

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC

Évolution de l'offre et de la demande en habitation

(La construction neuve et la rénovation)

(Les acheteurs de maisons neuves)

Septembre 1995

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC

Évolution de l'offre et de la demande en habitation

(La construction neuve et la rénovation)

(Les acheteurs de maisons neuves)

Septembre 1995

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC

Évolution de l'offre et de la demande en habitation

(La construction neuve et la rénovation)

(Les acheteurs de maisons neuves)

PRÉSENTATION GRAPHIQUE

(NOTES)

**Paul Forest
Claude-Rodrigue Deschênes**

Septembre 1995

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC

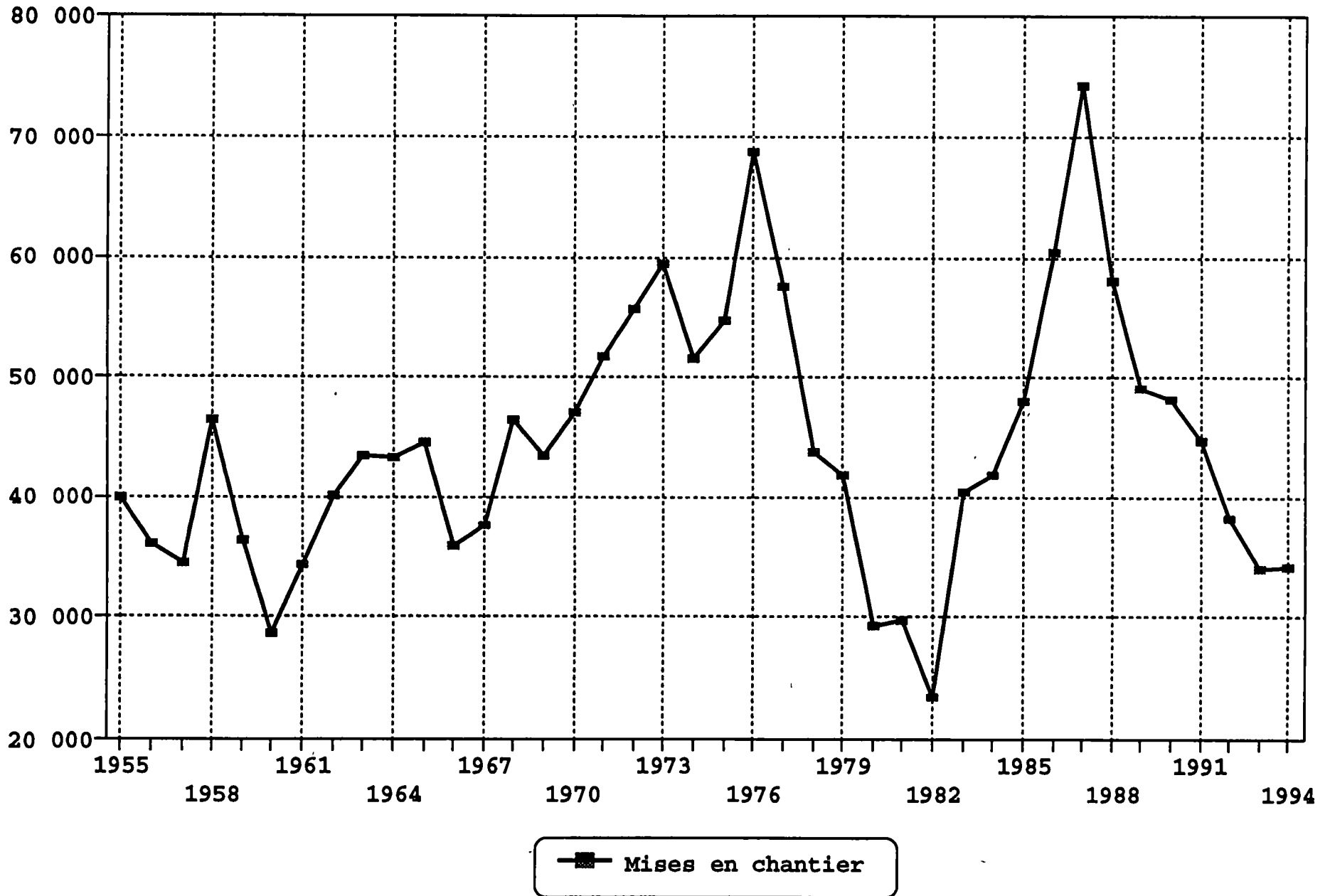
La construction neuve et la rénovation

Liste des graphiques¹

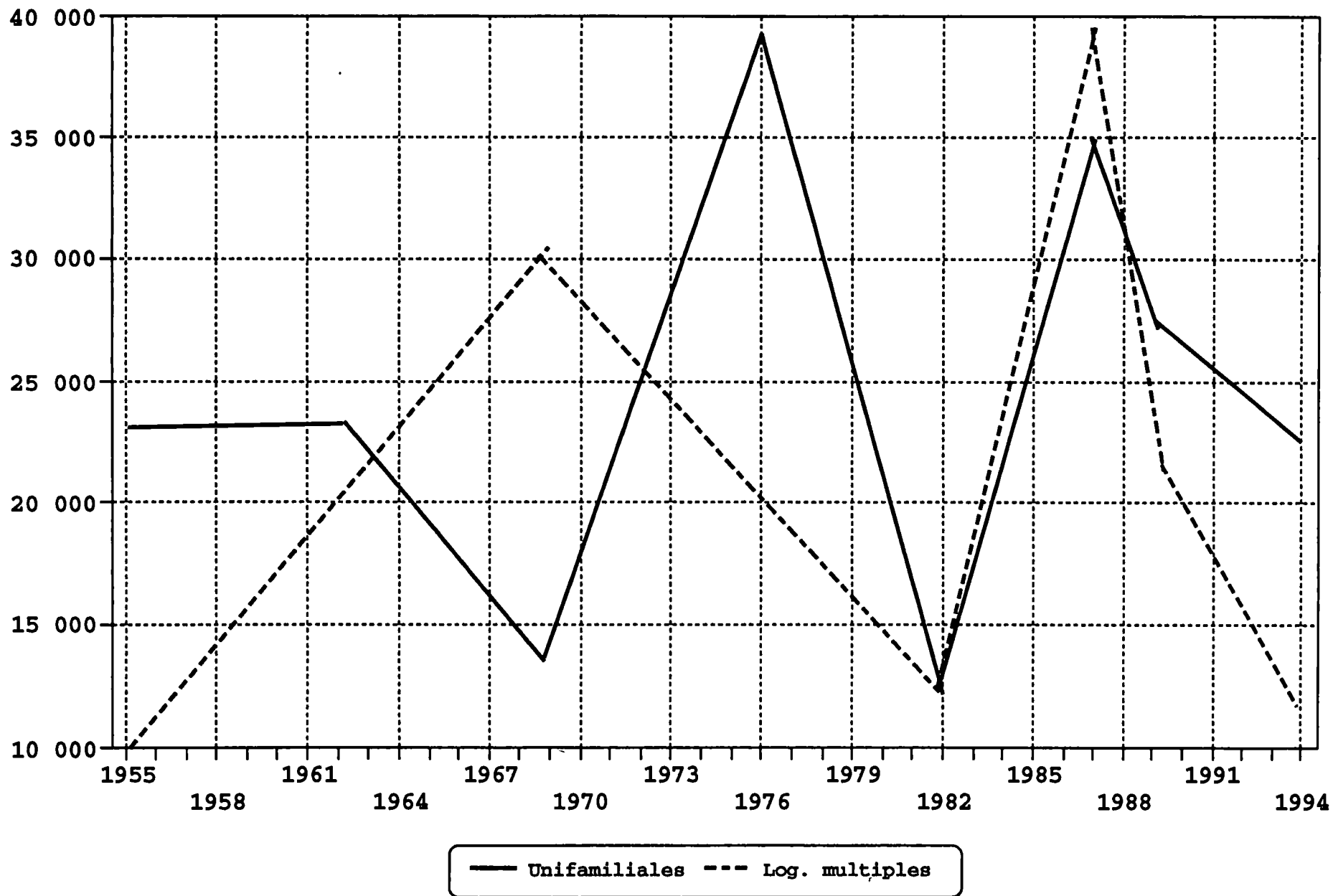
1. **La construction de logements au Québec : 1955-1994**
2. **Mises en chantier par type de bâtiment : 1955-1994**
3. **Construction de maisons unifamiliales : 1955-1994**
4. **Construction de logements multiples : 1955-1994**
5. **Mises en chantier selon la vocation du logement : 1983-1994 (Centres de 10 000 habitants et plus)**
6. **Taux d'inoccupation dans les immeubles de 6 logements et plus : 1974-1995 (Régions métropolitaines de recensement en avril)**
7. **La construction de logements et les nouveaux ménages : 1955-2015**
8. **Immobilisations dans le secteur de l'habitation : 1961-1994**
9. **Importance de la rénovation dans l'ensemble : 1961-1994**

¹ Les données utilisées pour ces graphiques proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de Statistique Canada, du Bureau de la statistique du Québec et de compilations internes.

