

La construction résidentielle demeure en hausse au premier semestre, mais...

Les mises en chantier ont chuté de 1,6 % au Québec au deuxième trimestre de 2008 par rapport à la même période en 2007, pour atteindre 12 322 nouvelles unités. Le recul a principalement été enregistré du côté de la maison individuelle (-3,6 %) et du logement locatif (-21,1 %). Cependant, au terme des six premiers mois de cette année, cet essoufflement n'a pas empêché la province de conserver son avance sur l'an dernier. En effet, les centres urbains de 10 000 habitants et plus comptaient un total de 20 415 nouvelles constructions au premier semestre, soit une hausse annuelle de 4,0 %.

La région de Laval a affiché la plus forte augmentation au chapitre de la construction résidentielle au premier semestre de 2008 par rapport à 2007. Elle a répertorié 1 727 nouvelles unités, soit 467 de plus qu'un an auparavant. Les mises en chantier se sont accélérées du côté de la copropriété (+527 unités), de la maison jumelée (+43) et de la maison en rangée (+62). Elles ont ainsi compensé le ralentissement du nombre de maisons individuelles (-31) et de logements locatifs (-134).

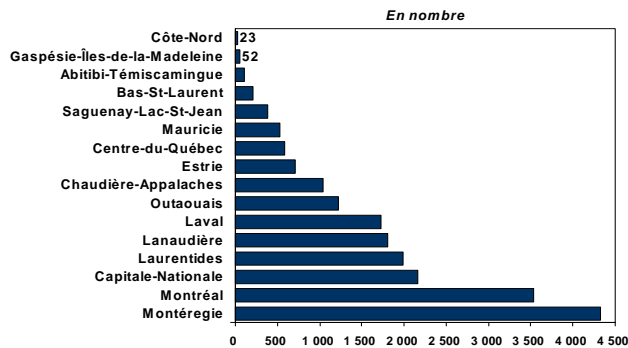
Les régions de Montréal et de Chaudière-Appalaches ont enregistré respectivement 3 537 et 1 037 mises en chantier entre janvier et juin 2008, inscrivant ainsi une avance de 349 et de 310 unités en regard de la même période l'an dernier. La construction domiciliaire était en hausse pour tous les types

d'habitations dans la Métropole, dont plus particulièrement la copropriété (+132 unités) et les appartements locatifs (+123). Pour Chaudière-Appalaches, son avance de mi-année est principalement attribuable au démarrage de 383 unités pour personnes âgées au cours du printemps.

Le parc immobilier des Laurentides s'est aussi agrandi au premier semestre de 2008, soit de 1 986 unités, contre 1 841 en 2007. La construction de maisons individuelles est demeurée stable en regard de l'an dernier, alors qu'elle s'est accélérée pour la maison en rangée (+46 unités), la copropriété (+30 unités) et le logement locatif (+68 unités). La bonne tenue du marché du travail (+15 000 au premier semestre), l'étalement urbain et les conditions de crédit encore favorables devraient contribuer à soutenir le dynamisme résidentiel d'ici la fin de l'année.

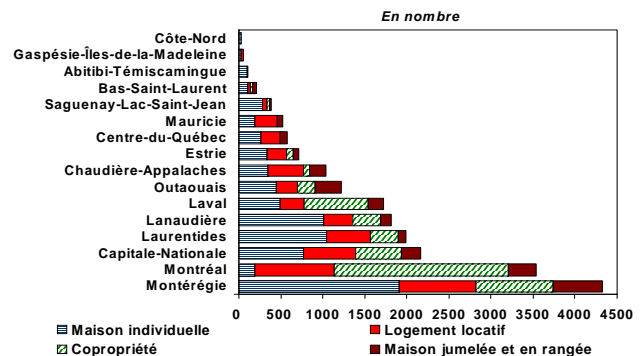
La construction domiciliaire a augmenté légèrement dans quatre autres régions administratives au Québec entre janvier et juin 2008, par rapport aux six premiers mois de 2007. La Mauricie, l'Estrie, l'Abitibi-Témiscamingue et la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine ont enregistré de 3 à 19 nouvelles constructions de plus. Soulignons que la maison individuelle regroupe la majorité des mises en chantier en Abitibi-Témiscamingue et en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine.

