

## L'activité résidentielle atteint des sommets en 2003

### APERÇU

#### Les mises en chantier poursuivent leur croissance

En 2003, les mises en chantier de logements passent le cap des 50 000.

#### Les stocks de logements neufs se maintiennent

Les taux de croissance des logements en construction ou achevés surpassent ceux des mises en chantier.

#### La copropriété atteint un sommet historique

Les mises en chantier dans le secteur de la copropriété représentent une part de marché inégalée.

#### Le marché de la maison usagée demeure très actif

La valeur moyenne des transactions augmente alors que le volume de celles-ci atteint un nouveau palier.

#### Les dépenses en construction neuve dominent

Les dépenses en construction neuve augmentent plus rapidement que celles de la rénovation, même si ces dernières conservent un niveau élevé.

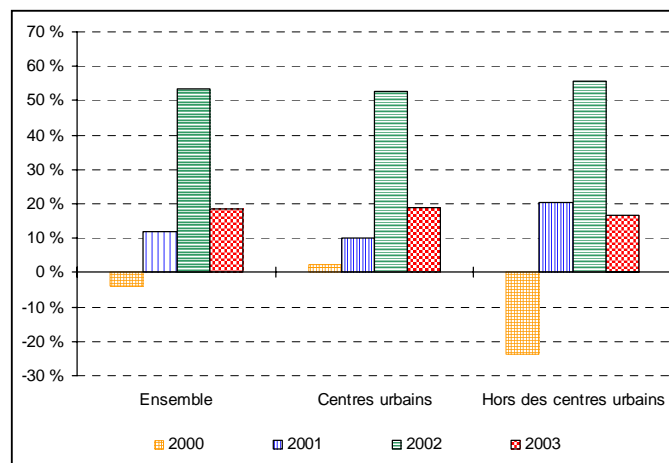
### Les mises en chantier poursuivent leur croissance

*L'activité de construction domiciliaire, qui avait connu une forte hausse en 2002, continue de croître en 2003.*

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction domiciliaire a crû de 19 % en 2003 par rapport à 2002 pour atteindre 50 289 logements mis en chantier. Il s'agit de la production la plus importante depuis 1989. Cette hausse traduit la combinaison d'une augmentation (19 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse semblable de 18 % de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains**.

Dans l'ensemble du Canada, l'année 2003 s'est terminée en hausse également (7 %) par rapport à 2002, le volume des mises en chantier atteignant 218 426 logements.

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

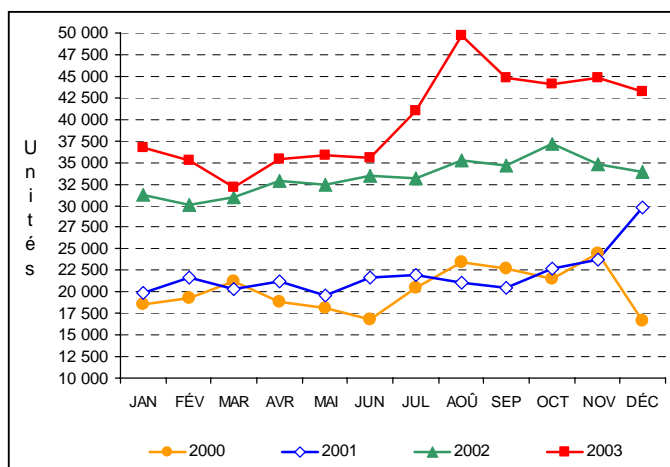


Cette variation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 21 % en Colombie-Britannique, de 9 % dans la région Atlantique alors qu'elles stagnent (2 %) en Ontario et régressent dans les Prairies (-4 %).

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (34 861 logements) croît de 18 % au cours de 2003 par rapport à 2002. Cependant, cette variation change beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Québec (31 %), de Sherbrooke (25 %), de Montréal (18 %) et de Gatineau (10 %) enregistrent des augmentations significatives alors que celle de Trois-Rivières (3 %) stagne ; Saguenay affiche une baisse (-25 %) de ses mises en chantier. Notons que la RMR de Montréal compte pour 70 % des mises en chantier de l'ensemble des RMR en 2003.

Lorsqu'on examine les données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec, on observe un niveau d'activité supérieur au cours de 2003 particulièrement au cours du deuxième semestre, de telle sorte que le volume se maintient nettement au-dessus de celui de l'an 2002 ou des années précédentes.

