

La conjoncture dans le marché de l'habitation¹) Année 1999

APERÇU

Le volume des mises en chantier augmente

Les mises en chantier de logements renouent avec la croissance en 1999.

Les stocks de logements croissent

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

Le marché locatif est en forte croissance

Alors que les mises en chantier de copropriétés sont en hausse, celles du marché locatif montrent une forte reprise.

Les taux d'inoccupation sont en chute libre

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

Le marché de l'existant demeure robuste

Le volume des transactions et la valeur moyenne de celles-ci sont toujours 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 augmente

Après un recul sensible des mises en chantier en 1998, l'année 1999 s'inscrit en hausse en ce qui a trait à l'activité de construction domiciliaire.

Les mises en chantier pour l'ensemble du Québec atteignent 25 742 unités en 1999, soit une hausse de 11,3 % par rapport à l'année 1998 ; en outre, pour les plus petits centres urbains, les mises en chantier connaissent une hausse nettement supérieure pour la même période. Le graphique 1 illustre ces importantes variations. Ainsi, pendant que les mises

en chantier augmentent de façon significative dans les grands centres (**régions métropolitaines**), l'activité fait un bond prodigieux (30,4 %) dans les petits centres (**municipalités de 10 000 âmes et plus hors RMR**) au cours de l'année 1999. En somme, les hausses survenues en 1999 compensent entièrement le recul de 1998 et l'activité est ainsi revenue au niveau de celle de l'année 1997.

Sur le territoire des **régions métropolitaines**, les mises en chantier croissent de 10,8 % au cours de 1999 par rapport à 1998. Cependant, 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 20,1 % et celle de

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.

Sherbrooke, de 9,3 % ; par ailleurs, toutes les autres RMR subissent une baisse plus ou moins importante de leurs mises en chantier : Québec (-1,7 %), Hull (-4,7 %), Trois-Rivières (-36,6 %) et Chicoutimi-Jonquière (-39,2 %).

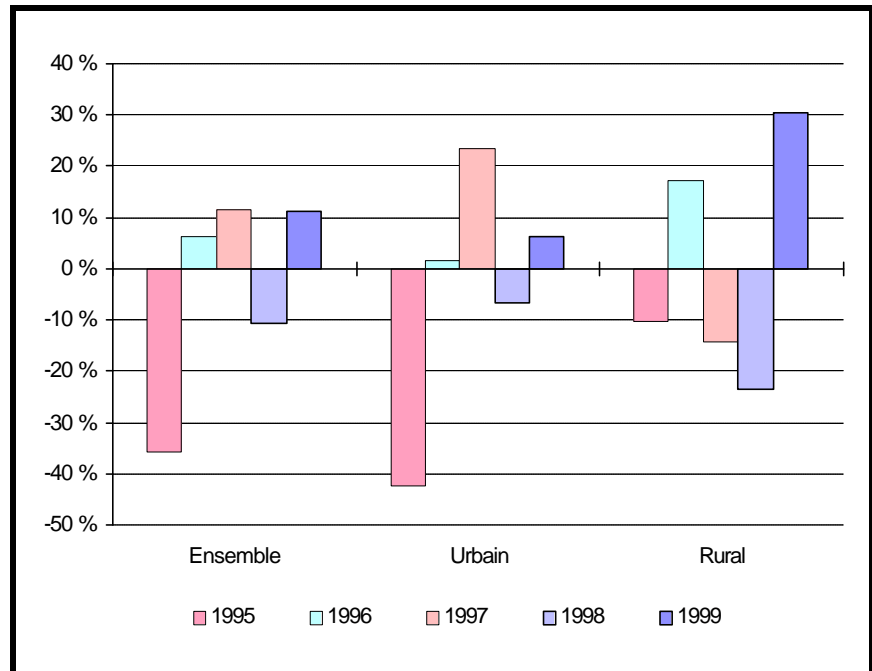
C'est donc dire que la hausse (10,8 %) des mises en chantier dans les **régions métropolitaines** provient essentiellement de la RMR de Montréal qui accapare près des trois quarts de l'ensemble des mises en chantier dans les RMR en 1999. Cette domination de la RMR de Montréal s'exerce depuis 1997, année durant laquelle les mises en chantier y

ont augmenté de près de 3 000 unités. Ainsi, entre 1995 et 1999, la région métropolitaine de Montréal a vu ses mises en chantier croître de 65,6 %, passant de 7 468 unités en 1995 à 12 366 unités en 1999. La hausse correspondante pour l'ensemble des **régions métropolitaines** est de 33,6 % et de 24,6 % pour les **centres de 10 000 âmes et plus** tandis que l'ensemble du Québec croissait moins rapidement (17,6 %). Ces résultats sont un autre indicateur de la reprise économique dans la grande région de Montréal, moteur de l'activité économique au Québec. Les difficultés du début de la décennie y sont de plus en plus chose du passé.

