

## Le secteur locatif maintient une croissance soutenue en 2003

### APERÇU

#### Les mises en chantier continuent d'augmenter

En début de 2003, les mises en chantier dépassent celles du premier trimestre de l'année dernière.

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

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

#### Le logement locatif maintient une cadence élevée

Les mises en chantier locatives, en forte hausse, sont suivies de près par celles de la copropriété.

#### Le marché de la maison usagée progresse différemment

La valeur moyenne des transactions augmente alors que le volume de celles-ci diminue.

#### 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 continuent d'augmenter

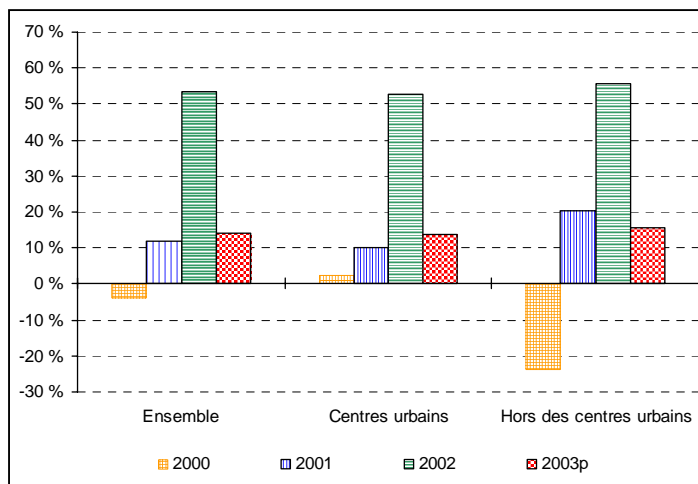
*L'activité de construction domiciliaire, qui avait accéléré la cadence en 2002, poursuit sa croissance en 2003.*

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction domiciliaire a crû de 53,4 % en 2002 par rapport à 2001 pour atteindre 42 452 logements mis en chantier. Au cours du premier trimestre de 2003, on enregistre une augmentation de 14,0 % (7 581 logements) par rapport au trimestre correspondant de 2002. Cette hausse traduit la combinaison d'une augmentation (13,7 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse plus importante de 15,9 % de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains**.

Dans l'ensemble du Canada, l'année 2002 s'est terminée en hausse également (26,0 %). De janvier à mars 2003, le volume des mises en chantier croît de 5,9 % par rapport à 2002 pour se situer à 38 271 logements.

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. De même, le vocable propriété individuelle se réfère à celui de propriétaire occupant utilisé par la SCHL.

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

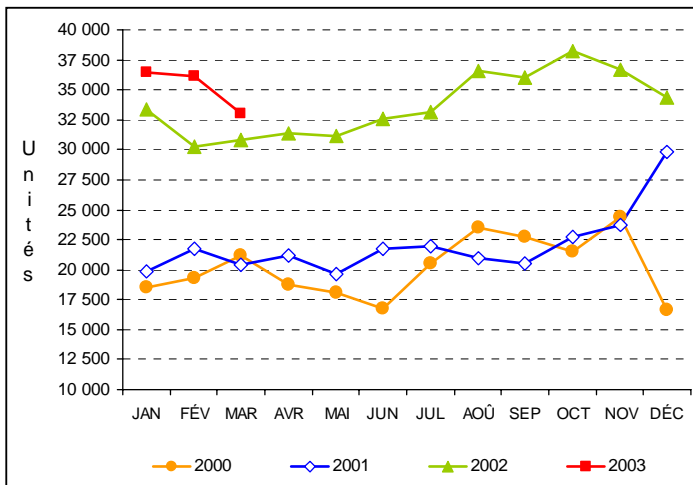


Cette variation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 18,4 % en Colombie-Britannique, de 18,1 % dans la région Atlantique, de 1,4 % en Ontario et de 0,9 % dans les Prairies.

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (5 808 logements) croît de 13,3 % au premier trimestre de 2003 par rapport à celui de 2002. Cependant, cette variation change beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Québec (89,7 %), de Trois-Rivières (88,6 %) et de Sherbrooke (47,5 %) enregistrent des augmentations très fortes alors que celles de Montréal (2,7 %) et de Gatineau (1,4 %) affichent une certaine stagnation. À Saguenay, on constate une baisse substantielle (-43,8 %). Notons que la RMR de Montréal compte pour 71 % des mises en chantier de l'ensemble des RMR.

Si on examine les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec, on peut observer un niveau d'activité supérieur au cours de 2003 de telle sorte que le volume se maintient nettement au-dessus de celui de l'an 2002 ou des années précédentes.

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



Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, pour 2003, une tendance semblable à celle enregistrée au Québec.

### Les stocks de logements neufs s'accroissent

**Le volume des logements en construction croît beaucoup plus rapidement que celui des mises en chantier.**

La hausse des mises en chantier est à mettre en parallèle avec celle des stocks de logements neufs. Ainsi, à la fin de mars 2003, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 17 514 logements, soit une hausse de 33,8 % par rapport au volume de mars 2002 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 14,0 % sur ce territoire. Il s'agit d'une nouvelle hausse des stocks qui accentue la progression amorcée en 1998.

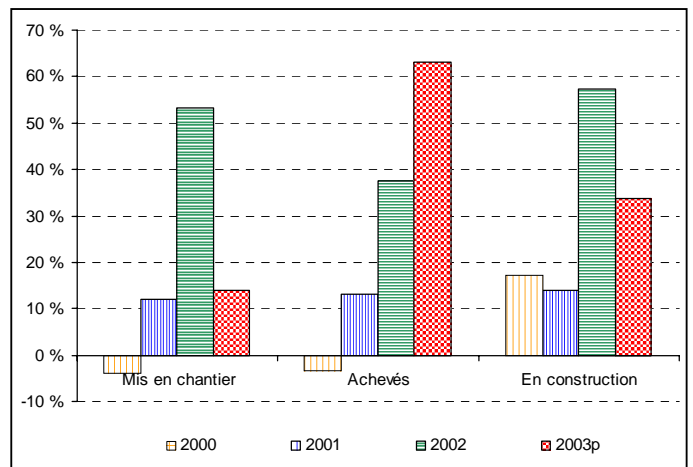
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation **stocks globaux**, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de mars 2003, ces stocks globaux se situent à 16 989 unités, soit un niveau de 42,3 % supérieur à celui de mars 2002.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** alors qu'on enregistre une croissance beaucoup plus faible (13,3 %) des mises en chantier en 2003.

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 (66,2 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (14,8 %).

En somme, même s'il s'agit d'une accélération du mouvement à la hausse des stocks amorcée en 1998, cette progression est semblable à celle des mises en chantier ; on peut ainsi observer que les producteurs anticipent une demande soutenue de logements 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 maintient une cadence élevée

**Le secteur du logement locatif et celui de la copropriété affichent une hausse importante de leurs mises en chantier.**

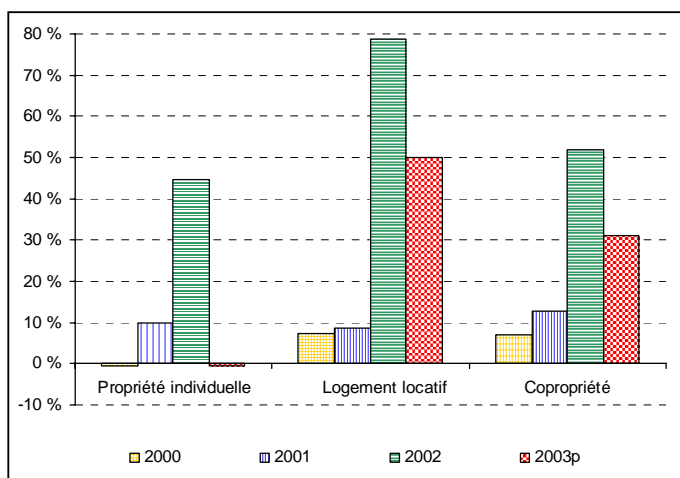
Les fluctuations de l'activité de construction résidentielle ne se produisent pas uniformément dans les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. Après une bonne croissance en 2002 (44,7 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (3 418 logements) stagnent (-0,5 %) dans les **centres urbains** du Québec au cours du premier trimestre de 2003.

Cependant, le secteur du logement locatif affiche une tout autre performance avec une hausse substantielle de ses mises en chantier (50,2 %) en 2003. Cette hausse dans le secteur locatif confirme la reprise amorcée dans ce secteur en 1999. De plus, la part du marché locatif (23,4 %) dans l'ensemble des mises en chantier dépasse les 20 % pour la deuxième fois depuis 1993, bien que le nombre de logements visés soit de seulement 1 488 unités.

Pour sa part, la copropriété n'est pas en reste en 2003 avec une augmentation de 31,1 %, ce qui se traduit par un volume de 1 442 logements mis en chantier, soit 22,7 % de l'ensemble.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec au cours du premier trimestre de 2003 ; en ce qui concerne les maisons pour propriété individuelle, on note une légère baisse (-1,9 %) des mises en chantier par rapport à 2002 alors que celles destinées au marché locatif diminuent de 34,8 % par rapport à 2002 avec un volume de 2 006 logements. Quant à la copropriété, elle croît de 39,2 %.

### 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 en baisse de 14,3 % (propriété individuelle) et en hausse de 12,6 % (logement locatif) ; cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'est que de 7,9 % alors que la copropriété en constitue 33,0 % et le marché pour la propriété individuelle, 58,7 %.

La stagnation des mises en chantier pour propriété individuelle intervient à la suite d'une hausse spectaculaire (44,7 %) en 2002. On peut ainsi penser qu'un certain nombre de ménages ont devancé leur décision d'être propriétaires à la lumière des tensions sur le marché locatif qui entraînent des hausses de loyer et de la persistance des bas taux d'intérêt hypothécaire. Dans cette perspective, on ne peut se surprendre de la stagnation dans ce segment de marché.

Mais cette explication devient moins pertinente pour le secteur de la copropriété où les mises en chantier connaissent un début d'année fulgurant en 2003. On assiste probablement à une certaine substitution entre les marchés de la propriété individuelle et de la copropriété.

Du côté locatif, on peut se demander si la hausse considérable des mises en chantier permettra d'atténuer les tensions sur le marché. En fait, la production actuelle de logements locatifs connaît une forte croissance, mais le nombre d'unités nouvelles disponibles sur le marché demeure marginal par rapport à l'ensemble du parc. On ne peut donc espérer un dénouement rapide de la crise (caractérisée par une pénurie de logements abordables et des hausses de loyer significatives) qui sévit dans la mesure où la demande demeure soutenue.

Par ailleurs, cette situation difficile ne prévaut pas de façon uniforme sur le territoire du Québec. Alors que les RMR de Montréal, de Québec et de Gatineau sont durement affectées, d'autres régions bénéficient de situations plus favorables ; c'est le cas notamment de quelques villes de taille moyenne.

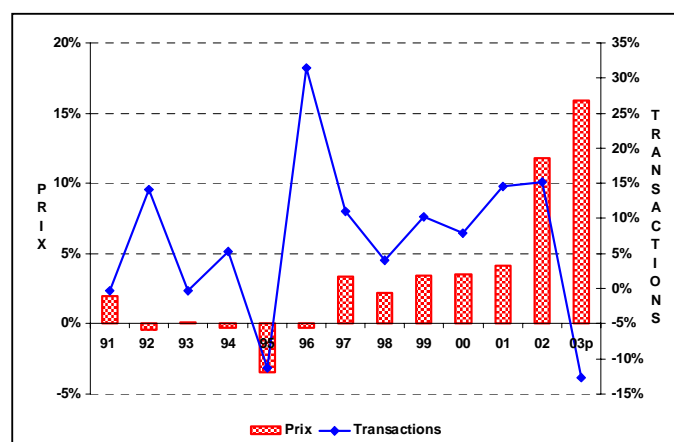
### Le marché de la maison usagée progresse différemment

*La croissance du prix de vente moyen des maisons accompagne maintenant une baisse importante du volume des transactions.*

Au Québec, entre 1998 et 2002, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 3,4 %, de 3,5 %, de 4,1 % et de 11,8 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 10,2 %, de 8,0 %, de 14,6 % et de 15,2 % du volume des transactions se sont produites. Au cours du premier trimestre de 2003, la tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 15,9 % par rapport à 2002 pour se situer à 190 972 \$. Le volume des transactions atteint 20 034 maisons, en baisse de 12,7 % comparé à 2002. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à la baisse du volume des transactions, révèle une situation de forte demande dans le marché de la revente de logements où le nombre de maisons disponibles à la vente diminue.

Au Canada, après une hausse de 9,5 % en 2002, les prix augmentent de nouveau (8,5 %) au cours du premier trimestre de 2003 par rapport à 2002. La plupart des provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent dans les différentes régions. Les hausses les plus significatives interviennent au Manitoba (8,3 %), en Alberta (7,6 %), en Ontario (6,5 %) et en Colombie-Britannique (5,7 %).

