

## Le bilan régional de la construction résidentielle, pour les neuf premiers mois en 2008, est plutôt mitigé

Tel qu'attendu, la cadence du marché de la construction neuve a continué de décélérer au Québec au cours du troisième trimestre de 2008. Le parc immobilier des centres urbains de 10 000 habitants et plus s'est tout de même agrandi de 10 005 nouvelles unités durant cette période. Toutefois, le bilan était de 11 895 en 2007. L'ajout de maisons jumelées (+43,7 %) et de copropriétés (+0,4 %) n'a donc pas été suffisant pour combler le recul observé du côté de la maison individuelle (-1,6 %) et en rangée (-38,8 %), de même que dans le logement locatif (-38,8 %). Ce deuxième trimestre consécutif à la baisse porte le total des neuf premiers mois de cette année à 30 420 mises en chantier dans l'ensemble de la province, soit une baisse annuelle de 3,5 %.

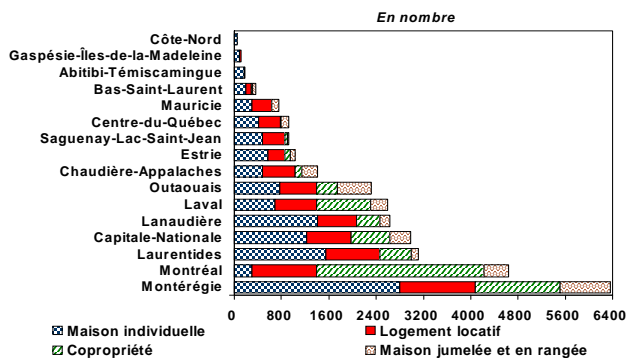
Le ralentissement de la construction résidentielle s'observe, notamment, dans les deux régions les plus peuplées du Québec : Montréal et la Montérégie. Dans le cas de Montréal, elle a compté 4 634 mises en chantier entre janvier et septembre 2008, soit 915 de moins en regard de la même période en 2007. Le logement locatif a été le moins vigoureux avec une baisse de 1 029 unités locatives, dont 631 résidences pour personnes âgées en moins. Quant à la

Montérégie, elle a dénombré 6 362 nouvelles unités après neuf mois cette année, une réduction de 667 unités par rapport à l'an dernier. L'activité résidentielle a décéléré autant du côté de la maison individuelle (-371 unités) que du logement collectif<sup>1</sup> (-296 unités).

Des baisses importantes ont également été enregistrées du côté du Centre-du-Québec (-259), de la Capitale-Nationale (-258) et de Lanaudière (-162). À l'image de la Métropole, les deux premières régions ont connu un repli prononcé des mises en chantier de logements locatifs, tout particulièrement du côté des résidences pour personnes âgées. Entre janvier et septembre 2008, le Centre-du-Québec et la Capitale-Nationale ont recensé respectivement 87 et 198 nouveaux appartements pour les aînés, contre 364 et 790 à la même période en 2007. Pour Lanaudière, c'est la maison individuelle (-202 unités) et la copropriété (-66 unités) qui ont été moins en demande depuis le début de l'année.

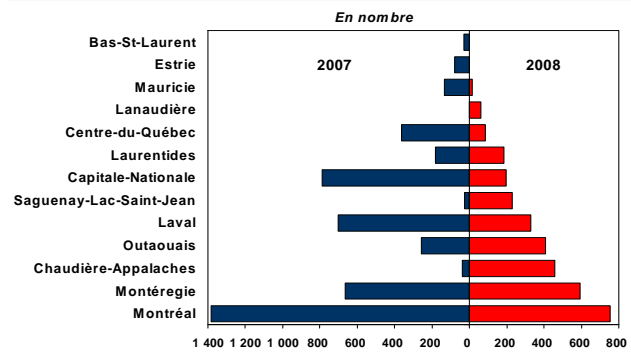
L'essoufflement de la construction résidentielle s'est également observé en Mauricie (-10), en Abitibi-Témiscamingue (-19) et sur la Côte-Nord (-29). Les mises en

Graphique 1 – Types d'unités de logements construits entre janvier et septembre 2008



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

Graphique 2 – Nombre de mises en chantier pour personnes âgées entre janvier et septembre



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](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)

chantier ont diminué surtout du côté de la maison jumelée et en rangée en Mauricie, en raison des stocks élevés de logements disponibles. Pour l'Abitibi-Témiscamingue et la Côte-Nord, plusieurs projets sont sur la table à dessin. Cependant, la rareté de terrains disponibles et l'absence de promoteurs sérieux, de même que la hausse des coûts de construction, retardent le lancement de nouveaux projets domiciliaires.

