



La conjoncture dans le marché de l'habitation¹ – Année 1997

APERÇU

Le volume des mises en chantier augmente

En 1997, les mises en chantier poursuivent leur croissance de façon significative au Québec.

Malgré la reprise, les stocks de logements neufs demeurent faibles

Le volume des logements en construction augmente beaucoup moins vite que celui des mises en chantier.

Dans le marché des logements locatifs, la construction reprend lentement

La construction de logements locatifs connaît sa première véritable croissance depuis plusieurs années.

La baisse des taux d'inoccupation s'interrompt

En octobre 1997, on assiste à une remontée des taux d'inoccupation dans le marché du logement locatif.

Le marché de la maison existante se raffermi

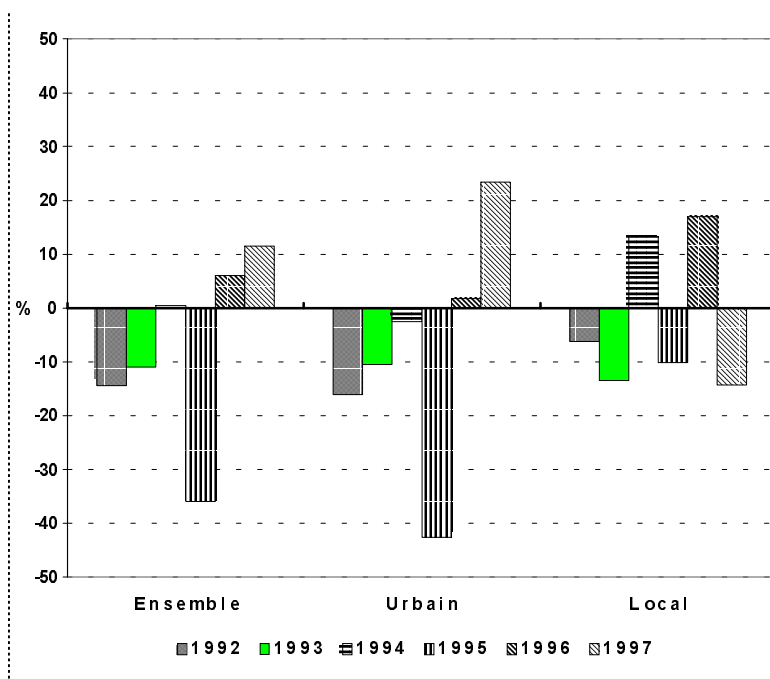
Pour la première fois, depuis 1992, on observe une hausse tangible du prix des résidences.

Les dépenses liées à l'habitation poursuivent leur progression

Le secteur de la rénovation augmente de façon marquée tout comme celui de la construction neuve.

Le volume des mises en chantier augmente

De 1988 à 1995, on a assisté à une diminution régulière des mises en chantier au Québec. En 1996, le niveau d'activité est demeuré faible tout en s'accroissant légèrement par rapport à 1995. En 1997, la croissance s'intensifie.



Graphique 1
Logements mis en chantier au Québec
Taux annuel de variation

Le graphique 1 illustre les variations annuelles des mises en chantier pour certains territoires du Québec entre 1991 et 1997. On y observe une remontée importante (11,5 %) de celles-ci dans l'ensemble du Québec au cours de l'année 1997.

Il faut néanmoins noter que ce mouvement n'est pas uniforme à travers le Québec. Ainsi, durant cette période, les mises en

