

Le secteur de l'habitation poursuit sa croissance

APERÇU

Le volume des mises en chantier progresse

Il s'accroît légèrement par rapport à celui de 1999.

Les stocks de logements neufs demeurent en hausse

Si le volume des mises en chantier s'accroît, celui des logements en construction augmente à un rythme plus élevé.

Le marché de la maison individuelle connaît un départ fulgurant

Les mises en chantier de logements pour propriétaire occupant croissent tandis que celles du marché locatif dégringolent.

Le marché de l'existant progresse encore

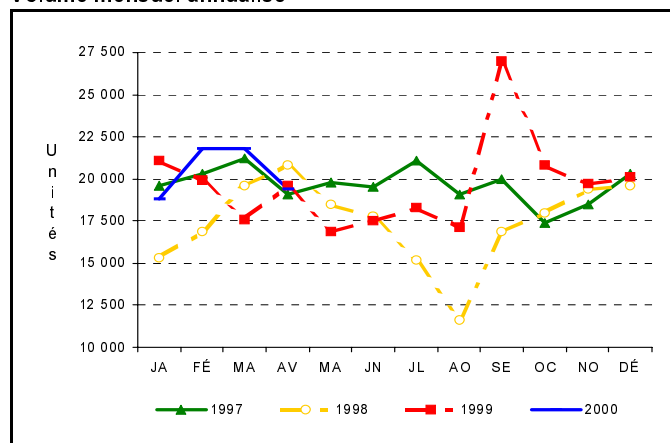
La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci continuent de croître.

Les investissements en rénovation dominent

Les dépenses en rénovation augmentent leur prépondérance.

Si on considère le territoire des **régions métropolitaines**, on remarque que les mises en chantier croissent de 7,0 % au cours des quatre premiers mois de 2000 par rapport aux mois correspondants de 1999. Toutefois, cette croissance varie beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les RMR de Chicoutimi-Jonquière (137,5 %), de Québec (66,6 %), de Trois-Rivières (7,4 %) et de Montréal (3,3 %) connaissent une croissance de leurs mises en chantier alors que celles de Hull (-10,0 %) et de Sherbrooke (-44,0 %) enregistrent des baisses significatives de leurs mises en chantier.

Logements mis en chantier
Centres urbains du Québec
Volume mensuel annualisé



LE VOLUME DES MISES EN CHANTIER PROGRESSE

Suite à sa bonne performance en 1999, l'activité de construction domiciliaire s'inscrit à la hausse durant les premiers mois de l'an 2000.

Le graphique des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec permet d'observer que les résultats des quatre premiers mois de 2000 montrent une tendance supérieure à celle de 1999. En effet, même si les mises en chantier des mois de janvier et d'avril sont en repli par rapport aux mois correspondants de 1999, celles des mois de février et de mars les surpassent nettement.

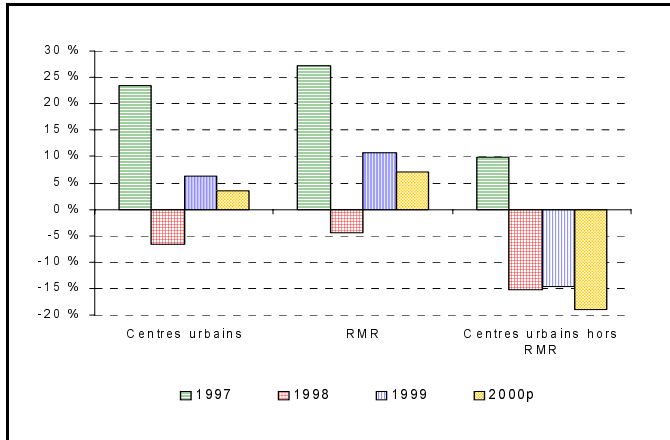
En fait, la hausse (7,0 %) des mises en chantier dans les **régions métropolitaines** provient en très grande partie de la RMR de Montréal qui accapare les trois quarts de l'ensemble des mises en chantier en 2000. Cette domination croissante de la RMR de Montréal s'exerce depuis 1997 en vertu de sa bonne performance de plus de 10 000 mises en chantier annuelles. D'ailleurs, entre 1996 et 1999, la région métropolitaine de Montréal a vu ses mises en chantier croître de 63,7 %, passant de 7 556 unités en 1996 à 12 366 unités en 1999. La hausse correspondante pour l'ensemble des **régions métropolitaines** est de 34,6 % et de 22,5 % pour les **centres urbains** tandis que l'ensemble du Québec était relativement stable (10,9 %) ; en 1996, on y

