



## La conjoncture dans le marché de l'habitation<sup>1</sup>) Été 1999

### APERÇU

#### **Le volume des mises en chantier stagne**

Les mises en chantier de logements se maintiennent au rythme de celles de 1998.

#### **Les stocks de logements continuent de croître**

Si le volume des mises en chantier est stable, celui des logements en construction augmente.

#### **Le marché de la copropriété demeure en hausse**

Les mises en chantier de logements en copropriété croissent tandis que celles du marché locatif montrent une reprise.

#### **Le marché de l'existant accélère**

Le volume des transactions et la valeur moyenne de celles-ci s'amplifient.

#### **En matière d'investissements, la rénovation accentue sa domination**

Les dépenses en rénovation représentent le double de celles en construction neuve.

### **Le volume des mises en chantier stagne**

*Suite au repli sensible des mises en chantier en 1998, l'année 1999 semble se caractériser par une stagnation de l'activité de construction domiciliaire.*

Le graphique 1 présente les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres de 10 000 âmes et plus** au Québec. On peut y observer que les résultats des huit premiers mois de 1999 oscillent autour de ceux de 1998. En

effet, les mises en chantier de la moitié des mois de 1999 (janvier, février, juin, juillet) surpassent celles des mois correspondants de 1998. En termes de tendance générale, on remarque un net repli de l'activité à compter du mois de mai 1999.

Si on considère le territoire des **régions métropolitaines**, on remarque que les mises en chantier croissent de 4,6 % au cours des huit premiers mois de 1999 par rapport aux mois correspondants de 1998. Toutefois, cette croissance varie beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, la RMR de Sherbrooke connaît un taux de croissance de ses mises en chantier de 15,5 %, celle de Montréal obtient 10,5 % ; toutes les autres RMR subissent une baisse de leurs mises en chantier : Québec (-6,2 %), Trois-Rivières (-6,9 %), Hull (-15,6 %) et Chicoutimi-Jonquière (-28,7 %).

<sup>1</sup> 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.

C'est donc dire que la hausse (4,6 %) des mises en chantier dans les **régions métropolitaines** provient essentiellement de la RMR de Montréal qui accapare 72 % de l'ensemble de ces mises en chantier en 1999. Cette domination de la RMR de Montréal s'exerce depuis 1997 en vertu de sa bonne performance de plus de 10 000 mises en chantier annuelles. D'ailleurs, entre 1996 et 1998, la région métropolitaine de Montréal a vu ses mises en chantier croître de 36,2 %, passant de 7 556 unités en 1996 à 10 293 unités en 1998. La hausse correspondante pour l'ensemble des **régions métropolitaines** est de 21,6 % et de 15,3 % pour les **centres de**

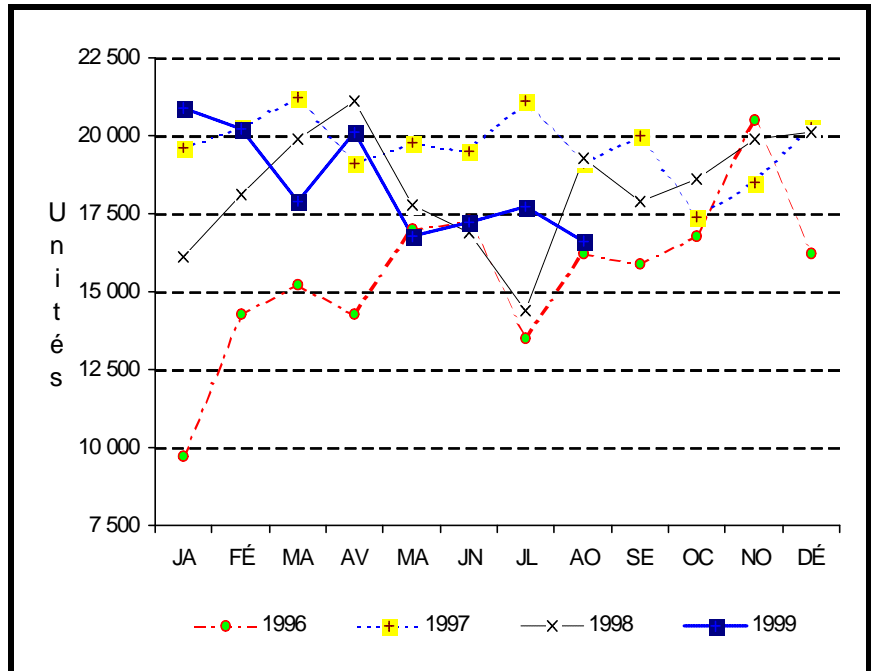
**10 000 âmes et plus** tandis que l'ensemble du Québec stagnait (-0,01 %) ; en 1996, on y dénombrait 23 220 unités mises en chantier et, en 1998, ce nombre était passé à 23 138 unités.

