

Le marché de l'habitation durant les deux dernières décennies

Note

Au tournant d'une nouvelle décennie, il peut être intéressant de sortir de la perspective conjoncturelle, nécessairement de court terme, pour jeter un regard sur les mouvements à moyen et long terme intervenus depuis vingt ans dans le secteur de l'habitation. Le choix de la période considérée permet ainsi de dégager les tendances plus lourdes et de placer ce secteur dans le contexte économique général.

INTRODUCTION

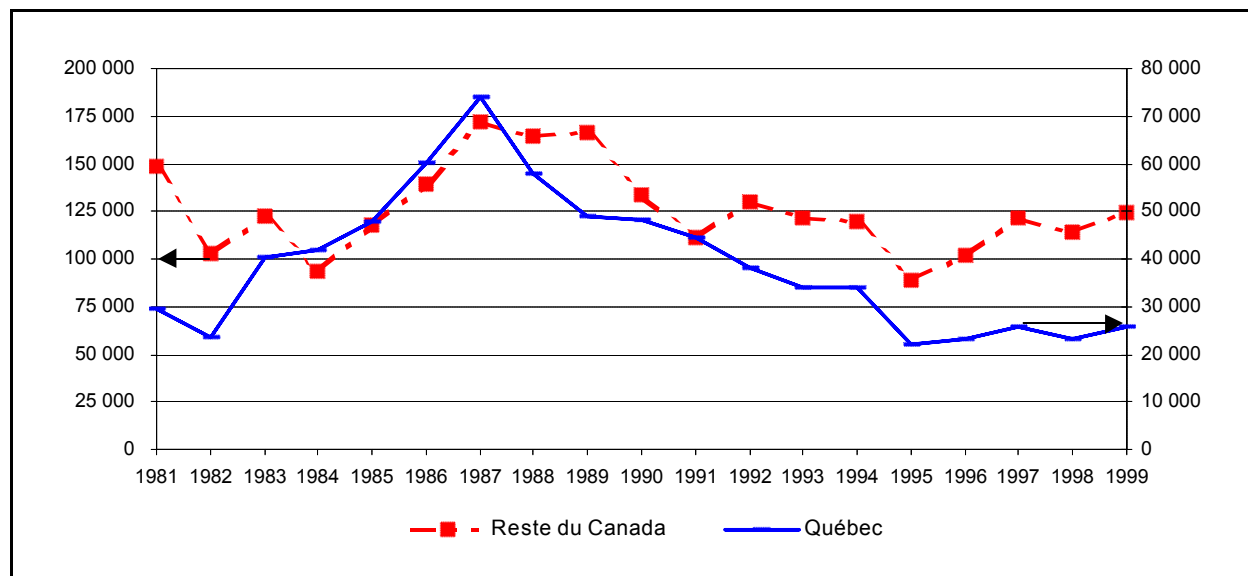
La présente analyse a pour objectif de dresser un portrait de l'évolution du marché de l'habitation au Québec au cours des deux dernières décennies, portrait basé sur les principales composantes de ce marché. À cet égard, quatre volets sont examinés, soit les mises en chantier, les taux d'inoccupation, les prix des maisons existantes et les investissements en habitation.

Toutes les données analysées sont présentées graphiquement pour la période s'étalant, sauf exception, de 1981 à 1999. Une telle présentation graphique permet, le cas échéant, de faire ressortir les cycles qu'ont connus les principales composantes de ce marché. Il faut souligner, en dernier lieu, qu'afin de voir comment la situation québécoise peut ressembler ou se démarquer de la situation dans d'autres régions canadiennes, l'évolution de certaines composantes a été comparée à celle ayant prévalu tant dans l'ensemble du Canada que dans ses différentes régions.

MISES EN CHANTIER

Tel que l'illustre le graphique 1, le volume des mises en chantier a très fortement fluctué entre 1981 et 1999. Du faible niveau de 23 492 unités en 1982, le volume annuel des mises en chantier a augmenté continuellement par la suite pour atteindre un sommet de 74 179 unités en 1987 ; à compter de 1988, on assiste à un déclin progressif de celui-ci jusqu'à une stabilisation autour de 24 000 unités durant la seconde moitié de la décennie 1990.

Comme le montre également ce graphique, le cycle d'activité diffère dans le reste du Canada. Le creux de l'activité au début de la décennie 1980 se situe en 1984 plutôt qu'en 1982 et le sommet de 1987 correspond à une croissance relative de loin inférieure à celle du Québec. En effet, dans le reste du Canada, le volume des mises en chantier en 1987 n'est que 1,8 fois celui de 1984 tandis qu'au Québec, la relation entre le creux et le sommet est plutôt de 1 à 3,2. Par la suite, les mêmes différences s'observent alors que la tendance à la baisse est beaucoup moins importante et systématique dans le reste du Canada où on note même une remontée depuis 1996.

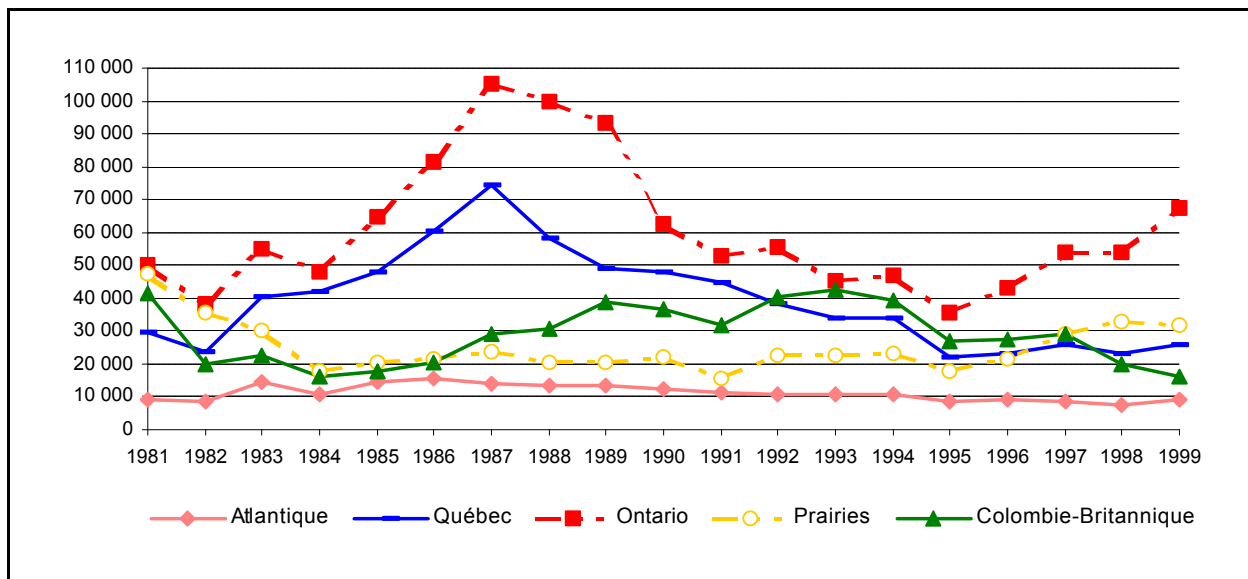
Graphique 1**Logements mis en chantier au Québec et dans le reste du Canada entre 1981 et 1999**

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

On peut chercher à comprendre les tendances observables dans le reste du Canada, en regardant les tendances dans ses différentes régions à l'aide du graphique 2. On y remarque une forte similitude entre l'évolution des mises en chantier en Ontario et au Québec ; cette similitude vaut tant en ce qui a trait aux tendances qu'à l'ampleur de celles-ci. Seule la période après 1995 fait exception alors qu'un important mouvement à la hausse se manifeste en Ontario. Dans la région Atlantique, malgré que le volume soit relativement faible, la tendance générale est similaire à celle du Québec, mais l'ampleur des variations est de beaucoup inférieure alors que le niveau d'activité au sommet, en 1986, est à peine le double de celui observable aux creux de 1982 et de 1998. Dans les Prairies, après l'important recul du début de la décennie 1980, baisse de plus de 60 % de l'activité, on n'a pas connu la reprise du milieu de la décennie et le niveau des mises en chantier est toujours demeuré en deçà des 50 161 unités enregistrées en 1981. En Colombie-Britannique, les tendances diffèrent également de celles observables dans les provinces centrales. En effet, le creux du début de la décennie 1980 a été suivi, malgré des reculs passagers, par une tendance générale à la hausse qui s'est continuée jusqu'en 1993 ; par la suite, la baisse est prononcée et le niveau des mises en chantier en 1999 y a été de plus de 60 % inférieur à celui du sommet.

En somme, cette analyse des différentes régions canadiennes est une bonne illustration du fait que l'activité de construction résidentielle dépend essentiellement de la **demande** de logements, elle-même influencée tant par des facteurs locaux que nationaux. Ces facteurs sont multiples, mais à moyen et à long terme, les plus importants sont les tendances démographiques lourdes — création naturelle de nouveaux ménages — et les conditions économiques qui entraînent des déplacements de population d'une région à l'autre.

