

Forte reprise de la construction résidentielle au premier semestre

APERÇU

Les mises en chantier rebondissent

Dans l'ensemble du Québec, on enregistre une croissance significative des mises en chantier en 2001.

Les stocks de logements neufs demeurent en hausse

Si le volume des mises en chantier croît, celui des logements en construction augmente de façon plus importante.

La construction de logements multiples accélère la cadence

Les mises en chantier de logements localifs et de copropriétés ont un rythme de croissance très élevé.

Le marché de l'existant poursuit sa croissance

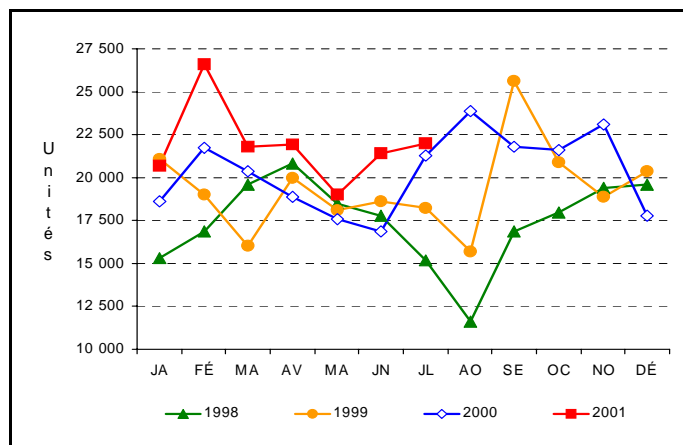
La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci atteignent de nouveaux sommets.

Les investissements en habitation sont en hausse

Les dépenses en construction neuve se raffermissent alors que celles relatives à la rénovation croissent plus lentement.

11,9 % du volume des mises en chantier par rapport au même semestre de l'an 2000. Le volume des mises en chantier passe ainsi de 12 375 à 13 845 unités.

Logements mis en chantier
Centres urbains du Québec
Volume mensuel annualisé



Les mises en chantier rebondissent

L'activité de construction domiciliaire, qui a éprouvé certaines difficultés en 2000, affiche une croissance remarquable au premier semestre de 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 sept premiers mois de l'an 2001 montrent une tendance supérieure à celle de 2000 et des deux années antérieures. Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées indiquent des tendances généralement haussières ; cependant, on observe que les résultats de trois des sept premiers mois de 2001 sont inférieurs à ceux de l'an 2000.

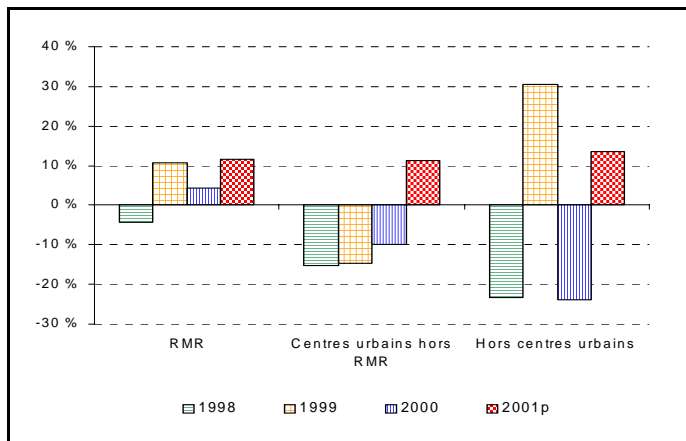
Pour l'**ensemble du Québec**, si on prend en compte les chiffres bruts du premier semestre de 2001, on note une augmentation de

Au Canada, dans son ensemble, on constate une augmentation similaire (10,7 %) des mises en chantier au cours du premier semestre par rapport à 2000. Cette croissance n'est, cependant, pas uniforme sur le territoire canadien ; les mises en chantier augmentent considérablement en Colombie-Britannique (23,7 %) et de façon appréciable en Ontario (10,5 %) et dans les Prairies (8,0 %) tandis qu'elles baissent de 4,0 % dans la région de l'Atlantique.

Quand on analyse l'évolution de l'activité au Québec selon la catégorie de territoire durant le premier semestre de 2001, on constate que la croissance se manifeste tant dans les **régions métropolitaines** (11,5 %) que dans les **centres urbains hors RMR** (11,3 %) ou encore dans les **municipalités situées à l'extérieur des centres urbains** (13,5 %). Il faut noter que cette situation de croissance significative dans chacune des grandes catégories de territoire est relativement exceptionnelle car elle s'est produite pour la dernière fois en 1986.

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.

