

Le secteur de l'habitation marque une pause

APERÇU

Le volume des mises en chantier recule

Les résultats du second trimestre montrent une baisse appréciable des mises en chantier au Québec.

Les stocks de logements neufs continuent de croître

Si le volume des mises en chantier diminue, celui des logements en construction est, pour sa part, en hausse.

Le marché du locatif décroît

Les mises en chantier de logements pour propriétaire occupant se maintiennent tandis que celles du marché locatif déclinent.

La croissance du marché de l'existant ralentit

La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci continuent de croître, mais plus lentement.

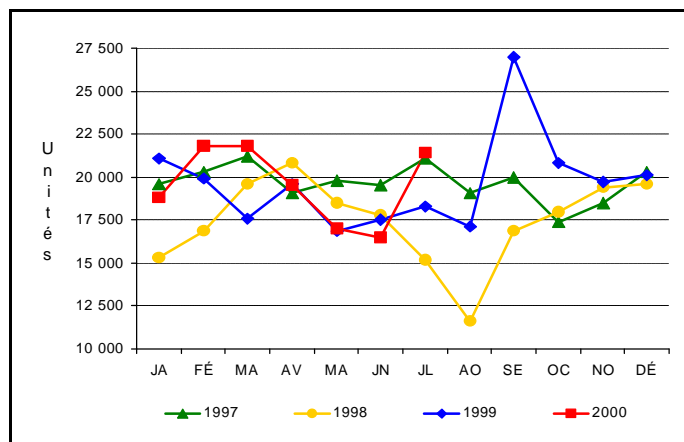
Les investissements en construction neuve accroissent leur part au premier trimestre

Les dépenses en construction neuve augmentent plus rapidement que celles de la rénovation.

rebondissement de l'activité qui laisse peut-être entrevoir une reprise pour les mois à venir.

Au Canada, dans son ensemble, les tendances diffèrent de celles observables au Québec durant les sept premiers mois de 2000. En effet, pour les **centres urbains**, les données mensuelles désaisonnalisées montrent un recul beaucoup moins prononcé au second trimestre.

Logements mis en chantier
Centres urbains du Québec
Volume mensuel annualisé



Le volume des mises en chantier recule

Suite à sa bonne performance en 1999, l'activité de construction domiciliaire connaît certaines hésitations et montre une tendance baissière au second trimestre de l'an 2000.

Le graphique des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec permet d'observer, après des mois relativement prospères au premier trimestre, un repli très marqué durant le second trimestre de l'an 2000. Toutefois, on assiste, en juillet 2000, à un

En ce qui a trait à l'activité dans les **centres urbains** du Québec, l'effet cumulatif des tendances mensuelles fait en sorte que les mises en chantier diminuent de 1,5 % au cours des sept premiers mois de 2000 par rapport à 1999 pour atteindre 11 583 unités. Il faut, cependant, observer que ce mouvement n'est pas uniforme.

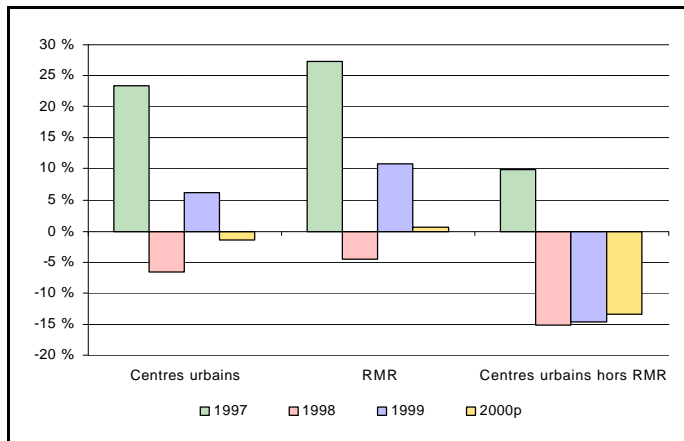
Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines**, on remarque que, malgré un repli au second trimestre, les mises en chantier (10 089 unités) croissent de 0,6 % au cours des sept premiers mois de 2000 par rapport aux mois correspondants de 1999. Toutefois, cette croissance varie beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les RMR de Québec (9,3 %), de Chicoutimi-Jonquière (3,5 %), de Hull (3,3 %) et de Montréal (2,6 %)

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.

connaissent une croissance de leurs mises en chantier alors que celles de Trois-Rivières (-38,0 %) et de Sherbrooke (-31,6 %) enregistrent des baisses appréciables.