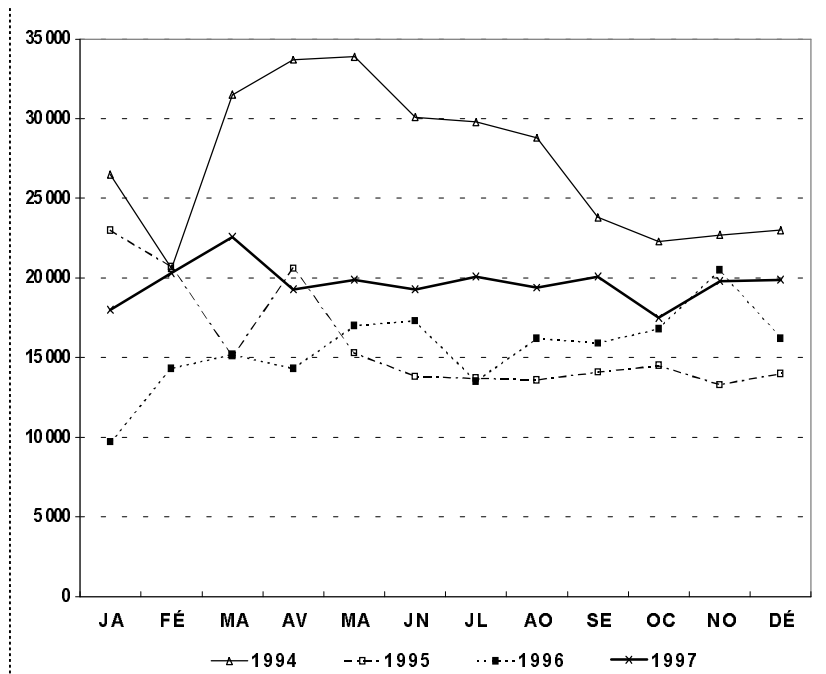
¹ Les données utilisées pour cette analyse proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de Statistique Canada et de l'Association canadienne de l'immeuble. Un annexe de tableaux contenant des données détaillées sur le marché de l'habitation est disponible sur demande au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec.

chantier dans les **centres de 10 000 âmes et plus** (territoire urbain) font un bond de 23,4 % alors qu'elles régressent de 14,3 % dans les **municipalités de moins de 10 000 âmes** (territoire local). Ce phénomène renverse la tendance observée depuis le début de la présente décennie alors que l'activité de construction résidentielle se déplaçait vers les municipalités hors centre.

Les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres de 10 000 âmes et plus** permettent d'y cerner l'évolution récente de l'activité de construction résidentielle (voir graphique 2). Pour chacun des mois de l'année 1997 (à l'exception de novembre), l'activité mensuelle est supérieure à celle observée en 1996 ; elle oscille autour de 20 000 unités. Néanmoins, ce niveau d'activité demeure sensiblement en deçà de celui réalisé au cours de l'année 1994.

Sur le territoire des **régions métropolitaines** du Québec, on note une augmentation marquée des mises en chantier en 1997 par rapport à 1996, soit 27,3 %. Le mouvement à la hausse est observable dans cinq des six régions du Québec et ces hausses sont fort importantes dans les régions de Chicoutimi-Jonquière (61,8 %), de Montréal (39,1 %) et de Hull (20,9 %). Par ailleurs, les reculs sont légers dans la région de Sherbrooke (-5,1 %) tandis que la région de Québec montre une activité stagnante avec une hausse à peine perceptible de 1,1 % des mises en chantier.

Au Canada, les mises en chantier s'accroissent de 17,9 % en 1997 par rapport à 1996, soit un niveau légèrement supérieur à celui observable au Québec.



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

La progression est cependant loin d'être uniforme sur le territoire canadien ; tandis qu'on signale des hausses importantes dans les Prairies (35,6 %) et en Ontario (25,6 %), la Colombie-Britannique montre une croissance de seulement 6,2 % alors que c'est une baisse de 7,3 % qui se manifeste dans la région Atlantique.

