

Le secteur de l'habitation repart en force en 2002

APERÇU

Les mises en chantier poursuivent leur croissance

Au début de 2002, on enregistre une forte hausse des mises en chantier dans l'ensemble du Québec.

Les stocks de logements neufs s'accroissent moins vite

Le taux d'augmentation des mises en chantier dépasse largement celui des logements en construction.

Le secteur du logement locatif rebondit

Les mises en chantier de logements locatifs augmentent plus rapidement que celles des autres marchés.

Le marché de la revente poursuit sa croissance

La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci accélèrent le rythme.

Les investissements en construction neuve progressent

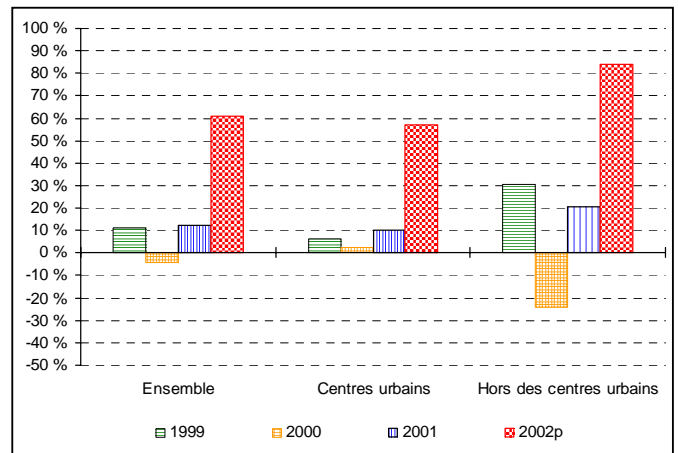
Les dépenses en construction neuve connaissent un regain de vie par rapport à celles de la rénovation.

Les mises en chantier poursuivent leur croissance

L'activité de construction domiciliaire, qui avait crû en 2001, accélère le rythme en 2002.

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction domiciliaire croît de 60,8 % au premier trimestre de 2002 par rapport à celui de 2001 pour atteindre 6 649 logements mis en chantier. Cette hausse traduit la combinaison d'une augmentation (57,0 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse spectaculaire de 84,1 % de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains**.

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



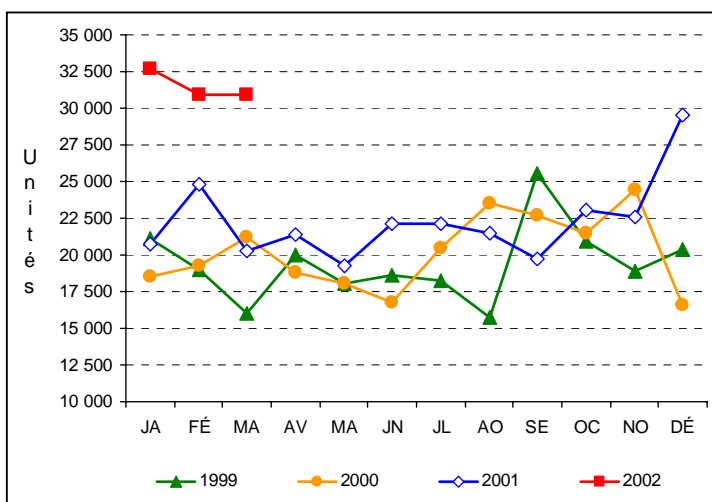
Dans l'ensemble du Canada, le premier trimestre de 2002 se termine en hausse également. Ainsi, le volume des mises en chantier croît de 33,0 % par rapport à celui de 2001 pour se situer à 36 140 logements. Cette augmentation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 55,9 % dans les Prairies, de 20,6 % en Ontario, de 19,9 % en Colombie-Britannique et de 2,8 % dans la région Atlantique.

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (5 125 logements) croît de 59,9 % au premier trimestre de 2002 par rapport à celui de 2001. Cependant, cette croissance varie beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Chicoutimi-Jonquière (182,4 %), de Gatineau (112,8 %), de Sherbrooke (62,3%) et de Montréal (59,9 %) enregistrent des hausses très fortes alors que celles de Trois-Rivières (37,5 %) et de Québec (35,6 %) affichent des augmentations moins remarquables.

