



LES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT : UN REGARD SUR LA SITUATION DANS LES RMR DU QUÉBEC

PAR DANY DUTIL

CONTEXTE

À partir des données du recensement de 2006 de Statistique Canada, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a estimé le nombre et la proportion de ménages de différentes régions du Canada qui ont des besoins impérieux en matière de logement. Cet article montre l'évolution de ces besoins entre 1996 et 2006 dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. Il fait également une comparaison entre le Québec et le reste du Canada.

Le concept de besoins impérieux en matière de logement repose sur la définition de ce qu'est un logement acceptable. Un logement est considéré comme acceptable lorsqu'il est de qualité et de taille convenable et qu'il est abordable. On considère qu'il est de qualité convenable lorsque ses occupants estiment qu'aucune réparation majeure (problèmes de fondation ou du système de plomberie, par exemple) n'est nécessaire. Le logement est de taille convenable si le nombre de chambres qu'il contient est suffisant, considérant la taille et la composition du ménage¹. Un logement est abordable s'il coûte moins de 30% du revenu du ménage avant impôt.

Un ménage est en situation de besoins impérieux en matière de logement lorsque le logement qu'il habite n'est pas conforme à au moins une des trois normes d'acceptabilité mentionnée, et si 30% de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans la localité où il demeure. Autrement dit, un ménage qui considère que le logement qu'il habite a besoin de réparations majeures, mais qui dispose d'un revenu suffisant pour louer un logement acceptable n'est pas en situation de besoins impérieux. Par contre, il l'est s'il se trouve dans l'incapacité financière de louer un tel logement.

¹ Basé sur la Norme nationale d'occupation (NNO) qui stipule qu'il doit y avoir une chambre distincte pour : un couple d'adultes, une personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage, deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent partager la même chambre.

RÉSUMÉ

Entre 1996 et 2006, la proportion de ménages qui ont éprouvé des besoins impérieux en matière de logement a diminué dans toutes les provinces et dans tous les territoires au Canada. Cette diminution a été plus prononcée dans les six RMR du Québec. Dans la majorité des cas, les ménages en situation de besoins impérieux en matière de logement, que ce soit en régions urbaines ou rurales, au Québec ou ailleurs au Canada, le sont en raison d'un logement inabordable². À l'inverse, un logement de taille insuffisante est le critère le moins souvent invoqué par les ménages qui se trouvent dans cette situation. Seule exception : le Nunavut où la taille insuffisante des logements constitue le critère prédominant, suivi de la qualité insuffisante de ceux-ci.

Baisse importante du nombre et de la proportion de ménages en situation de besoins impérieux en matière de logement au Québec depuis 1996

À son sommet en 1996, le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement atteignait 426655, ce qui représentait 16,3% des ménages québécois. Seuls la Colombie-Britannique et les Territoires du Nord-Ouest et du Yukon affichaient un pourcentage supérieur.

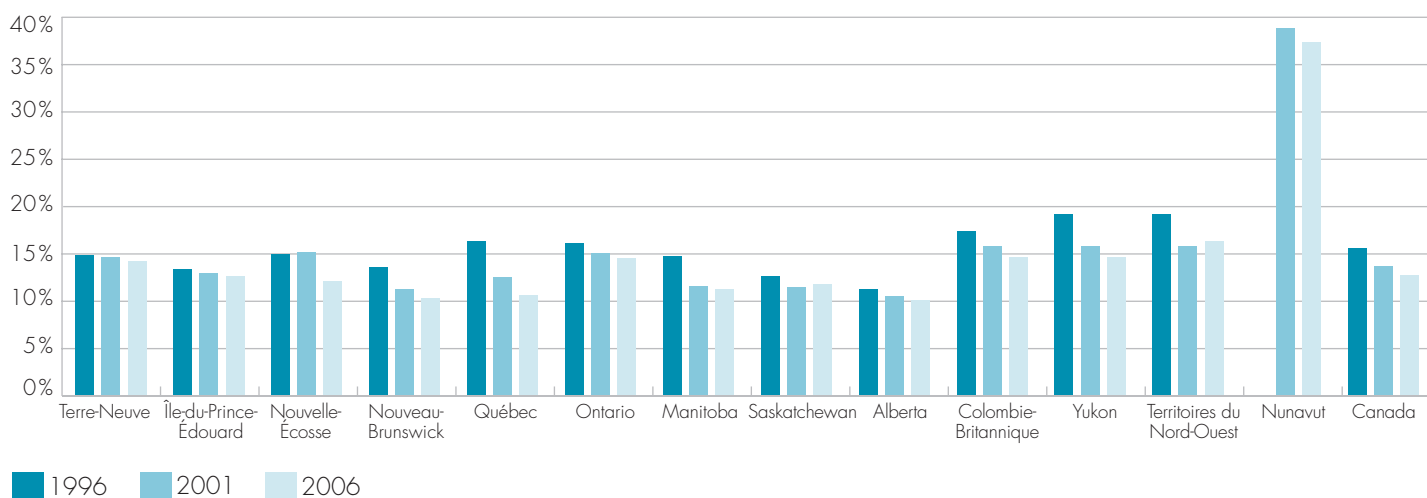
Dix ans plus tard, le nombre de ménages québécois éprouvant des besoins impérieux en matière de logement avait diminué d'environ 102000. Au cours de la même période, le nombre de ménages dans cette situation s'est accru de 33280 en Ontario, alors qu'il a connu une baisse de 72785 à l'échelle du Canada. Les 324590 ménages québécois ayant des besoins impérieux en matière de logement constituaient 10,6% des ménages en 2006. La diminution de 5,7 points de pourcentage de ces ménages entre 1996 et 2006 a été la plus importante au Canada, après celle enregistrée dans les Territoires du Nord-Ouest, de sorte qu'en 2006, le Québec venait au troisième rang des provinces et territoires affichant la proportion la plus basse.



GRAPHIQUE 1



Évolution de la proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement – Canada, provinces et territoires – 1996, 2001 et 2006



Source : SCHL

² Un ménage peut se trouver en situation de besoins impérieux en matière de logement pour plus d'une raison. Ainsi, en additionnant le nombre de ménages en situation de besoins impérieux en raison d'un logement inabordable, en raison d'un logement de qualité insuffisante et en raison d'un logement de taille insuffisante, le total obtenu sera supérieur au nombre de ménages en situation de besoins impérieux.



