

Le marché de l'habitation connaît une bonne année en 2001

APERÇU

Les mises en chantier renouent avec la croissance

En 2001, on enregistre une forte hausse des mises en chantier dans l'ensemble du Québec.

Les stocks de logements neufs continuent de croître

Le volume des mises en chantier augmente en parallèle avec celui des logements en construction.

La copropriété poursuit sa croissance

Les mises en chantier de copropriétés augmentent plus rapidement que celles des autres marchés.

Les taux d'inoccupation baissent fortement

Le nombre de logements disponibles ne cesse de diminuer depuis quelques années.

Le marché de l'existant accélère le rythme

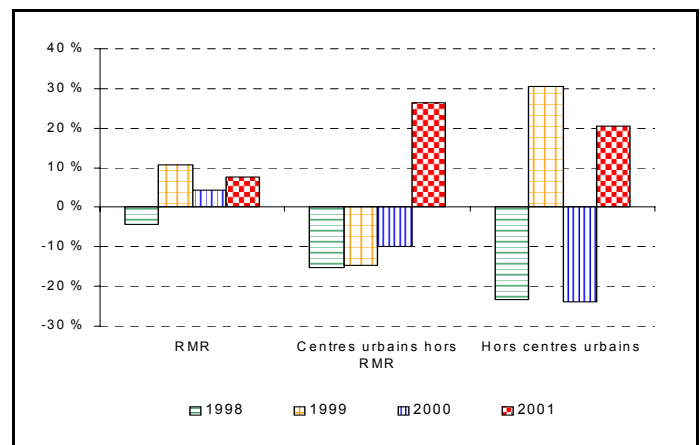
La valeur moyenne des transactions et le volume de celles-ci adoptent une nouvelle cadence.

Les investissements en rénovation dominent

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

26,3 % dans les **centres urbains hors RMR** et d'une forte croissance de 20,5 % dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants**.

Logements mis en chantier au Québec
Taux annuel de variation du nombre de logements



Dans l'ensemble du Canada, l'année 2001 se termine en hausse également. Ainsi, le volume des mises en chantier croît de 7,3 % par rapport à l'an 2000 pour se situer à 162 733 logements. Cette augmentation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 19,5 % en Colombie-Britannique, de 12,1 % au Québec et de 10,1 % dans les Prairies alors qu'elles n'augmentent que de 3,5 % dans la région Atlantique et de 2,5 % en Ontario.

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (18 763 logements) croît de 7,8 % en 2001 par rapport à 2000. Toutefois, cette croissance varie beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les RMR de Hull (35,5 %), de Sherbrooke (14,4 %), de Chicoutimi-Jonquière (13,5 %) et de Québec (12,3 %) enregistrent des hausses importantes tandis que celle de Montréal connaît une

Les mises en chantier renouent avec la croissance

L'activité de construction domiciliaire, qui avait stagné en 2000, s'inscrit significativement à la hausse en 2001.

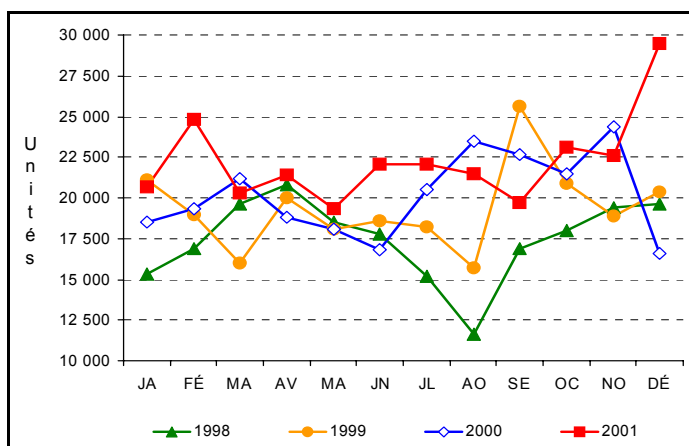
Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction domiciliaire croît de 12,1 % en 2001 par rapport à l'an 2000 pour atteindre 27 682 logements mis en chantier. Cette hausse traduit la combinaison d'une augmentation des mises en chantier dans les **RMR** (7,8 %), d'une hausse spectaculaire de

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.

augmentation moins remarquable (4,2 %) de ses mises en chantier ; pour sa part, la région de Trois-Rivières affiche une faible baisse du volume de celles-ci (-3,9 %).

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 tout au cours de l'an 2001. Pour huit des douze mois, le volume de 2001 se maintient au-dessus de celui de l'an 2000. Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, en 2001, des tendances oscillatoires beaucoup plus marquées que celles notées au Québec.

