

Progression soutenue en ce début de 2004

APERÇU

Les mises en chantier accentuent leur rythme

Au premier trimestre de 2004, les mises en chantier de logements affichent une croissance vigoureuse.

Les stocks de logements neufs se stabilisent

Les taux de croissance des logements en construction demeurent inférieurs à ceux des mises en chantier.

La copropriété augmente sa part de marché

Grâce à une hausse de leur cadence, les mises en chantier de copropriétés accaparent une nouvelle part de marché.

Le prix de la maison usagée est encore en hausse

Si la valeur moyenne des transactions augmente, le volume de celles-ci tend à se stabiliser.

Les dépenses en construction neuve continuent de croître

Les dépenses en construction neuve augmentent plus rapidement que celles de la rénovation en 2004.

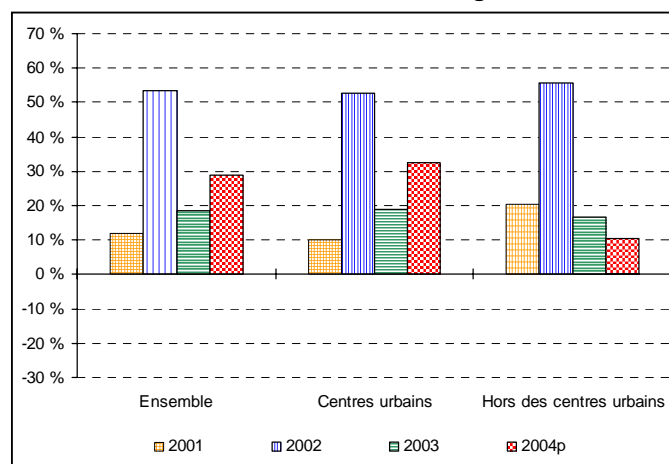
Les mises en chantier accentuent leur rythme

L'activité de construction domiciliaire, qui a connu une excellente croissance en 2003, augmente sa cadence en 2004.

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction résidentielle croît de 29 % au cours des trois premiers mois de 2004 par rapport aux mois correspondants de 2003 pour atteindre 9 774 logements mis en chantier. Il s'agit d'une production deux fois plus importante que celle enregistrée au début de 2003. Cette hausse traduit la combinaison d'une augmentation (33 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse plus faible de 11 % de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains**.

Dans l'ensemble du Canada, le premier trimestre de 2004 se termine en hausse également (3 %) par rapport à 2003, le volume des mises en chantier atteignant 39 382 logements.

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

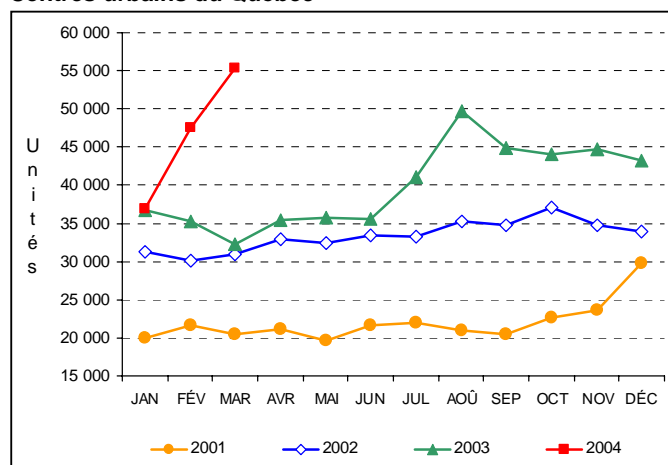


Cette variation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 42 % en Colombie-Britannique alors qu'elles régressent dans les Prairies (-4 %), en Ontario (-15 %) et dans la région Atlantique (-16 %).

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on observe que le nombre de logements mis en chantier (7 582 logements) augmente de 31 % au cours du premier trimestre de 2004 par rapport à 2003. Cependant, cette variation change beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Gatineau (90 %), de Sherbrooke (62 %), de Trois-Rivières (48 %) et de Montréal (33 %) enregistrent des augmentations significatives alors que celles de Québec (-3 %) et de Saguenay (-15 %) affichent une baisse de leurs mises en chantier. Notons que la RMR de Montréal compte pour 72 % des mises en chantier de l'ensemble des RMR pour le premier trimestre de 2004.

