

La progression du secteur de la copropriété demeure forte

APERÇU

Les mises en chantier continuent de croître

En 2004, 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 maintient une cadence soutenue

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

Le marché de la maison usagée rebondit

La valeur moyenne des transactions augmente alors que le volume de celles-ci renoue avec la croissance.

La construction résidentielle poursuit son rythme

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

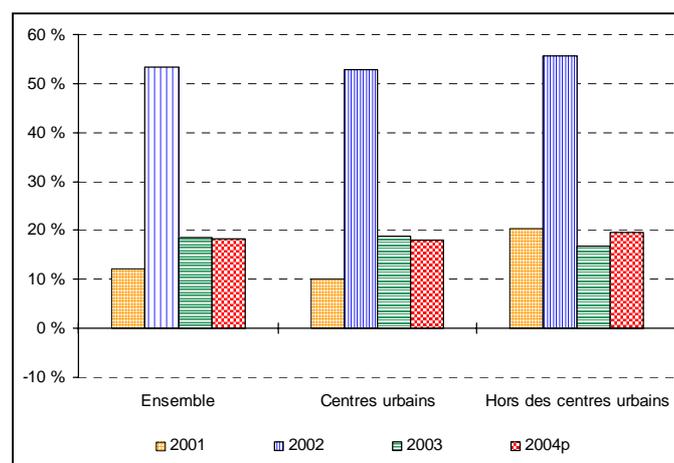
Les mises en chantier continuent de croître

L'activité de construction domiciliaire, dont le rythme s'est accéléré en 2003, continue de croître en 2004.

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction domiciliaire a crû de 19 % en 2003 par rapport à 2002 pour atteindre 50 289 logements mis en chantier. Au cours des trois premiers trimestres de 2004, on enregistre une augmentation de 18 % (42 786 logements) par rapport aux trimestres correspondants de 2003. Cette hausse traduit la combinaison pondérée d'une augmentation (18 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse semblable de 20 % de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains**.

Dans l'ensemble du Canada, l'année 2003 s'est terminée en hausse également (7 %). De janvier à septembre 2004, le volume des mises en chantier croît de 8 % par rapport à 2003 pour se situer à 172 514 logements.

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

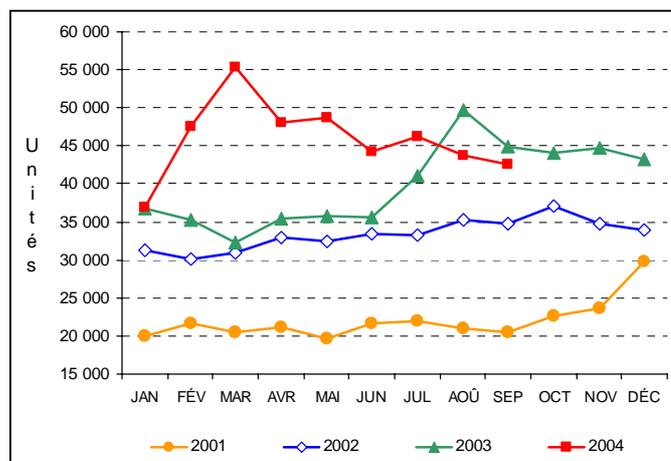


Cette variation n'est pas uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 32 % en Colombie-Britannique, alors qu'elles stagnent en Ontario (1 %) et régressent dans les Prairies (-3 %) et dans la région Atlantique (-4 %).

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (29 753 logements) croît de 18 % au cours des trois premiers trimestres de 2004 par rapport à ceux de 2003. Cependant, cette variation change beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Trois-Rivières (34 %), de Sherbrooke (25 %), de Montréal (23 %) et de Gatineau (18 %) enregistrent des augmentations significatives alors que celle de Québec (2 %) stagne tandis que celle de Saguenay (-33 %) est en chute libre. Notons que la **RMR** de Montréal compte pour 71 % des mises en chantier de l'ensemble des **RMR** en 2004.

Si on examine les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec, on peut observer un niveau d'activité élevé au cours de 2004 de telle sorte que le volume se maintient généralement 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 2004, une tendance supérieure à celle enregistrée en 2003.

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 2004, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 25 459 logements, soit une hausse de 29 % par rapport au volume de septembre 2003 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 18 % sur ce territoire. Il s'agit d'une nouvelle hausse des stocks qui accentue la progression amorcée en 1998.

