

APERÇU

Les mises en chantier croissent

Les mises en chantier au Québec ont repris le chemin de la croissance en 1996.

Les stocks de logements neufs demeurent bas

Le faible volume des logements en construction s'accroît alors que celui des logements neufs invendus diminue.

Les taux d'inoccupation continuent de baisser

L'évolution des taux d'inoccupation en octobre montre que ce marché poursuit lentement son mouvement vers l'équilibre.

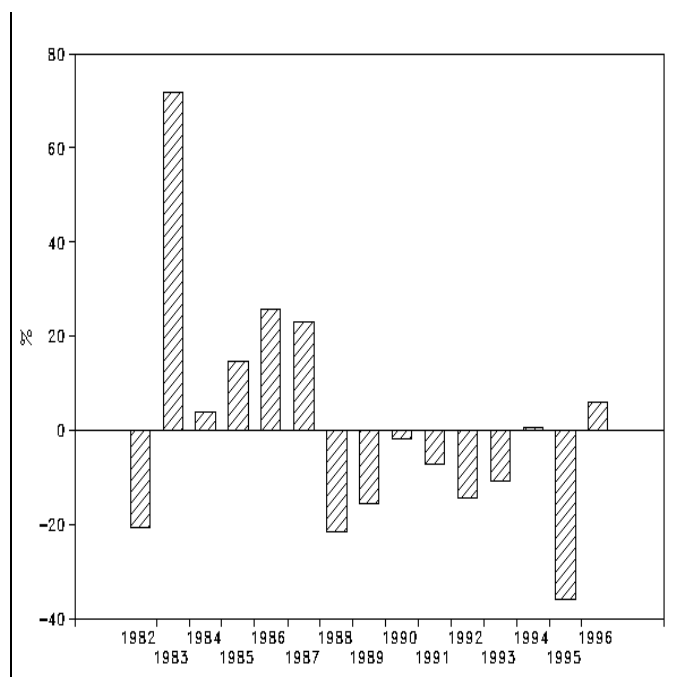
Le marché de la maison existante est actif

Le volume des transactions croît considérablement pendant que le prix des résidences demeure stable.

Le secteur de la rénovation progresse

Les dépenses liées à la rénovation croissent de façon importante tandis que celles qui concernent la construction neuve n'augmentent que légèrement.

précédente et renverse la tendance à la baisse observée depuis 1988 (voir graphique 1).



Graphique 1
Logements mis en chantier
Ensemble du Québec
Taux de variation annuel

Les mises en chantier croissent

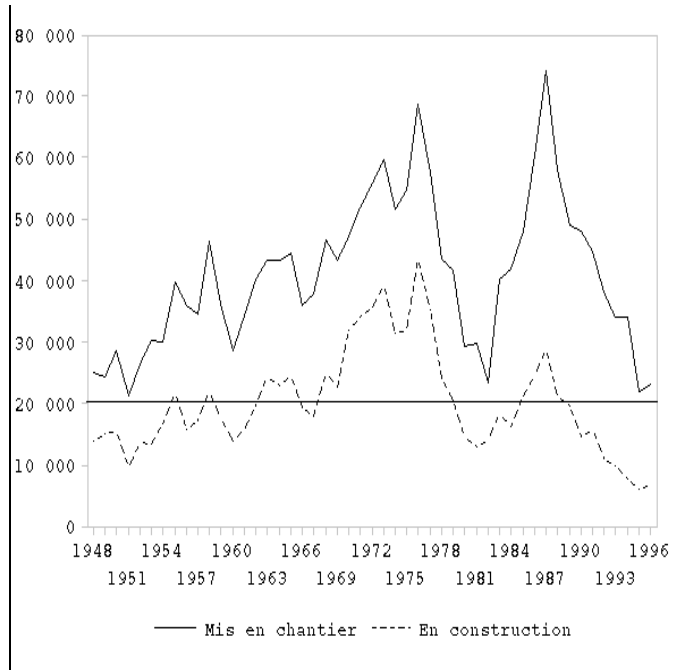
Si l'année 1995 a montré une chute considérable des mises en chantier par rapport à 1994, les résultats de 1996 constituent un revirement majeur de tendance puisqu'ils indiquent une première variation positive d'importance depuis 1988.

