

La construction de logements collectifs s'intensifie

APERÇU

Les mises en chantier continuent de progresser

Au premier semestre de 2004, les mises en chantier de logements poursuivent leur ascension.

Les stocks de logements neufs augmentent

Les taux de croissance des logements en construction dépassent ceux des mises en chantier.

Le secteur locatif rebondit

Grâce à une hausse substantielle de leur mises en chantier les logements collectifs accaparent la moitié du marché.

La maison usagée devient plus dispendieuse

Alors que le volume des transactions augmente, le prix de celles-ci poursuit sa montée.

Les dépenses en construction neuve demeurent en hausse

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

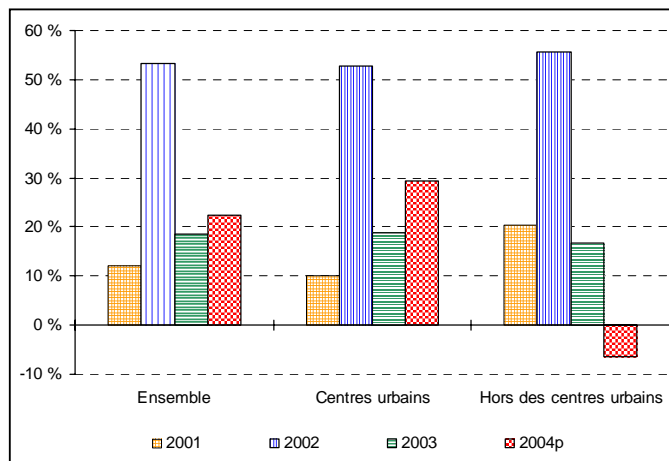
Les mises en chantier continuent de progresser

La construction résidentielle, qui a connu une excellente année en 2003, accentue ses activités en 2004.

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que la construction domiciliaire croît de 22 % au cours des six premiers mois de 2004 par rapport aux mois correspondants de 2003 pour atteindre 27 566 logements mis en chantier. Il s'agit d'une augmentation nettement supérieure à celle de l'année précédente. Cette hausse traduit la combinaison d'une forte variation (+30 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une baisse de 6 % de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains**.

Dans l'ensemble du Canada, le premier semestre de 2004 se termine en hausse également (10 %) par rapport à 2003, le volume des mises en chantier atteignant 106 760 logements.

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

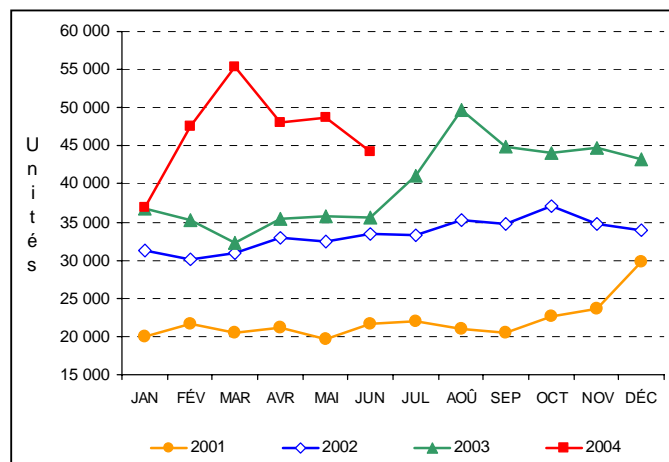


Cette variation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 46 % en Colombie-Britannique alors qu'elles régressent dans les Prairies (-3 %) et dans la région Atlantique (-7 %) ; elles sont stables en Ontario.

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on observe que le nombre de logements mis en chantier (20 658 logements) augmente de 30 % au cours du premier semestre de 2004 par rapport à 2003. Cependant, cette variation change beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Trois-Rivières (41 %), de Montréal (38 %), de Sherbrooke (30 %), de Québec (16 %) et de Gatineau (9 %) enregistrent des augmentations significatives alors que celle de Saguenay (-52 %) affiche une baisse substantielle de ses mises en chantier. Notons que la RMR de Montréal compte pour 72 % des mises en chantier de l'ensemble des RMR pour la première moitié de 2004.

Un examen des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec révèle un niveau d'activité intense 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, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, pour la première moitié de 2004, une tendance similaire à celle du Québec bien qu'elle soit un peu moins accentuée.

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 juin 2004, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 29 072 logements, soit une hausse de 37 % par rapport au volume de juin 2003 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 22 % sur ce territoire. Cette hausse des stocks indique la vigueur de la demande.

