

## Le marché locatif se resserre fortement

### APERÇU

#### La hausse des mises en chantier se poursuit en milieu urbain

Après onze mois d'activité, les mises en chantier affichent une légère hausse dans les centres urbains.

#### Les stocks de logements neufs ne cessent de croître

Pendant que le volume des mises en chantier est relativement stable, celui des logements en construction augmente de façon importante.

#### La construction de logements locatifs rebondit

Les mises en chantier de logements pour propriétaire occupant baissent mais celles du marché locatif croissent.

#### Les taux d'inoccupation sont en chute libre

La disponibilité des logements se réduit sensiblement.

#### Le marché de l'existant est encore en hausse

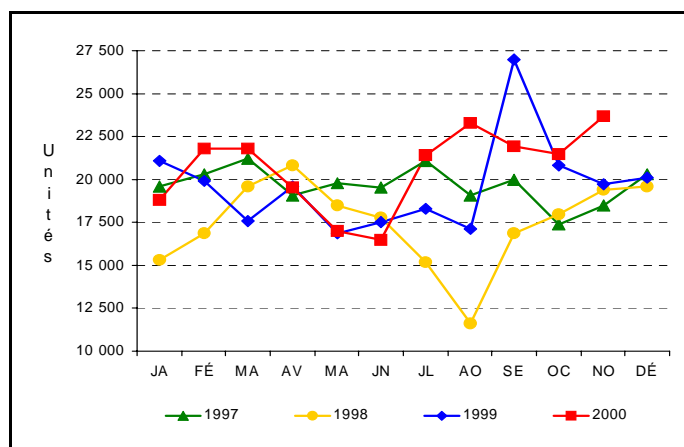
La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci poursuivent leurs croissances.

#### Les investissements en rénovation dominent

Les dépenses en rénovation continuent toujours de croître par rapport à celles de la construction neuve.

21 000 unités. Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, en 2000, des tendances similaires à celles du Québec.

#### Logements mis en chantier Centres urbains du Québec Volume mensuel annualisé



En ce qui a trait au volume brut de l'activité dans les **centres urbains** du Québec, l'effet cumulatif des tendances mensuelles fait en sorte que les mises en chantier augmentent de 4,1 % au cours des onze premiers mois de 2000 par rapport à 1999 pour atteindre 18 676 unités.

Durant les onze premiers mois de 2000, la croissance est semblable au Canada. 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 10,8 % en Colombie-Britannique tandis qu'elles augmentent dans la région Atlantique (8,4 %) et en Ontario (8,2 %) et qu'elles stagnent dans les Prairies (1,3 %).

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (16 409 unités) croît de 7,0 % au cours des onze premiers mois

### La hausse des mises en chantier se poursuit en milieu urbain

*L'activité de construction domiciliaire, qui avait connu une bonne performance en 1999, continue sur sa lancée depuis le début de l'an 2000.*

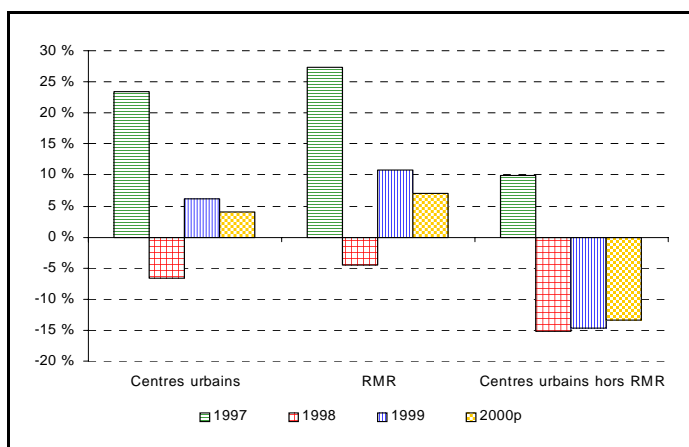
Le graphique des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec permet d'observer, un mouvement alternatif de croissance et de repli plutôt marqué au cours des onze premiers mois de l'an 2000. Néanmoins, depuis juillet, le volume se maintient à plus de

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.