Une telle amélioration en dix ans s'explique, en premier lieu, par l'évolution du coût du logement. Alors que ce coût était déjà plus bas au Québec qu'ailleurs au Canada en 1996, durant les dix années suivantes, le coût mensuel moyen des logements a augmenté de 23% au Québec, mais de 32% au Canada. L'effet global est que le taux d'effort moyen des ménages québécois, estimé par l'entremise du rapport coût du logement sur le revenu³, est passé de 22,7% en 1996 à 21% en 2006, alors qu'il n'a baissé que de 0,5 point de pourcentage au Canada, s'établissant à 21,8% en 2006. Cette tendance est valable aussi bien pour les ménages propriétaires que locataires.

De plus, comme nous le verrons plus loin, l'aide gouvernementale affectée au logement social et communautaire a également eu un impact non négligeable au Québec. La croissance du revenu des ménages n'explique pas l'amélioration observée, puisque cette croissance a été moins rapide au Québec qu'ailleurs au Canada.

Le mode d'occupation des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement n'est pas tout à fait le même au Québec que dans les autres provinces canadiennes. Alors que quatre ménages québécois sur cinq qui étaient dans cette situation en 2006 s'avéraient être des locataires, cela n'était le cas que de trois ménages sur cinq dans les autres provinces. Une des explications est qu'il y a proportionnellement deux fois plus de ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en raison d'un logement de taille insuffisante, ailleurs au Canada.

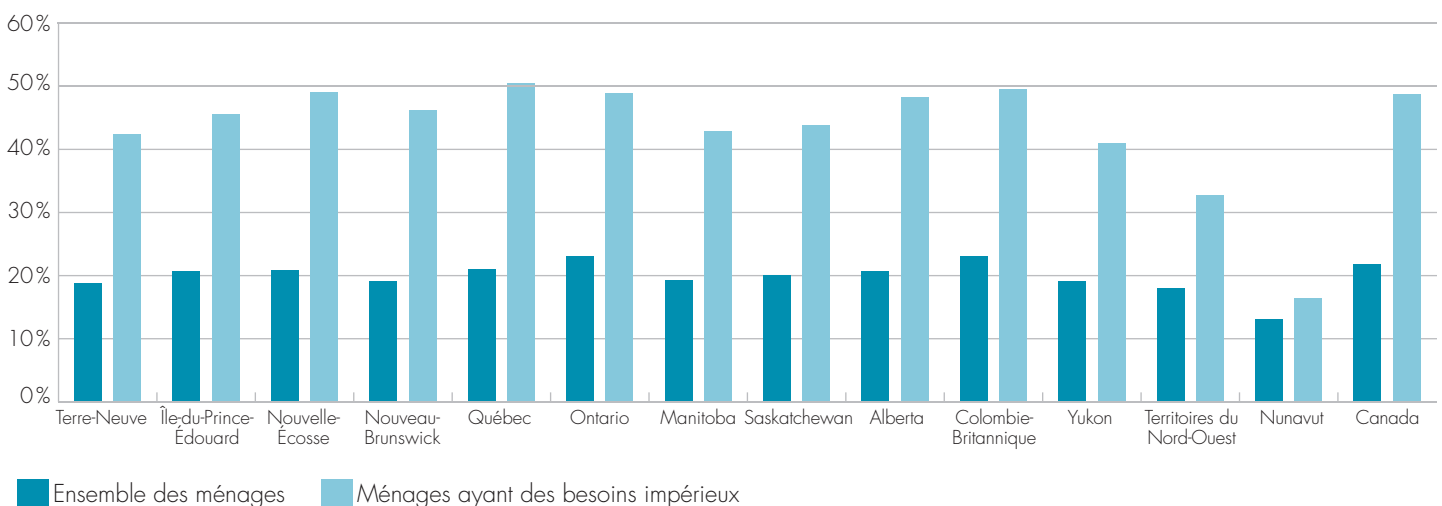
Comme on peut s'y attendre, le revenu des ménages ayant un besoin impérieux de logement est relativement faible. Au Québec, le revenu annuel moyen de ces ménages qui devaient consacrer en moyenne la moitié de leur revenu (50,5%) à leur loyer s'élevait à 14440\$. À titre de comparaison, ce revenu était quatre fois plus élevé (60828\$) pour les ménages québécois qui devaient consacrer en moyenne 21% de leur revenu pour se loger.



GRAPHIQUE 2



Taux d'effort moyen de l'ensemble des ménages et des ménages ayant des besoins impérieux – Canada, provinces et territoires – 2006



Source : SCHL

3 Il s'agit de la moyenne des taux d'effort individuels d'un territoire donné et non de la moyenne globale du coût du logement divisé par le revenu moyen global.

LES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT DANS DIFFÉRENTS TERRITOIRES QUÉBÉCOIS

RÉGIONS URBAINES ET RÉGIONS RURALES

Au Québec, la problématique des besoins impérieux en matière de logement concerne principalement les ménages établis en milieu urbain. En effet, la très grande majorité (plus de 93%) des ménages québécois qui éprouvaient de tels besoins en 2006 vivaient dans des régions urbaines⁴. En fait, la proportion des ménages ayant des besoins impérieux s'élevait à 11% dans les régions urbaines comparativement à 7,2% dans les régions rurales. Les ménages québécois habitant en milieu rural s'en tirent nettement mieux que leurs semblables ailleurs au Canada qui étaient plus de 15% à connaître un besoin impérieux de logement. Globalement, cela se manifeste par une proportion plus considérable de ménages ruraux ayant éprouvé des besoins impérieux en raison d'un logement de qualité et de taille insuffisante, dans les autres provinces.

On remarque certaines différences dans les caractéristiques des ménages ruraux et urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement. Dans le premier cas, plus de la moitié étaient propriétaires. En milieu urbain, le phénomène touche surtout les ménages locataires. En outre, pour plus du tiers des ménages propriétaires ruraux, le problème tenait à la qualité insuffisante du logement, un problème beaucoup moins présent en région urbaine.

Les ménages des régions rurales et urbaines en situation de besoins impérieux en matière de logement ont un revenu annuel moyen similaire (environ 14 500 \$). Le coût du logement dans les régions urbaines est toutefois beaucoup plus élevé pour ces ménages (+32%). Leur taux d'effort se situait à 44,7% en région rurale et à 50,9% en région urbaine.