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 de 10 000 âmes et plus utilisé par la SCHL.

Si on considère les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec, on peut observer un mouvement de croissance substantielle en ce début d'année 2002. Pour les trois premiers mois de l'année, le volume se maintient nettement au-dessus de celui de l'an 2001. Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, en 2002, une tendance similaire à celle notée au Québec.

Logements mis en chantier Centres urbains du Québec Volume mensuel annualisé



Les stocks de logements neufs s'accroissent moins vite

Le volume des logements en construction continue de croître mais à un rythme inférieur à celui des mises en chantier.

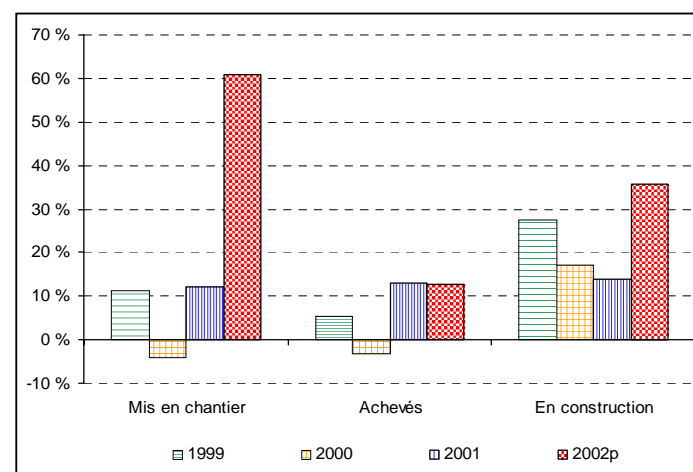
En parallèle à une hausse considérable des mises en chantier, les stocks de logements neufs augmentent mais à un rythme inférieur. Ainsi, à la fin de mars 2002, le volume des logements en construction dans l'**ensemble du Québec** se situe à 13 092 logements, soit une hausse de 35,7 % par rapport au volume de mars 2001 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 60,8 % sur ces territoires. Il s'agit d'une nouvelle hausse des stocks qui poursuit la progression amorcée 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.

À la fin de mars 2002, ces stocks globaux se situent à 11 940 unités, soit un niveau de 15,9 % supérieur à celui de mars 2001. Ce mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** en parallèle avec une croissance beaucoup plus élevée (59,9 %) des mises en chantier en 2002. 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 (28,1 %) plutôt qu'aux logements multiples (7,0 %).

En somme, même s'il s'agit d'une accélération du mouvement à la hausse des stocks amorcée en 1998, cette progression est moins rapide que celle des mises en chantier ; ce qui dénote une reprise vigoureuse de la demande sur le marché.

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



Le secteur du logement locatif rebondit

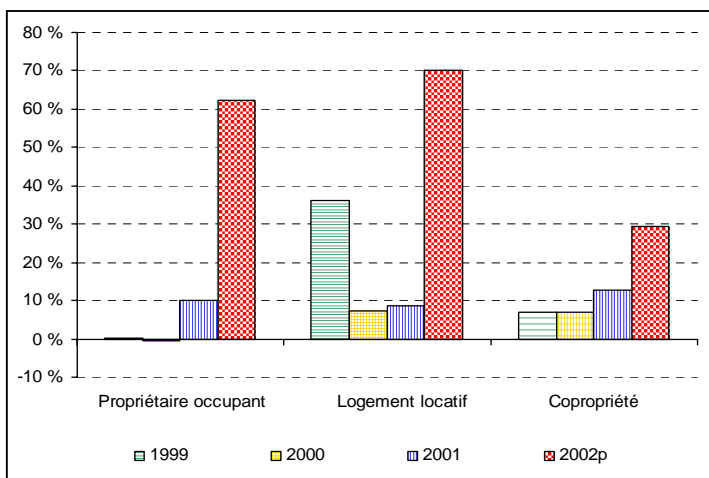
Le marché du logement locatif enregistre une hausse majeure de ses mises en chantier.

