



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

APERÇU

Le volume des mises en chantier baisse

Les mises en chantier de logements connaissent une diminution importante en 1998.

Les stocks de logements neufs demeurent en hausse

Après une longue période de contraction, le volume des logements en construction poursuit sa croissance en 1998.

Le marché de la copropriété se démarque

Alors que la construction résidentielle ralentit, celle des logements de copropriété continue de croître.

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 s'anime

Le volume des transactions et leur valeur moyenne maintiennent la croissance.

Les dépenses liées à l'habitation progressent légèrement

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

Le volume des mises en chantier baisse

Si les années 1996 et 1997 avaient montré des hausses de l'activité de construction domiciliaire, l'année 1998 subit un ralentissement significatif.

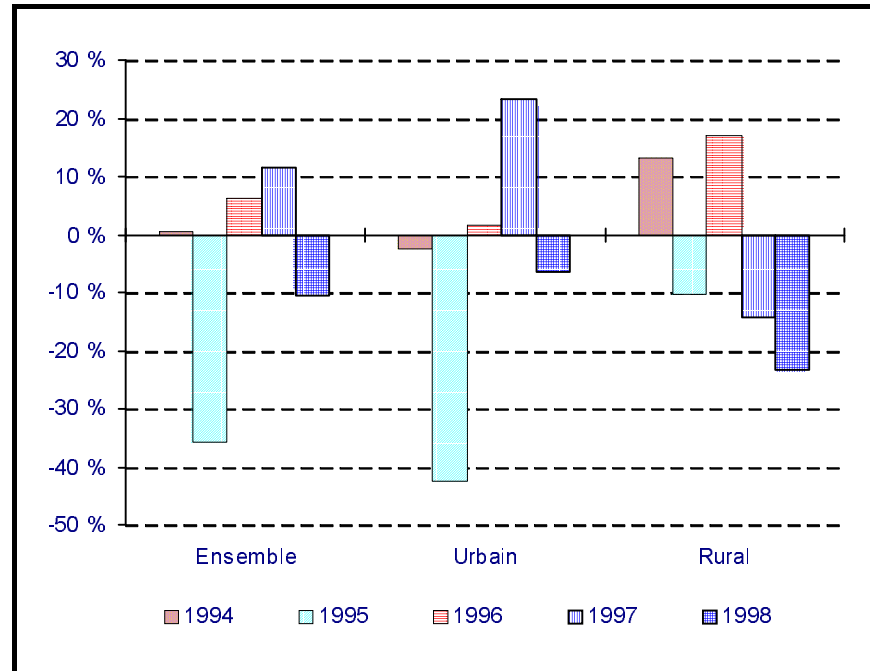
Le Graphique 1 illustre les variations annuelles du volume des mises en chantier au cours des cinq dernières années pour certains territoires du Québec. Après des hausses respectives de 6,1 % et de 11,5 % des mises en chantier dans l'**ensemble du Québec** en 1996 et 1997, l'année 1998 fait voir une diminution de 10,7 % de l'activité alors que le volume des mises

en chantier se situe à 23 138 unités. Depuis 1996, les tendances sont semblables sur le territoire canadien. En 1996 et 1997, les mises en chantier ont augmenté respectivement de 12,4 % et de 17,9 % dans l'**ensemble du territoire** tandis qu'elles ont reculé de 6,5 % en 1998. Les tendances varient toutefois fortement selon les régions canadiennes en 1998 ; ainsi, des baisses importantes se manifestent en Colombie-Britannique (-32,1 %) et dans la région Atlantique (-12,9 %) tandis que l'activité demeure stable en Ontario (-0,4 %) et que les Prairies profitent d'une hausse significative (13,6 %).

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.

Au Québec en 1998, le ralentissement est particulièrement marqué dans les **municipalités de moins de 10 000 âmes** (-23,4 %) ; il n'est que de 6,6 % en milieu urbain, soit dans les **centres de 10 000 âmes et plus**. Ce recul relatif de l'activité en milieu « rural » était également observable en 1997. Ce mouvement est un renversement de la tendance constatée entre 1994 et 1996 alors que c'est dans le milieu rural que l'activité était la plus florissante ; les mises en chantier y avaient progressé annuellement de 13,3 %, -10,2 % et 17,0 % alors qu'en milieu « urbain », ces taux étaient respectivement de -2,4 %, -42,5 % et 1,7 %.

