

Une année faste pour l'habitation en 2004

APERÇU

Les mises en chantier accentuent leur croissance

En 2004, les mises en chantier de logements atteignent 58 448 unités.

Les stocks de logements neufs augmentent

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

La copropriété atteint un nouveau sommet

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

En 2004, la production de logements sociaux réalisés par le biais des programmes de la Société d'habitation du Québec s'accroît.

Le marché de la maison usagée commence à se calmer

La valeur moyenne des transactions augmente alors que le volume de celles-ci décélère.

Les dépenses en construction neuve continuent de croître

Les dépenses en construction neuve augmentent plus rapidement que celles de la rénovation, même si ces dernières maintiennent une cadence soutenue.

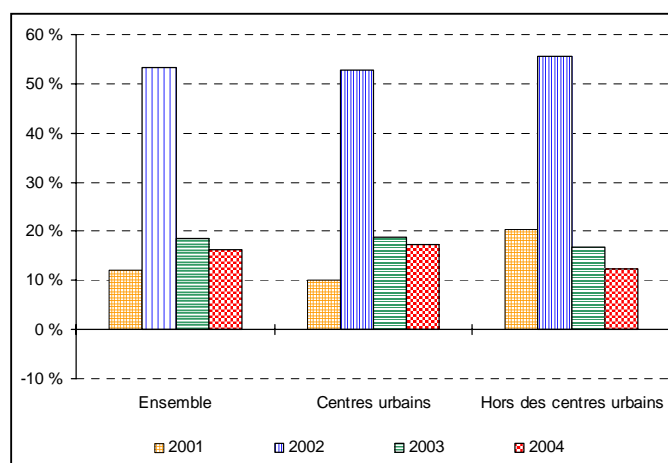
Les mises en chantier accentuent leur croissance

L'activité de construction domiciliaire poursuit sa progression en 2004.

Pour l'ensemble du Québec, les données révèlent que l'activité de construction domiciliaire a crû de 16 % en 2004 par rapport à 2003 pour atteindre 58 448 logements mis en chantier. Il s'agit de la production la plus importante depuis 1987. Cette hausse traduit la combinaison d'une augmentation (17 %) des mises en chantier dans les **centres urbains** et d'une hausse de moindre importance de 12 % de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains**.

Dans l'ensemble du Canada, l'année 2004 s'est terminée en hausse également (7 %) par rapport à 2003, le volume des mises en chantier atteignant 233 431 logements.

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

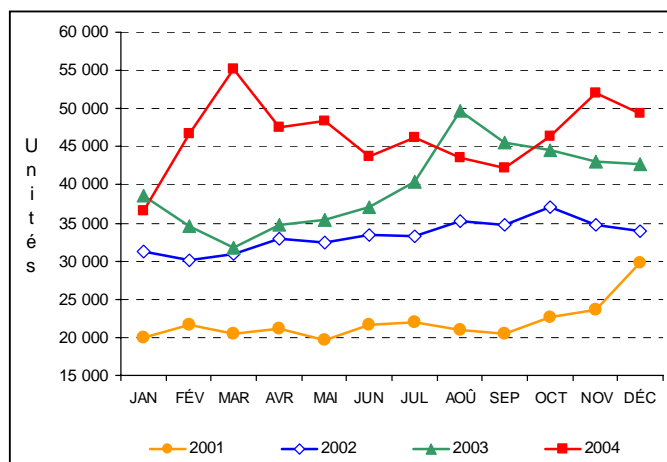


Cette variation est toutefois loin d'être uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 26 % en Colombie-Britannique, de 2 % dans les Prairies alors qu'elles stagnent (0 %) en Ontario et régressent dans la région Atlantique (-5 %).

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on note que le nombre de logements mis en chantier (40 662 logements) croît de 17 % au cours de 2004 par rapport à 2003. Cependant, cette variation change beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, les **RMR** de Trois-Rivières (38 %), de Sherbrooke (27 %), de Montréal (18 %), de Gatineau (15 %) et de Québec (11 %) enregistrent des augmentations significatives alors que celle de Saguenay affiche une baisse (-20 %) de ses mises en chantier. Notons que la RMR de Montréal compte pour 71 % des mises en chantier de l'ensemble des RMR en 2004.

