

Malgré un repli, l'activité du secteur demeure vigoureuse

APERÇU

Le nombre de mises en chantier diminue

En 2005, les mises en chantier affichent une baisse significative par rapport à 2004.

Les stocks de logements neufs stagnent

Le volume des logements en construction décroît légèrement.

Le logement collectif subit une correction

Les mises en chantier de logements collectifs se replient.

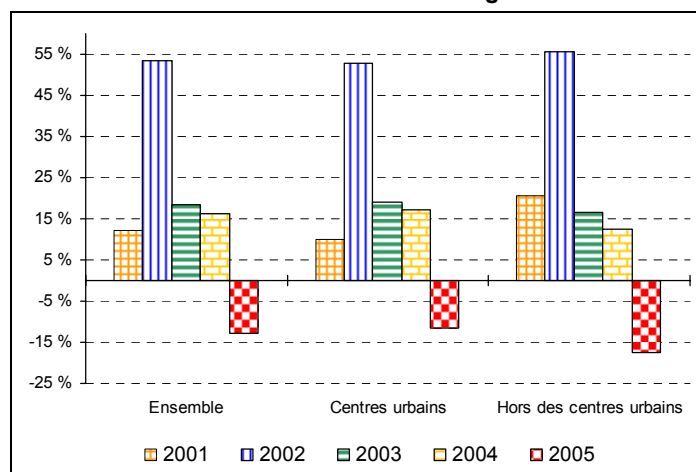
La maison usagée poursuit sa progression

Alors que le volume des transactions croît faiblement, l'augmentation des prix de celles-ci ralentit.

Les dépenses en rénovation augmentent

Les dépenses en construction neuve diminuent légèrement et celles de la rénovation poursuivent leur ascension.

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



Le nombre de mises en chantier diminue

La construction résidentielle, qui a connu une excellente année 2004, se replie sensiblement en 2005.

Pour l'ensemble du Québec, les données indiquent que la construction domiciliaire baisse de 13 % en 2005 par rapport à 2004 pour atteindre 50 910 logements mis en chantier. Il s'agit d'une première diminution depuis l'année 2000. Cette baisse traduit la combinaison d'une variation négative des mises en chantier dans les **centres urbains** (-12 %) et d'une baisse plus prononcée de celles-ci dans les **municipalités de moins de 10 000 habitants, hors des centres urbains** (-18 %).

Lorsqu'on considère le territoire des **régions métropolitaines de recensement (RMR)** du Québec, on remarque que le nombre de logements mis en chantier (35 734 logements) connaît un ralentissement significatif (-12 %) au cours de 2005 par rapport à 2004. Cependant, cette variation n'est pas homogène d'une région à l'autre.

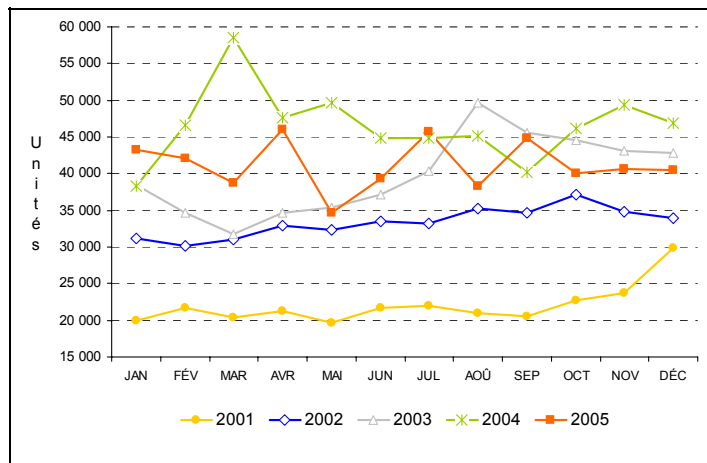
Ainsi, les **RMR** de Gatineau (-34 %), de Sherbrooke (-21 %), et de Montréal (-12 %) subissent des baisses substantielles alors que la **RMR** de Québec connaît une légère diminution ; celles de Saguenay (34 %) et de Trois-Rivières (5 %) renouent avec la croissance de leurs mises en chantier. Notons que la **RMR** de Montréal maintient sa part (71 %) des mises en chantier de l'ensemble des **RMR** au cumul des douze mois de 2005.

Dans l'ensemble du Canada, le bilan de l'année 2005 montre une légère baisse (-3 %) par rapport à 2004, le volume des mises en chantier atteignant 225 481 logements.

Cependant, on n'enregistre pas de variation uniforme sur le territoire canadien. Les mises en chantier croissent de 10 % dans les Prairies et de 5 % en Colombie-Britannique alors qu'elles régressent de 7 % en Ontario et de 3 % dans la région Atlantique.