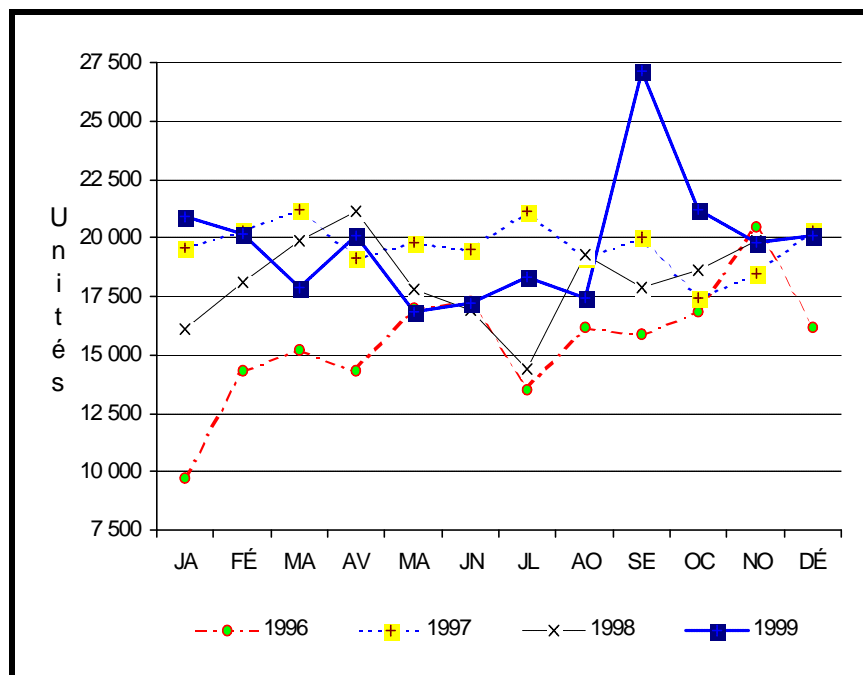
Le graphique 2 présente les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres de 10 000 âmes et plus** au Québec au cours des dernières années. On peut y observer que les résultats de 1999 oscillent autour de ceux de 1998 jusqu'en août ; par la suite, l'activité de 1999 dépasse très largement celle des autres années en septembre et en octobre, mais rejoint celle de l'année 1998 pour les deux derniers mois de l'année.

On observe également, en 1999 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 supérieures à celles des mois correspondants de l'année précédente, seuls les mois de février et de mars faisant exception.

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



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



Ainsi, les mises en chantier croissent de 8,8 % dans les centres de 10 000 âmes et plus au Canada au cours de 1999 par rapport à l'année 1998.

Cette croissance est cependant loin d'être uniforme sur le territoire canadien ; les données pour l'ensemble de l'année 1999 montrent une baisse très importante en Colombie-Britannique (-19,6 %) et une légère baisse dans les Prairies (-4,7 %) tandis que l'activité augmente substantiellement en Ontario (+25,6 %) et dans la région Atlantique (+20,0 %).

Les stocks de logements neufs croissent

Le volume des logements en construction s'accroît à un rythme supérieur à celui des mises en chantier.

