

## La cadence se maintient dans tous les marchés

### APERÇU

#### Les mises en chantier augmentent substantiellement

En 2002, les mises en chantier croissent à un rythme soutenu.

#### Les stocks de logements neufs s'accroissent

Le taux de croissance des logements en construction est semblable à celui des mises en chantier.

#### Le logement locatif progresse à un rythme soutenu

Les mises en chantier locatives sont en forte hausse.

#### Les taux d'inoccupation demeurent faibles

Les tensions se maintiennent malgré la reprise.

#### Le marché de la revente poursuit sur sa lancée

La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci augmentent leur rythme de croissance.

#### Les investissements en construction neuve dominent

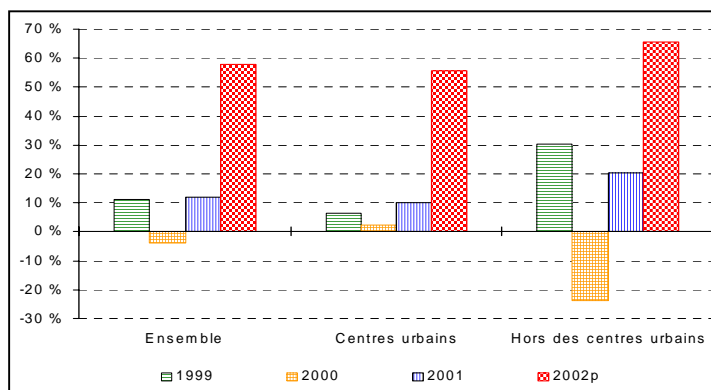
Les dépenses en construction neuve rebondissent de façon considérable par rapport à celles de la rénovation.

### Les mises en chantier augmentent substantiellement

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

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction domiciliaire croît de 57,8 % au cours des trois premiers trimestres de 2002 par rapport à ceux de 2001 pour atteindre 31 315 logements mis en chantier. Cette hausse traduit la combinaison d'une augmentation (55,8 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse spectaculaire de 65,5 % 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, les trois premiers trimestres de 2002 se terminent en hausse également. Ainsi, le volume des mises en chantier croît de 27,0 % par rapport à celui de 2001 pour se situer à 151 030 logements. Cette augmentation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 34,9 % dans les Prairies, de 23,2 %, en Colombie-Britannique, de 14,9 % en Ontario et de 13,4 % dans la région Atlantique.

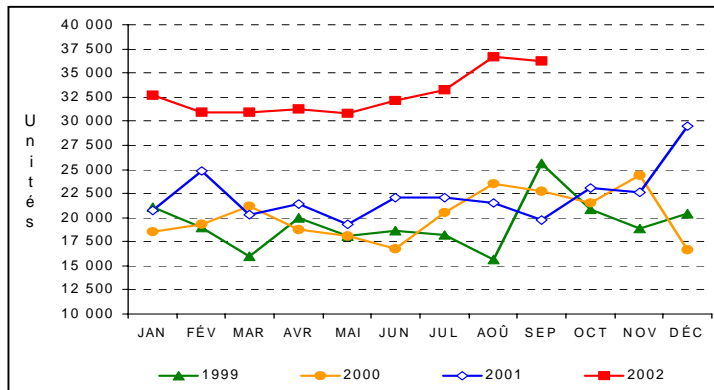
Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (21 851 logements) croît de 60,3 % entre janvier et septembre de 2002 par rapport à la même période de 2001. Cependant, cette croissance varie beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Trois-Rivières (83,2 %), de Sherbrooke (73,6%), de Chicoutimi-Jonquière (68,2 %) et de Québec (62,3 %) enregistrent des augmentations très fortes alors que celles de Montréal (59,9 %) et de Gatineau (50,9 %) affichent des hausses moins importantes.

Si on examine les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec, on peut observer un mouvement de croissance substantielle au cours des neuf premiers mois de 2002 de telle sorte que le volume se maintient nettement au-dessus de l'an 2001.

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.

Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, pour la même période en 2002, une tendance un peu moins soutenue que celle enregistrée au Québec.

### Logements mis en chantier Centres urbains du Québec Volume mensuel annualisé



### Les stocks de logements neufs s'accroissent

*Le volume des logements en construction croît au même rythme que celui des mises en chantier.*

La hausse considérable des mises en chantier est à mettre en parallèle avec celle des stocks de logements neufs. Ainsi, à la fin de septembre 2002, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 15 425 logements, soit une hausse de 53,9 % par rapport au volume de septembre 2001 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 57,8 % sur ce territoire. Il s'agit d'une nouvelle hausse des stocks qui accentue la progression amorcée en 1998.

