



La conjoncture dans le marché de l'habitation¹ – Automne 1998

APERÇU

Les mises en chantier subissent une baisse

Depuis le début de l'année 1998, le volume des mises en chantier connaît une diminution appréciable.

Les stocks de logements neufs s'accroissent

Après une longue période de contraction, le volume des logements en construction est en hausse en 1998.

Le marché de la copropriété se distingue

Dans un contexte de ralentissement de la construction domiciliaire, le marché de la copropriété poursuit sa croissance.

Les taux d'inoccupation régressent sensiblement

Il faut remonter à 1983 pour observer un recul d'une telle ampleur des taux d'inoccupation.

Le marché de la maison existante demeure robuste

Tant le volume des transactions que la valeur moyenne sont à la hausse.

Les dépenses liées à l'habitation progressent

La croissance des dépenses en immobilisations se poursuit dans le secteur de la rénovation.

Les mises en chantier subissent une baisse

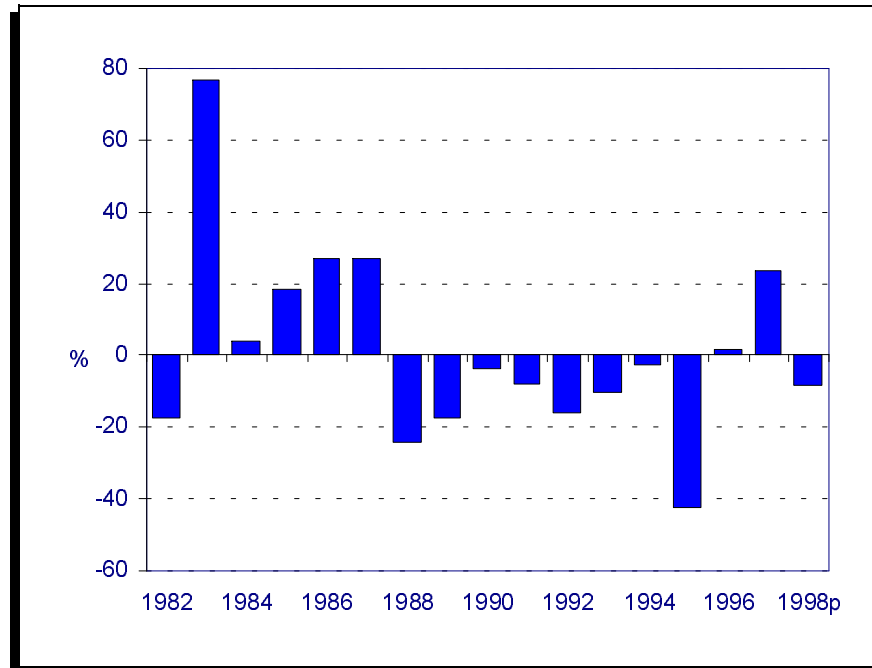
Après deux hausses en 1996 et en 1997, l'activité de construction domiciliaire montre des signes d'essoufflement au cours des trois premiers trimestres de 1998.

Au cours des deux dernières années, sur le territoire des centres de 10 000 âmes et plus, le volume des mises en chantier a augmenté de 1,7 % en 1996 et de 23,4 % en 1997 ; il se situait alors à 19 634 unités. Cependant, les données des dix premiers mois de 1998 révèlent une chute de l'activité de 8,2 % par rapport à la même période de 1997 ; elle atteint alors 15 270 mises en chantier à la fin d'octobre 1998 (voir graphique 1).

¹ 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.

Les perspectives récentes sont semblables sur le territoire canadien. En 1996, les mises en chantier augmentaient de 13,7 % dans les **centres de 10 000 âmes et plus** tandis qu'elles croissaient de 21,0 % en 1997. Les dix premiers mois de 1998 montrent un recul de 4,6 % de l'activité.