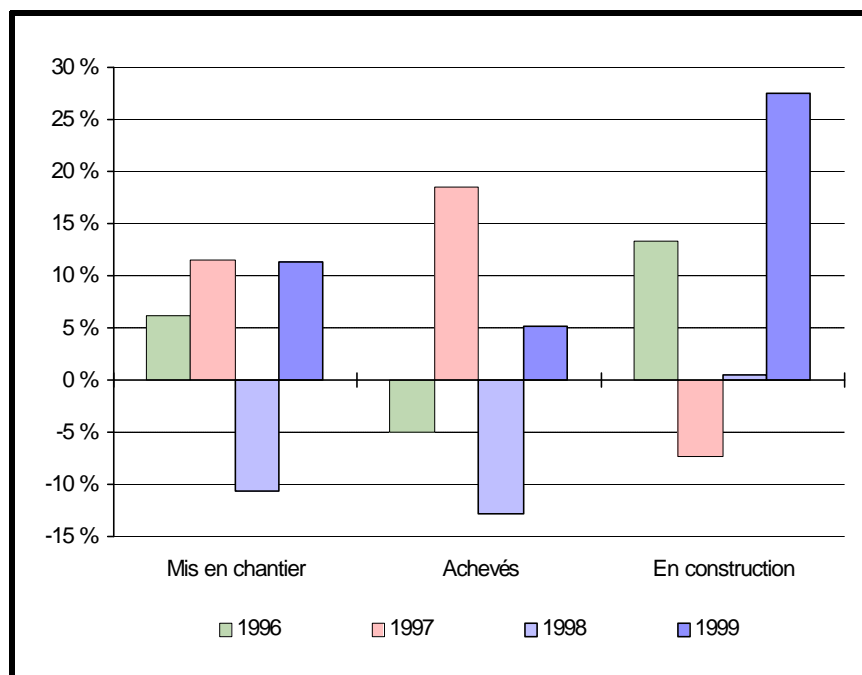
Les données sur le volume de logements en construction indiquent que le mouvement important de réduction des stocks, qui a prévalu en début de décennie, s'est renversé depuis lors. Ainsi, à la fin de décembre 1999, le volume des logements en construction dans l'ensemble du territoire québécois est de 8 061 unités (+27,4 %), soit un niveau nettement supérieur à celui observable en décembre de l'année précédente (6 325 unités). 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 de décembre 1999, ces stocks globaux se situent à 7 864 unités, soit un niveau de 14,0 % supérieur à celui de décembre 1998 tandis que les mises en chantier sont en hausse de 10,8 %.

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 (23,7 %) qu'à celui des maisons individuelles et jumelées (3,1 %).

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
Ensemble du Québec
Taux annuel de variation

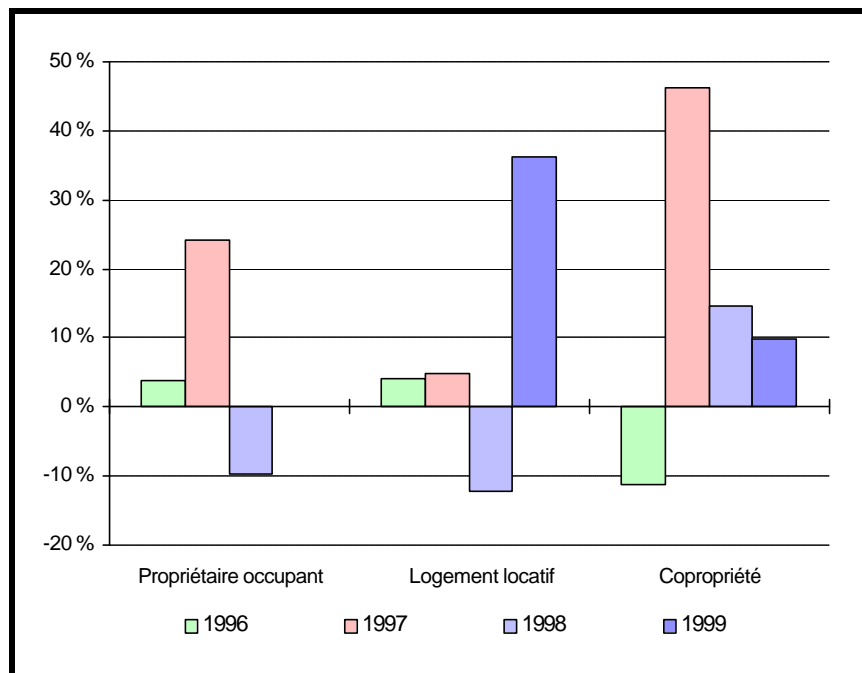


Le marché locatif est en forte croissance

Tandis que le marché de la maison unifamiliale est stable, le marché locatif affiche une croissance substantielle et celui de la copropriété poursuit sa progression.

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**, 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 de 1999, les mises en chantier de résidences unifamiliales pour propriétaire occupant stagnent (0,0 %) ; celles du logement locatif (36,2 %) et de la copropriété (10,0 %) sont en forte croissance par rapport à l'année 1998. En ce qui a trait au marché du logement de copropriété, sa croissance, amorcée en 1997, se poursuit.

Du côté du logement locatif, on observe le plus haut volume de mises en chantier depuis 1994. La reprise dans ce secteur doit être mise en parallèle avec le 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 systématiquement dans le même sens qu'au Québec ; au niveau des maisons unifamiliales pour propriétaire occupant, les nouvelles constructions sont en hausse de 8,9 %. Pour sa part, le marché du logement locatif montre une tendance similaire à celle du Québec ; on y constate une hausse de 45,7 % par rapport au niveau des mises en chantier de l'année 1998.

