

eco

Septembre 2002

Vol. 10 no. 1

Véritable boom dans le secteur de l'habitation au Québec

Le secteur de l'habitation a connu une très bonne année 2001 au Québec, aussi bien la construction résidentielle que le marché de la revente de maisons. Côté construction, le nombre de mises en chantier dans les régions urbaines a crû de 10,4% l'année dernière, alors qu'il n'avait augmenté que de 4,1% en 2000. Côté immobilier, le nombre de ventes dans le secteur résidentiel a augmenté de 14,9% en 2001, après une hausse de 8,0% en 2000. Mais si 2001 a été une bonne année, 2002 ne s'avère rien de moins qu'exceptionnelle. Au cours du 1^{er} semestre de l'année, le nombre de mises en chantier dans les régions urbaines du Québec a bondi de 48,0% par rapport au 1^{er} semestre de 2001 alors que les ventes de maisons augmentaient de 18,0%. Le prix moyen des maisons ayant avancé de 10,1%, la valeur des transactions a progressé de 29,8% par rapport au 1^{er} semestre de 2001.

De toute évidence, l'habitation est l'un des secteurs ayant le plus bénéficié de la baisse des taux d'intérêt. En outre, la performance de la province au chapitre de l'emploi a aussi, sans aucun doute, favorisé le marché de l'habitation. Depuis décembre 2001, le Québec s'est en effet enrichi de 113 200 emplois, ce qui représente 35% des emplois créés au Canada au cours de cette période.

La hausse de l'emploi chez les jeunes, surtout, a certainement contribué à stimuler le secteur de

l'habitation, plus de jeunes ayant désormais les moyens financiers de quitter la maison parentale. En outre, selon les données de Statistique Canada, la croissance de la formation de ménages entre 1995 et 2001 aurait été bien supérieure à celle des mises en chantier (par rapport à la relation observée au cours des années précédentes). Il semblerait y avoir eu une « demande refoulée » de logements au cours de cette période, qui s'est finalement manifestée grâce à la baisse des taux hypothécaires et la hausse de l'emploi.

Le marché du logement locatif est serré...

Le secteur de l'habitation a aussi profité de la situation serrée du marché du logement. Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), publiée en novembre 2001, le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs dans les régions métropolitaines du Canada n'était que de 1,1% en octobre 2001, soit le taux le plus bas depuis 1987. C'est au Québec que l'on a enregistré les baisses les plus importantes au cours des dernières années. Par exemple, à Hull, Montréal et Québec, les taux d'inoccupation ont littéralement fondus, passant entre 1997 et 2001, de 9,4%, 5,9% et 6,6% respectivement, à 0,6% à Hull et à Montréal et 0,8% à Québec.

La baisse du taux d'inoccupation a été accompagnée d'une hausse des loyers dans la plupart des grandes villes canadiennes en 2001. Au Québec, la hausse a varié entre 0,2% à Québec et 5,3% à Hull. À Montréal, elle a été de 4,1%. Plusieurs villes, dont Montréal, font face à des pénuries de logements abor-

dables depuis déjà un bon moment. La hausse des prix des logements, combinée à la baisse des taux d'intérêt hypothécaires, a sûrement incité plusieurs ménages, parmi ceux qui peuvent se le permettre, à devenir propriétaires.

...de même que celui de la revente de maisons

Le marché de la revente est aussi serré, c'est-à-dire que le nombre de nouvelles inscriptions croît plus lentement que le nombre de ventes. C'est ce qu'on appelle, dans le jargon immobilier, un marché de « vendeurs ». C'est probablement ce qui explique, en bonne partie, l'augmentation du prix moyen des maisons au cours des dernières années. Parallèlement, le prix des maisons neuves a aussi augmenté dans la plupart des grands centres urbains du Québec. Les augmentations les plus fortes ont été enregistrées dans la région de Hull-Gatineau et de Montréal (croissances annuelles de 8,2% de 5,3%, respectivement, en juin 2002).

Pas de spéculation...

