



HABITATION QUÉBEC

REGARD SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION
Vol. 2, numéro 3, été 2008

LE MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC

BILAN DE MI-ANNÉE ET DU 2^E TRIMESTRE 2008

PAR DANY DUTIL

MISES EN CHANTIER – ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET RÉPARTITION RÉGIONALE

Au premier semestre de 2008, les mises en chantier sur l'ensemble du territoire québécois se sont établies à 23 068, un niveau légèrement inférieur (-2,4 %) à celui de la période correspondante en 2007, soit 23 641. Pendant ce temps au Canada, elles sont demeurées à un niveau similaire à celui des six premiers mois de l'an dernier, passant de 105 331 à 105 697. Au Québec, l'activité de la construction résidentielle neuve a été plus dynamique au début de l'année 2008 comparativement aux trois mois qui ont suivi. En effet, les mises en chantier avaient progressé de 5,6 % au premier trimestre. Elles ont cependant reculé de 6,6 % au deuxième trimestre. D'avril à juin, 14 524 logements ont été commencés, comparativement à 15 552 pour les mois correspondants en 2007.

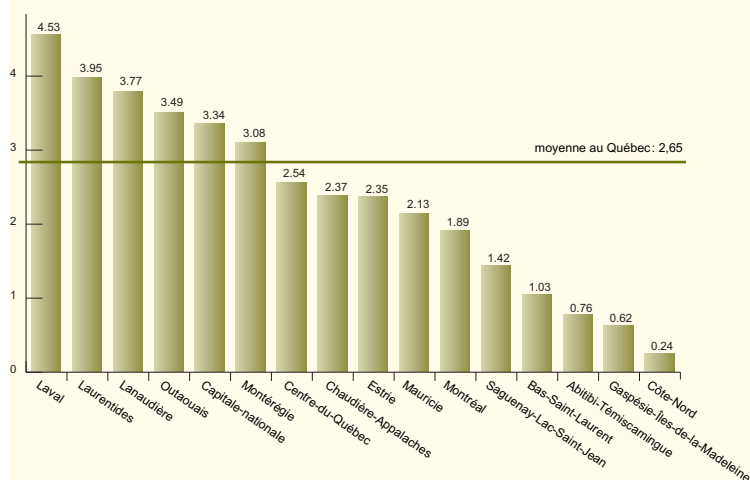
La baisse de mi-année est attribuable essentiellement au déclin observé dans les mises en chantier de maisons individuelles (-17 %), plus particulièrement dans les régions situées hors des centres urbains (moins de 10 000 habitants) du Québec où 3 363 logements avaient été mis en chantier au cours des six premiers mois de 2007, comparativement à 1 892 (-43,7 %) cette année. L'augmentation entre ces deux périodes de près de 50 points de base de la moyenne du taux des prêts hypothécaires à l'habitation n'est pas étrangère à cette situation : d'une moyenne de 6,04 % qu'ils affichaient au premier semestre de 2007, les taux de cinq ans ont atteint en moyenne 6,49 % pour la même période en 2008. En supposant un emprunt de 150 000 \$ amorti sur 25 ans, cela représenterait pour un ménage des frais d'intérêts supplémentaires de 3 353 \$ pour les cinq premières années de l'achat d'une maison.

Globalement, dans les centres urbains du Québec, les 20 422 mises en chantier recensées au premier semestre de 2008 ont progressé de 4 % par rapport aux 19 636 unités de 2007. Une hausse a d'ailleurs été observée dans cinq des six régions métropolitaines de recensement (RMR – régions dont la population est égale ou supérieure à 100 000 habitants) du Québec qui, ensemble, ont connu un gain de 5,6 % des mises en chantier; celles-ci sont passées de 16 435 pour la première moitié de 2007 à 17 358 cette année. Seule la RMR de Trois-Rivières a subi un léger recul (-1,7 %) à cet égard. Par contre, le nombre de fondations commencées au cours des six premiers mois de 2008 dans cette RMR, soit 530, est nettement plus élevé que le niveau moyen observé au cours des 10 années précédentes pendant cette période (environ 325), principalement en raison de l'apport considérable du logement locatif qui continue d'être stimulé par de faibles taux d'inoccupation. C'est dans les RMR de Gatineau (7,5 %) et de Québec (11,5 %), surtout en raison de la vigueur du secteur de la copropriété, et de Saguenay (8,6 %) que les mises en chantier se sont le plus accrues au premier semestre, tandis qu'elles ont augmenté de 2,7 % à Sherbrooke et de 4,4 % à Montréal. Dans cette dernière région, la hausse est notamment tributaire d'une progression dans la construction de logements locatifs au premier semestre de 2008 (+14 %). Par ailleurs, dans les centres urbains de 10 000 à 99 999 habitants, les mises en chantier pour les six premiers mois de 2008 se sont établies à 3 064, en baisse de 4,3 % (3 201) par rapport à la période correspondante en 2007. Mais ce recul est en fait plus prononcé (-13,2 %) compte tenu qu'en 2008, il s'est ajouté six nouveaux centres urbains de 10 000 à 99 999 habitants au Québec : Îles-de-la-Madeleine, Mont-Laurier, Prévost, Rawdon, Sainte-Adèle et Sainte-Sophie.

Les 285 mises en chantier dans ces six territoires comptent pour 9,3 % du total érigé dans les centres de 10 000 à 99 999 habitants depuis le début de l'année 2008. Autrement, le recul dans ces centres de 10 000 à 99 999 habitants au premier semestre est attribuable surtout à un déclin des mises en chantier locatives à Drummondville (-78,9 %, ayant passé de 433 en 2007 à 91 en 2008) et à Saint-Jean-sur-Richelieu (-69,1 %, soit 272 en 2007 et 84 en 2008) où de nombreux projets de logements pour les personnes âgées avaient démarré au cours des six premiers mois de 2007.

Régions administratives : en matière de variation, on observe une bonne progression du volume de mises en chantier au premier semestre de 2008 à Laval (+37,1 %) et dans la région de Chaudière-Appalaches (+37,4 %), en raison particulièrement du dynamisme du secteur de la copropriété et de celui des logements locatifs voués aux aînés, respectivement. En ce qui a trait aux mises en chantier, c'est en Montérégie qu'il s'est commencé le plus de logements au premier semestre de 2008 (4328), comme au second trimestre d'ailleurs (2592). Ce sont des niveaux qui, malgré une baisse (-3 %) pour les six premiers mois de 2008 par rapport à la période correspondante en 2007, représentent environ 21 % du total des mises en chantier dans les centres urbains du Québec. Toujours en ce qui concerne l'importance des niveaux de mises en chantier au premier semestre de 2008, cette région est suivie de celles de Montréal (3 537), de la Capitale-Nationale (2 259) et des Laurentides (2 087). Bien qu'il est intéressant de connaître le nombre de mises en chantier selon les régions administratives, celui-ci reflétera la plupart du temps l'importance démographique d'un territoire. Le tableau qui suit présente les mises en chantier (au cumulatif de l'année 2008) par 1 000 habitants selon les régions. Cela permet de démontrer que, relativement à leur population¹, ce n'est pas en Montérégie ou sur l'île de Montréal qu'il s'est commencé le plus de logements depuis le début de l'année 2008, mais plutôt à Laval et dans les Laurentides. En fait, il y a eu respectivement 4,5 mises en chantier par 1 000 habitants à Laval, contre environ 3,1 en Montérégie et près de 1,9 à Montréal au premier semestre de 2008. Cela confère à ces deux dernières régions les rangs 6 et 11 au lieu des rangs 1 et 2 lorsqu'on considère le nombre de mises en chantier absolues. Il n'en demeure pas moins que, même en terme relatif, les mises en chantier dans les régions administratives de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (0,6) ou de la Côte-Nord (0,2) demeurent nettement sous la moyenne obtenue au Québec (2,65).