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 (25,7 %) et de Montréal (7,5 %) connaissent une croissance de leurs mises en chantier alors que celles de Chicoutimi-Jonquière (-1,7 %), de Hull (-2,9 %), de Trois-Rivières (-10,6 %) et de Sherbrooke (-21,9 %) enregistrent des baisses plus ou moins importantes.

Par ailleurs, dans les centres urbains hors RMR, les mises en chantier reculent de 13,4 % au cours des onze premiers mois de 2000. Ce mouvement baissier dans les plus petits centres urbains maintient la tendance observable depuis 1998.

#### Logements mis en chantier au Québec Taux annuel de variation



Pour l'ensemble du Québec, les données disponibles ne concernent que les trois premiers trimestres de l'année. Elles révèlent une activité de construction domiciliaire en baisse de 3,6 % (18 542 unités) par rapport à la période correspondante en 1999. Cette baisse résulte de la combinaison d'une légère hausse des mises en chantier dans les **centres urbains** (1,1 %) et d'une chute de celles-ci (-19,2 %) dans les municipalités de moins de 10 000 habitants.

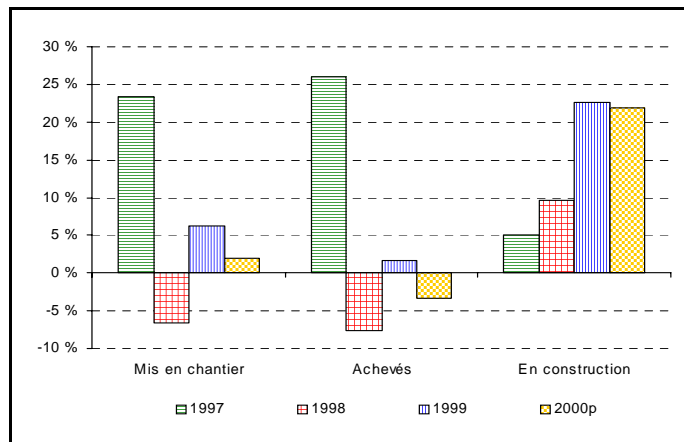
## Les stocks de logements neufs ne cessent de croître

*Le volume des logements en construction présente une forte croissance comparativement à celui des mises en chantier qui croît plus lentement depuis le début de l'an 2000.*

En dépit d'une légère hausse des mises en chantier, les stocks de logements neufs augmentent considérablement. Ainsi, à la fin d'octobre 2000, le volume des logements en construction dans les **centres urbains** se situe à 7 231 unités, soit une hausse de 21,9 % par rapport au volume d'octobre 1999 ; durant la même

période, les mises en chantier ne croissent que de 1,9 % sur ces territoires.

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



Il s'agit donc d'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 d'octobre 2000, ces stocks globaux se situent à 8 487 unités, soit un niveau de 22,9 % supérieur à celui d'octobre 1999. Ce mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** en parallèle avec une croissance plus faible (5,3 %) des mises en chantier durant les dix premiers mois de l'année 2000. Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks globaux est essentiellement due aux logements multiples.

Cette dernière observation amène à penser que la croissance globale reflète principalement le plus long délai requis par la production des immeubles à logements multiples.

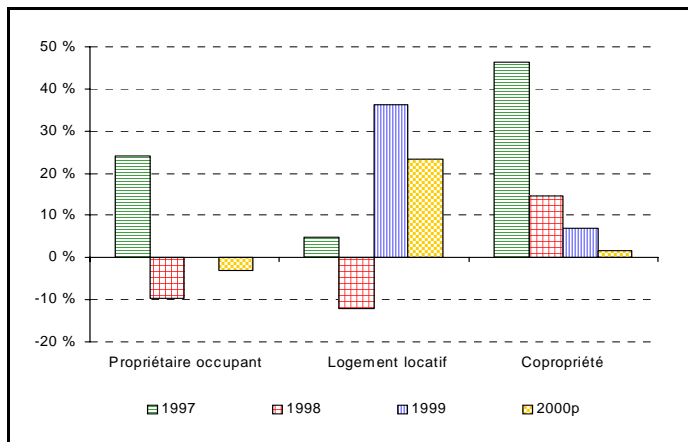
## Le marché du logement locatif rebondit

*Tandis que le marché de la maison individuelle décroît, celui de la copropriété se stabilise alors que le marché locatif poursuit sur sa lancée, en hausse.*

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. Au cours des dix premiers mois de l'an 2000, les mises en chantier de résidences individuelles pour propriétaire occupant diminuent (-3,1 %) dans les **centres urbains** ; par contre, on observe une

croissance marquée dans le marché du logement locatif (23,4 %) et une certaine stabilité de la copropriété (1,6 %).

