

Le secteur locatif reprend de la vigueur

APERÇU

Les mises en chantier montrent une croissance soutenue

Au début de 2002, les mises en chantier poursuivent leur croissance.

Les stocks de logements neufs augmentent substantiellement

Après six mois d'activité en 2002, le taux de croissance des logements en construction s'approche de celui des mises en chantier.

Le secteur du logement locatif passe à une vitesse supérieure

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

Le marché de la revente accentue sa progression

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

Les investissements en construction neuve s'accroissent considérablement

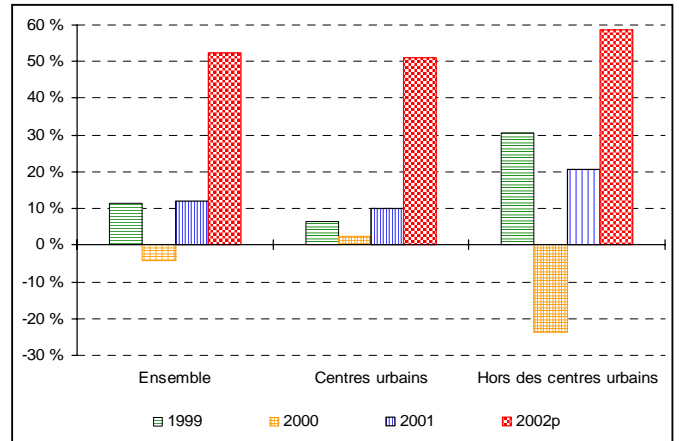
Les dépenses en construction neuve rebondissent substantiellement par rapport à celles de la rénovation.

Les mises en chantier montrent une croissance soutenue

L'activité de construction domiciliaire, qui avait crû en 2001, explose en 2002.

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction domiciliaire croît de 52,5 % au premier semestre de 2002 par rapport à celui de 2001 pour atteindre 21 109 logements mis en chantier. Cette hausse traduit la combinaison d'une augmentation (51,0 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse remarquable de 58,6 % 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



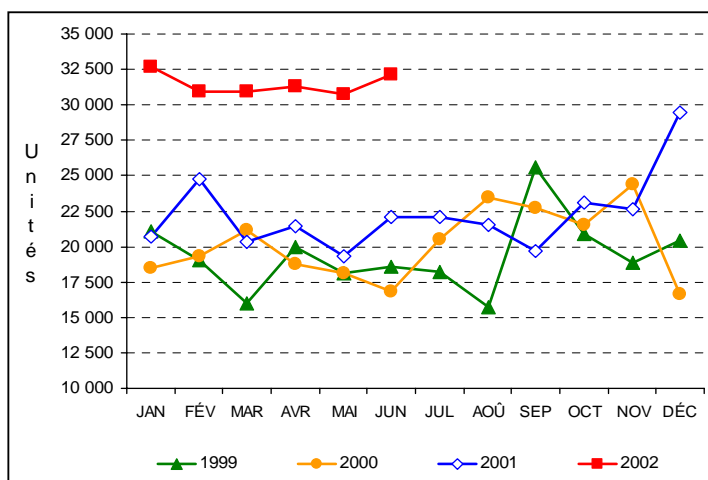
Dans l'ensemble du Canada, le premier semestre de 2002 se termine en hausse également. Ainsi, le volume des mises en chantier croît de 26,1 % par rapport à celui de 2001 pour se situer à 93 300 logements. Cette augmentation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 39,1 % dans les Prairies, de 26,4 % dans la région Atlantique, de 16,2 % en Colombie-Britannique et de 12,2 % en Ontario.

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (14 852 logements) croît de 53,6 % au premier semestre de 2002 par rapport à celui de 2001. Cependant, cette croissance varie beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Trois-Rivières (120,4 %), de Sherbrooke (88,7%), de Québec (69,5 %) et de Montréal (50,5 %) enregistrent des augmentations très fortes alors que celles de Gatineau (39,4 %) et de Chicoutimi-Jonquière (10,6 %) affichent des hausses moins importantes.

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 au premier semestre de 2002 de telle sorte que le volume se maintient nettement au-dessus de celui de l'an 2001. Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, en 2002, une tendance moins soutenue que celle enregistrée au Québec.