MISES EN CHANTIER PAR 1 000 HABITANTS – RÉGIONS ADMINISTRATIVES – 1^{ER} SEMESTRE 2008

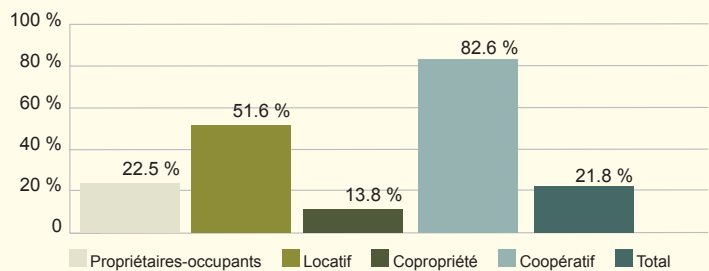


1 Il s'agit de la population au 1^{er} juillet 2007.

MISES EN CHANTIER – PAR MARCHÉ VISÉ

C'est surtout le recul observé dans la construction de logements pour les propriétaires individuels (-10,5 %) qui explique la baisse des mises en chantier dans l'ensemble du Québec (-2,4 %) au premier semestre de 2008. En effet, 13 937 logements pour des propriétaires individuels ont été commencés de janvier à juin 2007, comparativement à 12 475 en 2008; la baisse de 8,8 % du second trimestre faisant suite à celle de 14,5 % subie au premier trimestre de cette année. En ce qui concerne les mises en chantier de logements en copropriété et ceux qui s'adressent aux locataires, elles ont connu deux hausses trimestrielles consécutives en 2008. Au total pour le premier semestre de 2008, la progression est de 16,7 % pour les copropriétés et de 7,1 % dans le cas des logements locatifs. Malgré leur progression, les mises en chantier de type copropriété ne comptent que pour 13,8 % du total des logements en copropriété commencés au Canada au cours des six premiers mois de 2008. Par contre, les 4 733 logements locatifs et les 232 logements coopératifs qui ont été mis en chantier sur le territoire québécois pendant cette période continuent de faire bonne figure et représentent respectivement 51,6 % et 82,6 % du total de ces habitations mises en chantier au Canada. En fait, la part des logements locatifs mis en chantier au Québec représente plus de 50 % des mises en chantier au Canada depuis 2004.

MISES EN CHANTIER PAR MARCHÉ VISÉ (1^{ER} SEMESTRE DE 2008) - PART QUÉBEC/CANADA DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES



LES LOGEMENTS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES ET ABORDABLES LIVRÉS

Au second trimestre de 2008, 675 constructions neuves ont été livrées au Québec en vertu des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Ces logements, destinés à des ménages à revenu faible ou modeste, ont représenté 17,7 % de l'ensemble des 3805 logements locatifs et coopératifs achevés sur le territoire québécois ce même trimestre.

TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS D'INITIATIVE PRIVÉE DE TROIS APPARTEMENTS ET PLUS²

Pour l'ensemble des centres urbains du Québec, le taux d'inoccupation des logements locatifs est resté relativement stable, s'établissant à 2,5 % en avril 2008, comparé à 2,4 % à la période correspondante en 2007. De façon générale, une bonne situation de l'emploi, conjuguée à l'écart grandissant entre le coût d'acquisition d'une propriété et le logement locatif, a maintenu une forte demande pour le logement locatif. À l'égard du marché de Montréal, en particulier, la croissance de l'immigration s'ajoute aux facteurs qui contribuent au maintien de la demande de logements locatifs. De façon détaillée, dans les RMR du Québec, le taux d'inoccupation des logements locatifs de la région de Montréal demeure près du niveau d'équilibre (2,8 %). Il est par contre faible dans quatre autres centres, notamment à Québec (1,1 %) et Trois-Rivières (1,3 %), mais aussi à Saguenay, où ce taux a diminué de 3,3 % à 1,8 % entre avril 2007 et 2008 et à Sherbrooke (2,1 %). L'ajout de nombreux logements locatifs dans la région de Gatineau a fait en sorte que le taux d'inoccupation a connu une situation inverse et est passé de 2,8 % à 4,1 %.

TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU QUÉBEC EN 2007 ET 2008 – AVRIL

Centres	2007	2008
RMR de Gatineau	2,8	4,1
RMR de Montréal	2,9	2,8
RMR de Québec	0,9	1,1
RMR de Saguenay	3,3	1,8
RMR de Sherbrooke	1,6	2,1
RMR de Trois-Rivières	1,0	1,3
Ensemble des RMR du Québec	2,5	2,5
AR du Québec (population 50 000 à 99 999)	1,5	2,4
AR du Québec (population de 10 000 à 49 999)	1,9	2,4
Ensemble du Québec (centres urbains de 10 000 habitants et +)	2,4	2,5

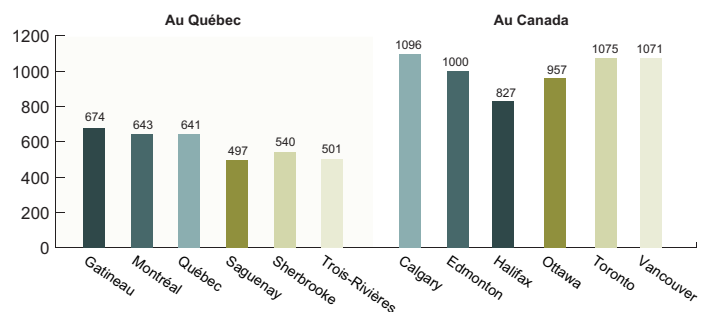
Par ailleurs, dans certains centres du Québec de 10000 à 99999 habitants, les taux d'inoccupation demeurent faibles, souvent en raison d'une économie locale prospère. Ainsi, à Val-d'Or, aucun des 2383 logements locatifs n'est vacant, alors qu'un seul des 548 logements de Gaspé (0,2 %) l'est. Le taux d'inoccupation est de 0 % à Sainte-Adèle et à Sainte-Marie, et de 0,4 % à Thetford Mines. En raison de sa taille relativement petite, le marché locatif de ces régions peut cependant varier sensiblement d'une période à l'autre.

LOYER MOYEN DES LOGEMENTS LOCATIFS

Le loyer mensuel moyen des appartements d'initiative privée de deux chambres à coucher dans l'ensemble des centres urbains du Québec s'est élevé à 615 \$ en avril 2008, en progression de 2,0 % par rapport à avril 2007 (603 \$). Les hausses de loyer les plus importantes ont été notées dans les RMR de Trois-Rivières (3,9 %) et de Gatineau (3,1 %). Dans les autres RMR, les hausses de loyers ont été de 2,1 % à Montréal et Sherbrooke, de 1,2 % à Saguenay et de 0,5 % à Québec.

Les loyers des logements locatifs au Québec demeurent nettement moins élevés si on les compare à ceux qui sont en vigueur dans les régions canadiennes. La RMR de Calgary (1096 \$/mois) affiche les loyers locatifs (2 chambres à coucher) les plus élevés au Canada, suivie de Toronto (1075 \$) et de Vancouver (1071 \$/mois). En ce qui concerne la variation des loyers, ce sont les RMR situées dans les Prairies qui ont subi les augmentations les plus prononcées : 21,2 % à Saskatoon, 14,0 % à Edmonton, 12,9 % à Regina et 5,7 % à Calgary.