Les données utilisées pour cette analyse proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de Statistique Canada et de l'Association canadienne de l'immeuble. Une annexe de tableaux contenant des données détaillées sur le marché de l'habitation est disponible sur demande au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec. Par ailleurs, l'expression centres urbains correspond au vocable centres de 10 000 âmes et plus utilisé par la SCHL.

dénombrait 23 220 unités mises en chantier et, en 1999, ce nombre était passé à 25 742 unités.

Quant aux petites municipalités de moins de 10 000 habitants, elles ont vu leurs mises en chantier chuter de 14,5 % entre 1996 et 1999 ; ce qui constitue un renversement de tendance par rapport au début de la décennie 1990 et, en particulier, entre 1994 et 1996, alors que le milieu rural connaissait une activité de construction domiciliaire relativement plus florissante.

Logements mis en chantier au Québec
Taux annuel de variation



Cette tendance se maintient en 2000. On peut d'ailleurs observer des tendances contraires entre les grands centres urbains (**régions métropolitaines**) et les centres urbains hors RMR au cours des quatre premiers mois de 2000. Ainsi, entre janvier et avril, pendant que les mises en chantier augmentent de 7,0 % dans les grands centres, l'activité de construction domiciliaire poursuit sa baisse (-19,0 %) dans les petits centres.

Durant les quatre premiers mois de 2000, on n'observe pas au Canada les mêmes tendances qu'au Québec. Ainsi, dans les **centres urbains**, les données mensuelles désaisonnalisées sont toutes supérieures à celles des mois correspondants de l'année précédente. D'ailleurs, les mises en chantier croissent de 11,0 % dans les **centres urbains** du Canada au cours des quatre premiers mois de 2000 par rapport à la période correspondante en 1999.

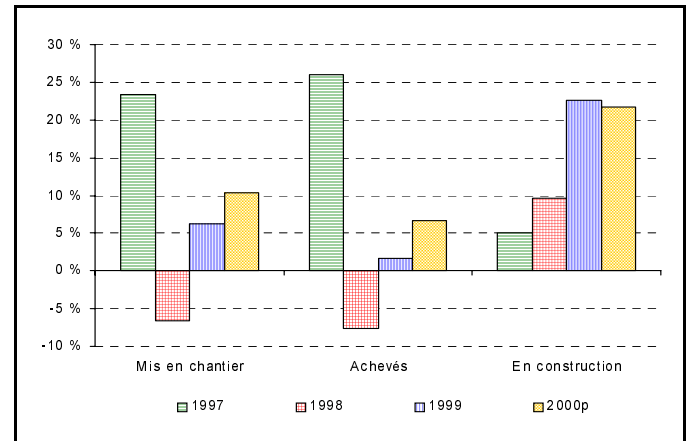
Cette croissance est cependant loin d'être uniforme sur le territoire canadien ; les données des quatre premiers mois de 2000 montrent une baisse importante des mises en chantier en Colombie-Britannique (-7,3 %) et une légère baisse de celles-ci dans les Prairies (-2,0 %) tandis que l'activité de construction résidentielle croît substantiellement dans la région Atlantique (24,4 %) et en Ontario (22,4%).