En 1996, les mises en chantier ont atteint 23 220 unités dans l'ensemble du Québec, ce qui constitue une augmentation (6,1 %) par rapport à l'année

Par ailleurs, ce mouvement à la hausse en 1996 n'est pas propre au Québec. Les mises en chantier dans l'ensemble du Canada ont crû de 12,4 % par rapport à 1995; les hausses sont de 21,9 % dans les Prairies, de 20,2 % en Ontario, de 8,9 % dans la région Atlantique et de seulement 2,2 % en Colombie-Britannique.

Sur une base historique, le niveau des mises en chantier observé au Québec en 1996 est toutefois faible et similaire à celui de 1982 (23 492 unités); il

constitue le troisième plus bas niveau depuis 1948. En effet, seuls les volumes des mises en chantier de 1951 (21 193 unités) et de 1995 (21 885 unités) lui sont inférieurs (voir graphique 2).



Graphique 2
Logements mis en chantier et en construction
Ensemble du Québec

Au niveau des régions, à l'intérieur du Québec, l'évolution des mises en chantier a été fort variée.

Alors que dans l'**ensemble du Québec** la hausse a été de 6,1 %, on observe une légère baisse (-0,7 %) sur le territoire des **régions métropolitaines de recensement**. Seules les régions de Montréal (1,2 %) et de Sherbrooke (36,9 %) montrent une progression par rapport à 1995 tandis qu'on observe des baisses dans les quatre autres régions; ces baisses oscillent entre 0,6 % dans la région de

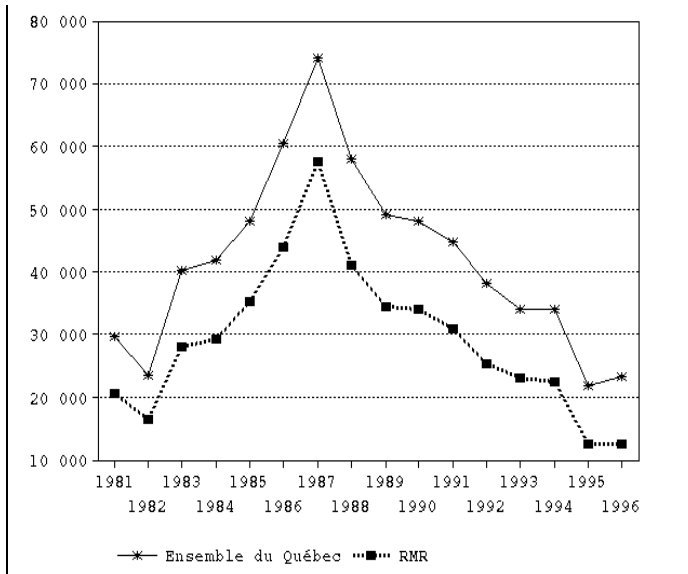
Chicoutimi-Jonquière et 13,6 % dans la région de Hull.

Par ailleurs, dans les **centres de 10 000 âmes et plus en dehors des RMR**, les mises en chantier ont progressé de 11,6 % par rapport à leur niveau de 1995 et la hausse est encore plus considérable dans les **petites municipalités** (municipalités en dehors des centres urbains de 10 000 âmes et plus) alors qu'elle atteint 17,0 %.

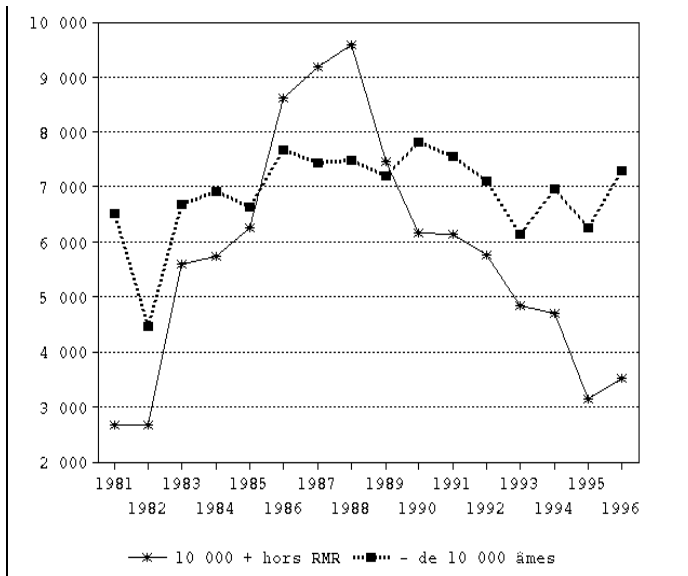
Les graphiques 3 et 4 montrent l'évolution des mises en chantier dans différentes zones géographiques du Québec et permettent de constater que cette évolution particulière de l'activité de construction en 1996 n'est pas un accident de parcours mais reflète plutôt un phénomène tendanciel.