LES SIX RMR DU QUÉBEC

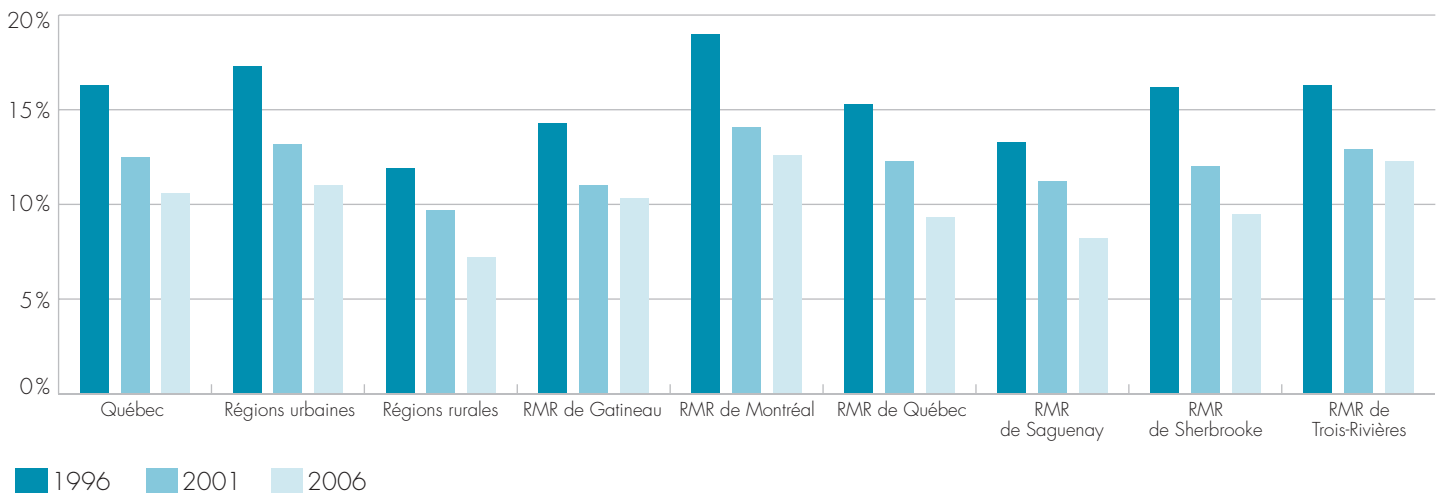
Les ménages québécois habitant l'une des six RMR du Québec représentent un peu plus des trois quarts des ménages qui vivent en milieu urbain. Quatre-vingt-un pour cent des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement y habitent. De 1996 à 2006, la proportion de ces ménages a diminué dans chacune des RMR, mais de manière plus ou moins prononcée et pour des raisons différentes.

RMR DE MONTRÉAL

De 1996 à 2006, bien qu'elle ait diminué considérablement, la proportion de ménages de la RMR de Montréal qui avaient des besoins impérieux en matière de logement était la plus élevée au Québec. Elle atteignait 12,6% en 2006, soit 184 640 ménages. Toutefois, depuis 1996, ce sont près de 54 000 ménages qui ont cessé d'être dans cette situation. Depuis 1996, alors qu'elle atteignait 19%, la part des ménages montréalais ayant des besoins impérieux en matière de logement est demeurée la plus élevée au Québec. Elle a cependant reculé de 6,4 points de pourcentage en dix ans, ce qui représente le second recul en importance au Québec. Ce territoire comptait également quelque 27 700 ménages

GRAPHIQUE 3

Évolution de la proportion des ménages ayant des besoins impérieux – certains territoires du Québec – 1996, 2001 et 2006



Source : SCHL, calculs SHQ

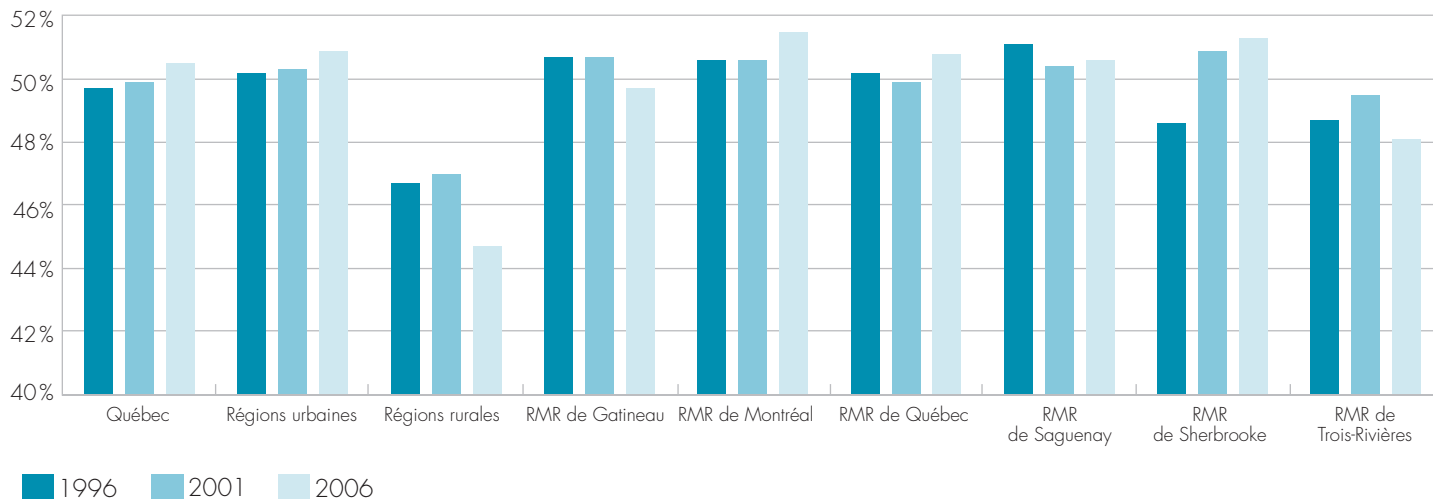
4 Pour les fins de cet exercice, la SCHL considère les centres dont la population est supérieure à 2 500 habitants comme des centres urbains.



GRAPHIQUE 4



Évolution du taux d'effort moyen des ménages ayant des besoins impérieux – certains territoires du Québec – 1996, 2001 et 2006



Source: SCHL, calculs SHQ

RMR DE MONTRÉAL (SUITE)

ayant des besoins impérieux en raison d'un logement de taille insuffisante, ce qui représentait plus de quatre ménages sur cinq qui éprouvaient de tels besoins au Québec en 2006. Cette même année, la RMR de Montréal, qui regroupait 48% des ménages québécois, en comptait 60% ayant des besoins impérieux en matière de logement.

C'est dans la RMR de Montréal que l'on a observé la progression la plus considérable du revenu annuel moyen des ménages (38%) et du coût mensuel moyen des logements (23%) entre 1996 et 2006. La combinaison de l'évolution de ces deux variables a fait en sorte que le taux d'effort moyen est passé de 30% à 28,2%. Ce résultat est essentiellement attribuable à l'évolution de ces variables entre 1996 et 2001, puisque de 2001 à 2006, le revenu moyen s'est accru moins rapidement que le coût moyen du logement. En ne tenant compte que de la période qui s'étend de 2001 à 2006, le taux d'effort moyen est passé de 27% à 28,2%. En ce qui concerne les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, la situation s'est quelque peu détériorée depuis 1996. En effet, le revenu moyen de ces ménages a connu une hausse moins rapide que le coût moyen de leur logement, de sorte que le taux d'effort moyen, qui s'établissait à 50,6% en 1996 et 2001, a atteint 51,5% en 2006.