Ainsi, les petites municipalités de moins de 10 000 âmes ont vu leurs mises en chantier chuter de 34,4 % entre 1996 et 1998 ; ce qui constitue un renversement de tendance par rapport au début de la décennie 1990 et, en particulier, entre 1994 et 1996, alors que le milieu rural connaissait une activité de construction domiciliaire plus florissante.

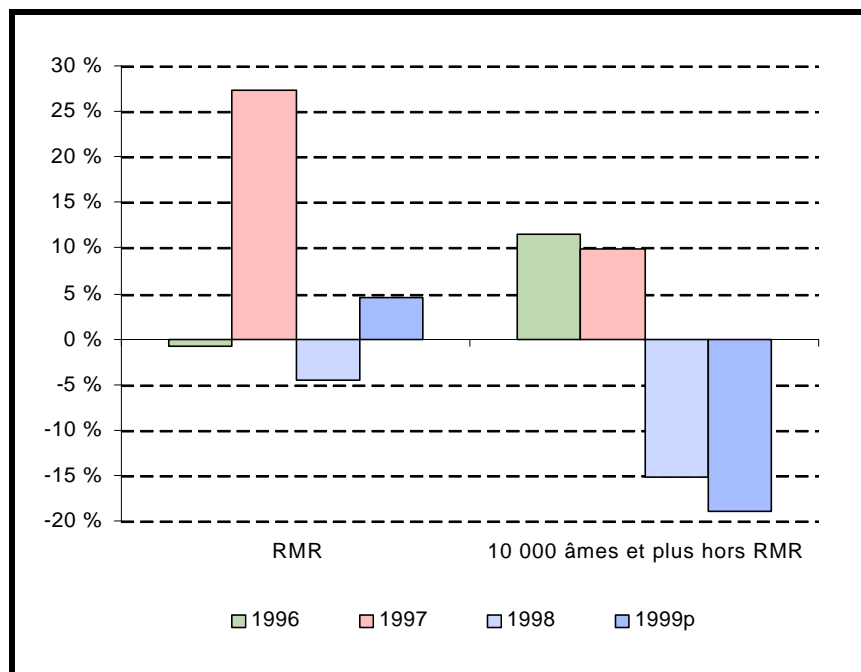
Le graphique 2 permet de constater que cette tendance se maintient en 1999. On peut y observer des tendances contraires entre les grands centres urbains (**régions métropolitaines**) et les autres centres urbains (**municipalités de 10 000 âmes et plus hors RMR**) au cours des huit premiers mois de 1999. Ainsi, pendant que les mises en chantier augmentent de 4,6 % dans les grands centres, l'activité poursuit sa baisse (-19,0 %) dans les petits centres.

