



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

### APERÇU

#### Le volume des mises en chantier croît

Les mises en chantier de logements reprennent de la vigueur par rapport à 1998.

#### Les stocks de logements augmentent

Si le volume des mises en chantier est en hausse, celui des logements en construction s'accroît davantage.

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

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

#### Les taux d'inoccupation poursuivent leur chute

Certains secteurs du marché locatif sont près de l'équilibre.

#### Le marché de l'existant est toujours vigoureux

Le volume des transactions et la valeur moyenne de celles-ci sont en hausse.

#### L'investissement en rénovation continue de croître

Les dépenses en rénovation occupent une part de plus en plus grande des investissements.

### Le volume des mises en chantier croît

*Suite au recul sensible des mises en chantier en 1998, l'année 1999 montre des signes de reprise 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 de 1999 oscillent autour de ceux de 1998 jusqu'en août ; par contre, l'activité de 1999 dépasse très largement celle des autres années en septembre et en octobre, malgré un repli au

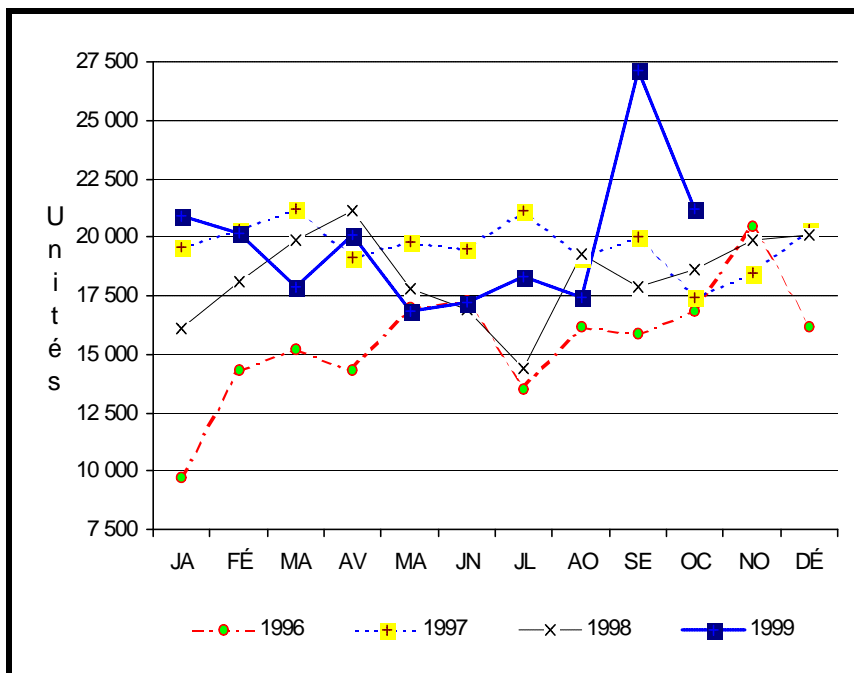
cours de ce dernier mois.

Sur le territoire des **régions métropolitaines**, les mises en chantier croissent de 11,2 % au cours des dix 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 Montréal connaît un taux de croissance de ses mises en chantier de 21,7 % et celle de Sherbrooke, de 14,7 % ; par ailleurs, toutes les autres RMR subissent une baisse plus ou moins importante de leurs mises en chantier : Québec (-0,3 %), Hull (-11,4 %), Trois-Rivières (-37,0 %) et Chicoutimi-Jonquière (-41,0 %).

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.

C'est donc dire que la hausse (11,2 %) des mises en chantier dans les **régions métropolitaines** provient essentiellement de la RMR de Montréal qui accapare près de 75 % de l'ensemble des mises en chantier dans les RMR en 1999. Cette domination de la RMR de Montréal s'exerce depuis 1997, année durant laquelle les mises en chantier y ont augmenté de près de 3 000 unités. Ainsi, 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 %).