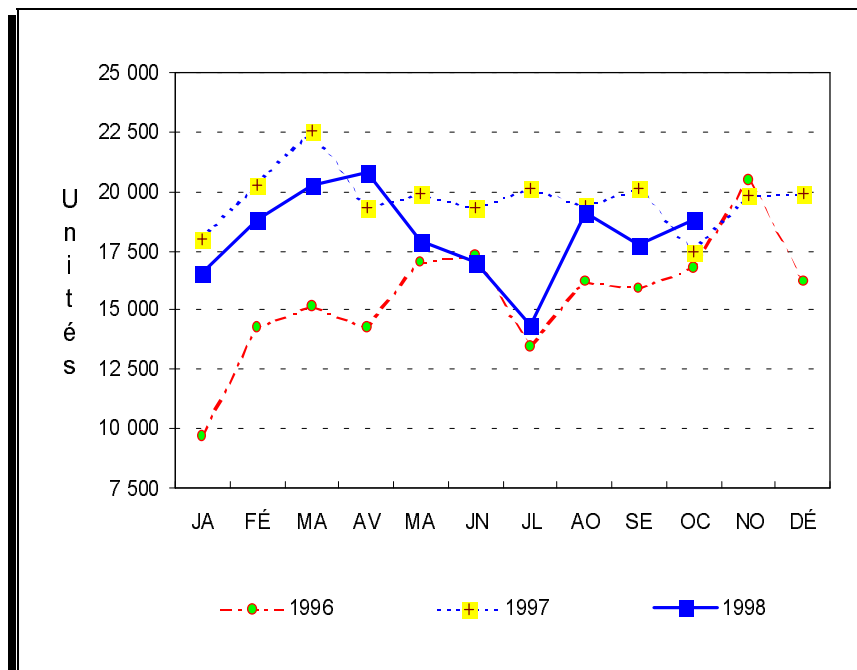
Toutefois, les tendances varient fortement selon les régions ; ainsi, des baisses importantes se manifestent en Colombie-Britannique (-26,6 %) et dans la région Atlantique (-9,7 %) alors que les Prairies profitent d'une hausse significative (16,1 %) et que l'Ontario connaît une stabilité relative (-0,7 %).



Graphique 1
Logements mis en chantier
Centres de 10 000 âmes et plus au Québec
Taux de variation annuel

Sur le territoire de l'ensemble des **régions métropolitaines** du Québec, la baisse est légèrement moins prononcée que celle observable dans les **centres de 10 000 âmes et plus**, soit de 6,8 % pour les dix premiers mois de l'année 1998. Cependant, le mouvement est loin d'être uniforme entre les régions. Les régions de Trois-Rivières (12,3 %) et de Chicoutimi-Jonquière (2,2 %) montrent une hausse alors que toutes les autres régions subissent une baisse. Le mouvement à la baisse est relativement léger dans les régions de Hull (-1,3 %) et de Montréal (-5,5 %) tandis qu'il est important dans les régions de Québec (-17,0 %), et de Sherbrooke (-24,2 %).

Les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres de 10 000 âmes et plus** indiquent que le repli constaté depuis le début de 1998, par rapport à 1997, est généralisé. En effet, pour chacun des mois de 1998, à l'exception d'avril et d'octobre, le niveau d'activité est inférieur à celui observable l'année précédente (voir graphique 2).



Graphique 2
Logements mis en chantier
Centres de 10 000 âmes et plus au Québec
Volume mensuel annualisé

L'écart le plus important est intervenu en juillet 1998 avec un volume mensuel annualisé de 14 400 unités alors qu'il se situait à 20 100 unités douze mois plus tôt.

Au Canada, des mouvements semblables à ceux observés au Québec se manifestent. En particulier, le nombre de mises en chantier en volume mensuel annualisé diminue depuis le mois de mai 1998. En 1997, ce volume faisait montre de beaucoup plus de stabilité, oscillant autour de 124 000 unités.