Graphique 2
Logements mis en chantier dans diverses régions canadiennes entre 1981 et 1999



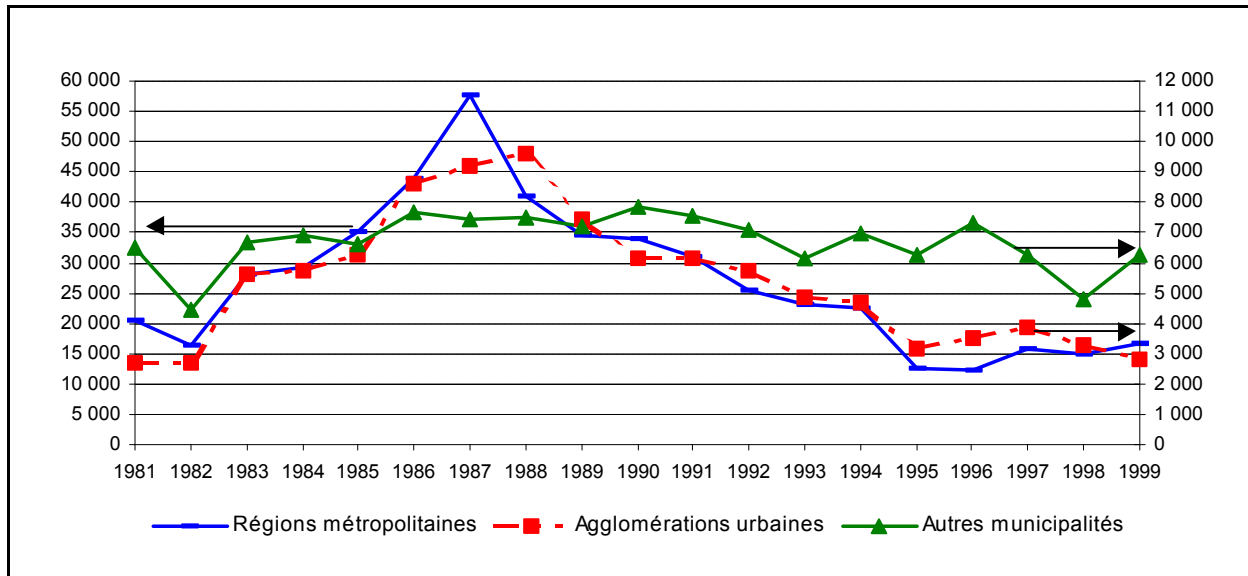
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Suite à ces observations en ce qui concerne les régions canadiennes, on peut être intéressé par les tendances dans les différentes régions du Québec ; le graphique 3 présente cette évolution.

Le volume des mises en chantier dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) suit une tendance similaire à celle de l'ensemble du Québec : une croissance jusqu'en 1987 (sommet de 58 062 unités), un déclin régulier par la suite suivi d'une relative stabilisation depuis 1996. Le graphique illustre bien l'ampleur des fluctuations ; le volume d'activité en 1987 a été de 3,5 fois supérieur à celui de 1982 et de 4,6 fois supérieur à celui de 1996. Pour les agglomérations urbaines (AR), on note des tendances tout à fait similaires à celles observables dans les RMR. Il en va cependant tout autrement dans les petites municipalités où, malgré des fluctuations, le volume des mises en chantier n'a pas connu de cycle important.

En somme, les fluctuations des mises en chantier au Québec se manifestent essentiellement dans les grands centres urbains entre 1981 et 1999. Quant aux petites municipalités, la demande de nouveaux logements y semble moins affectée par les fluctuations économiques. Ce dynamisme qui leur est propre se traduit, notamment, par le fait que les petites municipalités réduisent l'ampleur des fluctuations des mises en chantier et s'accaparent ainsi une plus grande part des mises en chantier de l'ensemble du Québec lorsque la demande est réduite dans les grands centres urbains. Il en va ainsi entre 1995 et 1999, où une mise en chantier sur cinq au Québec provenait des zones rurales.

Graphique 3
Logements mis en chantier dans diverses régions du Québec entre 1981 et 1999



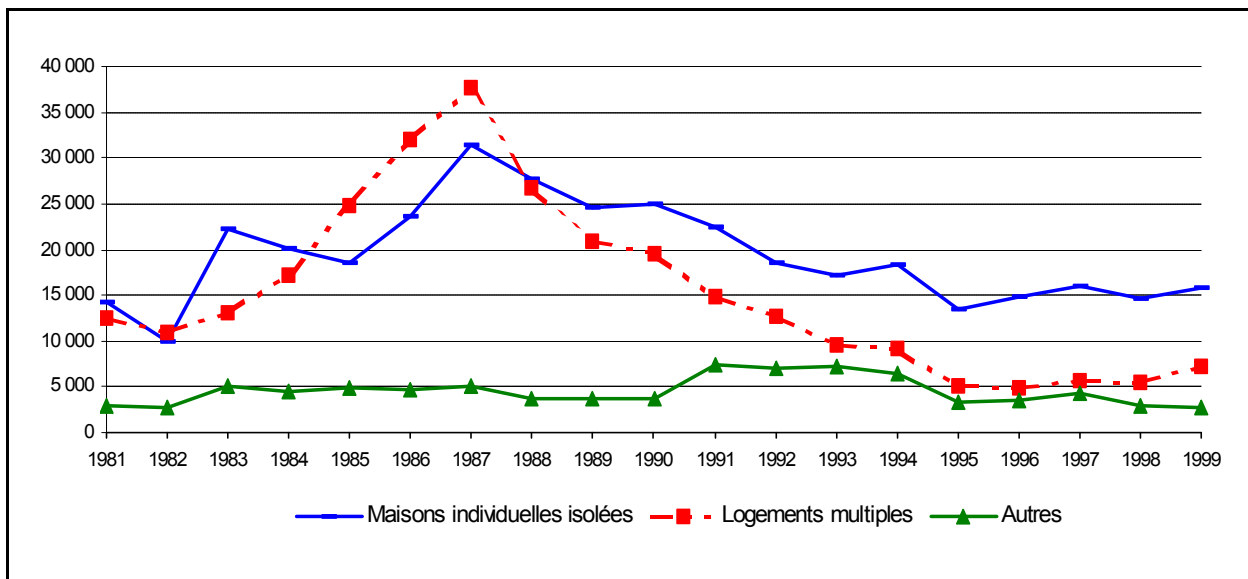
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le type de bâtiment mis en chantier peut également apporter un éclairage intéressant afin de mieux qualifier l'évolution des mises en chantier au Québec ; le graphique 4 fournit cette information. On y voit que les mises en chantier de logements multiples montrent des fluctuations beaucoup plus importantes que celles des maisons individuelles isolées. En ce qui a trait aux autres types de bâtiments, comprenant les maisons individuelles jumelées et en rangée, ils représentent une faible part de l'ensemble durant toute la période étudiée.

De façon plus précise, pour les maisons individuelles isolées, on observe bien une tendance à la hausse à compter de 1983 et un sommet en 1987, sommet suivi d'une décroissance régulière par la suite, mais l'ampleur des fluctuations n'y est, en aucune façon, comparable à celles observables sur le marché des logements multiples. Le volume annuel maximum des mises en chantier de maisons individuelles isolées observable en 1987 représente un peu plus de trois fois le volume du creux de 1982 et 2,3 fois celui du creux de 1995 ; en ce qui concerne les logements multiples, les 37 624 mises en chantier de 1987 correspondent à 3,5 fois le niveau de 1982 et à près de huit fois le creux de 1996 alors que moins de 5 000 logements ont été mis en chantier.

Ainsi, depuis 1988, les mises en chantier des maisons individuelles isolées se sont accaparé une proportion toujours croissante des mises en chantier ; cette proportion, qui s'est située en deçà de 50 % jusqu'en 1989, se situe à plus de 60 % depuis 1995.

Graphique 4
Logements mis en chantier selon le type de bâtiment au Québec entre 1981 et 1999



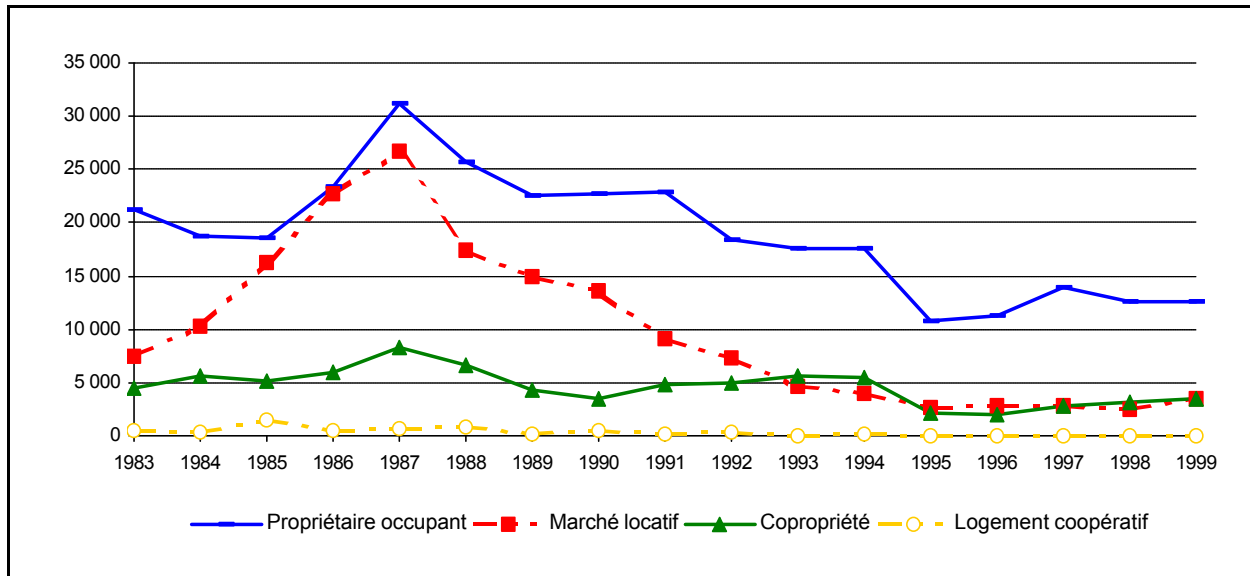
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Considérant que la typologie du bâtiment n'est pas indépendante du mode d'occupation, la prise en considération des mises en chantier selon la vocation du logement, soit propriétaire occupant, marché locatif, copropriété et logement coopératif, permet de mieux comprendre la raison des fluctuations qu'on vient d'observer par rapport à la demande. Le graphique 5 indique les volumes de mises en chantier selon cette catégorisation dans les centres urbains entre 1983 et 1999.

