

Premier repli du secteur de l'habitation

APERÇU

Les mises en chantier ralentissent

Au premier trimestre de 2005, les mises en chantier de logements connaissent une baisse de régime.

Les stocks de logements neufs croissent

La croissance du volume de logements en construction se poursuit alors que les mises en chantier diminuent.

La propriété individuelle reprend des parts de marché

Grâce à une baisse moins prononcée, les mises en chantier de propriétés individuelles s'en tirent mieux.

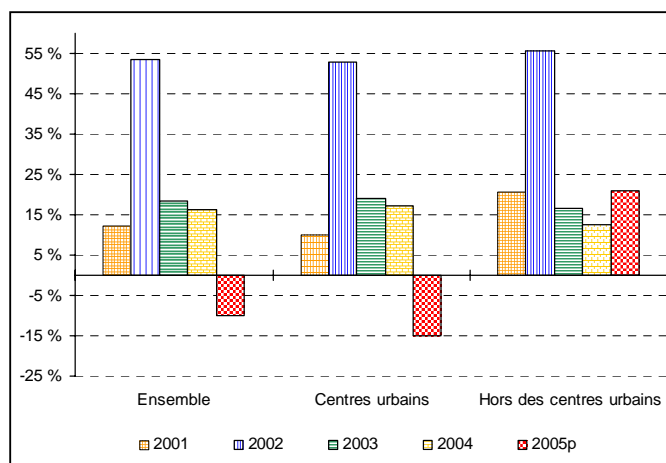
Le prix de la maison usagée demeure en hausse

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

Les dépenses en construction neuve augmentent

Les dépenses en construction neuve croissent plus rapidement que celles de la rénovation en 2005.

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



Ainsi, les RMR de Saguenay (65 %), de Québec (28 %) et de Trois-Rivières (13 %) montrent des hausses significatives alors que celles de Gatineau (-52 %), de Sherbrooke (-36 %) et de Montréal (-20 %) affichent une baisse substantielle de leurs mises en chantier. La RMR de Montréal compte pour 69 % des mises en chantier de l'ensemble des RMR pour le premier trimestre de 2005.

Dans l'ensemble du Canada, le premier trimestre de 2005 se termine en baisse également (6 %) par rapport à 2004, le volume des mises en chantier atteignant 37 084 logements.

Cette variation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 2 % en Colombie-Britannique et dans les Prairies alors qu'elles décèlent en Ontario (-11 %) et dans la région Atlantique (-3 %).

Un examen des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec révèle un niveau relativement élevé d'activité en début de 2005, de telle sorte que le volume, nettement au-dessous de celui de l'an 2004, surpasse tout de même celui des années précédentes.

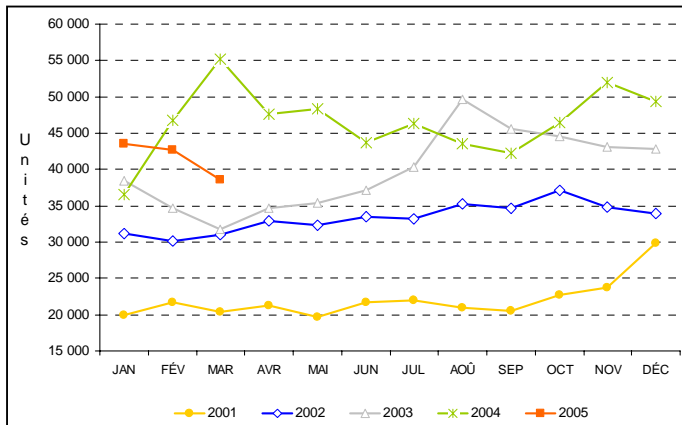
Les mises en chantier ralentissent

L'activité de construction domiciliaire, qui a connu une forte croissance en 2004, consolide ses acquis en 2005.

Pour l'ensemble du Québec, les données indiquent que l'activité de construction résidentielle diminue de 10 % au cours des trois premiers mois de 2005 par rapport aux mois correspondants de 2004 pour atteindre 8 798 logements mis en chantier. Cette baisse traduit la combinaison d'une diminution (15 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse significative de 21 % de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains**.