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



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

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



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

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Yves St-Maurice
Directeur et économiste en chef adjoint

Mario Couture
Économiste principal et chargé d'équipe

Joëlle Noreau
Économiste principale

Louis Gagnon
Économiste

418-835-2410 ou 1 866-835-8444, poste 2410
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com

À l'inverse, trois régions ont affiché une légère diminution annuelle des mises en chantier au premier semestre de cette année. La Côte-Nord (-6 unités), la Capitale-Nationale (-29) et le Bas-Saint-Laurent (-47) composaient ce trio. Mentionnons que la situation pourrait s'inverser sur la Côte-Nord avec la construction de 200 logements locatifs au cours du second semestre. Quant à la Capitale-Nationale, le ralentissement des projets de construction de maisons individuelles et de logements locatifs ne pourra vraisemblablement pas être comblé par l'ajout de maisons jumelées, en rangée et en copropriété.

L'essoufflement des mises en chantier a été plus important pour les régions de la Montérégie et de Lanaudière. Celles-ci ont compté respectivement 1 811 et 4 328 unités au premier semestre de 2008, soit 183 et 136 unités de moins en regard

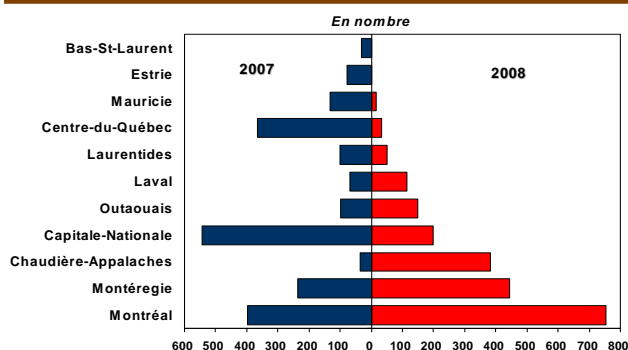
des six premiers mois de 2007. Le ralentissement a eu lieu du côté de la maison individuelle (-124 unités) et des appartements (-91) pour Lanaudière. Quant à la Montérégie, l'ajout de logements locatifs (+315 unités) n'a pas été suffisant pour contrebalancer le repli du nombre de maisons individuelles (-289) et de copropriétés (-126).

Le Centre-du-Québec a enregistré 581 mises en chantier à la fin de juin 2008, contre 890 à la même période l'an dernier. L'absence de projets d'ampleur, comparables aux deux résidences pour aînés qui ont démarré à Drummondville en février 2007 (plus de 300 unités), explique principalement cet écart à la baisse. La rareté de terrains propices au développement d'unités locatives, de même que les coûts élevés des matériaux de construction et de la main-d'œuvre, peuvent également avoir modéré le lancement de nouvelles constructions au début de 2008.

En somme, la construction résidentielle est demeurée à la hausse dans plusieurs régions administratives du Québec au premier semestre de 2008 par rapport à la même période l'an dernier. Certaines d'entre elles, dont la Côte-Nord, Laval et Saguenay-Lac-Saint-Jean pourraient enregistrer un bilan de fin d'année supérieur de 140 à 340 nouvelles unités en regard de 2007. Cependant, à l'échelle provinciale, notre scénario de prévisions demeure à la baisse pour 2008, soit 45 000 mises en chantier, contre 48 553 en 2007. Le ralentissement de la cadence sur les chantiers proviendra, entre autres, de la Montérégie, de Lanaudière et de la Capitale-Nationale.

Louis Gagnon
Économiste

Graphique 3 – Nombre de mises en chantier pour personnes âgées au premier semestre



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

Tableau 1
Listes des chantiers résidentiels importants en 2008

Valeur (M\$)	Endroits	Propriétaires	Projets résidentiels	Début	Fin
700,0	Brossard	Groupe Sigler-Molesini	Brossard sur le golf	02-2002	12-2008
500,0	Gatineau	E. Choweiri & Ziad Al Rawashdeh	L'Escarpement de Limbour	09-2005	09-2015
400,0	Montréal	Groupe Allogio	Faubourg-des-Prairies	10-2006	10-2012
350,0	Québec	Jean-Guy Boilard	Les Méandres	02-2004	12-2008
300,0	Brossard	Construction F. Catania	Domaines de la Rive-Sud	06-2002	12-2008
200,0	Laval	Groupe LSR	Villas-sur-rive	02-2004	12-2011
200,0	Laval	Entreprises Immobilières Joyal Ltée	Le Boisé Notre-Dame	03-2004	12-2008
200,0	Montréal	Bombardier Immobilier	Bois-Francis	12-1998	12-2009
190,0	Aylmer	Brigil Construction	Développement résidentiel	02-2006	12-2010
175,0	Mont-Saint-Hilaire	Groupe Cooke, Bombardier, Lesage	Le Village de la Gare	01-2003	01-2010
160,0	Île-des-Soeurs	Corporation Proment	Le Vistal	11-2006	10-2008
150,0	Bromont	Médican	Le Cercle des Cantons	08-2004	08-2009
150,0	Montréal	Groupe Engel - Soc. Lehman	Le Quartier parisien	12-2004	12-2008
140,0	Montréal	Jacques Goupil, Lux Gouverneur inc.	Résidences Gouverneur	11-2006	12-2009
115,0	Petite-Rivière-St-François	Domaine du Massif	Développement résidentiel	07-2005	12-2014
100,0	St-Jean-sur-	Les Habitations Réjean Roy Inc.	Le Boisé de l'Île	03-2006	06-2010
100,0	Sherbrooke	Soc. de placement JPC	Cité Jardin	01-2006	02-2010