LOYER MENSUEL MOYEN (\$) DES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2 CHAMBRES À COUCHER – CERTAINES RMR – QUÉBEC ET CANADA – AVRIL 2008



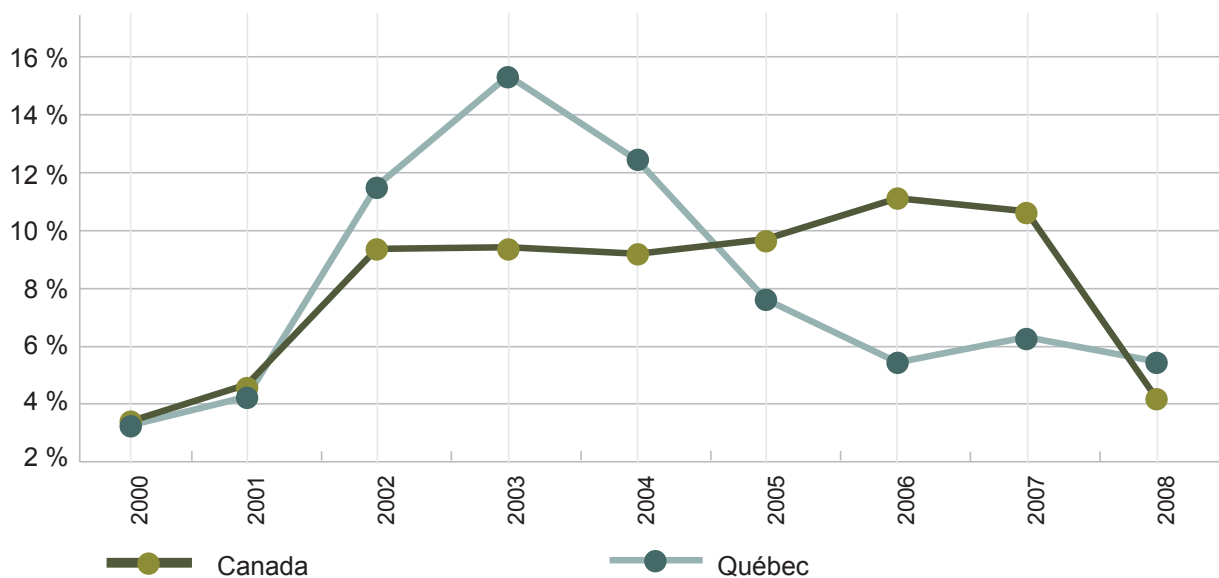
LE MARCHÉ DE LA REVENTE DES MAISONS EXISTANTES

Le marché de la revente de maison demeure somme toute actif au Québec à la mi-année 2008. Après une année record de transactions immobilières en 2007, ces dernières ont diminué légèrement (-1,4 %) de janvier à juin 2008 par rapport à la même période l'an dernier. Par comparaison, la baisse des transactions observée dans l'ensemble du Canada s'établissait à -13,1 % depuis le début de 2008, dont -10,6 % en Ontario, -21,6 % en Colombie-Britannique et -27,1 % en Alberta. En terme absolu, il s'est transigé jusqu'à maintenant 47878 logements au Québec comparativement à 48581 au cours de six premiers mois de l'année 2007. Le recul des transactions est attribuable particulièrement au déclin des ventes de maisons unifamiliales.

Par contre, en ce qui a trait au prix de vente moyen des transactions au Québec, celui-ci continue de grimper, quoiqu'à un rythme inférieur à la moyenne de ce qui a été observé depuis 2002. En fait, au premier semestre de 2008, le prix moyen des transactions immobilières au Québec a progressé de 5,4 % pour s'établir à 210563 \$. Bien que la hausse du prix moyen de ces transactions ait été moindre pendant cette période au Canada (4,1 %), le niveau y est nettement supérieur (313026 \$) comparativement au Québec. Le prix de vente moyen des transactions immobilières au premier semestre de 2008 est particulièrement élevé en Colombie-Britannique (472252 \$) et en Alberta (360142 \$).

² Basé sur l'enquête d'avril 2008 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La SCHL fait la mise en garde qu'il n'est pas approprié de comparer les enquêtes d'avril et d'octobre.

VARIATION ANNUELLE DU PRIX MOYEN DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES AU QUÉBEC ET AU CANADA (2000 À 2008)



CONCLUSION

Le bilan de la mi-année 2008 de l'activité dans la construction résidentielle neuve au Québec démontre que celle-ci diminue légèrement. Ce repli demeure toutefois plus accentué à l'égard des mises en chantier de logements individuels. Il est également important de noter que la baisse semestrielle observée dans ce domaine est attribuable essentiellement à un second trimestre en déclin. Les conditions qui ont fait en sorte que les mises en chantier ont régressé au second trimestre de 2008, à savoir un ralentissement économique engendrant une baisse de la confiance des consommateurs, jumelé à des conditions de crédits plus difficiles, demeureront en place au cours des prochains mois.

Ainsi, il est fort probable que les mises en chantier diminuent d'ici la fin de 2008, de sorte qu'elles se situeront sous le niveau de 48 553 atteint en 2007; la SCHL prévoit d'ailleurs qu'elles atteindront 45 000 cette année. Ce ralentissement prévu dans les mises en chantier est compréhensible non seulement en raison d'éléments conjoncturels, mais aussi parce que la demande de logements neufs est tributaire de la formation de ménages qui se situe à environ 40 000 par année. Toutefois, depuis 2003, les mises en chantier se maintiennent largement au-dessus de ce niveau.

LES TAUX D'INOCCUPATION ET LES LOYERS DES LOGEMENTS LOCATIFS PAR QUARTILES : ÉVOLUTION DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT (RMR) DU QUÉBEC

PAR DANY DUTIL

TAUX D'INOCCUPATION CONTEXTE

Le taux d'inoccupation correspond au nombre de logements locatifs vacants et immédiatement libres pour la location par rapport à l'ensemble des logements locatifs d'après l'univers de logements locatifs comptabilisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)³. Un taux d'inoccupation de 3 % est considéré à l'équilibre, c'est-à-dire qu'il n'avantage ni les locataires ni les propriétaires-bailleurs, notamment en ce qui a trait à la variation des loyers. Les données utilisées dans cet article proviennent d'une compilation faite par la SCHL pour la Société d'habitation du Québec.

Les logements locatifs ont été séparés en quatre parties égales (quartiles) selon la gamme de loyer, et ce, pour chaque année, chacune des RMR du Québec et en considérant d'une part l'ensemble des logements locatifs et, d'autre part, les logements locatifs de deux chambres à coucher (2 cc). Le 1^{er} quartile correspond aux 25 % des logements locatifs avec les loyers les plus faibles d'une région, alors que le 4^e quartile représente les 25 % de logements locatifs ayant les loyers les plus élevés.