Un examen des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec révèle un niveau élevé d'activité en début de 2004, de telle sorte que le volume se maintient nettement au-dessus de celui de l'an 2003 ou des années précédentes.

Logements mis en chantier Volume mensuel annualisé Centres urbains du Québec



Au Canada, si les données mensuelles désaisonnalisées montrent, pour le premier trimestre de 2004, une tendance à la hausse par rapport à celle enregistrée au premier trimestre de 2003, cette tendance demeure moins accentuée que celle du Québec.

Les stocks de logements neufs se stabilisent

Le volume des logements en construction croît moins 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 2004, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 22 256 logements, soit une hausse de 27 % par rapport au volume de mars 2003 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 29 % sur ce territoire. Cette hausse des stocks indique une certaine stabilisation de ceux-ci.

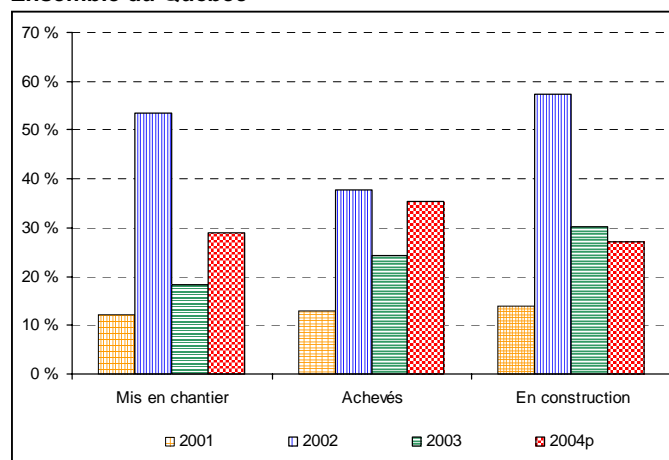
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation **stocks globaux**, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de mars 2004, ces stocks globaux se situent à 21 537 unités, soit un niveau de 27 % supérieur à celui de mars 2003.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** où on enregistre une forte hausse (31 %) des mises en chantier au premier trimestre de 2004.

Dans ces régions, lorsqu'on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks est essentiellement due aux logements multiples (44 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (-2 %).

En somme, on assiste à une stabilisation du mouvement des stocks dont la progression est moindre que celle des mises en chantier ; ce qui dénote que les producteurs anticipent avec prudence la 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 augmente sa part de marché

Le secteur de la copropriété enregistre une croissance substantielle de ses mises en chantier.

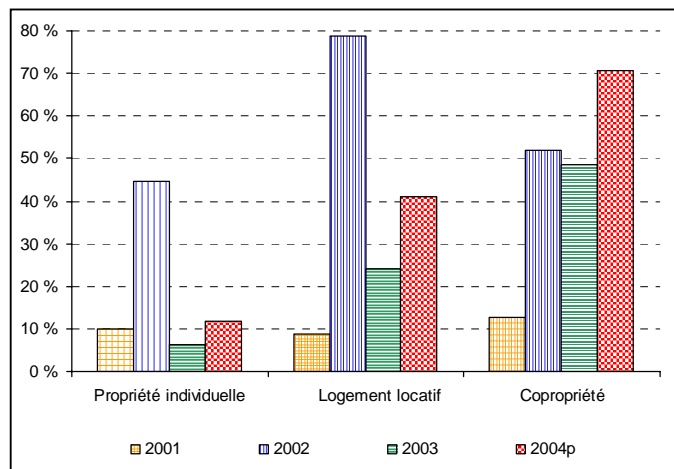
La progression de l'activité de construction résidentielle ne se produit pas uniformément dans les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. Après une croissance en 2003 (6 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (3 823 logements) progressent modérément (12 %) dans les **centres urbains** du Québec en ce début de l'année 2004.

Cependant, le secteur de la copropriété vogue à une tout autre allure avec une forte hausse de ses mises en chantier (71 %) au premier trimestre de 2004. La hausse dans ce secteur accentue la reprise amorcée en 2001. De plus, la part de marché de la copropriété (29 %) dans l'ensemble des mises en chantier constitue un sommet historique depuis 1983 avec 2 460 logements entre janvier et mars 2004.