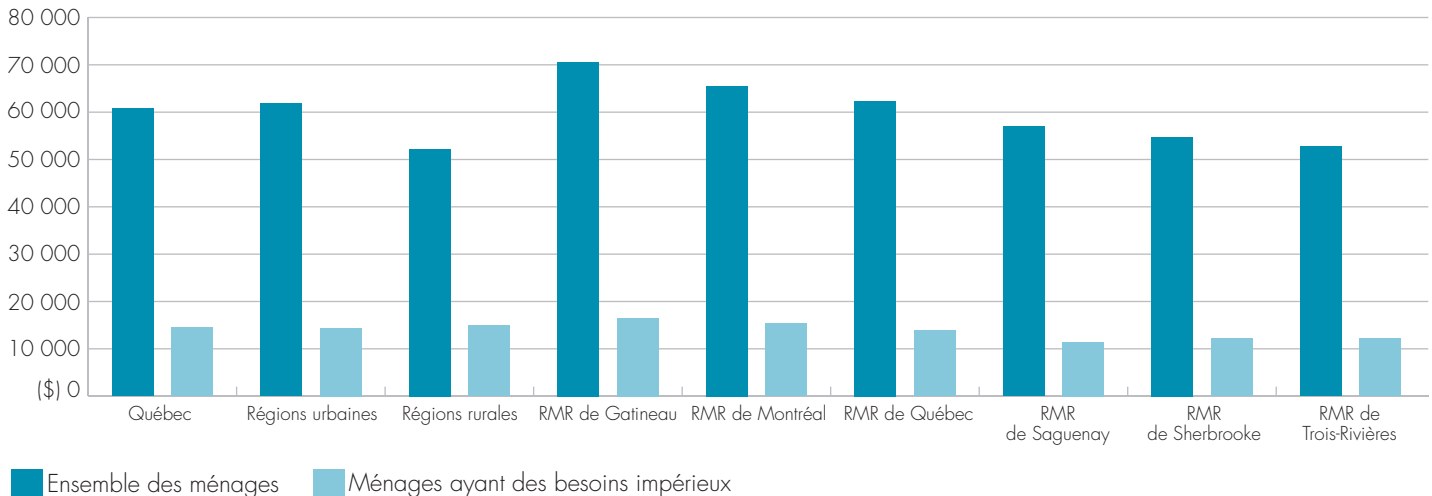
RMR DE QUÉBEC

Entre 1996 et 2006, la diminution de la proportion des ménages en situation de besoins impérieux en matière de logement dans la RMR de Québec a été comparable à celle de l'ensemble du Québec. De 14,3% qu'elle était en 1996, cette part est progressivement passée à 9,3% en 2006, un des taux les plus faibles parmi les RMR du Québec. Cela correspond à 28 695 ménages, soit près de 11 300 ménages de moins qu'en 1996. La proportion de ménages qui étaient en situation de besoins impérieux en raison d'un logement de qualité et de taille insuffisante était moindre que dans l'ensemble du Québec. Toutefois, 95,6% des ménages de cette RMR qui avaient des besoins impérieux en matière de logement étaient dans cette situation en raison d'un logement inabordable. Il s'agit d'une proportion similaire depuis 1996, qui demeure supérieure à celle observée pour l'ensemble du Québec.

Entre 1996 et 2006, le revenu annuel moyen a augmenté de 37,8% et le coût du logement de 17,6%, avec pour résultat une baisse régulière du taux d'effort moyen qui s'est inscrit à 20,2% en 2006, un taux inférieur à la moyenne au Québec. Le revenu annuel moyen des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement s'élevait à 13 847\$ en 2006, en hausse de 13,8% par rapport à 1996. Cette croissance, inférieure à celle du coût du logement de ces ménages, a mené à une hausse du taux d'effort moyen qui a atteint 50,8% en 2006, un ratio légèrement inférieur à celui de l'ensemble du Québec.

GRAPHIQUE 5


Revenu annuel moyen (\$) de l'ensemble des ménages et des ménages ayant des besoins impérieux – certains territoires du Québec – 2006



Source : SCHL

RMR DE GATINEAU

À la manière des autres RMR du Québec, celle de Gatineau a vu sa proportion de ménages en situation de besoins impérieux en matière de logement être réduite entre 1996 et 2006. Elle est passée de 14,3% à 10,3%. Cette baisse de quatre points de pourcentage en dix ans a été la plus faible, avec celle de Trois-Rivières, pour l'ensemble des RMR du Québec. Pendant cette période, le nombre de ces ménages a diminué de 1 150. La baisse s'est, en fait, essentiellement réalisée entre 1996 et 2001 puisque, entre 2001 et 2006, 675 ménages ayant des besoins impérieux se sont ajoutés à la liste. Ainsi, entre 2001 et 2006, la baisse dans la proportion des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement est imputable à la croissance du nombre de ménages (13,2%) qui a été supérieure à celle du nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (6,2%) et non à une baisse réelle de ces derniers. Depuis 1996, la proportion de ménages ayant un besoin impérieux en raison d'un logement de qualité insuffisante dans la région de Gatineau est légèrement supérieure (près de 14%) à celle du Québec.

C'est dans cette région que le revenu annuel moyen était le plus élevé au Québec en 2006. Il s'établissait à un peu plus de 70 600 \$ pour l'ensemble des ménages et à 16 500 \$ chez les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Cela représentait des revenus moyens plus élevés d'environ 15% qu'ailleurs dans la province. La même année, le coût mensuel moyen du logement était de 854 \$, soit 18% de plus que la moyenne québécoise. En ce qui a trait

aux ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, le coût mensuel moyen s'élevait à 637 \$, soit 13% de plus qu'ailleurs au Québec. De 1996 à 2006, la croissance du revenu annuel moyen (+37%) pour l'ensemble des ménages ayant été plus considérable que celle du coût mensuel moyen des logements (21%), le taux d'effort moyen a baissé, passant de 22,6% en 1996 à 20,5% en 2006. On a observé une situation similaire chez les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, de sorte que le taux d'effort moyen a fléchi d'un point de pourcentage, avec un taux de 49,7% en 2006.