Ce graphique rend transparent ce qui a été observé en ce qui a trait aux mises en chantier selon le type de bâtiment. En effet, les maisons individuelles étant presque exclusivement occupées par leur propriétaire, les tendances prises par les mises en chantier pour propriétaire occupant sont pratiquement identiques à celles des mises en chantier de maisons individuelles. De même, le mouvement adopté par les mises en chantier du marché locatif ressemble étroitement à celui des logements multiples. Cependant, dans la mesure où une part significative des logements multiples est destinée à la copropriété et étant donné que les constructions destinées à ce secteur ont été relativement stables durant la période étudiée, le recul du marché locatif est encore plus marqué que celui des logements multiples ; les 2 639 mises en chantier de logements locatifs dans les centres de 10 000 âmes et plus en 1995 sont dix fois moins élevées que celles effectuées en 1987.

Si on se penche sur les parts de marché de ces diverses catégories, comme on peut le voir au graphique 6, on observe que, si on fait abstraction des deux dernières années, la part du marché pour propriétaire occupant est en croissance continue depuis 1986. De 45 % qu'elle était en 1986, cette part a dépassé 60 % en 1991 pour atteindre un sommet de 71 % en 1996 et en 1997. En contrepartie, la part obtenue par le marché locatif, qui a atteint son sommet en 1986 (43 %), a décliné régulièrement par la suite pour atteindre son plancher en 1998 (14 %). On note un léger retournement en 1999 (18 %) : est-ce le présage d'un certain renversement de tendance ?

Graphique 5
Logements mis en chantier selon la vocation du logement dans les centres urbains du Québec
entre 1983 et 1999



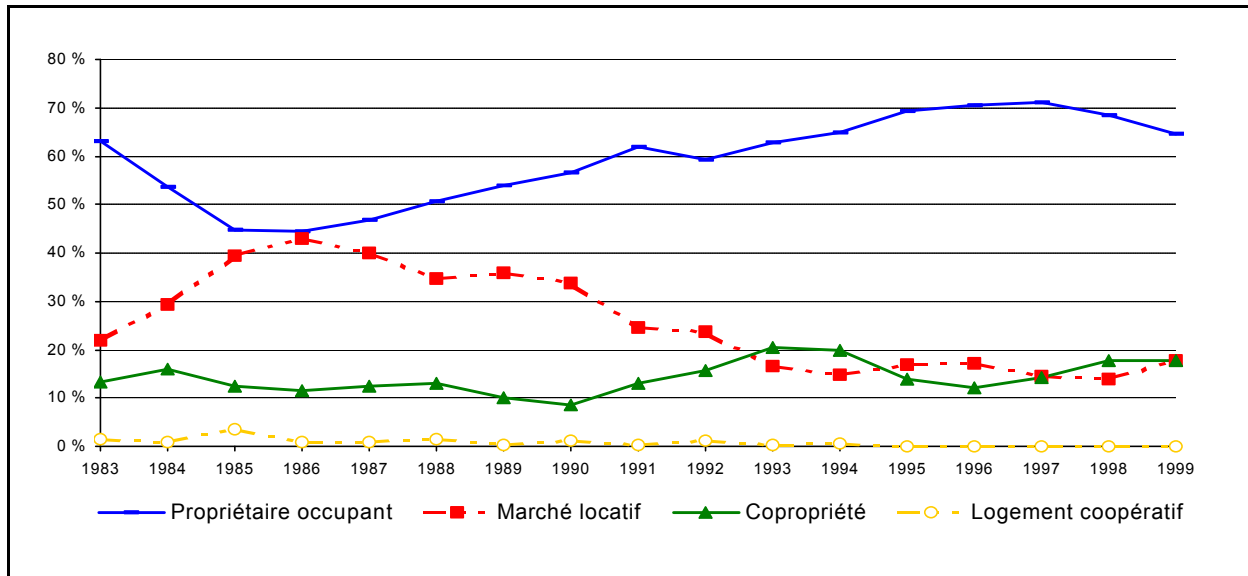
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

La part attribuable au marché de la copropriété ne montre pas de tendance nette, ses extrêmes se situant à 9 % en 1990 et à 20 % en 1993 et en 1994 ; cette part tend à croître depuis 1996 mais, considérant ses fluctuations antérieures, il est difficile d'utiliser cette information pour en conclure que ce type de construction verra son importance relative augmenter dans les années futures.

En ce qui a trait au logement coopératif, ses mises en chantier n'ont jamais représenté plus de 4 % de l'ensemble au cours de la période 1981-1999 et son importance a été marginale au cours des cinq dernières années.

Cette brève analyse de l'évolution temporelle des mises en chantier permet de constater à quel point le marché des nouvelles résidences dépend à court terme de la conjoncture et à moyen et long terme de facteurs lourds liés à la démographie. Autant le recul important du début de la décennie 1980 est attribuable à la récession qui a suivi la période inflationniste des années 70, autant les tendances des années suivantes reflètent les besoins en logements des ménages *babyboomers*. L'arrivée à l'âge adulte de la dernière cohorte des *babyboomers* a amené une formation massive de nouveaux ménages après la récession du début de la décennie 1980 et, par conséquent, a exigé un volume historiquement inégalé de construction de logements. Par la suite, à mesure qu'ils ont vieilli, ces ménages ont accédé à la propriété réduisant ainsi d'autant les besoins en logements locatifs.

Graphique 6
Proportion des logements mis en chantier selon la vocation du logement
dans les centres urbains du Québec entre 1983 et 1999



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et compilations internes

Durant la décennie 1990, la cohorte arrivant à l'âge de former un ménage était sensiblement moins importante et la demande de nouveaux logements s'est réduite de beaucoup. L'analyse de la section suivante, portant sur les taux d'inoccupation, illustrera encore mieux comment les facteurs démographiques ont influencé le marché du logement. Cette évolution des mises en chantier de logements multiples est à mettre en parallèle avec les taux d'inoccupation dont la discussion sera abordée ci-après. Mais on peut d'ores et déjà considérer que les tendances inscrites dans le marché du logement locatif correspondent à l'évolution démographique que le Québec connaît depuis 1981. En particulier, la croissance importante de l'accession à la propriété encouragée par plusieurs interventions publiques et privées n'est pas étrangère à ce formidable déclin du logement locatif reflété dans les mises en chantier.

TAUX D'INOCCUPATION ET PRIX DU LOGEMENT LOCATIF

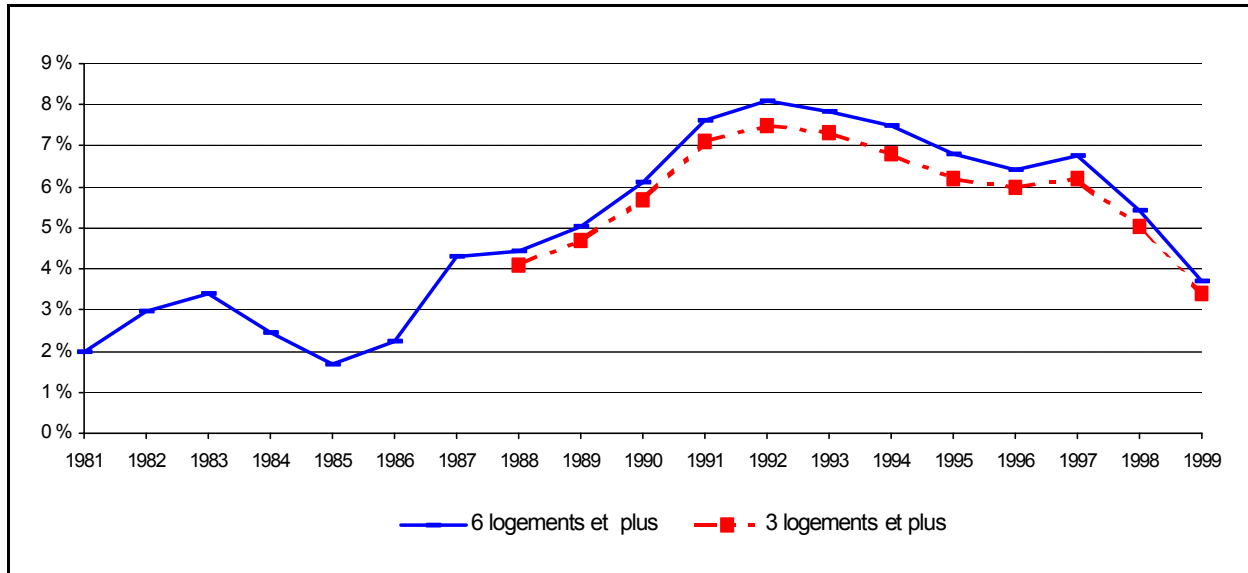
Le graphique 7 fait état des tendances prises par les taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Québec au cours des deux dernières décennies. On y remarque une croissance continue des taux entre 1985 et 1992 ; par la suite, on assiste à une tendance baissière des taux entre 1993 et 1996 et à une chute considérable de ceux-ci en 1998 et en 1999.

