

La construction domiciliaire stagne malgré la hausse de la demande de logement

APERÇU

Le volume des mises en chantier recule

Dans l'ensemble du Québec, on enregistre une légère baisse des mises en chantier pour l'année 2000.

Les stocks de logements neufs continuent de croître

Pendant que le volume des mises en chantier décroît, celui des logements en construction augmente de façon substantielle.

La construction de logements à plus haute densité augmente

Les mises en chantier de logements locatifs et de copropriétés croissent.

Les taux d'inoccupation continuent leur chute

La disponibilité de logements locatifs se réduit sensiblement.

Le marché de l'existant poursuit sa croissance

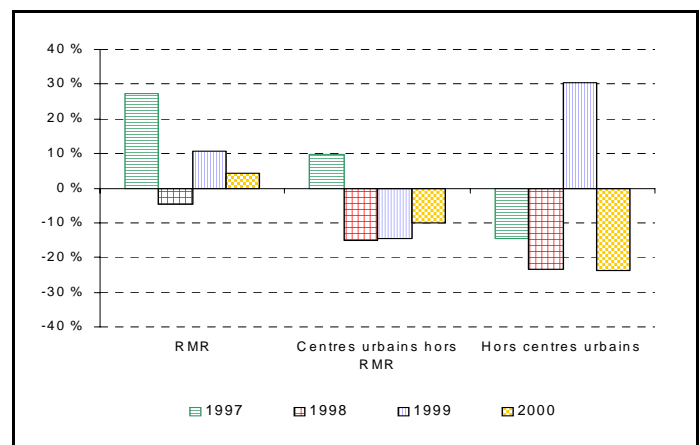
La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci atteignent de nouveaux sommets.

Les investissements en rénovation maintiennent leur mouvement à la hausse

Les dépenses en rénovation continuent toujours de croître par rapport à celles de la construction neuve.

légère hausse des mises en chantier dans les **RMR** (4,3 %), d'un recul dans les **centres urbains hors RMR** (-9,9 %) et d'une chute de celles-ci (-23,8 %) dans les municipalités de moins de 10 000 habitants.

Logements mis en chantier au Québec Taux annuel de variation



En 2000, dans l'ensemble du Canada, on constate une légère croissance. Ainsi, les mises en chantier croissent de 1,1 % par rapport à 1999. Cette croissance n'est, cependant, pas uniforme sur le territoire canadien ; les mises en chantier augmentent dans la région Atlantique (7,4 %) et en Ontario (6,4 %) tandis qu'elles stagnent dans les Prairies (-1,0 %) et qu'elles baissent de 11,6 % en Colombie-Britannique.

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (17 413 logements) croît de 4,3 % au cours de l'année 2000 par rapport à 1999. Toutefois, les tendances varient beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les RMR de Québec (25,4 %), de Hull (3,3 %) et de Montréal (3,2 %) connaissent une croissance de leurs mises en chantier alors que celles de Chicoutimi-Jonquière

Le volume des mises en chantier recule

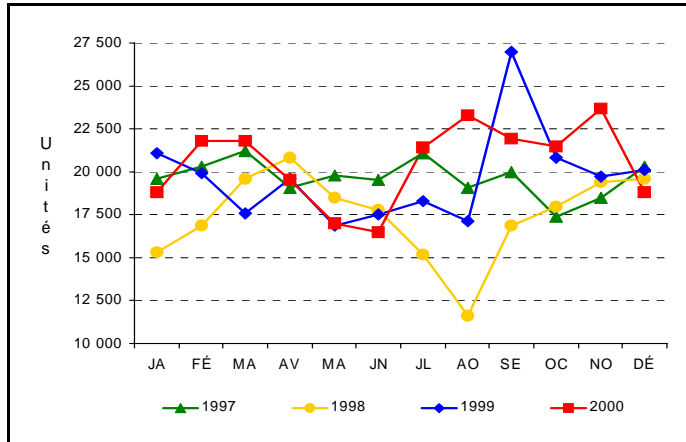
L'activité de construction domiciliaire, qui avait connu une bonne performance en 1999, éprouve certaines difficultés au cours de l'an 2000.

Pour **l'ensemble du Québec**, les données révèlent une activité de construction domiciliaire en baisse de 4,1 % (24 695 logements) par rapport à 1999. Cette baisse résulte de la combinaison d'une

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. Par ailleurs, l'expression centres urbains correspond au vocable centres de 10 000 âmes et plus utilisé par la SCHL.