Sources : Commission de la construction du Québec et Desjardins, Études économiques

Tableau 2
Bilan régional succinct de la construction résidentielle au Québec

	2001	2006	2007	2008p	2009p	2007	2008
						S1	S1
Bas-Saint-Laurent							
Mises en chantier (nb)	422	318	502	570	500	255	208
Taux d'inoccupation (%)	1,4	1,4	0,8	1,2	1,8		
Saguenay-Lac-Saint-Jean							
Mises en chantier (nb)	636	700	856	1 200	650	298	387
Taux d'inoccupation (%)	4,7	3,9	3,1	2,9	3,1		
Capitale-Nationale							
Mises en chantier (nb)	4 449	3 915	4 236	4 323	3 800	2 196	2 167
Taux d'inoccupation (%)	1,4	1,6	1,3	1,7	2,2		
Mauricie							
Mises en chantier (nb)	971	1 272	1 271	1 100	900	523	526
Taux d'inoccupation (%)	2,4	1,8	2,6	2,8	3,1		
Estrie							
Mises en chantier (nb)	1 343	1 545	1 318	1 300	1 100	695	714
Taux d'inoccupation (%)	1,2	1,2	2,4	2,6	2,7		
Montréal							
Mises en chantier (nb)	8 535	6 955	6 898	6 600	6 400	3 188	3 537
Taux d'inoccupation (%)	2,1	3,0	3,1	3,3	3,6		
Outaouais							
Mises en chantier (nb)	2 123	2 933	2 788	2 800	2 450	1 135	1 220
Taux d'inoccupation (%)	3,1	4,2	2,9	2,5	2,8		
Abitibi-Témiscamingue							
Mises en chantier (nb)	112	196	288	290	250	108	111
Taux d'inoccupation (%)	2,0	1,2	0,7	1,1	1,4		
Côte-Nord							
Mises en chantier (nb)	24	37	99	240	130	29	23
Taux d'inoccupation (%)	4,2	2,6	1,7	1,2	1,4		
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine							
Mises en chantier (nb)	29	82	75	102	80	33	52
Taux d'inoccupation (%)	0,4	0,5	0,7	1,2	1,6		
Chaudière-Appalaches							
Mises en chantier (nb)	1 882	1 774	1 480	1 700	1 160	727	1 037
Taux d'inoccupation (%)	2,7	1,9	1,7	2,0	2,4		
Laval							
Mises en chantier (nb)	2 906	3 060	2 977	3 200	2 400	1 260	1 727
Taux d'inoccupation (%)	1,5	2,0	2,7	2,9	3,1		
Lanaudière							
Mises en chantier (nb)	4 356	3 977	3 705	3 550	3 100	1 994	1 811
Taux d'inoccupation (%)	1,1	1,2	2,0	2,4	2,7		
Laurentides							
Mises en chantier (nb)	4 011	3 817	3 861	3 900	3 200	1 841	1 986
Taux d'inoccupation (%)	1,2	1,5	1,2	1,6	2,0		
Montérégie							
Mises en chantier (nb)	8 539	7 889	9 106	8 600	8 100	4 464	4 328
Taux d'inoccupation (%)	1,3	1,8	2,3	2,5	2,9		
Centre-du-Québec							
Mises en chantier (nb)	914	1 016	1 422	1 050	950	890	581
Taux d'inoccupation (%)	3,7	3,4	3,5	3,1	3,2		
Le Québec							
Mises en chantier (nb)	50 910	47 877	48 553	45 000	41 000	23 642	
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