

## L'effervescence de la construction de logements ralentit

### APERÇU

#### Le volume des mises en chantier décroît

En 2005, les mises en chantier affichent une baisse significative par rapport à 2004.

#### Les stocks de logements neufs déclinent

Le nombre de logements en construction se stabilise.

#### Les secteurs de logements collectifs ralentissent

Les mises en chantier de logements collectifs accusent une chute substantielle.

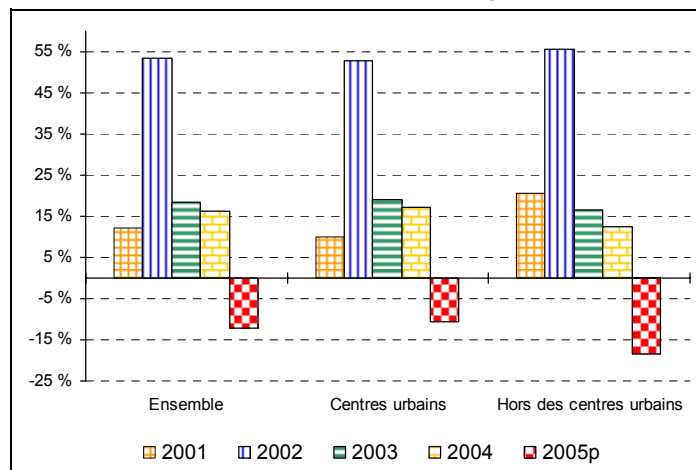
#### Le marché de la maison usagée se maintient

Alors que le volume des transactions demeure stable, la croissance des prix de celles-ci décélère.

#### Les dépenses en construction neuve stagnent

Les dépenses en construction neuve diminuent légèrement et celles de la rénovation poursuivent leur ascension.

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



Ainsi, les **RMR** de Gatineau (-37 %), de Sherbrooke (-16 %), et de Montréal (-12 %) subissent des baisses substantielles alors que la **RMR** de Québec est stable ; celles de Saguenay (19 %) et de Trois-Rivières (3 %) renouent avec la croissance de leurs mises en chantier. Notons que la **RMR** de Montréal maintient sa part (71 %) des mises en chantier de l'ensemble des **RMR** au cumul des neuf premiers mois de 2005.

Dans l'ensemble du Canada, le bilan des trois premiers trimestres de 2005 montre une légère baisse (-3 %) par rapport à 2004, le volume des mises en chantier atteignant 167 076 logements.

Toutefois, on n'enregistre pas de variation uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 12 % dans les Prairies et de 2 % en Colombie-Britannique alors qu'elles régressent de 6 % en Ontario et de 3 % dans la région Atlantique.

Un examen des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec indique un niveau d'activité inférieur à celui de 2004, mais généralement au-dessus de celui de l'an 2003 ou des années précédentes.

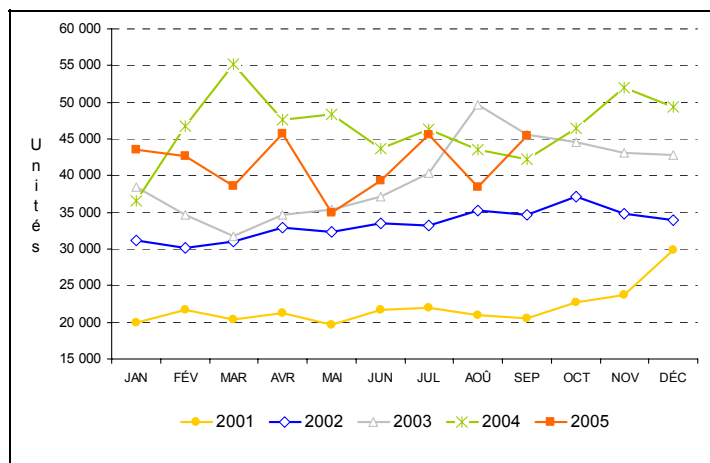
### Le volume des mises en chantier décroît

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

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que la construction domiciliaire baisse de 12 % au cours des neuf premiers mois de 2005 par rapport aux mois correspondants de 2004 pour atteindre 37 539 logements mis en chantier. Il s'agit d'une première diminution depuis l'année 2000. Cette baisse traduit la combinaison d'une variation mitigée des mises en chantier dans les **centres urbains** (-11 %) et d'une baisse plus prononcée de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains** (-18 %).

Lorsqu'on regarde le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on observe que le nombre de logements mis en chantier (26 242 logements) connaît un ralentissement significatif (-12 %) au cours des trois premiers trimestres de 2005 par rapport à 2004. Cependant, cette variation n'est pas homogène d'une région à l'autre.

### Logements mis en chantier Volume mensuel annualisé Centres urbains du Québec



Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent également un repli des activités pour 2005 avec une tendance similaire à celle du Québec.

