

## Les taux d'inoccupation atteignent un plancher historique

### APERÇU

#### Les mises en chantier poursuivent leur croissance

Après dix mois d'activité, les mises en chantier sont en hausse dans les centres urbains.

#### Les stocks de logements neufs continuent de croître

Pendant que le volume des mises en chantier augmente, celui des logements en construction s'accroît davantage.

#### La construction de logements locatifs stagne

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

#### Les taux d'inoccupation dégringolent

La disponibilité des logements diminue sensiblement.

#### Le marché de l'existant poursuit sa lancée

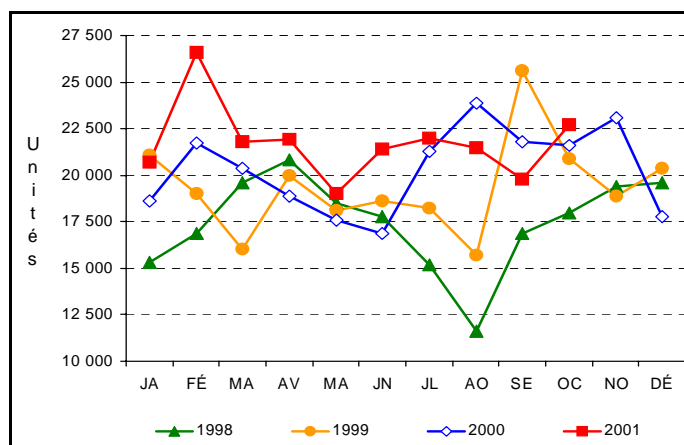
La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci augmentent encore.

#### Les investissements en rénovation dominent

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

celui de l'an 2000. Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, en 2001, des tendances oscillatoires plus marquées que celles notées au 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 6,2 % au cours des neuf premiers mois de 2001 par rapport à 2000 pour atteindre 15 843 unités.

Durant les neuf premiers mois de 2001, la croissance est semblable au Canada. Ainsi, dans les **centres urbains**, les mises en chantier croissent de 7,3 % par rapport à la période correspondante en 2000. Cette croissance n'est, cependant, pas uniforme sur le territoire canadien ; les mises en chantier augmentent de 29,2 % en Colombie-Britannique, de 6,7 % dans les Prairies et de 5,5 % en Ontario tandis qu'elles baissent de 8,3 % dans la région Atlantique.

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier

## Les mises en chantier poursuivent leur croissance

*L'activité de construction domiciliaire, qui avait stagné en 2000, s'inscrit à la hausse depuis le début de l'an 2001.*

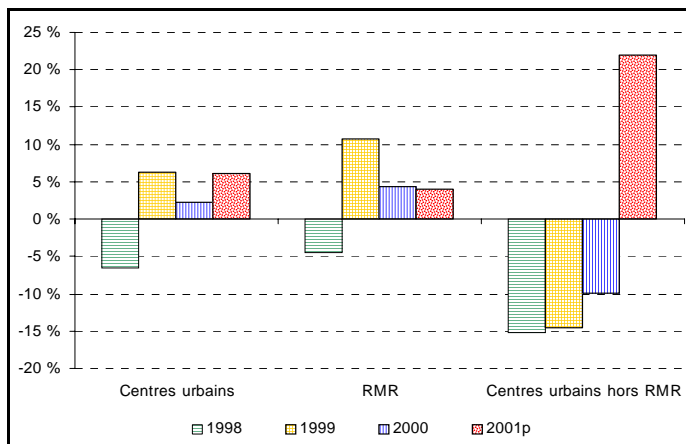
Le graphique des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec permet d'observer un mouvement alternatif de croissance et de repli plutôt marqué au cours des dix premiers mois de l'an 2001. Pour huit des dix mois, le volume de 2001 se maintient au-dessus 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.