Lorsqu'on regarde le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (6 387 logements) diminue de 16 % au cours du premier trimestre de 2005 par rapport à 2004. Cependant, cette variation change beaucoup d'une région à l'autre.

Logements mis en chantier Volume mensuel annualisé Centres urbains du Québec



Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, pour le premier trimestre de 2005, une légère tendance à la hausse mais bien en deçà de celle enregistrée au premier trimestre de 2004. Cette tendance demeure toutefois plus favorable que celle du Québec.

Les stocks de logements neufs croissent

Le volume des logements en construction augmente alors que celui des logements achevés baisse.

La hausse des mises en chantier est à mettre en parallèle avec celle des stocks de logements neufs. Ainsi, à la fin de mars 2005, le volume des logements en construction dans l'**ensemble du Québec** se situe à 28 338 logements, soit une hausse de 27 % par rapport au volume de mars 2004 ; au même moment, les mises en chantier baissent de 10 % sur ce territoire. Cette hausse des stocks illustre l'impact du niveau élevé de l'activité en 2004.

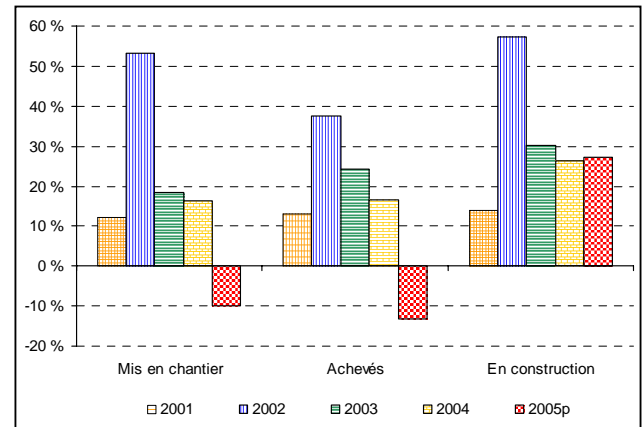
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation **stocks globaux**, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de mars 2005, ces stocks globaux se situent à 26 351 unités, soit un niveau de 22 % supérieur à celui de mars 2004.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** en dépit d'une forte baisse (-16 %) des mises en chantier au premier trimestre de 2005.

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 (32 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (0 %).

En somme, on assiste à une croissance du mouvement des stocks dont la progression est à l'opposé de celle des mises en chantier ; ce qui dénote que les producteurs complètent les travaux découlant de la demande soutenue de logements sur le marché en 2004.

Logements mis en chantier, achevés et en construction Taux annuel de variation du nombre de logements Ensemble du Québec



La propriété individuelle reprend des parts de marché

Le secteur de la propriété individuelle conserve une cadence soutenue de ses mises en chantier.

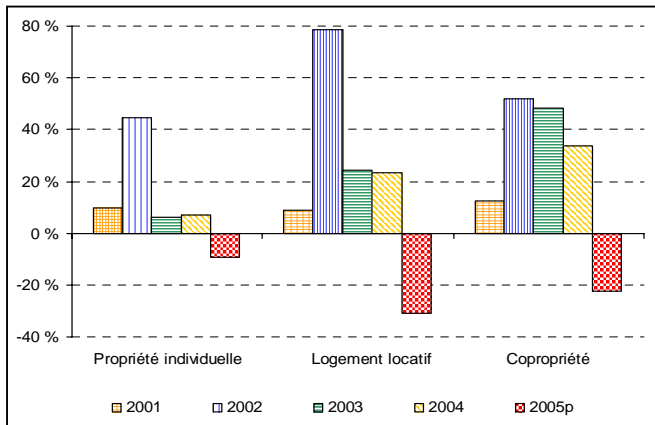
La progression de l'activité de construction résidentielle ne se produit pas uniformément dans les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. Après une croissance en 2004 (7 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (3 471 logements) diminuent modérément (-9 %) dans les **centres urbains** du Québec en ce début de l'année 2005.