La construction de logements au Québec 1955-1994

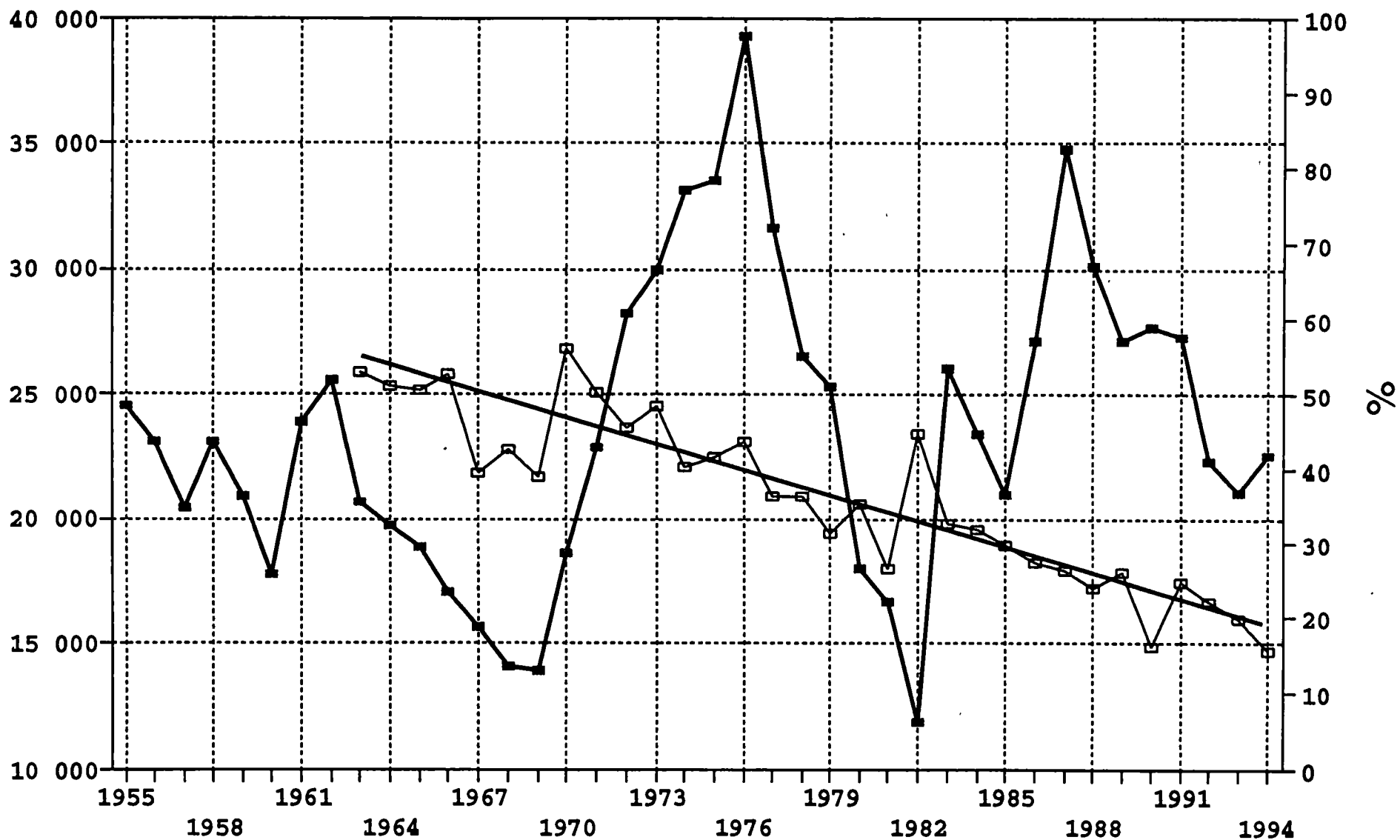


Mises en chantier par type de bâtiment 1955-1994



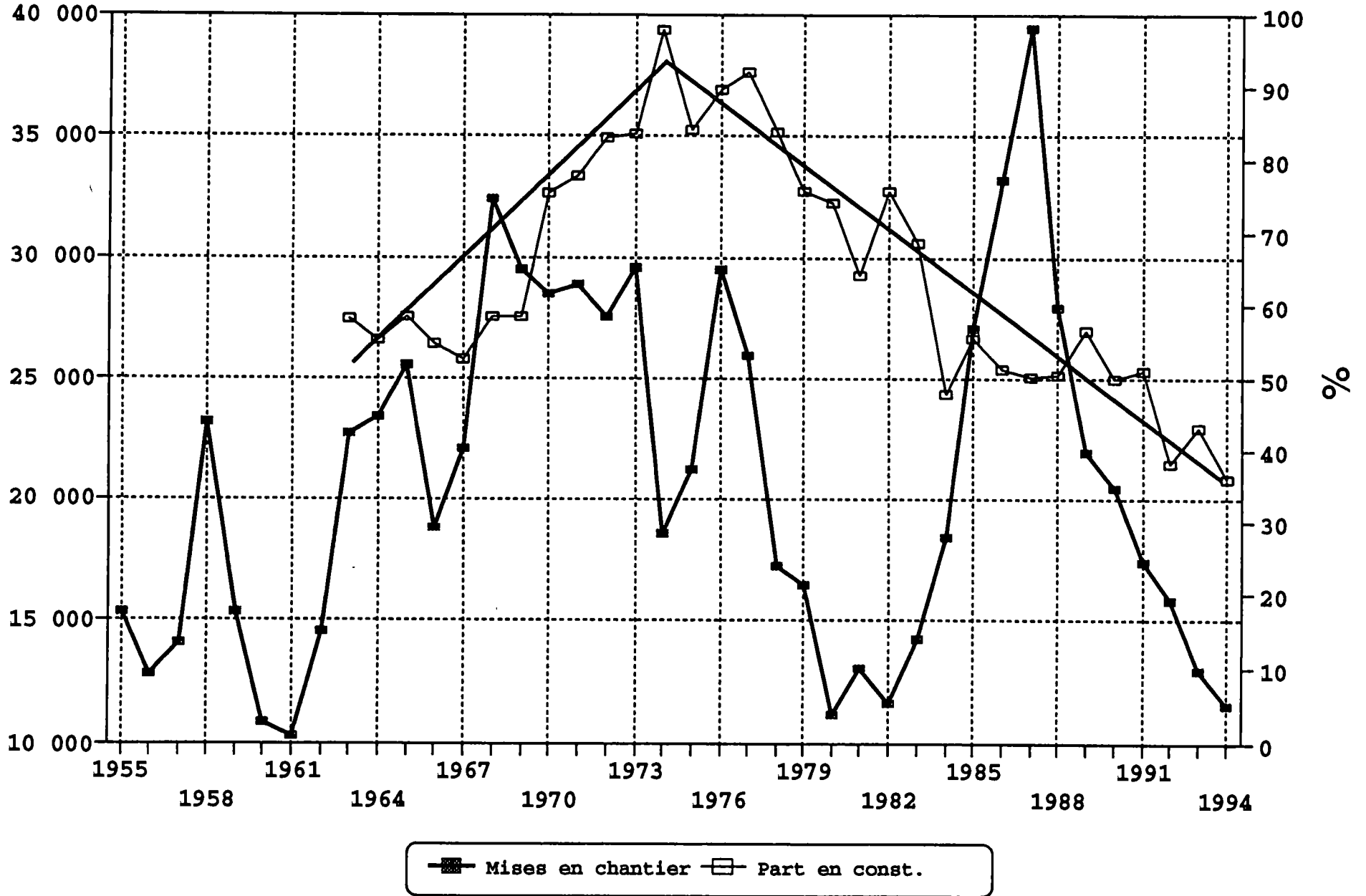
Construction de maisons unifamiliales 1955-1994

3

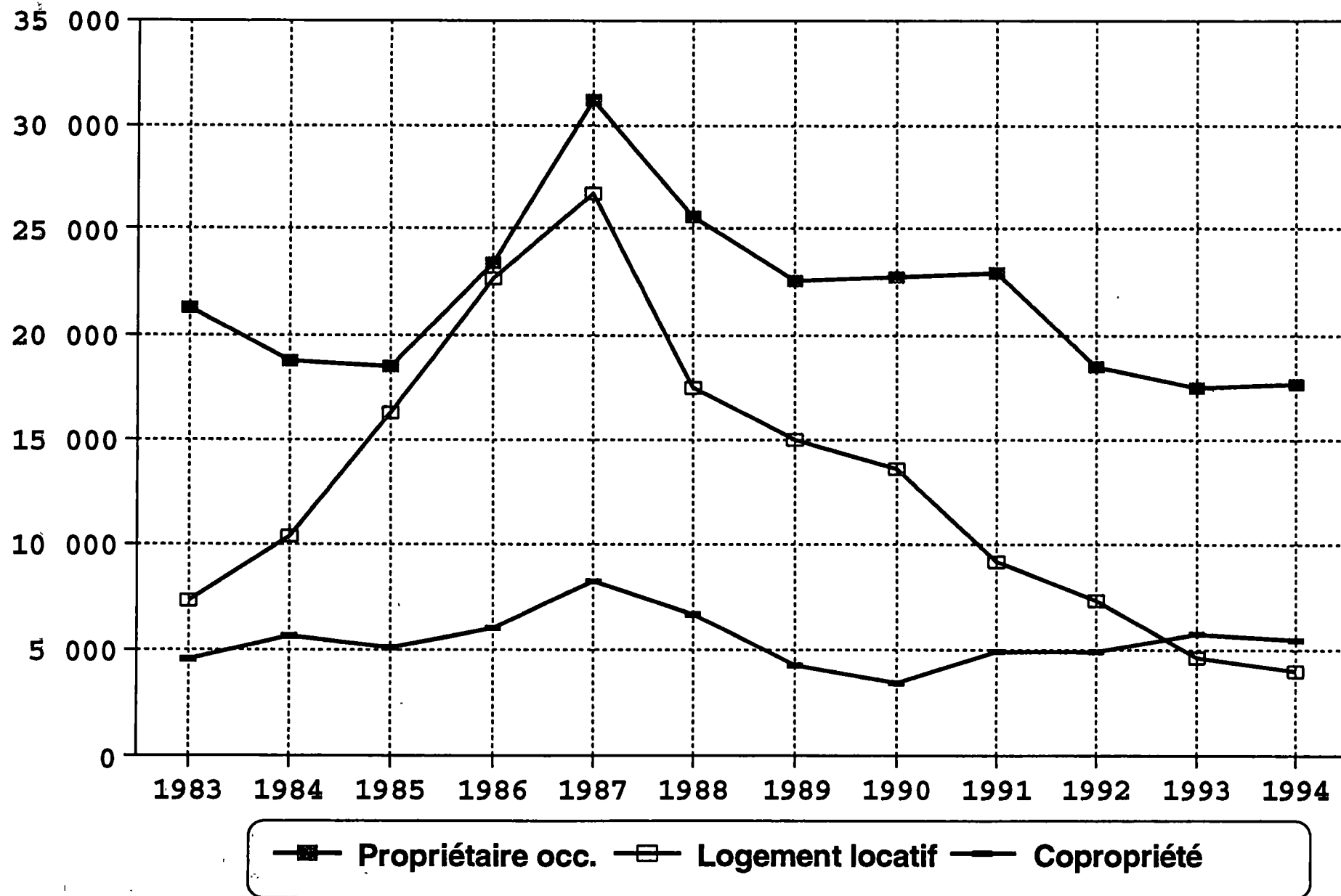


■ Mises en chantier □ Part en const.