(13 629 unités) croît de 4,0 % au cours des neuf premiers mois de 2001 par rapport aux mois correspondants de 2000. Toutefois, cette croissance varie beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les RMR de Hull (43,2 %), de Québec (13,6 %) et de Sherbrooke (4,0 %) connaissent une croissance de leurs mises en chantier ; celles de Montréal (-1,2 %) et de Chicoutimi-Jonquière (-1,6 %) enregistrent de faibles baisses alors que les mises en chantier de la région de Trois-Rivières sont stables.

Par ailleurs, dans les centres urbains hors RMR, les mises en chantier croissent de 21,9 % au cours des neuf premiers mois de 2001. Ce mouvement à la hausse dans les plus petits centres urbains contraste avec la tendance à la baisse observable depuis 1998.

#### Logements mis en chantier au Québec Taux annuel de variation du nombre de logements



Pour l'ensemble du Québec, on observe pour les trois premiers trimestres de 2001 une activité de construction domiciliaire en hausse de 7,1 % (19 850 unités) par rapport à la période correspondante en 2000. Cette hausse résulte de la combinaison de l'augmentation des mises en chantier dans les centres urbains (6,2 %) et de celle enregistrée dans les municipalités de moins de 10 000 habitants (10,8 %). Dans l'ensemble du Canada, les mises en chantier croissent de 5,9 % pour la même période.

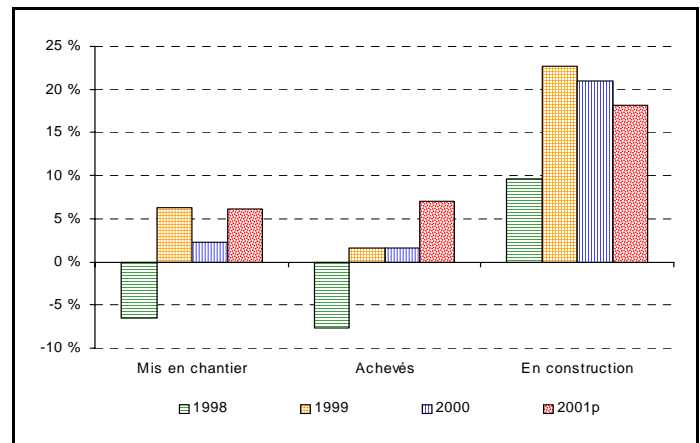
### Les stocks de logements neufs continuent de croître

*Le volume des logements en construction présente une croissance plus importante comparativement à celui des mises en chantier.*

En dépit d'une hausse sensible des mises en chantier, les stocks de logements neufs augmentent considérablement. Ainsi, à la fin

de septembre 2001, le volume des logements en construction dans les centres urbains se situe à 8 306 logements, soit une hausse de 18,2 % par rapport au volume de septembre 2000 ; durant la même période, les mises en chantier s'accroissent de 6,2 % sur ces territoires. Il s'agit donc d'une nouvelle hausse des stocks qui confirme le mouvement à la hausse amorcé en 1996.

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



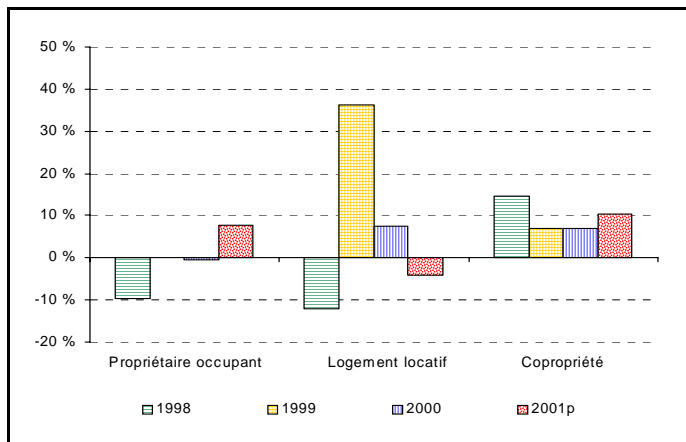
Pour les régions métropolitaines, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation stocks globaux, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de septembre 2001, ces stocks globaux se situent à 8 848 unités, soit un niveau de 6,6 % supérieur à celui de septembre 2000. Ce mouvement de croissance des stocks se produit dans les régions métropolitaines en parallèle avec une croissance plus faible (4,0 %) des mises en chantier durant les neuf premiers mois de l'année 2001. Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks globaux est essentiellement due aux maisons individuelles isolées et jumelées.