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



En ce qui a trait à la hausse de l'activité dans le secteur locatif, elle conforte la reprise dans ce secteur amorcée en 1999.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec pour les dix premiers mois de l'an 2000 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une hausse (5,5 %) des mises en chantier par rapport à 1999 alors que celles destinées au marché locatif affichent une hausse de 14,0 % par rapport à 1999.

### Les taux d'inoccupation sont en chute libre

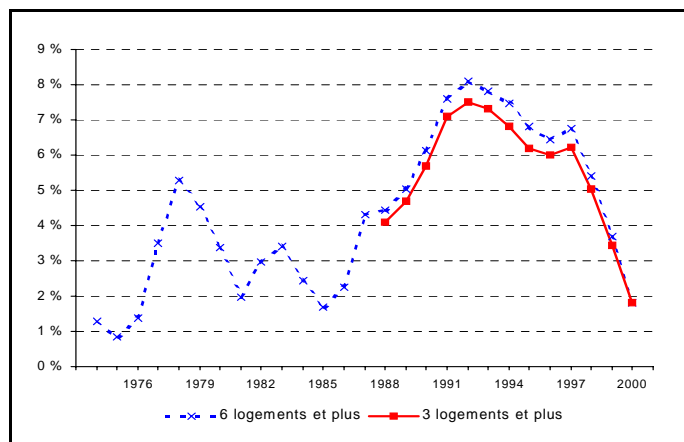
#### *On assiste à une nouvelle descente des taux d'inoccupation qui frôlent leur plancher historique*

Le mouvement à la baisse, amorcé en 1993, s'était arrêté en 1997 : mais il est revenu en 1998 avec plus de vigueur pour culminer en 2000. Cette diminution est généralisée à toutes les régions du Québec pour les immeubles de trois logements et plus.

Dans les **centres urbains**, le taux est de 2,2 % et, dans les **régions métropolitaines**, il se situe à 1,8 %. Les taux les plus faibles se retrouvent dans les régions de Hull (1,4 %), de Montréal (1,5 %) et de Québec (1,6 %). Hull et Sherbrooke affichent, par ailleurs, les diminutions les plus importantes parmi les **régions métropolitaines**, soit respectivement 3,0 et 2,9 points.

Au Canada, le taux enregistré dans les **régions métropolitaines** est de 1,6 %. Toronto (0,6 %), Calgary (1,3 %), Edmonton (1,4 %) et Vancouver (1,4 %) affichent les taux les plus bas.

#### Régions métropolitaines du Québec Taux d'inoccupation en octobre



La tendance dans les taux d'inoccupation au Québec révèle un changement important de la création nette de ménages suite à la reprise économique de la fin de la décennie 1990. Si on combine les mises en chantier et le supplément de logements locatifs occupés, on observe que la création annuelle nette de nouveaux ménages oscille autour de 40 000 ménages depuis 1998 alors qu'elle se situait plutôt autour de 25 000 ménages entre 1995 et 1997. Si la tendance des dernières années se maintient, on assistera bientôt à une forte croissance du volume des mises en chantier ou à d'importantes frictions sur le marché locatif.