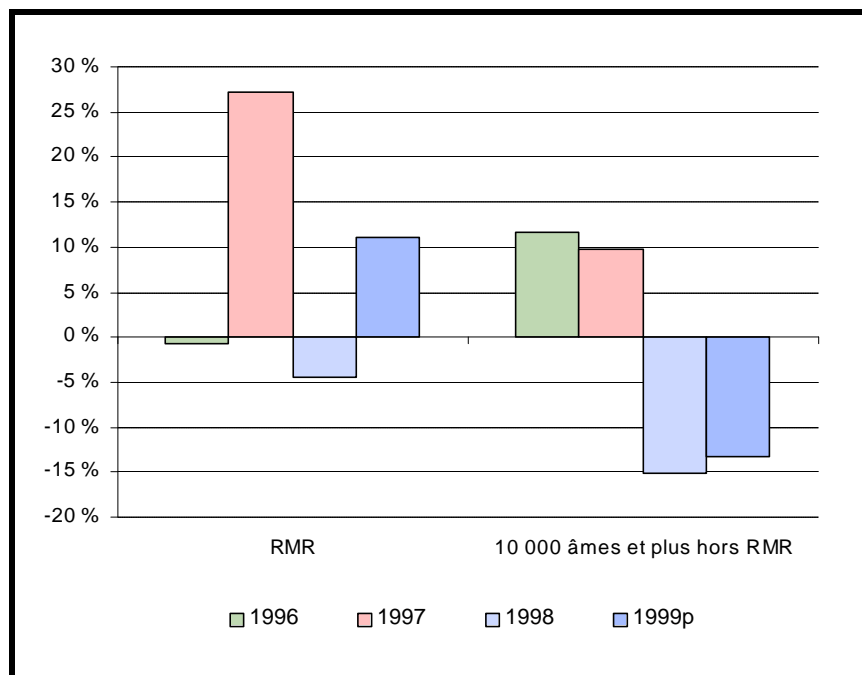
**Graphique 1**  
Logements mis en chantier  
Centres de 10 000 âmes et plus au Québec  
Volume mensuel annualisé



Les mises en chantier pour l'ensemble des **centres de 10 000 âmes et plus** atteignent 16 300 unités après dix mois d'activité en 1999, soit une hausse de 6,7 % par rapport à la période correspondante de 1998 ; toutefois, pour les plus petits centres urbains, les mises en chantier sont en baisse significative pour la même période. Le graphique 2 illustre cette importante variation. 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 dix premiers mois de 1999. Ainsi, pendant que les mises en chantier augmentent de 11,2 % dans les grands centres, l'activité poursuit sa baisse (-13,2 %) dans les petits centres.

Durant les dix premiers mois de 1999, on observe au Canada une tendance générale à la hausse par rapport à 1998. 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 de février et de mars font exception.

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



Ainsi, les mises en chantier croissent de 6,9 % dans les **centres de 10 000 âmes et plus** au Canada au cours des dix 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 dix premiers mois montrent une baisse très importante en Colombie-Britannique (-26,3 %) et une légère baisse dans les Prairies (-4,2 %) tandis que l'activité croît substantiellement dans la région Atlantique (+15,1 %) et en Ontario (+24,5 %).

## Les stocks de logements neufs augmentent

*Le volume des logements en construction s'accroît substantiellement tandis que celui des mises en chantier augmente à un rythme plus faible.*