LES STOCKS DE LOGEMENTS NEUFS DEMEURENT EN HAUSSE

Le volume des logements en construction s'accroît plus rapidement que celui des mises en chantier.

Les données sur le volume de logements en construction indiquent que le mouvement important de réduction des stocks, qui a prévalu de 1992 à 1995, s'est renversé depuis lors. Ainsi, à la fin de mars 2000, le volume des logements en construction dans les **centres urbains** était de 7 615 unités, soit un niveau nettement supérieur (21,8 %) à celui observable en mars de l'année précédente. Pour les trois premiers mois de l'an 2000, les mises en chantier n'ont crû que de 10,4 % dans ces territoires. On assiste donc à une augmentation substantielle des stocks, mouvement qui perdure depuis l'année 1996.

Logements mis en chantier, achevés et en construction
Centres urbains du Québec
Taux annuel de variation



Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation **stocks globaux**, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de mars 2000, ces stocks globaux se situaient à 8 936 unités, soit un niveau de 15,0 % supérieur à celui de mars 1999 tandis que les mises en chantier étaient en hausse de 13,6 %.

Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation des stocks de logements en construction est légèrement plus forte pour les logements multiples (15,5 %) que pour les maisons individuelles isolées et jumelées (14,4 %). Mais il faut cependant noter que le volume des mises en chantier des logements multiples baisse de 19,0 % alors que celui des maisons individuelles isolées et jumelées augmente de 50,2 % au premier trimestre de 2000 par rapport à celui de 1999.

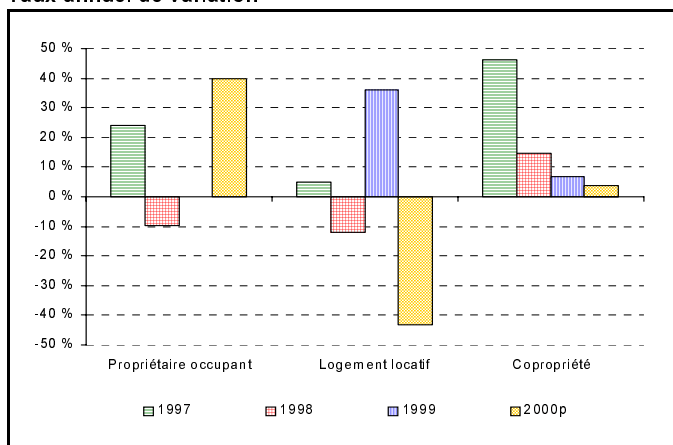
Cette remontée plus importante des stocks, alors que les mises en chantier s'accroissent un peu moins, indique-t-elle une certaine stagnation de la demande de nouvelles constructions ou le fait que les entrepreneurs en construction anticipent une forte demande au printemps ?

LE MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE CONNAÎT UN DÉPART FULGURANT

Tandis que le marché de copropriété se stabilise, celui de la maison individuelle augmente fortement alors que le marché locatif montre des signes évidents de ralentissement.

Les récentes fluctuations de l'activité de construction résidentielle ne se produisent pas uniformément dans les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. En 1999, dans les **centres urbains**, tandis que la hausse se situait à 6,2 % pour l'ensemble des constructions, on observait des augmentations de 36,2 % des mises en chantier de **logements locatifs** et aucune croissance au niveau des résidences pour **propriétaire occupant** (maison individuelle) ; sur le marché de la copropriété, le volume des mises en chantier était en hausse de 6,9 %.

Logements mis en chantier, selon la vocation du logement
Centres urbains du Québec
Taux annuel de variation



Au cours des trois premiers mois de l'an 2000, alors que les mises en chantier de résidences individuelles pour propriétaire occupant croissent substantiellement (40,0 %) dans les **centres urbains**, on observe une baisse marquée dans le marché du logement locatif (-43,2 %) et une certaine stabilité de la copropriété (3,9 %).