Si le point d'équilibre du marché locatif, là où interviennent une offre et une demande relativement satisfaites à un prix « raisonnable », se situe à un taux d'inoccupation oscillant autour de 3 %, on constate que le marché du logement locatif a été en déséquilibre durant la plus grande partie de la période étudiée, déséquilibre où l'offre a largement excédé la demande alors que les taux d'inoccupation se sont situés nettement au-dessus de 3 %. À voir ce graphique, on peut être porté à croire que ce déséquilibre résulte d'une diminution du nombre de ménages locataires suite à l'accession à la propriété des *babyboomers*. Or,

les données du recensement nous apprennent que le nombre de ménages locataires dans les RMR du Québec a augmenté de près de 110 000 entre 1986 et 1996, ce qui nous amène à conclure que le déséquilibre résulte davantage du fait que l'offre de logements locatifs s'est accrue à un rythme supérieur à la demande et a ainsi créé ce déséquilibre.

Graphique 7

Taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Québec entre 1981 et 1999



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Pour illustrer ce phénomène, le graphique 8 met en parallèle l'évolution des taux d'inoccupation dans les RMR du Québec et celle des mises en chantier de logements locatifs dans les centres de 10 000 âmes et plus au cours de la période.

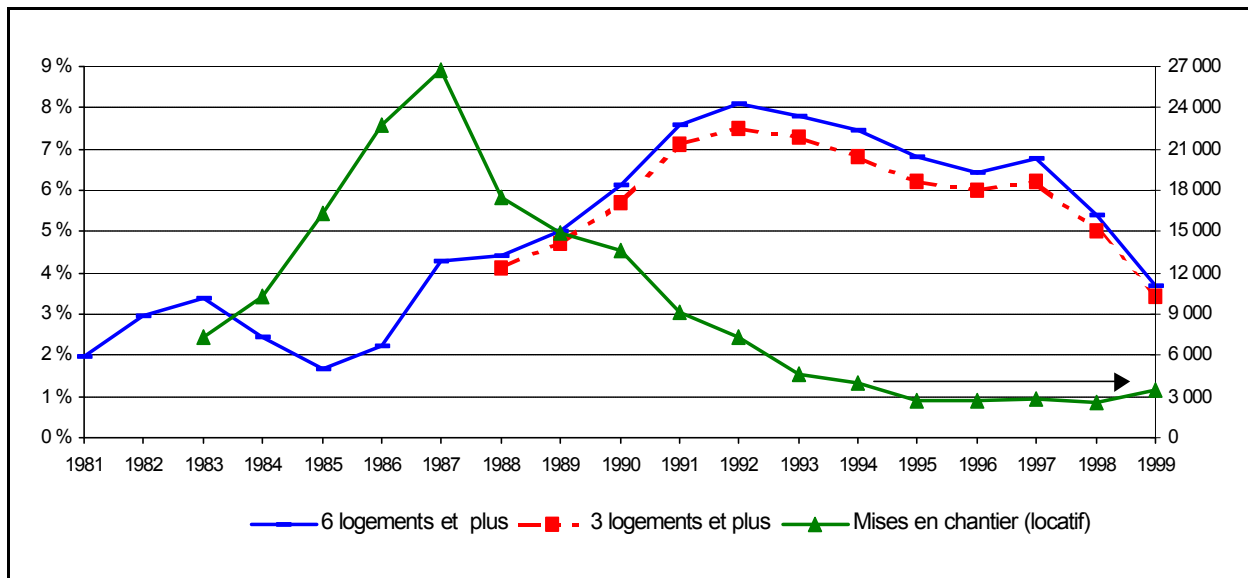
Entre 1981 et 1987, les taux d'inoccupation sont faibles et le volume des mises en chantier de logements locatifs augmente progressivement pour atteindre le sommet de près de 27 000 unités en 1987 ; ce qui est un ajustement normal de l'offre à la demande. Toutefois, à compter de 1988, alors que les taux d'inoccupation sont déjà supérieurs au niveau d'équilibre, on observe que le volume des mises en chantier de logements locatifs, quoique inférieur au niveau du sommet, demeure relativement élevé ; il ne passera sous la barre des 12 000 unités qu'en 1991. Durant ce temps, le taux d'inoccupation continue d'augmenter pour atteindre son sommet en 1992. Ce n'est qu'à compter de 1995 que le volume des mises en chantier atteint son plancher et fait en sorte que quelques années plus tard le taux d'inoccupation décroît sensiblement.

Ce graphique est donc une bonne illustration du fait que les hauts taux d'inoccupation que le Québec a connus à compter de 1989 résultent d'une offre excédentaire de nouveaux logements locatifs. On peut s'interroger sur les causes de ce déséquilibre au niveau de l'offre. Ce déséquilibre résulte-t-il de la présence d'incitatifs fiscaux, de la difficulté des multiples offreurs à bien juger de la demande future de logements locatifs ou encore du fait que la croissance très forte des valeurs immobilières après la récession

de 1982 faisait entrevoir des possibilités d'appréciation substantielle des nouvelles constructions ? L'explication réside probablement dans un amalgame de ces différents facteurs.

Graphique 8

Taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines et mises en chantier de logements locatifs dans les centres urbains du Québec entre 1981 et 1999



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

En 1999, on atteint pratiquement l'équilibre sur le marché et déjà apparaissent des resserrements importants dans certains segments de marché, principalement les quartiers centraux. Après les difficultés qu'ont connues les investisseurs immobiliers sur ce marché, comment l'offre réagit-elle ? Est-ce que l'augmentation des mises en chantier de logements locatifs en 1999 est indicateur d'un ajustement rapide de l'offre ou devra-t-on assister à un resserrement excessif de ce marché avant que l'offre ne vienne combler la demande ?

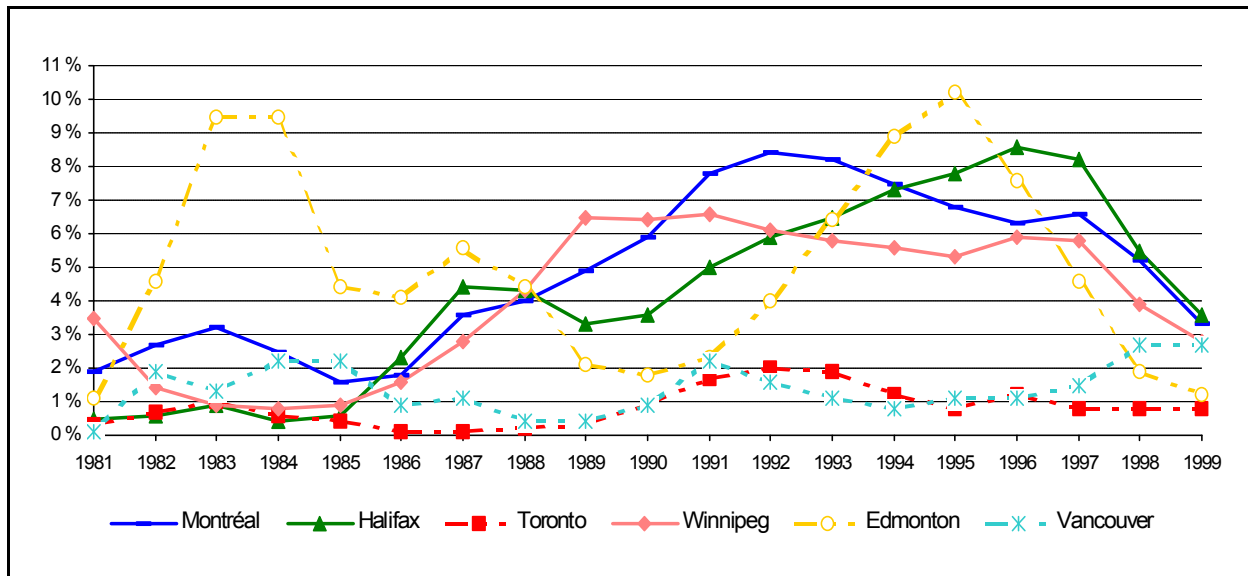
Après avoir observé les délais dans l'ajustement entre l'offre et la demande de logements locatifs dans les RMR du Québec, il peut être intéressant de voir dans quelle mesure ce marché peut se singulariser par rapport à d'autres marchés du logement locatif au Canada. Pour ce faire, le graphique 9 permet de comparer la situation québécoise (montréalaise) à celle d'autres RMR canadiennes.

Quand on examine le taux d'inoccupation de la RMR de Toronto, on constate à quel point il diffère de celui de la RMR de Montréal (taux qui, tant par ses niveaux que par ses tendances, est très semblable à celui de l'ensemble des RMR du Québec). Durant toute la période étudiée, ce taux se situe sensiblement en deçà du niveau d'équilibre ; jamais, il ne dépasse 2 % et il se situe même à un niveau inférieur à 1 % la majorité du temps. Même s'il est généralement au-dessus de celui observable à Toronto, le taux d'inoccupation à Vancouver demeure également en deçà de 3 % tout au long de la période. Visiblement, que ce soit en raison de la réglementation du développement urbain, de la structure du parc locatif ou

encore à cause des caractéristiques mêmes des investisseurs immobiliers, l'offre de logements locatifs dans ces régions est très différente de ce qu'elle est dans la région de Montréal.