Par ailleurs, un examen des données mensuelles désaisonnalisées des mises en chantier dans les **centres urbains** du Québec révèle un niveau d'activité inférieur à celui de 2004, mais généralement semblable à celui de l'année 2003.

Logements mis en chantier Volume mensuel annualisé Centres urbains du Québec



Au Canada, les données mensuelles désaisonnalisées font état également d'un repli des activités pour 2005 avec une tendance similaire, comme au Québec, à celle de l'année 2003.

Les stocks de logements neufs stagnent

Le volume des logements en construction diminue beaucoup moins que celui des mises en chantier.

La variation des mises en chantier est à mettre en parallèle avec celle des stocks de logements neufs. Ainsi, à la fin de décembre 2005, le volume des logements en construction dans l'ensemble du Québec se situe à 27 270 logements, soit une faible baisse de 2 % par rapport au volume de décembre 2004 ; au même moment, les mises en chantier chutent de 13 % sur ce territoire. Cette diminution des stocks indique un ralentissement marqué de la demande.

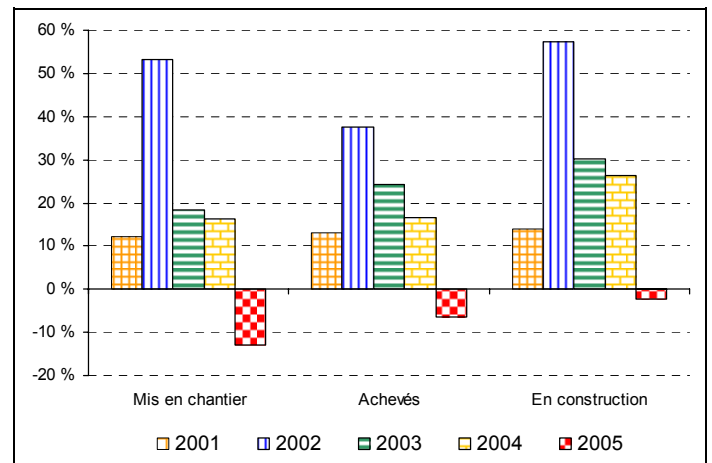
Pour les **régions métropolitaines**, on peut avoir une mesure plus complète des stocks en regroupant sous l'appellation stocks globaux, les logements en construction et les logements achevés mais inoccupés. À la fin de décembre 2005, ces stocks globaux se situent à 26 122 unités, soit un niveau semblable à celui de décembre 2004.

La stabilité des stocks se produit dans les **régions métropolitaines** où on enregistre une baisse substantielle (-12 %) des mises en chantier en 2005.

Dans ces régions, lorsqu'on s'attarde au type de logement, on constate que cette stabilité relative des stocks provient de deux mouvements contradictoires, soit une baisse (-17 %) du volume des maisons individuelles et jumelées et un accroissement (7 %) de celui des logements multiples.

En somme, on assiste à une certaine stabilisation des stocks qui adoptent un rythme moins trépidant ; ce qui révèle une attitude de prudence de la part des producteurs face à une demande moins soutenue de logements sur le marché.

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



Le logement collectif subit une correction

Le secteur de la copropriété et surtout celui du logement locatif ralentissent.

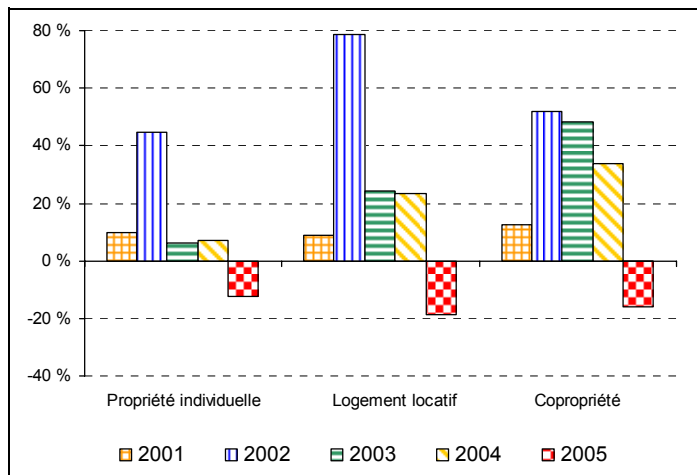
L'activité de construction résidentielle connaît une évolution différenciée selon les divers segments du marché catégorisés par la vocation du logement. Après une croissance en 2004 (7 %), les mises en chantier de résidences pour propriété individuelle (19 839 logements) baissent de façon significative (-12 %) dans les **centres urbains** du Québec au cours de 2005.

De même, le secteur de la copropriété affiche un net recul de ses mises en chantier (-16 %) en 2005. Cette diminution met fin à une reprise amorcée en 1997. De plus, la part de marché de la copropriété (26 %) dans l'ensemble des mises en chantier se maintient avec un volume de 10 558 logements pour l'année 2005.