Malgré la reprise, les stocks de logements neufs demeurent faibles

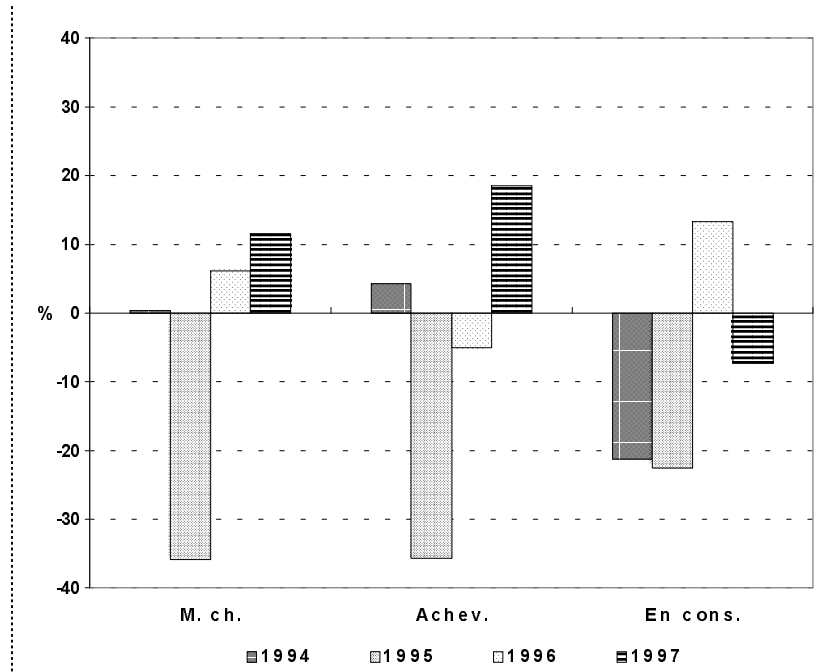
Le volume des logements en construction s'est contracté depuis 1988 et cette tendance se maintient en 1997.

Les données disponibles pour l'ensemble du Québec permettent d'observer que le mouvement de réduction des stocks se

poursuit. Ainsi, à la fin de décembre 1997, le volume des logements en construction est de 6 289 unités, soit un niveau de 7,3 % inférieur à celui de décembre 1996. Durant cette même période, étant donné que les mises en chantier croissent de 11,5 %, il faut regarder le volume des logements achevés pour observer que cette composante du marché augmente de 18,5 % en 1997, soit sensiblement plus que les mises en chantier. Cette situation de croissance plus grande du volume des logements achevés par rapport à celui des mises en chantier amène à conclure que les offreurs demeurent très prudents et gèrent de façon serrée leurs stocks alors que la demande de logements fait montre d'une reprise stable depuis deux ans (voir graphique 3).

Il en va de même dans les **régions métropolitaines** où on note que les stocks globaux (logements en construction et logements achevés mais inoccupés) stagnent ; ils se situent à 6 439 unités à la fin de décembre 1997, soit un niveau légèrement inférieur (-2,2 %) à ce qu'il était à la fin de 1996.

Cette situation illustre de nouveau la prudence des offreurs, car le niveau des mises en chantier (15 779 unités) de 1997 a largement dépassé (27,3 %) celui observable en 1996 (12 400 unités) pour ces régions.



Graphique 3
Logements mis en chantier, achevés et en construction
Ensemble du Québec
Taux annuel de variation

Dans le marché des logements locatifs, la construction reprend lentement

Après une baisse continue qui aura duré près de 10 ans, l'activité de construction de logements locatifs poursuit une remontée amorcée en 1996, mais le volume demeure néanmoins faible.

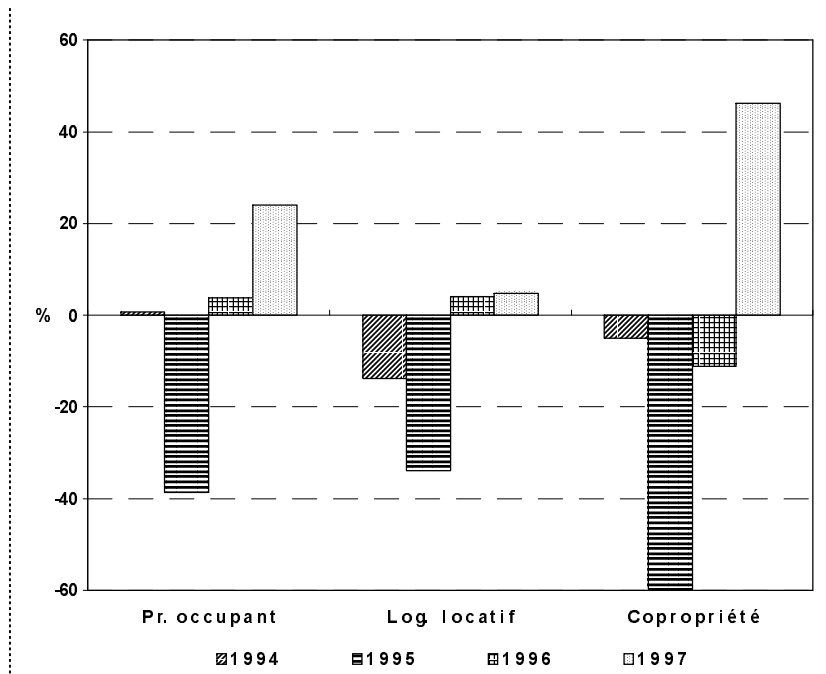
Dans les **centres de 10 000 âmes et plus**, on constate une hausse de 4,8 % du volume des mises en chantier de **logements locatifs** en 1997 par rapport à 1996 pour atteindre 2 879 unités. La reprise dans ce secteur survient après une décennie de recul au cours de laquelle on a vu les mises en chantier tomber de près de 90 %.