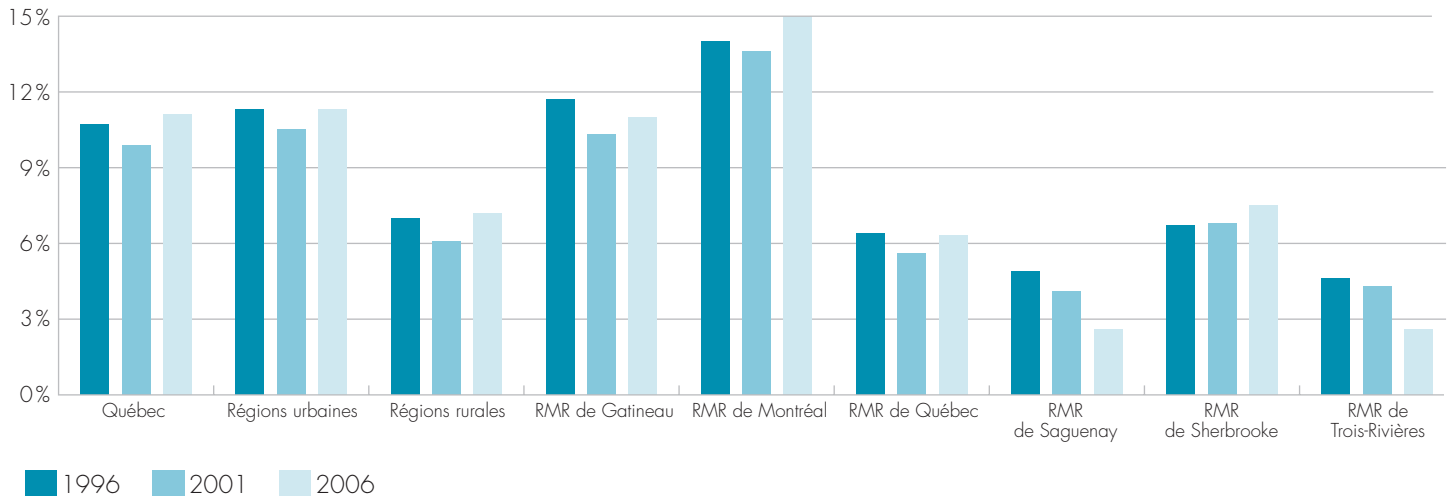
RMR DE SAGUENAY

Dans la RMR de Saguenay, la proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement était de 13,3% en 1996. Ce taux a régulièrement baissé pour s'établir à 8,2% en 2006, et ainsi atteindre la proportion la plus basse des six RMR du Québec. Comparativement à 1996, cela représentait environ 2 300 ménages de moins dans cette situation, dont 1 510 ménages locataires. Saguenay est également la région du Québec où le pourcentage des ménages ayant un besoin impérieux en raison d'un logement inabordable est le plus élevé; en 2006, 97,3% de ces ménages était dans ce cas. À l'inverse, c'est, avec Trois-Rivières, dans cette région que la proportion de ménages ayant un besoin impérieux en raison d'un logement de taille insuffisante était la plus faible au Québec.

GRAPHIQUE 6



Évolution de la proportion de ménages ayant des besoins impérieux en raison d'un logement de taille insuffisante – certains territoires du Québec – 1996, 2001 et 2006



Source : SCHL; calculs SHQ

RMR DE SAGUENAY (SUITE)

Le revenu annuel moyen de l'ensemble des ménages de la région s'élevait à près de 57 000 \$ en 2006, en progression de 30,6% depuis 1996. Parallèlement, le coût mensuel moyen des logements atteignait 623 \$, en hausse de 13,7%, la plus faible hausse des RMR du Québec, par rapport au coût mensuel moyen de 548 \$ de 1996. En conséquence, le taux d'effort moyen a régressé pour se situer à 19,3% en 2006. Saguenay est donc demeuré la RMR québécoise ayant le taux d'effort moyen le plus bas, position qu'elle occupe depuis 1996. La région affichait aussi le revenu annuel moyen le moins élevé des ménages qui éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement (11 444 \$ en 2006). À 449 \$, le coût mensuel moyen du logement de ces ménages constituait également le niveau de loyer le plus bas des régions métropolitaines du Québec. Bien qu'il ait légèrement diminué entre 1996 et 2006, le taux d'effort moyen des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement était élevé au Saguenay, affichant 50,6%.



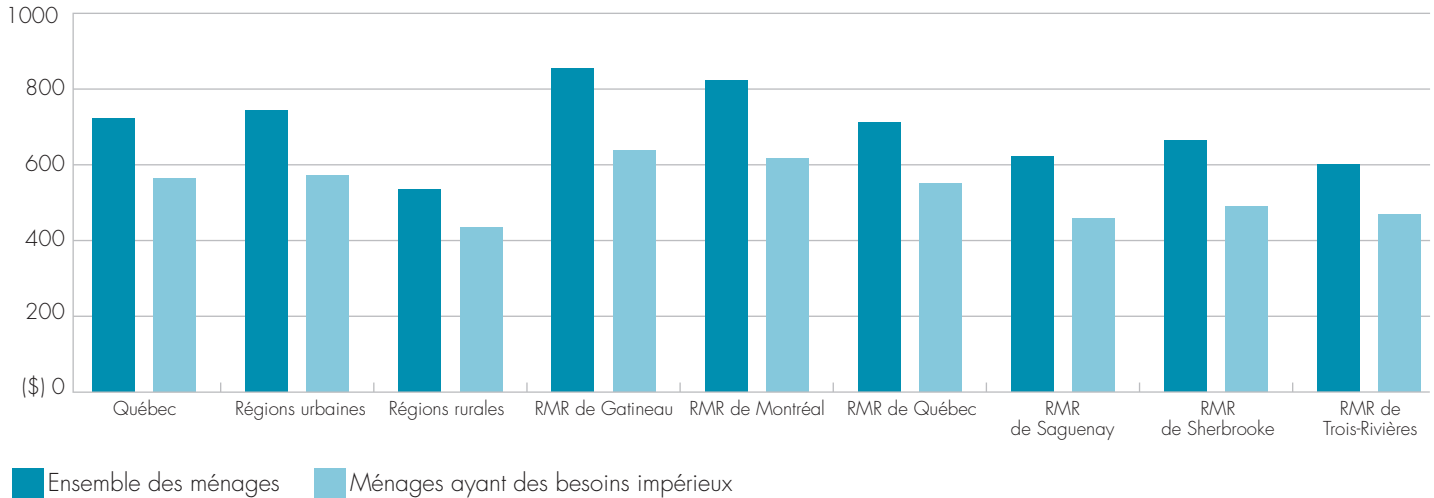
RMR DE SHERBROOKE

La proportion de ménages sherbrookoises ayant des besoins impérieux en matière de logement est passée de 16,2% à 9,5% de 1996 à 2006. Il s'agit d'une baisse de 6,8 points de pourcentage; la plus importante au Québec. Cela représente une diminution de 1 660 ménages, qui s'est essentiellement produite au cours de la période 1996-2001, puisqu'entre 2001 et 2006 leur nombre est demeuré inchangé. Le fait d'habiter un logement inabordable constitue la principale raison pour laquelle la très grande majorité (96%) des ménages étaient en situation de besoin impérieux de logement dans la région en 2006 et dans les années précédentes.