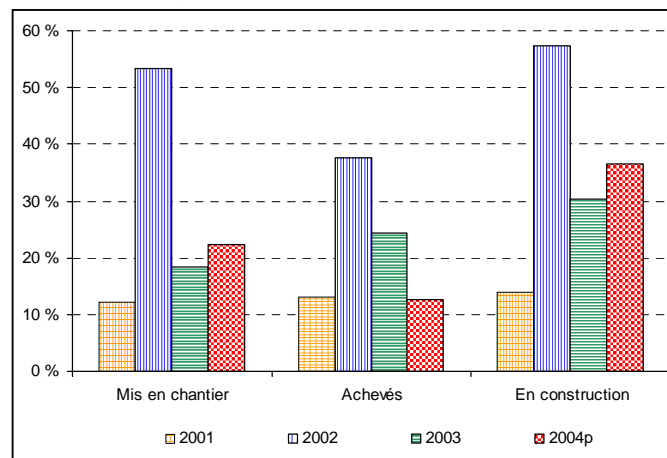
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation **stocks globaux**, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de juin 2004, ces stocks globaux se situent à 26 785 unités, soit un niveau de 43 % supérieur à celui de juin 2003.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** où on enregistre une forte hausse (30 %) des mises en chantier au premier semestre 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 (65 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (8 %).

En somme, on assiste à une nouvelle hausse des stocks dont la progression est supérieure à celle des mises en chantier ; ce qui dénote que les producteurs répondent à 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



Le secteur locatif rebondit

Le secteur de la copropriété accentue son rythme de croisière.

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 (11 763 logements) progressent modérément (11 %) dans les **centres urbains** du Québec en ce début d'année.

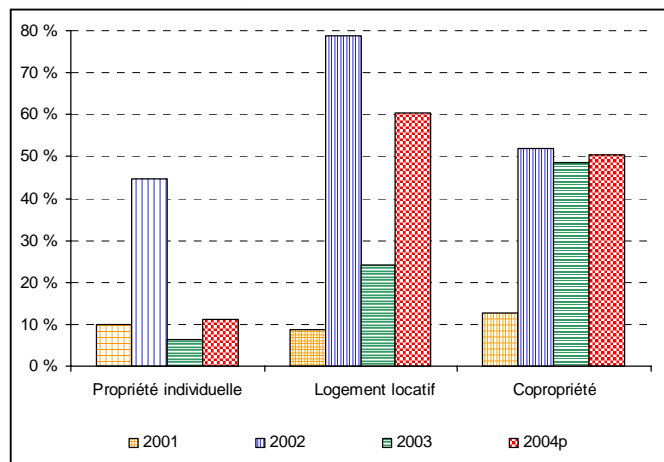
Cependant, le secteur de la copropriété vogue à une tout autre allure avec une forte hausse de ses mises en chantier (51 %) au premier semestre de 2004. La hausse dans ce secteur consolide la reprise amorcée en 2001. De plus, la part de marché de la copropriété (25 %) dans l'ensemble des mises en chantier constitue un sommet historique depuis 1983 avec 5 893 logements entre janvier et juin 2004.

Pour sa part, le logement locatif n'est pas en reste au premier semestre de 2004 avec une augmentation de 61 % par rapport à celui de 2003, ce qui se traduit par un volume de 5 479 logements mis en chantier, soit une part de marché de 23 % 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 (5 %) des mises en chantier par rapport à 2003 alors que celles destinées au marché locatif stagnent par rapport à 2003 avec un volume de 4 556 logements. Quant à la copropriété, elle croît de 12 % pour atteindre 20 116 mises en chantier.

Ainsi, le secteur locatif et celui de la copropriété demeurent plus actifs au Québec que dans le reste du Canada au cours de la première moitié de 2004.

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 hausse de 4 % de la propriété individuelle et des baisses significatives du logement locatif (13 %) et de la copropriété (10 %) ; 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 21 % et la propriété individuelle, 74 %.

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, bien que 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 dernières années indique une réaction importante des producteurs face à la pénurie de logements qui sévit. Et cette réaction positive s'intensifie en ce premier semestre de 2004.

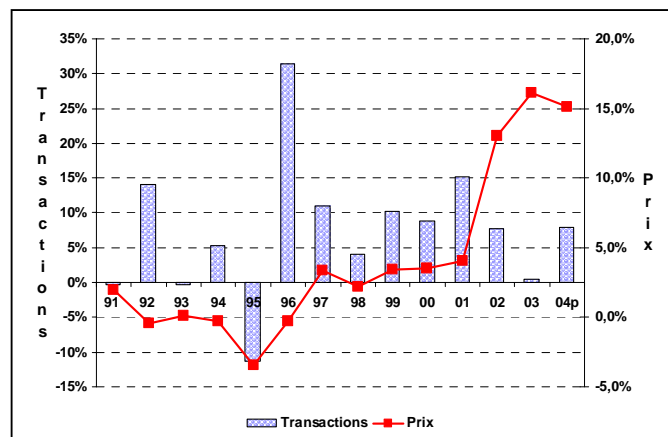
Par ailleurs, l'activité intense qui règne dans le secteur s'est également reflétée dans les interventions de la Société d'habitation du Québec et de ses partenaires. Entre juillet 2003 et juin 2004, près de 3 000 logements destinés à des ménages à revenu modeste ont été réalisés en vertu des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*. De plus, au 1^{er} juillet 2004, 5 575 logements sociaux et communautaires à loyer abordable étaient en voie de réalisation.