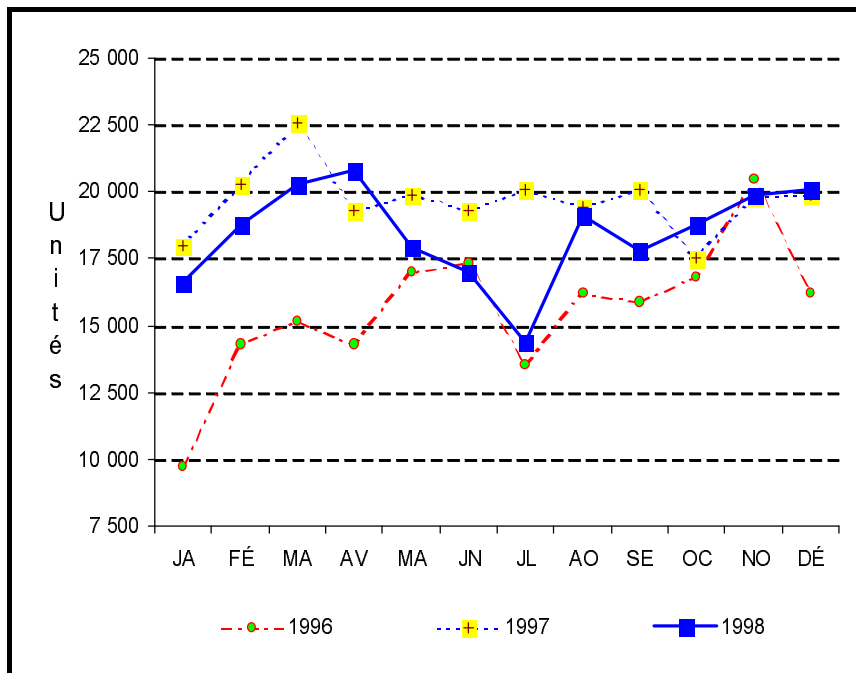
Graphique 1
Logements mis en chantier au Québec
Taux annuel de variation



En 1998, 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**, elle se situe à 4,5 %. Cependant, le mouvement est loin d'être uniforme entre les régions. Les régions de Trois-Rivières (15,2 %) et de Chicoutimi-Jonquière (0,4 %) 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 (-1,4 %) et de Montréal (-2,0 %) tandis qu'il est important dans les régions de Québec (-17,4 %), et de Sherbrooke (-22,0 %).

Les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres de 10 000 âmes et plus** indiquent, de janvier à septembre, un repli de l'activité par rapport à son niveau de 1997. En effet, pour chacun de ces mois, à l'exception d'avril, le niveau d'activité en 1998 est inférieur à celui observable l'année précédente (voir Graphique 2). Depuis octobre 1998, on peut observer une légère reprise de l'activité alors que le volume mensuel annualisé se situe à un niveau légèrement supérieur à celui observable en 1997.

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



Au Canada, dans les **centres de 10 000 âmes et plus**, des mouvements semblables à ceux observés au Québec se manifestent. Le nombre de mises en chantier en volume mensuel annualisé a été à un niveau inférieur à celui de 1997 pour tous les mois depuis mai 1998. Par rapport à 1997, le recul est substantiel ; en 1998, ce volume s'est maintenu en deçà de 120 000 unités de mai à novembre alors qu'en 1997, il faisait montre de beaucoup plus de stabilité, oscillant autour de 124 000 unités.

Cependant, au Canada, on n'observe pas la légère reprise constatée au Québec durant le dernier trimestre de 1998.

Les stocks de logements neufs demeurent en hausse

Le volume des mises en chantier diminue pendant que celui des logements en construction continue d'augmenter.