Les stocks de logements neufs s'accroissent

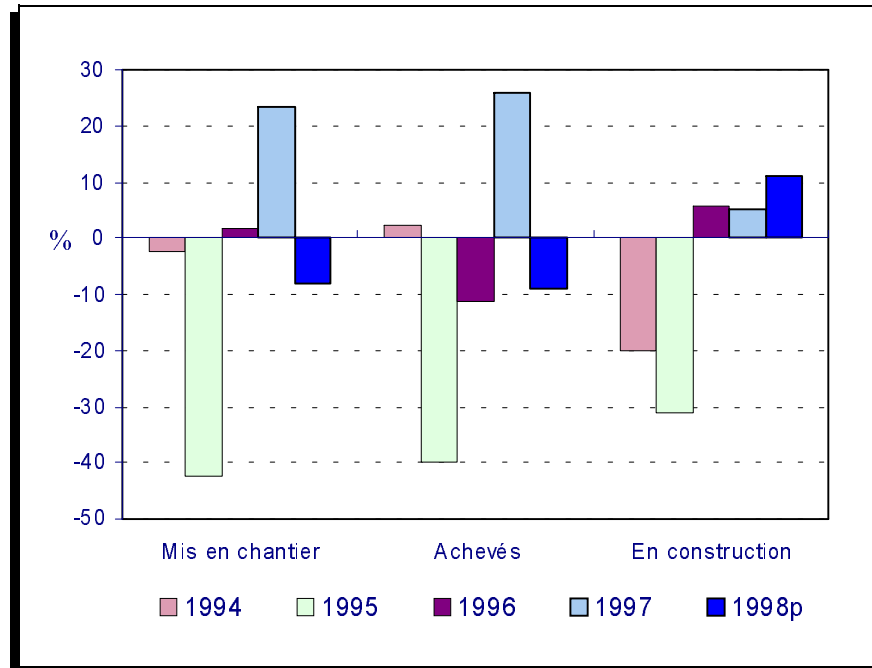
Le volume des mises en chantier diminue pendant que celui des logements en construction augmente.

Les données sur le volume de logements en construction permettent de voir que le mouvement de réduction des stocks, qui a prévalu entre 1988 et 1995, s'est estompé depuis lors. Ainsi, à la fin d'octobre 1998, le volume des logements en construction dans les **centres de 10 000 âmes et plus** était de 4 692 unités, soit un niveau de 11,1 % supérieur à celui d'octobre 1997 (voir graphique 3). Comme les mises en chantier ont régressé de 8,2 % durant la même période, la hausse des stocks, en termes relatifs, est lourde de signification ; malgré une réduction des mises en chantier, le volume de la demande de nouveaux logements demeure inférieur à celui de l'offre.

Dans les **régions métropolitaines**, les mises en chantier reculent de 6,8 % entre janvier et octobre 1998. Quant aux stocks globaux, composés des logements en construction et des logements achevés mais inoccupés, ils croissent de 8,6 % par rapport à la même période de 1997.

Il s'agit d'un revirement de situation d'autant plus important qu'il intervient après plusieurs années de baisse des stocks globaux, soit depuis 1992. Cette mesure reflète à nouveau la faiblesse de la demande de logements neufs. L'augmentation des stocks se manifeste davantage pour les maisons individuelles et jumelées (12,0 %) que pour les logements multiples (5,3 %).

Cette évolution des mises en chantier et des stocks montre que la reprise de la production observée en 1997 dépassait la demande effective de maisons neuves. En 1998, même un repli des mises en chantier n'a pas empêché une nouvelle augmentation des stocks.

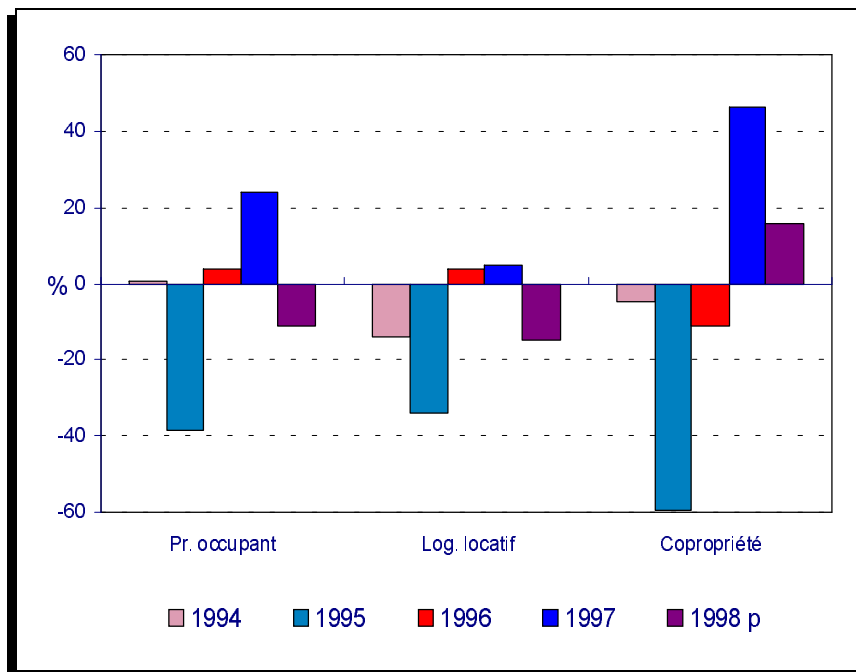


Graphique 3
Logements mis en chantier, achevés et en construction
Centres de 10 000 âmes et plus au Québec
Taux annuel de variation

Le marché de la copropriété se distingue

Une hausse substantielle de la construction touche la copropriété tandis que les marchés de la maison unifamiliale et du logement locatif subissent une baisse prononcée.