(-3,0 %), de Trois-Rivières (-11,3 %) et de Sherbrooke (-20,2 %) enregistrent des baisses importantes.

Logements mis en chantier Centres urbains du Québec Volume mensuel annualisé



Le graphique des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec permet d'observer un mouvement alternatif de croissance et de repli plutôt marqué au cours de l'année 2000. Si, entre juillet et novembre, le volume s'est maintenu à plus de 21 000 logements, il chute à moins de 19 000 logements en décembre. Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent des tendances similaires à celles du Québec pour l'année.

Les stocks de logements neufs continuent de croître

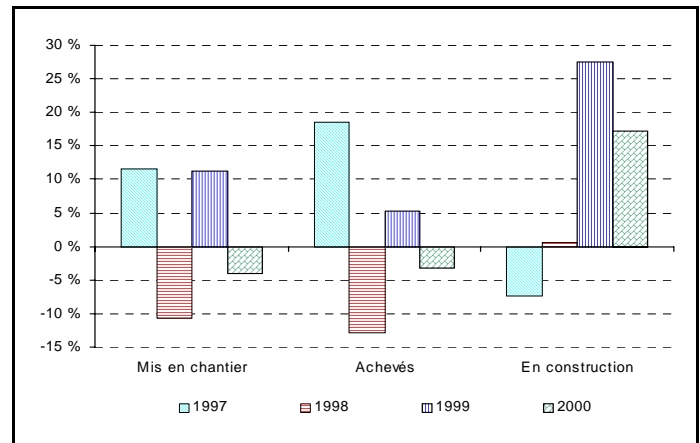
Le volume des logements en construction à la fin de décembre présente une forte croissance comparativement à celui des mises en chantier qui ralentit en 2000.

En dépit d'une légère baisse des mises en chantier, les stocks de logements neufs augmentent considérablement. Ainsi, à la fin de décembre 2000, le volume des logements en construction dans l'**ensemble du Québec** se situe à 9 443 logements, soit une hausse de 17,1 % par rapport au volume de décembre 1999 alors que les mises en chantier diminuent de 4,1 % durant la même période.

Il s'agit donc d'une nouvelle augmentation des stocks qui s'inscrit dans le mouvement à la hausse amorcé en 1998.

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.

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



À la fin de décembre 2000, ces stocks globaux se situent à 9 218 logements, soit un niveau de 17,2 % supérieur à celui de décembre 1999. Ce mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** en parallèle avec une croissance plus faible (4,3 %) des mises en chantier durant l'année 2000. Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks globaux est principalement due aux logements multiples.

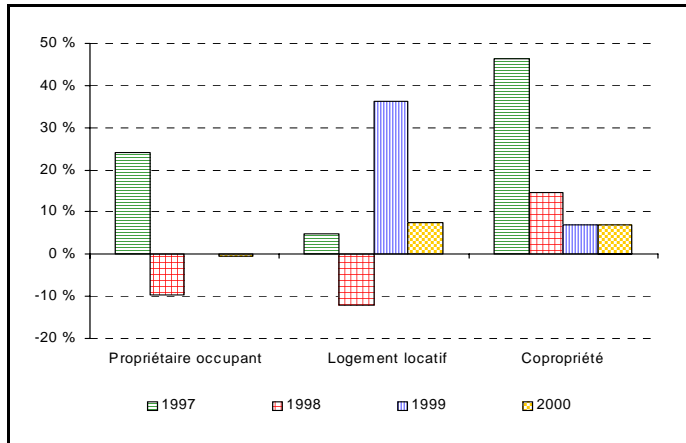
La construction de logements à plus haute densité augmente

Tandis que le marché de la maison individuelle stagne, celui de la copropriété poursuit sa croissance alors que le marché locatif s'inscrit de nouveau à la hausse.

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. Au cours de l'année 2000, les mises en chantier de résidences individuelles pour propriétaire occupant stagnent (-0,6 %) dans les **centres urbains** ; par contre, on observe une croissance marquée dans le marché du logement locatif (7,3 %) et dans celui de la copropriété (7,0 %).