Par ailleurs, la construction de résidences pour **propriétaire occupant** croît de 24,0 % grâce à 13 934 unités mises en chantier en 1997. Quant au secteur de la **copropriété**, secteur qui avait montré un déclin important depuis 1994, il connaît une hausse fulgurante (46,2 %) en 1997 par rapport à l'année 1996. Un nombre de 2 821 unités ont été mises en chantier en 1997 (voir graphique 4).

Si on examine les mises en chantier selon le type de bâtiment dans les **centres de 10 000 âmes et plus**, on constate que le nombre des **appartements et autres logements** connaît une hausse de 15,6 % en 1997 par rapport à 1996. Cette augmentation est la première à survenir depuis 1987 dans ce sous-marché.

Malgré cette hausse, on doit noter que le volume des mises en chantier atteint 5 333 unités, ce qui représente 15,0 % de celui réalisé en 1987, soit 35 444 unités. Ce sous-marché représentait 53,1 % de l'ensemble du volume des mises en chantier en 1987 dans les **centres de 10 000 âmes et plus** ; il ne forme plus que 27,2 % de l'ensemble en 1997. Une bonne partie de l'explication de cette dégringolade provient de l'évolution des taux d'inoccupation sur le marché locatif.

En somme, l'analyse de l'évolution des mises en chantier selon la vocation du logement ou selon le type de bâtiment montre une reprise ferme au niveau des maisons unifamiliales et des copropriétés.



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

La baisse des taux d'inoccupation s'interrompt

C'est un revirement du mouvement à la baisse des taux d'inoccupation, amorcé en 1993, qui est observable en 1997.

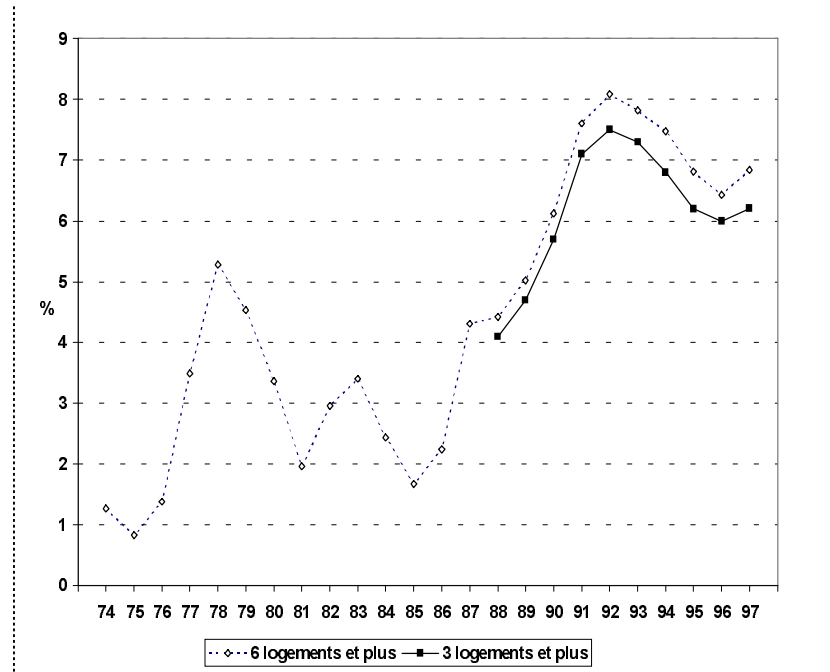
Tel qu'illustré au graphique 5, les données d'octobre 1997 indiquent que le mouvement à la baisse des taux d'inoccupation est interrompu ; dans les **régions métropolitaines** du Québec, on observe une hausse de 0,3 point du taux d'inoccupation dans les **immeubles de 3 logements et plus** en octobre 1997 par rapport au même mois en 1996, ce taux se situant maintenant à 6,3 %. Dans la mesure où le volume des mises en chantier de logements locatifs demeure très faible, il faut conclure que cette situation résulte d'une stagnation de la demande de logements locatifs suite à l'accession à la propriété d'un nombre important

