

## La construction de logements maintient une cadence stable

### APERÇU

#### Les mises en chantier conservent un volume significatif

À la mi-année 2005, les mises en chantier affichent une baisse par rapport à 2004, mais demeurent au-dessus des années précédentes.

#### Les stocks de logements neufs se stabilisent

Les taux de croissance des logements en construction ralentissent.

#### Les secteurs de logements collectifs se dégonflent

Une baisse substantielle des mises en chantier de logements collectifs intervient sur le marché.

#### Le marché de la maison usagée se replie

Alors que le volume des transactions stagne, la croissance des prix de celles-ci ralentit.

#### Les dépenses en construction neuve croissent

Les dépenses en construction neuve augmentent au même rythme que celles de la rénovation.

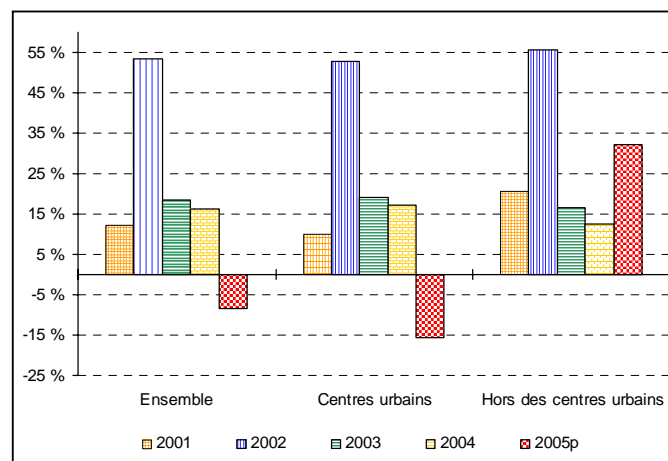
### Les mises en chantier conservent un volume significatif

*La construction résidentielle, qui a connu une excellente année 2004, se replie en 2005.*

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que la construction domiciliaire baisse de 8 % au cours des six premiers mois de 2005 par rapport aux mois correspondants de 2004 pour atteindre 25 253 logements mis en chantier. Il s'agit d'une première diminution depuis l'année 2000. Cette baisse traduit la combinaison d'une variation mitigée (-16 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse très forte (32 %) 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 constate que le nombre de logements mis en chantier (17 167 logements) connaît un ralentissement significatif (-17 %) au cours des six premiers mois de 2005 par rapport à 2004. Cependant, cette variation change beaucoup d'une région à l'autre.

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



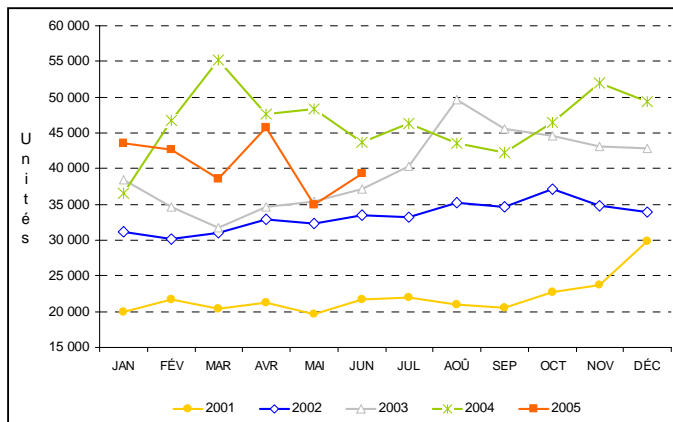
Ainsi, les **RMR** de Gatineau (-35 %), de Sherbrooke (-25 %), de Montréal (-20 %) et de Trois-Rivières (-8 %) subissent des baisses substantielles alors que la **RMR** de Québec est stable et que celle de Saguenay (53 %) renoue avec la croissance de ses mises en chantier. Notons que la **RMR** de Montréal maintient sa part (70 %) des mises en chantier de l'ensemble des **RMR** pour la première moitié de 2005.

Dans l'ensemble du Canada, la première moitié de l'année 2005 se termine en baisse légère (-2 %) par rapport à 2004, le volume des mises en chantier atteignant 104 267 logements.