La tendance à la baisse des mises en chantier affecte aussi les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement (voir graphique 4). Tel que mentionné précédemment, au cours des dix premiers mois de 1998 dans les **centres de 10 000 âmes et plus**, la baisse se situe à 8,2 % pour l'ensemble des constructions. En ce qui concerne les résidences pour **propriétaire occupant** (maison unifamiliale), les mises en chantier reculent de 11,2 % alors que leur volume diminue de 15,0 % sur le marché du **logement locatif**.



Graphique 4
Logements mis en chantier, selon la vocation du logement
 Centres de 10 000 âmes et plus
 Taux annuel de variation

Par ailleurs, la construction de **copropriétés** constitue le seul segment de marché dont les mises en chantier sont en hausse en 1998 (15,9 %). Sa vigueur actuelle s'inscrit dans un mouvement à la hausse amorcé en 1997 (46,2 %) et ce, après trois années de repli. Au Canada, le secteur de la copropriété connaît également un essor depuis deux ans, mais la hausse est à peine perceptible en 1998 (1,5 %).

Au Québec, le repli sur le marché du logement locatif déçoit ; il survient après un très léger relèvement de l'activité dans cette strate du marché résidentiel (hausse respectives de 4,1 % et de

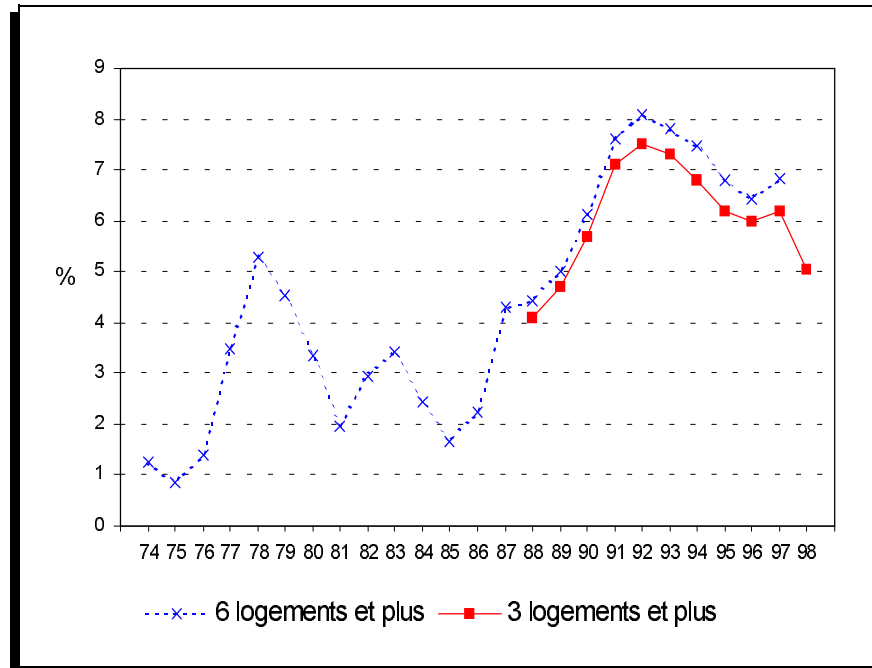
4,8 % en 1996 et en 1997). Le niveau des taux d'inoccupation au cours des dernières années n'est sans doute pas étranger à ces résultats.

Les taux d'inoccupation régressent sensiblement

En octobre 1998, les taux d'inoccupation baissent dans l'ensemble des régions du Québec.

Le graphique 5 permet de voir l'évolution des taux d'inoccupation dans les **régions métropolitaines** du Québec depuis 1974. Il montre qu'un mouvement à la baisse, amorcé en 1993, s'est estompé en 1997, mais qu'il revient en 1998 avec plus de vigueur. En fait, la diminution du taux d'inoccupation dans les immeubles de trois logements et plus est pratiquement généralisée dans l'ensemble des régions du Québec, à l'exception de celle de Chicoutimi-Jonquière qui subit une hausse du taux entre octobre 1997 (4,1 %) et octobre 1998 (4,8 %).