de ménages, ce dernier phénomène étant reflété par la hausse sensible des mises en chantier de logements pour propriétaire occupant.

Par ailleurs, il faut souligner que le mouvement à la hausse est généralisé dans l'ensemble des régions, seule la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière montre une baisse entre octobre 1996 (5,4 %) et octobre 1997 (4,1 %). Dans les autres régions, ce taux se situe respectivement à 9,4 % (Hull), à 8,6 % (Trois-Rivières), à 7,5 % (Sherbrooke), à 6,6 % (Québec) et à 5,9 % (Montréal) en octobre 1997.

Étant donné que 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 six logements et plus si on veut apprécier la situation historique des présents taux. À cet égard, on observe que les taux d'inoccupation, qui ont été en hausse à compter du milieu de la décennie 80, demeurent à des niveaux historiquement élevés, malgré les récentes tendances.

Pour l'ensemble des **régions métropolitaines** du Québec, le taux d'inoccupation dans les **immeubles de 6 logements et plus** en octobre 1997 atteint 6,8 % alors que pour l'ensemble des **régions métropolitaines** du Canada, il se situe à 4,1 %. On constate, par ailleurs, des écarts très grands entre les régions ; ainsi, il est de 0,5 % à Calgary, de 0,8 % à Toronto, de 1,5 % à Vancouver, de 4,6 % à Edmonton, de 5,8 % à Winnipeg et de 8,2 % à Halifax.



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

Le marché de la maison existante se raffermi

Sur le marché de la maison existante, le volume des transactions continue de s'accroître et la valeur moyenne des transactions est enfin à la hausse.

L'année 1997 permet d'assister à une hausse significative du volume des transactions (43 405 unités), soit de 10,7 %, par rapport à la période correspondante de 1996. Le volume des transactions est une composante fort fluctuante dans le temps ; la hausse récente est ainsi consécutive à : une hausse de 31,4 % en 1996, une baisse de 11,2 % en 1995, une augmentation de 5,3 % en 1994 et une baisse de 0,2 % en 1993.

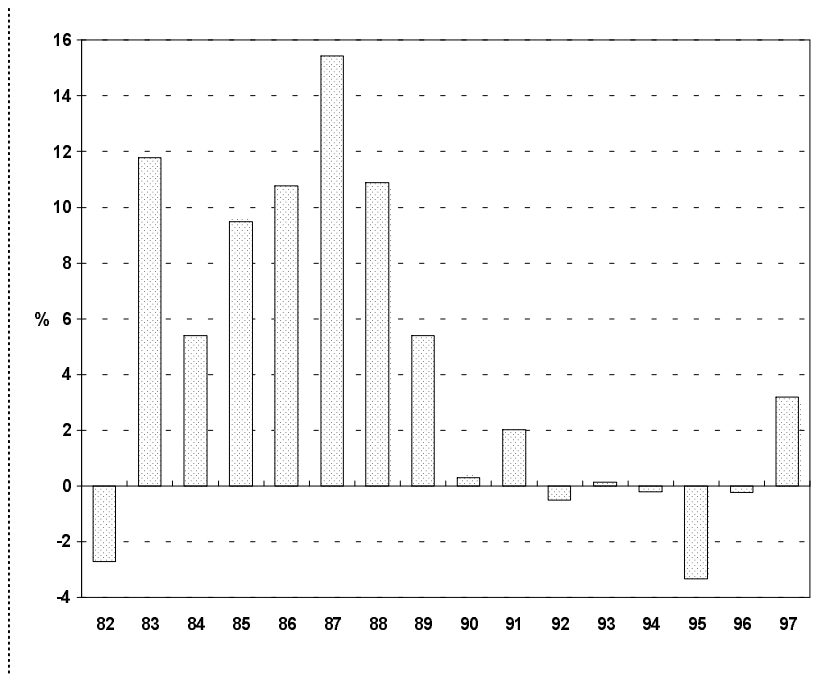
Malgré cette variabilité, on note que le volume de transactions atteint en 1997 constitue un niveau historiquement élevé.