Graphique 9

Taux d'inoccupation dans diverses régions métropolitaines du Canada entre 1981 et 1999



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Par ailleurs, les régions de Winnipeg et de Halifax ont connu des taux d'inoccupation qui tant par leur niveau que par leur évolution dans le temps montrent certaines similitudes avec celle de Montréal. Pour sa part, la région d'Edmonton se distingue de toutes les autres dans la mesure où c'est dans cette région qu'on observe les plus fortes fluctuations du marché locatif. En effet, l'évolution du taux d'inoccupation à Edmonton comporte deux cycles : un premier cycle qui va de 1981 à 1990 et un deuxième cycle qui s'étend de 1991 à 1999. Le premier cycle, qu'on peut certainement rattacher à l'évolution du prix du pétrole sur les marchés internationaux, comprend une hausse rapide et « vertigineuse » du taux d'inoccupation entre 1981 et 1983 (de 1,1 % à 9,5 %) suivi d'un retour relativement rapide à l'équilibre ; dans le second cycle, le taux d'inoccupation atteint également un niveau très élevé, mais cette fois tant la croissance que la décroissance sont plus régulières et sont davantage étalées dans le temps.

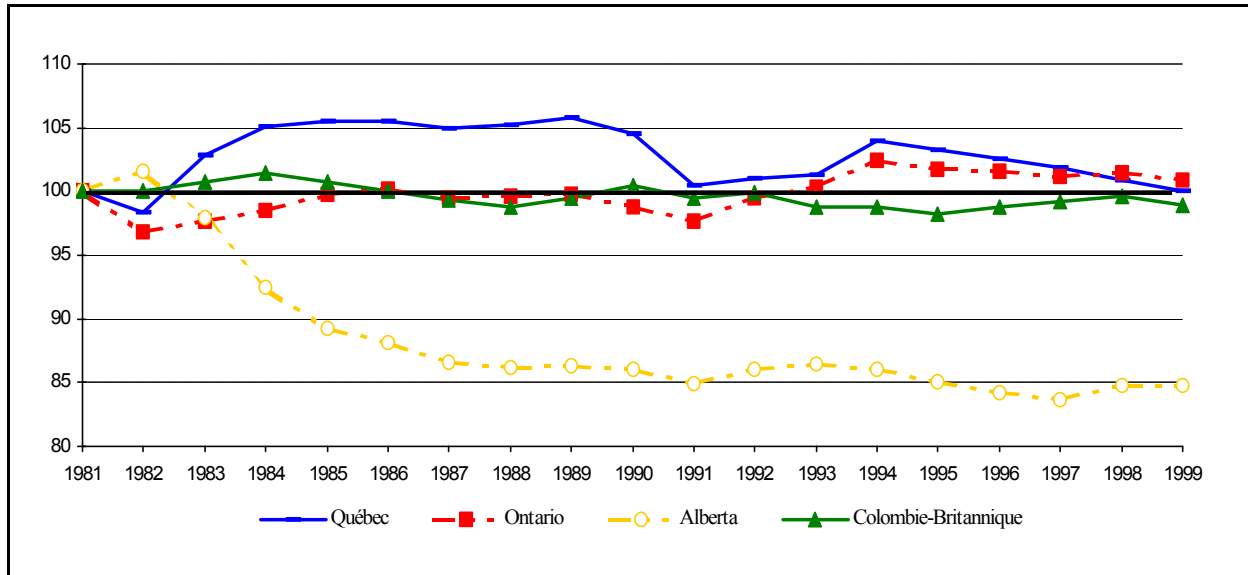
Cette brève analyse illustre comment les marchés du logement locatif peuvent être influencés par la démographie, les préférences des consommateurs, la nature des investisseurs immobiliers et les conditions économiques régionales et, par conséquent, peuvent différer d'une région à l'autre. Ces caractéristiques du marché du logement locatif montrent à quel point une mesure pancanadienne en matière de logement locatif peut au mieux être inefficace et qu'il y a tout lieu de croire que son effet principal est de perturber considérablement certains marchés régionaux.

Après avoir étudié les importantes différences régionales sur le marché du logement locatif à partir de l'évolution du taux d'inoccupation durant les deux dernières décennies, il devient intéressant de regarder ce qu'il en a été, durant cette même période, de l'évolution des prix du logement locatif ; le graphique 10

nous fournit cette information en présentant l'évolution du prix relatif du logement locatif. Ce prix relatif, ayant pour base 1981, permet d'observer comment l'évolution du prix du logement locatif s'est particularisée de l'évolution générale des prix. Ce prix relatif est calculé en faisant le rapport entre l'indice des prix du logement locatif et l'indice général des prix à la consommation.

Graphique 10

Prix relatif du logement locatif dans diverses régions du Canada entre 1981 et 1999 (base 1981 = 100)



Sources : Statistique Canada et compilations internes

La première constatation qu'on peut y faire est que, malgré des niveaux de taux d'inoccupation qui se sont situés à des niveaux forts différents durant la période, tant au Québec qu'en Ontario ou en Colombie-Britannique, on se retrouve en 1999 avec des prix relatifs qui se situent à des niveaux pratiquement identiques à ceux observables en 1981. Pour sa part, l'Alberta se démarque dans la mesure où la baisse du prix du logement locatif qui s'est produite entre 1983 et 1987 ne s'est jamais résorbée et on y observe en 1999 un prix relatif qui est de 15 % inférieur à son niveau de 1981.

Pour ce qui est des fluctuations au cours de la période, c'est en Colombie-Britannique que le prix relatif du logement locatif a connu le moins de variations ; l'Ontario vient au second rang alors que les prix relatifs y suivent une trajectoire légèrement plus accentuée. Il faut souligner que c'est au Québec que s'observent les plus fortes hausses du prix relatif du logement locatif et ce, malgré que les taux d'inoccupation y soient élevés durant une longue période. Pour comprendre ce phénomène, il faut observer que l'essentiel de l'augmentation du prix relatif s'est produit entre 1983 et 1985 alors que les taux d'inoccupation étaient particulièrement faibles.

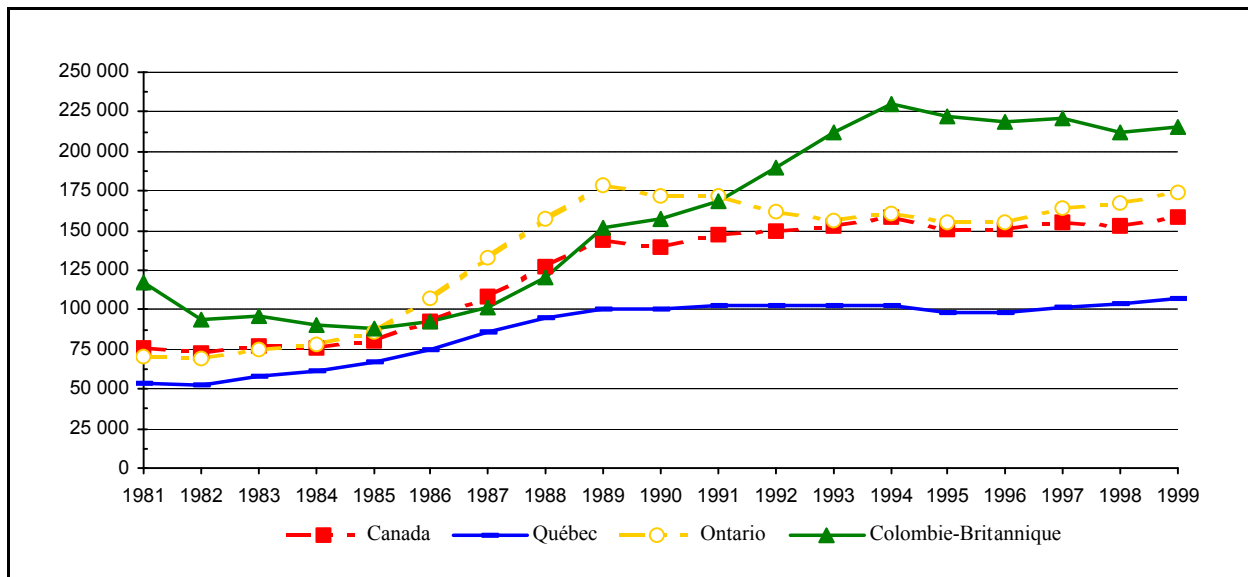
Ces observations indiquent à nouveau comment les marchés régionaux peuvent se différencier et comment un modèle unique peut difficilement expliquer les comportements du marché. Comment se fait-il que le prix relatif du logement locatif ait si peu augmenté en Ontario et en Colombie-Britannique alors que les taux d'inoccupation y sont demeurés très bas durant toute la période ?

MARCHÉ DU LOGEMENT EXISTANT

Le prix du logement existant constitue une variable très significative pour étudier tant les particularités que l'évolution de la demande sur le marché des habitations pour propriétaire occupant. Le graphique 11 présente le prix de vente moyen enregistré dans diverses régions du Canada.

