

Le secteur de l'habitation rebondit en 2001

APERÇU

Les mises en chantier repartent

Les mises en chantier connaissent une hausse importante en début de 2001.

Les stocks de logements neufs continuent de croître

Le volume des logements en construction croît à un rythme similaire à celui des mises en chantier.

La construction de logements multiples poursuit sa croissance

Les mises en chantier de logements locatifs et de copropriétés croissent à un rythme supérieur à celui de l'an dernier.

Le marché de l'existant continue de progresser

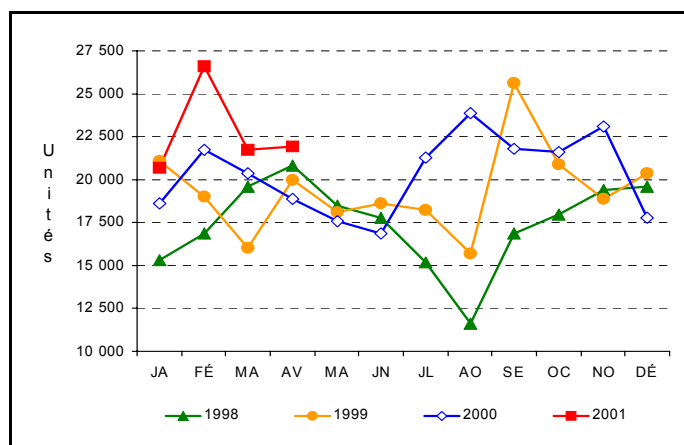
La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci atteignent de nouveaux sommets.

Les investissements en habitation augmentent encore

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

mois, février étant l'exception. Toutefois, la tendance à la hausse est moins prononcée qu'au Québec.

Logements mis en chantier Centres urbains du Québec Volume mensuel annualisé



Les mises en chantier repartent

L'activité de construction domiciliaire, qui a éprouvé certaines difficultés en 2000, affiche une croissance remarquable en ce début de l'an 2001.

Le graphique des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec permet d'observer que les résultats de chacun des quatre premiers mois de l'an 2001 indiquent une tendance nettement supérieure à celle de 2000 et des deux années antérieures. En fait, il faut retourner à 1994 pour retrouver des performances supérieures. Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent des tendances similaires à celles du Québec pour trois des quatre

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines** du Québec, on constate que le nombre de logements mis en chantier (5 695 logements) croît de 14,2 % au cours des quatre premiers mois de l'année 2001 par rapport à ceux de 2000. Toutefois, les tendances varient beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les RMR de Montréal (19,0 %), de Québec (9,5 %) et de Hull (8,7 %) connaissent une croissance de leurs mises en chantier alors que celles de Trois-Rivières (-5,5 %), de Sherbrooke (-25,4 %) et de Chicoutimi-Jonquière (-56,8 %) enregistrent des baisses importantes.

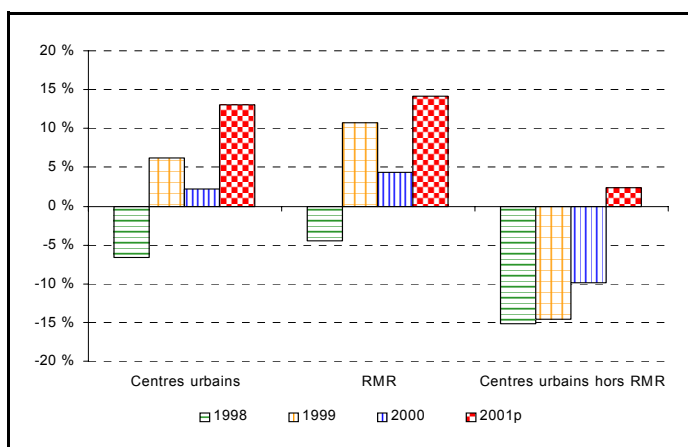
En fait, près de 80 % des mises en chantier des **régions métropolitaines** proviennent de celle de Montréal ; cette domination n'a de cesse depuis 1997. Et elle permet, en 2001, une croissance des mises en chantier dans les **régions métropolitaines** qui est légèrement supérieure à celles des

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'immobilier. 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.

centres urbains (13,0 %) au cours des quatre premiers mois de l'an 2001.