### Logements mis en chantier Volume mensuel annualisé Centres urbains du Québec



Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, pour 2003, une tendance légèrement supérieure à celle enregistrée en 2002.

### Les stocks de logements neufs se maintiennent

*Le volume des logements en construction croît plus rapidement que celui des mises en chantier.*

La hausse des mises en chantier est à mettre en parallèle avec celle des stocks de logements neufs. Ainsi, à la fin de décembre 2003, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 22 065 logements, soit une hausse de 30 % par rapport au volume de décembre 2002 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 19 % sur ce territoire. Il s'agit d'une nouvelle hausse des stocks qui accentue la progression amorcée en 1998.

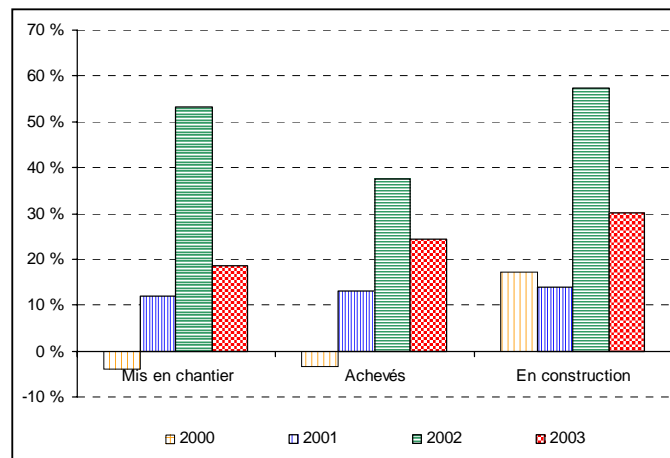
Pour les régions métropolitaines, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation **stocks globaux**, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de décembre 2003, ces stocks globaux se situent à 19 662 unités, soit un niveau de 27 % supérieur à celui de décembre 2002.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** où on enregistre une croissance moins grande (18 %) des mises en chantier en 2003.

Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks est essentiellement due aux logements multiples (42 %) plutôt qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (3 %).

En somme, on assiste à une accélération du mouvement à la hausse des stocks amorcée en 1998 ; cette progression dépasse celle des mises en chantier ; on peut ainsi observer que les

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



producteurs anticipent une demande soutenue de logements sur le marché à laquelle ils veulent répondre.

### La copropriété atteint un sommet historique

*Le secteur de la copropriété affiche pour une deuxième année consécutive une croissance substantielle de ses mises en chantier.*

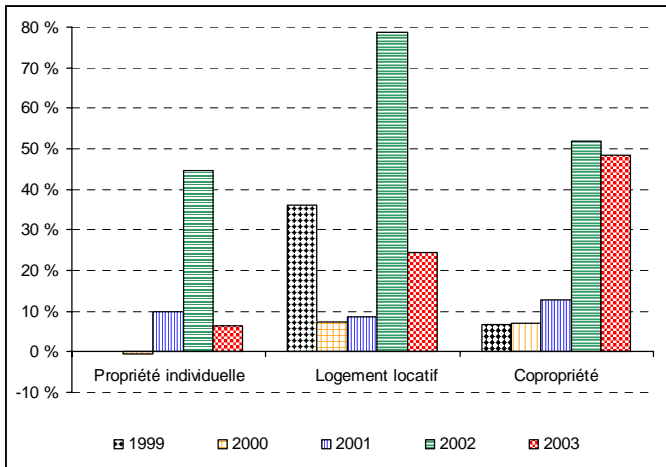
Les fluctuations de l'activité de construction résidentielle ne se produisent pas uniformément dans les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. Après une bonne croissance en 2002 (45 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (21 154 logements) demeurent stables (6 %) dans les **centres urbains** du Québec au cours de l'année 2003.

Cependant, le secteur de la copropriété vogue à une tout autre allure avec une forte hausse de ses mises en chantier (49 %) en 2003. La hausse dans ce secteur confirme la reprise amorcée en 2001. De plus, la part de marché de la copropriété (24 %) dans l'ensemble des mises en chantier et le nombre d'unités constituent des sommets historiques depuis 1983 avec 9 387 logements.