Cette variation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 9 % dans les Prairies alors qu'elles régressent de 4 % en Ontario et en Colombie-Britannique ; dans la région Atlantique, elles sont stables.

Un examen des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec révèle un niveau d'activité inférieur à celui de 2004, mais néanmoins 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 indiquent également un repli des activités pour le premier semestre de 2005 avec une tendance similaire à celle du Québec.

### Les stocks de logements neufs se stabilisent

*Le volume des logements en construction croît légèrement tandis que celui des mises en chantier baisse.*

La variation des mises en chantier est à mettre en parallèle avec celle des stocks de logements neufs. Ainsi, à la fin de juin 2005, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 30 340 logements, soit une faible hausse de 4 % par rapport au volume de juin 2004 ; au même moment, les mises en chantier chutent de 8 % sur ce territoire. Cette petite augmentation des stocks indique le ralentissement de la demande.

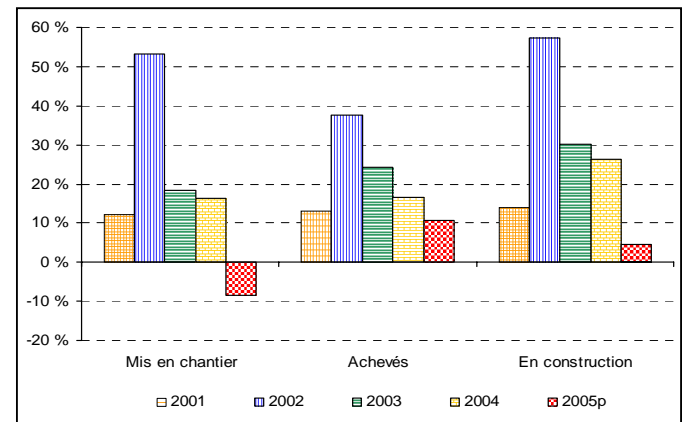
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation stocks globaux, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de juin 2005, ces stocks globaux se situent à 27 986 unités, soit un niveau de 5 % supérieur à celui de juin 2004.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** où on enregistre une forte baisse (-17 %) des mises en chantier au premier semestre 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 (11 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (-10 %).

En somme, on assiste à une légère hausse des stocks dont l'évolution est à l'opposé de celle des mises en chantier ; ce qui dénote que les producteurs se montrent prudents face à une demande moins 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



### Les secteurs de logements collectifs se dégonflent

*Le secteur de la copropriété et celui du logement locatif sont en perte de vitesse.*

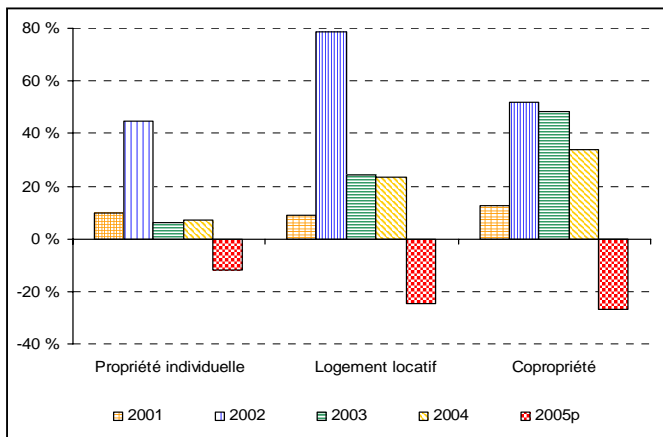
L'évolution de l'activité de construction résidentielle ne se produit pas uniformément dans les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. Après une croissance en 2004 (7 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (10 373 logements) diminuent de façon significative (-12 %) dans les **centres urbains** du Québec en ce début d'année.

Cependant, le secteur de la copropriété connaît une tout autre cadence avec un fort recul de ses mises en chantier (-27 %) au premier semestre de 2005. Cette baisse met fin à une reprise amorcée en 1997. De plus, la part de marché de la copropriété (22 %) dans l'ensemble des mises en chantier constitue une diminution avec un cumul de 4 305 logements pour le premier semestre en 2005.