Graphique 11

Prix de vente moyen des maisons existantes dans diverses régions du Canada entre 1981 et 1999



Source : Conference Board of Canada

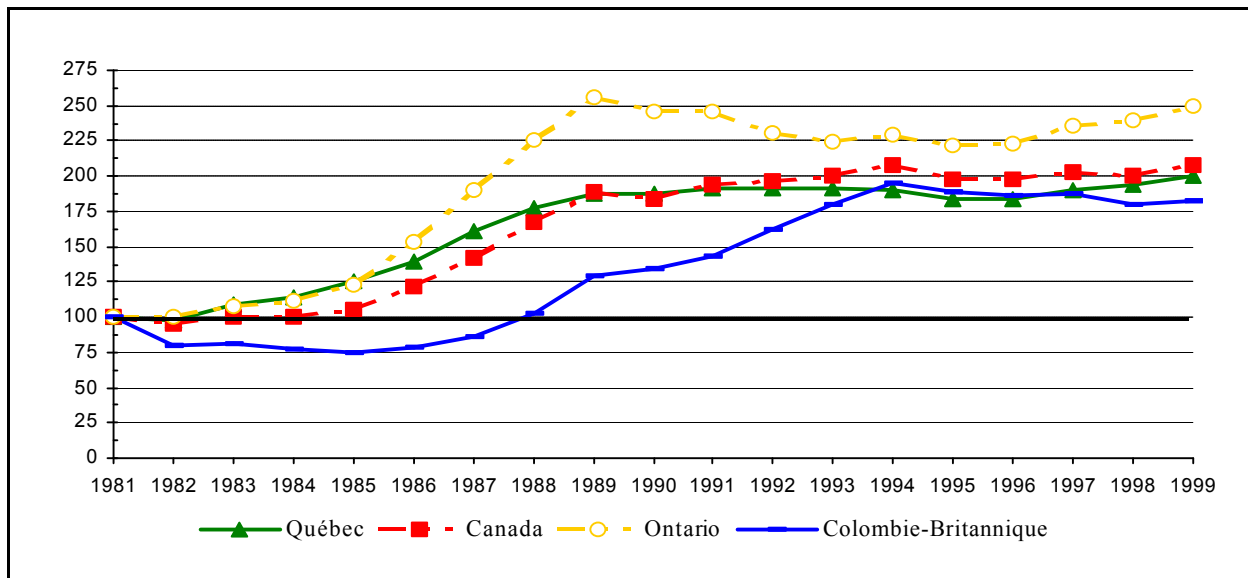
On constate, en premier lieu, et cela n'est pas une surprise pour quiconque suit ce marché, que les prix moyens sont, au Québec, sensiblement inférieurs à ceux prévalant dans l'ensemble du Canada et dans les deux grandes provinces que sont l'Ontario et la Colombie-Britannique.

En ce qui a trait à l'évolution temporelle, on constate qu'au Québec, ces prix moyens augmentent jusqu'en 1989 pour se stabiliser par la suite autour de 100 000 \$. La situation ontarienne fait voir des prix qui durant la seconde moitié de la décennie 1980 croissent plus rapidement qu'au Québec pour atteindre un sommet de 179 040 \$ en 1989. À compter de ce moment, les prix y reculent sensiblement pour se situer à un plancher de 154 606 \$ en 1995 et, par la suite, on constate un reversement de tendance et un nouveau mouvement haussier qui, en 1999, amène ces prix à un niveau similaire à celui du sommet de 1989, soit 174 048 \$. En Colombie-Britannique, les tendances sont très différentes de celles observables au centre. Le prix moyen régresse entre 1981 et 1985 et cette baisse peut être qualifiée d'importante, le prix moyen passant de 117 575 \$ à 87 962, soit un recul de 25 %. Cette période est suivie d'une phase de croissance forte et soutenue jusqu'en 1994 alors que le prix moyen atteint 230 000 \$; un certain déclin se manifeste par la suite, le prix moyen s'établissant à 215 000 \$ en 1999.

Une façon de rendre plus directement comparable la situation de ces prix est de les transformer en utilisant une base de départ identique, soit 100 en 1981. Le graphique 12 présente les données ainsi obtenues.

Graphique 12

Prix de vente moyen des maisons existantes dans diverses régions du Canada entre 1981 et 1999
(base 1981 = 100)

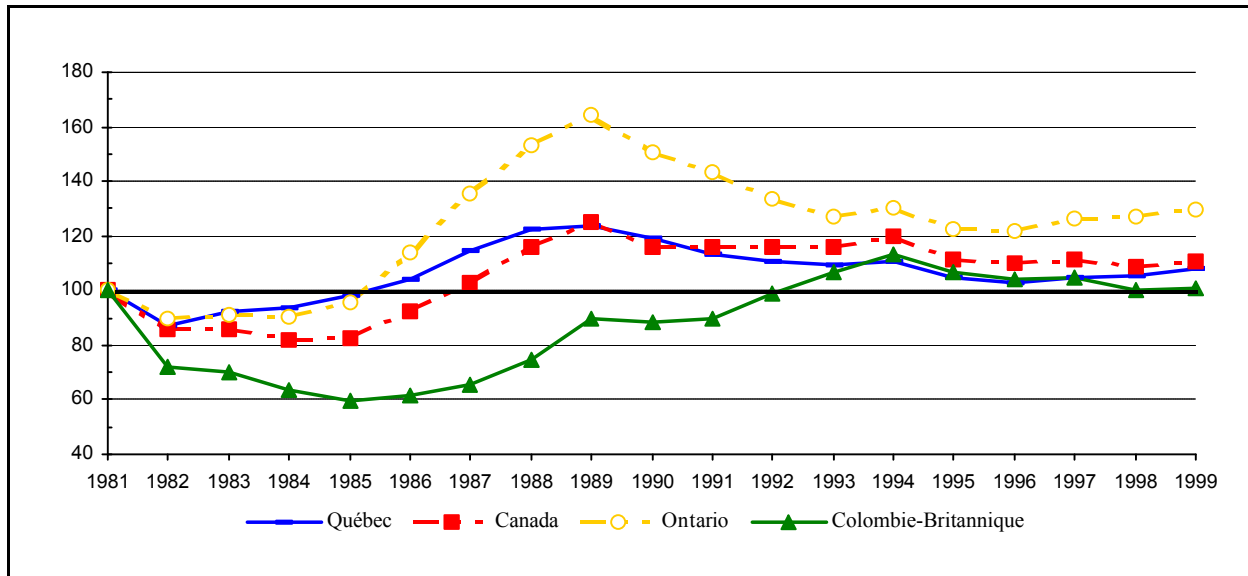


Sources : Conference Board of Canada et compilations internes

Il faut d'abord observer qu'à la fin de la période étudiée, l'Ontario se démarque en ce qui a trait au niveau atteint. Dans les différentes régions les niveaux moyens atteints se situent ainsi à respectivement 183 en Colombie-Britannique, 201 au Québec, 208 au Canada et 249 en Ontario, soit, dans ce dernier cas, un niveau d'environ 50 % supérieur à celui des autres régions. On constate, par ailleurs, que la progression dans le temps a été fort différente selon les régions. À titre d'exemple, on observe, en 1989, que, par rapport à 1981, les prix n'avaient augmenté que de 29 % en Colombie-Britannique alors que la hausse avait été de près de 90 % au Québec et au Canada dans son ensemble tandis qu'elle atteignait 156 % en Ontario.

Tout comme on l'a fait pour le logement locatif, il est également intéressant de voir comment ont évolué les prix des habitations pour propriétaire occupant par rapport à l'indice général des prix. Ainsi, le graphique 13 présente l'évolution du prix relatif des maisons existantes en prenant pour base l'année 1981 (=100). Il ressort de ce graphique que, tout comme c'était le cas pour les logements locatifs, sauf en Ontario, le prix relatif des maisons existantes est pratiquement le même en 1999 que ce qu'il était en 1981. Ainsi, corrigés de la hausse générale des prix, les prix de la propriété résidentielle se retrouvent généralement à un niveau similaire à celui de 1981. Il faut noter qu'en Ontario, la hausse du prix des résidences a été importante puisqu'elle est de 30 % supérieure à celle des prix en général.

Graphique 13
Prix relatif des maisons existantes dans diverses régions du Canada entre 1981 et 1999
 (base 1981 = 100)



Sources : Conference Board of Canada, Statistique Canada et compilations internes

La trajectoire temporelle de ces prix est cependant différente et, en ce sens, la Colombie-Britannique et l'Ontario se démarquent des autres entités géographiques étudiées. Par rapport à leur indice en général, les prix en Colombie-Britannique ont reculé de façon très substantielle (-40 %) entre 1981 et 1985 ; par la suite, ce sont des hausses appréciables des prix — sans doute en bonne partie suite à l'arrivée massive d'émigrants asiatiques — qui ont fait en sorte qu'en 1999, ce marché a retrouvé un niveau de prix relatifs similaire à celui de 1981. En Ontario, les prix relatifs connaissent une montée fulgurante de 64 % (1981-1989) pour décliner jusqu'en 1996 et se relever légèrement en fin de période.

Les cycles observables nous paraissent une très bonne illustration du principal facteur déterminant le prix des maisons existantes, soit les perspectives à moyen et long terme des acheteurs. Au début de la décennie 1980, la récession et les taux d'intérêt nominaux très élevés incitent une bonne partie des ménages à ne pas acheter de résidence ou encore à acheter à des prix suffisamment faibles pour qu'ils puissent rencontrer les charges hypothécaires ; il en résulte une baisse sensible du prix relatif. À compter de 1985, les conditions économiques s'améliorent et les acheteurs potentiels reviennent sur le marché et entraînent des hausses substantielles de prix.

