B.

Les activités et les taux de défauts de paiement, dans le cadre du PALL et du PAAP, sont semblables en Ontario et en C.-B. (défaut de paiement PALL: 1.7 pour cent en Ontario, 1.5 pour cent en C.-B.; défaut de paiement PAAP: 7.9 pour cent en Ontario, 8.0 pour cent en C.-B.). La situation est la même pour ce qui est du complément d'aide fourni par les gouvernements provinciaux. Il se peut que les compléments d'aide fournis par les provinces aient contribué aux défauts de paiement en Ontario et en C.-B., dans la mesure où ces compléments ont permis à des investisseurs marginaux PALL de fournir des logements qui, autrement, n'auraient pas constitué des investissements rentables avec l'aide PALL du gouvernement fédéral seule. De plus, les défauts de paiement PALL sont aussi influencés par la production d'autres types d'habitations sur le marché, au cours des belles années de production de logements PALL. La production de logements PAAP faisait, à un degré assez important, la concurrence aux logements PALL. Ce facteur a joué tout particulièrement, dans les trois provinces.

6. FACTEURS INFLUENÇANT LES DÉFAUTS DE PAIEMENT PALL DANS L'AVENIR

Deux facteurs importants influenceront les taux de défaut de paiement PALL à court et à moyen terme. Ces facteurs sont:

- (i) les problèmes que les investisseurs PALL peuvent rencontrer lorsque vient le moment de renégocier leur prêt hypothécaire; et

- Iii) les problèmes que les investisseurs PALL pourraient rencontrer, si les taux de vacance devaient encore augmenter au cours des deux prochaines années. Si le gouvernement fédéral lançait un programme de subventions important pour stimuler la construction de logements locatifs dans les deux prochaines années, il faudrait s'efforcer de n'adopter que des mesures qui pourraient être convenablement orientées vers des secteurs bien précis du marché.

TABLEAU 1

LE PROGRAMME D'AIDE AU LOGEMENT LOCATIFEnsembles résidentiels (prêts) acquis par le Fonds d'assurance
au 31 mars 1980

Province	Prêts PALL approuvés	Acquisitions du FAH	
		Nombre de prêts	Pourcentage d'approbations
Québec	914	70	7.7
Montréal	497	47	9.5
Reste de la province	417	23	5.5
Nouveau-Brunswick	77	13	16.9
Saint-Jean	45	13	28.9
Reste de la province	19	-	-
Total partiel	991	83	8.4
Ontario	406	7	1.7
C.-B.	329	5	1.5
Total partiel	735	12	1.6
Terre-Neuve	30	-	-
I.-P.-É.	20	-	-
Nouvelle-Ecosse	71	-	-
Manitoba	84	1	1.2
Saskatchewan	134	-	-
Alberta	126	-	-
Yukon et T.N.-O	6	-	-
Total partiel	471	1	0.02
CANADA	2 197	96	4.4

TABLEAU 2

INDICATEURS DU MARCHÉ LOCAL

TAUX DE VACANCE (POURCENTAGE)

	<u>Défauts PALL (%)</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1977</u>	<u>1978</u>	<u>1979</u>
Montréal	9.5	0.7	1.3	3.6	5.5	4.5
St-Jean	28.9	0.6	7.9	8.3	5.4	3.7
Toronto	1.5	1.8	1.2	1.0	0.8	1.2
Vancouver	-	0.1	0.7	1.6	1.4	0.2
Toutes les RMR	N.A.	1.2	1.3	2.3	3.2	2.9

MISES EN CHANTIER (APPARTEMENTS ET AUTRES)

	<u>Ave. 1970-74</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1977</u>	<u>1978</u>	<u>1979</u>
Montréal	14 790	12 896	22 477	16 355	8 513	6 279
St.-Jean	444	1 133	791	60	-	-
Toronto	20 640	10 777	9 672	12 279	12 493	6 022
Vancouver	7 422	4 869	6 114	7 082	3 555	3 523
Toutes les RMR	78 355	50 530	65 556	69 514	56 741	37 238

TABLEAU 3

COMPARAISON ENTRE LES LOYERS MOYENS DU MARCHÉ ET
LES LOYERS MOYENS EXIGÉS POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS PALL

	Loyers moyens ⁽¹⁾ du marché (A)	Loyers moyens exigés pour ⁽²⁾ les nouveaux log. PALL (B)	(B)/(A)
Montréal	152	298	1.96
St-Jean	141	231	1.64
Toronto	243	320	1.32
Vancouver	233	264	1.13

(1) Statistique Canada, juillet 1977

(2) Dossier d'approbation des prêts hypothécaires de la SCHL, en juillet 1977. Voir "An Evaluation of the Federal Assisted Rental Program (1976-1977)", Irwin Lithwick, SCHL, février 1978.

ANNEXE A

LE PROGRAMME D'AIDE AU LOGEMENT LOCATIF

Logements acquis par le Fonds d'assurance hypothécaire
jusqu'au 31 mars 1980

Province	Logements PALL approuvés	Acquisition du FAH		
		Logements	% des log. approuvés	% de la réparti- tion des log.
Terre-Neuve	1 502	-	-	-
I.-P.-E.	240	-	-	-
Nouvelle- Ecosse	3 485	-	-	-
Nouveau Brunswick	1 595	204	12.8	3.0
St-Jean	634	204	32.2	3.0
Reste de la province	961	-	-	-
Québec	33 004	5 283	16.0	78.4
Montréal	21 990	4 199	19.1	62.3
Reste de la province	11 014	1 084	9.8	16.1
Ontario	40 222	901	2.2	13.4
Manitoba	7 643	70	0.9	1.0
Saskatchewan	5 989	-	-	-
Alberta	11 447	-	-	-
C.-B.	15 901	283	1.8	4.2
Yukon et T.N.-O.	276	-	-	-
CANADA	121 304	6 741	5.6	100.0