Pour sa part, le logement locatif enregistre une forte baisse en 2005 avec une descente de 19 %, ce qui se traduit par un volume de 8 951 logements mis en chantier et par une part de marché de 22 % de l'ensemble.

Dans les **centres urbains** du reste du Canada, les tendances diffèrent quelque peu de celles du Québec en 2005 ; du côté des maisons pour propriété individuelle, on note un certain ralentissement (-8 %) des mises en chantier par rapport à 2004 alors que celles destinées au marché locatif chutent significativement (-12 %) par rapport à 2004 avec un volume de 8 259 logements. Quant à la copropriété, elle poursuit son ascension (7 %) pour atteindre 49 693 mises en chantier.

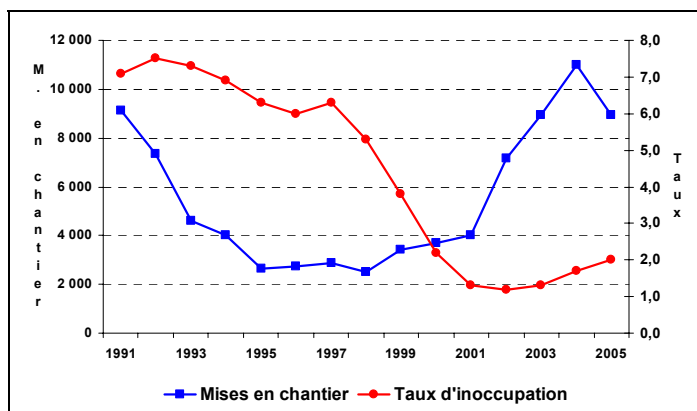
Logements mis en chantier, selon la vocation du logement Taux annuel de variation du nombre de logements Centres urbains du Québec



En Ontario, les variations sont une diminution de 14 % de la propriété individuelle et des hausses respectives de 6 % du logement locatif et de la copropriété ; toutefois, 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 27 % et la propriété individuelle, 68 %.

Au Québec, malgré le repli des mises en chantier de logements locatifs, plus de 1 900 nouveaux logements coopératifs ou autres ont été mis en chantier en 2005. Cette activité a sans doute favorisé une nouvelle hausse des taux d'inoccupation en 2005.

Taux d'inoccupation en octobre Centres urbains du Québec



Par ailleurs, l'activité moins intense qui se manifeste dans le secteur n'a pas empêché les interventions de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de ses partenaires de se poursuivre. Ainsi, au cours des huit dernières années (1998-2005), la SHQ a livré annuellement, en moyenne, 1 361 logements destinés à des ménages à revenu faible ou modeste en vertu des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*.

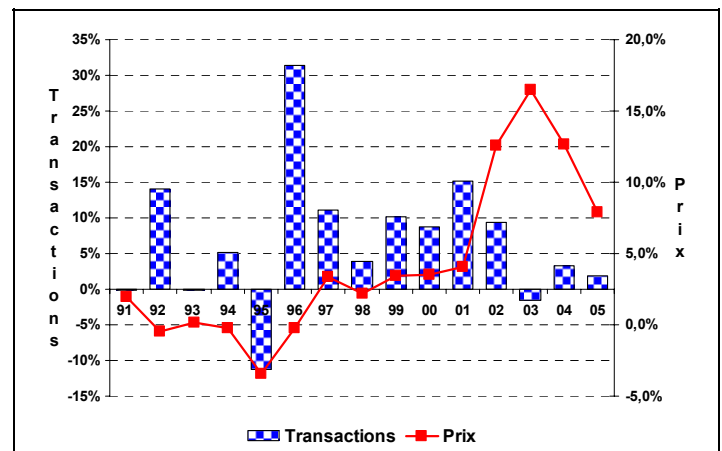
En 2005, le décompte des logements livrés de ce type est de 2 931 unités, en hausse de 54 % par rapport à 2004. De plus, si on tient compte des logements en voie de réalisation ou en analyse, on dénombre pas moins de 9 258 logements que la SHQ a entrepris de livrer depuis le début de 2005. En somme, si l'activité qui a cours sur le marché affiche un recul, les interventions publiques demeurent vigoureuses et exercent un impact non négligeable sur la pénurie de logements abordables.

La maison usagée poursuit sa progression

La croissance plus lente du prix de vente moyen des maisons accompagne une faible variation du volume des transactions.