En contrepartie, dans les centres urbains hors RMR, les mises en chantier reculent de 13,4 % au premier semestre de 2000. Ce mouvement baissier dans les plus petits centres urbains poursuit la tendance observable depuis 1998.

Logements mis en chantier au Québec Taux annuel de variation



Durant les sept premiers mois de 2000, on n'observe pas, au Canada, les mêmes tendances qu'au Québec. Ainsi, dans les **centres urbains**, les mises en chantier croissent de 4,1 % par rapport à la période correspondante en 1999. Cette croissance n'est, cependant, pas uniforme sur le territoire canadien ; les mises en chantier baissent de 9,6 % en Colombie-Britannique tandis qu'elles augmentent dans la région Atlantique (9,2 %), en Ontario (9,0 %) et dans les Prairies (3,4 %).

Pour l'**ensemble du Québec**, les données disponibles ne concernent que les six premiers mois de l'année. Elles révèlent une activité de construction domiciliaire en baisse de 5,8 % (12 375 unités) par rapport à la période correspondante en 1999. Le mouvement à la baisse est particulièrement marqué pour les municipalités de moins de 10 000 habitants qui voient leurs mises en chantier chuter de 16,4 %.

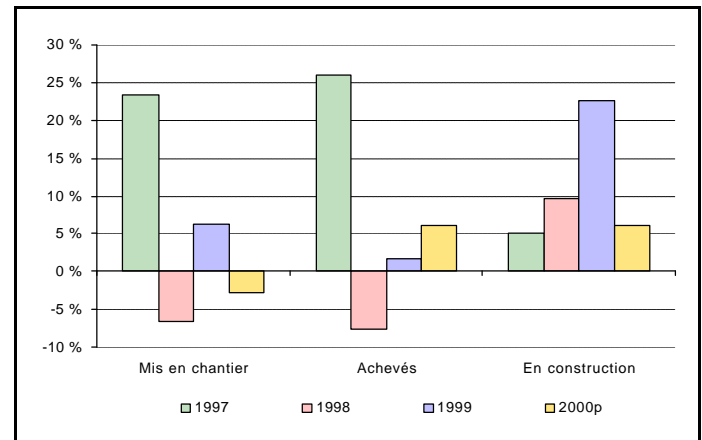
Les stocks de logements neufs continuent de croître

Le volume des logements en construction présente une tendance contraire à celui des mises en chantier au cours du premier semestre de l'an 2000.

Malgré un recul des mises en chantier, les stocks de logements neufs augmentent. Ainsi, à la fin de juin 2000, le volume des

logements en construction dans les **centres urbains** se situe à 9 812 unités, soit une hausse de 6,1 % par rapport au volume de juin 1999 ; durant la même période, les mises en chantier diminuent de 2,8 % sur ces territoires.

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



On assiste donc à une nouvelle augmentation des stocks qui s'inscrit dans le mouvement à la hausse amorcé en 1996.

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 juin 2000, ces stocks globaux se situent à 10 996 unités, soit un niveau de 10,0 % supérieur à celui de juin 1999. Il faut noter que ce mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** en dépit du fait que les mises en chantier connaissent un léger recul (0,9 %) durant les six premiers mois de l'année.

Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks de logements en construction est essentiellement due aux logements multiples. En effet, tandis que les stocks de maisons individuelles isolées et jumelées s'accroissent d'une proportion similaire à celle des mises en chantier durant le premier semestre de 2000 (3,0 % par rapport à 2,5 %), les stocks de logements multiples augmentent de 17,7 % alors que les mises en chantier reculaient de 7,2 % durant la même période.