Construction de logements multiples 1955-1994

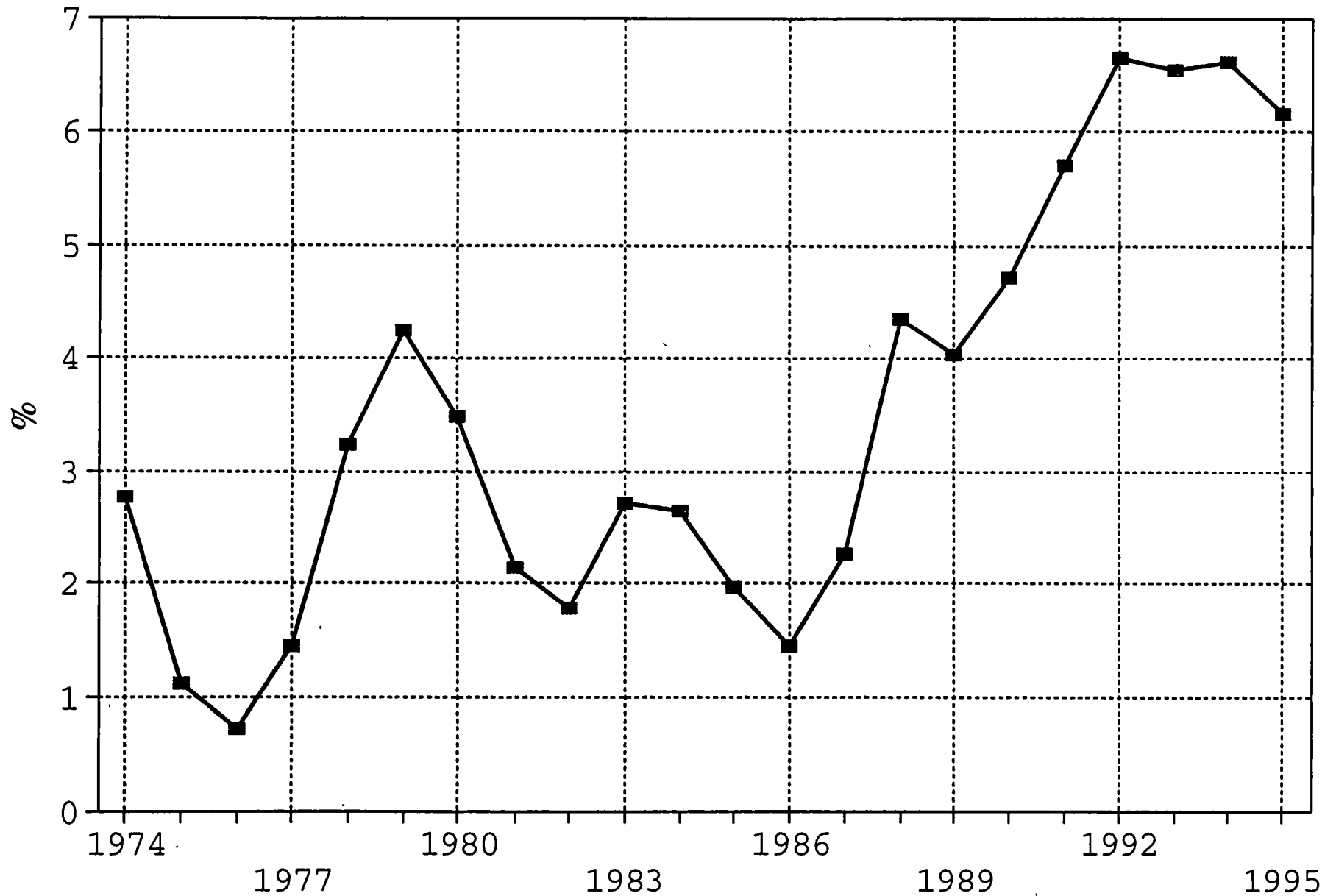


Mises en chantier selon la vocation du logement : 1983 - 1994 (Centres de 10 000 habitants et plus)