### La construction de logements locatifs stagne

*Tandis que le marché de la maison individuelle et celui de la copropriété progressent, le marché locatif connaît des ratés.*

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 neuf premiers mois de l'an 2001, les mises en chantier de résidences individuelles pour propriétaire occupant croissent (7,7 %) dans les centres urbains ; il en va de même pour la copropriété (10,5 %) ; par contre, on observe une diminution marquée dans le marché du logement locatif (-4,2 %).

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



En ce qui a trait à la baisse de l'activité dans le secteur locatif, elle contraste avec 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 neuf premiers mois de l'an 2001 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une certaine stagnation (-0,1 %) des mises en chantier par rapport à 2000 alors que celles destinées au marché locatif affichent une hausse de 55,9 % par rapport à 2000 avec un volume de 7 529 logements.

## Les taux d'inoccupation dégringolent

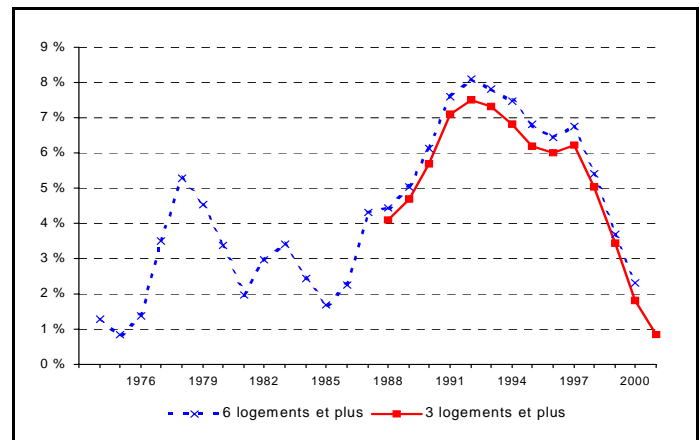
### *On assiste à une nouvelle descente des taux d'inoccupation qui atteignent un creux historique*

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 2001. Cette diminution est généralisée à toutes les **régions métropolitaines** du Québec pour les immeubles de trois logements et plus, à l'exception de la région de Chicoutimi-Jonquière où le taux ne bouge pas.

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

Au Canada, le taux enregistré dans les **régions métropolitaines** est de 1,1 %. Toronto (0,9 %), Edmonton (0,9 %), Calgary (1,2 %) et Vancouver (1,0 %) affichent les taux les plus bas avec Victoria (0,5 %) et Ottawa (0,8 %).

### 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 constate 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 devait se maintenir, on devrait assister à une forte croissance des mises en chantier ou à d'importantes frictions sur le marché locatif dues au manque d'ajustement entre l'offre et la demande de logements.

## Le marché de l'existant poursuit sa lancée

### *La croissance du prix de vente moyen des maisons accompagne celle du volume des transactions.*

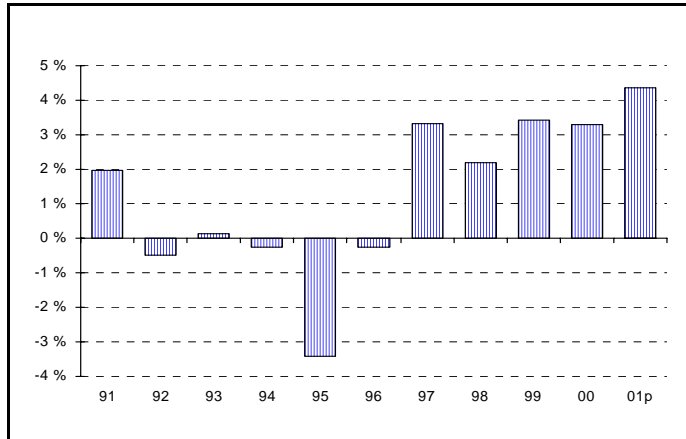
Au Québec, entre 1997 et 2000, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 3,3 %, de 2,2 %, de 3,4 % et de 3,3 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 11,1 %, de 4,0 %, de 10,2 % et de 7,7 % du volume des transactions se sont produites.