Tant sur le territoire des **RMR** que sur celui des **centres de 10 000 âmes et plus hors RMR**, on observe les mêmes tendances temporelles que dans l'ensemble du Québec, soit une hausse progressive des mises en chantier jusqu'au sommet de la deuxième moitié de la décennie 80 et, par la suite, une baisse continue jusqu'au plancher de 1995.

Il en va tout autrement pour les **petites municipalités** où le volume d'activité varie beaucoup moins au cours des années et, plutôt que le cycle observable pour l'**ensemble du Québec**, on constate une légère tendance à la hausse durant l'ensemble de la période étudiée.



Graphique 3
Logements mis en chantier
Ensemble du Québec et régions métropolitaines de recensement



Graphique 4
Logements mis en chantier
Centres de 10 000 âmes et plus hors RMR et petites municipalités au Québec

Ainsi, alors que le volume des mises en chantier (23 220 unités) pour l'**ensemble du Québec** est en 1996 à un niveau de près de 70 % inférieur à celui atteint au sommet de 1987 (74 179 unités), pour les **petites municipalités**, les 7 311 unités mises en chantier en 1996 sont de niveau similaire aux 7 422 unités observées en 1987.

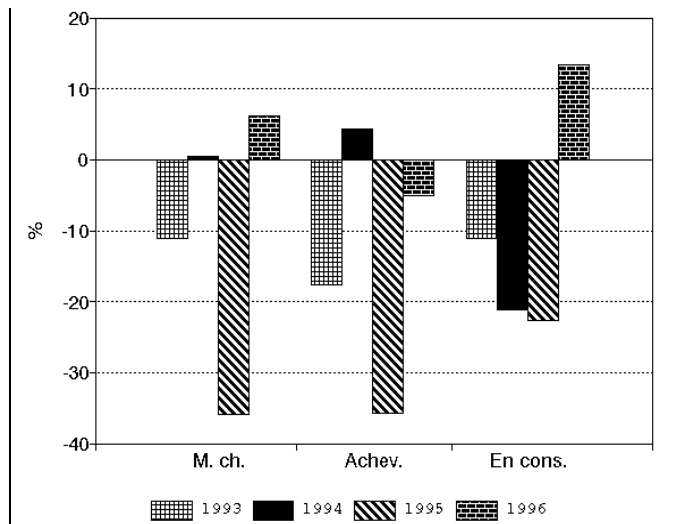
Les stocks de logements neufs demeurent bas

L'analyse des stocks en termes absolus (comparaison des volumes actuels et antérieurs) ou en termes relatifs (évolution de l'importance des stocks par rapport au volume des mises en chantier) indique que la réserve de logements neufs avoisine son minimum historique.

Les données disponibles pour l'**ensemble du Québec** permettent d'observer qu'en termes absolus, la réduction des stocks (volume des logements en construction), entamée en 1988, s'est finalement arrêtée en 1996. Ainsi, à la fin de décembre 1996, le volume des logements en construction était de 6 784 unités, soit un niveau de 13,3 % supérieur à celui de décembre 1995. Malgré cette hausse, ce volume demeure faible si on le compare au volume de 14 164 unités observé à la fin de l'année 1982, année de récession importante durant laquelle il n'y avait eu que 23 492 mises en chantier, ou encore au volume de 9 554 unités en construction observé en 1951 (voir graphique 2).

Étant donné que, par définition, les stocks sont étroitement reliés au volume d'activité, il est également intéressant d'étudier leur évolution en termes relatifs, soit par rapport à l'évolution des

mises en chantier. Dans l'ensemble du Québec, comme le volume des logements mis en chantier durant l'année 1996 était en hausse de 6,1 % par rapport à 1995 alors que les stocks augmentaient d'un pourcentage supérieur (13,3 %), on peut en conclure qu'en termes relatifs les stocks se sont légèrement accrus (voir graphique 5).



Graphique 5
Logements mis en chantier, achevés et en construction
Ensemble du Québec
Variation en pourcentage

Au niveau des **régions métropolitaines**, il est possible de disposer d'une information plus complète sur les stocks car, en plus du volume des logements en construction, on connaît le volume des logements achevés mais inoccupés. Tout comme dans l'ensemble du Québec, le volume des logements en construction a cessé de baisser (hausse de 1,9 %) mais il en va tout autrement des logements achevés mais inoccupés dont le volume est en baisse de près de 30 %. Ainsi, l'effet combiné de ces deux composantes amène une baisse de 14,5 % des

stocks globaux dans les **RMR**. Par ailleurs, on constate que cette baisse touche tant les maisons individuelles et jumelées (-11,7 %) que les logements multiples (-16,4 %).