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 2004 particulièrement au cours du premier semestre, de telle sorte que le volume se maintient nettement au-dessus de celui de l'an 2003 ou des années précédentes.

Logements mis en chantier Volume mensuel annualisé Centres urbains du Québec



Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées montrent, pour 2004, une tendance nettement supérieure à celle enregistrée en 2003.

Les stocks de logements neufs augmentent

Le volume des logements en construction croît encore 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 2004, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 27 905 logements, soit une hausse de 27 % par rapport au volume de décembre 2003 ; au même moment, les mises en chantier s'accroissent de 16 % sur ce territoire. Il s'agit d'une nouvelle hausse des stocks qui accentue la progression amorcée en 1998.

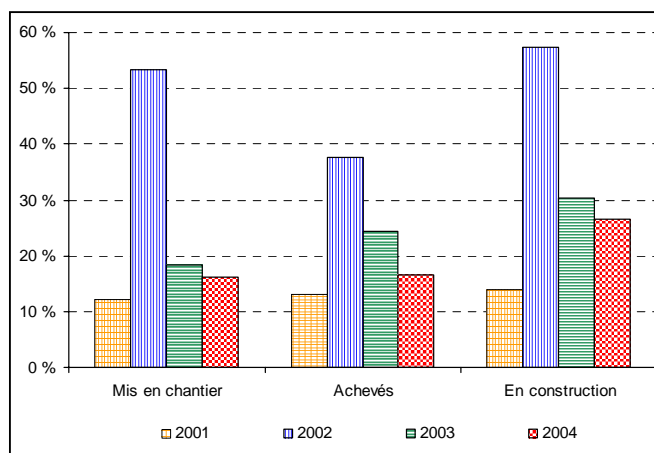
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation *stocks globaux*, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de décembre 2004, ces stocks globaux se situent à 27 964 unités, soit un niveau de 42 % supérieur à celui de décembre 2003.

Le mouvement de croissance des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** où on enregistre une croissance moins grande (17 %) des mises en chantier en 2004.

Dans ces régions, si on s'attarde au type de logement, on constate que l'augmentation relative des stocks est plutôt due aux logements multiples (45 %) qu'aux maisons individuelles isolées et jumelées (35 %).

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

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



La copropriété atteint un nouveau sommet

Le secteur de la copropriété affiche pour une troisième 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 croissance faible en 2003 (6 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (22 642 logements) demeurent stables (7 %) dans les **centres urbains** du Québec au cours de l'année 2004.

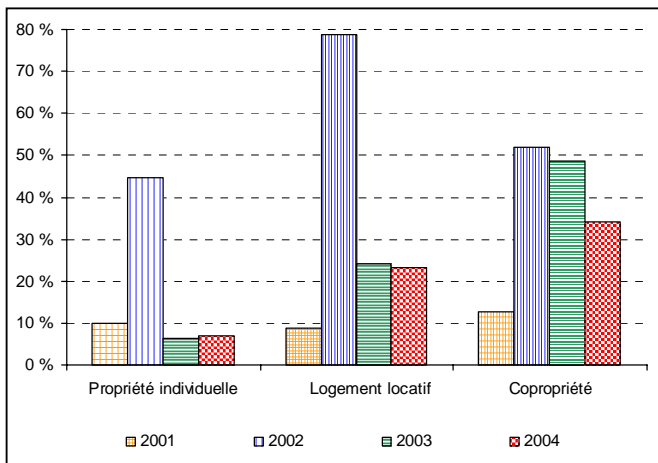
Cependant, le secteur de la copropriété vogue à une tout autre allure avec une forte hausse de ses mises en chantier (34 %) en 2004. La hausse dans ce secteur accentue la reprise amorcée en 2001. De plus, la part de marché de la copropriété (27 %) dans l'ensemble des mises en chantier et le nombre d'unités constituent des sommets historiques depuis 1983 avec 12 581 logements.