Logements mis en chantier Centres urbains du Québec Volume mensuel annualisé



Les stocks de logements neufs augmentent substantiellement

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

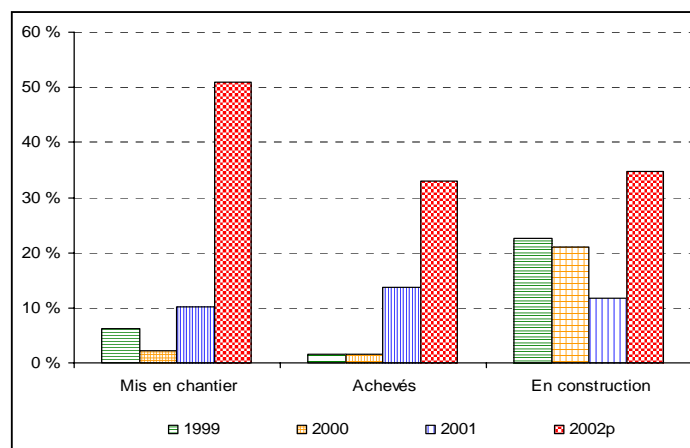
En parallèle à une hausse considérable des mises en chantier, les stocks de logements neufs augmentent mais à un rythme inférieur. Ainsi, à la fin de juin 2002, le volume des logements en construction dans l'**ensemble du Québec** se situe à 19 727 logements, soit une hausse de 46,3 % par rapport au volume de juin 2001 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 52,5 % sur ce territoire. Il s'agit d'une nouvelle hausse des stocks qui accentue 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 juin 2002, ces stocks globaux se situent à 15 696 unités, soit un niveau de 29,1 % supérieur à celui de juin 2001.

Ce mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** en parallèle avec une croissance beaucoup plus élevée (53,6 %) 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 davantage due aux maisons individuelles isolées et jumelées (36,2 %) plutôt qu'aux logements multiples (23,0 %).

En somme, même s'il s'agit d'une accélération du mouvement à la hausse des stocks amorcée en 1998, cette progression est un peu 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 passe à une vitesse supérieure

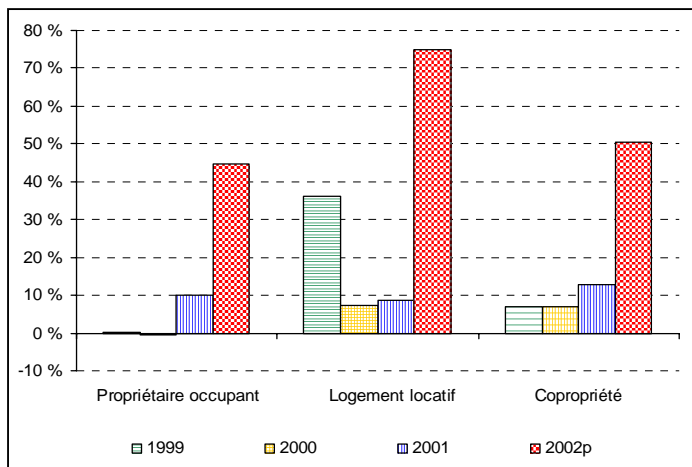
Le marché du logement locatif enregistre une hausse plus que substantielle de ses mises en chantier.

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 (10 637 logements) croissent remarquablement (44,8 %) dans les **centres urbains** au premier semestre de 2002.

Cependant, le secteur du logement locatif affiche une meilleure performance avec une hausse beaucoup plus marquée de ses mises en chantier (74,8 %) bien que le nombre de logements visés soit de 3 070 unités. Cette hausse dans le secteur locatif confirme la reprise amorcée dans ce secteur en 1999.

Toutefois, la part du marché locatif (18,3 %) 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 50,5 %, ce qui se traduit par un volume de 2 987 logements mis en chantier, soit 17,8 % 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 semestre de 2002 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une augmentation importante (31,1 %) des mises en chantier par rapport à 2001 alors que celles destinées au marché locatif affichent une hausse de 15,3 % par rapport à 2001 avec un volume de 5 613 logements.

En Ontario, les variations respectives sont de 24,2 % (propriétaire occupant) et de 54,7 % (logement locatif) ; cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'y est que de 5,7 % alors que la copropriété en constitue 16,9 % et le marché pour propriétaire occupant, 77,3 %.

Enfin, il faut noter que les mises en chantier de logements locatifs au Québec représentent plus du tiers de celles du Canada.