Les taux d'inoccupation continuent de baisser

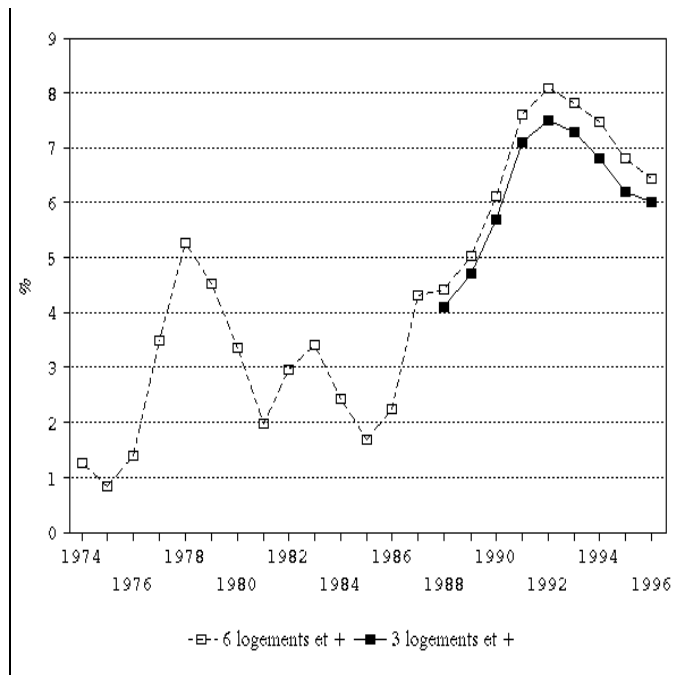
Les taux d'inoccupation d'octobre 1996, quoique élevés, poursuivent leur mouvement à la baisse amorcé en 1993.

Le graphique 6 présente les données relatives au taux d'inoccupation entre octobre 1974 et octobre 1996. On y voit que le mouvement à la baisse de ces taux est définitivement amorcé. En effet, après avoir observé dans les **régions métropolitaines** du Québec une baisse de 0,6 point du taux d'inoccupation dans les immeubles de 3 logements et plus en octobre 1995, on constate à nouveau une diminution, cette fois-ci de 0,2 point, alors qu'il se situe à 6,0 % en octobre 1996.

La tendance à la baisse n'est cependant pas généralisée dans les **RMR**; ainsi, tandis qu'on observe des baisses dans les régions de Chicoutimi-Jonquière (-0,6 point), de Hull (-0,6 point) et de Montréal (-0,5 point), les régions de Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières montrent des hausses respectives de 0,5 point, 0,4 point et 0,8 point.

Comme le taux d'inoccupation dans les immeubles de 3 logements et plus n'est comptabilisé que depuis 1988, il faut mettre ce taux en parallèle avec celui des immeubles de 6 logements et plus si on veut apprécier la situation historique des présents taux.

Malgré les récentes tendances encourageantes, on constate que les taux d'inoccupation demeurent à des niveaux historiquement élevés.



Graphique 6
Taux d'inoccupation en octobre
Régions métropolitaines du Québec

Les effets de ce haut niveau des taux d'inoccupation se font sentir dans l'évolution des mises en chantier selon la vocation du logement. On note, en effet, que les mises en chantier d'habitations destinées au **marché locatif**, dans les **centres de 10 000 âmes et plus**, ont chuté de 89,7 % entre 1987 et 1996 (avec des volumes respectifs de 26 754 unités et 2 747 unités), tandis que les mises en chantier d'habitations destinées au marché du **propriétaire occupant** n'ont, pour leur part, chuté que de 64,0 % durant la même période, passant de 31 161 unités à 11 233 unités.