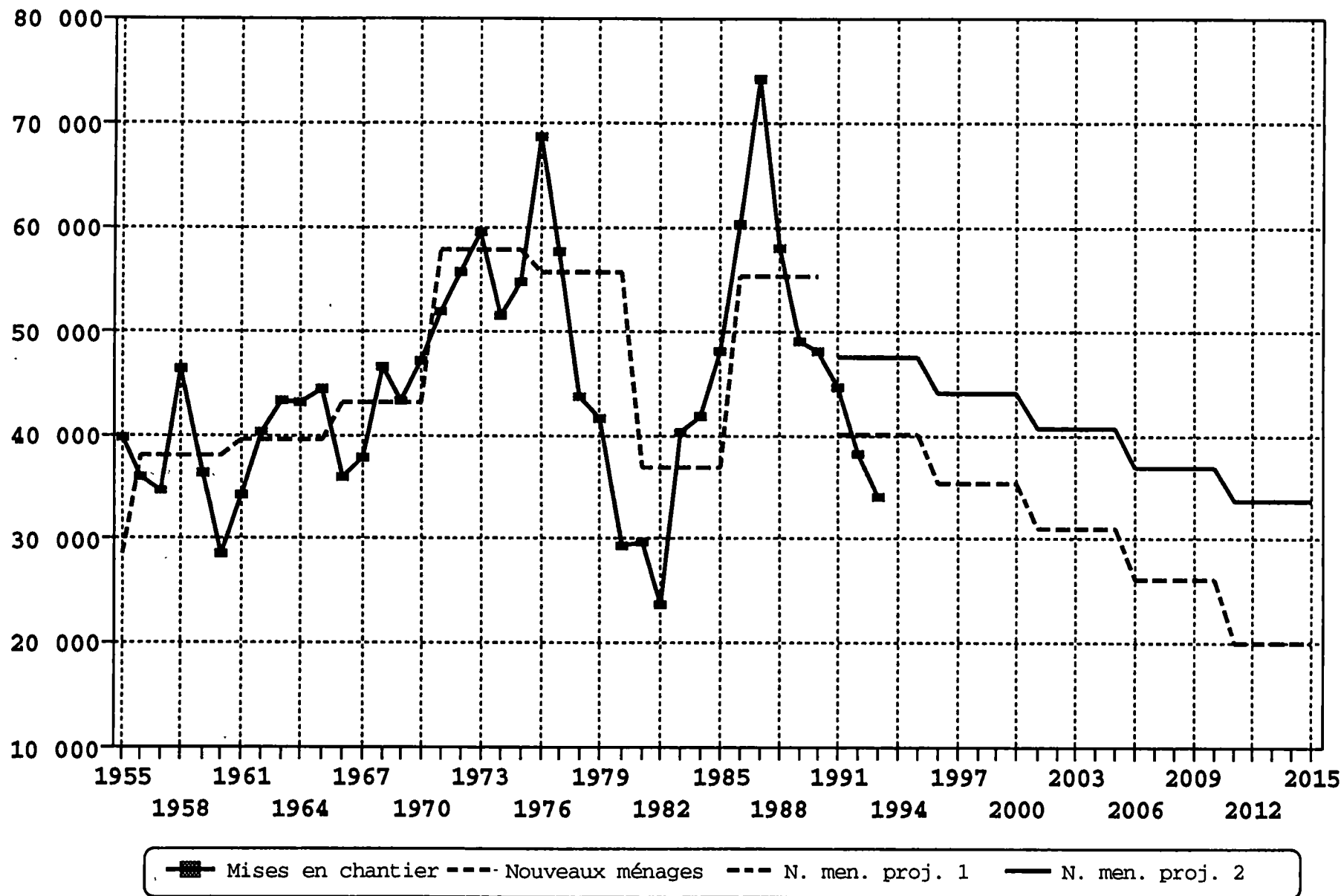


Taux d'inoccupation dans les immeubles de 6 logements et plus : 1974 - 1995

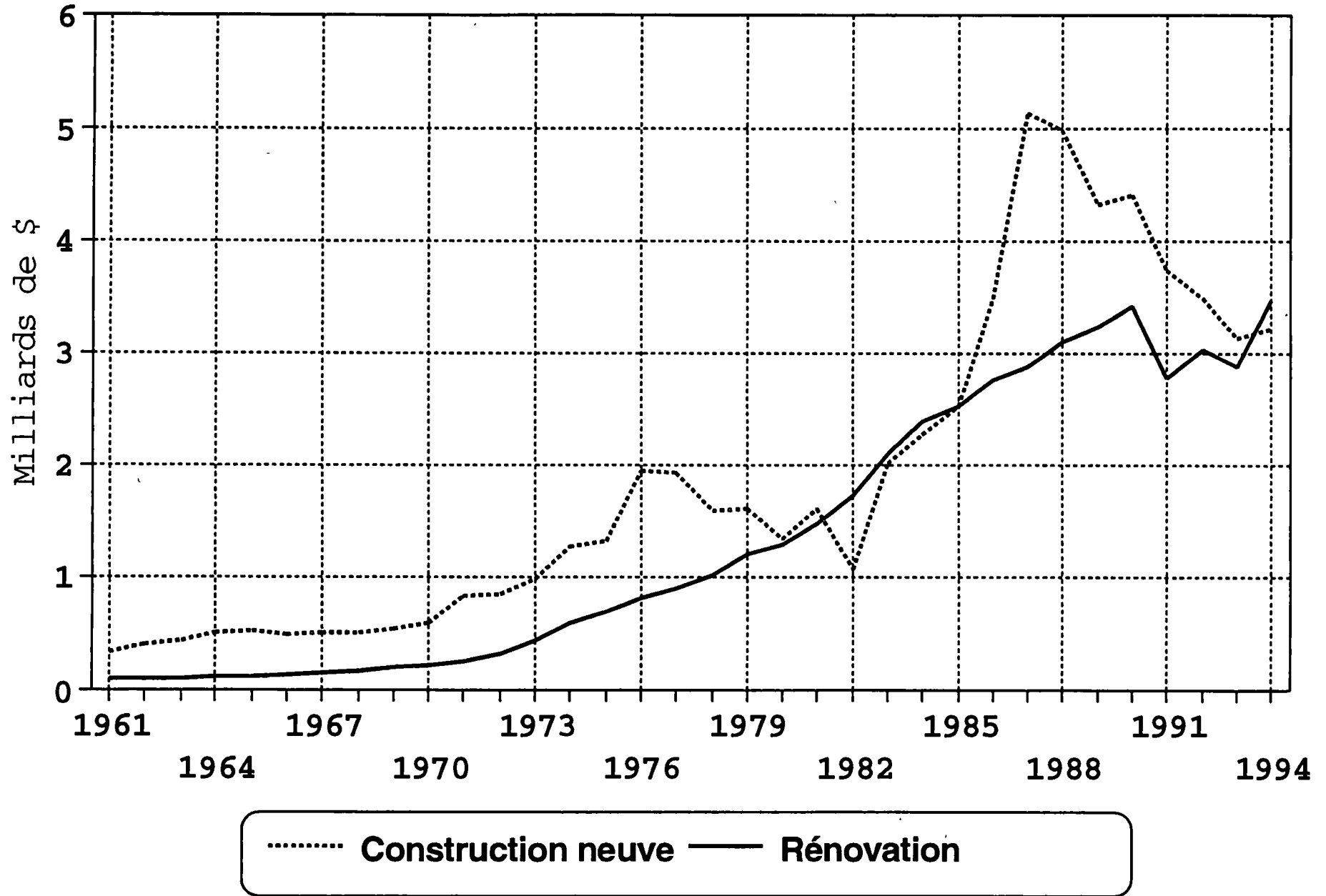
(Régions métropolitaines de recensement en avril)



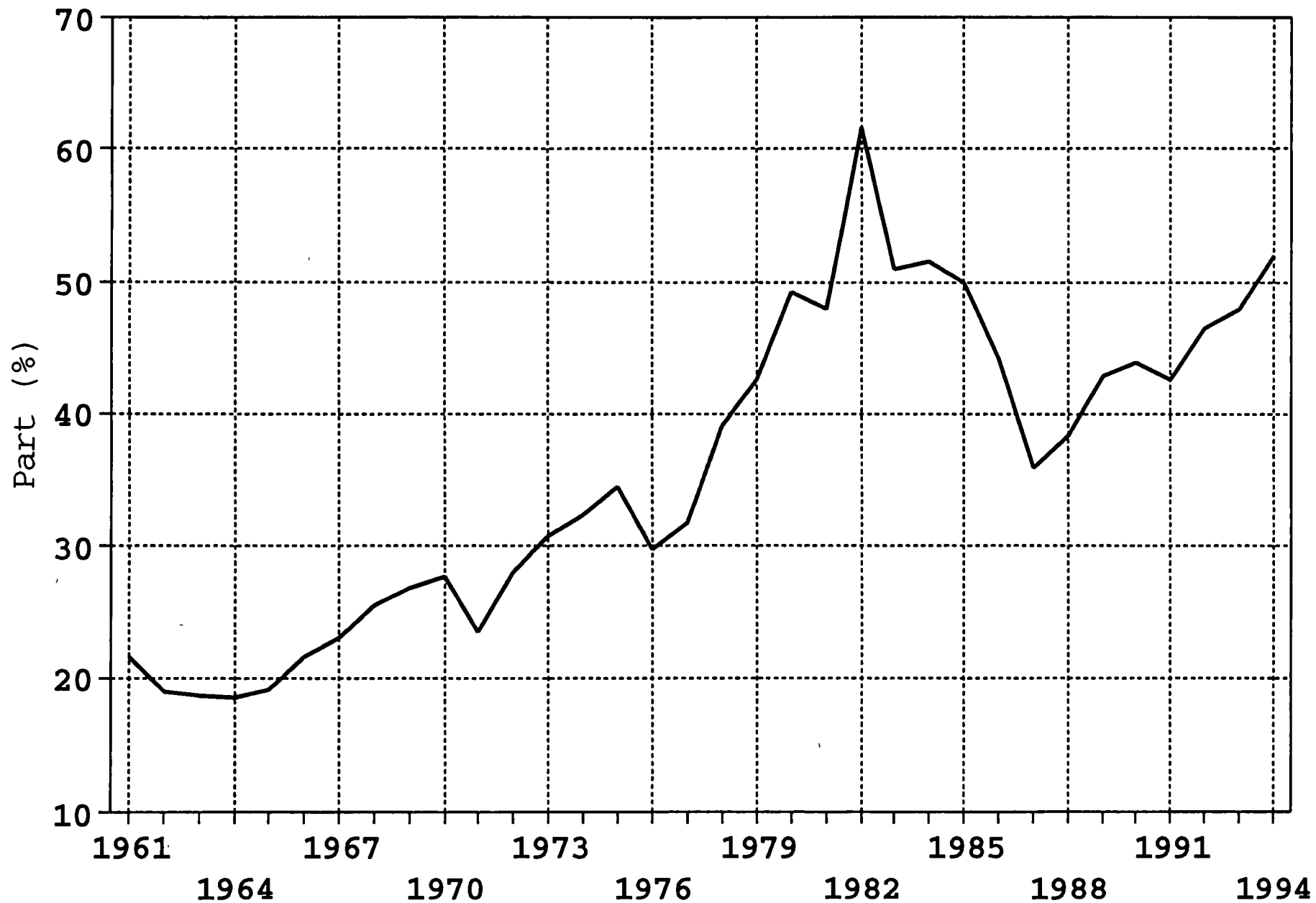
La construction de logements et les nouveaux ménages : 1955 - 2015



Immobilisations dans le secteur de l'habitation : 1961 - 1994



Importance de la rénovation dans l'ensemble : 1961 - 1994



PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC

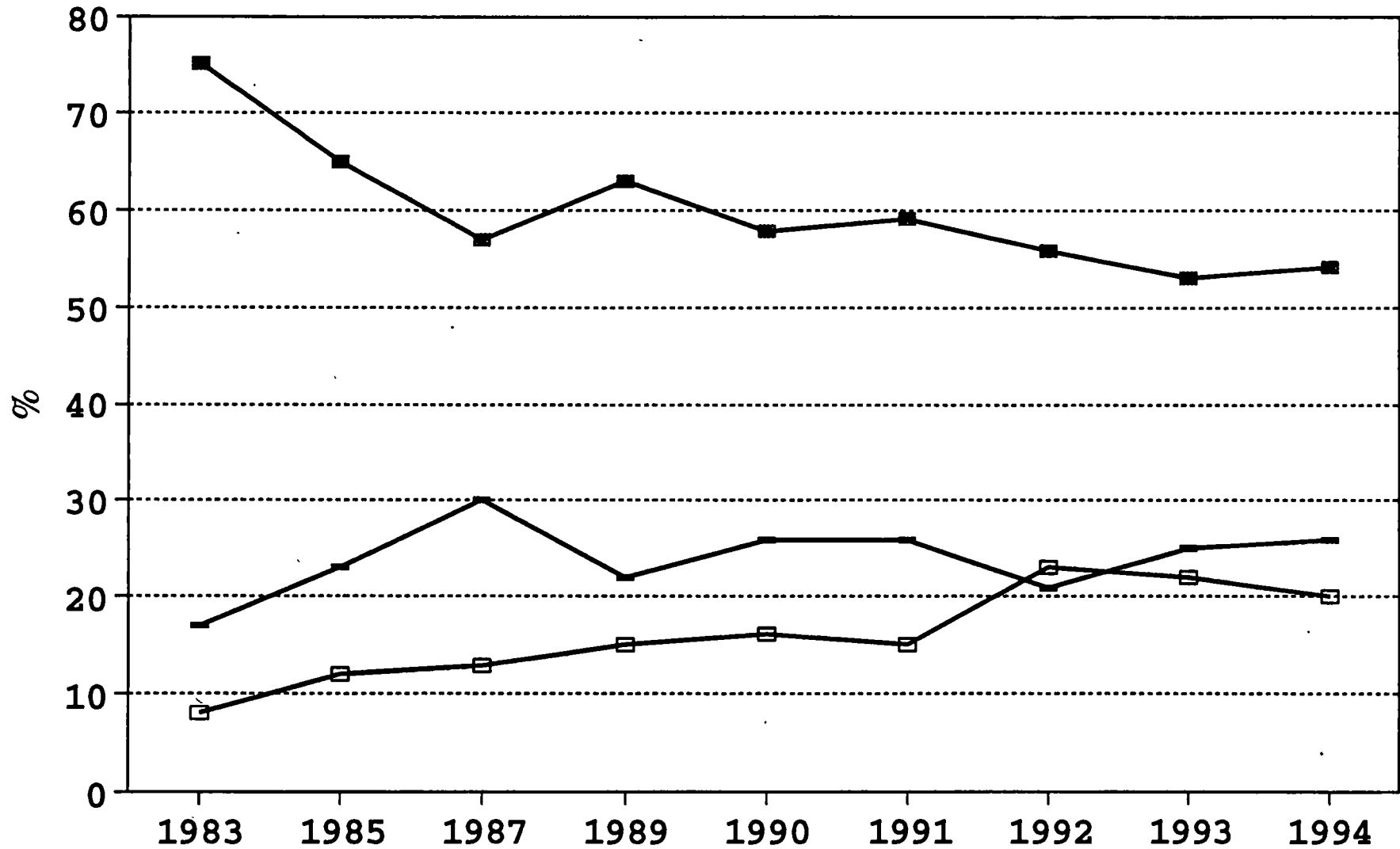
Les acheteurs de maisons neuves

Liste des graphiques¹

11. Proportion des acheteurs selon l'âge du répondant : 1983 - 1994
12. Proportion des acheteurs selon le type de ménage : 1983 - 1994
13. Évolution du prix moyen d'achat selon le type d'acheteur : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)
14. Évolution du prix moyen d'achat selon le type de propriété : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)
15. Évolution de la mise de fonds moyenne selon le type d'acheteur : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)
16. Rapport entre la mise de fonds et le prix selon le type d'acheteur : 1983 - 1994
17. Évolution du coût hypothécaire annuel selon le type d'acheteur : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)