Logements mis en chantier
Centres urbains du Québec
Volume mensuel annualisé



Les stocks de logements neufs continuent de croître

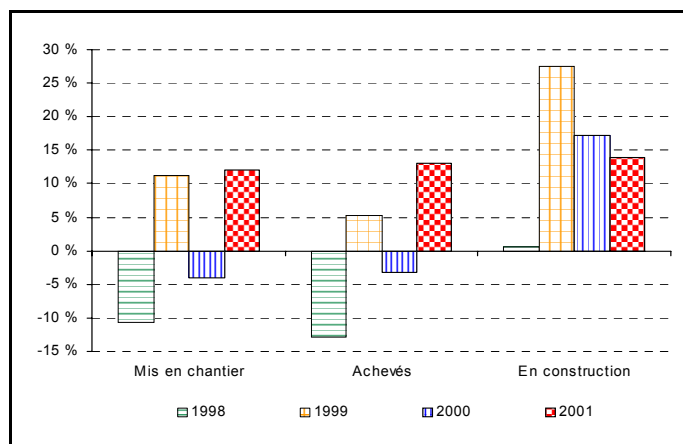
Le volume des logements en construction présente une croissance aussi importante que celui des mises en chantier.

En dépit d'une hausse sensible des mises en chantier, les stocks de logements neufs augmentent considérablement. Ainsi, à la fin de décembre 2001, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 10 760 logements, soit une hausse de 13,9 % par rapport au volume de décembre 2000 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 12,1 % sur ces territoires. Il s'agit donc d'une nouvelle hausse des stocks qui poursuit 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. À la fin de décembre 2001, ces stocks globaux

se situent à 9 856 unités, soit un niveau de 6,9 % supérieur à celui de décembre 2000. Ce mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** en parallèle avec une croissance plus élevée (7,8 %) des mises en chantier en 2001. Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks globaux est essentiellement due aux maisons individuelles isolées et jumelées.

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



La copropriété poursuit sa croissance

Le marché de la copropriété enregistre une hausse importante de ses mises en chantier.

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. Après une stagnation en 2000 (-0,6 %), les mises en chantier de résidences individuelles pour propriétaire occupant (13 752 logements) croissent (9,9 %) dans les **centres urbains** au cours de l'an 2001. Cependant, la copropriété affiche une meilleure performance avec une hausse substantielle de ses mises en chantier (12,6 %) bien que le nombre de logements visés soit de moindre importance, soit 4 163 unités.

Pour sa part, le secteur locatif n'est pas en reste avec une augmentation de 8,7 %, ce qui se traduit par un volume de 4 018 logements mis en chantier. Cette hausse dans le secteur locatif confirme la reprise amorcée dans ce secteur en 1999. Toutefois, celle-ci est assombrie par le fait que la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier stagne depuis 1993 entre 14 % et 19 % alors qu'elle a déjà atteint 40 % en 1987.

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



Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec pour l'an 2001 ; en ce qui concerne les maisons individuelles pour propriétaire occupant, on note une certaine stagnation (2,0 %) des mises en chantier par rapport à 2000 alors que celles destinées au marché locatif affichent une hausse de 65,1 % par rapport à 2000 avec un volume de 10 663 logements. En Ontario, les variations respectives sont de -2,9 % (propriétaire occupant) et de 32,9 % (logement locatif) ; cependant, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'y est que de 4,0 %.

Les taux d'inoccupation baissent fortement

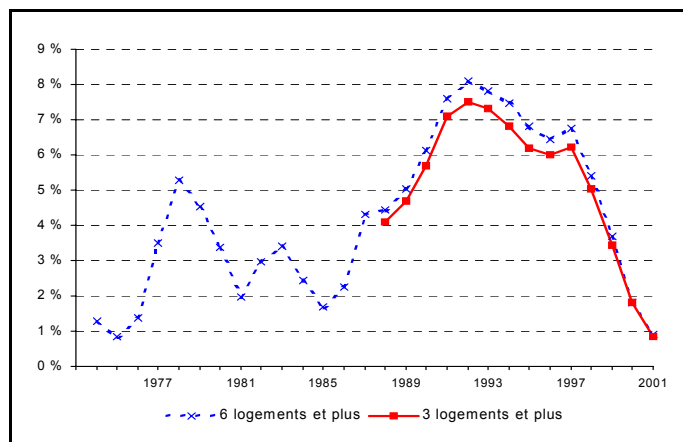
On assiste à une nouvelle descente des taux d'inoccupation qui atteignent un creux historique.

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 2001. Cette diminution est généralisée à toutes les **régions métropolitaines** du Québec pour les immeubles de trois logements et plus, à l'exception de la région de Chicoutimi-Jonquière où le taux ne bouge pas.

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

Au Canada, le taux enregistré dans les **régions métropolitaines** est de 1,1 %. Toronto (0,9 %), Edmonton (0,9 %), Calgary (1,2 %) et Vancouver (1,0 %) affichent les taux les plus bas avec Victoria (0,5 %) et Ottawa (0,8 %).

Régions métropolitaines du Québec Taux d'inoccupation en octobre



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 constate 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 entre 1995 et 1997. Si la tendance des dernières années devait se maintenir, on devrait assister à une forte croissance des mises en chantier ou à d'importantes frictions sur le marché locatif dues au manque d'ajustement entre l'offre et la demande de logements.