Pour sa part, le logement locatif n'est pas en reste en 2004 avec une augmentation de 23 % par rapport à 2003, ce qui se traduit par un volume de 11 009 logements mis en chantier, soit une part de marché de 24 % de l'ensemble.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent de celles du Québec au cours de l'année 2004 ; en ce qui concerne les maisons pour propriété individuelle, on note une légère hausse (1 %) des mises en chantier par rapport à 2003 alors que celles destinées au marché locatif diminuent (-15 %) par rapport à 2003 avec un volume de 9 334 logements. Quant à la copropriété, elle croît de 16 % pour atteindre 46 271 mises en chantier.

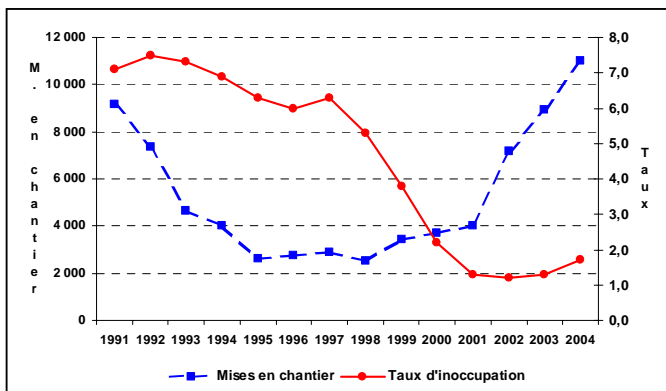
Tout compte fait, le secteur locatif demeure plus actif au Québec que dans le reste du Canada avec 54 % des mises en chantier des centres urbains canadiens en 2004.

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



En Ontario, les variations respectives sont une baisse significative du logement locatif (-24 %), une stagnation de la propriété individuelle (-2 %) et une hausse de la copropriété (11 %) ; cependant, dans cette province, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier n'est que de 5 % alors que la copropriété en constitue 23 % et la propriété individuelle, 72 %.

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 graduellement leur sort respectif, les RMR de Sherbrooke et de Trois-Rivières subissent toujours les effets d'un marché locatif serré.

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 dernières années indique une réaction importante des producteurs face à la pénurie de logements qui sévit.

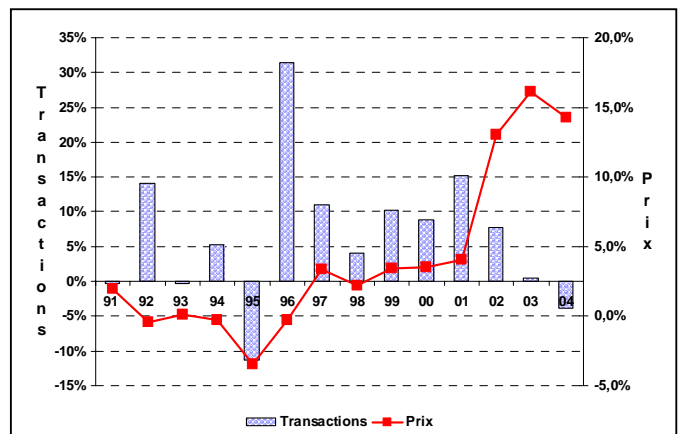
De plus, l'arrivée de nouveaux logements sociaux contribue également à réduire les tensions dans le secteur. La Société d'habitation du Québec et ses partenaires participent à ces efforts pour accélérer la détente sur le marché. Ainsi, dans le cadre de son « opération 16 000 logements » destinés à des ménages à revenu modeste, 2 723 logements ont été livrés alors que 6 784 étaient en voie de réalisation au 31 décembre 2004 en vertu des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*.

Le marché de la maison usagée commence à se calmer

La croissance significative du prix de vente moyen des maisons accompagne, en 2004, une baisse du volume de transactions.