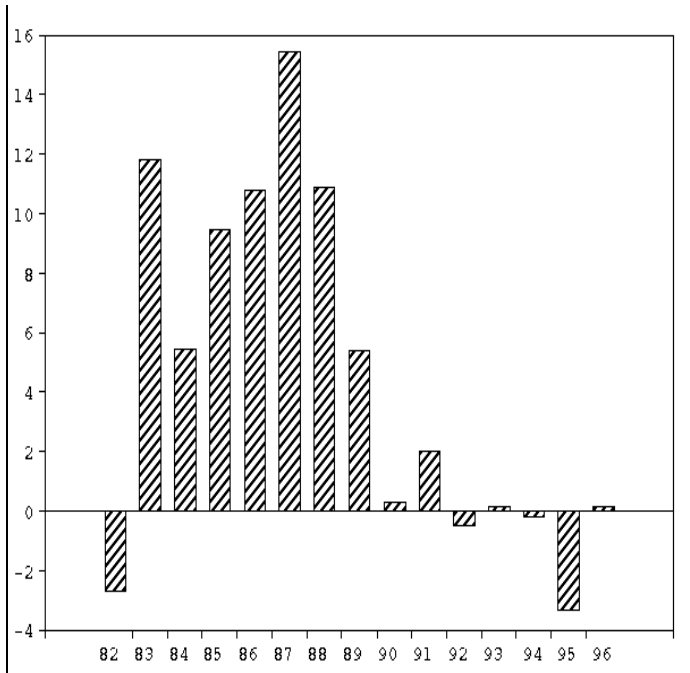
En 1996, on assiste tout de même à un certain renversement de tendance car, dans les **centres de 10 000 âmes et plus**, les mises en chantier sont en hausse par rapport à 1995, tant pour les logements destinés au **propriétaire occupant** (3,8 %) que pour ceux destinés au **marché locatif** (4,1 %). Fait à noter, la copropriété, qui est un secteur qui avait montré une relative stabilité depuis le début de la décennie, connaît une chute importante (-11,1 %) de ses mises en chantier en 1996.

Le marché de la maison existante est actif

Le marché de la revente fait un bond prodigieux en termes de volume mais la valeur moyenne des transactions demeure stable.

Le volume des transactions a connu un très fort mouvement à la hausse (+27,0 %) en 1996 par rapport à 1995. Cette situation vient à la suite d'une diminution de 11,2 % en 1995 et d'une hausse de 5,3 % de ce volume en 1994.

Par ailleurs, les données de 1996 montrent, par rapport à 1995, une augmentation négligeable (0,1 %) du prix moyen des transactions de maisons existantes; cette hausse de très faible importance fait suite à une baisse de 3,3 % enregistrée en 1995. Tel que l'illustre le graphique 7 ci-dessous, ces résultats s'inscrivent dans une période de stagnation des prix depuis 1990. Un seul chiffre résume bien cette stagnation des prix : le prix moyen des résidences transigées en 1996 est de 1,5 % inférieur au prix moyen observé en 1989, dernière année de forte croissance des prix.



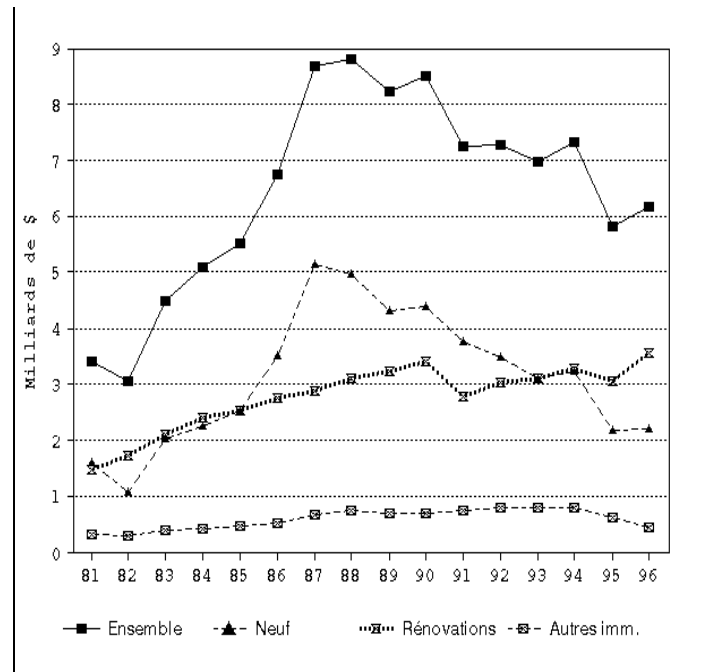
Graphique 7
Évolution du prix des résidences au Québec
Taux de variation annuel

Le secteur de la rénovation progresse

Les données de l'année 1996 montrent la robustesse du secteur de la rénovation par rapport à celui de la construction neuve et confirment le dynamisme des dépenses en immobilisations qui y sont rattachées.