### Les stocks de logements neufs déclinent

*Le volume des logements en construction diminue légèrement mais celui des mises en chantier baisse davantage.*

La variation des mises en chantier est à mettre en parallèle avec celle des stocks de logements neufs. Ainsi, à la fin de septembre 2005, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 24 762 logements, soit une faible baisse de 3 % par rapport au volume de septembre 2004 ; au même moment, les mises en chantier chutent de 12 % sur ce territoire. Cette diminution des stocks signale une perte de 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 septembre 2005, ces stocks globaux se situent à 24 450 unités, soit un niveau de 3 % supérieur à celui de septembre 2004.

Le mouvement à la hausse des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** où on enregistre une baisse substantielle (-12 %) des mises en chantier en 2005.

Dans ces régions, lorsqu'on s'attarde au type de logement, on note que l'augmentation relative des stocks est essentiellement due aux logements multiples (11 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (-18 %) en déclin.

En somme, on assiste à une certaine stabilisation des stocks qui adoptent un rythme moins trépidant ; ce qui dénote une attitude de prudence de la part des producteurs 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 ralentissent

*Le secteur de la copropriété et surtout celui du logement locatif deviennent moins actifs.*

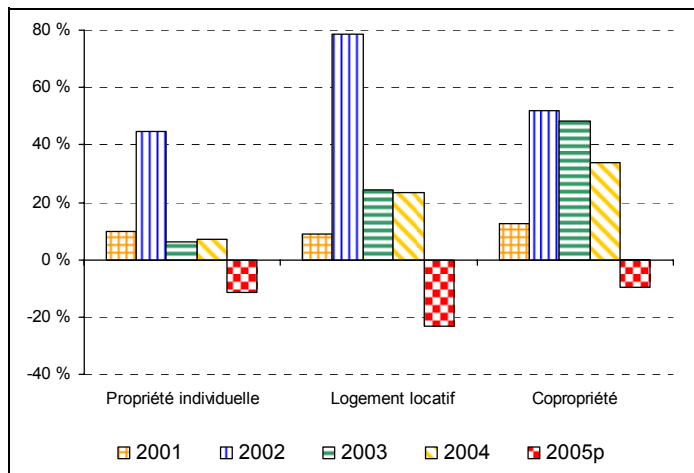
L'activité de construction résidentielle connaît une évolution différenciée selon les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. Après une croissance en 2004 (7 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (15 126 logements) diminuent de façon significative (-12 %) dans les **centres urbains** du Québec au cours des neufs premiers mois de 2005.

De même, le secteur de la copropriété affiche un net recul de ses mises en chantier (-10 %) en 2005. Cette baisse met fin à une reprise amorcée en 1997. De plus, la part de marché de la copropriété (26 %) dans l'ensemble des mises en chantier se maintient avec un cumul de 7 743 logements pour les trois premiers trimestres de 2005.

Pour sa part, le logement locatif subit une forte correction en 2005 avec une descente de 23 %, ce qui se traduit par un volume de 6 015 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 quelque peu de celles du Québec en 2005 ; du côté des maisons pour propriété individuelle, on observe une certaine décélération (-8 %) des mises en chantier par rapport à 2004 alors que celles destinées au marché locatif chutent significativement (-23 %) par rapport à 2004 avec un volume de 5 548 logements. Quant à la copropriété, elle continue son ascension (13 %) pour atteindre 37 572 mises en chantier.

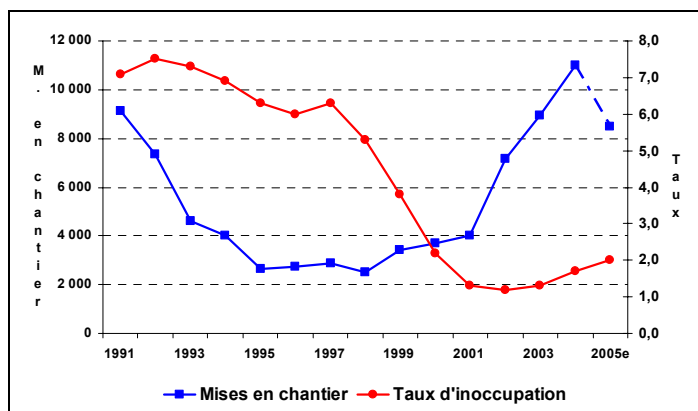
### Logements mis en chantier, selon la vocation du logement Taux annuel de variation du nombre de logements Centres urbains du Québec



En Ontario, les variations respectives sont des diminutions de 14 % de la propriété individuelle et de 17 % du logement locatif et une hausse substantielle de la copropriété (14 %) ; cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'est que de 4 % alors que la copropriété en constitue 28 % et la propriété individuelle, 68 %.

Au Québec, malgré le repli des mises en chantier de logements locatifs, près de 1 400 nouveaux logements coopératifs ou autres ont été mis en chantier en 2005. Cette activité a probablement favorisé une nouvelle hausse des taux d'inoccupation en 2005.

### Taux d'inoccupation en octobre Centres urbains du Québec



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. Ainsi, au cours des sept dernières années, 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*.