Pour sa part, le logement locatif n'est pas en reste au premier trimestre de 2004 avec une augmentation de 41 % par rapport à celui de 2003, ce qui se traduit par un volume de 2 101 logements mis en chantier, soit une part de marché de 25 % de l'ensemble.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec en début de 2004 ; en ce qui concerne les maisons pour propriété individuelle, on observe une légère hausse (3 %) des mises en chantier par rapport à 2003 alors que celles destinées au marché locatif diminuent (-6 %) par rapport à 2003 avec un volume de 1 879 logements. Quant à la copropriété, elle décroît de 16 % pour atteindre 7 881 mises en chantier.

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



Tout compte fait, le secteur locatif et celui de la copropriété demeurent plus actifs au Québec que dans le reste du Canada au premier trimestre de 2004.

En Ontario, les variations respectives sont une baisse de 2 % de la propriété individuelle et une baisse significative du logement locatif (-52 %) et de la copropriété (-42 %); cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'est que de 5 % alors que la copropriété en constitue 23 % et la propriété individuelle, 72 %.

Au Québec, du côté locatif, on peut noter que la hausse importante des mises en chantier permet d'atténuer légèrement les tensions sur le marché. En fait, la production actuelle de logements locatifs connaît une forte croissance, mais le nombre de nouvelles unités disponibles sur le marché demeure faible par rapport à l'ensemble du parc.

Par ailleurs, les derniers taux d'inoccupation annoncés montrent 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 resserrement de leur marché locatif.

Dans l'ensemble, ces nouveaux résultats laissent entrevoir une diminution des difficultés rencontrées sur le marché. Le volume de logements locatifs apparus au cours des deux dernières années indique une réaction importante des producteurs face à la pénurie de logements qui sévit. Et cette réaction positive se poursuit en ce premier trimestre de 2004.

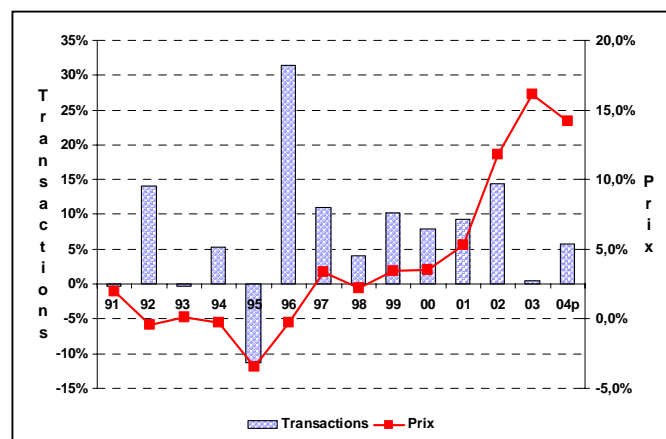
Par ailleurs, l'activité intense qui règne dans le secteur s'est également reflétée dans les interventions de la Société d'habitation du Québec et de ses partenaires. Au cours de 2003, les programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec* ont permis de livrer au moins 1 746 logements destinés à des ménages à revenu faible ou modeste. De plus, au 31 décembre 2003, plus de 6 000 autres logements étaient en voie de réalisation.

Le prix de la maison usagée est encore en hausse

Si on assiste à une croissance substantielle du prix de vente moyen des maisons depuis plusieurs années, on note un rythme différent pour le niveau des transactions.

Au Québec, entre 2002 et 2003, on enregistre une hausse du prix moyen de 16 %. En parallèle à cette augmentation de prix, la croissance du volume des transactions fut plutôt légère. Au cours du premier trimestre de 2004, le volume des transactions atteint 20 037 maisons, en hausse importante de 6 % comparée à 2003. La tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 14 % par rapport à 2003 pour se situer à 162 877 \$, ce qui représente un sommet historique. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à la stabilisation du volume des transactions, indique une situation de demande soutenue alors que le nombre de maisons disponibles diminue faiblement.

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



Au Canada, après une hausse de 10 % en 2003, les prix augmentent de nouveau (11 %) au cours du premier trimestre de 2004 par rapport à celui de 2003. Toutes les provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent entre les différentes régions.

Les hausses les plus significatives interviennent au Manitoba (14 %), en Colombie-Britannique (13 %), en Ontario (7 %) et en Alberta (7 %).