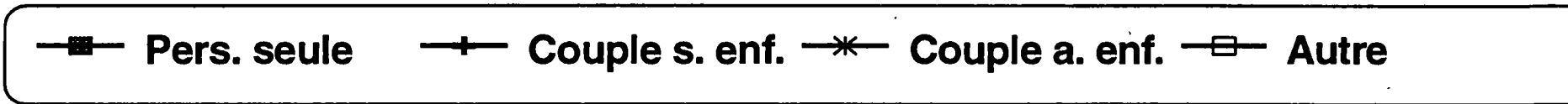
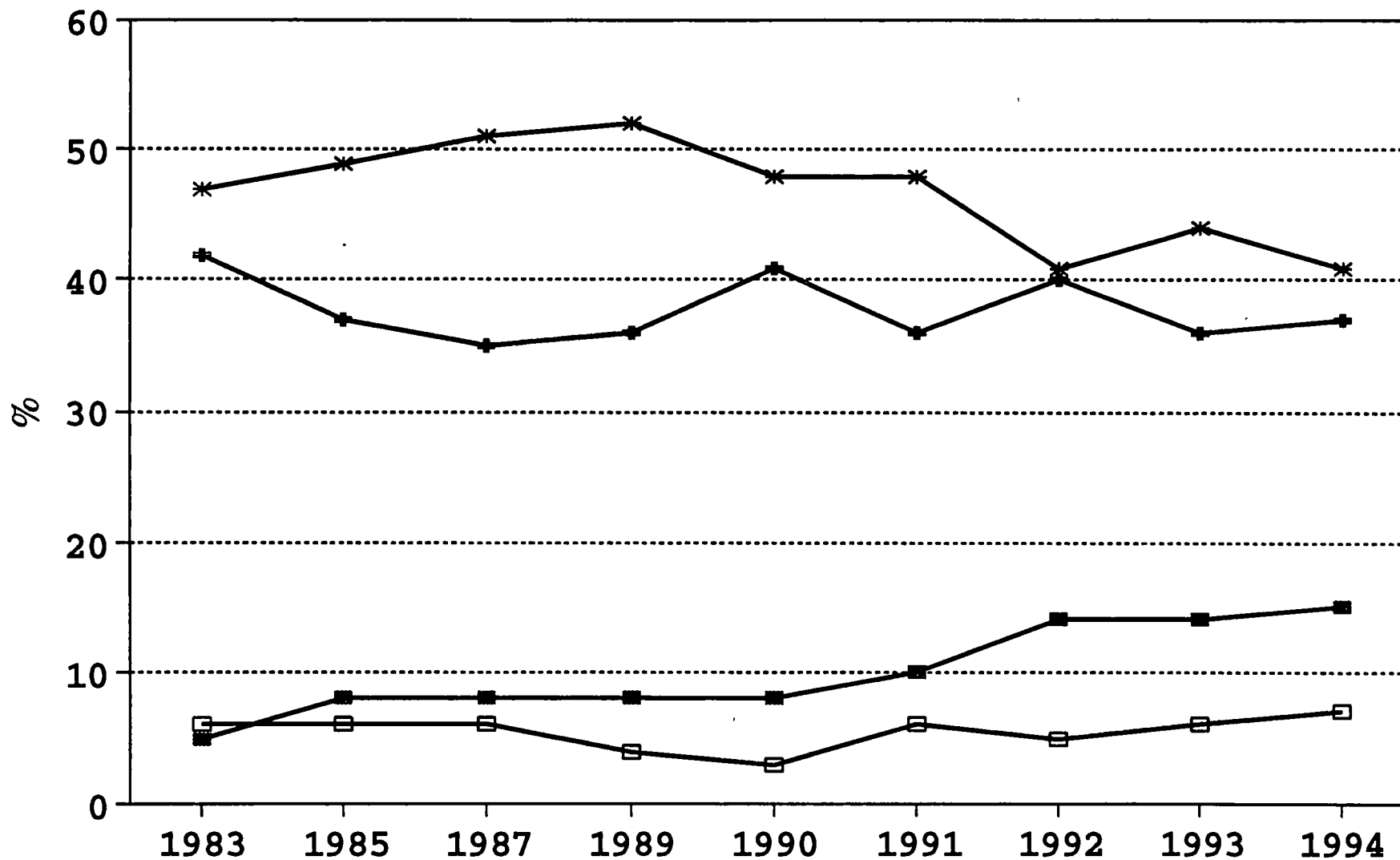
¹ Les données utilisées pour ces graphiques proviennent de compilations internes basées sur les données du sondage réalisé en association avec l'APCHQ auprès des acheteurs de maisons neuves.

Proportion des acheteurs selon l'âge du répondant : 1983 - 1994



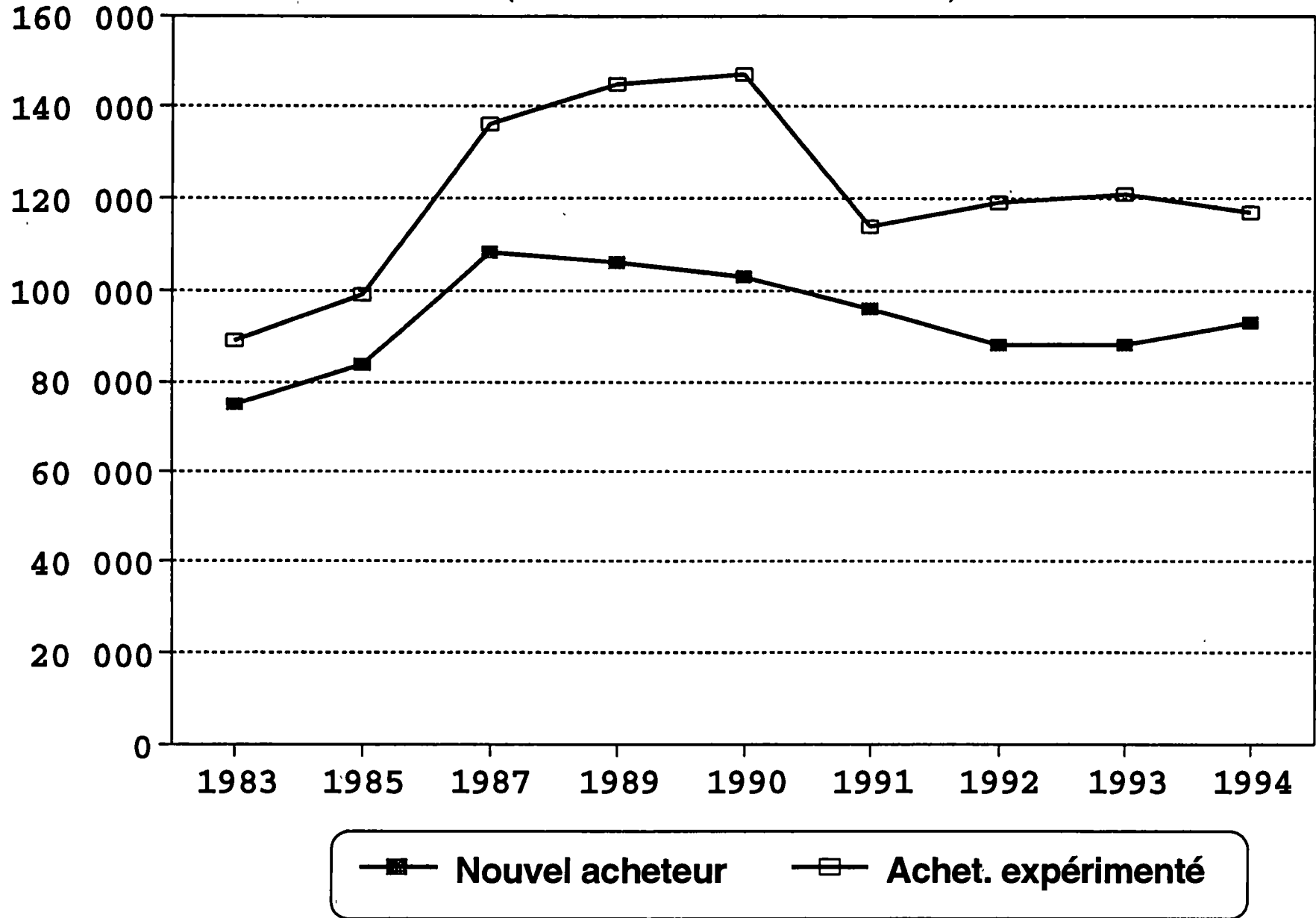
—■— Moins de 35 ans —●— 35 à 44 ans —□— 45 ans et plus