Finalement, on assiste à une augmentation sensible (3,2 %) de la valeur moyenne des transactions (101 752 \$) au cours de l'année 1997.

Cette situation fait contraste avec la tendance à la baisse des prix observée depuis la fin de la décennie 80. Ce mouvement des prix a fait en sorte que les prix moyens à la fin de 1996 (98 602 \$) se situaient à 2,1 % en deçà du niveau observé en 1989 (100 517 \$), dernière année de forte croissance des prix (voir graphique 6).

Au Canada, le prix moyen augmente de 2,5 % en 1997 par rapport à 1996. Les hausses les plus élevées sont signalées en Saskatchewan (8,4 %), en Alberta (6,1 %) et en Ontario (5,6 %). Le Manitoba (0,1 %) et la Colombie-Britannique (0,8 %) connaissent une stagnation du prix moyen alors que Terre-Neuve (-1,5 %) est la seule province à subir une baisse du prix moyen de la maison existante.

Quant au nombre de transactions, il s'accroît de 2,5 % dans l'ensemble du Canada entre 1996 et 1997. L'Alberta (16,6 %) et Terre-Neuve (8,2 %) montrent les augmentations les plus importantes ; alors que le volume stagne en Ontario (1,9 %), il décroît sensiblement en Nouvelle-Écosse (-9,6 %) et en Colombie-Britannique (-5,5 %).



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

Les dépenses liées à l'habitation poursuivent leur progression

Les données de l'année 1996 montraient la robustesse de la rénovation par rapport à la construction neuve. Les résultats de 1997 indiquent un raffermissement des dépenses en construction neuve.

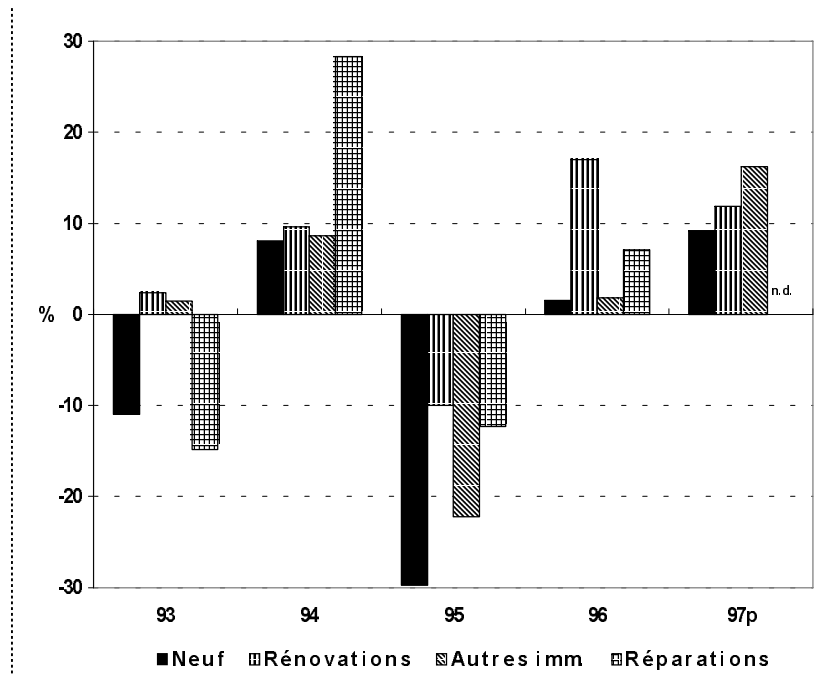
Les données des trois premiers trimestres de 1997 illustrent la remontée du marché de la construction neuve, les dépenses qui y sont rattachées sont en hausse de 9,2 % alors que celles qui concernent la rénovation s'accroissent de 11,8 % par rapport à la même période en 1996.