### Le marché de l'existant est encore en hausse

#### *Une croissance du prix de vente moyen des maisons s'accompagne d'un volume des transactions en hausse.*

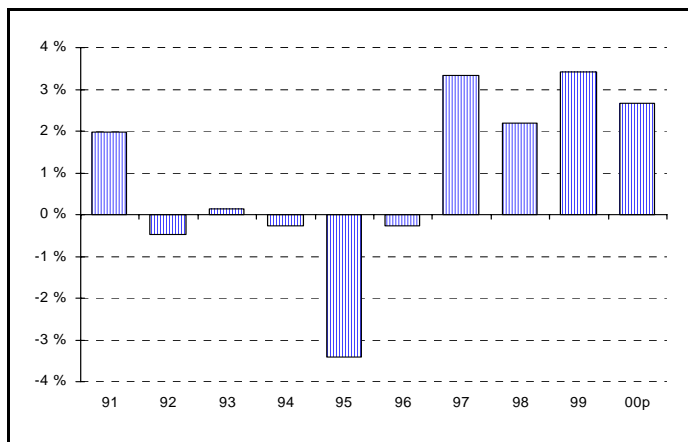
Au Québec, entre 1997 et 1999, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 3,3 %, de 2,2 % et de 3,4 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 11,1 %, de 4,0 % et de 10,2 % du volume des transactions se sont produites.

Durant les dix premiers mois de 2000, la tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 3,3 % par rapport à 1999. Le volume des transactions atteint 46 034 maisons, en progression de 7,8 % comparé à 1999. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à la hausse du volume des transactions, révèle 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 (3,6 %) au cours des dix premiers mois de 2000 par rapport à 1999. Toutes les provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent entre les différentes régions. Les hausses les plus importantes s'observent

en Nouvelle-Écosse (8,7 %), à Terre-Neuve (6,4 %), en Ontario (5,6 %) et en Alberta (5,0 %) alors que la progression est faible en Colombie-Britannique (2,1 %) et au Manitoba (2,0 %).

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



## Les investissements en rénovation dominent

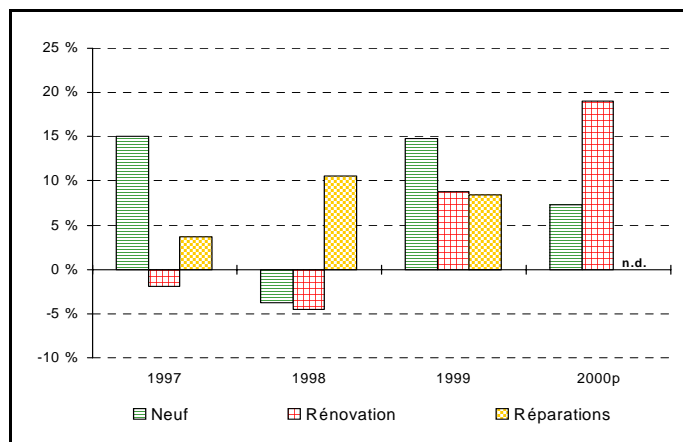
### *Le déplacement relatif de l'activité de construction neuve vers la rénovation se poursuit*

En 1999, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 4,3 milliards de \$, soit à 52,5 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 2,8 milliards de \$, soit 34,1 % de l'ensemble.

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. 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 % de l'ensemble. Pour leur part, les taux de progression étaient similaires, se situant respectivement à 8,6 % (rénovation) et à 7,9 % (construction neuve).

Au Québec, sur un laps de neuf mois en 2000, les données signalent une croissance importante par rapport à 1999 ; les dépenses en construction neuve montrent une valeur de 2,3 milliards de \$, en hausse de 7,3 % par rapport à 1999 tandis que celles reliées à la rénovation augmentent de 19,1 % pour se situer à 3,9 milliards de \$. Pendant ce temps, les taux de croissance respectifs sont, au Canada, de 10,4 % (construction neuve) et de 7,9 % (rénovation).

#### Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation



## Conclusion

Si 1999 avait connu une croissance significative de l'activité, l'année 2000 pourrait se solder par une relative stabilité des mises en chantier accompagnée d'un fort accroissement des stocks de logements non écoulés au Québec. L'important resserrement du marché du logement locatif constitue l'élément le plus marquant de l'année ; en effet, le taux d'inoccupation descend sous le niveau d'équilibre dans les régions métropolitaines du Québec. Il faut remonter à 1985, soit plus de 15 ans en arrière, pour observer un tel plancher. Le marché de la maison existante reflète l'amélioration constante des conditions économiques au Québec alors que les prix et le volume des transactions poursuivent leur ascension. Cette tendance devrait se maintenir, voire s'amplifier, étant donné les pressions qui s'exercent dans le secteur locatif.

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