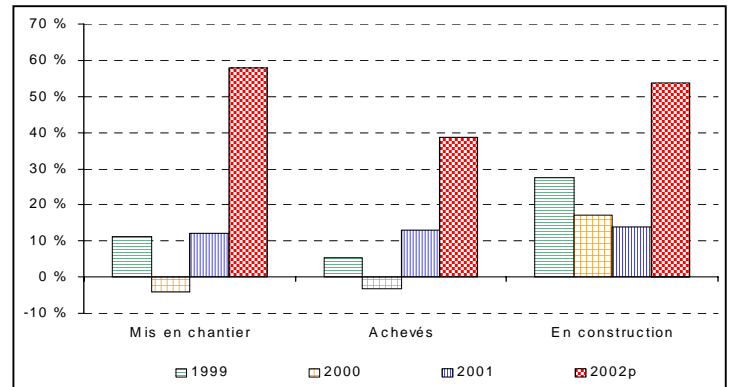
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation **stocks globaux**, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de septembre 2002, ces stocks globaux se situent à 13 268 unités, soit un niveau de 50,0 % supérieur à celui de septembre 2001.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** alors qu'on enregistre une croissance plus élevée (60,3 %) 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 est essentiellement due aux logements multiples (64,0 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (34,2 %).

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 logement locatif progresse à un rythme soutenu

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

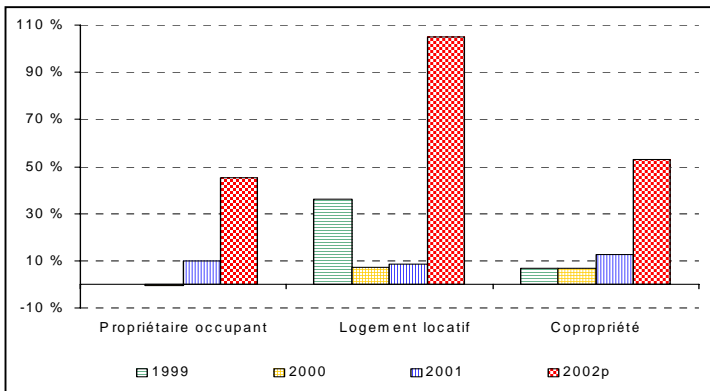
Les fluctuations de l'activité de construction résidentielle ne se produisent pas uniformément dans les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. Après une bonne croissance en 2001 (9,9 %), les mises en chantier de résidences individuelles pour propriétaire occupant (15 250 logements) croissent remarquablement (45,2 %) dans les **centres urbains** au cours des trois premiers trimestres de 2002.

Cependant, le secteur du logement locatif affiche une bien meilleure performance avec une hausse beaucoup plus marquée de ses mises en chantier (104,8 %) bien que le nombre de logements visés soit de 4 828 unités. Cette hausse dans le secteur locatif confirme la reprise amorcée dans ce secteur en 1999. Toutefois, la part du marché locatif (19,6 %) dans l'ensemble des mises en chantier oscille entre 14 % et 20 % depuis 1993.

Pour sa part, la copropriété n'est pas en reste avec une augmentation de 52,8 %, ce qui se traduit par un volume de 4 550 logements mis en chantier, soit 18,4 % de l'ensemble.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec au cours des neuf premiers mois de 2002 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une augmentation importante (29,8 %) des mises en chantier par rapport à 2001 alors que celles destinées au marché locatif affichent une hausse de 6,3 % par rapport à 2001 avec un volume de 8 007 logements.

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



En Ontario, les variations respectives sont de 26,8 % (propriétaire occupant) et de 27,2 % (logement locatif) ; cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'y est que de 4,6 % alors que la copropriété en constitue 16,2 % et le marché pour le propriétaire occupant, 79,0 %.

### Les taux d'inoccupation demeurent faibles

*Dans certaines régions, les taux d'inoccupation atteignent un plancher historique.*

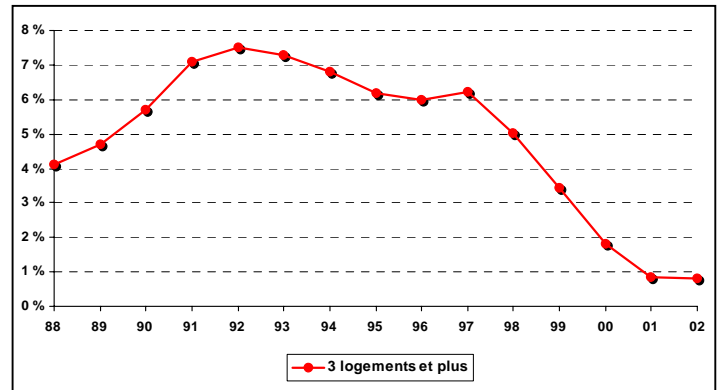
Depuis 1998, on note un mouvement à la baisse du taux d'inoccupation pour les immeubles de trois logements et plus qui ralentit en 2002 dans les **centres urbains** du Québec, passant de 5,3 % en 1998 à 1,3 % en 2001 et 1,2 % en 2002.