Proportion des acheteurs selon le type de ménage : 1983 - 1994



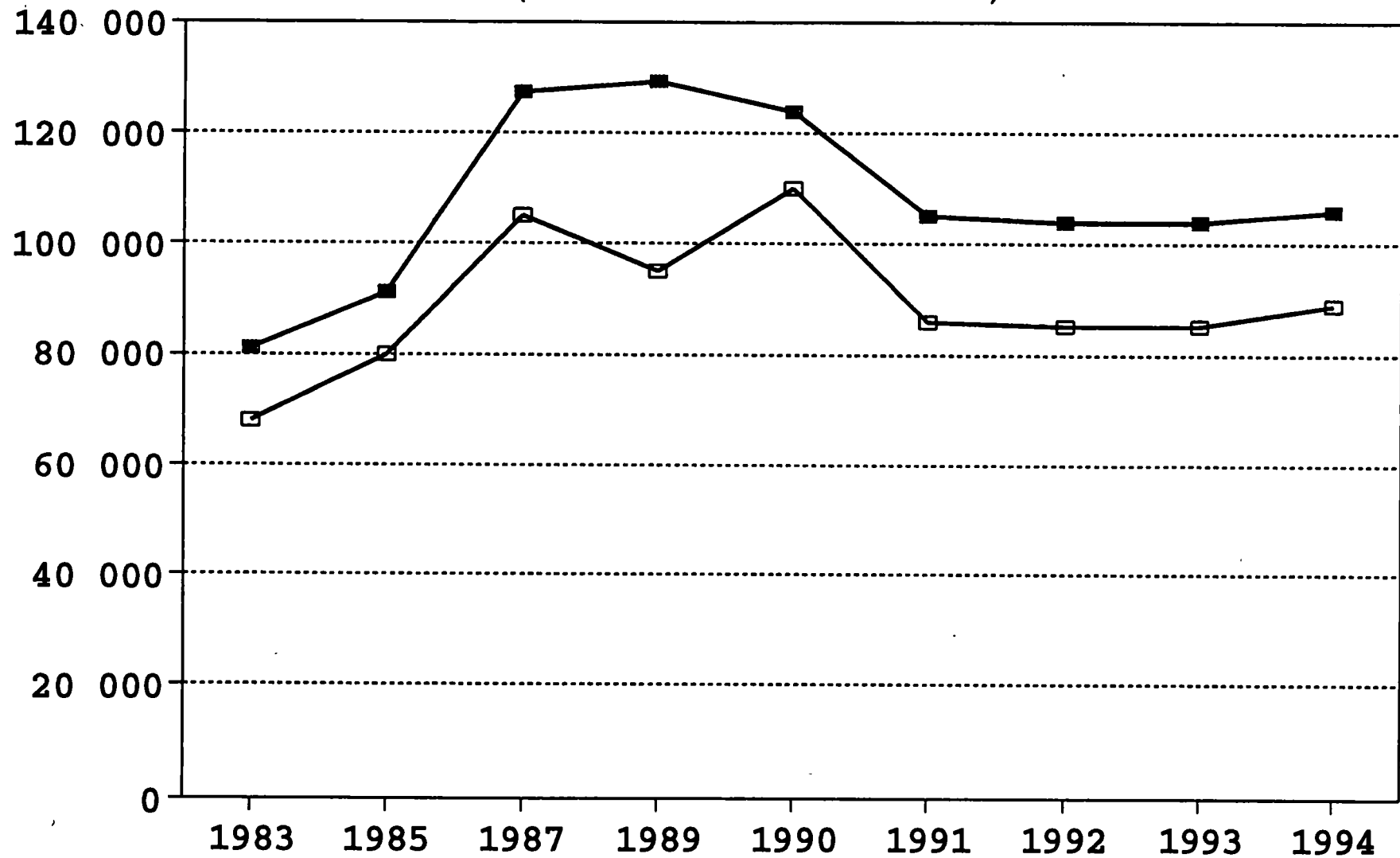
Évolution du prix moyen d'achat selon le type d'acheteur : 1983 - 1994

(En dollars constants de 1994)



Évolution du prix moyen d'achat selon le type de propriété : 1983-1994

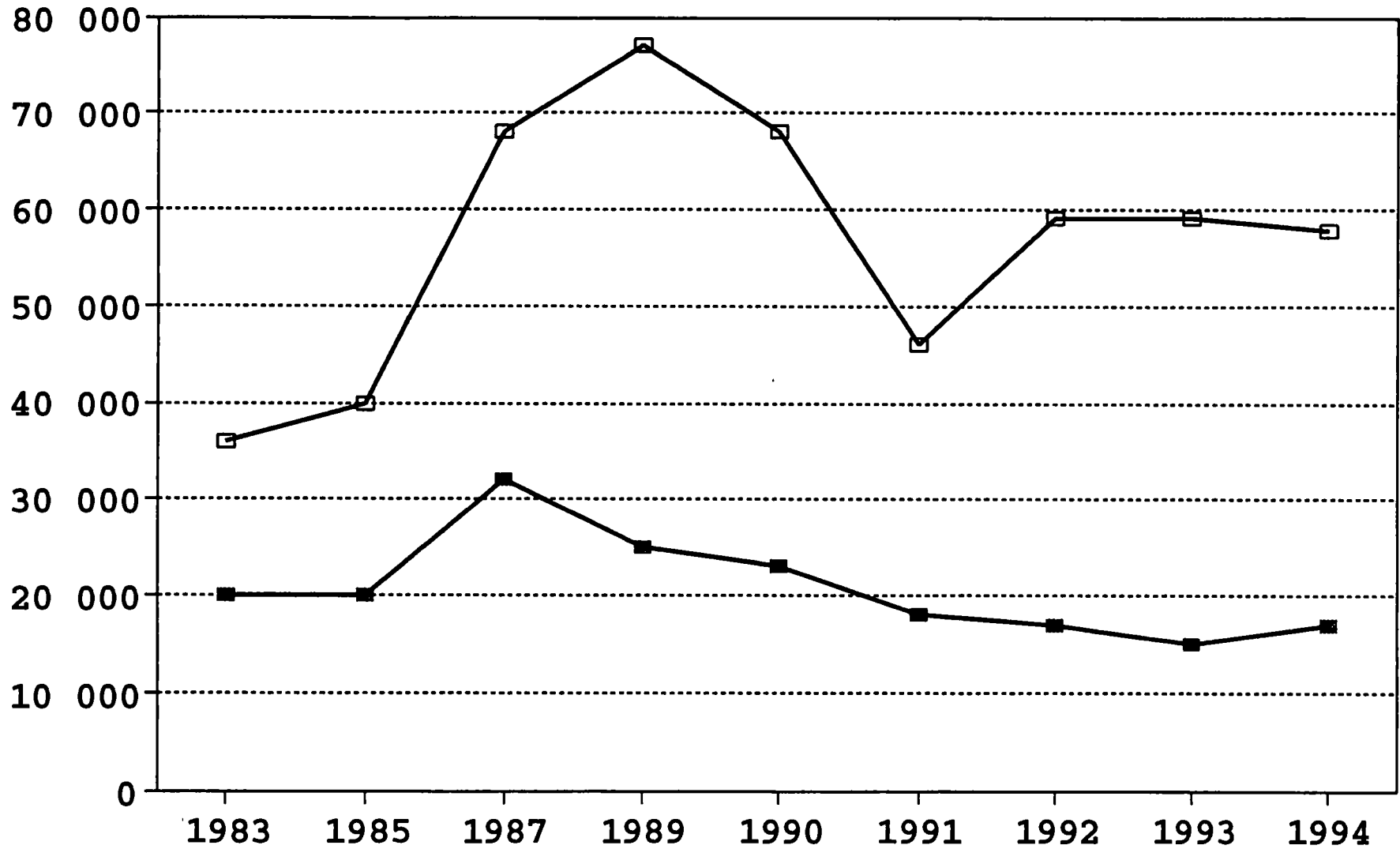
(En dollars constants de 1994)



■ Maison unifamiliale □ Copropriété

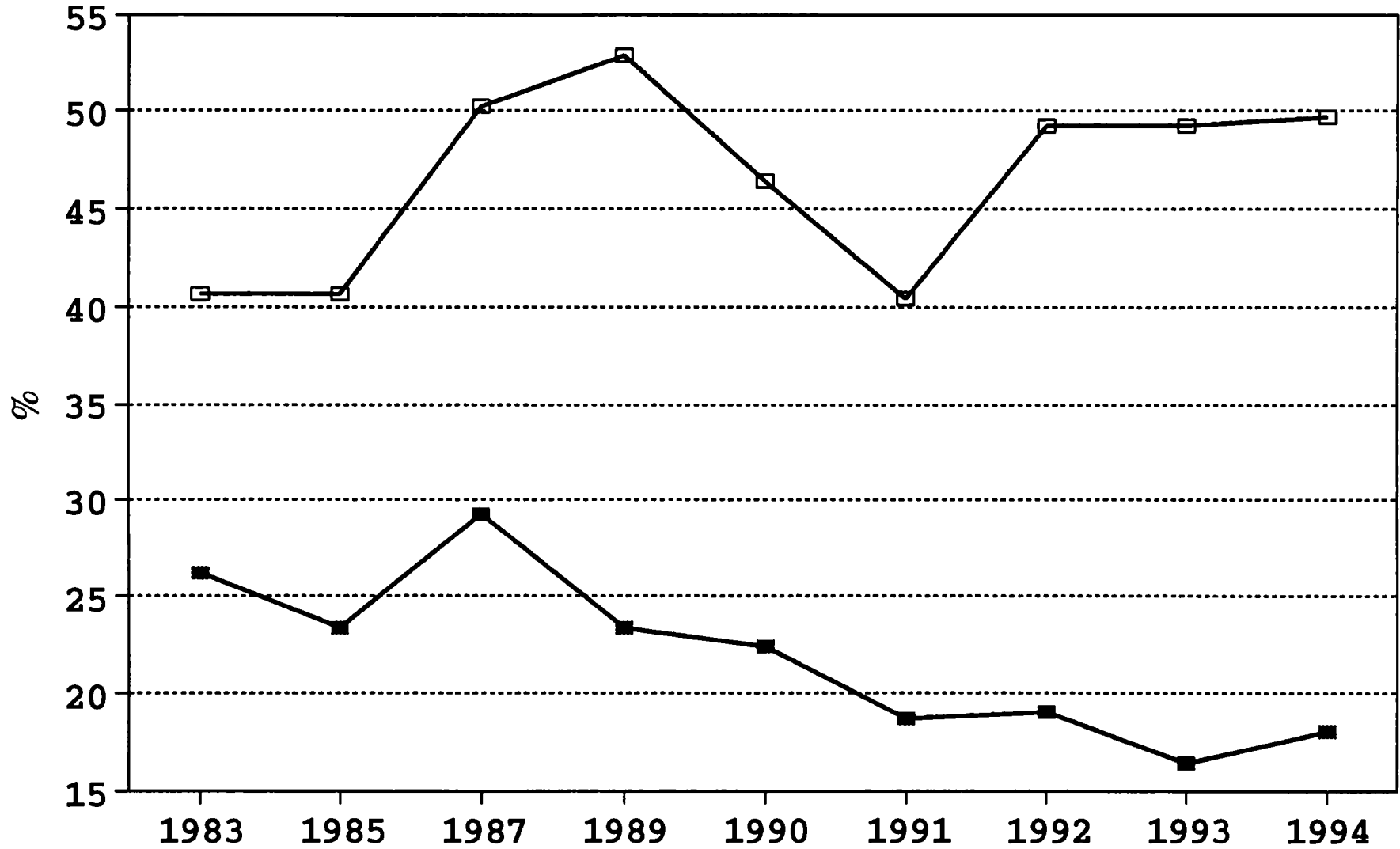
Évolution de la mise de fonds moyenne selon le type d'acheteur : 1983 - 1994