Après la RMR de Montréal, c'est à Sherbrooke que le coût mensuel moyen du logement a le plus augmenté entre 1996 et 2006. Toutefois, considérant que le revenu annuel moyen s'est accru encore plus rapidement, le taux d'effort moyen des ménages a diminué pour atteindre 21,7% en 2006, un taux supérieur à la moyenne québécoise. La situation diffère en ce qui concerne les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Le revenu annuel moyen de ces ménages était en hausse de 9,4%, un taux inférieur à la progression du coût mensuel moyen du logement (près de 15%) qui s'élevait à 489 \$. Le taux d'effort moyen de ces ménages a augmenté de 2,7 points de pourcentage entre 1996 et 2006, la plus forte variation à la hausse des RMR du Québec, de sorte qu'il a atteint 51,3%, dépassé seulement par la RMR de Montréal.

GRAPHIQUE 7


Coût mensuel moyen (\$) du logement de l'ensemble des ménages et des ménages ayant des besoins impérieux – certains territoires du Québec – 2006



Source : SCHL

RMR DE TROIS-RIVIÈRES

Dans la région de Trois-Rivières, une diminution de la proportion des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement a été observée entre 1996 (16,3%) et 2006 (12,3%); ce dernier taux est demeuré le plus élevé des RMR du Québec après celui de Montréal. Cette baisse correspond à 1 120 ménages de moins ou -12,8% par rapport à 1996, soit la plus petite baisse en variation après celle de Gatineau. En outre, tout comme dans les régions métropolitaines de Sherbrooke et de Gatineau, la diminution du nombre de ces ménages à Trois-Rivières a été observée strictement durant la période 1996-2001. En effet, le nombre de ménages dans cette situation a augmenté de 385 entre 2001 et 2006. On remarque également une proportion moindre de ménages ayant éprouvé des besoins impérieux en raison d'un logement dont la qualité ou la taille était insuffisante comparativement aux autres régions métropolitaines du Québec.

Le revenu annuel moyen des ménages de la RMR de Trois-Rivières s'élevait à 52 770 \$ en 2006, affichant le niveau le plus faible des RMR du Québec. Sa progression de 27% entre 1996 et 2006 était également la moins importante des RMR. Cependant, le coût mensuel du logement était le plus faible au Québec (599 \$) ainsi que sa progression, la plus faible après celle du Saguenay. Le résultat final : le taux d'effort moyen a diminué, mais un peu moins que pour l'ensemble du Québec. En 2006, ce taux s'établissait à 20,7%. Dans le cas des ménages qui éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, sur une période de dix ans, leur revenu annuel moyen a augmenté plus que le coût de leur logement, ce qui a fait diminuer leur taux d'effort moyen à 48,1% en 2006, le moins élevé des RMR du Québec.

CONCLUSION

Comme démontré, il y a eu une baisse non négligeable, et généralisée aux différentes RMR du Québec, de la proportion des ménages ayant éprouvé des besoins impérieux en matière de logement entre 1996 et 2006. De façon générale, cela s'explique par une conjoncture économique favorable et par la croissance du revenu annuel moyen des ménages qui a été supérieure à celle du coût des logements pendant cette période. Les interventions du gouvernement du Québec en matière de logement social expliquent également une partie de ces résultats, notamment pour la période qui s'étend de 2001 à 2006. En effet, du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2005, 4 112 subventions de supplément au loyer ont été allouées pour les ménages à faible revenu. En outre, 217 logements à loyer modique ont été bâtis, essentiellement sur le territoire du Nunavik, et 5 150 suppléments au loyer d'urgence ont été attribués pour des ménages frappés par la pénurie de logements. Au total, ce sont 9 479 interventions du gouvernement qui ont fait en sorte que des ménages en situation de besoin impérieux ont pu obtenir un logement acceptable sans devoir payer plus de 25% de leur revenu pour se loger. Ainsi, plus de la moitié des 17 800 ménages locataires québécois qui n'avaient plus de besoins impérieux en matière de logement en 2006 ne font plus partie de ce groupe grâce aux efforts du gouvernement. Et ces efforts se poursuivent. Depuis janvier 2006, 2 611 suppléments au loyer de plus ont été consentis au bénéfice de ménages à faible revenu.



LE MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC AU 1^{ER} TRIMESTRE DE 2009

PAR DANY DUTIL



RÉSUMÉ

L'activité sur le marché résidentiel québécois et canadien a fléchi au début de 2009, tant sur le marché du neuf que de l'existant. La situation a cependant été plus difficile dans les autres provinces qu'au Québec. En outre, alors qu'ils ont poursuivi leur montée au Québec, le prix de vente moyen des maisons existantes et l'indice de prix des logements neufs ont baissé ailleurs au Canada.



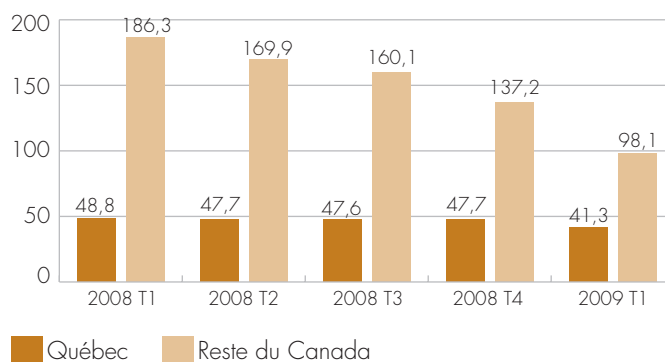
MISES EN CHANTIER – ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET RÉPARTITION RÉGIONALE

Au premier trimestre de 2009, le nombre de mises en chantier sur le territoire québécois s'élevait à 6 902, en baisse de 19,2% en comparaison du premier trimestre de 2008. Même s'il s'agit d'un recul important de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle neuve, cette situation s'avère nettement moins marquante que la chute observée ailleurs au Canada où, de 35 068 qu'elles étaient il y a un an, les mises en chantier sont tombées à 16 971 au premier trimestre de 2008, soit une diminution de près de 52%. Le nombre de logements mis en chantier a particulièrement diminué dans les Prairies (-68,9%) et en Colombie-Britannique (-67%). L'affaiblissement général de l'économie canadienne a fini par atteindre, avec un certain retard et une amplitude moindre qu'ailleurs au Canada cependant, le secteur résidentiel québécois. Les données désaisonnalisées annualisées des mises en chantier, qui permettent de suivre l'évolution des mises en chantier d'un trimestre à l'autre, démontrent qu'au Québec elles sont restées à un niveau comparable au cours de 2008 et que le recul observé au premier trimestre de 2009 y a été moins prononcé que dans les autres provinces canadiennes. Dans celles-ci, le niveau des mises en chantier a régulièrement diminué d'un trimestre à l'autre en 2008, une décroissance qui s'est amplifiée à partir de l'automne. Par ailleurs, signe que le ralentissement économique persiste, la baisse des mises en chantier au Québec au premier trimestre de 2009 a coïncidé avec une hausse importante de logements nouvellement construits, mais non écoulés, surtout des maisons individuelles qui constituent les logements les plus coûteux.