La maison usagée devient plus dispendieuse

Une croissance substantielle du prix de vente moyen des maisons accompagne une variation moins stable du volume des transactions.

Au Québec, entre 2002 et 2003, on enregistre une hausse de 16 % du prix moyen. En parallèle à cette augmentation de prix, la croissance du volume des transactions fut plutôt légère. Au cours du premier semestre de 2004, le volume des transactions atteint 40 479 maisons, une hausse importante de 8 % comparée à 2003. La tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 15 % par rapport à 2003 pour se situer à 168 669 \$, ce qui représente un sommet historique. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à une nouvelle hausse du volume des transactions, indique une situation de demande soutenue alors que le nombre de maisons disponibles demeure plutôt stable.

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 de la première moitié de 2004 par rapport à 2003. Toutes les provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent entre les différentes régions.

Les augmentations les plus significatives interviennent en Colombie-Britannique (14 %), au Manitoba (13 %), en Ontario (9 %) et en Alberta (7 %).

Les dépenses en construction neuve demeurent en hausse

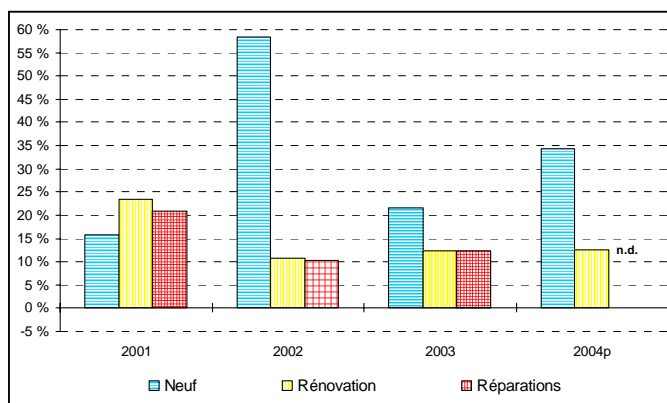
L'activité de construction neuve ne dérouge pas tandis que la rénovation conserve un rythme soutenu.

En 2003, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle s'étaient élevés à 6,4 milliards de dollars, soit 45 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve avaient atteint 6,3 milliards de dollars, soit

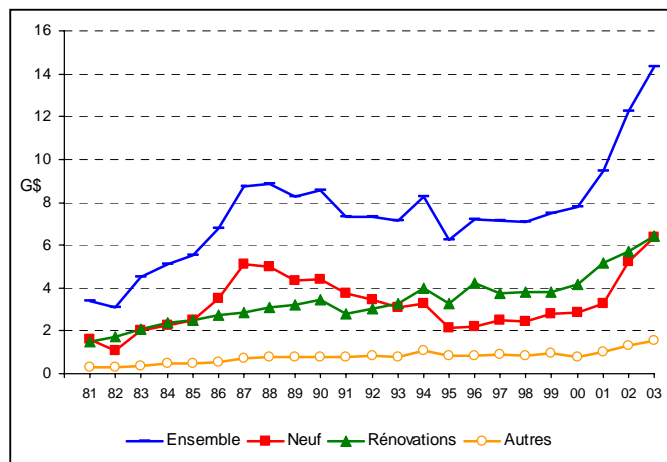
44 % de l'ensemble. Au premier trimestre de 2004, la construction neuve affiche une hausse de 34 % alors que la rénovation croît de 13 % par rapport au premier trimestre de 2003. Les parts respectives sont de 47 % (construction neuve) et 39 % (rénovation).

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 la rénovation progresse systématiquement depuis 1999, la construction neuve connaît un rythme accéléré depuis 2001 de

telle sorte que les dépenses relatives à cette dernière rejoignent pratiquement celles de la rénovation en 2003. Quant aux dépenses d'entretien et réparation, elles atteignent 2,3 milliards de dollars en 2003 grâce à un taux de croissance de 12 % par rapport à 2002.

Conclusion

Alors que l'année 2003 enregistrait un rebondissement majeur de l'activité résidentielle, le premier semestre de 2004 renchérit sur celle-ci ; à cet égard, les secteurs de la copropriété et du logement locatif se démarquent particulièrement et indiquent une nouvelle préférence des consommateurs pour un type de logement plus dense favorable au renforcement du tissu urbain. Ces secteurs accaparent pratiquement la moitié du marché. Du côté de la maison de propriété individuelle, une légère hausse des mises en chantier entraîne un volume de production stable bien que la 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.

L'activité du premier semestre annonce une progression substantielle pour l'année 2004, d'aucuns anticipant la production de logements à 56 000 unités pour l'ensemble de l'année.

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.