Cependant, le secteur de la copropriété adopte une autre cadence avec une forte baisse de ses mises en chantier (-23 %) au premier trimestre de 2005. La baisse dans ce secteur marque la fin d'une croissance ininterrompue depuis 1997. La part de marché de la copropriété (27 %) dans l'ensemble des mises en chantier accuse un certain recul en 2005.

Pour sa part, le logement locatif subit le ralentissement le plus substantiel au premier trimestre de 2005 avec une diminution de 31 % par rapport à celui de 2004, ce qui se traduit par un volume de 1 447 logements mis en chantier, soit une part de marché de 20 % de l'ensemble.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec en début de 2005 ; en ce qui concerne les maisons pour propriété individuelle, on observe une baisse (-11 %) des mises en chantier par rapport à 2004 alors que celles destinées au marché locatif diminuent (-2 %) par rapport à 2004 avec un volume de 1 835 logements. Quant à la copropriété, elle croît de 13 % pour atteindre 8 909 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 moins actifs au Québec que dans le reste du Canada au premier trimestre de 2005.

En Ontario, les variations respectives sont une baisse de 17 % de la propriété individuelle, une hausse substantielle du logement locatif (73 %) et une remontée de la copropriété (10 %) ; cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'est que de 8 % alors que la copropriété en constitue 27 % et la propriété individuelle, 64 %.

Au Québec, du côté locatif, la baisse des mises en chantier intervient à un moment où la pression sur le marché commence à s'atténuer.

Ainsi, 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 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 trois dernières années constitue une réaction importante des producteurs face à la pénurie de logements qui sévit.

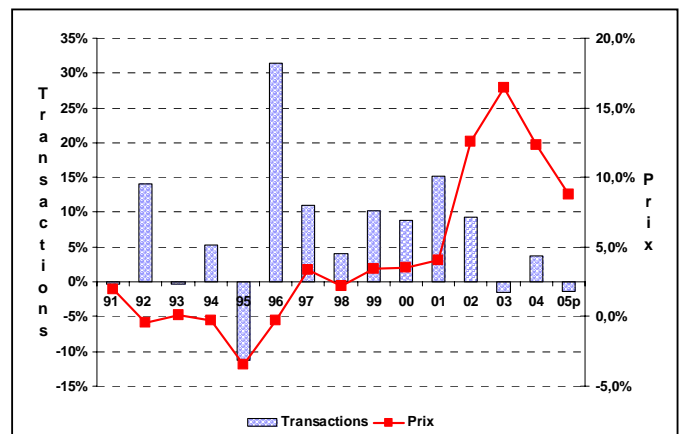
Par ailleurs, même si l'activité dans le secteur adopte une cadence moins élevée en 2005, la Société d'habitation du Québec et ses partenaires poursuivent leurs interventions. Au 31 mars 2005, les programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec* avaient permis de livrer près de 3 200 logements destinés à des ménages à revenu faible ou modeste. En outre, plus de 8 300 autres logements étaient en voie de réalisation ou en analyse à cette date. Il importe de rappeler que l'objectif du gouvernement de réaliser 16 000 logements sociaux, communautaires et privés a été porté à 18 600 logements lors du Discours sur le budget 2005-2006.

Le prix de la maison usagée demeure en hausse

Alors qu'on assiste à une croissance significative du prix de vente moyen des maisons depuis plusieurs années, on observe un ralentissement du rythme adopté par le niveau des transactions.

Au Québec, entre 2003 et 2004, on enregistre une hausse du prix moyen de 12 %. En parallèle à cette augmentation de prix, la croissance du volume des transactions fut plutôt légère. Au cours du premier trimestre de 2005, le volume des transactions atteint 19 654 maisons, en légère baisse de 1 % comparée à 2004. La tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 9 % par rapport à 2004 pour se situer à 177 194 \$, 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 9 % en 2004, les prix augmentent de nouveau (9 %) au cours du premier trimestre de 2005 par rapport à celui de 2004. Toutes les provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent entre les différentes régions.