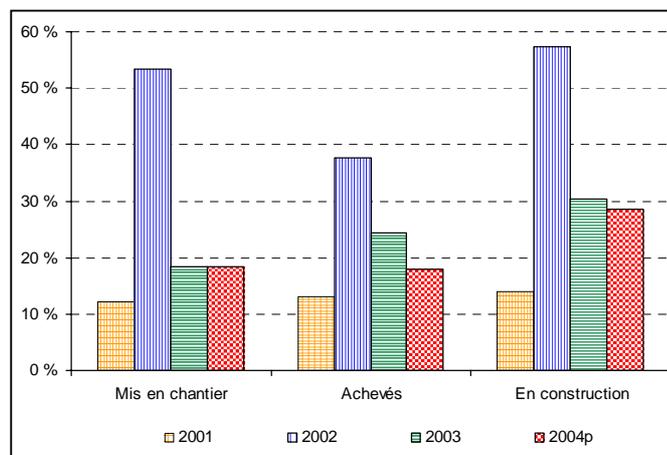
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation stocks globaux, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de septembre 2004, ces stocks globaux se situent à 27 476 unités, soit un niveau de 58 % supérieur à celui de septembre 2003.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** alors qu'on enregistre une croissance moins grande (18 %) des mises en chantier en 2004.

Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks est d'abord due aux logements multiples (65 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (44 %).

En somme, même s'il s'agit d'une accélération du mouvement à la hausse des stocks amorcée en 1998, cette progression surpasse nettement celle des mises en chantier ; on peut ainsi observer 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



La copropriété maintient une cadence soutenue

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

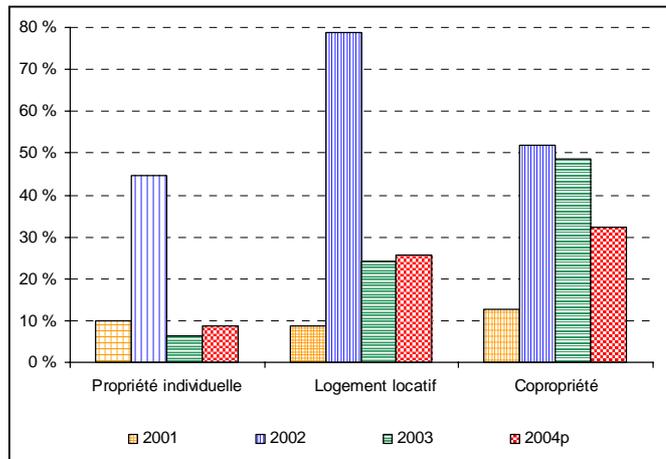
Les fluctuations de l'activité de construction résidentielle ne se produisent pas uniformément dans les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. Après une faible croissance en 2003 (6 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (17 088 logements) augmentent légèrement (9 %) dans les **centres urbains** du Québec au cours des trois premiers trimestres de 2004.

Beaucoup plus dynamique, le secteur de la copropriété poursuit sa lancée avec une hausse substantielle de ses mises en chantier (32 %) en 2004. Cette hausse dans ce secteur accentue la reprise amorcée en 2001. De plus, la part du marché de la copropriété (25 %) dans l'ensemble des mises en chantier constitue un sommet historique depuis 1983 avec 8 568 logements.

Pour sa part, le logement locatif n'est pas en reste en 2004 avec une augmentation de 26 % par rapport à 2003, ce qui se traduit par un volume de 7 842 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 au cours des trois premiers trimestres de 2004 ; en ce qui concerne les maisons pour propriété individuelle, on note une légère hausse (3 %) des mises en chantier par rapport à 2003 alors que celles destinées au marché locatif diminuent (-10 %) par rapport à 2003 avec un volume de 7 157 logements. Quant à la copropriété, elle croît de 15 % pour atteindre 33 167 mises en chantier.

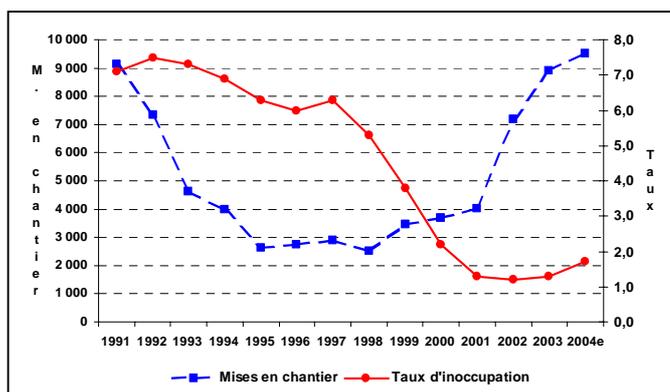
Logements mis en chantier, selon la vocation du logement Taux annuel de variation du nombre de logements Centres urbains du Québec



Tout compte fait, le secteur locatif demeure plus actif au Québec que dans le reste du Canada avec 52 % des mises en chantier de l'ensemble canadien en 2004.

En Ontario, les variations respectives sont une stagnation de la propriété individuelle (1 %), une hausse de la copropriété (11 %) et une baisse significative du logement locatif (-19 %) ; 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 22 % et le marché pour la propriété individuelle, 73 %.

Taux d'inoccupation en octobre Centres urbains 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 se résorbent lentement sur ce marché.

Alors que les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières maintiennent le resserrement de leur marché locatif, les RMR de Montréal, de Québec et de Gatineau améliorent légèrement leur sort respectif. Si cette situation vient atténuer quelque peu les difficultés rencontrées sur certains segments de marché, elle en exacerbe d'autres. On assiste à un dénouement lent 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.