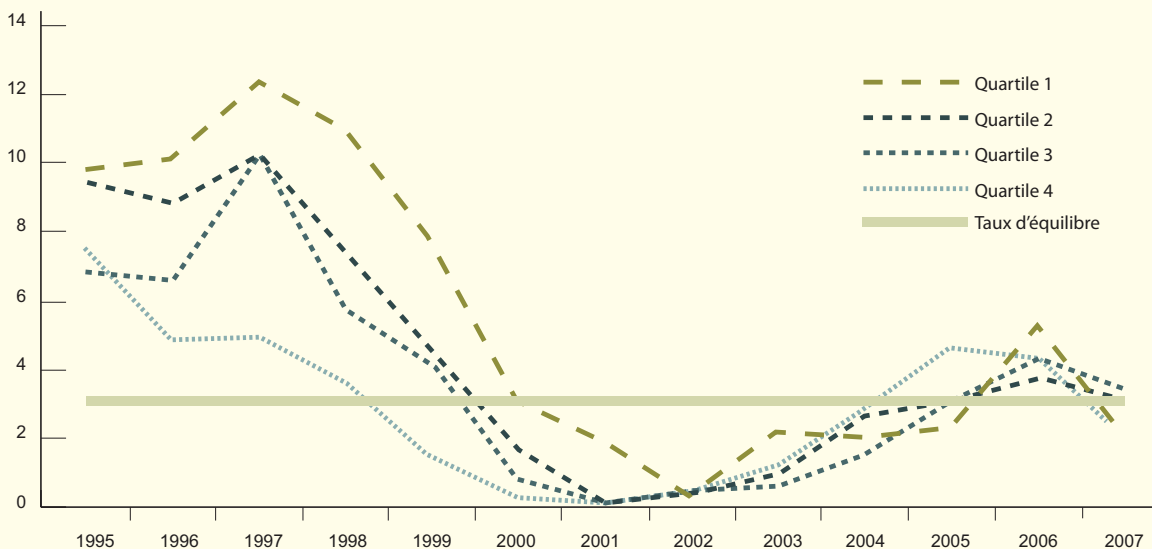
3. Basé sur une enquête biannuelle de la SCHL qui porte sur un échantillon de logements dans les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. C'est sur la base de cet échantillon que l'organisme estime son univers de logements locatifs. Seuls les immeubles d'initiatives privés de trois logements locatifs ou plus et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois font partie de ce parc locatif. Les duplex, les triplex dont un logement est occupé par son propriétaire, les résidences unifamiliales en location et les logements coopératifs ou sociaux ne font pas partie de l'enquête de la SCHL.

RÉSULTATS POUR LA RMR DE GATINEAU

C'est dans la RMR de Gatineau que les taux d'inoccupation ont connu les plus grandes fluctuations, du moins en ce qui concerne les trois premiers quartiles. En effet, le taux d'inoccupation associé aux loyers les plus faibles, qui était de 12,3 % en 1997, a chuté à 0,3 % en 2002, tandis que ceux des quartiles 2 et 3 sont passés de 10,2 % en 1997 à 0,2 % et 0,1 % respectivement en 2001. Depuis, peu importe le quartile

ces taux ont progressivement remonté pour dépasser le niveau d'équilibre en 2006. Bien que les taux d'inoccupation se soient resserrés de nouveau en 2007 (2 % pour les quartiles 1 et 4) en raison de la bonne performance de l'économie locale qui a soutenu la demande de logements locatifs, ceux des quartiles intermédiaires (2 et 3) demeurent au niveau d'équilibre ou légèrement au-dessus.

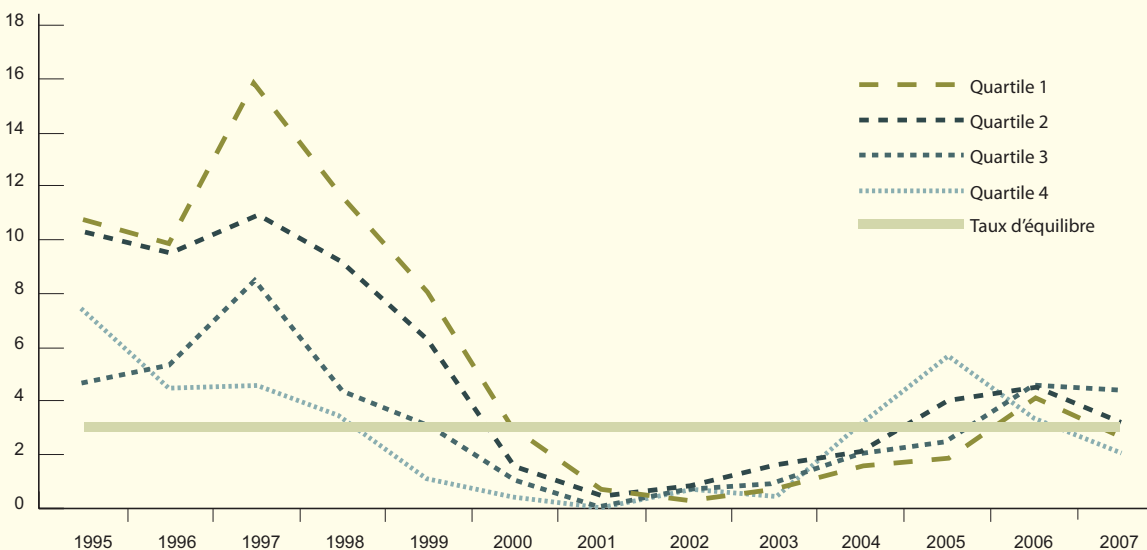
TAUX D'INNOCCUPATION SELON LE QUARTILE DE LOYER - ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS - RMR DE GATINEAU



RÉSULTATS POUR LA RMR DE GATINEAU

En ce qui concerne les logements locatifs de deux chambres à coucher, l'évolution est similaire à celle de l'ensemble, sauf que le taux d'inoccupation du 1^{er} quartile en 2007 (2,8 %) est aussi près du niveau d'équilibre.

TAUX D'INNOCCUPATION SELON LE QUARTILE DE LOYER - LOGEMENTS LOCATIFS DE 2 CC - RMR DE GATINEAU

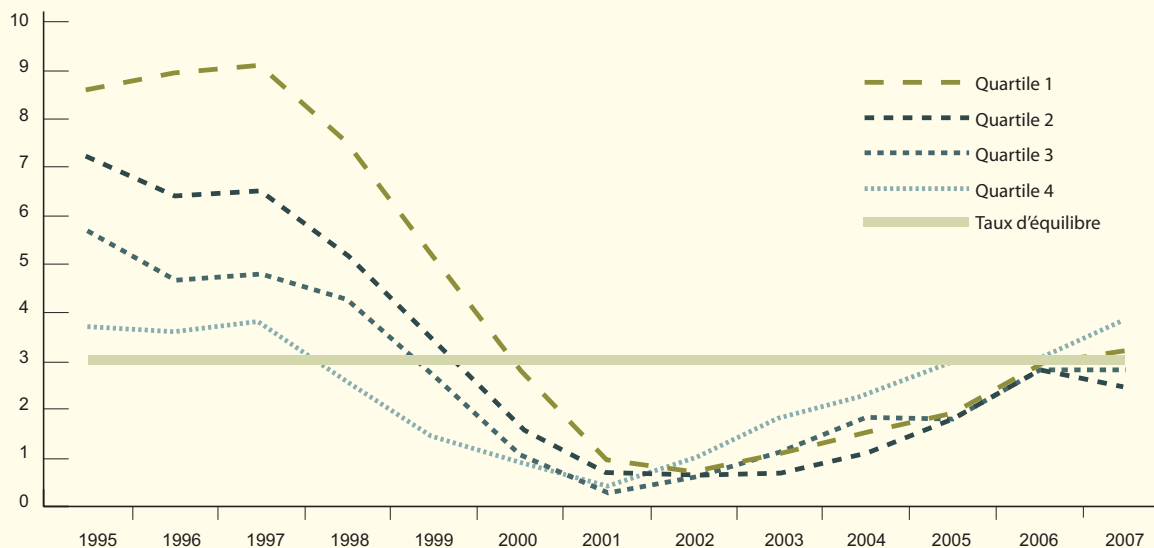


RÉSULTATS POUR LA RMR DE MONTRÉAL

Le parc locatif de la RMR de Montréal est le plus vaste. Il représente 66,7 % de l'ensemble des logements locatifs des centres urbains du Québec. Dans cette région, la pénurie de logements locatifs a été la plus prononcée en 2002 pour les trois premiers quartiles, alors que les taux d'inoccupation ont atteint 0,7 % (1^{er} quartile) et 0,6 % (2^e et 3^e quartiles). Quant aux 25 % des logements locatifs ayant les loyers les plus élevés, contrairement aux deux premiers quartiles en particulier, ils n'ont pas connu de période de surplus excessif au milieu des années 1990. Ils se sont