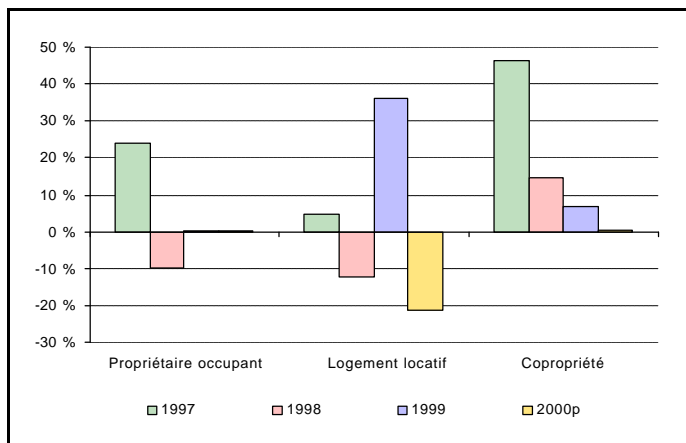
Cette hausse des stocks, couplée à une baisse des mises en chantier au second trimestre, indique visiblement un certain recul de la demande de nouvelles constructions, recul auquel les entrepreneurs en construction tentent de s'ajuster.

Le marché du locatif décroît

Tandis que le marché de la maison individuelle ne croît plus, celui de la copropriété se stabilise alors que le marché locatif s'essouffle.

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 une stabilité de celles destinées au **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 six premiers mois de l'an 2000, alors que les mises en chantier de résidences individuelles pour propriétaire occupant stagnent (0,3 %) dans les **centres urbains**, on observe une baisse marquée dans le marché du logement locatif (-21,2 %) et une certaine stabilité de la copropriété (0,6 %).

En ce qui a trait à la récente baisse de l'activité dans le secteur locatif, il faut se demander si la reprise dans ce secteur en 1999 a été temporaire et ce, malgré le resserrement de ce marché illustré par les données sur les taux d'inoccupation publiés l'automne dernier. L'évolution de ce secteur au cours de la deuxième moitié de l'année permettra de constater dans quelle mesure on revient au mouvement baissier enregistré 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 semestre de l'an 2000 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une hausse (7,6 %) des mises en chantier par rapport au premier

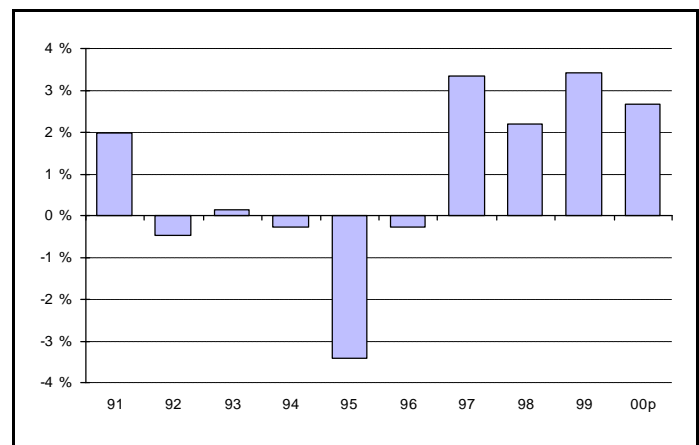
semestre de 1999 alors que le secteur du logement de copropriété voit les siennes baisser de 10,8 % ; quant aux mises en chantier destinées au logement locatif, elles affichent une croissance de 8,9 % par rapport à celles du premier semestre de 1999, ce qui est nettement inférieur au taux de croissance (45,7 %) enregistré pour l'ensemble de l'année 1999.

La croissance du marché de l'existant ralentit

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 du prix des résidences de 1992 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, des croissances annuelles respectives de 11,1 %, de 4,0 % et de 10,2 % du volume des transactions se sont produites depuis 1997.

Durant les six premiers mois de 2000, la tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 2,7 % par rapport au niveau atteint après le premier semestre de 1999. On constate, par ailleurs, que le volume des transactions croît de 7,0 % par rapport à 1999 pour se situer à 32 758 unités. Cette augmentation légèrement moins forte du prix moyen, jumelée à une hausse plus modeste du volume des transactions, révèle une situation de demande qui se consolide dans le marché du logement existant. Il faut, d'ailleurs, signaler que même sur ce marché, on constate un certain repli au second trimestre. C'est ainsi que le volume des transactions n'augmente que de 3,2 % au second trimestre alors qu'il croissait de 11,3 % au premier trimestre.