Les hausses les plus significatives interviennent en Saskatchewan (12 %), en Alberta (11 %), en Colombie-Britannique (10 %) et en Ontario (8 %).

Les dépenses en construction neuve augmentent

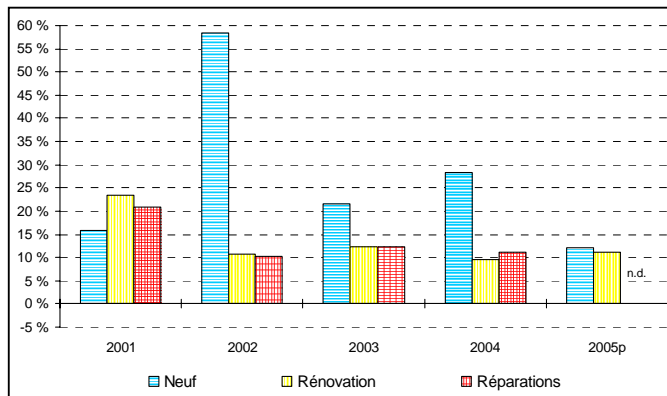
Les investissements en construction neuve demeurent à la hausse tandis que ceux dédiés à la rénovation se maintiennent.

En 2004, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 7,0 milliards de dollars, soit à 41 %

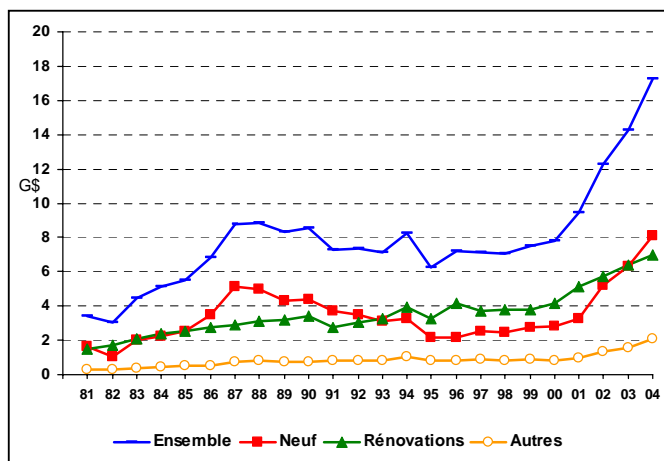
des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve avaient atteint 8,1 milliards de dollars, soit 47 % de l'ensemble. Au premier trimestre de 2005, la construction neuve affiche une hausse de 12 % alors que la rénovation croît de 11 % par rapport au premier trimestre de 2004. Les parts respectives sont de 49 % (construction neuve) et 41 % (rénovation).

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2004, les activités de construction neuve ont atteint 35,1 milliards de dollars, soit 50 % de l'ensemble tandis que celles ayant trait à la rénovation se situaient à 27,5 milliards de dollars (39 % de l'ensemble). Au premier trimestre de 2005, la construction neuve enregistre une hausse de 8 % et la rénovation, une augmentation de 11 %.

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. On constate d'ailleurs que la construction résidentielle est sujette à beaucoup plus de fluctuations que la rénovation.

Conclusion

Alors que l'année 2004 enregistrait une croissance exceptionnelle de l'activité résidentielle, le premier trimestre de 2005 détonne par rapport à celle-ci ; à cet égard, le secteur de la maison de propriété individuelle semble moins subir le contrecoup du ralentissement de la production de logements alors que les secteurs de la copropriété et du logement locatif adoptent une cadence moins soutenue.

Le resserrement du marché locatif s'atténue quelque peu alors que les taux d'occupation relevés l'automne dernier étaient en légère croissance. Toutefois, le niveau de production plus faible du secteur locatif risque de ralentir ce processus. Par contre, l'arrivée prochaine de nouveaux logements sociaux abordables programmés dans les interventions de la Société d'habitation du Québec constitue un facteur susceptible d'aider à une certaine détente sur le marché.

Si l'activité du premier trimestre annonce celle de l'ensemble de l'année, on peut s'attendre à une production tout de même substantielle, de l'ordre de 50 000 logements en 2005.

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.