Les dépenses en construction neuve continuent de croître

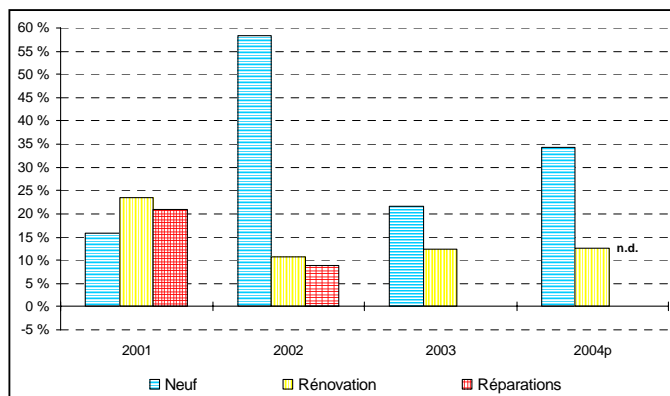
L'activité de construction neuve domine les investissements en habitation tandis que la rénovation maintient un bon rythme.

En 2003, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle s'étaient élevés à 6,4 milliards de dollars, soit à 45 %

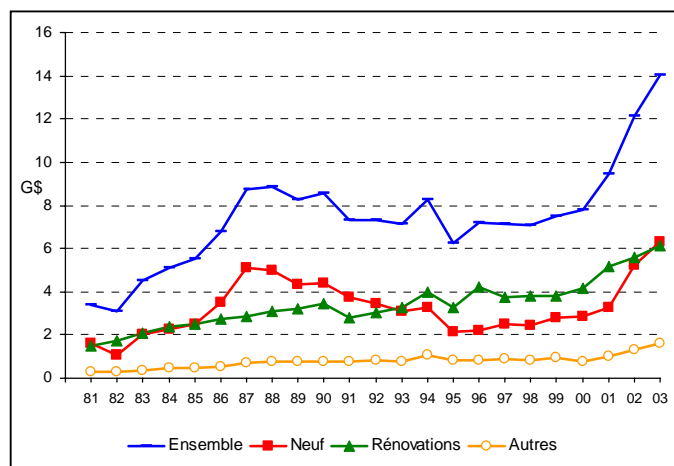
des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve avaient atteint 6,3 milliards de dollars, soit 44 % de l'ensemble. Au premier trimestre de 2004, la construction neuve affiche une hausse de 34 % alors que la rénovation croît de 13 % par rapport au premier trimestre de 2003. Les parts respectives sont de 47 % (construction neuve) et 39 % (rénovation).

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2003, les activités de construction neuve ont atteint 30,7 milliards de dollars, soit 50 % de l'ensemble tandis que celles ayant trait à la rénovation se situaient à 24,6 milliards de dollars (40 % de l'ensemble). Au premier trimestre de 2004, la construction neuve enregistre une hausse de 13 % et la rénovation, une augmentation de 14 %.

Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation des investissements



Immobilisations en habitation au Québec Valeurs en milliards de dollars courants



Si le rythme de croissance des dépenses en construction neuve s'est accéléré depuis 2001, celui de la rénovation progresse systématiquement depuis 1999 au Québec ; ainsi, en 2003, les dépenses relatives à la rénovation (6,1 milliards de dollars) sont pratiquement semblables à celles de la construction neuve (6,3 milliards de dollars). On constate d'ailleurs que la construction résidentielle est sujette à beaucoup plus de fluctuations que la rénovation.

Conclusion

Alors que l'année 2003 enregistrait un rebondissement majeur de l'activité résidentielle, le premier trimestre de 2004 renchérit sur celle-ci ; à cet égard, les secteurs de la copropriété et ceux du logement locatif se démarquent particulièrement et manifestent une nouvelle préférence des consommateurs pour une forme de logement plus dense susceptible de renforcer 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 mais sa part de marché décline.

Le resserrement du marché locatif s'atténue quelque peu alors que les taux d'inoccupation relevés l'automne dernier étaient en légère croissance. La vigueur des mises en chantier y joue certainement un rôle non négligeable. Par ailleurs, l'arrivée prochaine de nouveaux logements sociaux abordables s'ajoute aux facteurs permettant d'espérer une certaine détente sur ce marché.

Si l'activité du premier trimestre annonce celle de l'ensemble de l'année, on peut s'attendre à une production substantielle de logements en 2004.

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.habitation.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.