En ce qui a trait à la hausse de l'activité dans le secteur locatif, elle conforte la reprise dans ce secteur amorcée en 1999. Il faut remonter à 1994 pour trouver un nombre de mises en chantier (3 993 logements) supérieur à celui de l'an 2000 qui se situe à 3 697 logements.

Logements mis en chantier, selon la vocation du logement Centres urbains du Québec Taux annuel de variation



Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec pour l'an 2000 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une hausse (4,1 %) des mises en chantier par rapport à 1999 alors que celles destinées au marché locatif affichent une hausse de 10,7 % par rapport à 1999. La copropriété est stable (-1,4 %).

Les taux d'inoccupation continuent leur chute

On assiste à une nouvelle descente des taux d'inoccupation qui frôlent leur plancher historique

Le mouvement à la baisse, amorcé en 1993, s'était arrêté en 1997 mais il est revenu en 1998 avec plus de vigueur pour culminer en 2000. Cette diminution est généralisée à toutes les régions du Québec pour les immeubles de trois logements et plus.

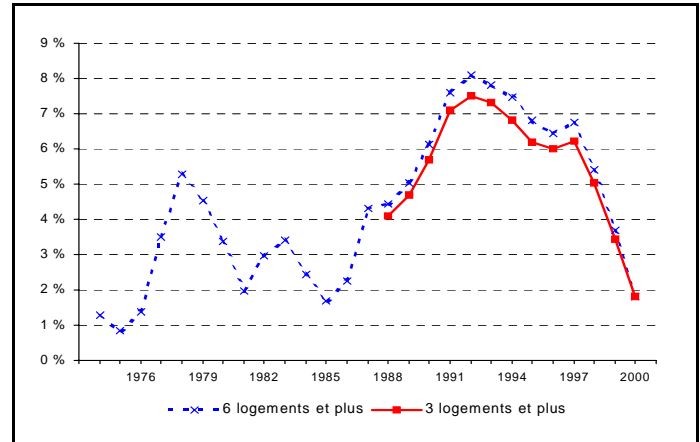
Dans les **centres urbains**, le taux est de 2,2 % et, dans les **régions métropolitaines**, il se situe à 1,8 %. Les taux les plus faibles se retrouvent dans les régions de Hull (1,4 %), de Montréal (1,5 %) et de Québec (1,6 %). Hull et Sherbrooke affichent, par ailleurs, les diminutions les plus importantes parmi les **régions métropolitaines**, soit respectivement 3,0 et 2,9 points.

Au Canada, le taux enregistré dans les **régions métropolitaines** est de 1,6 %. Toronto (0,6 %), Calgary (1,3 %), Edmonton (1,4 %) et Vancouver (1,4 %) affichent les taux les plus bas.

La tendance dans les taux d'inoccupation au Québec révèle un changement important de la création nette de ménages suite à la reprise économique de la fin de la décennie 1990. Si on combine les mises en chantier et le supplément de logements locatifs occupés, on observe que la création annuelle nette de nouveaux ménages oscille autour de 40 000 ménages depuis 1998 alors

qu'elle se situait plutôt autour de 25 000 ménages au cours de la période 1995-1997.

Régions métropolitaines du Québec Taux d'inoccupation en octobre



Si la tendance des dernières années se maintient, on assistera bientôt à une forte croissance du volume des mises en chantier ou à d'importantes frictions sur le marché locatif.

Le marché de l'existant poursuit sa croissance

La croissance du prix de vente moyen des maisons s'accompagne d'un volume de transactions toujours en hausse.

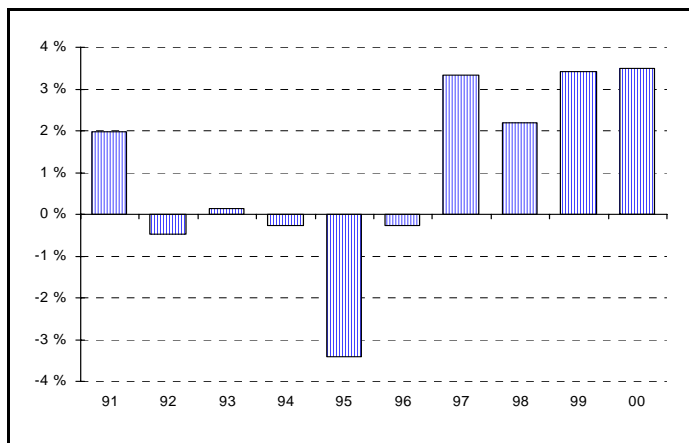
Au Québec, entre 1997 et 1999, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 3,3 %, de 2,2 % et de 3,4 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 11,1 %, de 4,0 % et de 10,2 % du volume des transactions se sont produites.