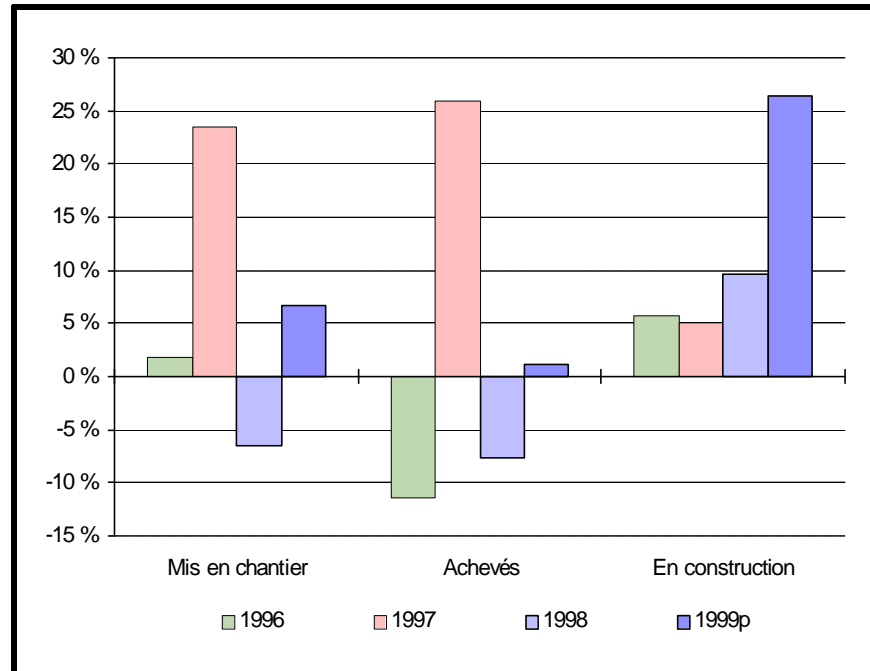
Les données sur le volume de logements en construction indiquent que le mouvement important de réduction des stocks, qui a prévalu en début de décennie, s'est renversé depuis lors. Ainsi, à la fin d'octobre 1999, le volume des logements en construction dans les **centres de 10 000 âmes et plus** est de 5 932 unités (+26,4 %), soit un niveau nettement supérieur à celui observable en octobre de l'année précédente. Il s'agit là d'une augmentation très sensible des stocks, mouvement qui s'est amorcé en 1996 (voir graphique 3).

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 d'octobre 1999, ces stocks globaux se situent à 6 904 unités, soit un niveau de 11,1 % supérieur à celui d'octobre 1998 tandis que les mises en chantier sont en hausse de 11,2 %.

Par ailleurs, les données colligées permettent d'observer que l'augmentation des stocks de logements en construction ou inoccupés est beaucoup plus forte au niveau des logements multiples (18,7 %) qu'à celui des maisons individuelles et jumelées (3,4 %).

Cette hausse des stocks pourrait laisser croire à une déficience de la demande mais, l'analyse des données détaillées porte plutôt à penser que la plus grande part de cette hausse résulte de la mise en chantier récente d'un nombre important de logements multiples dont la production s'étale nécessairement sur une plus longue période.

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

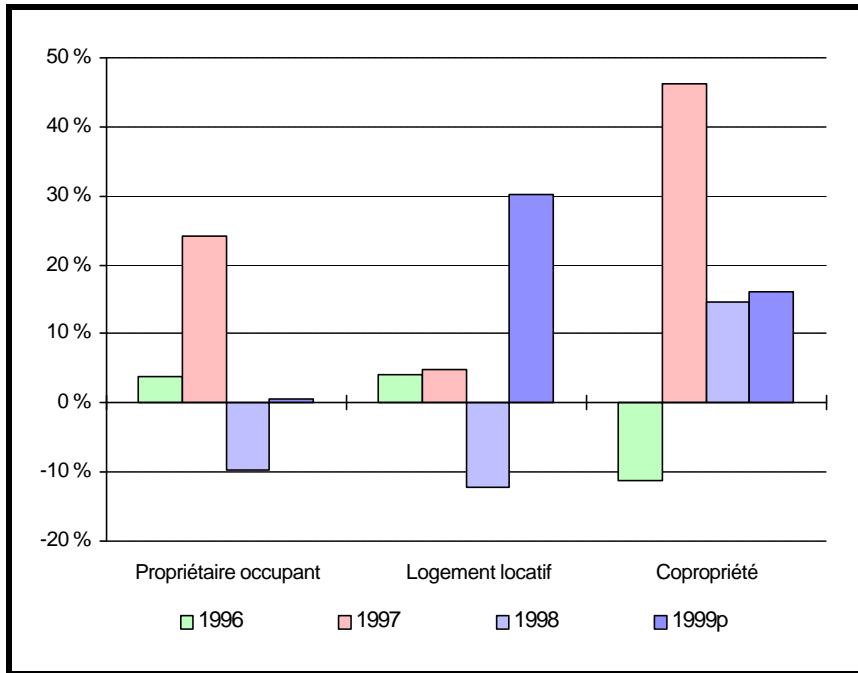


## Le marché de la copropriété demeure en hausse

*Tandis que le marché de la maison unifamiliale est stable, 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 situait 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 au Québec**  
**Taux annuel de variation**