Les taux d'inoccupation sont en chute libre

En 1999, les taux d'inoccupation accentuent le mouvement à la baisse amorcé l'année précédente.

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.

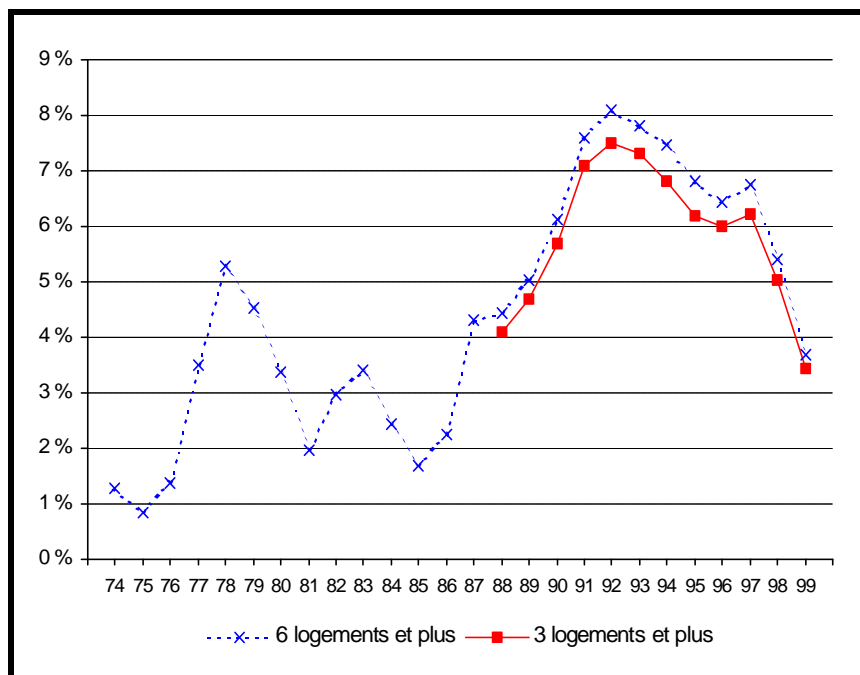
Dans l'ensemble des régions métropolitaines du Québec, un recul d'une telle ampleur (-1,6 point de pourcentage en un an) ne s'est jamais manifesté dans le passé. Le taux atteint (3,4 %) se rapproche du niveau d'équilibre de 3 % et pourrait inciter certains promoteurs immobiliers à investir de nouveau,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

Le marché de l'existant demeure robuste

Le volume annuel de transactions et le prix de vente moyen progressent toujours.

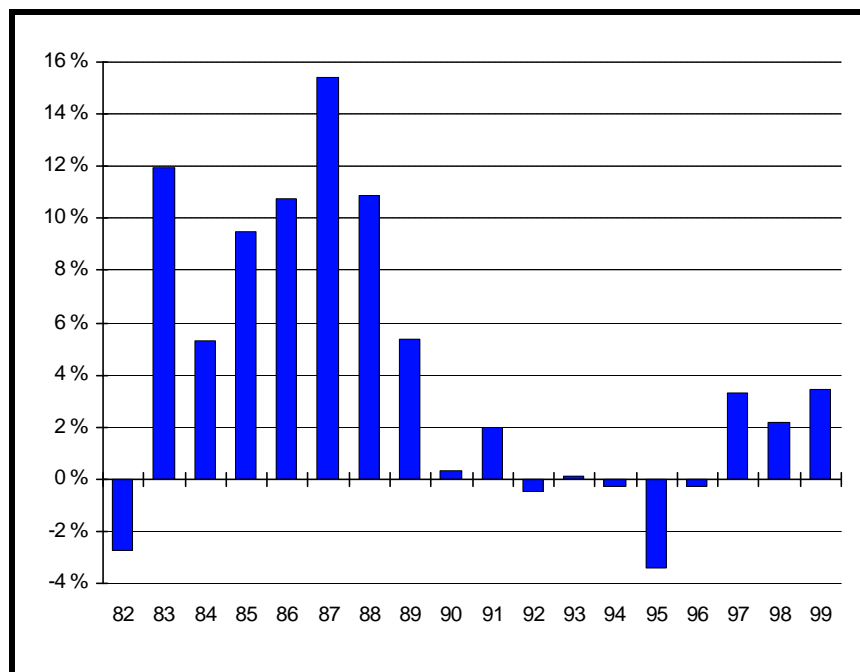
Au Québec, après des baisses successives du prix des résidences de 1992 à 1996, un renversement de tendance s'est produit depuis 1997 alors que les prix moyens ont augmenté de respectivement 3,2 % et 2,2 % en 1997 et en 1998 (voir graphique 6). En parallèle à ce renversement de la tendance des prix, ce sont des croissances respectives de 10,7 % et de 4,2 % du volume des transactions qui se sont