Le marché de la revente accentue sa progression

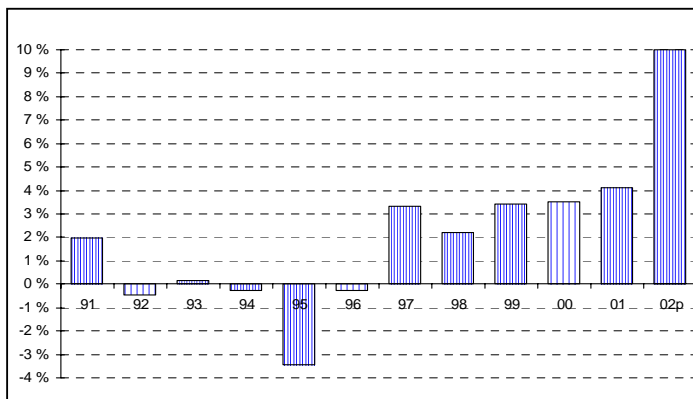
La croissance du prix de vente moyen des maisons accompagne une hausse très significative du volume des transactions.

Au Québec, entre 1998 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 semestre de 2002, la tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 10,0 % par rapport au premier semestre de 2001 pour se situer à 125 996 \$. Le volume des transactions atteint 42 575 maisons, en progression de 18,0 % 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 de la revente de logements.

Au Canada, après une hausse de 4,8 % en 2001, les prix augmentent de nouveau (9,8 %) au cours du premier semestre 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 (9,2 %), en Ontario (8,6 %) et en Colombie-Britannique (7,7 %).

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



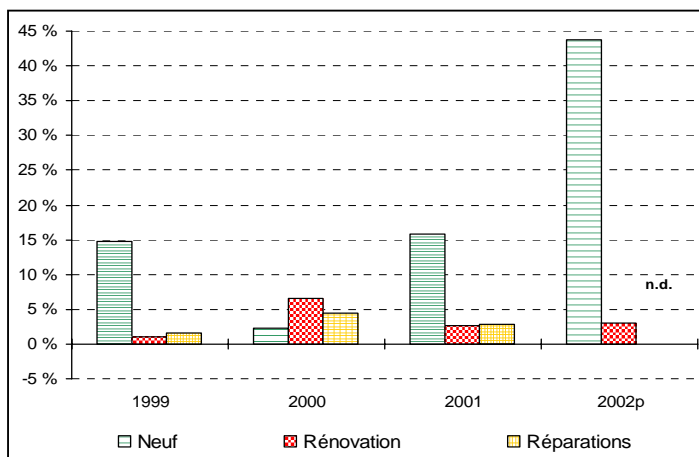
Les investissements en construction neuve s'accroissent considérablement

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

En 2001, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 4,2 milliards de \$, soit à 49,5 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 3,3 milliards de \$, soit 39,0 % de l'ensemble. Au premier trimestre de 2002, les parts respectives sont de 45,9 % (rénovation) et de 44,6 % (construction neuve).

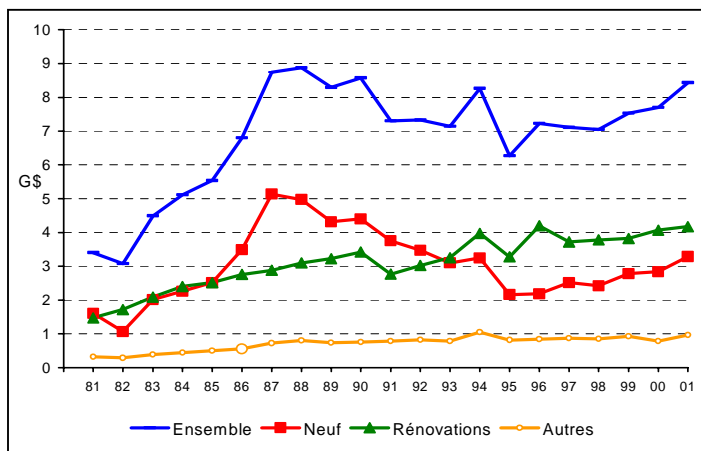
Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2001, les dépenses en rénovation ont constitué 39,8 % des investissements totaux en habitation, soit 17,4 milliards de \$. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 21,2 milliards de \$, soit 48,5 % de l'ensemble. En 2002, les parts respectives sont de 35,8 % (rénovation) et de 51,8 % (construction neuve).

Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation des investissements



Par ailleurs, on constate que le rythme de croissance des dépenses en construction neuve (43,8 %) dépasse celui de la rénovation (2,9 %) au premier trimestre de 2002 au Québec ; 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



En outre, 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 encore plus prometteuse.

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 alors que le volume des transactions 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 une influence non négligeable 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 l'augmentation des prix en est la conséquence immédiate.

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

Claude-Rodrigue Deschênes

L'habitation au Québec est un bulletin trimestriel produit par le Service de la recherche et du Centre de documentation 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) 873-9611 (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