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. Après une bonne croissance en 2001 (9,9 %), les mises en chantier de résidences individuelles pour propriétaire occupant (3 436 logements) croissent substantiellement (62,4 %) dans les **centres urbains** au premier trimestre de 2002.

Cependant, le secteur du logement locatif affiche une meilleure performance avec une hausse substantielle de ses mises en

chantier (70,3 %) bien que le nombre de logements visés soit de 991 unités. Cette hausse dans le secteur locatif confirme la reprise amorcée dans ce secteur en 1999. Toutefois, celle-ci est assombrie par le fait que la part du marché locatif (17,8 %) dans l'ensemble des mises en chantier stagne depuis 1993 entre 14 % et 19 % alors qu'elle a déjà atteint 40 % en 1987. Pour sa part, la copropriété n'est pas en reste avec une augmentation de 29,6 %, ce qui se traduit par un volume de 1 100 logements mis en chantier, soit 19,7 % de l'ensemble.

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



Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec pour le premier trimestre de 2002 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une bonne augmentation (23,4 %) des mises en chantier par rapport à 2001 alors que celles destinées au marché locatif affichent une hausse de 74,3 % par rapport à 2001 avec un volume de 3 075 logements.

En Ontario, les variations respectives sont de 16,1 % (propriétaire occupant) et de 208,0 % (logement locatif) ; cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'y est que de 7,0 % alors que la copropriété en constitue 24,6 %.

Le marché de la revente poursuit sa croissance

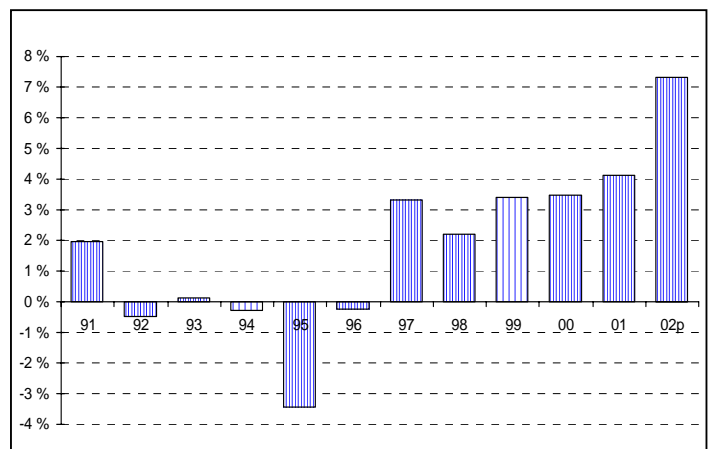
La croissance du prix de vente moyen des maisons accompagne une hausse très marquée du volume des transactions.

Au Québec, entre 1999 et 2001, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 3,4 %, de 3,5 % et de

4,1 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 10,2 %, de 8,0 % et de 14,6 % du volume des transactions se sont produites. Au premier trimestre de 2002, la tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 7,3 % par rapport au premier trimestre de 2001 pour se situer à 121 602 \$. Le volume des transactions atteint 22 940 maisons, en progression de 34,9 % comparé à 2001. 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 4,8 % en 2001, les prix augmentent de nouveau (10,4 %) au cours du premier trimestre de 2002 par rapport à celui de 2001. Toutes les provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent dans les différentes régions. Les hausses les plus significatives interviennent en Alberta (10,3 %), en Nouvelle Écosse (10,1 %), en Ontario (9,9 %) et en Colombie-Britannique (8,7 %).

