

30 avril 2008

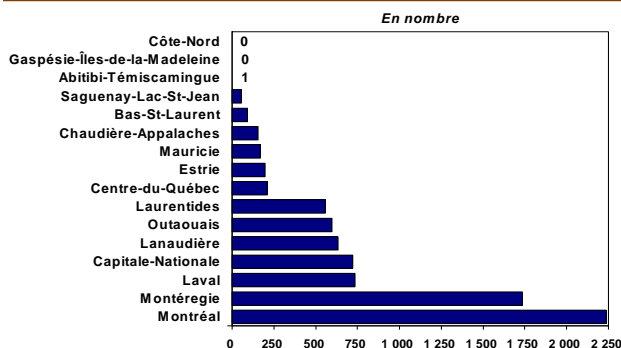
## Bilan régional succinct de la construction résidentielle au Québec au premier trimestre de 2008

### Faits saillants

- Le Québec a enregistré 8 092 mises en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus au premier trimestre de 2008. Malgré les caprices de Dame Nature, cette performance a surpassé de 13,8 % celle enregistrée à la même période en 2007. De plus, elle s'est inscrite comme étant le deuxième meilleur premier trimestre observé depuis 2004 (8 412 unités), l'année où la construction résidentielle a atteint un sommet de 58 448 unités. Notons que la hausse de logements collectifs, notamment les résidences pour personnes âgées, explique ce rebond, parce que la propriété individuelle s'est de nouveau repliée.
- La région de Montréal a dénombré 2 236 nouveaux logements entre janvier et mars 2008, soit un peu plus du double en regard de la même période en 2007. Elle a regroupé 27,6 % des nouvelles unités construites dans la province, contre 15,6 % l'année dernière. Dans cette région, la construction résidentielle a crû dans toutes les catégories de logements au cours de ce premier trimestre. La copropriété et le logement locatif sont principalement responsables de ces excellents résultats. Il s'est ajouté, par exemple, 1 062 et 916 nouvelles unités, respectivement, contre 869 et 84 unités à la même période en 2007.
- La Montérégie, pour sa part, a enregistré 1 736 mises en chantier pendant le premier trimestre de 2008, soit 90 unités de plus qu'à la même période en 2007. La construction s'est accélérée du côté des appartements et de la maison jumelée, ce qui a permis d'atténuer le ralentissement observé dans la construction de maisons individuelles, en rangée et en copropriété.
- En dépit des abondantes chutes de neige, les régions de Laval, de la Capitale-Nationale et de l'Outaouais ont aussi affiché des gains au chapitre de la construction résidentielle au cours du premier trimestre de 2008, en regard de l'an dernier. Elles ont répertorié chacune 736, 723 et 597 nouvelles unités de logements, soit 146, 174 et 180 de plus qu'en 2007. À Laval, la construction résidentielle s'est accélérée surtout du côté de la maison jumelée, en rangée et en copropriété, alors que sur le territoire de la Capitale-Nationale, ce sont les copropriétés et les logements locatifs qui se sont accrus. Quant à l'Outaouais, les mises en chantier étaient en hausse dans toutes les composantes, à l'exception de la maison en rangée.

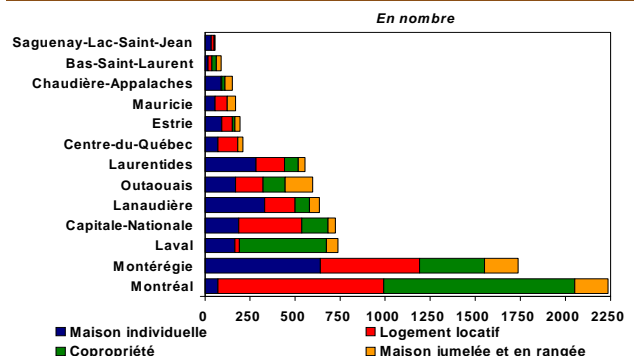
suite page 2 ...

Graphique 1 – Nombre de mises en chantier au premier trimestre de 2008



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 2 – Type d'unités de logements construits au premier trimestre de 2008



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**François Dupuis**  
Vice-président et économiste en chef

**Mario Couture**  
Économiste principal et chargé d'équipe

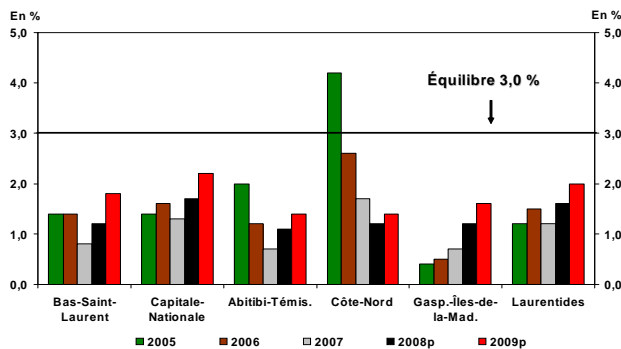
**Yves St-Maurice**  
Directeur et économiste en chef adjoint