En ce qui a trait à ce dernier segment de marché, le logement de copropriété, sa croissance amorcée en 1997 se poursuit, malgré qu'elle soit plus faible. Du côté du logement locatif, il faut se demander si la reprise dans ce secteur en 1999 a été temporaire ou si elle est la résultante du resserrement du marché du logement locatif observé lors de la publication des taux d'inoccupation l'automne dernier ; car les mises en chantier sont en chute libre au premier trimestre de l'an 2000. L'évolution de ce

secteur au cours de l'année viendra sans doute préciser la trajectoire qu'il poursuit. Il est à noter que la croissance de l'année dernière faisait exception au recul enregistré dans ce secteur depuis 1987.

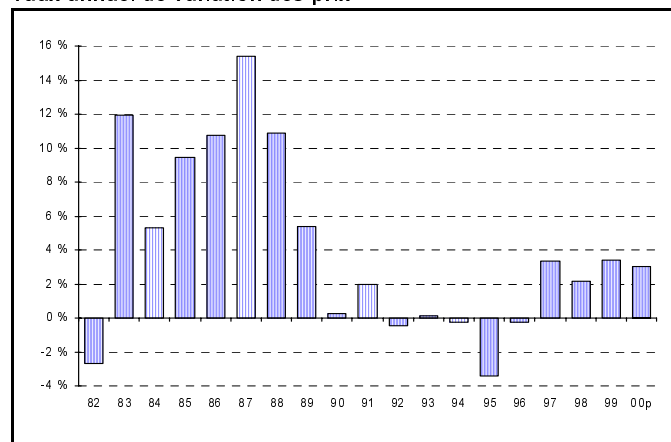
Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances ne vont pas dans le même sens que celles observées au Québec pour le premier trimestre de l'an 2000 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une forte hausse (18,8 %) des mises en chantier par rapport au premier trimestre de 1999 alors que le secteur du logement de copropriété voit les mises baisser de 6,1 % ; quant aux mises en chantier destinées au logement locatif, elles affichent une croissance substantielle de 27,0 % par rapport au niveau des mises en chantier des trois premiers mois de 1999.

LE MARCHÉ DE L'EXISTANT PROGRESSE ENCORE

On assiste à une nouvelle augmentation du prix de vente moyen des maisons alors que le volume des transactions s'inscrit en hausse en ce début de l'an 2000.

Au Québec, après des baisses successives du prix des résidences de 1991 à 1996, un renversement de tendance s'est produit depuis 1997 alors que les prix moyens ont augmenté annuellement de respectivement 3,3 %, 2,2 % et 3,4 %.

Marché de la maison existante au Québec
Taux annuel de variation des prix



En parallèle à ce renversement de la tendance des prix, ce sont des croissances annuelles respectives de 11,1 %, de 4,0 % et de 10,2 % du volume des transactions qui se sont produites depuis 1997.

Durant les trois premiers mois de 2000, la tendance à la hausse des prix se maintient alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 3,0 % par rapport au niveau atteint après les trois premiers mois de 1999. On constate, par ailleurs, que le volume des transactions croît de 11,3 % par rapport à 1999.

pour se situer à 16 114 unités. À ce rythme, le volume des transactions pourrait atteindre un nouveau niveau record en 2000. L'augmentation sensible du prix moyen, jumelée à une hausse substantielle du volume des transactions, est indicateur d'une situation de forte demande dans le marché du logement existant.

Au Canada, après une hausse de 3,7 % en 1999, les prix augmentent de nouveau au cours des trois premiers mois de 2000 (5,1 %) ; des écarts importants peuvent être constatés entre les différentes régions. À l'ouest du Québec, des hausses sont observables partout : en Ontario (7,5 %), en Colombie-Britannique (6,1 %), en Alberta (4,8 %), en Saskatchewan (4,6 %) et au Manitoba (1,5 %). À l'est du Québec, dans trois des quatre provinces, les prix moyens sont en hausse : 7,9 % à Terre-Neuve, 7,0 % en Nouvelle-Écosse et 3,0 % au Nouveau-Brunswick ; mais, à l'Île-du-Prince-Édouard, les prix moyens baissent de 12,0 %.