Les données sur le volume de logements en construction permettent de voir que le mouvement important de réduction des stocks, qui a prévalu entre 1988 et 1995, s'est estompé depuis lors. Ainsi, à la fin de décembre 1998, le volume des logements en construction dans les **centres de 10 000 âmes et plus** était de 5 474 unités, soit un niveau de 9,6 % supérieur à celui de décembre 1997 (voir Graphique 3). Comme les mises en chantier ont régressé de 6,6 % 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 inférieure à celui de l'offre.

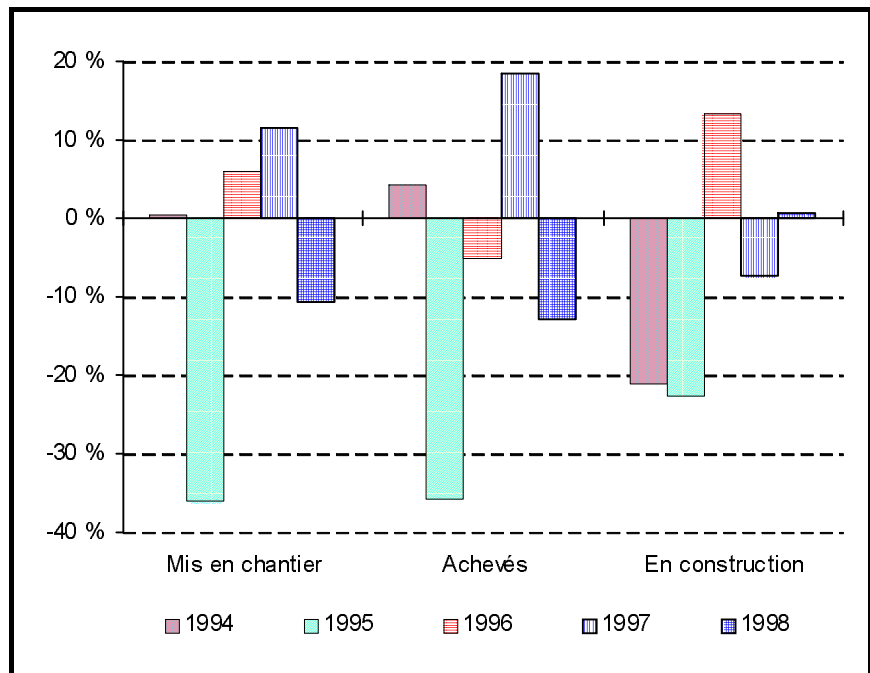
Dans les **régions métropolitaines**, les mises en chantier reculent de 4,5 % entre janvier et décembre 1998. Quant aux stocks globaux, composés des logements en construction et des logements

achevés mais inoccupés, à la fin de décembre 1998, ils sont à un niveau de 7,1 % supérieur à celui de décembre 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 dans les **régions métropolitaines** se manifeste davantage au niveau des maisons individuelles et jumelées (13,2 %) qu'à celui des logements multiples (2,3 %).

Cette évolution des mises en chantier et des stocks montre que le recul de la demande a été plus grand que celui de l'offre, représentée par l'activité de construction.