Durant les huit premiers mois de 1999, on n'observe pas au Canada les mêmes tendances qu'au Québec. Ainsi, dans les **centres de 10 000 âmes et plus**, les données mensuelles désaisonnalisées sont généralement supérieures à celles des mois correspondants de l'année précédente, seuls les mois

**Graphique 1**  
Logements mis en chantier  
Centres de 10 000 âmes et plus au Québec  
Volume mensuel annualisé



**Graphique 2**  
**Logements mis en chantier au Québec**  
**Taux annuel de variation**



de février et mars font exception. D'ailleurs, les mises en chantier croissent de 6,2 % dans les **centres de 10 000 âmes et plus** au Canada au cours des huit premiers mois de 1999 par rapport à la période correspondante en 1998.

Cette croissance est cependant loin d'être uniforme sur le territoire canadien ; les données des huit premiers mois montrent une baisse très importante en Colombie-Britannique (-29,3 %) et une légère baisse dans les Prairies (-5,4 %) tandis que l'activité croît substantiellement dans la région Atlantique (+25,2 %) et en Ontario (+27,5 %).

## Les stocks de logements neufs continuent de croître

*Le volume des logements en construction s'accroît sensiblement tandis que celui des mises en chantier stagne.*

Les données sur le volume de logements en construction indiquent que le mouvement important de réduction des stocks, qui a prévalu en début de décennie, s'est renversé depuis lors. Ainsi, à la fin de juillet 1999, le volume des logements en construction dans les **centres de 10 000 âmes et plus** était de 6 536 unités (+14,2 %), soit un niveau nettement supérieur à celui observable en juillet de l'année précédente (voir graphique 3). Il s'agit là d'une augmentation sensible des stocks, mouvement qui perdure depuis l'année 1996.

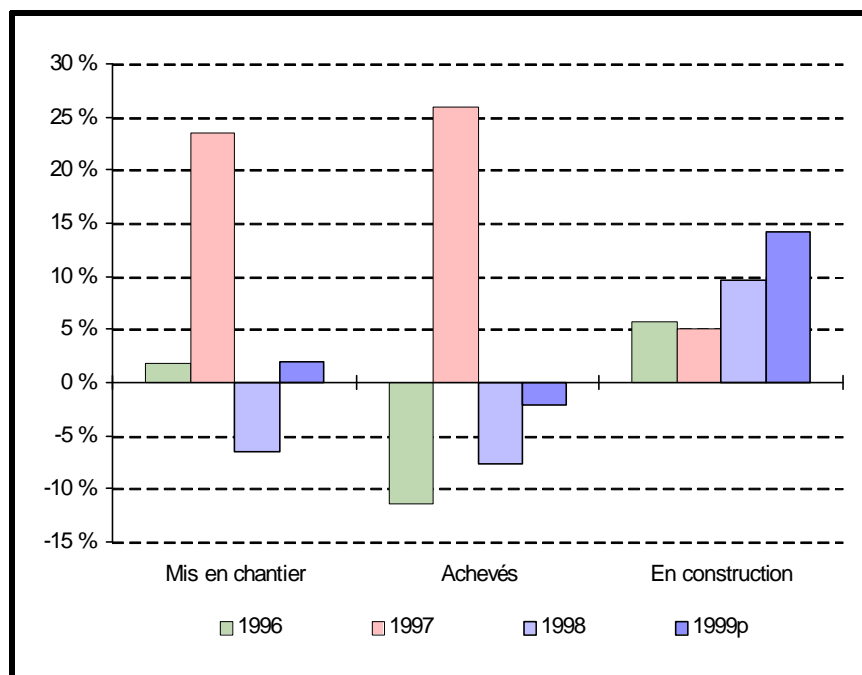
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation **stocks globaux**, les logements en construction et les logements achevés mais

inoccupés. À la fin de juillet 1999, ces stocks globaux se situaient à 7 548 unités, soit un niveau de 7,4 % supérieur à celui de juillet 1998 tandis que les mises en chantier étaient en hausse de 6,7 %.