Au Canada, après une hausse de 3,7 % en 1999, les prix augmentent de nouveau (3,9 %) au cours des six premiers mois de 2000 par rapport à 1999. Toutes les provinces montrent des hausses ; cependant, des écarts importants peuvent être constatés entre les différentes régions. Les hausses les plus importantes s'observent à Terre-Neuve (9,4 %), en Alberta (5,5 %) et en Ontario (5,4 %) tandis que les hausses les plus faibles se retrouvent au Manitoba (2,3 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (2,4 %) et en Saskatchewan (2,7 %).

Les investissements en construction neuve accroissent leur part au premier trimestre

Les dépenses liées à la construction neuve rebondissent de façon significative au premier trimestre

La récente mise à jour des informations sur les investissements en habitation modifie sensiblement l'ampleur des dépenses en rénovation au Québec. Les données révisées fournissent le portrait suivant en ce qui concerne les deux dernières années.

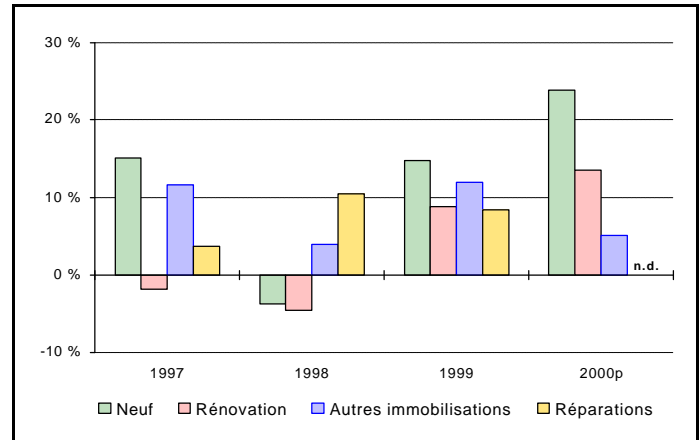
Le déplacement continu de l'activité de la construction neuve vers la rénovation au Québec semble s'interrompre. Par rapport à 1998, la rénovation augmentait de 8,8 % au cours de 1999 tandis que la construction neuve progressait de 14,8 %. Ainsi, les investissements en rénovation résidentielle se chiffraient à 3,9 milliards de \$ en 1998 et constituaient 53,6 % de l'ensemble ; de leur côté, les investissements en construction neuve (2,4 milliards de \$) ne représentaient que 33,0 % ; en 1999, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 4,3 milliards de \$ mais ont vu leur part réduite à 52,5 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 2,8 milliards de \$, soit 34,1 % des investissements totaux en habitation au Québec.

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 41,9 % des investissements totaux en habitation, soit 17,2 milliards de \$. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 18,1 milliards de \$, soit 43,9 % des investissements totaux en habitation au Canada. Pour leur part, les taux de progression étaient similaires, se situant respectivement à 8,6 % (rénovation) et à 7,9 % (construction neuve).

Au Québec, les données du premier trimestre de l'an 2000 signalent une croissance importante par rapport à 1999 ; les dépenses en construction neuve (460 millions de \$) croissent de 23,9 % par rapport à 1999 tandis que celles reliées à la rénovation (916 millions de \$) augmentent de 13,5 %.

Pendant ce temps, les taux de croissance respectifs sont, au Canada, de 17,3 % (construction neuve) et de 11,5 % (rénovation).

Immobilisations en habitation Ensemble du Québec Taux annuel de variation



Conclusion

Après une croissance significative de la construction neuve en 1999, les sept premiers mois de 2000 montrent un léger repli des mises en chantier et un fort accroissement des stocks de logements au Québec. Tandis que le marché de la maison individuelle destinée au propriétaire occupant y stagne, celui du logement locatif manifeste des signes non équivoques d'essoufflement. Quant au marché québécois de la maison existante, il connaît une situation de demande en consolidation.

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