Au cours de l'an 2000, la tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 3,5 % par rapport à 1999. Pour sa part, le volume des transactions atteint 53 755 maisons, en progression de 8,0 % comparé à 1999. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à la hausse du volume des transactions, révèle une situation de forte demande dans le marché du logement existant où on bat des records.

Au Canada, après une hausse de 3,7 % en 1999, les prix augmentent de nouveau (3,8 %) au cours de l'an 2000 par rapport à 1999. Toutes les provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent entre les différentes régions. Les hausses les plus importantes s'observent en Nouvelle-Écosse (7,4 %), en Ontario (5,6 %), à Terre-Neuve (5,5 %) et en Alberta

(4,8 %) alors que la progression est plus faible en Saskatchewan (2,9 %) et en Colombie-Britannique (2,8 %).

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



Les investissements en rénovation maintiennent leur rythme

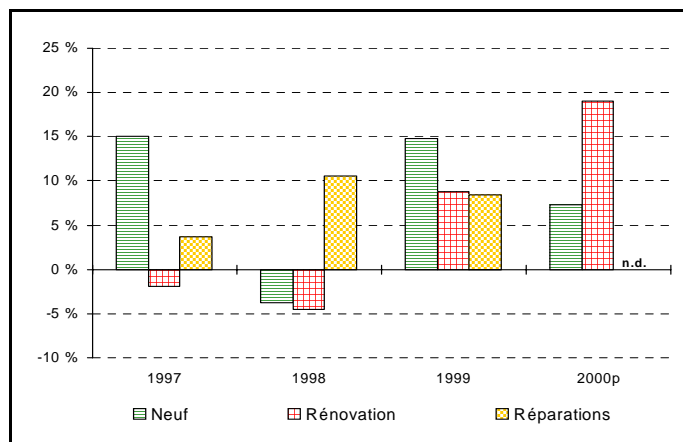
Le déplacement relatif de l'activité de construction neuve vers la rénovation se poursuit

En 1999, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 4,3 milliards de dollars, soit à 52,5 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 2,8 milliards, soit 34,1 % de l'ensemble. Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 1999, les dépenses en rénovation ont constitué 41,9 % des investissements totaux en habitation, soit 17,2 milliards. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 18,1 milliards, soit 43,9 % de l'ensemble. Pour leur part, les taux de progression étaient similaires, se situant respectivement à 8,6 % (rénovation) et à 7,9 % (construction neuve).

Au Québec, après trois trimestres d'activité en 2000, on enregistre une croissance importante par rapport à 1999 ; les dépenses en construction neuve montrent une valeur de 2,3 milliards, en hausse de 7,3 % par rapport à 1999 tandis que celles reliées à la rénovation augmentent de 19,1 % pour se situer à 3,9 milliards. Pendant ce temps, les taux de croissance respectifs sont, au Canada, de 10,4 % (construction neuve) et de 7,9 % (rénovation).

Étant donné le ralentissement de l'activité domiciliaire au 4^e trimestre au Québec, il demeure difficile de déterminer comment se situeront les investissements pour l'année 2000.

Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation



Conclusion

Si 1999 a connu une croissance significative de l'activité, l'année 2000 se solde par une baisse des mises en chantier accompagnée d'un accroissement des stocks de logements au Québec. L'important resserrement du marché du logement locatif constitue l'élément marquant de l'année avec un taux d'inoccupation qui descend sous le niveau d'équilibre dans les régions métropolitaines du Québec. L'amélioration des conditions économiques au Québec se reflète également sur le marché de la maison existante alors que tant les prix que le volume des transactions poursuivent leur ascension.

En somme, les données de 2000 confirment qu'on assiste, depuis 1998, à une augmentation substantielle de la demande de logement qui s'est essentiellement portée sur le parc locatif vacant.

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 l'annexe de tableaux ou 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 Canada
ISSN : 1492-6881 (version imprimée)
ISSN : 1492-689X (site Internet)
© Gouvernement du Québec