Par ailleurs, les données colligées permettent d'observer que l'augmentation des stocks de logements en construction est beaucoup plus forte au niveau des logements multiples (9,6 %) qu'à celui des maisons individuelles et jumelées (5,4 %).

Cette remontée des stocks, alors que les mises en chantier sont stables, amène à conclure que la demande de nouvelles constructions est stagnante voire en régression.

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

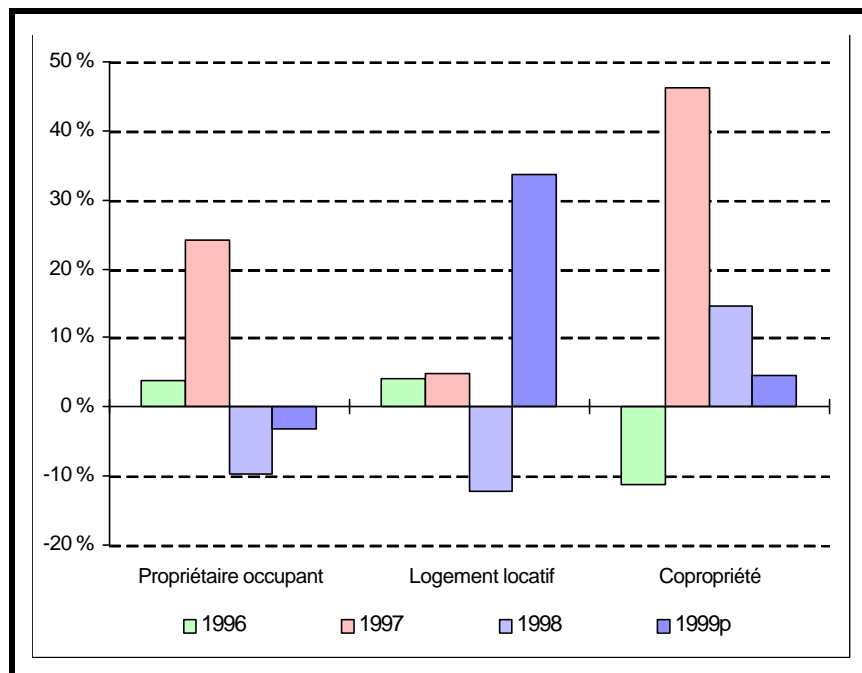


## Le marché de la copropriété demeure en hausse

*Tandis que le marché de la maison unifamiliale recule, celui de la copropriété poursuit sa progression alors que le marché locatif montre une croissance surprenante.*

Les récentes fluctuations de l'activité de construction résidentielle ne se produisent pas uniformément dans les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement (voir graphique 4). En 1998, dans les **centres de 10 000 âmes et plus**, tandis que la baisse se situe à 6,6 % pour l'ensemble des constructions, on observait des reculs de 9,7 % au niveau des résidences pour **propriétaire occupant** (maison unifamiliale) et de 12,2 % au niveau du **logement locatif** ; en contrepartie, sur le marché de la copropriété, la tendance était contraire alors que le volume des mises en chantier était en hausse de 14,6 %.

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



Au cours des sept premiers mois de 1999, alors que les mises en chantier de résidences unifamiliales pour propriétaire occupant reculent (-3,3 %), on observe des hausses significatives au niveau du logement locatif (33,7 %) et de la copropriété (4,6 %).

En ce qui a trait au marché du logement de copropriété, malgré qu'elle soit plus faible, la croissance amorcée en 1997 se poursuit. Du côté du logement locatif, il faut se demander si la reprise dans ce secteur est temporaire ou si elle résulte du resserrement du marché du logement locatif observé lors de la publication des taux d'inoccupation l'automne

dernier. À la lumière des résultats des sept premiers mois de 1999, on peut espérer que ce marché, en recul depuis 1987, reprendra enfin du poil de la bête.