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

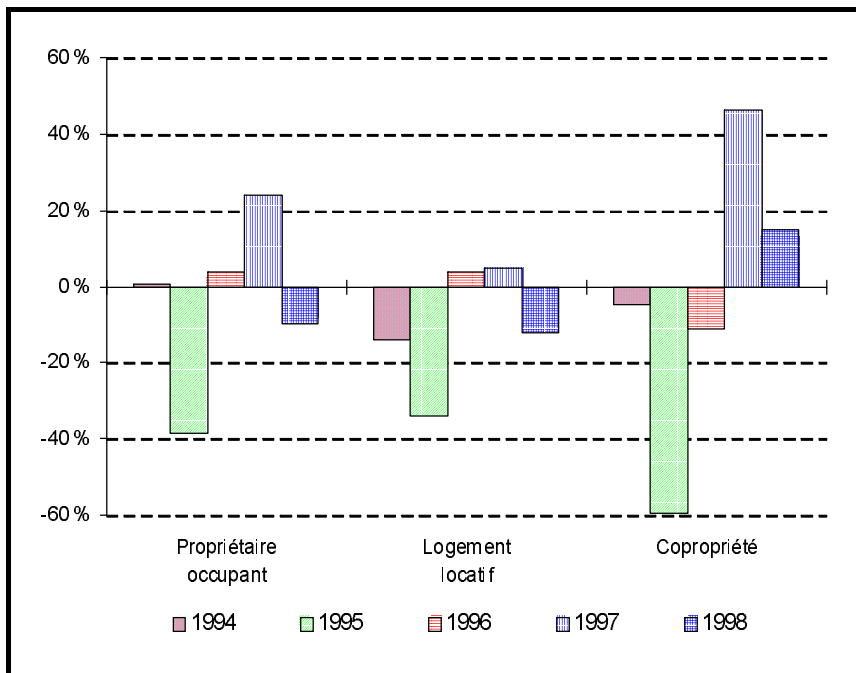


Le marché de la copropriété se démarque

Tandis que les marchés de la maison unifamiliale et du logement locatif subissent une baisse prononcée, celui de la copropriété poursuit une croissance substantielle.

La tendance à la baisse des mises en chantier se répercute 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**, la baisse se situe à 6,6 % pour l'ensemble des constructions. En ce qui concerne les résidences pour **propriétaire occupant** (maison unifamiliale), les mises en chantier reculent de 9,7 % alors que leur volume diminue de 12,2 % 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 (14,6 %). Sa vigueur actuelle s'inscrit dans un mouvement à la hausse amorcé en 1997 (46,2 %) et ce, après trois années de repli.

Dans le reste du Canada, le secteur de la copropriété a connu un essor en 1997 (16,6 %), mais il subit une légère baisse en 1998 (-2,2 %).

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). Depuis le milieu de la décennie 80, ce marché s'est à toute fin pratique effondré ; en 1987, à son sommet, on dénombrait 26 754 mises en chantier de logements locatifs alors qu'en 1998, ce volume n'est plus que de 2 529 unités.

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 lent mouvement à la baisse, amorcé en 1993, s'est accentué en 1998. 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. Pour l'ensemble des **régions métropolitaines** du Canada, le taux se situe à 3,4 %, soit une diminution de 0,7 point par rapport à son niveau de 1997. 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.

Au Québec, la diminution du taux d'inoccupation dans les immeubles de trois logements et plus est généralisée au niveau des différentes **régions métropolitaines** ; seule la région Chicoutimi-Jonquière fait exception en subissant une hausse, le taux d'inoccupation y est passé de 4,1 % en octobre 1997 à 4,8 % en octobre 1998. Dans les autres régions, les taux d'inoccupation sont à la baisse et, en octobre 1998, se situent respectivement 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.

Dans l'ensemble des **régions métropolitaines**, il faut reculer à 1983 pour observer une baisse

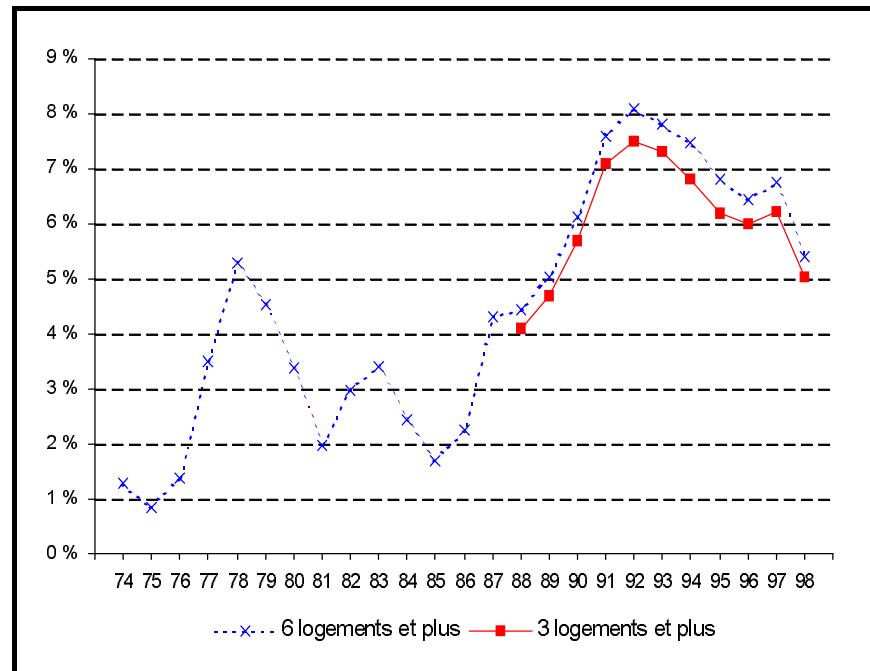
d'une telle ampleur. Néanmoins, ce taux demeure sensiblement au-dessus du niveau d'équilibre de 3 % et l'expérience difficile vécue depuis une dizaine d'années par les investisseurs immobiliers laisse croire qu'il faudra un repli encore sensible des taux d'inoccupation avant que se manifeste une reprise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