La décennie 1990 se caractérise par une situation qui n'avait pas existé depuis plusieurs décennies et que n'avaient pas connue la plupart des ménages : une période prolongée durant laquelle le taux d'inflation est très bas. La perspective à moyen et long terme d'un faible taux d'inflation signifie qu'en dollars courants, les revenus ne connaîtront pas de hausses substantielles et que, par conséquent, face à l'achat d'une résidence, il faudra prévoir que l'importance des charges hypothécaires qui y sont rattachées ne va pas diminuer à mesure que l'inflation gonflera le revenu nominal ; cette nouvelle perspective correspond à un

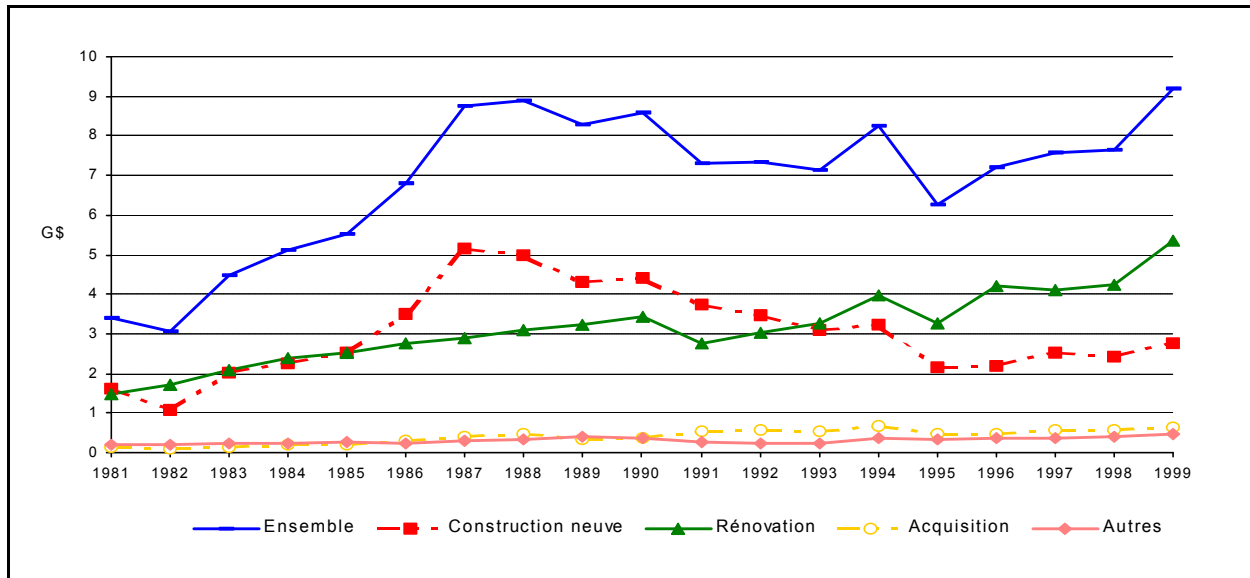
changement radical par rapport aux anticipations ayant prévalu depuis le début de la décennie 1970 ; elle réduit considérablement le prix qu'on est prêt à payer pour une maison et il en résulte un recul appréciable du prix relatif des résidences.

DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

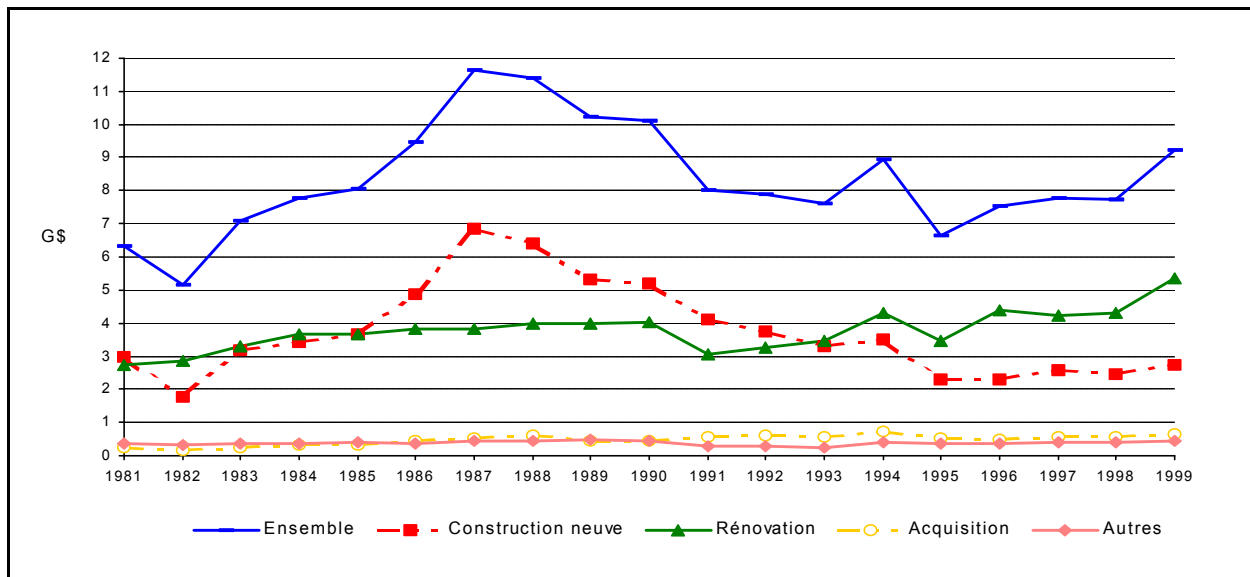
Le dernier facteur important décrivant l'activité sur le marché résidentiel au Québec correspond aux dépenses en immobilisations dans ce secteur. Le graphique 14 présente ces investissements au cours de la période 1981-1999. En 1981, l'ensemble des investissements en construction résidentielle au Québec s'élève à 3,4 milliards de dollars ; en 1999, ils ont presque triplé et totalisent 9,2 milliards de dollars. En fait, cette croissance a surtout lieu entre 1982 et 1988 alors que, par la suite, la valeur des investissements suit une tendance descendante jusqu'en 1995, année à partir de laquelle une nouvelle tendance haussière s'observe.

La croissance des investissements du début de période est due principalement à l'augmentation des dépenses en construction neuve (1982-1987). Ces dernières, après avoir atteint un sommet de 5,1 milliards de dollars en 1987, décroissent régulièrement durant les années suivantes pour atteindre un plancher de 2,2 milliards en 1996 ; à compter de 1996, elles amorcent une lente croissance. Du côté des dépenses en rénovation résidentielle, elles affichent une croissance lente mais continue pratiquement tout au long de la période et on observe même une certaine accélération en 1999 ; ces dépenses, qui se situaient à 1,5 milliard de dollars en 1981, ont, en effet, atteint 5,4 milliards en 1999. Quant aux autres composantes des investissements en construction résidentielle, soit les frais d'acquisition et les autres éléments (maisons mobiles, transformation et chalets), elles représentent une faible part de l'ensemble des investissements tout au cours de la période.

Afin de connaître l'évolution de l'importance réelle de ces investissements dans l'ensemble de l'économie, il est nécessaire de les corriger pour la hausse générale des prix. Le graphique 15 présente ces mêmes investissements mais cette fois exprimés en dollars de 1999.

Graphique 14**Valeur des investissements en construction résidentielle au Québec entre 1981 et 1999**

Source : Statistique Canada

Graphique 15**Investissements en construction résidentielle au Québec entre 1981 et 1999 (en dollars de 1999)**

Sources : Statistique Canada et compilations internes

Ce graphique permet de constater qu'en termes réels, les investissements en habitation ont, dans l'ensemble, suivi une tendance à la hausse durant la période étudiée. L'évolution n'est cependant pas régulière ; après un creux où les investissements se situaient à 5,1 milliards en 1982, ces derniers ont connu une forte progression jusqu'en 1987 pour atteindre un sommet qui, en dollars de 1999, correspond à 11,6 milliards. Par la suite, on observe une régression qui se continue jusqu'en 1995 et ce n'est que plus