Dans le reste du Canada, les tendances ne vont pas dans le même sens qu'au Québec au niveau des maisons unifamiliales pour propriétaire occupant (hausse de 7,8 %) et dans le secteur du logement de copropriété (baisse de 3,7 %) ; il en va cependant tout autrement pour le logement locatif où on constate une hausse de 44,9 % par rapport au niveau des mises en chantier des sept premiers mois de 1998.

## Le marché de l'existant accélère

*On se dirige vers un nouveau sommet historique du volume annuel de transactions et vers la plus forte hausse du prix de vente moyen depuis 1990.*

Au Québec, après des baisses successives du prix des résidences de 1991 à 1996, un renversement de tendance s'est produit durant les années 1997 et 1998 alors que les prix moyens ont augmenté de

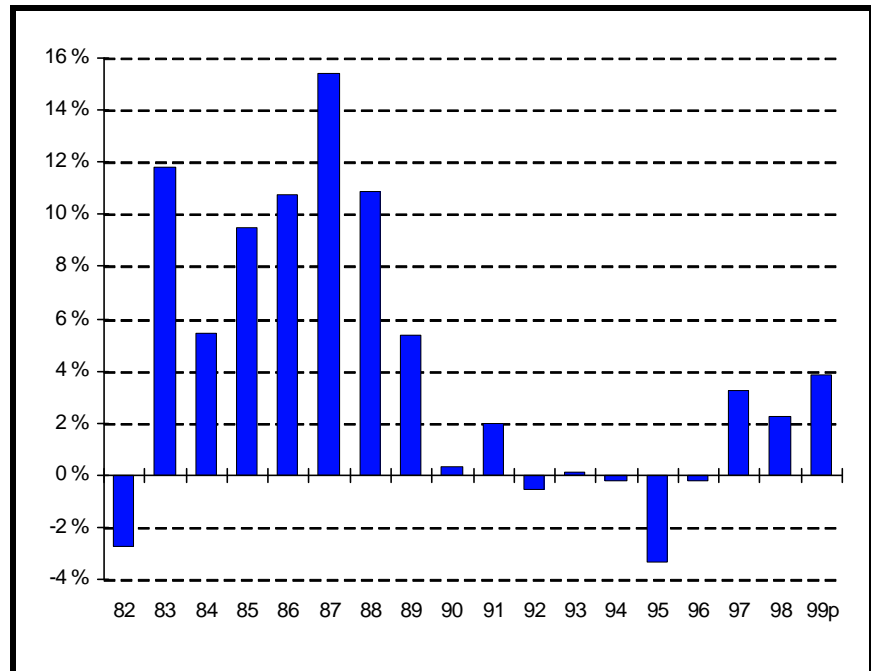
respectivement 3,2 % et 2,2 % (voir graphique 5). En parallèle à ce renversement de la tendance des prix, ce sont des croissances respectives de 10,7 % et de 4,2 % du volume des transactions qui se sont produites en 1997 et en 1998.

Durant les sept premiers mois de 1999, la tendance à la hausse des prix s'amplifie alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 3,9 % par rapport au niveau atteint après les sept premiers mois de 1998. On constate, par ailleurs, que le volume des transactions croît de 10,7 % par rapport à 1998 pour se situer à 33 444 unités. À ce rythme, le