Dans l'ensemble des **régions métropolitaines**, la baisse du taux se situe à 1,2 point pour les immeubles de trois logements et plus ; il passe de 6,2 % en octobre 1997 à 5,0 % en octobre 1998. Le taux d'inoccupation se situe à 8,5 % à Trois-Rivières, à 7,3 % à Sherbrooke, à 6,7 % à Hull, à 5,2 % à Québec et à 4,7 % à Montréal. Au Canada, le taux atteint 3,4 % dans l'ensemble des **régions métropolitaines** grâce à une diminution de 0,7 point du taux. Il est de 5,5 % à Halifax, de 2,7 % à Vancouver, de 1,9 % à Edmonton, de 0,8 % à Toronto et de 0,6 % à Calgary.



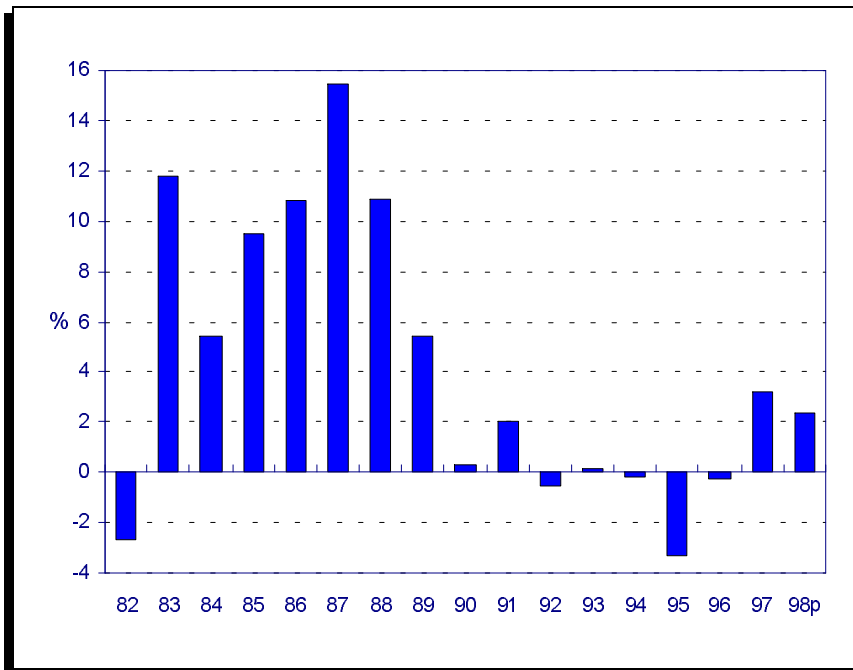
Graphique 5
Régions métropolitaines du Québec
Taux d'inoccupation en octobre

Dans l'ensemble des régions métropolitaines, il faut reculer à 1983 pour observer une baisse d'une telle ampleur. Néanmoins, ce taux demeure sensiblement au-dessus du niveau d'équilibre de 3 % et l'expérience difficile vécue depuis une dizaine d'années par les investisseurs immobiliers laisse croire qu'il faudra un repli encore sensible des taux d'inoccupation avant que se manifeste une reprise majeure sur le marché de la construction de logements locatifs.

Le marché de la maison existante demeure robuste

Le prix de vente des résidences et le volume des transactions poursuivent leur mouvement à la hausse.

L'année 1997 a permis d'atteindre un sommet historique du volume des transactions (43 405 unités) avec une hausse de 10,7 %, par rapport à 1996. Cette hausse faisait elle-même suite à une augmentation encore plus appréciable l'année précédente (31,4 %).



Graphique 6
 Marché de la maison existante au Québec
 Taux annuel de variation des prix

Durant les trois premiers trimestres de 1998, cette tendance se manifeste à nouveau alors que le volume des transactions a crû de 2,9 % par rapport à la période correspondante en 1997.