Du côté des **centres urbains hors RMR**, on observe que les mises en chantier dans ces plus petits centres affichent, durant les quatre premiers mois de 2001 par rapport à la période correspondante en 2000, une croissance inférieure (2,4 %) à celle des RMR. Cette faible croissance est néanmoins intéressante dans la mesure où elle fait suite à des reculs successifs au cours des trois dernières années. On peut par ailleurs signaler que, durant le premier trimestre, le volume de mises en chantier double (+95,3 %) pratiquement par rapport à celui enregistré en 2000 dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants**.

Logements mis en chantier au Québec Taux annuel de variation



En 2001, dans les **centres urbains** du Canada, on constate une légère croissance (6,5 %) des mises en chantier au cours des quatre premiers mois par rapport à 2000. Cette croissance n'est, cependant, pas uniforme sur le territoire canadien ; les mises en chantier augmentent en Colombie-Britannique (26,4 %) et dans les Prairies (8,9 %) tandis qu'elles stagnent en Ontario (1,6 %) et qu'elles baissent de 11,7 % dans la région de l'Atlantique.

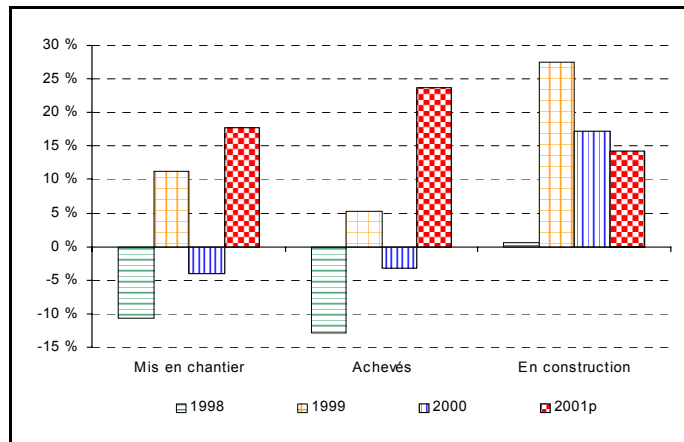
Les stocks de logements neufs continuent de croître

Le volume des logements en construction à la fin de mars 2001 présente une croissance semblable à celle des mises en chantier.

Si les mises en chantier rebondissent en 2001, les stocks de logements neufs augmentent également. Ainsi, à la fin de mars 2001, le volume des logements en construction dans **l'ensemble du Québec** se situe à 9 647 logements, soit une hausse de 14,2 % par rapport au volume de mars 2000 alors que

les mises en chantier augmentent de 17,7 % durant la même période. Il s'agit donc d'une nouvelle augmentation des stocks qui s'inscrit dans le mouvement à la hausse amorcé en 1998.

Logements mis en chantier, achevés et en construction au 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 2001, ces stocks globaux se situent à 10 306 logements, soit un niveau de 15,3 % supérieur à celui de mars 2000. Ce mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** en parallèle avec une croissance moins importante (11,0 %) des mises en chantier durant le premier trimestre de 2001. Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks globaux en 2001 est principalement due aux logements multiples qui sont en hausse de 20,5 % par rapport à l'année 2000 tandis que les stocks de maisons individuelles isolées et jumelées ne progressent que de 8,9 %.

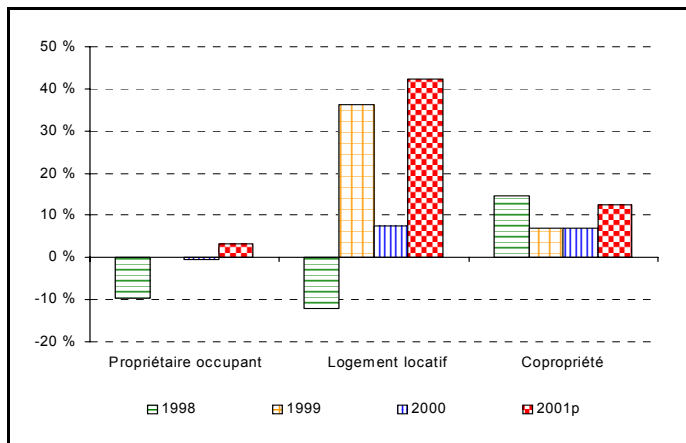
La construction de logements multiples poursuit sa croissance

Tandis que le marché de la maison individuelle se stabilise, celui de la copropriété continue de croître alors que le marché locatif s'inscrit en forte hausse en ce début de 2001.