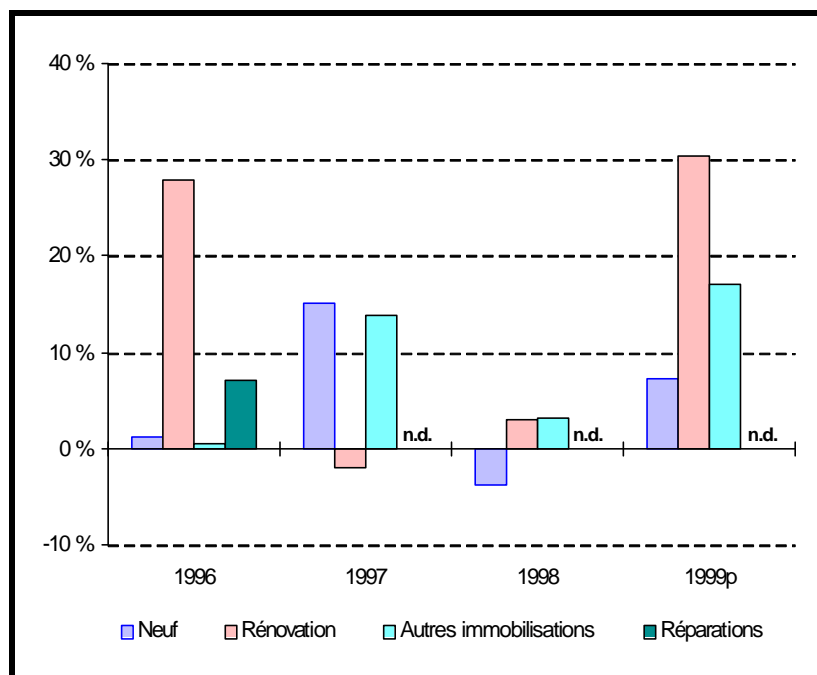
volume des transactions atteindra un nouveau niveau record en 1999. L'augmentation sensible du prix moyen, jumelé à une hausse substantielle du volume des transactions, est indicateur d'une situation de forte demande au niveau du logement existant.

Au Canada, après un recul de 1,5 % en 1998, les prix sont à la hausse au cours des sept premiers mois de 1999 (3,1 %) ; des écarts importants peuvent être constatés entre les différentes régions. À l'ouest du Québec, des hausses sont observables en Saskatchewan (4,9 %), en Alberta (4,8 %) et en Ontario (3,3 %) tandis qu'en Colombie-Britannique et au Manitoba, la situation est stable ; les variations y sont respectivement de 0,2 % et de -0,7 %. À l'est du Québec, dans chacune des provinces, les prix moyens sont en hausse : 4,6 % à l'Île-du-Prince-Édouard, 4,1 % en Nouvelle-Écosse, 3,6 % au Nouveau-Brunswick, et 1,9 % à Terre-Neuve.

**Graphique 5**  
**Marché de la maison existante au Québec**  
**Taux annuel de variation des prix**



**Graphique 6**  
Immobilisations en habitation  
Ensemble du Québec  
Taux annuel de variation



## En matière d'investissements, la rénovation accentue sa domination

*Au premier semestre de 1999, les dépenses liées à la rénovation continuent leur progression.*

Les données complètes pour l'année 1998 permettent d'observer les tendances des investissements en **rénovation** et en **construction neuve**. Le graphique 6 illustre le déplacement progressif de l'activité de la construction neuve vers la rénovation au Québec.

En 1987, l'activité de construction neuve atteignait son sommet historique (5,1 milliards de \$) et

constituait alors 58,8 % de l'ensemble des investissements en habitation ; à ce moment, les investissements en rénovation résidentielle se situaient à 2,9 milliards de \$, soit 32,9 % du total des investissements. Onze ans plus tard, en 1998, c'est un renversement complet des proportions, les investissements en rénovation résidentielle (4,2 milliards de \$) constituent 55,6 % de l'ensemble alors que les investissements en construction neuve (2,4 milliards de \$) ne représentent plus que 31,7 % de l'ensemble.

Après un semestre d'activités en 1999, les dépenses en rénovation accaparent 60,4 % des investissements en habitation, soit 2,7 milliards de \$ ; de leur côté, les activités de construction neuve atteignent 1,3 milliard de \$, soit 29,9 % des investissements totaux en habitation au Québec. En termes de croissance, la rénovation augmente de 30,4 % au premier semestre de 1999 par rapport à la période correspondante de 1998 alors que la construction neuve ne progresse que de 7,3 %.