(En dollars constants de 1994)



—■— Nouvel acheteur —□— Achet. expérimenté

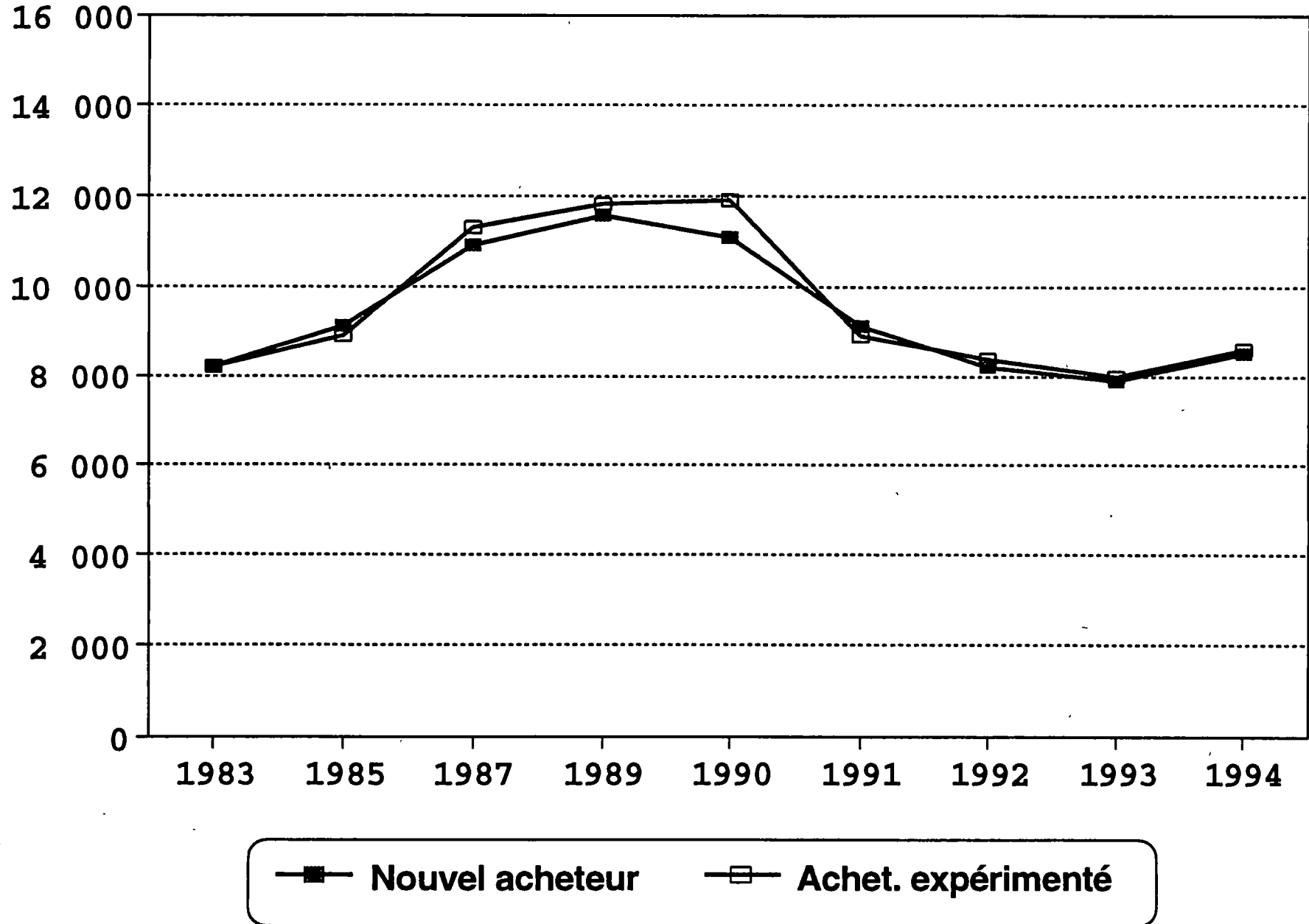
Rapport entre la mise de fonds et le prix selon le type d'acheteur 1983-1994



—■— **Nouvel acheteur** —□— **Achet. expérimenté**

Évolution du coût hypothécaire annuel selon le type d'acheteur : 1983 - 1994

(En dollars constants de 1994)



PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC

La construction neuve et la rénovation

Liste des graphiques¹

1. **La construction de logements au Québec : 1955-1994**
2. **Mises en chantier par type de bâtiment : 1955-1994**
3. **Construction de maisons unifamiliales : 1955-1994**
4. **Construction de logements multiples : 1955-1994**
5. **Mises en chantier selon la vocation du logement : 1983-1994 (Centres de 10 000 habitants et plus)**
6. **Taux d'inoccupation dans les immeubles de 6 logements et plus : 1974-1995 (Régions métropolitaines de recensement en avril)**
7. **La construction de logements et les nouveaux ménages : 1955-2015**
8. **Immobilisations dans le secteur de l'habitation : 1961-1994**
9. **Importance de la rénovation dans l'ensemble : 1961-1994**

¹ Les données utilisées pour ces graphiques proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de Statistique Canada, du Bureau de la statistique du Québec et de compilations internes.

Afin d'entrevoir ce que sera le futur, nous allons jeter un regard vers le passé

En premier lieu, je vous entretiendrai des activités dans les secteurs de la construction neuve et de la rénovation

Par la suite, mon collègue décrira les changements survenus, au cours des 12 dernières années, chez les acheteurs de maisons neuves

Les données utilisées pour les graphiques qui suivent proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de Statistique Canada, du Bureau de la statistique du Québec et de compilations internes.

1. La construction de logements au Québec : 1955-1994

- ◆ Le premier graphique montre l'évolution historique des mises en chantier
- ◆ Cette évolution comporte 2 phases : une période de croissance régulière de 1955 à 1976 et,
- ◆ par la suite, une période de forte fluctuation qui se caractérise par une
 - baisse progressive jusqu'à moins de 24 000 unités en 1982;
 - une remontée fulgurante jusqu'en 1987 (sommet de 74 200 unités)
 - et un nouveau mouvement à la baisse depuis lors (34 154 unités en 1994)

2. Mises en chantier par type de bâtiment : 1955-1994

- ◆ Le graphique suivant illustre les tendances de deux sous-marchés composant cet ensemble :
 - celui de la maison unifamiliale détachée et semi-détachée (la courbe en rouge)
 - et celui du logement multiple (incluant les maisons en rangée) (la courbe en bleu)

- ◆ Durant la première phase analysée, soit 1955-76, on constate une évolution opposée de ces deux sous-marchés;

avant 1969, les mises en chantier de maisons unifamiliales étaient stables ou à la baisse tandis que les mises en chantier de logements multiples étaient en hausse régulière;

après 1969, les mises en chantier de maisons unifamiliales connaissent une croissance très importante tandis que celles des logements multiples sont en baisse continue

- ◆ Depuis 1976, on constate que les deux sous-marchés suivent les mêmes tendances; toutefois, l'ampleur des fluctuations diffère : celle des mises en chantier des logements multiples étant nettement plus prononcée que celle des unifamiliales

Les deux prochains graphiques illustrent les changements survenus dans la structure de production des 2 sous-marchés. À cette fin, on a construit une mesure des stocks, soit la part des logements en construction par rapport à l'ensemble des mises en chantier durant l'année

3. Construction de maisons unifamiliales : 1955-1994

- ◆ En ce qui concerne les maisons unifamiliales, ce rapport (la courbe en bleu) est en baisse régulière durant toute la période étudiée; il se situait autour de 50 % au début des années 60 et il n'est plus maintenant que de 20 %

4. Construction de logements multiples : 1955-1994

- ◆ Sur le marché des logements multiples, ce rapport a crû jusqu'en 1974; mais depuis lors, on observe la même tendance que pour les maisons unifamiliales; ainsi, du sommet de 98 % en 1974, on passe à moins de 40 % en 1994
- ◆ Il est intéressant de constater que ce mouvement à la baisse est régulier malgré les très fortes fluctuations dans les mises en chantier

5. Mises en chantier selon la vocation du logement : 1983-1994 (Centres de 10 000 habitants et plus)

- ◆ Si on examine la demande de logements à travers la vocation des logements mis en chantier, on observe :
- ◆ Que durant les 10 dernières années, le marché du logement pour propriétaire occupant (la courbe en rouge) a été beaucoup plus stable que celui du logement locatif
- ◆ Ainsi, entre 1987 et 1994, les mises en chantier de logements destinés au propriétaire occupant ont chuté de 44 % alors que dans le secteur du logement locatif (la courbe en bleu), la baisse correspondante a été de 85 %

6. Taux d'inoccupation dans les immeubles de 6 logements et plus : 1974-1995 (Régions métropolitaines de recensement en avril)

- ◆ Cette baisse considérable des mises en chantier de logements locatifs n'est pas surprenante quand on regarde l'évolution du taux d'inoccupation dans les immeubles de 6 logements et plus

- ◆ En effet, on y observe une croissance vertigineuse de ce taux d'inoccupation depuis 1986 alors que d'un plancher de moins de 2 % il a atteint un sommet historique de près de 7 % en 1992; depuis lors, on n'assiste qu'à un lent fléchissement de ce taux

- ◆ Il est donc difficile de prévoir à court terme un retour à l'équilibre de ce marché et, par conséquent, une augmentation sensible des besoins de construction de logements locatifs

7. La construction de logements et les nouveaux ménages : 1955-2015

- ◆ Le graphique suivant montre que depuis 1955, le volume des mises en chantier (la courbe en rouge) suit de très près celui de la formation des nouveaux ménages (la courbe en bleu foncé); il permet facilement de conclure que la formation de nouveaux ménages est l'explication première des besoins de mises en chantier de logements
- ◆ Dans cette perspective, les projections de formation de nouveaux ménages au Québec, établies par le Bureau de la statistique du Québec, sont de bons indicateurs du volume à venir des mises en chantier¹
- ◆ Si on veut faire un peu de prospective, on doit observer que les récents volumes de mises en chantier sont en deçà des besoins anticipés de logements; on devrait donc s'attendre à un certain relèvement du volume des mises en chantier d'ici quelques années
- ◆ Cependant, les volumes observés durant la 2^e moitié de la décennie 80 sont chose du passé et on doit anticiper à moyen et long termes une décroissance progressive du volume des mises en chantier
- ◆ Étant donné cet essoufflement de la construction neuve, peut-on espérer néanmoins un niveau important d'activités dans le secteur de l'habitation résidentielle? Les prochains graphiques tentent de répondre à cette question

¹ Projection 1 : natalité : 1,7 enfant par femme et immigration : 30 000 personnes;
Projection 2 : natalité : 1,5 enfant par femme et immigration : 10 000 personnes.