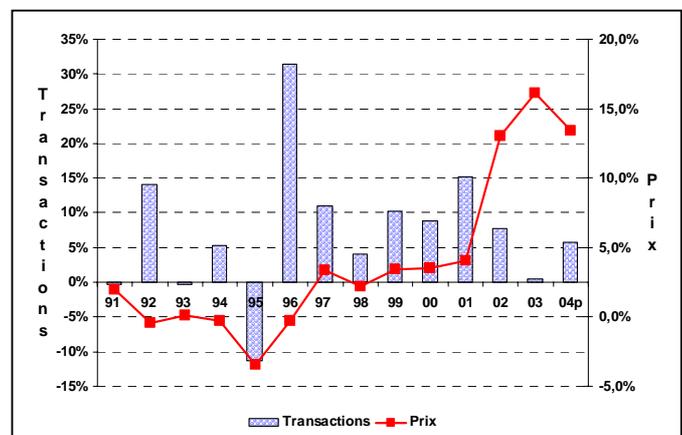
Par ailleurs, la Société d'habitation du Québec et ses partenaires fournissent des efforts constants pour accélérer la détente. Ainsi, au cours des trois premiers trimestres de 2004, plus de 3 000 logements destinés à des ménages à revenu modeste ont été prévus en vertu des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*; ceci représente une hausse de 22 % par rapport à la période correspondante de 2003. Ces logements devraient être mis en chantier en 2005.

Le marché de la maison usagée rebondit

Une croissance substantielle du prix de vente moyen des maisons accompagne une nouvelle hausse du volume des transactions.

Au Québec, entre 2001 et 2003, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 4 %, de 13 % et de 16 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 15 %, de 8 % et d'à peine 1 % du volume des transactions se sont produites. Au cours des trois premiers trimestres de 2004, le volume des transactions atteint 54 887 maisons, en hausse de 6 % comparé à 2003. La tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 13 % par rapport à 2003 pour se situer à 169 245 \$. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à la croissance du volume des transactions, révèle une situation de demande assez soutenue dans le marché de la revente de logements où le nombre de maisons disponibles augmente lentement.

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



Au Canada, après une hausse de 10 % en 2003, les prix augmentent au même rythme au cours des trois premiers trimestres de 2004 par rapport à 2003. Toutes les provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent dans les différentes régions. Les hausses les plus significatives interviennent en Colombie-Britannique (12 %), au Manitoba (12 %), en Ontario (8 %), et en Alberta (6 %),

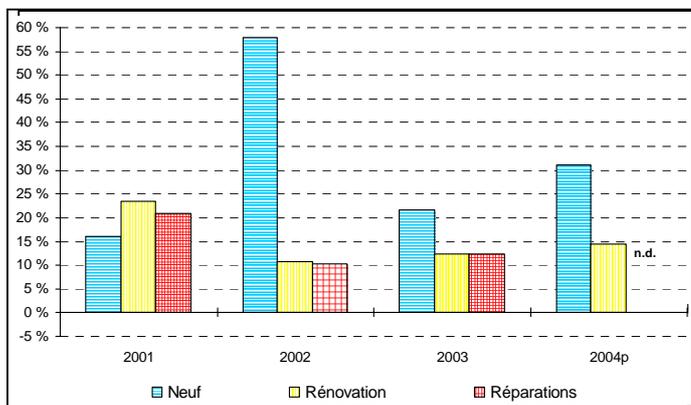
La construction résidentielle poursuit son rythme

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

En 2003, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 6,4 milliards de dollars, soit à 45 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 6,3 milliards de dollars, soit 44 % de l'ensemble. Après trois trimestres en 2004, les parts deviennent respectivement 43 % (rénovation) et 46 % (construction neuve).

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2003, les dépenses en rénovation ont constitué 40 % des investissements totaux en habitation, soit 24,6 milliards de dollars. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 30,7 milliards de dollars, soit 50 % de l'ensemble. Au cours des trois premiers trimestres de 2004, les parts respectives demeurent identiques.

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 (31 %) dépasse largement celui de la rénovation (15 %) au cours des trois premiers trimestres de 2004 au Québec ; toutefois, le niveau des dépenses relatives à la rénovation se rapproche de celui des dépenses reliées à la construction neuve.

Conclusion

Alors que l'année 2003 enregistrait une forte croissance de l'activité résidentielle, l'année 2004 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 propices au renforcement du 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 secteur du marché locatif se détend quelque peu alors que les taux d'inoccupation sont en légère croissance. Destinés aux ménages à revenu modeste, les nouveaux logements sociaux et abordables en voie de réalisation en vertu des programmes de la SHQ contribuent à cette détente.

Avec une conjoncture économique toujours favorable, on peut s'attendre à ce que le volume de mises en chantier atteigne au moins 56 000 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.habitation.qouv.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, de l'Association canadienne de l'immeuble et de la Société d'habitation du Québec. 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 habitants et plus utilisé par la SCHL. De même, le vocable propriété individuelle se réfère à celui de propriétaire occupant utilisé par la SCHL.