plutôt maintenus légèrement au-dessus du niveau d'équilibre pendant cette période, mais le taux d'inoccupation de ce quartile est descendu sous l'équilibre dès 1998 et a continué de baisser pour atteindre 0,4 % en 2001. Tout comme pour la RMR de Gatineau, les taux d'inoccupation de la RMR de Montréal ont augmenté progressivement, après avoir atteint un creux, pour se situer au niveau ou près du niveau d'équilibre à partir de 2006, et ce, pour tous les quartiles. En 2007, en particulier, le taux d'inoccupation du 1^{er} quartile s'est élevé à 3,2 %.

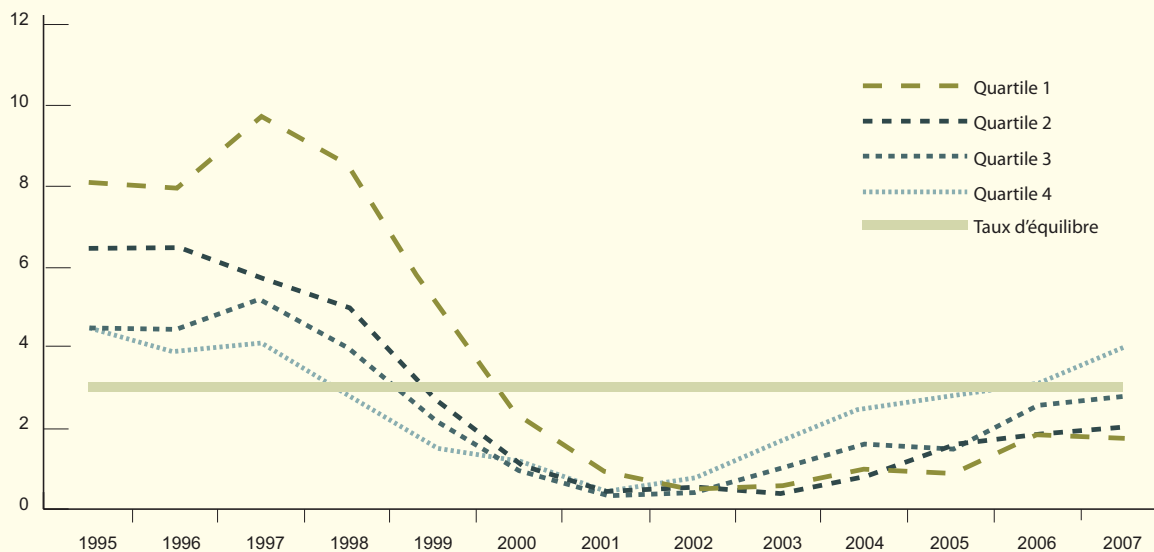
TAUX D'INNOCCUPATION SELON LE QUARTILE DE LOYER - ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS - RMR DE MONTRÉAL



L'évolution récente par quartile dans la RMR de Montréal est cependant quelque peu différente pour ce qui est des logements locatifs de deux chambres à coucher. Dans cette catégorie, les taux d'inoc-

cupation des quartiles 1 et 2 se situaient à 1,7 % et 2,0 % respectivement en 2007, comparativement à 2,8 % pour le 3^e quartile et 4,0 % pour le 4^e quartile.

TAUX D'INNOCCUPATION SELON LE QUARTILE DE LOYER - LOGEMENTS LOCATIFS DE 2 CC - RMR DE MONTRÉAL

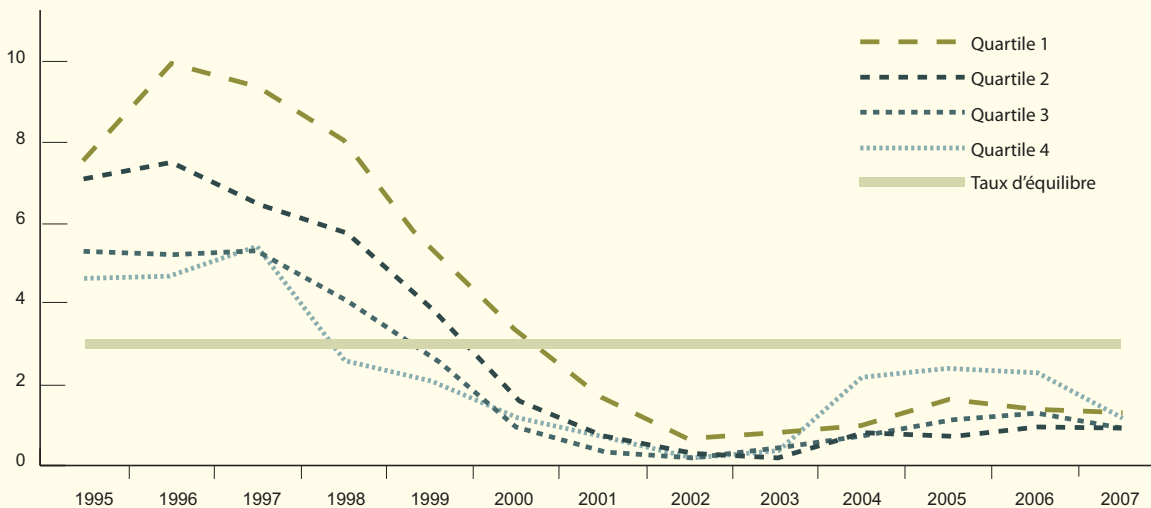


RÉSULTATS POUR LA RMR DE QUÉBEC

L'évolution des taux d'inoccupation par quartile dans la RMR de Québec a suivi une tendance similaire à celle des deux régions précédentes, à savoir des taux plutôt élevés, surtout en ce qui concerne les deux premiers quartiles, au milieu des années 1990, suivie d'une baisse importante au début des années 2000 pour atteindre un creux de 0,6 % (quartile 1) et de 0,2 % (trois autres quartiles) en 2002 (sauf au 2^e quartile en 2003). La particularité de la RMR de Québec est que, depuis ce creux, la pénurie de logements locatifs persiste, les taux d'inoccupation demeurant bas, et

ce, pour tous les quartiles (dont les taux ont varié entre 0,9 % et 1,3 % en 2007). Ce phénomène s'explique par une demande robuste et persistante, soutenue par une économie locale vigoureuse depuis quelques années qui elle-même a eu un effet positif sur la migration, alors que la région a accueilli un peu plus de 18000 personnes depuis 2001. En ce qui concerne la catégorie des deux chambres à coucher, la situation est similaire, bien que la proportion de logements vacants dans le premier quartile soit encore plus basse (0,3 %).