Au Québec, en 2002 et en 2003, on enregistre des hausses annuelles respectives des prix moyens de 13 % et de 16 %. En parallèle à ces augmentations des prix, des croissances annuelles respectives de 8 % du volume des transactions et de moins de 1 % se sont produites. Au cours de l'année 2004, le volume des transactions atteint 64 907 maisons, en baisse de 4 % comparé à 2003, ce qui constitue un premier repli. La tendance à la hausse des prix se poursuit alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 14 % par rapport à 2003 pour se situer à 173 725 \$. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée au ralentissement du volume des transactions, révèle une situation de demande qui s'estompe graduellement dans le marché de la revente de logements.

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



Au Canada, après une hausse de 10 % en 2003, les prix augmentent de nouveau (10 %) au cours de l'année 2004 par rapport à 2003. La plupart des provinces montrent des hausses mais quelques écarts subsistent entre les niveaux de prix des différentes régions.

Les hausses les plus significatives interviennent au Manitoba (12 %), en Colombie-Britannique (11 %), en Ontario (8 %) et en Alberta (7 %).

Les dépenses en construction neuve continuent de croître

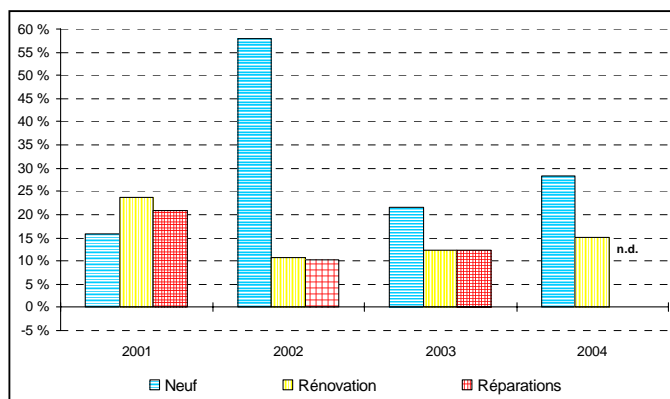
L'activité de construction neuve augmente significativement alors que la rénovation poursuit sa lancée.

En 2003, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle s'étaient élevés à 6,4 milliards de dollars, soit à 45 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve avaient atteint 6,3 milliards de dollars, soit 44 % de l'ensemble.

Au cours de 2004, le rythme de croissance des dépenses en construction neuve (28 %) dépasse largement celui de la rénovation (15 %). Les investissements totaux se chiffrent à 17,5 milliards de dollars. Alors que la construction neuve accapare 8,1 milliards de dollars, la rénovation obtient 7,4 milliards de dollars ; les parts respectives sont de 46 % (construction) et de 42 % (rénovation).

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. Au cours de 2003, les dépenses en rénovation ont constitué 40 % des investissements totaux en habitation, soit 24,6 milliards de dollars. De leur côté, les activités de construction neuve ont atteint 30,7 milliards de dollars, soit 50 % de l'ensemble. En 2004, les parts respectives demeurent semblables à celles de 2003 ; les investissements en construction neuve sont de 35,1 milliards de dollars et ceux reliés à la rénovation, de 28 milliards de dollars.

Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation des investissements



Conclusion

Si l'année 2003 enregistrait une croissance soutenue de l'activité domiciliaire, l'année 2004 vient consolider cette tendance à la hausse ; la production de logements a été la plus fructueuse depuis 18 ans. Tandis que la copropriété continue à s'affirmer, la maison de propriété individuelle peut compter sur une production stable, voire en légère progression, ce qui ne l'empêche pas de perdre quelques parts de marché.

Quant au secteur locatif, il maintient une cadence soutenue de production, ce qui exerce un impact non négligeable sur l'atténuation des tensions dans le marché ; on voit les taux d'inoccupation remonter graduellement.

Avec un tel rythme de production de logements locatifs et un apport significatif des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*, on peut entrevoir un meilleur équilibre sur le marché locatif dans les années à venir.

Si les prévisions des experts relativement à une conjoncture économique favorable au Québec en 2005 se matérialisent, l'activité résidentielle devrait engendrer une production de l'ordre de 50 000 logements dans l'année qui commence.

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.habitation.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.