**Joëlle Noreau**  
Économiste principale

**Louis Gagnon**  
Économiste

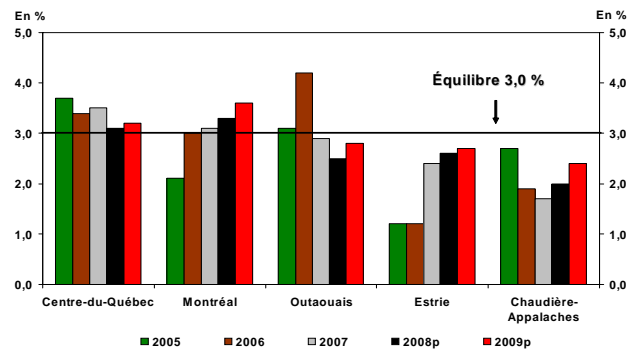
418-835-2410 ou 1 866-835-8444, poste 2410  
Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)

**Graphique 3 – Les régions où le taux d'inoccupation devrait demeurer sous l'équilibre**



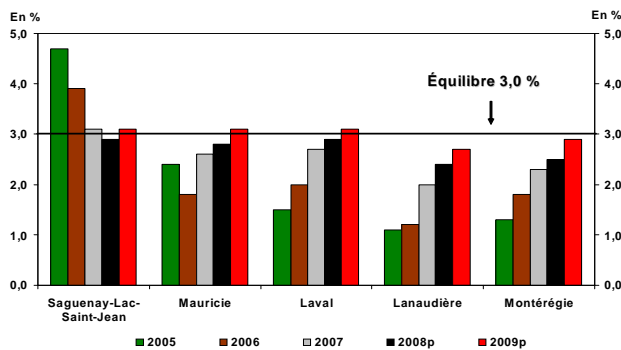
p : prévisions  
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**Graphique 5 – Les régions où le taux d'inoccupation dépasse déjà l'équilibre et continue d'augmenter**



p : prévisions  
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**Graphique 4 – Les régions où le taux d'inoccupation devrait se rapprocher graduellement de l'équilibre**



p : prévisions  
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

- Deux autres régions administratives ont connu des hausses de la construction résidentielle durant le premier trimestre de 2008, par rapport à la même période en 2007, soit le Bas-Saint-Laurent et le Saguenay-Lac-Saint-Jean. Les mises en chantier ont augmenté respectivement de 91 et de 54 nouvelles unités de logements, contre 47 et 35 enregistrées l'an dernier. Le Bas-Saint-Laurent a profité de l'expansion du parc immobilier de Rimouski (17 maisons individuelles et 70 logements locatifs), alors que le Saguenay-Lac-Saint-Jean a bénéficié principalement de l'activité soutenue de la région métropolitaine de Saguenay (25 maisons individuelles et 10 logements collectifs).
- Les premiers trimestres se suivent et se ressemblent pour l'Abitibi-Témiscamingue, la Côte-Nord et la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine. Cette période de l'année est particulièrement tranquille pour la construction résidentielle dans ces régions et 2008 n'a pas fait exception à cette tendance lourde. L'Abitibi-Témiscamingue a compté une seule mise en chantier entre janvier et mars de cette année, alors qu'aucune construction neuve n'a été enregistrée dans les deux autres régions.

- Les mises en chantier ont diminué légèrement en Mauricie, dans Chaudière-Appalaches et en Estrie au premier trimestre de 2008 par rapport à la même période en 2007. Elles ont enregistré un repli respectif de 8, 22 et 33 unités. La construction de propriétés individuelles est demeurée à la hausse dans ces trois régions, mais elle n'a pas été suffisante pour combler la baisse des logements locatifs.
- Trois autres régions administratives ont connu des baisses plus marquées de la construction résidentielle entre les mois de janvier et mars 2008, comparativement au même trimestre de l'an dernier. Lanaudière, les Laurentides et le Centre-du-Québec ont vu reculer le nombre de leurs mises en chantier de 179, de 183 et de 357, respectivement. À l'origine de cette activité plus réduite, soulignons la construction d'appartements qui a été moins dynamique, notamment dans le Centre-du-Québec où le nombre de nouvelles unités a diminué à un niveau plus soutenable, compte tenu d'un taux d'inoccupation qui dépassait légèrement le niveau d'équilibre estimé à environ 3,0 % à la fin de 2007.
- Enfin, malgré le rebond de la construction résidentielle enregistré dans plusieurs régions administratives au Québec au cours du premier trimestre de 2008, le scénario de prévisions de tendances qui a été retenu pour l'année fait état d'un recul des mises en chantier pour l'ensemble du territoire québécois par rapport à l'an dernier (voir le tableau 1). Toutefois, les régions du Bas-Saint-Laurent, du Saguenay-Lac-Saint-Jean, de la Capitale-Nationale, de Montréal, de l'Outaouais et de l'Abitibi-Témiscamingue devraient connaître une hausse en regard des résultats qu'elles ont affichés en 2007.