Le graphique 7 montre l'évolution récente des différentes composantes des dépenses liées à l'habitation. On y observe que les dépenses en rénovation étaient en hausse en 1993 alors

que les dépenses liées à la construction neuve s'inscrivaient dans un mouvement à la baisse. En 1994, toutes les composantes montraient une variation positive par rapport à 1993 ; on constate, cependant, que la hausse des dépenses en rénovation est plus importante que celle des dépenses liées à la construction neuve. En outre, il faut noter que les dépenses relatives à l'entretien et réparation connaissent une hausse de 28,3 %, ce qui constitue un sommet historique de cette variation positive depuis 1961.

Les données pour 1995 indiquent un fléchissement important (-29,8 %) des dépenses en construction neuve tandis que celles associées à la rénovation furent plus stables alors qu'elles ne diminuaient que de 10,0 %. Pour leur part, les dépenses en entretien et réparation subissaient une baisse non négligeable de l'ordre de 12 %. En 1996, les composantes ont été en hausse et ont confirmé la robustesse du secteur de la rénovation envers celui de la construction neuve. Les résultats des trois premiers trimestres de 1997 montrent un certain resserrement, par rapport à 1996, entre les tendances de la construction neuve (9,2 %) et de la rénovation (11,8 %), mais la rénovation persiste à dominer la construction neuve.

Le graphique 8 illustre l'évolution des tendances des composantes de l'investissement en habitation depuis le début de la décennie 80.



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

On constate 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.

Le graphique permet également d'observer les tendances de chacune des composantes de l'ensemble. Les dépenses liées à la construction neuve ont baissé très sensiblement entre 1987 et 1995, passant de 5,1 à environ 2,3 milliards de dollars. 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, la valeur annuelle de ces dépenses a suivi une nouvelle tendance haussière et a atteint un nouveau sommet en 1996. Ces mouvements fort opposés font en sorte qu'en 1996, les dépenses en rénovation excédaient les dépenses liées à la construction neuve de près de 50 % 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.

Les données pour l'année 1997 sont préliminaires ; elles sont évaluées en se basant sur la tendance observée au cours des trois premiers trimestres de l'année. Cette information permet d'estimer que les résultats pour l'ensemble de l'année seront supérieurs à ceux de l'année 1996. Le graphique 8 illustre cette croissance des investissements. On y voit, en effet, que la valeur de l'ensemble des immobilisations en habitation croît de façon significative en 1997.

Cette augmentation provient en bonne partie de l'accroissement sensible du secteur de la rénovation ; quant à la construction neuve, elle s'accroît également, mais de façon moins accentuée que la rénovation. Enfin, le volet des autres immobilisations augmente légèrement et fait montre d'une grande stabilité qui le caractérise depuis l'année 1988.

Enfin, si on examine les parts de marché des principales composantes, on découvre que la rénovation accapare 54,1 % de l'ensemble des immobilisations en 1997 ; la construction neuve obtient 35,1 %. En 1996, les parts respectives s'établissaient à 53,4 % et 35,7 %. Il faut noter qu'en 1993, les parts étaient pratiquement identiques. Le marché de la rénovation consolide donc son emprise dans le secteur de l'habitation au Québec.



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

Conclusion

Dans l'ensemble, le marché de l'habitation connaît une nette amélioration en 1997. D'une part, le niveau des mises en chantier augmente significativement et, d'autre part, diverses autres composantes de ce marché montrent une progression substantielle, notamment, le volume des transactions sur le marché du logement existant, le prix moyen de ces résidences et les dépenses en immobilisations dans le secteur résidentiel. Seule ombre au tableau, les taux d'inoccupation sont en hausse. En somme, l'année 1997 peut être considérée comme relativement bonne pour l'habitation au Québec !

Paul Forest

Claude-Rodrigue Deschênes

LA CONJONCTURE DANS LE MARCHÉ DE L'HABITATION
Année - 1997

Annexe

La conjoncture dans le marché de l'habitation au Québec

(Année – 1997)

Société d'habitation du Québec