Durant les neuf premiers mois de 2001, la tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 4,3 % par rapport à 2000. Le volume des transactions atteint 47 198 maisons, en progression de 11,4 % comparé à 2000. 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 3,6 % en 2000, les prix augmentent de nouveau (4,5 %) au cours des neuf premiers mois de 2001 par rapport à 2000. Presque toutes les provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent

entre les différentes régions. Les hausses les plus importantes s'observent au Manitoba (6,8 %), en Saskatchewan (5,4 %), en Ontario (5,1 %) et au Nouveau-Brunswick (5,0 %) alors que la Colombie-Britannique (-0,3 %) enregistre une légère baisse.

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



## Les investissements en rénovation dominent

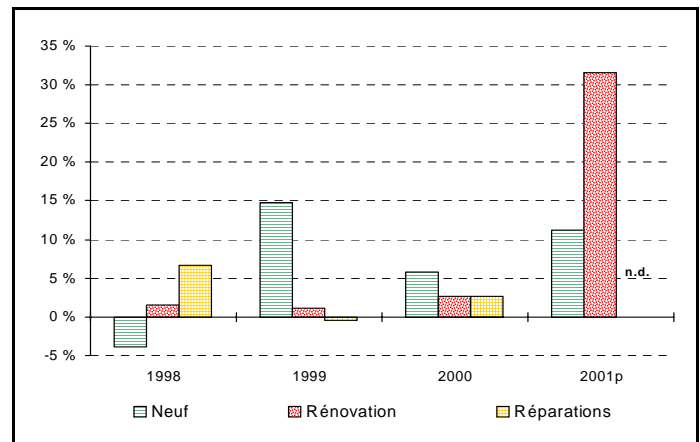
### *Le déplacement relatif de l'activité de construction neuve vers la rénovation se poursuit*

En 2000, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 3,9 milliards de \$, soit à 51,2 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 2,9 milliards de \$, soit 38,4 % de l'ensemble.

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2000, les dépenses en rénovation ont constitué 40,2 % des investissements totaux en habitation, soit 16,4 milliards de \$. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 19,8 milliards de \$, soit 48,4 % de l'ensemble.

Au Québec, sur un laps de temps de six mois en 2001, les données montrent une croissance importante par rapport à 2000 ; les dépenses en construction neuve montrent une valeur de 1,6 milliard de \$, en hausse de 11,3 % par rapport à 2000 tandis que celles reliées à la rénovation augmentent de 31,6 % pour se situer à 2,5 milliards de \$. Pendant ce temps, les taux de croissance respectifs sont, au Canada, de 7,0 % (construction neuve) et de 3,4 % (rénovation).

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



## Conclusion

Si l'an 2000 avait connu une relative stabilité des mises en chantier accompagnée d'un fort accroissement des stocks de logements non écoulés au Québec, l'année 2001 s'annonce généralement comme une bonne année pour l'activité en habitation. Toutefois, l'important resserrement du marché du logement locatif vient assombrir ce portrait ; le taux d'inoccupation plonge davantage sous le niveau d'équilibre dans les **régions métropolitaines** du Québec pour établir un plancher historique ; de plus, le volume des mises en chantier régresse. Par ailleurs, le marché de la maison existante révèle encore une forte demande alors que les prix et le volume des transactions poursuivent leur ascension. Cette tendance devrait se maintenir, étant donné les pressions qui s'exercent dans le secteur locatif et encourager la progression des dépenses en rénovation.

Claude-Rodrigue Deschênes

Paul Forest

**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