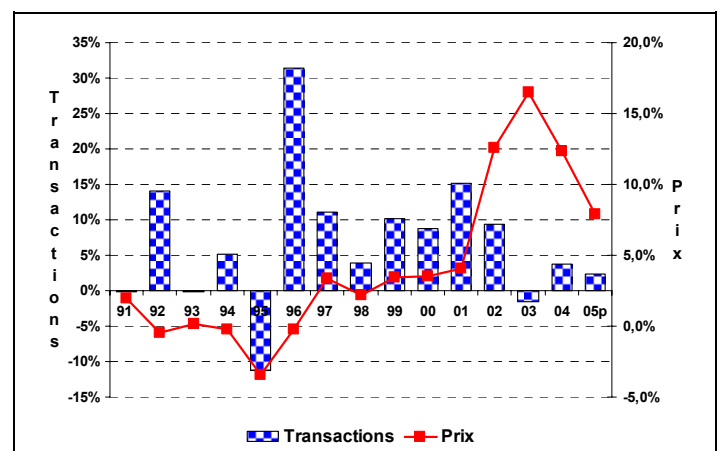
Au bilan des trois premiers trimestres de 2005, la livraison de ce type de logement atteint 2 234 unités, en hausse de 53 % par rapport aux trimestres correspondants de 2004. En outre, si on tient compte des logements en voie de réalisation ou en analyse, on dénombre pas moins de 8 548 logements que la SHQ a entrepris de livrer depuis le début de 2005. En définitive, si les actions qui ont cours sur le marché annoncent un recul, les interventions publiques demeurent vigoureuses et exercent un impact non négligeable sur la pénurie de logements abordables.

### Le marché de la maison usagée se maintient

*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 des neuf premiers mois de 2005, le volume des transactions atteint 55 904 maisons, en hausse de 2 % 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 182 539 \$, ce qui représente un sommet historique. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à la faible hausse du volume des transactions, traduit un mouvement de modération de la demande, voire un léger recul, alors que le nombre de maisons disponibles demeure 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 (10 %) au cours de 2005 par rapport à 2004. Toutes les provinces enregistrent des hausses mais des écarts importants se manifestent entre les différentes régions.

Les augmentations les plus significatives interviennent en Colombie-Britannique (15 %), au Manitoba (12 %), en Alberta (12 %) et en Ontario (7 %).

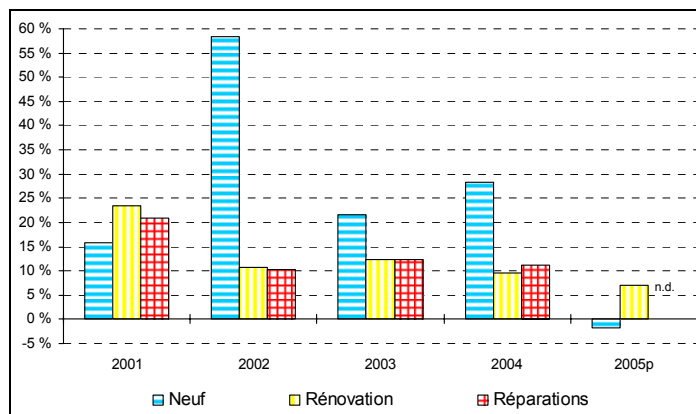
## Les dépenses en construction neuve stagnent

*L'activité de construction neuve se stabilise et celle de la rénovation conserve 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. Les dernières informations disponibles, soit celles des trois premiers trimestres de 2005, indiquent que la construction neuve freine (-1 %) tandis que la rénovation affiche une croissance (7 %) par rapport aux trois premiers trimestres de 2004. Les dépenses reliées à la construction neuve représentent 46 % de l'ensemble et celles se rapportant à la rénovation, 43 % en 2005.

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. En 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 bilan des trois premiers trimestres de 2005, la construction neuve enregistre une hausse de 5 % et la rénovation, une augmentation de 8 %.

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



En fait, la rénovation maintient un rythme trépidant au Québec depuis 1999 alors que la construction neuve s'active davantage depuis 2001. Ainsi, les dépenses relatives à cette dernière rejoignent pratiquement celles de la rénovation en 2003 et les dépassent en 2004. En matière d'entretien et de réparation, les dépenses 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 représente une année fort occupée dans l'activité de construction résidentielle, l'année 2005 marque un premier repli de cette activité depuis l'an 2000. Les grands centres urbains traduisent assez bien ce recul mais les plus petits territoires écopent davantage.

Parmi les segments de marché, le logement locatif accuse la plus forte chute. Heureusement que les interventions publiques se surpassent en 2005 pour compenser la perte de vigueur de ce segment. On peut ainsi espérer une nouvelle détente dans cette partie du marché alors que les signes d'une hausse des taux d'occupation pointent à l'horizon.

Par ailleurs, la modération du dynamisme du secteur en 2005 ne doit pas gommer le fait que l'activité demeure malgré tout assez intense et comparable à celle de l'année 2003. On prévoit, d'ailleurs, plus de 50 000 mises en chantier en 2005.

Claude-Rodrigue Deschênes

**L'habitation au Québec** est un bulletin trimestriel produit par la Direction de la planification, de la recherche et de la concertation (Service de l'analyse, de la recherche et du Centre de documentation) de la Société d'habitation du Québec. Toute reproduction totale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, est interdite sans le consentement de la Société d'habitation du Québec.

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.