Pour sa part, le logement locatif n'est pas en reste en 2003 avec une augmentation de 24 % par rapport à 2002, ce qui se traduit par un volume de 8 925 logements mis en chantier, soit une part de marché de 22 % de l'ensemble.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec au cours de l'année 2003 ; en ce qui concerne les maisons pour propriété individuelle, on note une légère baisse (-2 %) des mises en chantier par rapport à 2002 alors que celles destinées au marché locatif diminuent (-6 %) par rapport à 2002 avec un volume de 11 014 logements. Quant à la copropriété, elle croît de 31 % pour atteindre 39 825 mises en chantier.

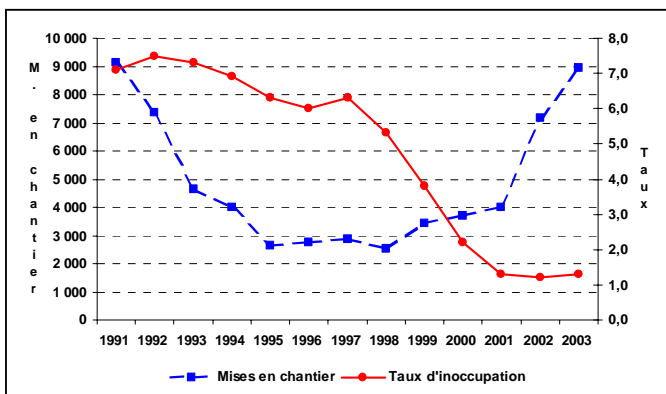
**Logements mis en chantier, selon la vocation du logement**  
**Taux annuel de variation du nombre de logements**  
**Centres urbains du Québec**



Tout compte fait, le secteur locatif demeure plus actif au Québec que dans le reste du Canada avec 45 % des mises en chantier de l'ensemble canadien en 2003.

En Ontario, les variations respectives sont une baisse de 5 % de la propriété individuelle et une hausse significative du logement locatif (23 %) et de la copropriété (27 %) ; cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'est que de 6 % alors que la copropriété en constitue 21 % et la propriété individuelle, 73 %.

**Taux d'inoccupation et mises en chantier locatives**  
**Centres urbains du Québec**



Au Québec, du côté locatif, on peut se demander si la hausse importante des mises en chantier permettra d'atténuer les tensions sur le marché. En fait, la production actuelle de logements locatifs connaît une forte croissance, mais le nombre de nouvelles unités disponibles sur le marché demeure faible par rapport à l'ensemble du parc.

Par ailleurs, les derniers taux d'inoccupation annoncés indiquent que certaines tensions persistent sur ce marché. Alors que les RMR de Montréal, de Québec et de Gatineau améliorent

légèrement leur sort respectif, les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières subissent un resserrement de leur marché locatif.

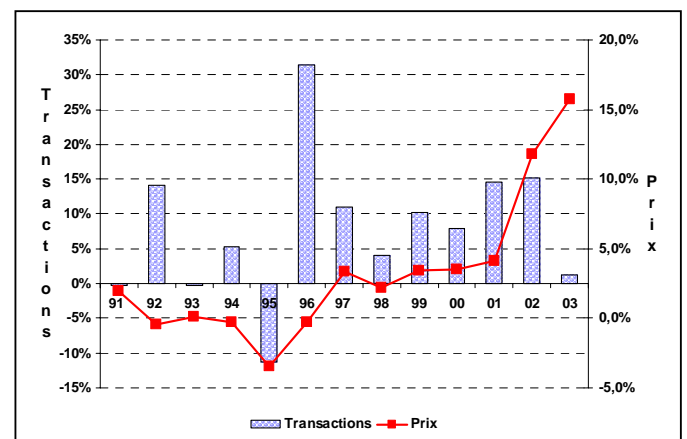
Dans l'ensemble, ces nouveaux résultats laissent entrevoir une diminution des difficultés rencontrées sur le marché. Le volume de logements locatifs apparus au cours des deux dernières années indique une réaction importante des producteurs face à la pénurie de logements qui sévit. En outre, l'arrivée de nouveaux logements sociaux contribue également à amener une détente dans le secteur.

**Le marché de la maison usagée demeure très actif**

*Une croissance substantielle du prix de vente moyen des maisons accompagne maintenant un niveau élevé de transactions.*

Au Québec, entre 2000 et 2002, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 4 % et de 12 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 15 % du volume des transactions se sont produites. Au cours de l'année 2003, le volume des transactions atteint 71 880 maisons, en légère hausse de 1 % comparé à 2002, ce qui constitue un nouveau sommet. La tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 16 % par rapport à 2002 pour se situer à 149 912 \$. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à l'augmentation du volume des transactions, révèle une situation de forte demande dans le marché de la revente de logements où le nombre de maisons disponibles diminue faiblement.