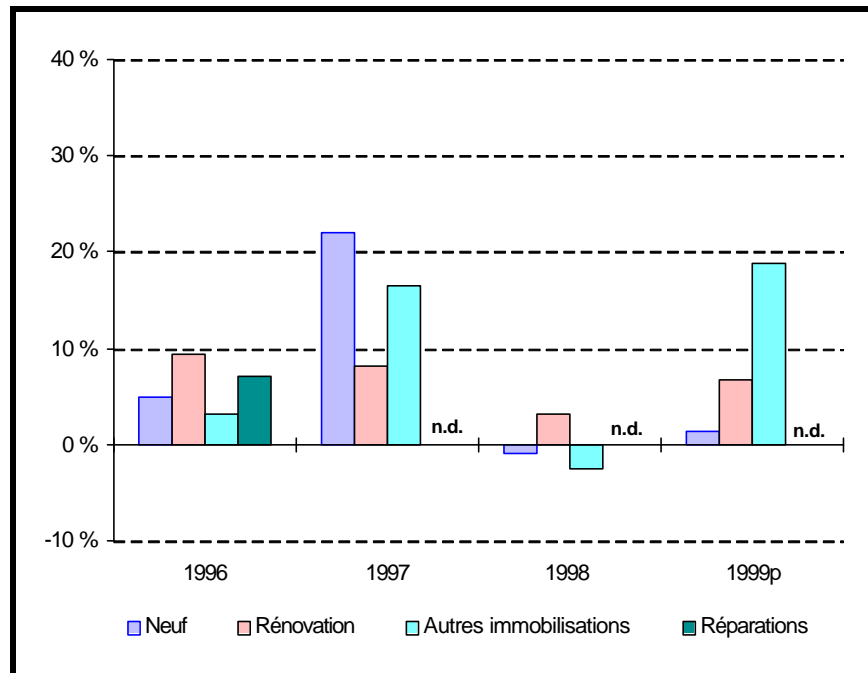
Tel que l'illustre le graphique 7, le comportement de ces deux mêmes activités est fort différent pour l'ensemble du territoire canadien. En 1989, au moment du sommet de l'activité de construction neuve au Canada, ces investissements se situaient à 22,1 milliards de \$ et correspondaient à 56,5 % de l'ensemble. Les investissements en construction neuve montrent une tendance générale à la baisse

depuis lors ; cependant, à la fin de 1998, ils excédaient encore les dépenses en rénovation résidentielle et se chiffraient à 16,7 milliards de \$, formant ainsi 44,7 % de l'ensemble des investissements dans le secteur de l'habitation. Durant cette même période, les dépenses en rénovation résidentielle ont, néanmoins, suivi une tendance à la hausse : elles sont passées de 13,5 milliards de \$ en 1989 (34,6 % de l'ensemble) à 15,8 milliards de \$ en 1998 (42,4 % de l'ensemble).

Au premier semestre de 1999, les dépenses en rénovation constituent 44,0 % des investissements en habitation, soit 8,2 milliards de \$ ; de leur

côté, les activités de construction neuve atteignent 8,1 milliards de \$, soit 43,1 % des investissements en habitation au Canada. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces différences importantes dans l'évolution de la structure des investissements en habitation. Il paraît cependant évident que le facteur démographique est le plus important d'entre eux.

**Graphique 7**  
Immobilisations en habitation  
Ensemble du Canada  
Taux annuel de variation



## Conclusion

Après un ralentissement de la construction neuve en 1998, les huit premiers mois de 1999 montrent une stagnation des mises en chantier et un accroissement des stocks de logements. Tandis que le marché de la copropriété poursuit sa croissance, celui du logement locatif manifeste des signes importants de reprise. Quant au marché de la maison existante, tout tend à montrer une situation de très forte demande. Enfin, les dépenses en rénovation accaparent une part de plus en plus grande des investissements en habitation.