La présente section s'intéresse à l'ensemble des dépenses d'immobilisation dans le secteur de l'habitation afin de le situer dans la perspective de l'activité économique qui y est reliée. Comme l'analyse porte sur les investissements dans le parc de logements, elle exclut de l'ensemble les dépenses d'entretien et de réparation.

Le graphique 8 ci-dessous montre que l'ensemble des dépenses en immobilisations liées au logement a connu une forte croissance entre 1982 et 1987, suivie par un mouvement général à la baisse depuis lors.

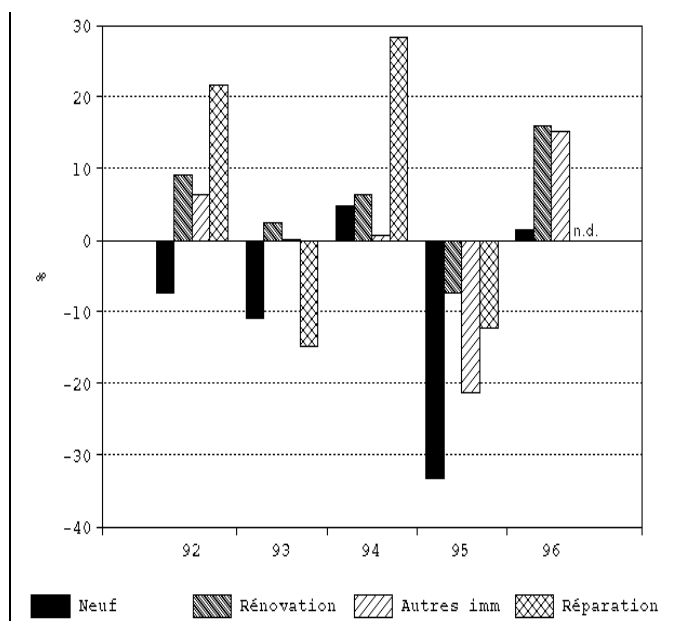


Graphique 8
Immobilisations en habitation
Ensemble du Québec
Valeur en dollars courants

Une analyse plus fine permet cependant d'observer que les tendances de chacune des composantes de l'ensemble diffèrent fortement. Les dépenses liées à la construction neuve ont baissé très sensiblement entre 1987 et 1995, passant de 5,1 à environ 2,2 milliards de dollars pour se stabiliser au même niveau en 1996. Pour leur part, les dépenses en rénovation ont crû jusqu'en 1990 et ont fléchi en 1991 suite à la récession du début de la décennie; depuis lors, ces dépenses montrent, en dépit d'un léger fléchissement

en 1995, un mouvement général à la hausse. Entre 1987 et 1996, la valeur de ces dépenses est ainsi passée de 2,9 à 3,5 milliards de dollars. On observe qu'en 1996, les dépenses en rénovation excèdent les dépenses liées à la construction neuve d'environ 60 % alors que l'inverse avait cours au milieu de la décennie 80; au point d'écart maximum, en 1987, les dépenses liées à la construction neuve étaient de 78 % supérieures aux dépenses en rénovation.

que la hausse des dépenses en rénovation est très importante tandis que celle des dépenses liées à la construction neuve reste modeste. En 1995, les composantes diminuent tandis que l'année 1996 permet à chacune d'elles de renouer avec la croissance. Les dépenses en construction neuve connaissent une faible hausse (1,4 %) alors que celles associées à la rénovation croissent très sensiblement (16,0 %).



Graphique 9
Immobilisations et réparations en habitation
Ensemble du Québec
Taux de variation annuel

Le graphique 9 illustre l'évolution récente des différentes composantes étudiées. On y observe que les dépenses en rénovation sont en hausse en 1992 et 1993 alors que les dépenses liées à la construction neuve subissent un mouvement à la baisse. En 1994, toutes les composantes montrent une variation positive par rapport à 1993; on constate, cependant,

Conclusion

La hausse des mises en chantier au Québec s'est conjuguée à une augmentation importante des transactions résidentielles sur le marché du logement existant en 1996. Les taux d'inoccupation diminuaient légèrement tout en demeurant à des niveaux élevés. Les dépenses en rénovation s'accroissaient encore par rapport à celles en construction neuve. La hausse des activités dans les petites municipalités est venue confirmer la tendance observée depuis 1989. En somme, l'année 1996 représente une nette amélioration de la situation par rapport à 1995 et les résultats des 2 premiers mois de 1997 laissent présager une croissance encore plus forte de l'activité cette année.

Claude-Rodrigue Deschênes
Paul Forest
DGPR – DAR

24 mars 1997