Logements mis en chantier au Québec Taux annuel de variation



Lorsqu'on considère les **régions métropolitaines** du Québec où le nombre de logements mis en chantier (9 668 logements) croît dans l'ensemble de 11,5 % au cours du premier semestre de 2001 par rapport à celui de 2000, on observe que les tendances varient beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les RMR de Hull (52,2 %), de Québec (16,3 %), de Montréal (8,9 %) et de Sherbrooke (2,1 %) connaissent une croissance de leurs mises en chantier alors que celles de Chicoutimi-Jonquière (-12,7 %) et de Trois-Rivières (-16,0 %) enregistrent des baisses importantes.

En fait, plus de 70 % des mises en chantier des **régions métropolitaines** proviennent de la région de Montréal dont la part de l'activité s'accroît depuis 1996 alors que cette proportion se situait à 61 % de l'ensemble.

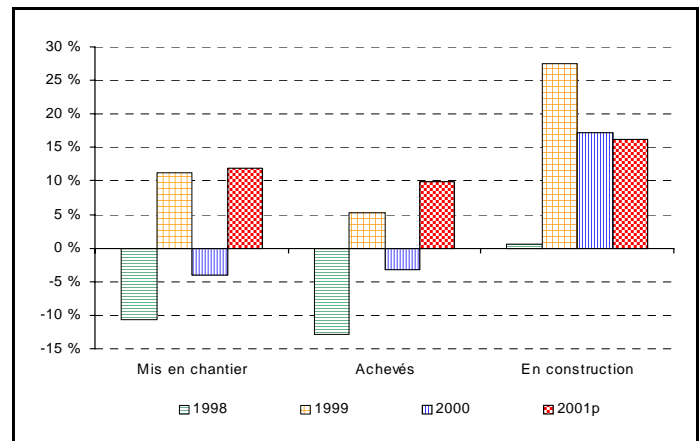
Les stocks de logements neufs demeurent en hausse

Le volume des logements en construction à la fin de juin 2001 présente une croissance supérieure 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 juin 2001, le volume des logements en construction dans **l'ensemble du Québec** se situe à 13 484 logements, soit une hausse de 16,2 % par rapport au volume de juin 2000 alors que les mises en chantier augmentent de 11,9 % 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.

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.

Logements mis en chantier, achevés et en construction au Québec Taux annuel de variation



À la fin de juin 2001, ces stocks globaux se situent à 12 156 logements, soit un niveau de 10,5 % supérieur à celui de juin 2000. Ce mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** en parallèle avec une croissance semblable (11,5 %) des mises en chantier durant le premier semestre 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 16,5 % par rapport à l'année 2000 tandis que les stocks de maisons individuelles isolées et jumelées ne progressent que de 4,4 %.

La construction de logements multiples accélère la cadence

Tandis que le marché de la maison individuelle se stabilise, celui de la copropriété continue de croître alors que le marché locatif s'emballe 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 semestre de 2001, le secteur locatif accentue la cadence et croît de 45,6 % alors que la copropriété maintient un rythme de croisière soutenu (11,7 %). Quant au marché de la maison individuelle destinée au propriétaire occupant, il inscrit un maigre 5,5 % de hausse de ses mises en chantier au cours des six 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 semestre de 2001 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une stagnation (0,2 % de croissance) des mises en chantier par rapport au premier semestre de 2000 ; par contre, les mises en chantier destinées à la copropriété (32,9 %) et au marché locatif (70,2 %) affichent respectivement des hausses, comparativement à 2000, nettement supérieures par rapport aux augmentations réalisées au Québec.

Par ailleurs, il peut être surprenant de constater qu'en Ontario, là où les taux d'inoccupation sont les plus bas au Canada, la croissance des mises en chantier de logements locatifs n'est que de 15,5 % durant le premier semestre de 2001. En contrepartie, la construction de copropriétés croît de 62,1 %.

Le marché de l'existant poursuit sa croissance

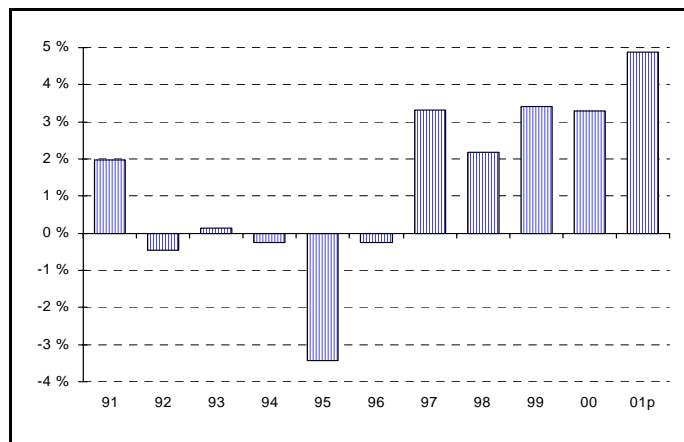
Une croissance sensible du prix de vente moyen des maisons s'accompagne d'une hausse du volume des transactions.