TAUX D'INNOCCUPATION SELON LE QUARTILE DE LOYER - ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS - RMR DE QUÉBEC

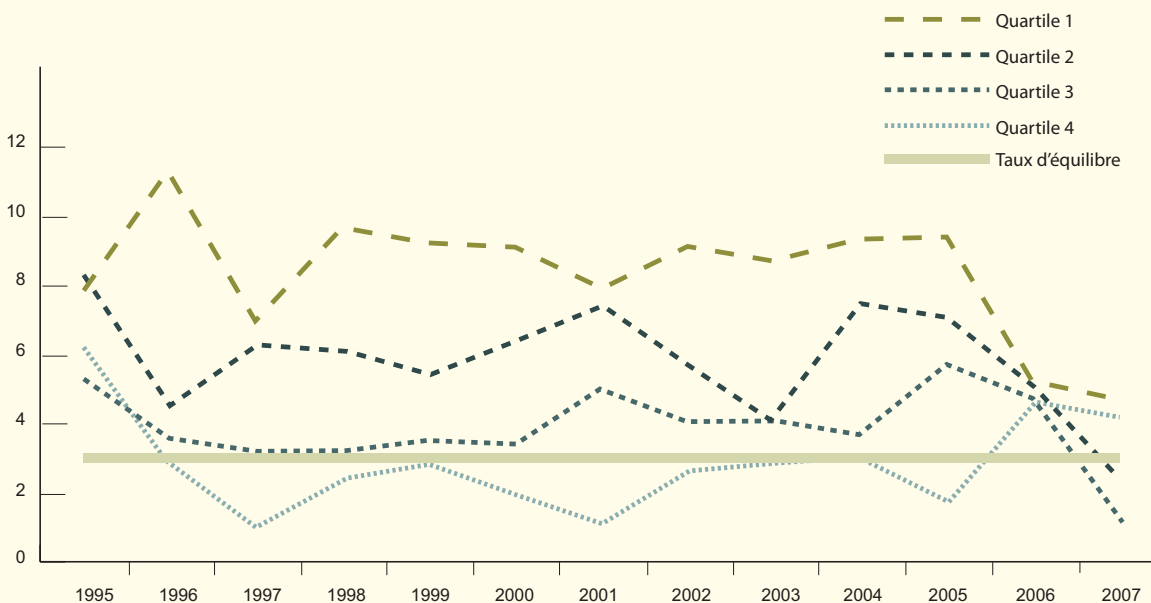


RÉSULTATS POUR LA RMR DE SAGUENAY

Le marché locatif de la RMR de Saguenay a évolué de manière fort différente des autres RMR du Québec en ce sens qu'il n'a pas connu de période particulière de pénurie de logements locatifs, sauf très récemment pour les quartiles 2 et 3. En fait, de 1995 à 2006, en ce qui concerne les deux premiers quartiles, les taux d'inoccupation se sont maintenus nettement au-dessus du taux d'équilibre. Seuls les logements ayant les loyers les plus élevés (4^e quartile) ont affiché des taux d'inoccupation régulièrement sous le niveau d'équilibre de 1996 à 2005.

Plus récemment, le resserrement du marché locatif a été attribuable au secteur de Chicoutimi où se trouve 45 % du parc locatif de la région, mais également en raison du dynamisme observé sur le marché du travail, relié notamment aux grands projets d'Hydro-Québec ou à l'élargissement de la route 175. En ce qui concerne les logements locatifs de deux chambres à coucher, l'évolution globale a été semblable sauf que les taux d'inoccupation en 2007 sont plus bas que pour l'ensemble des logements locatifs, et ce, pour tous les quartiles.

TAUX D'INNOCCUPATION SELON LE QUARTILE DE LOYER - ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS - RMR DE SAGUENAY

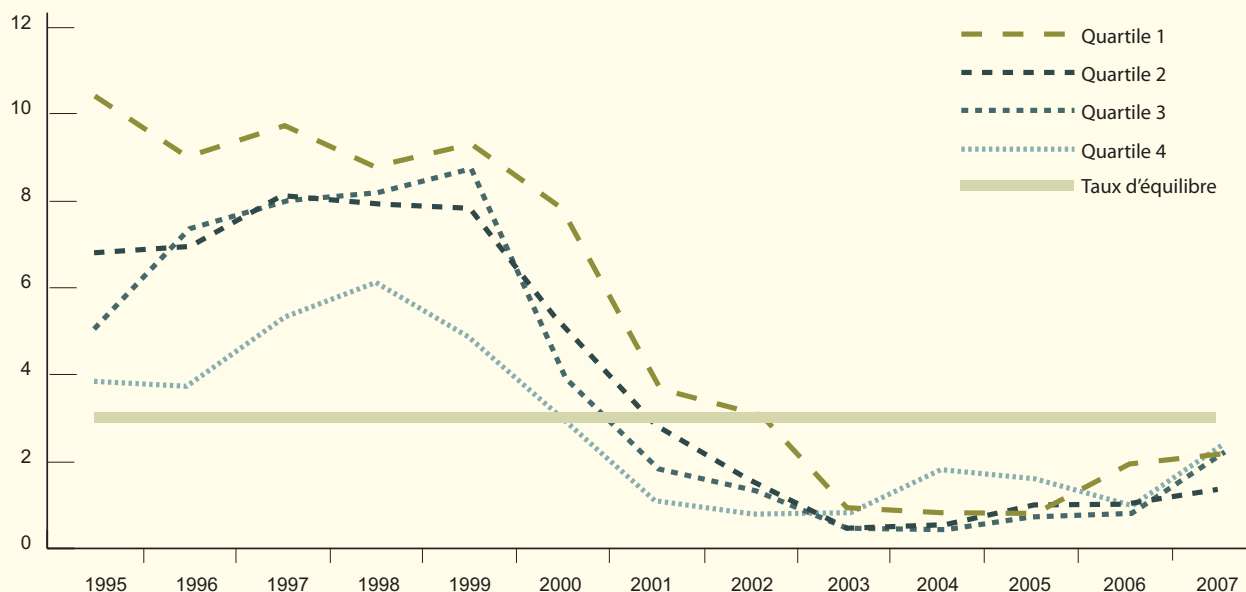


RÉSULTATS POUR LA RMR DE SHERBROOKE

De 1995 à 2000, les taux d'inoccupation des trois premiers quartiles de l'ensemble des logements locatifs de la RMR de Sherbrooke ont été élevés, variant de 10,4 % à 7,7 % pour le 1^{er} quartile et de 8,7 % à 3,9 % pour le 3^e quartile. Le creux de la pénurie a été décalé de quelques années, comparativement aux RMR de Gatineau, Montréal et Québec; il était plus perceptible entre 2003 et 2005, alors que les taux d'inoccupation ont atteint 0,8 % (quartile 1 et 4), 0,5 % (quartile 2) et 0,4 % (quartile 3).

Ces taux ont augmenté en 2007, notamment en raison d'une immigration plus limitée que par les années précédentes, mais ils demeurent sous l'équilibre pour chacun des quartiles. Encore une fois, l'évolution est similaire pour la catégorie des deux chambres à coucher, à l'exception du fait que le taux d'inoccupation du premier quartile en 2007 (1,1 %) est deux fois moindre que pour l'ensemble des logements (2,2 %).