Au cours des dix premiers mois de 1999, alors que les mises en chantier de résidences unifamiliales pour propriétaire occupant stagnent (0,5 %), celles du logement locatif (30,2 %) et de la copropriété (16,1 %) connaissent des hausses importantes.

En ce qui a trait au marché du logement de copropriété, sa croissance amorcée en 1997 se poursuit. Du côté du logement locatif, la reprise dans ce secteur est probablement due au resserrement de ce marché tel que le montre la baisse des taux d'inoccupation qui fait l'objet de la section suivante.

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 7,4 %) et dans le secteur du logement de copropriété (baisse de 0,5 %) ; il en va cependant tout autrement pour le logement locatif où on constate une hausse de 38,6 % par rapport au niveau des mises en chantier des dix premiers mois de 1998.

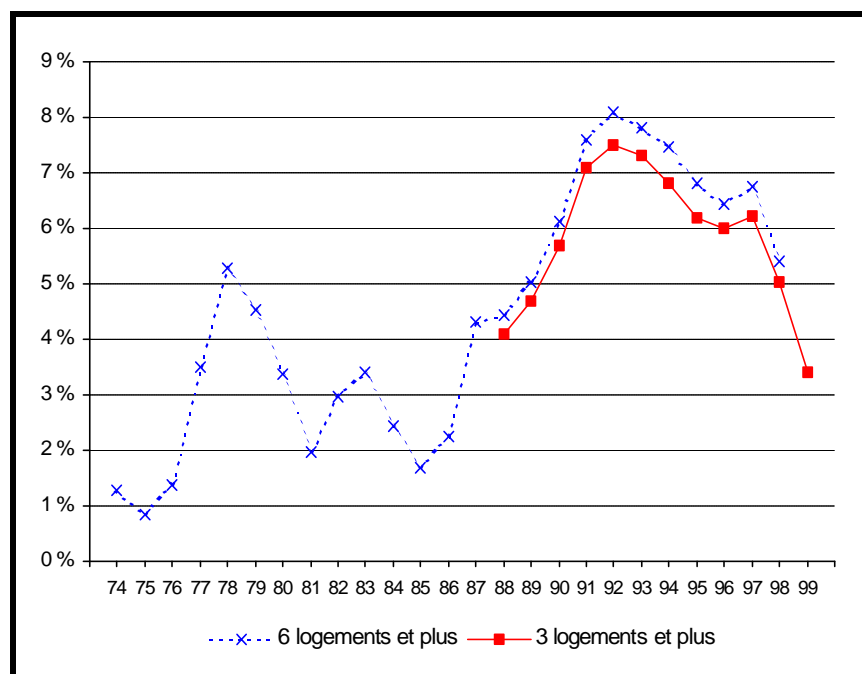
### Les taux d'inoccupation poursuivent leur chute

*En octobre 1999, les taux d'inoccupation montrent une amplification du mouvement à la baisse amorcée l'automne dernier.*

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 arrêté en 1997, mais qu'il est revenu en 1998 et se manifeste avec encore plus de vigueur en 1999. En fait, la diminution du taux d'inoccupation dans les immeubles de trois logements et plus est généralisée dans l'ensemble des régions du Québec, à l'exception de celles de Chicoutimi-Jonquière (+0,1 point) et de Sherbrooke (+0,3 point) où les hausses sont légères.