Les 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 de l'année 2000, les mises en chantier de résidences individuelles pour propriétaire occupant stagnaient (-0,6 %) dans les **centres urbains** ; par contre, le marché du logement locatif (7,3 %) et celui de la copropriété (7,0 %) enregistraient une croissance marquée de celles-ci.

Au premier trimestre de 2001, le secteur locatif accentue la cadence (42,3 %) alors que la copropriété maintient un rythme soutenu (12,5 %). Quant au marché de la maison individuelle destinée au propriétaire occupant, il inscrit un maigre 3,1 % de hausse de ses mises en chantier au cours des trois premiers mois de 2001.

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



Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent quelque peu de celles du Québec pour le premier trimestre de 2001 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant (3,3 %) et la copropriété (8,3 %), on note une hausse des mises en chantier par rapport au premier trimestre de 2000 qui est similaire à celle du Québec ; par contre, les mises en chantier destinées au marché locatif affichent une hausse de 18,8 % comparativement à 2000, nettement en retrait par rapport à l'augmentation réalisée au Québec (42,3 %).

Le marché de l'existant continue de progresser

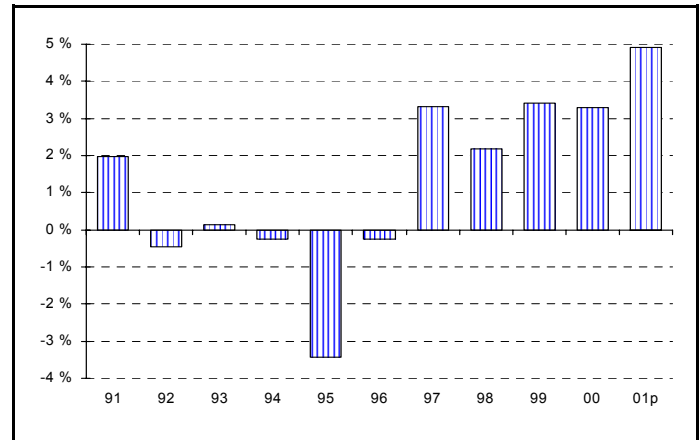
La croissance du prix de vente moyen des maisons s'accompagne d'une hausse du volume des transactions.

Au Québec, entre 1998 et 2000, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 2,2 %, de 3,4 % et de 3,3 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 4,0 %, de 10,2 % et de 7,7 % du volume des transactions se sont produites.

Au cours du premier trimestre de 2001, la tendance à la hausse des prix ne se dément pas alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 4,9 % par rapport à 2000. Pour sa part, le volume des transactions atteint 17 000 maisons, en progression

de 5,5 % comparé à 2000. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à la hausse du volume des transactions, révèle une situation de forte demande persistante dans le marché du logement existant où les hausses s'accumulent.

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



Au Canada, après une hausse de 3,8 % en 1999 et de 3,6 % en 2000, les prix augmentent de nouveau (2,5 %) au cours du premier trimestre de 2001 par rapport à celui de 2000. La très grande majorité des provinces montrent des hausses ; seule la Colombie-Britannique (-3,5 %) enregistre une baisse. Des écarts importants sont cependant à signaler entre les différentes régions. Les hausses les plus importantes s'observent à l'Île-du-Prince-Édouard (23,3 %), en Saskatchewan (5,6 %) et au Nouveau-Brunswick (5,3 %) tandis que la croissance est inférieure à 5 % au Manitoba (4,3 %), en Alberta (3,9 %), en Nouvelle-Écosse (3,9 %) et en Ontario (3,7 %).