À l'inverse, le marché de l'habitation a continué de croître dans d'autres régions du Québec. Le parc immobilier des Laurentides s'est agrandi de 3 119 unités entre janvier et septembre 2008, contre 2 725 durant la même période en 2007. Tout d'abord, il faut mentionner que la région profite d'un accroissement démographique parmi les plus élevés au Québec, soit de 1,7 % entre 2006 et 2007 (+0,7 % au Québec). Deuxièmement, la progression de l'emploi, l'amélioration du contexte économique régional, la formation de nouveaux ménages et l'arrivée de nouveaux immigrants sont d'autres facteurs qui contribuent à soutenir la demande de propriétés neuves depuis le début de 2008. À ce rythme, les Laurentides se dirigent vers une autre bonne année au chapitre de la construction résidentielle, ce qui lui permettrait de devancer, pour la première fois, la Capitale-Nationale et ainsi devenir la troisième région en importance au Québec en termes de nombre de mises en chantier.

La construction neuve s'est également accélérée dans Chaudière-Appalaches. La région comptait 1 413 nouvelles unités après les neuf premiers mois de 2008, soit 365 de plus qu'en 2007. L'ajout de 457 logements locatifs pour personnes âgées cette année, contre seulement 36 entre janvier et septembre 2007, a principalement fait la différence.

Le Saguenay-Lac-Saint-Jean a, lui aussi, profité de l'augmentation de résidences pour les aînés depuis le début de l'année. Il s'est construit 229 unités pendant les trois premiers trimestres de 2008, contre uniquement 24 l'an dernier. De plus, la région a pu compter également sur une accélération de la construction de maisons individuelles (+100). En somme, les mises en chantier ont totalisé 924 unités après neuf mois, soit une hausse de 219 par rapport à 2007.

D'autres régions ont aussi affiché une progression des mises en chantier entre janvier et septembre 2008 en regard de l'an dernier, cependant elle est plus modeste. Laval arrivait en tête de liste avec un ajout de 78 unités. Elle était suivie de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (+58), de l'Outaouais (+47), du Bas-Saint-Laurent (+31) et de l'Estrie (+16). Pour Laval et

l'Outaouais, la construction résidentielle s'est accrue principalement du côté de la maison jumelée, en rangée et en copropriété. Quant aux trois autres régions, les projets domiciliaires se sont intensifiés plutôt du côté de la maison individuelle. De plus, la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine a déjà franchi le cap des 111 nouvelles constructions lors des neuf premiers mois de 2008, une situation qui ne s'était pas observée depuis plus de 10 ans. Le Bas-Saint-Laurent, pour sa part, n'est pas en reste. L'ajout de 371 mises en chantier durant la même période lui a permis de connaître son meilleur résultat depuis 1996 (386 unités).

## EN CONCLUSION

On remarque que les projets de résidences pour personnes âgées peuvent faire varier le bilan de plusieurs régions. Il faut dire qu'il s'agit de complexes regroupant un grand nombre d'unités, ce qui vient, temporairement, gonfler les statistiques sur les mises en chantier. Cependant, on ne peut leur attribuer l'ensemble des mouvements à la hausse ou à la baisse de la construction résidentielle. Dans certaines régions, l'augmentation de l'activité du marché de l'habitation résulte de projets moteurs comme le développement de l'éolien ou l'exploitation minière. Pour d'autres, il s'agit d'un dynamisme qui tire son origine d'un contexte économique plus propice.

Enfin, la construction résidentielle décélère graduellement dans plusieurs régions importantes du Québec. L'écoulement des surplus accumulés pendant les années 1990 combiné au rattrapage qu'a effectué la demande de logements en raison de conditions plus favorables (ex.: coûts de financement très abordables et hausse des revenus) semblent être terminés. Un retour à l'équilibre est toujours pressenti, d'où l'absence d'effondrement en vue pour le marché immobilier québécois. Ce ralentissement se reflète dans notre scénario de prévisions pour l'ensemble du Québec. En effet, la province devrait compter 46 000 mises en chantier en 2008 et 43 000 en 2009, contre 48 553 en 2007.

<sup>1</sup> Le logement collectif comprend la maison jumelée, en rangée et en copropriété, de même que le logement locatif.

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

	2001	2006	2007	2008p	2009p	2007	2008
						9 mois	9 mois
<b>Bas-Saint-Laurent</b>							
Mises en chantier (nb)	422	318	502	540	500	340	371
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	1 060	800	705	924
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	3 930	3 750	3 249	2 991
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	768	758
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	1 315	1 100	1 009	1 025
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	5 900	6 200	5 549	4 634
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	2 800	2 450	2 276	2 323
Taux d'inoccupation (%)	3,1	4,2	2,9	2,5	2,8		
<b>Abitibi-Témiscamingue</b>							
Mises en chantier (nb)	112	196	288	265	270	204	185
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	95	90	61
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	130	90	53	111
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	1 760	1 300	1 048	1 413
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	2 965	2 400	2 513	2 591
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	3 500	3 200	2 795	2 633
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	4 140	3 500	2 725	3 119
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	8 300	7 900	7 029	6 362
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	1 170	950	1 178	919
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	46 000	43 000	37 823	35 171
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