En outre, le marché de la revente semble très peu spéculatif, actuellement. Cette constatation se fonde sur le nombre de nouveaux mandats. Vers la fin des années 1980, l'offre de maisons a littéralement bondi. Les propriétaires tentaient alors de profiter de la hausse fulgurante du prix moyen des maisons. Par contre, en 2001 et au 1^{er} semestre de 2002, comme depuis 1998 en fait, le nombre de nouveaux mandats a diminué. La hausse du prix moyen des maisons n'a pas été aussi forte qu'à la fin des années 1980, ce qui explique certainement en partie l'absence de spéculation sur le marché.



eco

Équipe de rédaction

Directrice du bulletin :

Mme Lynda Paquin

Collaborateurs :

M. Gilles Beausoleil

M. Martin Comeau

Conception et design :

François Akio Côté

ASDEQ

C.P. 6128,

succursale Centre-Ville

Montréal (Québec)

H3C 3J7

Téléphone :

514.342.7537

Télécopieur :

514.342.3967

Courriel :

national@asdeq.org

Internet :

www.asdeq.org

Conclusion

Le secteur de l'habitation est actuellement le moteur de l'activité économique du Québec. Bien qu'il ne représente que 4,3% du PIB réel de la province, le secteur de la construction résidentielle, avec des croissances de 47,7% et de 77,0% au 4^e trimestre de 2001 et au 1^{er} trimestre de 2002, a contribué à plus de la moitié de la croissance du PIB réel du Québec au cours de cette période. Cette très grande concentration de l'activité économique autour du secteur de la construction résidentielle comporte toutefois des risques en ce qu'elle rend l'économie de la province très vulnérable à un renversement de la situation.

Comme l'économie canadienne a repris beaucoup de vigueur depuis le début de l'année, la Banque du Canada a déjà commencé à resserrer sa politique monétaire. Le resserrement est assez graduel, de sorte que les taux d'intérêt seront encore relativement bas à la fin de l'année. Par ailleurs, on ne peut pas s'attendre à ce que les taux d'inoccupation des logements locatifs augmentent sensiblement avant que l'offre de logements s'élève, ce qui ne peut se faire du jour au lendemain.

Les secteurs de la construction résidentielle et de la revente de maisons devraient donc continuer de profiter de conditions favorables jusqu'à la fin de 2002. À plus ou moins long terme, cependant, une fois la demande refoulée de logements comblée et les taux d'intérêt plus élevés, le secteur de l'habitation reprendra un rythme de croissance beaucoup plus modéré et l'économie du Québec devra s'alimenter à d'autres sources.

Thérèse Laflèche

ASDEQ - Montréal

CONGRÈS 2003

La stabilité économique remise en question?

Le 28^e Congrès de l'Association des économistes québécois se tiendra, à Montréal, les 14, 15 et 16 mai 2002 à l'Hôtel Renaissance Du Parc. Comme le Président de l'ASDEQ, Daniel Racette, l'a lui-même annoncé lors du discours de clôture du dernier congrès, le problème de la stabilité

économique sera abordé sous plusieurs angles. Les sujets de l'architecture financière internationale mais aussi de celle des gouvernements seront discutés. Mais encore, les questions de la dette, peut-être devenue insupportable, que nos enfants auront reçus en héritage, du manque de transparence sinon d'éthique des entreprises, de la fragilité des finances personnelles des consommateurs.

Pour nous entretenir, déjà les Ricardo Haussman, économiste en chef de la Banque interaméricaine de développement, Jacques Grand'Maison, sociologue et théologien, Woody Brock, Président fondateur, Strategic Economic Decisions et Chuck Friedman, Sous-gouverneur, Banque du Canada, ont accepté de participer. C'est Jean-Luc Landry qui cette année offre sa précieuse collaboration comme Président du congrès.

Les débats du congrès seront précédés, le 14 en après-midi par une séance dynamique d'instruction sur les marchés à termes et les options.

Préparez-vous!...

Événements

Montréal

24 septembre 2002

Réseaux de neurones: un nouvel

outil de prévision

économique

Grégoire Tkacz, Banque du Canada

1 octobre 2002,

Les scandales financiers et les impacts

économiques

Diane Joly, Commission des

valeurs mobilières du Québec

4 décembre 2002

Colloque sur la conjon-

ture et l'internationalisation de Montréal

Février 2003

Les impacts du vieillissement de la population sur le marché du travail

Mars 2003

Les impacts du réchauffement climatique

14-16 mai 2003

Congrès : La stabilité économique remise en question?

Québec

3 octobre 2002

Faut-il fermer la Davie?

Ronald Carré,

Econometrix

et Michel Boucher, ENAP

31 octobre 2002

Le Québec et l'Accord de Kyoto

Claude Sauvé, Ministère de l'Environnement

21 novembre 2002

La crise financière de l'Argentine

30 janvier 2003

Séminaire sur la conjonc-

ture de la région de la Capitale Nationale

9 avril 2003

L'impact du vieillissement sur la prestation de services de l'État

Outaouais

17 octobre 2002

Journée d'échanges et d'information à la Banque du Canada

Mi-novembre 2002

Rapport de la Commission Romanow