Au Québec, entre 1998 et 2000, on a enregistré 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 semestre 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 36 040 unités, en progression de 10,0 % 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 (4,1 %) au cours du premier semestre de 2001 par rapport à celui de 2000. La très grande majorité des provinces montrent des hausses ; seule la Colombie-Britannique (-1,5 %) enregistre une baisse. Des écarts importants sont cependant à signaler entre les différentes régions. Les hausses les plus significatives se manifestent en Nouvelle-Écosse (6,2 %), en Saskatchewan (5,7 %), au Manitoba (5,7 %) et en Ontario (5,1 %).

Les investissements en habitation sont en hausse

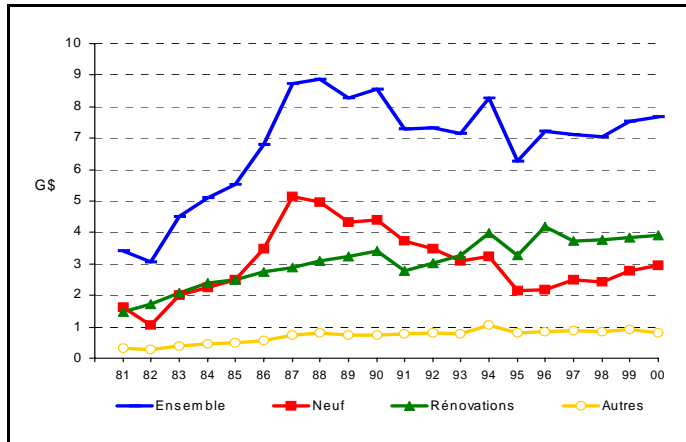
L'activité de rénovation domiciliaire voit son importance relative diminuer légèrement.

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 2,7 % pour se situer à 3,9 milliards. Pendant ce temps, les taux de croissance respectifs sont, au Canada, de 9,4 % pour la construction neuve et de 4,8 % pour la rénovation. Il faut signaler que ces résultats peuvent différer de ceux antérieurement commentés dans la mesure où Statistique Canada a récemment révisé les données des quatre dernières années.

En outre, on peut noter que les investissements en rénovation au Québec représentent le quart (23,9 %) 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.

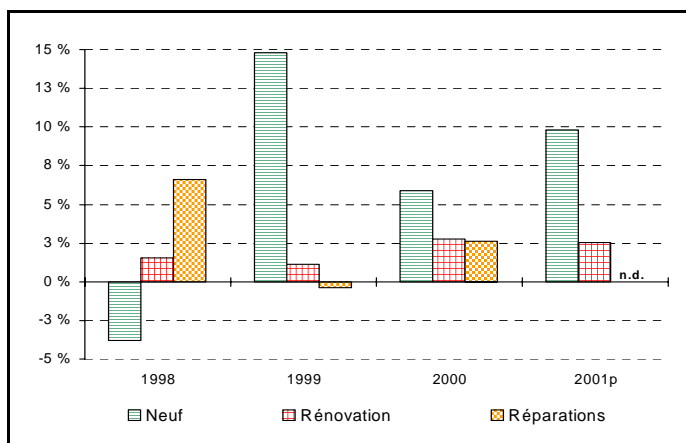
Immobilisations en habitation au Québec Valeur en milliards de dollars courants



Si on met en perspective les informations concernant les immobilisations en habitation au Québec, on remarque que, depuis 1981, la valeur des investissements en rénovation résidentielle suit, à quelques soubresauts près, une tendance ascendante alors que de très fortes fluctuations affectent 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 984 millions de dollars.

Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation



Au premier trimestre de 2001, on enregistre au Québec une croissance de 9,8 % des dépenses en construction neuve et de 2,6 % pour celles reliées à la rénovation. Au Canada, pour la même période, les taux respectifs sont de 6,9 % (construction neuve) et de 3,6 % (rénovation).

Conclusion

L'année 2000 a marqué une pause dans l'activité de construction résidentielle par rapport à 1999 où on enregistrait une croissance significative de l'activité. Par contre, les résultats du premier semestre de 2001 montrent 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. En outre, les investissements en construction neuve et en rénovation domiciliaire montrent une croissance significative pour le premier trimestre de l'année.

En somme, on assiste à une relance importante de la construction résidentielle au Québec alors qu'un phénomène semblable, quoique légèrement moins accentué, se manifeste 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)