**Louis Gagnon**  
Économiste

**Tableau 1**  
**Bilan régional succinct de la construction résidentielle au Québec**

	2001	2006	2007	2008	2009	2007	2008
	T4	T4	T4	T4p	T4p	T1	T1
<b>Bas-Saint-Laurent</b>							
Mises en chantier (nb)	422	318	502	521	460	47	91
Taux d'inoccupation (%)	1,4	1,4	0,8	1,2	1,8		
<b>Saguenay-Lac-Saint-Jean</b>							
Mises en chantier (nb)	636	700	856	1 200	650	35	54
Taux d'inoccupation (%)	4,7	3,9	3,1	2,9	3,1		
<b>Capitale-Nationale</b>							
Mises en chantier (nb)	4 449	3 915	4 236	4 323	3 800	549	723
Taux d'inoccupation (%)	1,4	1,6	1,3	1,7	2,2		
<b>Mauricie</b>							
Mises en chantier (nb)	971	1 272	1 271	1 150	900	177	169
Taux d'inoccupation (%)	2,4	1,8	2,6	2,8	3,1		
<b>Estrie</b>							
Mises en chantier (nb)	1 343	1 545	1 318	1 200	1 100	229	196
Taux d'inoccupation (%)	1,2	1,2	2,4	2,6	2,7		
<b>Montréal</b>							
Mises en chantier (nb)	8 535	6 955	6 898	7 436	6 800	1 112	2 236
Taux d'inoccupation (%)	2,1	3,0	3,1	3,3	3,6		
<b>Outaouais</b>							
Mises en chantier (nb)	2 123	2 933	2 788	2 850	2 400	417	597
Taux d'inoccupation (%)	3,1	4,2	2,9	2,5	2,8		
<b>Abitibi-Témiscamingue</b>							
Mises en chantier (nb)	112	196	288	290	250	3	1
Taux d'inoccupation (%)	2,0	1,2	0,7	1,1	1,4		
<b>Côte-Nord</b>							
Mises en chantier (nb)	24	37	99	80	100	3	0
Taux d'inoccupation (%)	4,2	2,6	1,7	1,2	1,4		
<b>Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine</b>							
Mises en chantier (nb)	29	82	75	60	50	6	0
Taux d'inoccupation (%)	0,4	0,5	0,7	1,2	1,6		
<b>Chaudière-Appalaches</b>							
Mises en chantier (nb)	1 882	1 774	1 480	1 380	1 100	175	153
Taux d'inoccupation (%)	2,7	1,9	1,7	2,0	2,4		
<b>Laval</b>							
Mises en chantier (nb)	2 906	3 060	2 977	2 966	2 300	590	736
Taux d'inoccupation (%)	1,5	2,0	2,7	2,9	3,1		
<b>Lanaudière</b>							
Mises en chantier (nb)	4 356	3 977	3 705	3 300	2 900	814	635
Taux d'inoccupation (%)	1,1	1,2	2,0	2,4	2,7		
<b>Laurentides</b>							
Mises en chantier (nb)	4 011	3 817	3 861	3 505	3 100	738	555
Taux d'inoccupation (%)	1,2	1,5	1,2	1,6	2,0		
<b>Montérégie</b>							
Mises en chantier (nb)	8 539	7 889	9 106	9 036	8 200	1 646	1 736
Taux d'inoccupation (%)	1,3	1,8	2,3	2,5	2,9		
<b>Centre-du-Québec</b>							
Mises en chantier (nb)	914	1 016	1 422	1 050	950	568	211
Taux d'inoccupation (%)	3,7	3,4	3,5	3,1	3,2		
<b>Le Québec</b>							
Mises en chantier (nb)	50 910	47 877	48 553	45 000	41 000	8 092	8 081
Taux d'inoccupation (%)	2,0	2,5	2,6	3,2	3,5		

p : prévisions

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques