

Le logement locatif et la copropriété consolident leurs positions

APERÇU

Les mises en chantier maintiennent une cadence soutenue

En 2003, les mises en chantier de logements dépassent celles des trois premiers trimestres de l'année dernière.

Les stocks de logements neufs augmentent

Les taux de croissance des logements en construction ou achevés sont supérieurs à ceux des mises en chantier.

La copropriété poursuit sa croissance

Les mises en chantier dans le secteur de la copropriété montrent une hausse substantielle en 2003.

Le marché de la maison usagée se stabilise

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

La rénovation poursuit son rythme

Même si les dépenses en construction neuve augmentent plus rapidement que celles de la rénovation, ces dernières conservent un niveau plus élevé.

Les mises en chantier maintiennent une cadence soutenue

L'activité de construction domiciliaire, qui avait accéléré le rythme en 2002, continue de croître en 2003.

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction domiciliaire a crû de 53 % en 2002 par rapport à 2001 pour atteindre 42 452 logements mis en chantier. Au cours des trois premiers trimestres de 2003, on enregistre une augmentation de 15 % (36 143 logements) par rapport aux trimestres correspondants de 2002. Cette hausse traduit la combinaison d'une augmentation (16 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse moins importante de 13 % 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 %). De janvier à septembre 2003, le volume des mises en chantier croît de 6 % par rapport à 2002 pour se situer à 160 191 logements.

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

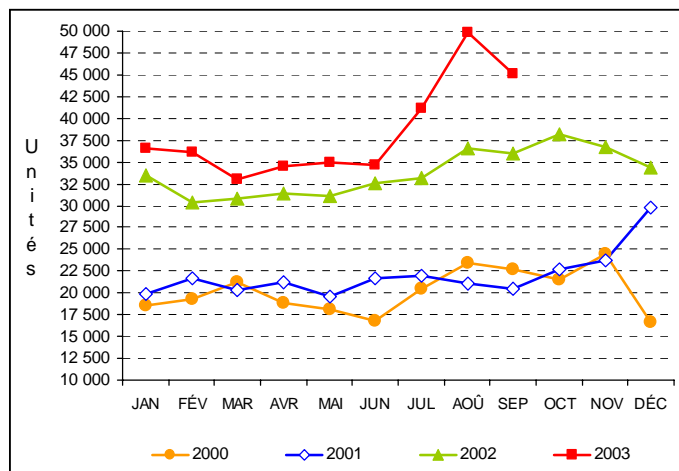


Cette variation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 20 % en Colombie-Britannique, de 14 % dans la région Atlantique alors qu'elles stagnent (1 %) en Ontario et régressent dans les Prairies (-1 %).

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (25 165 logements) croît de 15 % au cours des trois premiers trimestres de 2003 par rapport à ceux de 2002. Cependant, cette variation change beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Québec (38 %), de Montréal (14 %) et de Sherbrooke (9 %) enregistrent des augmentations significatives alors que celles de Gatineau (0 %) et de Trois-Rivières (-1 %) stagnent ; Saguenay affiche une baisse de 5 % de ses mises en chantier. Notons que la RMR de Montréal compte pour 69 % des mises en chantier de l'ensemble des RMR en 2003.

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 Volume mensuel annualisé Centres urbains du Québec



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

Les stocks de logements neufs augmentent

Le volume des logements en construction croît 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 septembre 2003, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 19 794 logements, soit une hausse de 28 % par rapport au volume de septembre 2002 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 15 % sur ce territoire. Il s'agit d'une nouvelle hausse des stocks qui accentue la progression amorcée en 1998.

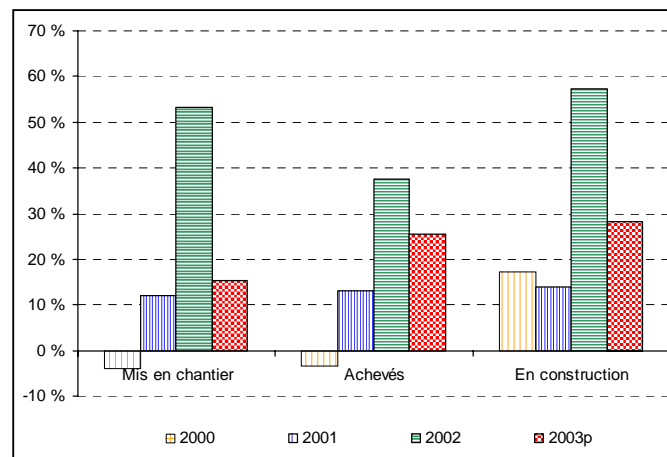
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation **stocks globaux**, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de septembre 2003, ces stocks globaux se situent à 17 372 unités, soit un niveau de 31 % supérieur à celui de septembre 2002.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** alors qu'on enregistre une croissance moins grande (15 %) 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 (53 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (0 %).

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 Taux annuel de variation du nombre de logements Ensemble du Québec



La copropriété poursuit sa croissance

Le secteur du logement locatif et surtout celui de la copropriété affichent une hausse significative 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 (45 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (15 723 logements) stagnent (3 %) dans les **centres urbains** du Québec au cours des trois premiers trimestres de 2003.

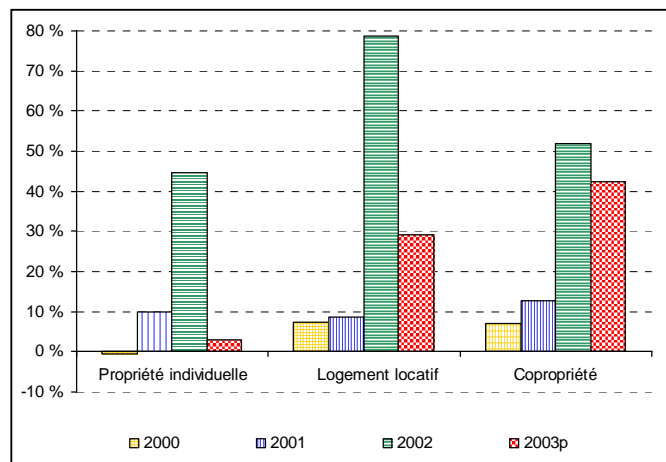
Cependant, le secteur de la copropriété vogue à une tout autre allure avec une hausse substantielle de ses mises en chantier (42 %) en 2003. Cette hausse dans ce secteur confirme la reprise amorcée en 2001. De plus, la part du marché de la copropriété (23 %) dans l'ensemble des mises en chantier constitue un sommet historique depuis 1983 avec 6 480 logements.

Pour sa part, le logement locatif n'est pas en reste en 2003 avec une augmentation de 29 % par rapport à 2002, ce qui se traduit par un volume de 6 234 logements mis en chantier, soit une part de marché de 22 % de l'ensemble.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec au cours des trois premiers trimestres de 2003 ; en ce qui concerne les maisons pour propriété individuelle, on note une légère baisse (-3 %) des mises en chantier par rapport à 2002 alors que celles destinées au marché locatif stagnent (-1 %) par rapport à 2002 avec un volume de 7 952 logements. Quant à la copropriété, elle croît de 32 % pour atteindre 28 910 mises en chantier.

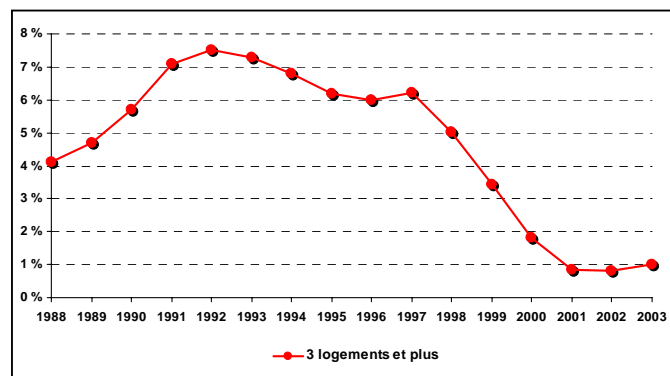
Tout compte fait, le secteur locatif demeure plus actif au Québec que dans le reste du Canada avec 44 % des mises en chantier de l'ensemble canadien en 2003.

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



En Ontario, les variations respectives sont une baisse de 7 % de la propriété individuelle et une hausse significative du logement locatif (23 %) et de la copropriété (27 %) ; cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'est que de 6 % alors que la copropriété en constitue 21 % et le marché pour la propriété individuelle, 73 %.

Taux d'inoccupation en octobre Régions métropolitaines du Québec



Au Québec, du côté locatif, on peut se demander si la hausse importante 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 faible par rapport à l'ensemble du parc. Par ailleurs, les derniers taux d'inoccupation annoncés indiquent que certaines tensions persistent sur ce marché.

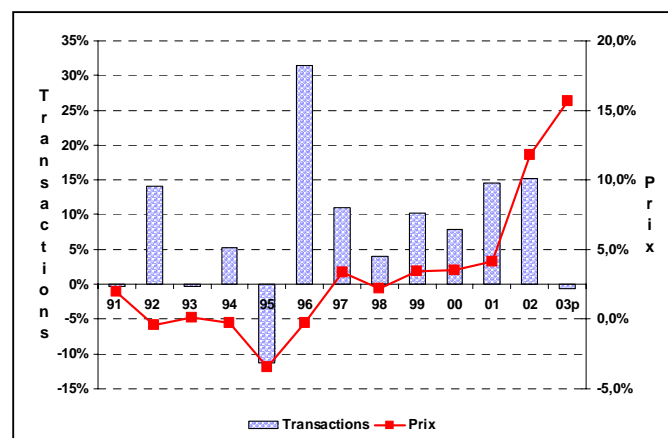
Alors que les RMR de Montréal, de Québec et de Gatineau améliorent légèrement leur sort respectif, les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières subissent un nouveau resserrement de leur marché locatif. Cette situation vient atténuer quelque peu les difficultés rencontrées sur ce marché. On ne peut toutefois 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.

Le marché de la maison usagée se stabilise

Une croissance substantielle du prix de vente moyen des maisons accompagne maintenant une stagnation du volume des transactions.

Au Québec, entre 2000 et 2002, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 4 % et de 12 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 15 % du volume des transactions se sont produites. Au cours des trois premiers trimestres de 2003, le volume des transactions atteint 55 213 maisons, en légère baisse de 1 % comparé à 2002. La tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 16 % par rapport à 2002 pour se situer à 147 147 \$. 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 diminue faiblement.

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



Au Canada, après une hausse de 10 % en 2002, les prix augmentent de nouveau (9 %) au cours des trois premiers trimestres 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 (10 %), en Alberta (8 %), en Colombie-Britannique (8 %) et en Ontario (7 %).

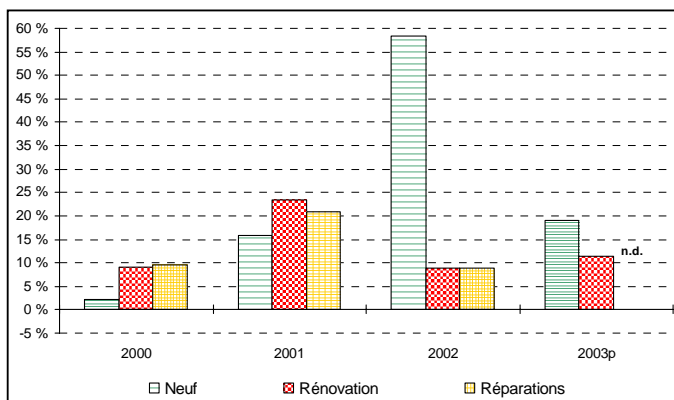
La rénovation maintient son rythme

L'activité de construction neuve augmente significativement alors que la rénovation poursuit sa lancée.

En 2002, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 5,6 milliards de dollars, soit à 46 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 5,2 milliards de dollars, soit 43 % de l'ensemble. Après trois trimestres en 2003, les parts respectives sont semblables à 44 %.

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2002, les dépenses en rénovation ont constitué 40 % des investissements totaux en habitation, soit 22,1 milliards de dollars. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 27,4 milliards de dollars, soit 50 % de l'ensemble. Au cours des trois premiers trimestres de 2003, les parts respectives sont de 41 % (rénovation) et de 49 % (construction neuve) au Canada.

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 (19 %) dépasse celui de la rénovation (11 %) au cours des trois premiers trimestres de 2003 au Québec ; toutefois, les dépenses relatives à la rénovation dominent légèrement l'ensemble des dépenses liées à l'habitation.

Conclusion

Alors que l'année 2002 enregistrait un rebondissement majeur de l'activité résidentielle, l'année 2003 constitue une consolidation de cette activité ; à cet égard, les secteurs du logement locatif et de la copropriété se démarquent particulièrement et indiquent la préférence des consommateurs pour des formes de logement plus denses qui renforcent le tissu urbain. Du côté de la maison de propriété individuelle, son volume de production est stable grâce à une légère hausse de ses mises en chantier.

Le resserrement du marché locatif se détend quelque peu alors que les taux d'inoccupation sont en légère croissance.

Si la conjoncture économique demeure favorable, on peut s'attendre à un volume de mises en chantier d'environ 48 000 unités, ce qui représente un effort soutenu de l'industrie à s'ajuster à une demande persistante.

Claude-Rodrigue Deschênes

Yvon Chouinard

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

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.