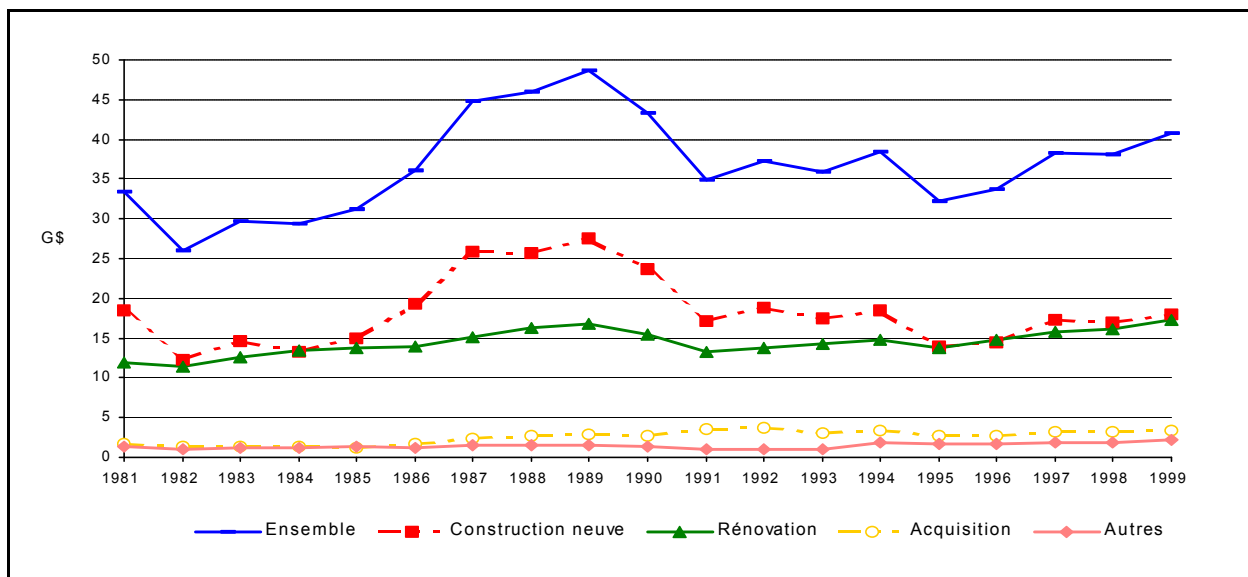
tard que l'on constate, à nouveau, une certaine croissance de ces investissements globaux. En ce qui concerne la construction neuve, malgré une hausse importante durant la décennie 1980, on note qu'en dollars de 1999, ces investissements sont légèrement en baisse en 1999 par rapport à 1981 (2,8 milliards par rapport à 3,0 milliards de dollars).

Étant donné la remarque qui précède, on voit bien que c'est grâce à une croissance réelle substantielle des dépenses en rénovation résidentielle que les investissements ont, dans l'ensemble, connu une certaine croissance. En effet, entre 1981 et 1999, les dépenses en rénovation résidentielle ont, en termes réels, doublé, passant de 2,7 milliards à 5,4 milliards.

À partir de ce même schéma d'analyse en termes réels, on peut examiner, au graphique 16, les dépenses en immobilisations effectuées au Canada au cours de la même période. L'ensemble des dépenses suit une trajectoire assez semblable à celle du Québec. On constate cependant que la période de croissance continue est plus prolongée durant la décennie 1980, le sommet n'étant atteint qu'en 1989, comparativement à 1987 pour le Québec.

Graphique 16

Investissements en construction résidentielle au Canada entre 1981 et 1999 (en dollars de 1999)



Sources : Statistique Canada et compilations internes

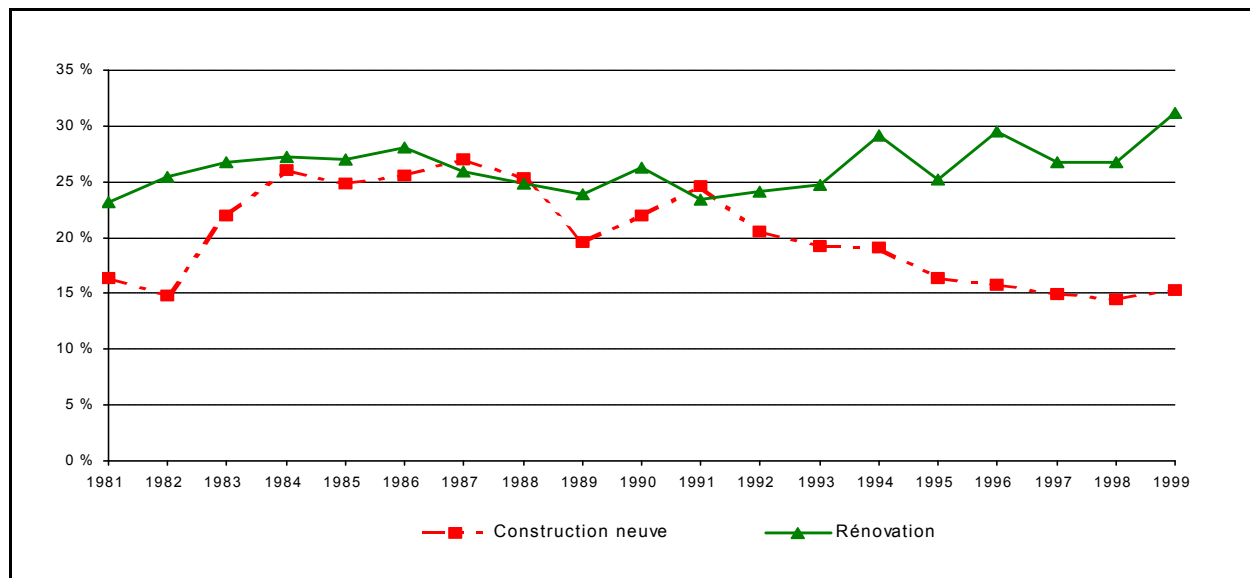
En ce qui a trait aux différentes composantes, on constate que, tout comme au Québec, la forte croissance des investissements entre 1984 et 1989 provient principalement des investissements en construction neuve. Depuis 1991, cette dernière stagne alors que la rénovation progresse lentement.

On peut comparer plus directement l'évolution des investissements canadiens en habitation à celle des investissements effectués au Québec en compilant la part que représentent les dépenses réalisées au Québec par rapport à celles de l'ensemble du Canada. Le graphique 17 illustre les proportions prises respectivement par la construction neuve et la rénovation résidentielle entre 1981 et 1999.

En ce qui concerne la part de la construction neuve réalisée au Québec, après s'être située autour de 15 % en 1981 et 1982, elle croît pour osciller autour de 25 % entre 1984 et 1988 ; par la suite, cette part tend à décroître pour à nouveau se situer autour de 15 % durant la seconde moitié de la décennie 1990. Pour ce qui est de la rénovation résidentielle, la trajectoire est fort différente ; malgré qu'elle connaisse des fluctuations durant la période, cette part progresse sensiblement ; elle se situait à 23 % en 1981 et a atteint 31 % en 1999.

Graphique 17

Part des investissements canadiens en habitation réalisés au Québec entre 1981 et 1999



Sources : Statistique Canada et compilations internes

Il ressort de cet examen que les investissements en habitation au Canada sont autant le fait des dépenses en construction neuve que des dépenses en rénovation alors qu'au Québec, ce sont de plus en plus les dépenses en rénovation résidentielle qui s'imposent. Cette situation n'est certainement pas indépendante de la particularité démographique du Québec où la réduction subite du taux de natalité durant la décennie 1960 a amené une faible croissance du nombre de ménages durant la dernière décennie et, en conséquence, une réduction de la demande de nouveaux logements. Or, un ménage propriétaire vivant dans une résidence dont l'aménagement ne répond plus à ses besoins ou à ses goûts, peut vendre cette résidence à un jeune ménage « moins exigeant » ou encore rénover cette résidence ; la baisse des besoins supplémentaires de logements diminue les probabilités de trouver des acheteurs pour une maison existante et augmente d'autant la probabilité de devoir s'en remettre à la rénovation pour demeurer dans une résidence répondant à ses besoins.

CONCLUSION

Bien que cette analyse demeure sommaire, elle permet d'observer à quel point, à moyen et long terme, le marché de l'habitation est d'abord influencé par l'évolution de la demande. Cette dernière est elle-même

essentiellement orchestrée par la croissance naturelle du nombre de ménages et par les déplacements interrégionaux ou internationaux de personnes en fonction de l'évolution des conditions économiques générales.

Si le dicton « quand le bâtiment va, tout va » a longtemps prévalu au Québec, c'est parce que les importantes cohortes de *babyboomers* ont fait en sorte qu'à compter de 1965, un volume important de nouveaux ménages se formaient et exigeaient la construction de nouveaux logements lorsque les conditions économiques étaient favorables. Les années 1990 nous ont montré à quel point cette situation est révolue et a rendu le dicton désuet.

Pour connaître l'avenir du secteur résidentiel, il faut avant tout regarder les perspectives démographiques du Québec. En ce qui concerne la construction neuve, la faible croissance du nombre de ménages fera en sorte que l'activité ne pourra connaître les niveaux d'activité observés durant les années 1970 et 1980. En ce qui a trait aux types de constructions, dans la mesure où le logement locatif a généralement été davantage le choix des jeunes ménages et des ménages âgés, il y a tout lieu de croire que les changements démographiques feront en sorte que ces logements seront de plus en plus occupés par des personnes âgées et que l'essentiel de l'activité économique de ce secteur sera lié à la fois à l'adaptation de ces logements aux besoins de cette nouvelle clientèle et à la construction de logements locatifs qui leur sont destinés.

Par ailleurs, dans la mesure où les ménages d'âge moyen accordent beaucoup d'importance au fait de demeurer dans des habitations qui sont adaptées à leurs besoins et à leurs goûts, la réduction de la demande de nouveaux logements devrait entraîner une progression continue des dépenses en rénovation résidentielle.

Paul Forest

Claude-Rodrigue Deschênes

L'habitation au Québec est un bulletin trimestriel produit par la Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche de la Société d'habitation du Québec.

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, veuillez communiquer avec le Centre de documentation de la SHQ au (418) 646-7915 (Québec) ou au (514) 873-9611 (Montréal) ou au numéro sans frais : 1 800 463-4315.

On peut également télécharger ou commander ce document à l'adresse internet suivante : <http://www.shq.gouv.qc.ca>

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN : 1492-6881 (version imprimée)
ISSN : 1492-689X (site Internet)
© Gouvernement du Québec