TAUX D'INNOCCUPATION SELON LE QUARTILE DE LOYER - ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS - RMR DE SHERBROOKE

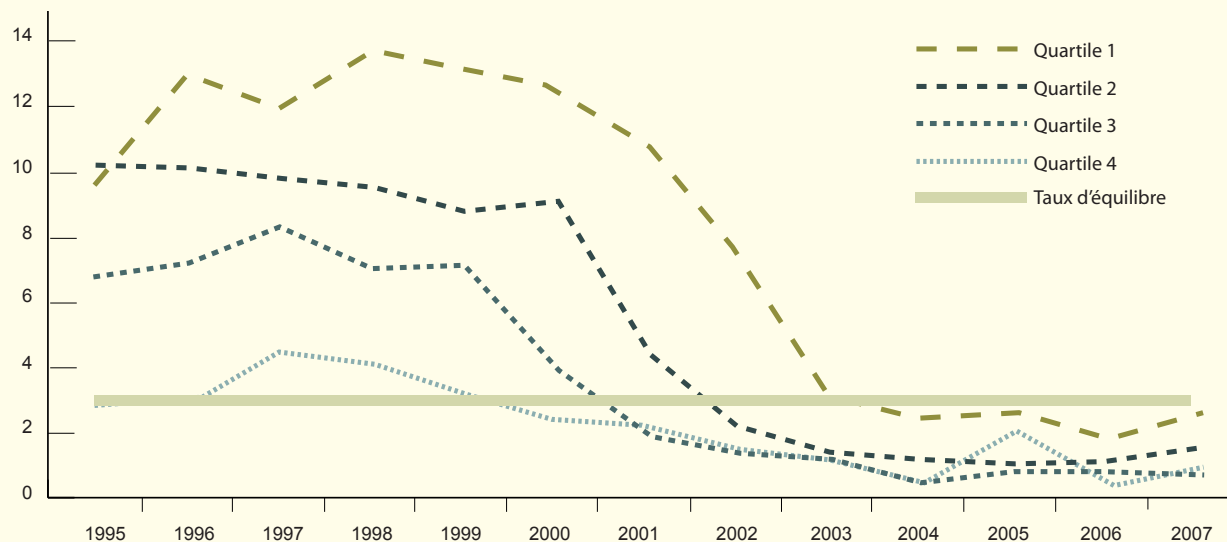


RÉSULTATS POUR LA RMR DE TROIS-RIVIÈRES

En ce qui a trait au premier quartile, parmi les six RMR du Québec, c'est dans celle de Trois-Rivières que les taux d'inoccupation de l'ensemble des logements locatifs ont été les plus élevés de 1996 à 2005 (sauf en 1997). Le sommet a été atteint en 1999 avec un taux de 13,1 %. La pénurie de logements locatifs a également moins affecté ce quartile comparativement aux trois autres, alors que leurs taux d'inoccupation respectifs se sont maintenus à un niveau inférieur à ceux du premier quartile de 2000 à 2007. Inversement, en ce qui concerne le quartile des

logements locatifs les plus dispendieux, les taux d'inoccupation sont demeurés sous le seuil d'équilibre pendant toute la période observée, sauf de 1997 à 1999. En outre, la pénurie de logements locatifs persiste dans la RMR de Trois-Rivières, qui est la seule dont les taux d'inoccupation en 2007 ont été plus bas qu'en 2001 et 2002, et ce, pour chacun des quartiles. Comme dans plusieurs RMR du Québec, les taux d'inoccupation de la catégorie des logements locatifs de deux chambres à coucher sont moindres pour le premier quartile.

TAUX D'INNOCCUPATION SELON LE QUARTILE DE LOYER - ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS - RMR DE TROIS-RIVIÈRES



LOYERS

CONTEXTE

Les loyers utilisés dans cet article se rapportent à l'univers des logements locatifs tel qu'ils sont comptabilisés par la SCHL. Ils correspondent au montant réel payé par les locataires pour leur appartement. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être ou non inclus dans le loyer. En plus du niveau de loyer convenu entre un propriétaire-bailleur et son locataire, la variation des loyers d'une année à l'autre peut être influencée par la composition de l'univers des logements locatifs, si, par exemple, d'une enquête à l'autre, il s'ajoute des logements locatifs neufs luxueux (qui haussent les loyers) ou que des logements locatifs aient été modernisés ou rénovés.

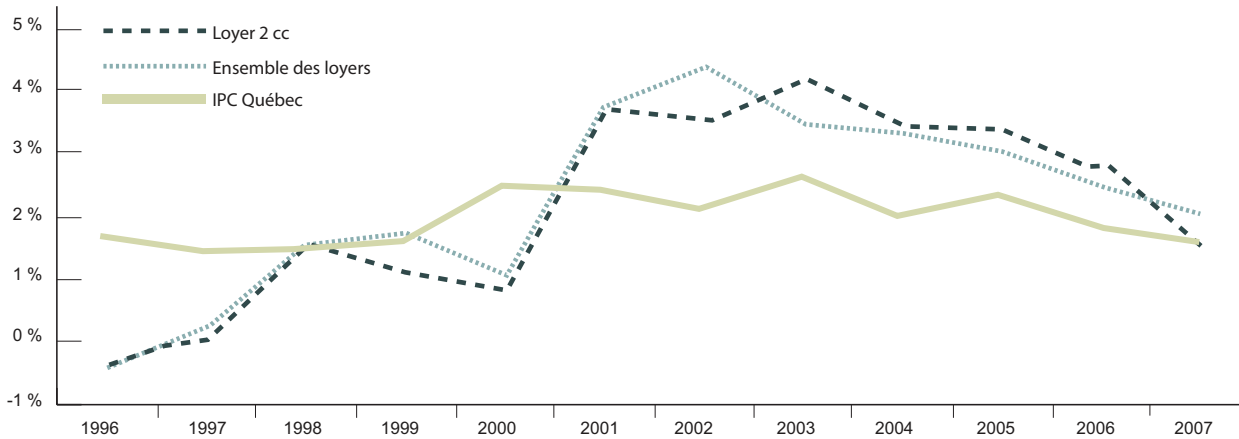
LOYER MAXIMAL DES LOGEMENTS LOCATIFS (ENSEMBLE) SELON LES QUANTILES, LOYER MOYEN ET VARIATION ANNUELLE MOYENNE (VAM) DES LOYERS – CENTRES URBAINS DU QUÉBEC ET RMR DU QUÉBEC – 1995 ET 2007 (\$ COURANTS)

Territoires	Loyer maximum			
	Quartile 1	Quartile 2	Quartile 3	Loyer moyen
Le Québec				
1995	375	445	525	463
2007	475	565	675	601
VAM	2,0 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %
RMR du Québec				
Gatineau				
1995	455	525	575	517
2007	570	650	725	642
VAM	1,9 %	1,8 %	2,0 %	1,9 %
Montréal				
1995	385	450	535	475
2007	500	585	700	632
VAM	2,2 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %
Québec				
1995	410	480	550	493
2007	515	600	700	620
VAM	1,9 %	1,9 %	2,0 %	1,9 %
Saguenay				
1995	350	400	465	408
2007	400	460	525	471
VAM	1,1 %	1,2 %	1,0 %	1,2 %
Sherbrooke				
1995	345	400	450	408
2007	430	500	575	514
VAM	1,9 %	1,9 %	2,1 %	2,0 %
Trois-Rivières				
1995	326	395	450	395
2007	390	450	530	467
VAM	1,5 %	1,1 %	1,4 %	1,4 %

NIVEAU DES LOYERS

Le niveau du loyer qui permet de diviser les logements locatifs en quatre parties égales est différent d'une région à l'autre et évolue d'une année à l'autre. Par exemple, le loyer maximal des logements locatifs qui étaient inclus dans le 1^{er} quartile en 1995 dans la RMR de Québec s'élevait à 410 \$ par mois; en 2007 ce loyer s'établissait à 515 \$ par mois. Le loyer maximal des logements locatifs inclus dans le quartile 2 était de 480 \$ par mois en 1995 et de 600 \$ par mois en 2007. Toujours dans la RMR de Québec, le loyer maximal des logements locatifs faisant partie du 3^e quartile affichait un niveau de 550 \$ par mois en 1995 et de 700 \$ par mois en 2007. Enfin les logements locatifs du dernier quartile sont ceux dont le loyer était supérieur à 550 \$ par mois en 1995 et à 700 \$ par mois en 2007.