Au Québec, entre 2003 et 2004, on a enregistré une hausse de 13 % du prix moyen. En parallèle à cette augmentation de prix, la croissance du volume des transactions (3 %) fut plutôt faible. Au cours de 2005, le volume des transactions atteint un nouveau sommet avec 70 649 maisons, en hausse de 2 % comparé à 2004. La tendance à la hausse des prix s'estompe alors que la valeur moyenne des transactions progresse de 8 % par rapport à 2004 pour se situer à 184 583 \$, ce qui représente également un sommet historique. Cette augmentation continue du prix moyen, jumelée à la faible hausse du volume des transactions, traduit un mouvement de modération de la demande alors que le nombre de maisons disponibles se maintient.

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



Au Canada, après une hausse de 9 % en 2004, les prix continuent d'augmenter (10 %) au cours de 2005 par rapport à 2004 pour atteindre 249 311 \$. Toutes les provinces enregistrent des hausses mais des écarts importants se manifestent entre les différentes régions.

Les augmentations les plus significatives interviennent en Colombie-Britannique (15 %), au Manitoba (12 %), en Alberta (12 %) et en Ontario (7 %).

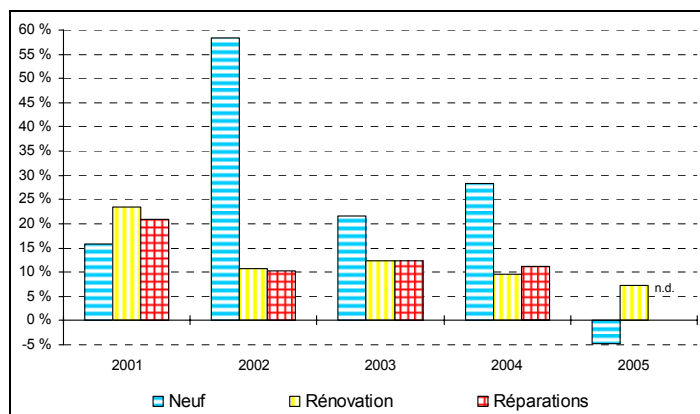
Les dépenses en rénovation augmentent

L'activité de construction neuve se stabilise et celle de la rénovation conserve une cadence soutenue.

En 2004, au Québec, les investissements en rénovation résidentielle se sont élevés à 7,0 milliards de dollars, soit 41 % des investissements en habitation alors que les activités de construction neuve avaient atteint 8,1 milliards de dollars, soit 47 % de l'ensemble. En 2005, les niveaux d'investissement se rapprochent alors que la construction neuve affiche une baisse (-5 %) pour atteindre 7,7 milliards de dollars. Dans le même temps, la rénovation croît (7 %) et se situe à 7,5 milliards de dollars. Les dépenses reliées à la construction neuve représentent 45 % de l'ensemble et celles se rapportant à la rénovation, 44 % en 2005.

Au Canada, le comportement de ces mêmes activités est assez différent. En 2004, les activités de construction neuve ont atteint 35,1 milliards de dollars, soit 50 % de l'ensemble tandis que celles ayant trait à la rénovation se situaient à 27,5 milliards de dollars (39 % de l'ensemble). Au bilan de l'année 2005, la construction neuve enregistre une hausse de 4 % et la rénovation, une augmentation de 9 %.

Immobilisations en habitation au Québec Taux annuel de variation des investissements



En fait, la rénovation maintient un rythme trépidant au Québec depuis 1999 alors que la construction neuve s'active davantage depuis 2001. Ainsi, les dépenses relatives à cette dernière rejoignent pratiquement celles de la rénovation en 2003 et les dépassent en 2004. En matière d'entretien et de réparation, les dépenses atteignant 2,5 milliards de dollars en 2004 grâce à un taux de croissance de 11 % par rapport à 2003 et surpasseront ce total lorsque les résultats seront connus pour 2005.

Conclusion

Alors que l'année 2004 fut une année fort occupée dans l'activité de construction résidentielle, l'année 2005 marque un premier repli de cette activité depuis l'an 2000. Les grands centres urbains traduisent assez bien ce recul mais les plus petits territoires le subissent davantage.

Parmi les segments de marché, le logement locatif accuse la plus forte baisse. Toutefois, les interventions publiques compensent en 2005 la perte de vigueur de ce segment. On observe d'ailleurs une détente graduelle dans cette partie du marché alors que les taux d'inoccupation s'inscrivent lentement à la hausse.

Par ailleurs, le repli de l'activité est sans doute le prélude à une diminution plus prononcée de la production mais cette modération sera plutôt un ralentissement graduel en 2006, avec quelque 45 000 nouveaux logements, plus conforme à la formation des ménages.

Claude-Rodrigue Deschênes

L'habitation au Québec est un bulletin trimestriel produit par la Direction de la planification, de la recherche et de la concertation (Service de l'analyse, de la recherche et du Centre de documentation) de la Société d'habitation du Québec. Toute reproduction totale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, est interdite sans le consentement 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) 873-9612 (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.