Le marché de la maison existante s'anime

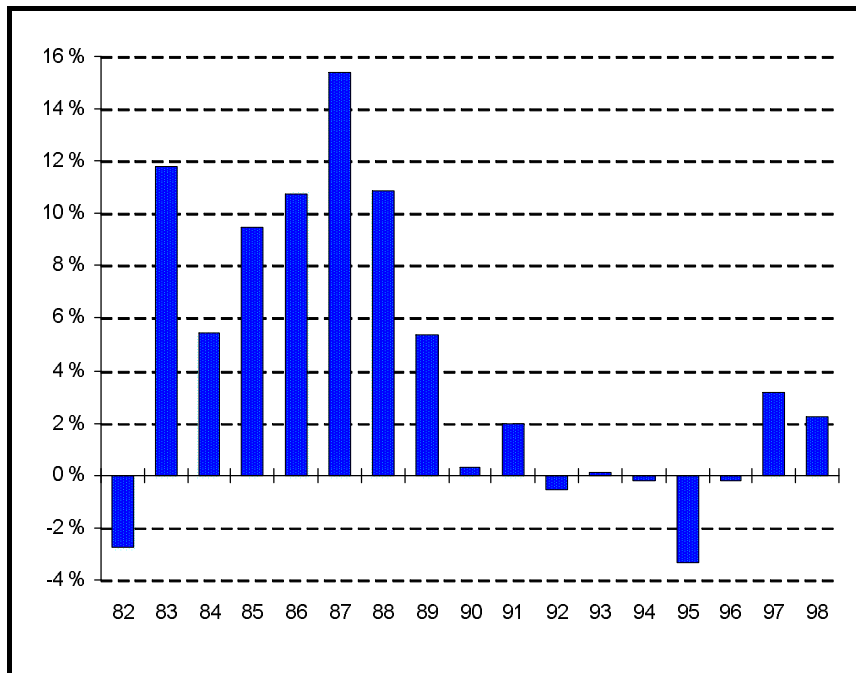
Le prix de vente des résidences et le volume des transactions demeurent en hausse.

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 %). En 1998, la croissance persiste et propulse le nombre des transactions vers un niveau record avec 45 240 transactions, en hausse de 4,0 % par rapport à 1997.

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



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



En ce qui concerne la valeur moyenne des transactions, la hausse, amorcée au cours de 1997 (3,2 %), se poursuit en 1998 alors que cette valeur augmente de 2,2 % pour atteindre 104 055 \$ (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 1,5 % en 1998. Le mouvement à la baisse n'est pas généralisé sur le territoire ; en fait, il ne concerne que les deux extrémités du pays : en Colombie-Britannique et dans les

provinces de l'Atlantique. En Ontario et dans les Prairies, les prix augmentent. Quant au nombre de transactions sur l'ensemble du territoire canadien, il diminue de 4,7 % durant l'année 1998. La Colombie-Britannique subit la baisse la plus appréciable (-22,4 %). Ce dernier marché montre d'ailleurs un recul appréciable depuis son dernier sommet au début de la présente décennie ; depuis lors, le prix moyen a reculé de 9,2 % pendant que le volume annuel de transaction a diminué de 43,5 %.