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



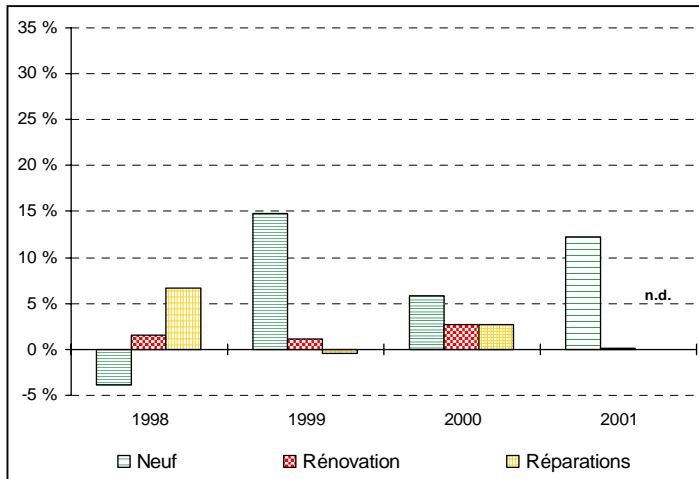
Les investissements en construction neuve progressent

L'activité de construction neuve augmente son rythme alors que la rénovation se maintient.

En 2001, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 3,9 milliards de \$, soit à 47,8 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 3,3 milliards de \$, soit 40,2 % de l'ensemble.

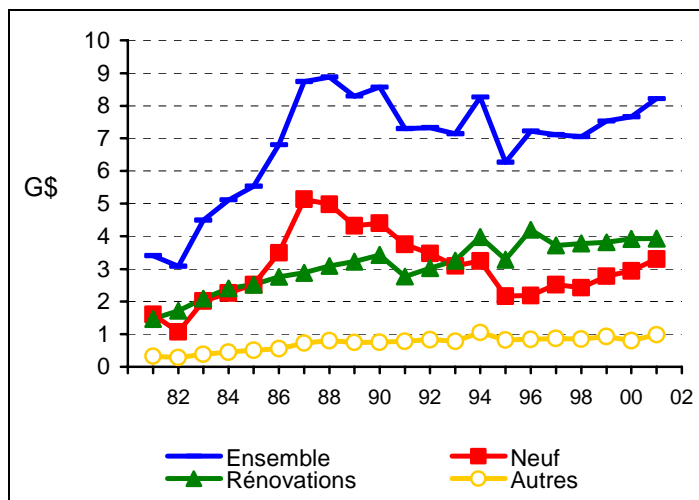
Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2001, les dépenses en rénovation ont constitué 38,6 % des investissements totaux en habitation, soit 16,6 milliards de \$. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 21,3 milliards de \$, soit 49,3 % de l'ensemble

Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation des investissements



En outre, on constate que le rythme de croissance des dépenses en construction neuve (12,2 %) dépasse celui de la rénovation (0,2 %) au Québec en 2001 ; toutefois, les dépenses relatives à la rénovation continuent de dominer l'ensemble des dépenses liées à l'habitation.

Immobilisations en habitation au Québec Valeur en milliards de dollars courants



Par ailleurs, si on examine l'évolution des immobilisations en habitation depuis 1981 au Québec, on observe une croissance pratiquement continue de la rénovation. Quant à la construction neuve, elle a subi de plus importantes fluctuations mais on note une nette progression de ses immobilisations depuis 1997.

Conclusion

Si l'année 2001 fut généralement une très bonne année pour l'activité en habitation, l'année 2002 s'annonce des plus prometteuses.

Plusieurs indicateurs affichent des hausses considérables ; tant le marché du propriétaire occupant que celui du secteur locatif connaissent des croissances substantielles. La copropriété s'inscrit également à la hausse. Quant au marché de la revente, il révèle encore une demande forte et les prix poursuivent leur ascension.

La bonne tenue de l'économie depuis le début de l'année 2002 y est sans doute pour quelque chose. En outre, le resserrement du marché locatif exerce probablement une influence sur le marché de la propriété neuve destinée tant aux propriétaires occupants qu'aux copropriétaires. De même, le secteur de la revente se ressent de la baisse de logements locatifs disponibles ; la demande demeure toujours fébrile et les prix qui augmentent en sont la conséquence.

En somme, l'ensemble de la situation permet d'anticiper des ajustements favorables sur le marché en 2002, particulièrement si la croissance économique continue d'être au rendez-vous.

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 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) 873-96112 (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