Le marché de l'existant accélère le rythme

La croissance du prix de vente moyen des maisons accompagne une hausse marquée du volume des transactions.

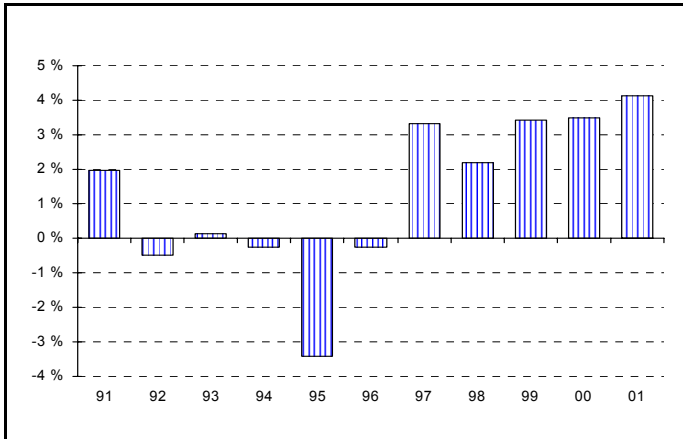
Au Québec, entre 1997 et 2000, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 3,3 %, de 2,2 %, de 3,4 % et de 3,5 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 11,1 %, de 4,0 %, de 10,2 % et de 8,0 % du volume des transactions se sont produites.

En 2001, la tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 4,1 % par rapport à 2000 pour se situer à 115 865 \$. Le volume des transactions atteint 61 620 maisons, en progression de 14,6 % comparé à 2000. 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.

Au Canada, après une hausse de 3,8 % en 2000, les prix augmentent de nouveau (4,8 %) au cours de 2001 par rapport à 2000. Toutes les provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent entre les différentes régions.

Les hausses les plus significatives interviennent au Manitoba (6,0 %), en Ontario (5,2 %), en Nouvelle-Écosse (5,2 %) et en Alberta (5,1 %) alors que la Colombie-Britannique (0,7 %) enregistre la plus faible augmentation.

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



Les investissements en rénovation dominent

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

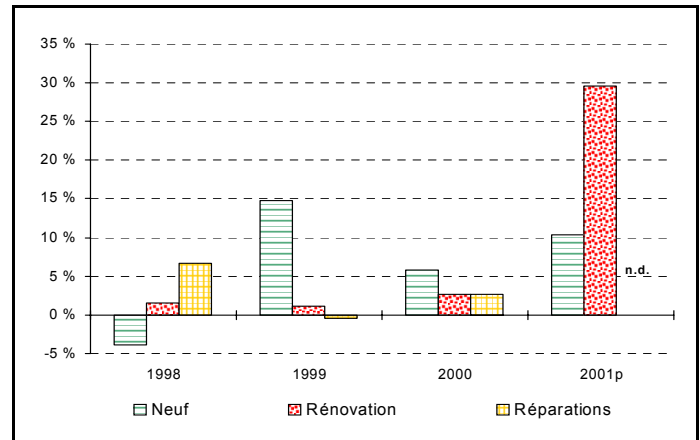
En 2000, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 3,9 milliards de \$, soit à 51,2 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve ont atteint 2,9 milliards de \$, soit 38,4 % de l'ensemble.

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2000, les dépenses en rénovation ont constitué 40,2 % des investissements totaux en habitation, soit 16,4 milliards de \$. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 19,8 milliards de \$, soit 48,4 % de l'ensemble.

Au Québec, sur un laps de temps de neuf mois en 2001, les données montrent une croissance importante par rapport à 2000 ; les dépenses en construction neuve affichent une valeur de 2,5 milliards de \$, en hausse de 10,4 % par rapport à 2000 tandis que celles reliées à la rénovation augmentent de 29,6 % pour se situer à 3,8 milliards de \$. Pendant ce temps, les taux de croissance respectifs sont, au Canada, de 6,7 % (construction neuve) et de 3,5 % (rénovation).

Si la tendance devait se confirmer au Québec, on assisterait à des dépenses de l'ordre de 5,1 milliards de \$ en rénovation et de 3,4 milliards de \$ en construction neuve en 2001.

Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation des investissements



Conclusion

Si l'an 2000 avait connu une relative stabilité des mises en chantier, l'année 2001 fut généralement une très bonne année pour l'activité en habitation. Toutefois, l'important resserrement du marché du logement locatif vient assombrir ce portrait ; le taux d'inoccupation plonge davantage sous le niveau d'équilibre dans les **régions métropolitaines** du Québec pour établir un plancher historique ; cependant, le volume des mises en chantier s'accroît. Par ailleurs, le marché de la maison existante révèle encore une forte demande alors que les prix et le volume des transactions poursuivent leur ascension.

L'ensemble de la situation permet d'anticiper quelques ajustements favorables sur le marché en 2002, particulièrement si la croissance économique est au rendez-vous.

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. La reproduction totale ou partielle est autorisée à la condition d'en mentionner la source.

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