Dans l'ensemble des **régions métropolitaines**, la baisse du taux se situe à 1,6 point pour les immeubles de trois logements et plus ; il passe de 5,0 % en octobre 1998 à 3,4 % en octobre 1999. Le taux d'inoccupation se situe à 7,9 % à Trois-Rivières, à 7,6 % à Sherbrooke, à 4,9 % à Chicoutimi-Jonquière, à 4,4 % à Hull, à 3,3 % à Québec et à 3,0 % à Montréal. Au Canada, le taux atteint 2,6 % dans l'ensemble des **régions métropolitaines** grâce à une diminution de 0,8 point du taux. Il est de 3,6 % à Halifax, de 2,8 % à Calgary, de 2,7 % à Vancouver, de 2,2 % à Edmonton et de 0,9 % à Toronto.

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



Dans l'ensemble des régions métropolitaines du Québec, un recul d'une telle ampleur (-1,6 point de pourcentage en un an) ne s'est jamais manifesté dans le passé. Le taux atteint (3,4 %) se rapproche du niveau d'équilibre de 3 % et pourrait inciter certains promoteurs immobiliers à investir de nouveau, ce qui accentuerait la reprise déjà amorcée sur le marché de la construction de logements locatifs.

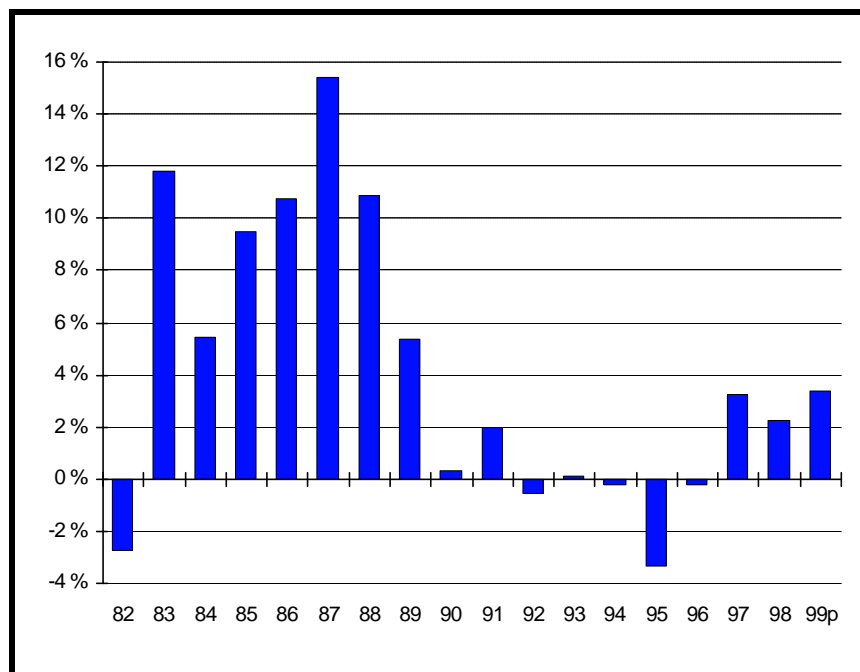
## Le marché de l'existant est toujours vigoureux

*Le volume annuel de transactions et le prix de vente moyen sont encore à la hausse.*

Au Québec, après des baisses successives du prix des résidences de 1992 à 1996, un renversement de tendance s'est produit depuis 1997 alors que les prix moyens ont augmenté de respectivement 3,2 % et 2,2 % en 1997 et en 1998 (voir graphique 6). 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 pour ces deux mêmes années.

Durant les neuf premiers mois de 1999, la tendance à la hausse des prix s'amplifie alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 3,4 % par rapport au niveau atteint après les neuf premiers mois de 1998. On constate, par ailleurs, que le volume des transactions croît de 11,0 % par rapport à 1998 pour se situer à 39 561 unités. À ce rythme, le volume des transactions atteindra un nouveau niveau record en 1999. L'augmentation sensible du prix moyen, jumelée à une hausse substantielle du volume des transactions, est indicateur d'une situation de forte demande au niveau du logement existant.