### Marché de la maison usagée au Québec Taux annuels de variation des prix et des transactions

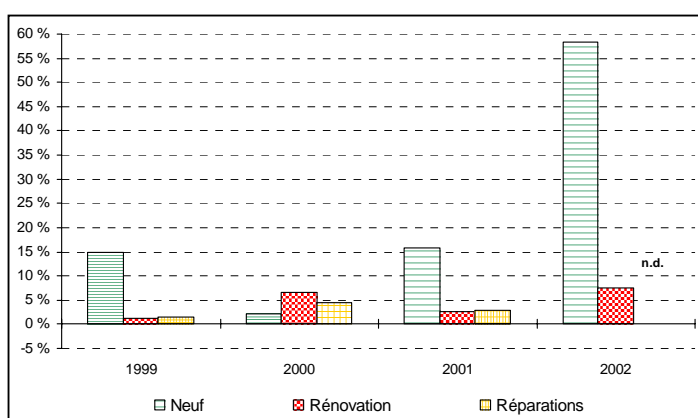


## Les investissements en construction neuve dominant

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

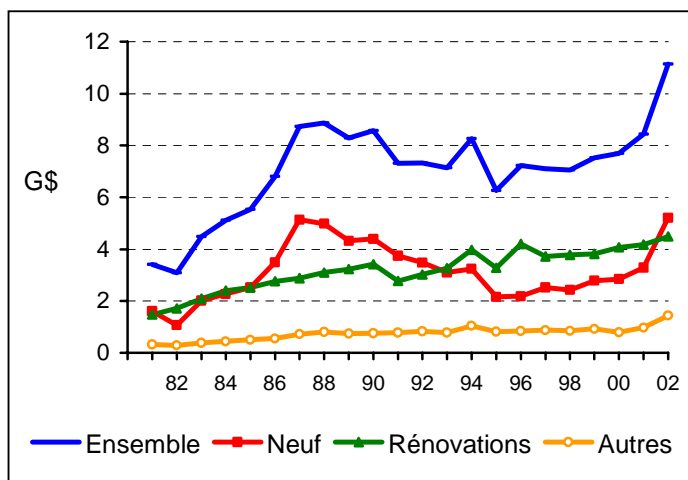
En 2001, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 4,2 milliards de dollars, soit à 49,5 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 3,3 milliards de dollars, soit 39,0 % de l'ensemble. En 2002, les parts respectives sont de 40,3 % (rénovation) et de 46,8 % (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 dollars.

### Immobilisations en habitation au Québec Valeurs en milliards de dollars courants



De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 21,2 milliards de dollars, soit 48,5 % de l'ensemble. En 2002, les parts respectives sont de 35,3 % (rénovation) et de 51,9 % (construction neuve).

Par ailleurs, on constate que le rythme de croissance des dépenses en construction neuve (58,4 %) dépasse celui de la rénovation (7,6 %) en 2002 au Québec ; ainsi, les dépenses relatives à la construction neuve dominent l'ensemble des dépenses liées à l'habitation.

## Conclusion

Si l'année 2002 fut une excellente année pour l'activité en habitation, l'année 2003 s'annonce très bonne. Quelques indicateurs affichent déjà des hausses considérables pour le secteur locatif et celui de la copropriété. Quant au marché de la propriété individuelle, il est stable. Par ailleurs, le marché de la maison usagée révèle une demande soutenue qui a pour conséquence une nouvelle hausse des prix ; toutefois, le volume des transactions commence à diminuer.

La bonne tenue de l'économie depuis quelques années ainsi que la faiblesse des taux d'intérêt hypothécaire expliquent sans doute cette situation. En outre, le resserrement du marché locatif qui entraîne des hausses de loyer importantes exerce une influence non négligeable sur le marché de la propriété neuve destinée tant aux propriétaires individuels qu'aux copropriétaires ainsi que sur le marché de la maison usagée.

En somme, la relance est bien amorcée sur l'ensemble des marchés en 2003 alors que l'activité de construction domiciliaire poursuit sa progression et maintient une cadence élevée.

Claude-Rodrigue Deschênes



L'habitation au Québec est un bulletin trimestriel produit par la Direction de la planification, de la recherche et de la concertation (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