On assiste à une baisse semblable dans l'ensemble des régions métropolitaines où le taux atteint 0,8 % en 2002. Les taux les plus faibles se situent à Québec (0,3 %), à Gatineau (0,5 %), à Montréal (0,7 %) et à Sherbrooke (1,8 %).

Au Canada, le taux est en hausse dans les régions métropolitaines pour se situer à 1,7 %. Les taux les plus faibles sont enregistrés à Winnipeg (1,2 %), à Vancouver (1,4 %) et à Edmonton (1,7 %) alors que Toronto remonte sensiblement avec un taux d'inoccupation de 2,5 %.

La tendance dans les taux d'inoccupation au Québec s'explique à la fois par des facteurs démographiques et économiques. La demande forte de logements locatifs soutenue par l'arrivée sur le marché de l'écho du baby-boom et par la reprise économique de la fin de la décennie 1990 n'a pas suscité une offre suffisante de logements dans les centres urbains.

### Régions métropolitaines du Québec Taux d'inoccupation en octobre



Toutefois, tout semble indiquer que la reprise vigoureuse de cette année devrait se maintenir l'an prochain, ce qui devrait atténuer à terme les tensions dans le secteur locatif et dans les autres secteurs également.

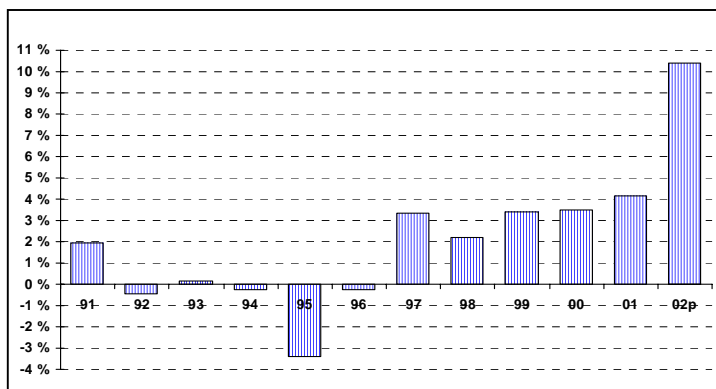
### Le marché de la revente poursuit sur sa lancée

*La croissance du prix de vente moyen des maisons accompagne une hausse importante 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 cours des trois premiers trimestres de 2002, la tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 10,4 % par rapport aux trois premiers trimestres de 2001 pour se situer à 127 211 \$. Le volume des transactions atteint 55 487 maisons, en progression de 17,6 % 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 (9,3 %) au cours des trois premiers trimestres de 2002 par rapport à ceux 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 (10,6 %), en Nouvelle-Écosse (10,0 %) et en Ontario (8,9 %).

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

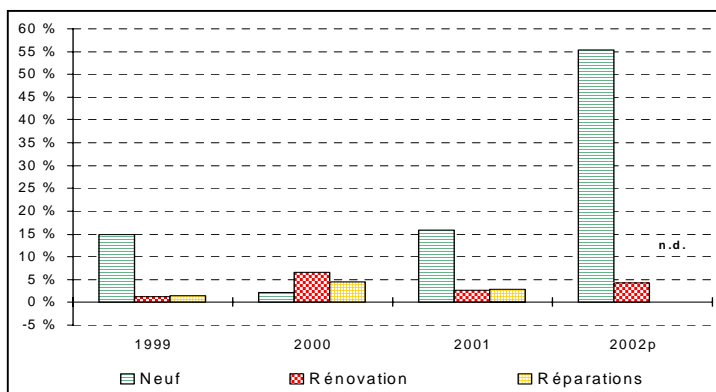


### Les investissements en construction neuve dominant

*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. Après trois trimestres en 2002, les parts respectives sont de 39,7 % (rénovation) et de 47,3 % (construction neuve).

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



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 35,7 % (rénovation) et de 51,7 % (construction neuve).

Par ailleurs, on constate que le rythme de croissance des dépenses en construction neuve (55,3 %) dépasse celui de la rénovation (4,2 %) au cours des trois premiers trimestres de 2002 au Québec ; ainsi, les dépenses relatives à la construction neuve dominent l'ensemble des dépenses liées à l'habitation.

### Conclusion

Si l'année 2001 fut généralement une très bonne année pour l'activité en habitation, l'année 2002 sera spectaculaire. 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 une influence non négligeable sur le marché de la propriété neuve destinée tant aux propriétaires occupants qu'aux copropriétaires, quatre mises en chantier sur cinq y étant destinées. De même, le secteur de la revente se ressent de la baisse du nombre de logements locatifs disponibles ; la demande demeure toujours fébrile et l'augmentation des prix en est la conséquence immédiate.

En somme, la situation montre des tensions sur l'ensemble des marchés en 2002 alors que la croissance économique demeure au rendez-vous. La réaction des acteurs est vive et devrait se poursuivre l'an prochain, ce qui pourrait atténuer ces tensions.

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) 873-9612 (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