En ce qui concerne la valeur moyenne des transactions, la hausse, amorcée en 1997 (3,2 %), continue en 1998 alors que cette valeur augmente de 2,4 % pour se situer à 103 777 \$ (voir graphique 6). En tenant compte de la tendance à la baisse des prix observée depuis le début de la décennie 90, le prix moyen est, pour la première fois, à un niveau supérieur au sommet de 1991 (102 840 \$).

Au Canada, le prix moyen recule de 1,6 % au cours des trois premiers trimestres de 1998. Le mouvement à la baisse n'est pas généralisé sur le territoire ; en fait, il ne concerne que les deux extrémités du pays : baisse en Colombie-Britannique (-3,9 %) et dans les provinces de l'Atlantique. En Ontario (1,6 %) et dans les Prairies, les prix augmentent. Quant au nombre de transactions sur l'ensemble du territoire canadien, il diminue de 4,6 % durant les trois premiers trimestres de 1998. La Colombie-Britannique subit la baisse la plus appréciable (-23,0 %).

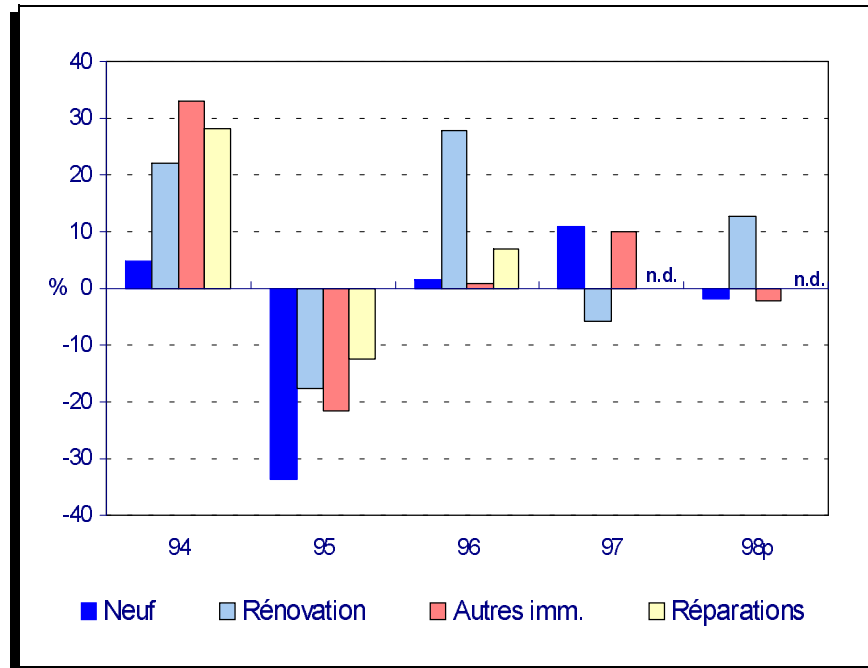
Les dépenses liées à l'habitation progressent

Les données des années 1996 et 1997 montraient la robustesse de la rénovation et une reprise de la construction neuve. Les premiers résultats de 1998 indiquent un ralentissement de cette dernière.

Le graphique 7 montre l'évolution récente des différentes composantes des dépenses liées à l'habitation. Après de forts mouvements successivement à la hausse et à la baisse entre 1994 et 1996, ce sont des variations plus réduites qui se sont produites depuis lors.

En 1997, les immobilisations en construction neuve continuent de croître (11,0 %) alors que celles concernant la rénovation diminuent (-5,8 %).

Les données disponibles pour 1998 se rapportent aux trois premiers trimestres ; elles indiquent un renversement de tendance : les dépenses en rénovation renouent avec la croissance (12,7 %) alors que celles associées à la construction neuve font montre d'une légère baisse (-1,9 %).



Graphique 7
Immobilisations et réparations en habitation
Ensemble du Québec
Taux annuel de variation

Conclusion

Le marché de l'habitation connaît un certain ralentissement en 1998. Le niveau des mises en chantier diminue tandis que celui des stocks augmente. Par ailleurs, les taux d'inoccupation baissent significativement. Le marché du logement locatif se rapproche de l'équilibre mais, en contrepartie, les besoins de logements qui sont ainsi comblés diminuent d'autant la demande de nouvelles constructions. Du côté de la revente, les signaux demeurent encourageants, puisque le volume des transactions en hausse s'accompagne d'un nouveau relèvement des prix. Enfin, les dépenses en immobilisations croissent grâce aux investissements en rénovation.