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



produites pour ces deux mêmes années. En 1999, la tendance à la hausse des prix s'amplifie légèrement alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 3,4 % par rapport au niveau atteint en 1998. On constate, par ailleurs, que le volume des transactions croît de 10,2 % par rapport à 1998 pour se situer à 49 792 unités. Ce volume des transactions constitue encore une fois un nouveau niveau record. 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



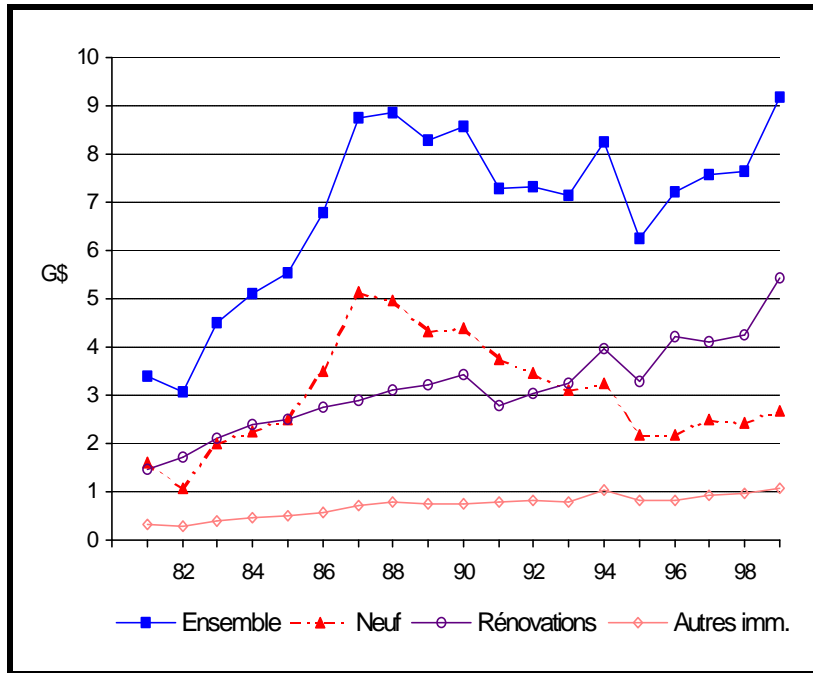
Au Canada, après un recul de 1,5 % en 1998, les prix sont à la hausse au cours de 1999 (3,7 %) ; des écarts importants se manifestent, toutefois, entre les différentes régions, allant de hausses de 7,4 % en Ontario, de 5,8 % en Nouvelle-Écosse et de 5,1 % en Alberta à une baisse de 2,2 % au Manitoba. Après quatre années de stagnation, le marché de la Colombie-Britannique se relève légèrement alors que le volume des transactions a augmenté de 9,8 % et que les prix sont en hausse de 1,5 %.

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 %. En 1999, si les tendances des trois premiers trimestres se maintenaient, les dépenses en rénovation devraient accaparer 59,2 % des investissements en habitation, soit 5,4 milliards de \$; de leur côté, les activités de construction neuve devraient atteindre 2,7 milliards de \$, soit 29,1 %

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



des investissements totaux en habitation au Québec (voir graphique 7). En ce qui a trait à la croissance, la rénovation augmente de 28,1 % au cours de 1999 par rapport à l'année 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 de 1999, si les tendances des trois premiers trimestres se maintenaient, les dépenses en rénovation devraient constituer 42,3 % des investissements totaux en habitation, soit 17,1 milliards de \$; de leur côté, les activités de construction neuve devraient atteindre 17,7 milliards de \$, soit

43,9 % des investissements totaux en habitation au Canada ; pour leur part, les taux de progression sont très similaires, se situant respectivement à 7,5 % (rénovation) et à 5,8 % (construction neuve). 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, l'année 1999 montre une croissance significative 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, il illustre une situation de forte demande. Pour leur part, les dépenses en rénovation continuent de croître et s'arrogent ainsi une part de plus en plus importante des investissements en habitation.