8. Immobilisations dans le secteur de l'habitation : 1961-1994

- ◆ Le premier met en parallèle l'évolution des dépenses d'immobilisations dans la construction neuve et dans la rénovation
- ◆ On constate que les dépenses liées à la construction neuve (la courbe en bleu) suivent les tendances précédemment observées pour les mises en chantier et subissent de fortes fluctuations
- ◆ Par contre, les dépenses d'immobilisations dans le secteur de la rénovation (la courbe en rouge) progressent régulièrement à la hausse depuis 1961, seul le début de la présente décennie montrant une certaine perturbation de cette croissance régulière

9. Importance de la rénovation dans l'ensemble : 1961-1994

- ◆ La part relative des dépenses en rénovation par rapport à l'ensemble des dépenses d'immobilisations illustre mieux l'importance grandissante de la rénovation
- ◆ Ainsi, cette part des dépenses en rénovation, de 20 % qu'elle était en 1961, représente maintenant près de 50 % de l'ensemble
- ◆ Ces données nous amènent à conclure que la croissance des activités de rénovation va continuer
- ◆ On sait, d'autre part, que bon nombre de ménages ont dans le passé vendu leur résidence pour en acquérir une nouvelle qui répondait mieux à leurs besoins; or, la baisse continue de l'arrivée sur le marché de jeunes ménages va rendre de plus en plus difficile ce processus et ces ménages seront davantage portés à satisfaire ces besoins en optant pour la rénovation
- ◆ Dans cette perspective, on peut anticiper une accélération de la croissance des activités de rénovation
- ◆ Néanmoins, le marché de la maison neuve demeure un marché important et il n'est pas sans intérêt d'observer les changements significatifs survenus chez cette clientèle

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC

Les acheteurs de maisons neuves

Liste des graphiques¹

11. **Proportion des acheteurs selon l'âge du répondant : 1983 - 1994**
12. **Proportion des acheteurs selon le type de ménage : 1983 - 1994**
13. **Évolution du prix moyen d'achat selon le type d'acheteur : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)**
14. **Évolution du prix moyen d'achat selon le type de propriété : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)**
15. **Évolution de la mise de fonds moyenne selon le type d'acheteur : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)**
16. **Rapport entre la mise de fonds et le prix selon le type d'acheteur : 1983 - 1994**
17. **Évolution du coût hypothécaire annuel selon le type d'acheteur : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)**

¹ Les données utilisées pour ces graphiques proviennent de compilations internes basées sur les données du sondage réalisé en association avec l'APCHQ auprès des acheteurs de maisons neuves.

Les données utilisées dans cette section de notre présentation proviennent de sondages annuels réalisés, entre 1983 et 1994, auprès des bénéficiaires de la GMN. Ces enquêtes ont été menées conjointement par votre Association et la Société d'habitation du Québec

11. Proportion des acheteurs selon l'âge du répondant : 1983 - 1994

- ◆ Si on analyse la proportion des acheteurs selon l'âge du répondant, on observe que les acheteurs de maisons neuves vieillissent
- ◆ Ainsi, on note une baisse progressive de la proportion des acheteurs âgés de moins de 35 ans (la courbe en rouge), ils représentaient 75 % des acheteurs en 1983 et n'en constituent plus que 54 % en 1994
- ◆ On constate un mouvement inverse de la proportion des acheteurs âgés de 45 ans et plus (la courbe en bleu), seulement 8 % des acheteurs appartenaient à ce groupe en 1983 tandis qu'en 1994 les acheteurs âgés de 45 ans et plus représentent 20 % de l'ensemble

12. Proportion des acheteurs selon le type de ménage : 1983 - 1994

- ◆ Le graphique suivant donne la proportion des acheteurs selon le type de ménage, on y observe des déplacements importants dans deux catégories de ménage
- ◆ La part des personnes seules (la courbe en rouge) croît progressivement, passant de 5 à 15 % entre 1983 et 1994; il faut ici souligner, qu'en 1994, 38 % des acheteurs de copropriété sont des personnes seules
- ◆ En ce qui concerne les couples avec enfant(s) (la courbe en bleu foncé), ils représentaient 47 % de l'ensemble en 1983, ont atteint un sommet de 52 % en 1989 pour ensuite diminuer et ne plus former que 41 % de l'ensemble en 1994

Les derniers graphiques illustrent l'évolution du prix, de la mise de fonds et des charges hypothécaires. Afin de les rendre comparables, toutes les données ont été converties en dollars de 1994

13. Évolution du prix moyen d'achat selon le type d'acheteur : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)

- ◆ Quand on observe le prix moyen d'achat selon le type d'acheteur,
- ◆ On constate chez l'acheteur expérimenté (la courbe en bleu) une croissance importante du prix jusqu'en 1990 (plus de 140 000 \$); depuis 1991, ce prix s'est stabilisé à un niveau sensiblement inférieur, soit autour de 120 000 \$
- ◆ En ce qui concerne le nouvel acheteur (la courbe en rouge), le prix moyen payé est inférieur à celui payé par l'acheteur expérimenté et évolue d'une façon similaire; néanmoins, l'amplitude des changements est moins importante

14. Évolution du prix moyen d'achat selon le type de propriété : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)

- ◆ Si on regarde l'évolution des prix selon le type de propriété, on constate une tendance tout à fait similaire à celle observée précédemment pour les acheteurs expérimentés : les prix croissent de manière importante durant la seconde moitié de la décennie 80 et se stabilisent par la suite à un niveau sensiblement inférieur

- ◆ On voit, d'autre part, que l'écart de prix entre les deux types de propriété se maintient à un niveau semblable tout au long de la période, seule l'année 1989 faisant exception

15. Évolution de la mise de fonds moyenne selon le type d'acheteur : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)

- ◆ L'évolution de la mise de fonds moyenne est un point sur lequel nos deux types d'acheteur se distinguent
- ◆ Pour l'acheteur expérimenté (la courbe en bleu), la mise de fonds moyenne est plus élevée au début de la décennie 90 qu'elle l'était au début de la décennie précédente, et ce, malgré qu'elle soit à un niveau sensiblement inférieur à celui de la fin des années 80
- ◆ Par contre, pour le nouvel acheteur (la courbe en rouge), la mise de fonds moyenne montre un mouvement à la baisse depuis 1987 et, depuis 1991, le montant dont il dispose est inférieur à celui de 1983

16. Rapport entre la mise de fonds et le prix selon le type d'acheteur : 1983 - 1994

- ◆ Le rapport entre la mise de fonds moyenne et le prix moyen de la résidence pour l'acheteur expérimenté (la courbe en bleu), montre une légère tendance à la hausse, oscillant un peu aléatoirement entre 40 % et 53 % durant la période
- ◆ Par contre, pour le nouvel acheteur (la courbe en rouge), l'importance de la mise de fonds moyenne par rapport au prix moyen de la propriété, après s'être située entre 24 % et 30 % avant 1987, a connu une baisse progressive par la suite pour ne plus être que de 18 % en 1994

17. Évolution du coût hypothécaire annuel selon le type d'acheteur : 1983 - 1994 (En dollars constants de 1994)

- ◆ Le dernier graphique montre l'évolution des charges hypothécaires moyennes qu'acceptent d'assumer les acheteurs qui ne peuvent pas payer comptant leur résidence neuve
- ◆ On constate que les trajectoires du coût hypothécaire des deux types d'acheteur se superposent. Si les acheteurs expérimentés acquièrent une résidence plus coûteuse, ce n'est pas qu'ils acceptent des charges hypothécaires plus élevées, mais c'est parce qu'ils disposent d'une meilleure mise de fonds
- ◆ En ce qui concerne l'évolution temporelle de ces coûts, il y a une croissance jusqu'en 1990 suivie d'une chute à un niveau comparable à celui du début de la décennie 80

EN CONCLUSION

- ◆ Il faut entrevoir un déplacement progressif des activités, de la construction neuve à la rénovation. Cependant, la demande de nouvelles résidences devrait à moyen terme assurer un volume non négligeable d'activités dans le secteur de la construction neuve
- ◆ Néanmoins, bien qu'elle demeurera importante, cette demande sera fort différente de ce qu'elle a été depuis 20 ou 30 ans
 - Les acheteurs seront plus âgés et constitueront un plus petit ménage : le ralentissement de la croissance de la population et son vieillissement feront en sorte qu'une part de plus en plus grande de la demande proviendra des couples sans enfant et des personnes seules
- ◆ En se basant sur les résultats du sondage et considérant que les perspectives d'enrichissement des ménages sont beaucoup plus réduites qu'elles pouvaient l'être durant les décennies 70 et 80, on peut prévoir, dans les quelques années qui viennent, que les ménages seront réticents à acheter des résidences dont les prix seraient supérieurs aux prix actuels