LES INVESTISSEMENTS EN RÉNOVATION DOMINENT

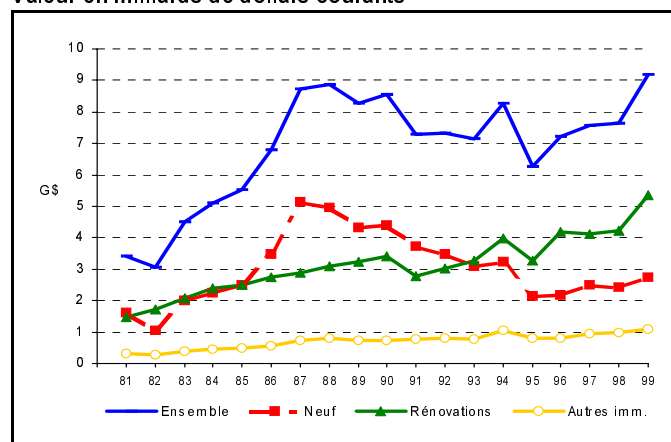
Les dépenses liées à la rénovation augmentent substantiellement.

Le déplacement progressif de l'activité de la construction neuve vers la rénovation au Québec se poursuit. Ainsi, en 1998, les investissements en rénovation résidentielle (4,2 milliards de \$) constituaient 55,6 % de l'ensemble alors que les investissements en construction neuve (2,4 milliards de \$) n'en représentaient que 31,7 %. En 1999, les dépenses en rénovation ont accaparé 58,2 % des investissements en habitation, soit 5,4 milliards de dollars ; de leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 2,8 milliards de \$, soit 29,9 % des investissements totaux en habitation au Québec.

En ce qui a trait à la croissance, la rénovation augmente de 26,5 % au cours de 1999 par rapport à l'année 1998 alors que la construction neuve ne progresse que de 13,9 %. Par ailleurs, le comportement de ces mêmes activités est assez différent pour l'ensemble du territoire canadien. Au cours de 1999, les dépenses en rénovation ont constitué 42,2 % des investissements totaux en habitation, soit 17,2 milliards de \$.

De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 18,0 milliards de \$, soit 44,1 % des investissements totaux en habitation au Canada. Pour leur part, les taux de progression sont similaires, se situant respectivement à 8,6 % (rénovation) et à 7,6 % (construction neuve).

Immobilisations en habitation
Ensemble du Québec
Valeur en milliards de dollars courants



L'évolution démographique explique probablement les différences importantes dans l'évolution des investissements en habitation qu'on observe au Québec par rapport au Canada.

CONCLUSION

Après une croissance importante de la construction neuve en 1999, les quatre premiers mois de 2000 montrent une légère hausse des mises en chantier et un fort accroissement des stocks de logements. Tandis que le marché de la maison individuelle destinée au propriétaire occupant explose, celui du logement locatif manifeste des signes non équivoques d'essoufflement. Quant au marché de la maison existante, il connaît une situation de très forte demande. Enfin, les dépenses en rénovation accaparent une part de plus en plus grande des investissements en habitation.

Paul Forest

Claude-Rodrigue Deschênes

L'habitation au Québec est un bulletin trimestriel produit par la Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche de la Société d'habitation du Québec.

Pour obtenir l'annexe de tableaux ou des exemplaires supplémentaires de ce document, veuillez communiquer avec le Centre de documentation de la SHQ au (418) 646-7915 (Québec) ou au (514) 873-9611 (Montréal) ou au numéro sans frais : 1 800 463-4315.

On peut également télécharger ou commander ce document à l'adresse internet suivante : <http://www.shq.gouv.qc.ca>

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISSN : 1492-6881 (version imprimée)
ISSN : 1492-689X (site Internet)
© Gouvernement du Québec