VARIATION ANNUELLE DU LOYER MOYEN (ENSEMBLE ET LOGEMENTS LOCATIFS DE 2 CC) ET DE L'INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION AU QUÉBEC - CENTRES URBAINS DU QUÉBEC



RÉSULTATS POUR L'ENSEMBLE DU QUÉBEC (CENTRES URBAINS) ET PAR RMR SELON LA LIMITE SUPÉRIEUR DES QUARTILES

De façon générale dans les centres urbains du Québec, on observe qu'en période de surplus de logements (1995 à 1999) les hausses annuelles du loyer sont moindres que la variation de l'indice générale des prix à la consommation du Québec (IPC). Au contraire, en période de pénurie (variant de 2000 à 2007 selon les régions), le loyer augmente plus rapidement que l'IPC. En outre, les résultats par RMR montrent également que, de façon générale, le loyer augmente davantage lorsque les taux d'inoccupation sont inférieurs au taux d'équilibre de 3 %, comparative-

ment aux périodes où ils sont au-dessus, et ce, peu importe le quartile observé. Par exemple, dans la RMR de Québec on remarque que, durant la période 1995 à 1999, la variation annuelle moyenne du loyer s'établissait à 0,0 % pour les 1^{er} et 3^e quartiles, ainsi qu'à 0,3 % pour le quartile 2. Par comparaison, depuis la pénurie de logements locatifs en vigueur de 2000 à 2007 dans cette région, cette variation affichait des hausses de 2,9 %, 2,7 % et 3,1 % pour les quartiles 1, 2 et 3 respectivement.

VARIATION ANNUELLE MOYENNE DU LOYER DES LOGEMENTS LOCATIFS (ENSEMBLE) PAR QUARTILE SELON LA PÉRIODE OÙ LES TAUX D'INOCUPATION SONT AU-DESSUS OU SOUS LE SEUIL D'ÉQUILIBRE DE 3 % - CENTRES URBAINS DU QUÉBEC ET RMR DU QUÉBEC

Territoires	Période (taux d'inoccupation < ou > à 3 %)	Quartile 1	Quartile 2	Quartile 3	Loyer moyen
Le Québec	1995-1999 (> 3 %)	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,8 %
	2000-2007 (< 3 %)	2,8 %	2,9 %	3,1 %	2,9 %
RMR du Québec					
Gatineau	1995-1999 (> 3 %)	0,3 %	-0,2 %	0,2 %	0,1 %
	2000-2007 (< 3 %)	2,8 %	2,9 %	2,9 %	2,8 %
Montréal	1995-1999 (> 3 %)	0,3 %	0,3 %	0,7 %	0,9 %
	2000-2007 (< 3 %)	3,2 %	3,2 %	3,1 %	3,2 %
Québec	1995-1999 (> 3 %)	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,2 %
	2000-2007 (< 3 %)	2,9 %	2,7 %	3,1 %	2,8 %
Saguenay *	1995-2007 (> 3 %)	1,1 %	1,2 %	1,0 %	1,2 %
Sherbrooke	1995-2000 (> 3 %)	1,1 %	1,0 %	0,7 %	0,6 %
	2001-2007 (< 3 %)	2,4 %	2,5 %	3,1 %	2,9 %
Trois-Rivières	1995-2001 (> 3 %)	0,5 %	0,2 %	0,6 %	0,4 %
	2003-2007 (< 3 %)	2,5 %	2,4 %	2,2 %	2,4 %

* Aucune période prolongée de pénurie de logements locatifs n'a été observée dans cette RMR.



**BÂTISSONS
DU MIEUX-
VIVRE**

www.habitation.gouv.qc.ca

HABITATION QUÉBEC

Habitation Québec est un bulletin trimestriel produit par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

La reproduction d'extraits de ce bulletin est autorisée sans autre permission de la Société d'habitation du Québec,

à condition d'en mentionner la source. ➔ Cette publication

a été réalisée sous la responsabilité de la Direction de la planification et du développement de programmes et de la Direction des communications de la Société d'habitation du Québec.

➔ Pour obtenir des exemplaires supplémentaires

de ce bulletin ou pour toute demande de renseignements, veuillez communiquer au numéro sans frais 1-800-463-4315.

➔ On peut également télécharger ce document en format PDF à partir du site Web de la SHQ : www.habitation.gouv.qc.ca.

➔ Vos commentaires sont toujours bienvenus :

inforedaction@shq.gouv.qc.ca

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2009

Bibliothèque et Archives Canada, 2009

ISSN : 1492-6881 (version imprimée)

ISSN : 1492-689X (PDF)

© 2008 Gouvernement du Québec

CONCLUSION

Dans la plupart des RMR du Québec, les taux d'inoccupation des logements locatifs ont évolué de façon similaire pendant la période de 1995 à 2007. Les taux sont demeurés élevés pendant la seconde moitié des années 1990, surtout en ce qui concerne les quartiles à loyers inférieurs (quartiles 1 et 2), suivis d'une baisse importante et rapide dans tous les quartiles à partir de l'an 2000. Le creux de la pénurie de logements locatifs a été atteint entre 2001 et 2003. Depuis, les taux ont progressé de manière plus ou moins prononcée selon les régions, les quartiles ou les catégories de logements locatifs. Dans toutes les RMR du Québec, on remarque que les taux d'inoccupation des 25 % de logements locatifs ayant les loyers les plus abordables sont systématiquement plus élevés que pour les trois autres quartiles pendant la période de 1995 à 2000. Inversement, pendant cette même période, les taux d'inoccupation des 25 % des logements locatifs dont les loyers sont les plus dispendieux sont moins élevés que pour les autres quartiles. Autrement dit, en période de surplus de logements locatifs, ce sont surtout ceux qui sont les plus abordables qui sont les plus délaissés au bénéfice des appartements ayant des loyers supérieurs. Une partie de ce phénomène s'explique par le fait que les logements les plus dispendieux sont souvent plus spacieux (plus de chambres à coucher). Or, ces derniers conviennent mieux aux familles et permettent en outre la colocation, elle-même davantage populaire durant les périodes de faible création d'emploi, comme au milieu des années 1990.

Par ailleurs, peu importe la région, il est clair que les loyers augmentent davantage pendant les périodes où les taux d'inoccupation gravitent sous le seuil d'équilibre de 3 %, comme il est vrai que leur hausse est plus limitée lorsque ces taux évoluent au-dessus du seuil d'équilibre. Par ailleurs, pour l'ensemble du Québec et dans la plupart des régions, il n'y a pas de différences marquées dans la variation annuelle moyenne des loyers selon les quartiles.