Pour sa part, le logement locatif subit également une forte correction au premier semestre de 2005 avec une baisse de 25 %, ce qui se traduit par un volume de 4 120 logements mis en chantier, soit une part de marché de 21 % de l'ensemble.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent quelque peu de celles du Québec en 2005 ; en ce qui concerne les maisons pour propriété individuelle, on observe une légère baisse (-7 %) des mises en chantier par rapport à 2004 alors que celles destinées au marché locatif chutent par rapport à 2004 avec un volume de 4 228 logements. Quant à la copropriété, elle affiche une croissance de 11 % pour atteindre 22 400 mises en chantier.

### 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 diminution de 12 % de la propriété individuelle et des hausses du logement locatif (7 %) et de la copropriété (21 %) ; 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 26 % et la propriété individuelle, 68 %.

Au Québec, malgré le recul des mises en chantier de logements locatifs, près de 900 nouveaux logements coopératifs ou autres ont été mis en chantier en 2005 ; on peut ainsi s'attendre à une légère atténuation des tensions sur le marché. En fait, le nombre de nouvelles unités disponibles qui s'ajoute au parc demeure faible par rapport à celui-ci, mais semble supérieur à la demande ; on peut donc anticiper une hausse des taux d'inoccupation à l'automne dans les **centres urbains**.

Par ailleurs, l'activité moins intense qui règne dans le secteur n'a pas empêché les interventions de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de ses partenaires de se poursuivre. Entre 1998 et 2004, la Société d'habitation du Québec a livré annuellement, en moyenne, 1 134 logements destinés à des ménages à revenu faible ou modeste en vertu des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*. Au premier semestre de 2005, la livraison de ce type de logement atteint 1 716 unités, en hausse de 79 % par rapport au semestre correspondant de 2004. En outre, si on tient compte des logements en voie de réalisation ou en analyse, on dénombre pas moins de 8 322 logements que la SHQ a entrepris de livrer depuis le début de 2005.

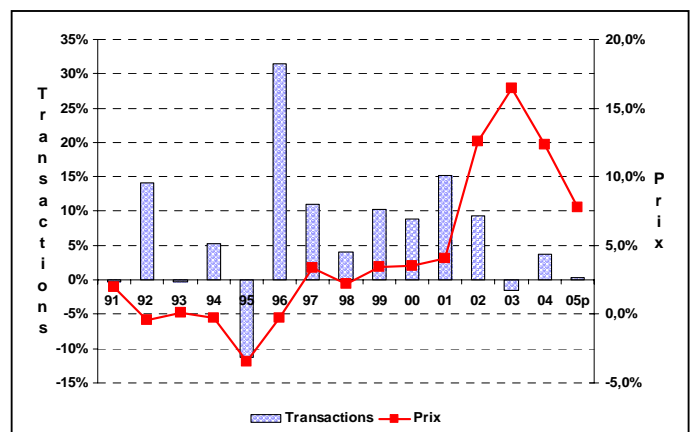
En définitive, les actions qui ont cours sur le marché, combinées aux interventions publiques, constituent une contribution, peut-être modeste, mais tout de même bien présente, pour réduire les effets de la pénurie de logements abordables.

### Le marché de la maison usagée se replie

*La croissance plus lente du prix de vente moyen des maisons accompagne une faible variation du volume des transactions.*

Au Québec, entre 2003 et 2004, on a enregistré une hausse de 12 % du prix moyen. En parallèle à cette augmentation de prix, la croissance du volume des transactions (4 %) fut plutôt faible. Au cours du premier semestre de 2005, le volume des transactions atteint 40 553 maisons, une hausse inférieure à 0,4 % comparée à 2004. La tendance à la hausse des prix s'estompe alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 8 % par rapport à 2004 pour se situer à 181 640 \$, ce qui représente un sommet historique. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à la stagnation du volume des transactions, indique une situation de demande stable, voire en léger recul, alors que le nombre de maisons disponibles demeure plutôt constant.

### 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 de la première moitié de 2005 par rapport à 2004. 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 (12 %), au Manitoba (12 %), en Alberta (12 %) et en Ontario (8 %).