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



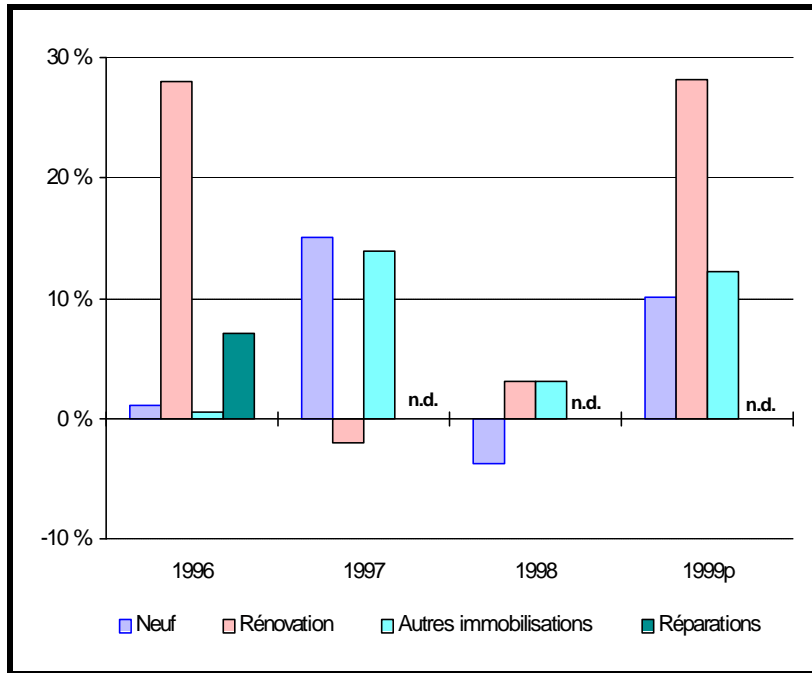
Au Canada, après un recul de 1,5 % en 1998, les prix sont à la hausse au cours des neuf premiers mois de 1999 (3,5 %) ; des écarts importants se manifestent, toutefois, entre les différentes régions, allant de hausses de 4,8 % en Alberta et de 3,8 % en Ontario à une baisse de 0,6 % au Manitoba.

## L'investissement en rénovation continue de croître

*En 1999, les dépenses liées à la rénovation augmentent substantiellement.*

Le déplacement progressif de l'activité de la construction neuve vers la rénovation au Québec se continue. Ainsi, en 1998, les investissements en rénovation résidentielle (4,2 milliards de \$) constituaient 55,6 % de l'ensemble alors que les investissements en construction neuve (2,4 milliards de \$) n'en représentaient que 31,7 %. Après trois trimestres d'activité en 1999, les dépenses en rénovation accaparent 58,3 % des investissements en habitation, soit 4,1 milliards de \$ ; de leur côté, les activités de construction neuve atteignent 2,1 milliards de \$, soit 30,2 % des investissements totaux en habitation au Québec.

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



En ce qui a trait à la croissance (voir graphique 7), la rénovation augmente de 28,1 % au cours des trois premiers trimestres de 1999 par rapport à la période correspondante de 1998 alors que la construction neuve ne progresse que de 10,1 %.

Par ailleurs, le comportement de ces deux mêmes activités est assez différent pour l'ensemble du territoire canadien. Au cours des trois premiers trimestres de 1999, les dépenses en rénovation constituent 42,7 % des investissements en habitation, soit 13,0 milliards de \$ ; de leur côté, les activités de construction neuve atteignent 13,4 milliards de \$, soit 43,9 % des investissements en habitation au Canada ; pour leur part, les taux de progression sont

très similaires, se situant respectivement à 7,5 % et à 5,8 %. L'évolution démographique est sans doute le plus important facteur pour expliquer les différences importantes dans l'évolution des investissements en habitation qu'on observe au Québec par rapport au Canada.

## Conclusion

Après un ralentissement de la construction neuve en 1998, les dix premiers mois de 1999 affichent une croissance des mises en chantier. Tandis que le marché de la copropriété poursuit sa croissance, celui du logement locatif manifeste des signes importants de reprise alors que les taux d'inoccupation chutent de façon draconienne. Quant au marché de la maison existante, tout tend à montrer une situation de forte demande. Enfin, les dépenses en rénovation s'arrogent une part de plus en plus importante des investissements en habitation.