GRAPHIQUE 8



Évolution récente des mises en chantier (en nombre désaisonnalisé annualisé) au Québec et dans le reste du Canada – 2008 et 2009 – par trimestre (T)



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

À l'exception des régions de moins de 10 000 habitants, les centres urbains du Québec ont connu une diminution du nombre de mises en chantier au premier trimestre de 2009. On y a dénombré 5 227 mises en chantier comparativement à 7 284 (-28,2%) au trimestre correspondant en 2008. Tous les types de construction (appartements, maisons individuelles, jumelées et en rangée) en ont fait les frais. La diminution du nombre de fondations a été plus perceptible dans l'ensemble des six RMR (-31%) que dans les centres urbains de 10 000 à 99 999 habitants (-8%).

Deux RMR du Québec ont bénéficié d'une augmentation de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle neuve au premier trimestre de 2009 : Gatineau d'abord, où les mises en chantier de maisons individuelles et jumelées se sont accrues, et plus particulièrement Sherbrooke, où les mises en chantier d'appartements ont doublé (copropriétés et logements locatifs confondus). La situation a été très différente dans les autres RMR : le nombre de mises en chantier a chuté de 30,5% à Montréal, de 43,5% à Québec, de 60,2% à Trois-Rivières et, dans une moindre mesure, de 8,6% à Saguenay. Dans la RMR de Montréal, tous les types de bâtiment ont été touchés, mais plus spécialement les maisons individuelles et les appartements. La situation de la RMR de Québec est particulière puisqu'une large part du recul des mises en chantier (75%) est attribuable au fait qu'aucune nouvelle résidence pour personnes âgées n'a été mise en chantier au premier trimestre de 2009, alors qu'il y en avait eu 284⁵ un an plus tôt. Dans la région trifluvienne, tous les types de construction ont connu un repli, particulièrement perceptible dans le marché des maisons jumelées et en rangée. À Saguenay, c'est la diminution des mises en chantier de maisons individuelles qui explique la baisse. Dans les centres urbains de 10 000 à 99 999 habitants, la hausse du nombre de nouvelles fondations dans les agglomérations de Granby, Cowansville et Sainte-Sophie n'a pu compenser la réduction dans les

municipalités de Salaberry-de-Valleyfield, Victoriaville et Saint-Lin-Laurentides. Enfin, hors des centres urbains, le nombre de maisons individuelles et d'appartements nouvellement mis en chantier a plus que doublé, ce qui a freiné le ralentissement des mises en chantier sur le territoire québécois au premier trimestre de 2009.

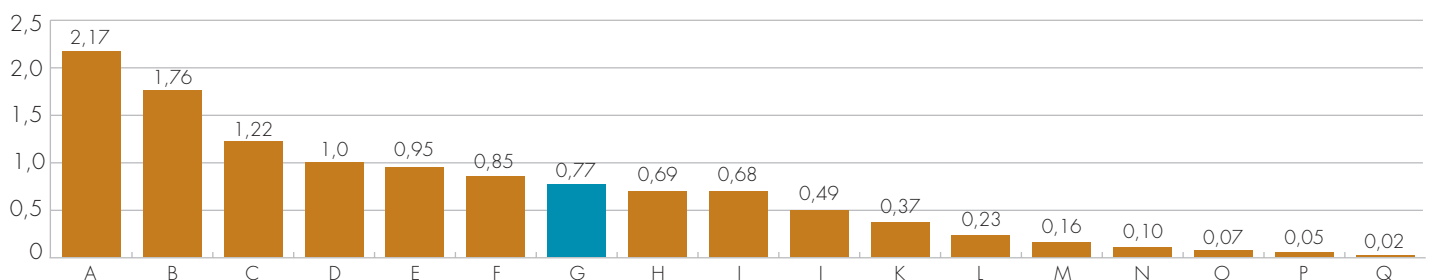
Dans les régions administratives, c'est à Laval qu'il y a eu le plus de mises en chantier par 1 000 habitants au premier trimestre de 2009, suivi de l'Outaouais et de Lanaudière. Le tiers des nouveaux logements mis en chantier dans les centres urbains du Québec pendant cette période se trouve dans ces régions. La Montérégie vient au quatrième rang. Cette région, la plus peuplée au Québec après Montréal, est aussi celle où le niveau de mises en chantier (1 413) a été le plus élevé, représentant près du quart des mises en chantier des centres urbains. L'île de Montréal se classe au huitième rang lorsque l'activité dans le secteur de la construction résidentielle neuve est mise en relation avec sa population, mais au second rang en nombre absolu (926 unités). Dix des seize régions administratives étudiées⁶ présentent un ratio de mises en chantier par 1 000 habitants inférieur à la moyenne québécoise.



GRAPHIQUE 9



Mises en chantier par 1 000 habitants – régions administratives du Québec – premier trimestre de 2009



A-Laval B-Outaouais C-Lanaudière D-Montérégie E-Laurentides F-Estrie **G-Le Québec** H-Capitale-Nationale I-Centre-du-Québec J-Montréal K-Bas-Saint-Laurent L-Mauricie M-Saguenay-Lac-Saint-Jean N-Chaudière-Appalaches O-Côte-Nord P-Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine Q-Abitibi-Témiscamingue

Source : SCHL; calculs SHQ

5 SCHL, Actualités habitation, RMR de Québec, deuxième trimestre de 2009, p. 2.

6 Il n'y a aucun centre de 10 000 habitants et plus dans la région Nord-du-Québec; celle-ci est donc exclue.



MISES EN CHANTIER – PAR MARCHÉ VISÉ

À l'exception des mises en chantier de logements coopératifs qui ont plus que triplé, passant de 142 à 453 unités, tous les marchés ont connu un recul au Québec au premier trimestre de 2009, que ce soit celui des propriétés individuelles (-12%), des copropriétés (-21,3%) ou encore des logements locatifs (-41,8%). Malgré cela, les 1 408 logements locatifs mis en chantier pendant cette période représentent 48% de tous ceux qui ont été mis en chantier au Canada, soit un peu moins que la part moyenne observée au cours des cinq dernières années qui était d'environ 52%. Par contre, de façon générale, la chute proportionnellement plus forte de l'activité de la construction résidentielle neuve dans les autres provinces canadiennes a fait en sorte que la part Québec/Canada des mises en chantier s'est avérée plus élevée qu'à l'habitude dans les autres marchés. Dans le cas des propriétés individuelles par exemple, cette part, qui s'élevait en moyenne à 20,4% de 2004 à 2008, a atteint près de 27% au premier trimestre de 2009.