**Marché de la maison usagée au Québec**  
**Taux annuels de variation des transactions et des prix**



Au Canada, après une hausse de 10 % en 2002, les prix augmentent de nouveau (10 %) au cours de l'année 2003 par rapport à 2002. La plupart des provinces montrent des hausses mais des écarts importants se manifestent dans les différentes régions.

Les hausses les plus significatives interviennent au Manitoba (11 %), en Colombie-Britannique (9 %), en Ontario (8 %) et en Alberta (7 %).

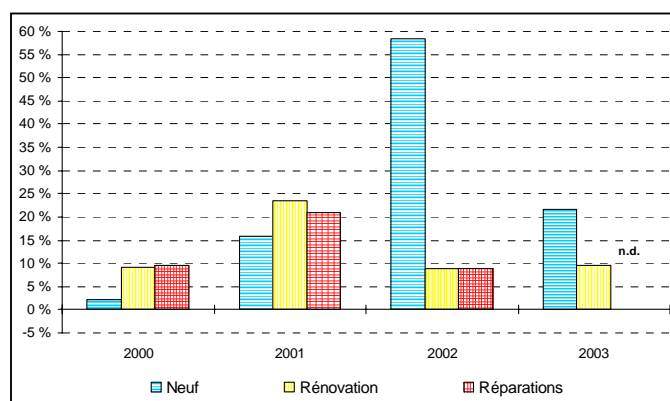
## Les dépenses en construction neuve dominant

**L'activité de construction neuve augmente significativement alors que la rénovation poursuit sa lancée.**

En 2002, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle s'étaient élevés à 5,6 milliards de dollars, soit à 46 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve avaient atteint 5,2 milliards de dollars, soit 43 % de l'ensemble. En 2003, les parts respectives sont inversées à 45 % (construction neuve) et à 44 % (rénovation). Les investissements totaux surpassent 14 milliards de dollars.

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2002, les dépenses en rénovation ont constitué 40 % des investissements totaux en habitation, soit 22,1 milliards de dollars. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 27,4 milliards de dollars, soit 50 % de l'ensemble. Au cours de 2003, les parts respectives demeurent identiques à celles de 2002.

### Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation des investissements



Par ailleurs, on constate que le rythme de croissance des dépenses en construction neuve (22 %) dépasse largement celui de la rénovation (10 %) au cours de l'année 2003 au Québec ;

les dépenses relatives à la rénovation (6,1 milliards de dollars) sont légèrement inférieures à celles de la construction neuve (6,3 milliards de dollars).

## Conclusion

Alors que l'année 2002 enregistrerait un rebondissement majeur de l'activité résidentielle, l'année 2003 renchérit sur celle-ci ; à cet égard, le secteur de la copropriété se démarque particulièrement et présage une nouvelle préférence des consommateurs pour une forme de logement plus dense qui renforce le tissu urbain. Du côté de la maison de propriété individuelle, son volume de production est stable grâce à une légère hausse de ses mises en chantier.

Le resserrement du marché locatif s'atténue quelque peu alors que les taux d'inoccupation sont en légère croissance. La vigueur des mises en chantier y joue certainement un rôle non négligeable. Mais le rythme de production de nouveaux logements devra augmenter si on souhaite atteindre prochainement un meilleur équilibre. À cet égard, l'accélération des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec devrait contribuer significativement à cette nouvelle production en 2004.

Grâce à une conjoncture économique favorable, l'ensemble de l'activité de construction et de rénovation résidentielles devrait se poursuivre à un rythme élevé en 2004.

Claude-Rodrigue Deschênes

Yvon Chouinard

L'**habitation au Québec** est un bulletin trimestriel produit par la Direction de la planification, de la recherche et de la concertation (Service de la recherche et du Centre de documentation) de la Société d'habitation du Québec. La reproduction totale ou partielle est autorisée à 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) 873-9612 (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

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 de 10 000 âmes et plus utilisé par la SCHL. De même, le vocable propriété individuelle se réfère à celui de propriétaire occupant utilisé par la SCHL.