Les dépenses liées à l'habitation progressent légèrement

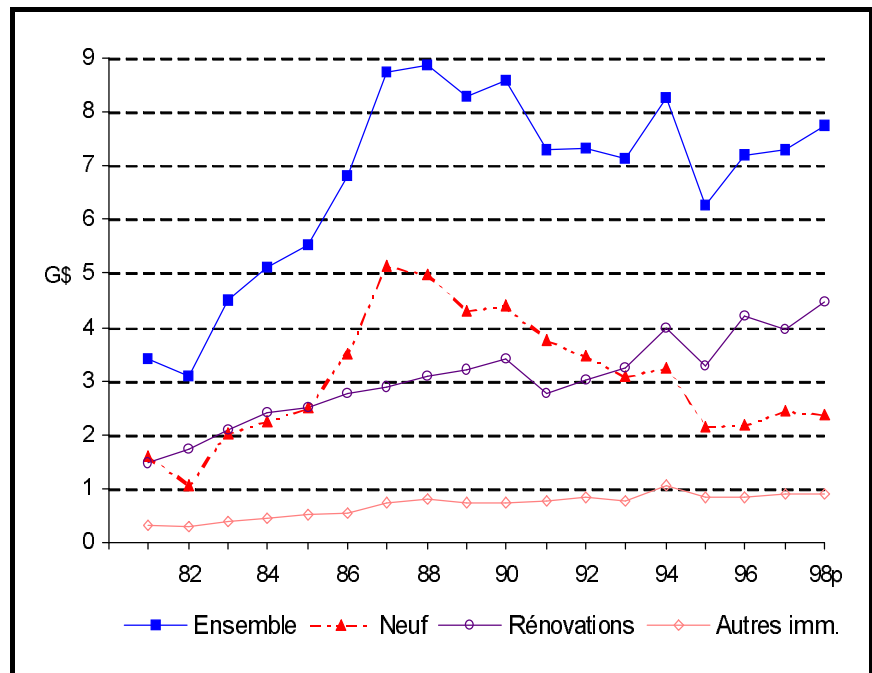
Les données des années 1996 et 1997 montraient la robustesse de la rénovation et une reprise de la construction neuve. Les résultats de 1998 indiquent un faible ralentissement de cette dernière.

Le graphique 7 montre le niveau annuel, depuis 1981, 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. Les données pour 1998 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 pour l'année 1998 les dépenses en immobilisations totaliseront 7,7 milliards de dollars, soit une hausse de 6,1 % par rapport à 1997. Cette hausse des investissements provient de l'accroissement du secteur de la rénovation où les immobilisations ont crû de 12,7 % pour se situer à 4,5 milliards de dollars. Pour leur part, les investissements en construction neuve (2,4 milliards de dollars) reculent de 1,8 % par rapport au niveau de 1997.

Si on examine les parts de marché des principales composantes, on découvre que la rénovation accapare 57,6 % de l'ensemble des immobilisations en 1998 alors que la construction neuve obtient 30,8 %. En 1997, les parts respectives s'établissaient à 54,2 % et 33,3 %. Pour souligner l'importance de la croissance des dépenses en rénovation, on peut noter qu'en 1993, ces proportions étaient pratiquement identiques. Le marché de la rénovation consolide donc son emprise dans le secteur de l'habitation au Québec.

Graphique 7
Immobilisations en habitation
Ensemble du Québec
Valeurs en milliards de dollars courants



Conclusion

Le marché de la construction neuve a connu un certain ralentissement en 1998 : le niveau des mises en chantier a diminué tandis que celui des stocks a augmenté. Par ailleurs, les taux d'inoccupation baissent substantiellement et le marché du logement locatif, depuis de nombreuses années dans une situation d'offre excédentaire, se rapproche rapidement du point d'équilibre. Du côté de la revente, les signaux sont encourageants : le volume des transactions en hausse s'accompagne d'un nouveau relèvement des prix. Enfin, les dépenses en immobilisations augmentent grâce à une croissance importante du marché de la rénovation.