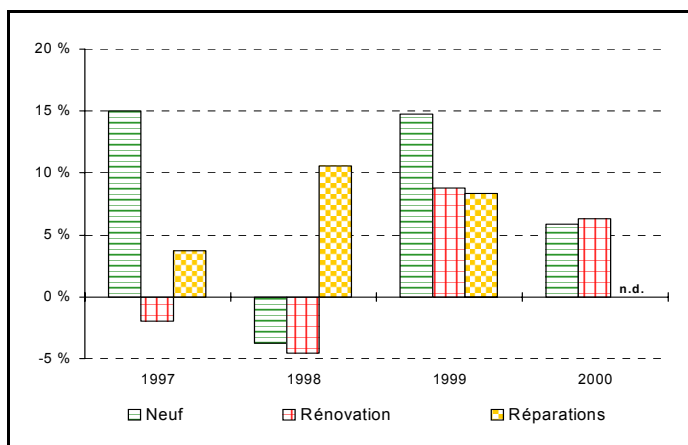
Les investissements en habitation augmentent encore

L'activité de rénovation domiciliaire maintient un écart par rapport à celle de la construction neuve.

En 1999, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 4,3 milliards de dollars, soit à 52,5 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 2,8 milliards, 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 leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 18,1 milliards, soit 43,9 % de l'ensemble.

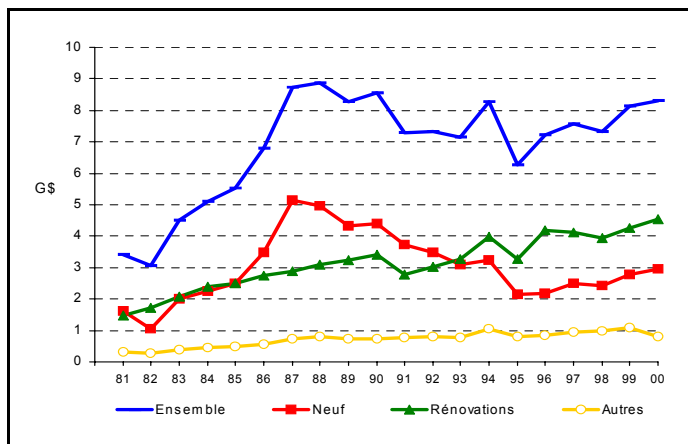
Au Québec, l'année 2000 se solde par une croissance importante par rapport à 1999 ; les dépenses en construction neuve montrent une valeur de 2,9 milliards, en hausse de 5,9 % par rapport à 1999 tandis que celles reliées à la rénovation augmentent de 6,3 % pour se situer à 4,5 milliards. Pendant ce temps, les taux de croissance respectifs sont, au Canada, de 9,4 % (construction neuve) et de 5,9 % (rénovation).

Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation



En outre, on peut noter que les investissements en rénovation au Québec représentent le quart (24,9 %) de l'ensemble des investissements en rénovation au Canada alors que cette proportion n'est que de 14,9 % en ce qui a trait à la construction neuve.

Immobilisations en habitation au Québec Valeur en milliards de dollars courants



Les données complètes pour l'année 2000 permettent de mettre en perspective le niveau des immobilisations en habitation. Alors que, depuis 1981, la valeur des investissements en rénovation résidentielle suit, à quelques soubresauts près, une tendance

ascendante, on constate de très fortes fluctuations en ce qui concerne les immobilisations liées à la construction neuve. Il découle de ces deux tendances fort différentes que, depuis 1993, les immobilisations en rénovation dépassent celles observables en construction neuve.

Ainsi, malgré une croissance de la construction neuve depuis 1995, on constate qu'un écart important perdure depuis 1994 entre ces deux types d'immobilisations. En 2000, cet écart se situe à 1,6 milliard de dollars.

Conclusion

Si 1999 enregistrait une croissance significative de l'activité, l'année 2000 a plutôt marqué une pause de celle-ci. Par contre, les premiers mois de 2001 annoncent un rebondissement de l'activité de construction neuve. Tous les marchés s'inscrivent à la hausse, mais le secteur locatif se montre particulièrement robuste.

Du côté du marché de la maison existante, la croissance demeure également au rendez-vous et on observe même une accélération en ce qui a trait aux prix. Enfin, malgré un certain ralentissement des mises en chantier en 2000, les investissements, tant en construction neuve qu'en rénovation, montrent une croissance significative pour l'ensemble de l'année.

Enfin, alors qu'on assiste à la relance de la construction au Québec, on enregistre plutôt une pause de celle-ci au Canada.

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. La reproduction totale ou partielle est autorisée à la condition d'en mentionner la source.

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