LIVRAISON DE LOGEMENTS SOCIAUX COMMUNAUTAIRES ET ABORDABLES

Au premier trimestre de 2009, 174 constructions neuves ont été livrées au Québec grâce aux programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Ces logements représentent 10,2% des 1 714 logements locatifs et coopératifs qui ont été construits sur le territoire québécois pendant cette période.

INDICES DE PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

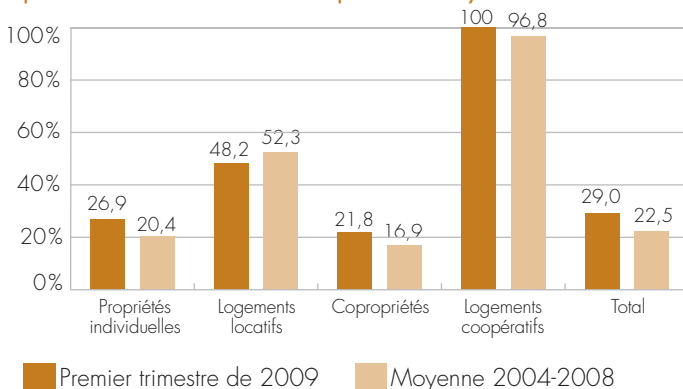
Contrairement à ce que l'on a observé ailleurs au Canada, l'indice des prix des logements neufs a continué de progresser au Québec au début de l'année 2009. En effet, l'indice global a augmenté de 4,1% en raison d'une hausse de l'indice des maisons et des terrains. Au Canada toutefois, l'indice du prix des logements neufs a reculé de 1,6% par rapport à la période correspondante l'an dernier, essentiellement en raison de la réduction de l'indice des maisons, celui des terrains s'étant légèrement élevé.



GRAPHIQUE 10



Mises en chantier par marché visé – part Québec/Canada – premier trimestre de 2009 comparé à la moyenne 2004-2008

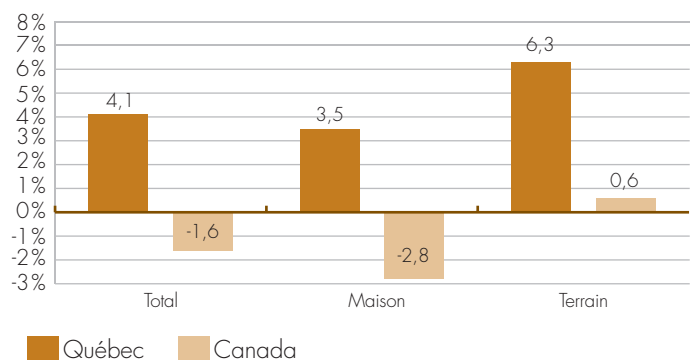


Source : SCHL, calculs SHQ

GRAPHIQUE 11



Évolution (en%) de l'indice des prix des logements neufs au Québec et au Canada – premier trimestre de 2009



Source : Statistique Canada, CANSIM, matrice 327-0005



LE MARCHÉ DE LA REVENTE DES LOGEMENTS

Parallèlement à la situation dans le secteur résidentiel neuf, le marché de la revente de maisons a régressé au Québec et ailleurs au Canada au cours du premier trimestre de 2009. Les mois de janvier et de février ont été particulièrement peu actifs au Québec, de sorte qu'il s'est vendu seulement 17 835 logements au cours des trois premiers mois de 2009, ce qui représente une baisse de 18,5% comparativement aux 21 874 unités vendues l'année précédente. La chute des ventes a été proportionnellement plus abrupte ailleurs au Canada puisque le nombre de transactions immobilières est passé de 83 328 à 59 061 au premier trimestre de 2009 (-29,1%). C'est dans l'ouest du pays, particulièrement en Saskatchewan, en Alberta et en Colombie-Britannique, que le marché immobilier de la revente s'est le plus affaibli.

En ce qui concerne la valeur moyenne des transactions immobilières au premier trimestre de 2009, le Québec s'en tire, une fois de plus, mieux que plusieurs autres provinces canadiennes. Malgré la conjoncture économique, le prix moyen des logements vendus au Québec n'a pas fléchi au cours des derniers trimestres. De janvier à mars 2009, la valeur moyenne des unités vendues a même modestement augmenté au Québec. En un an, elle est passée de 206 775 \$ à 207 885 \$. Ailleurs au Canada, on a observé un recul du prix de vente moyen pour un troisième trimestre consécutif. Cette situation s'explique notamment par une baisse des prix en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario.

CONCLUSION

Bien que le taux moyen des prêts hypothécaires à l'habitation pratiqués par les principaux prêteurs ait atteint 4,79% (pour cinq ans) en avril 2009, soit le taux mensuel le plus bas au cours des 30 dernières années, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle risque fort de poursuivre sa chute au cours des prochains mois, et ce, tant au Québec qu'ailleurs au Canada. En effet, les permis de bâtir, qui constituent un indice précurseur de l'évolution des mises en chantier, montrent un repli important depuis le début de l'année 2009: -25% au Québec et -49,5% dans les autres provinces et territoires canadiens. Le ralentissement économique actuel contribuera donc à maintenir un faible niveau d'activité dans le secteur de la construction résidentielle au cours du printemps et de l'été 2009.

HABITATION QUÉBEC

Habitation Québec est un bulletin trimestriel produit par la Société d'habitation du Québec (SHQ). La reproduction d'extraits est autorisée sans autre permission de la SHQ, à condition d'en mentionner la source. Cette publication a été réalisée sous la responsabilité de la Direction de la planification, de la recherche et du développement et de la Direction des communications de la SHQ.

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce bulletin ou pour toute demande de renseignements, composez le numéro sans frais **1 800 463-4315**.

Vous pouvez également télécharger ce document en format PDF à partir du site Web de la SHQ à l'adresse : www.habitation.gouv.qc.ca.

Vos commentaires sont toujours bienvenus. Faites-les parvenir à l'adresse : info@daction@shq.gouv.qc.ca.

ISSN : 1492-6881 (version imprimée)

ISSN : 1492-689X (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2009

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2009

© Gouvernement du Québec, 2009