### Les dépenses en construction neuve croissent

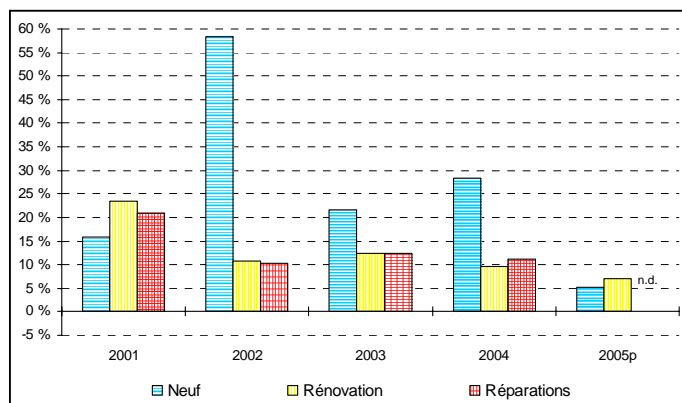
*L'activité de construction neuve et celle de la rénovation maintiennent une cadence soutenue.*

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

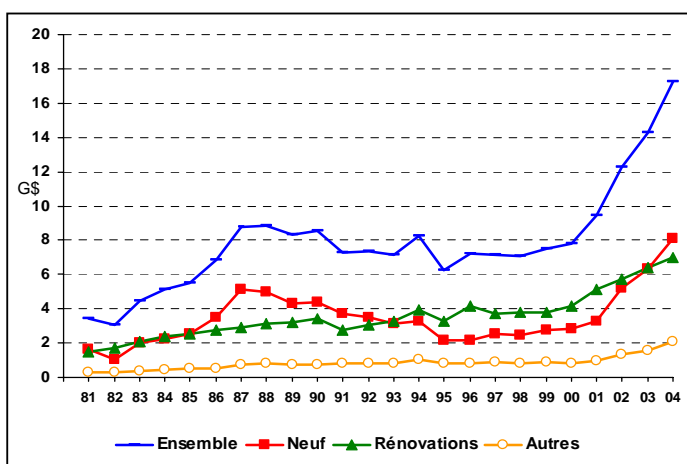
des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve avaient atteint 8,1 milliards de dollars, soit 47 % de l'ensemble. Après deux trimestres en 2005, la construction neuve affiche une hausse de 5 % alors que la rénovation croît de 7 % par rapport aux trimestres correspondants de 2004. Les parts respectives sont de 48 % (construction neuve) et 42 % (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 semestre de 2005, la construction neuve enregistre une hausse de 6 % et la rénovation, une augmentation de 9 %.

#### Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation des investissements



#### Immobilisations en habitation au Québec Valeurs en milliards de dollars courants



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.

Si la rénovation progresse systématiquement au Québec 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 et les dépassent en 2004. Quant aux dépenses d'entretien et de réparation, elles atteignent 2,5 milliards de dollars en 2004 grâce à un taux de croissance de 11 % par rapport à 2003.

## Conclusion

Alors que l'année 2004 a enregistré le troisième niveau le plus élevé du volume de mises en chantier au Québec depuis le début de leur dénombrement, l'année 2005 marque un premier recul de celles-ci depuis 2000. Ce repli provient avant tout du ralentissement de la cadence de production des logements collectifs, soit la copropriété et le logement locatif. La production de logements pour propriété individuelle subit également une réduction mais son ampleur demeure moins prononcée.

Bien que la production de logements locatifs se soit estompée quelque peu, on note une baisse des tensions sur le marché, ce qui laisse présager une nouvelle hausse des taux d'inoccupation à l'automne. Cette amélioration n'est sans doute pas étrangère à l'arrivée de nouvelles unités de logements sociaux abordables sur le marché.

Enfin, si l'activité du secteur résidentiel encaisse un recul en mi-année de 2005 par rapport à 2004, elle n'en demeure pas moins significative et très comparable à celle de l'année 2003 qui fut une très bonne année. D'ailleurs, les prévisionnistes tablent sur une production se situant dans la fourchette 51 000 - 53 000 logements pour 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