

## La force des mises en chantier surprend

### FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier (désaisonnalisées et annualisées) du Québec ont augmenté de 35 421 logements en août à 40 461 en septembre. Il s'agit d'un bond mensuel de 14,2 %.
- En données brutes, de septembre 2013 à septembre 2014, les mises en chantier ont progressé de 13,0 % dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.
- Un bond de 24,2 % a été observé dans les six RMR du Québec en septembre par rapport au même mois il y a un an. La hausse a été de 7,9 % à Montréal, de 84,2 % à Québec, de 12,7 % à Saguenay, de 44,4 % à Sherbrooke alors que les mises en chantier ont plus que triplé à Trois-Rivières. Seule Gatineau enregistre une baisse de 40,0 % entre septembre 2013 et septembre 2014.

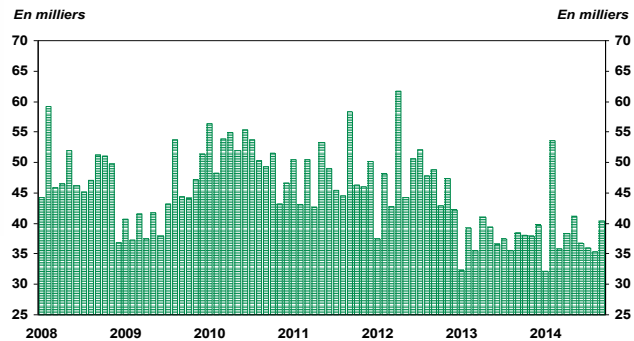
### COMMENTAIRES

Cette remontée des mises en chantier en septembre étonne par son ampleur. Le niveau annualisé évoluait depuis quelques mois autour de 35 000 logements. Un retour au-dessus de la barre de 40 000 unités s'avère surprenant dans un contexte où les acheteurs sont moins nombreux depuis un certain temps. Les ventes de propriétés existantes s'enlignent d'ailleurs pour atteindre le plus faible niveau depuis dix ans en 2014. Comme la baisse touche à la fois les maisons et les copropriétés, il est clair que le ralentissement est généralisé.

Or, en septembre, les mises en chantier sont bel et bien à la baisse pour les maisons et les copropriétés dans les six principales agglomérations de la province. C'est plutôt le segment des appartements locatifs qui connaît une croissance. Le démarrage de la construction de 1 023 logements locatifs, en données brutes en septembre 2014, est nettement plus élevé que le nombre de 436 enregistré le même mois l'an passé.

Cet essor s'est amorcé en 2013 et se poursuit cette année. Pour les neuf premiers mois de l'année, les mises en chantier locatives ont augmenté de 41,7 % dans les six RMR de la province. Les gains sont importants à Montréal (+85,6 %), à Québec (+46,2 %) et à Sherbrooke (+13,7 %). Gatineau,

Les mises en chantier ont remonté au-dessus de 40 000 unités



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

Saguenay et Trois-Rivières affichent toutefois un recul. Les projecteurs sont désormais tournés vers le locatif, dont l'essor semble s'arrimer à une demande pour les appartements neufs.

La construction de copropriétés s'est quant à elle affaiblie de façon quasi généralisée le mois dernier. Depuis le début de l'année, les mises en chantier de copropriétés diminuent presque partout dans la province, à l'exception de Gatineau et de Montréal qui affichent des gains. Sur le marché de la revente, les surplus de copropriétés persistent dans les principales agglomérations et la construction neuve continue de s'ajuster en conséquence. La prudence reste de mise dans ce segment.

**Implications :** La récente vigueur des mises en chantier au Québec s'explique surtout par un mouvement de fond vers le logement locatif. La demande accrue, notamment des ménages qui n'ont pas les moyens de devenir propriétaires, favorise la construction neuve. Cette nouvelle tendance rehausse le niveau des mises en chantier. Il est toutefois peu probable que la construction neuve maintienne un rythme aussi élevé au cours des prochains mois. Jusqu'à maintenant, le cumul des mises en chantier en 2014 avoisine 39 000 unités, ce qui rejoint bien notre prévision.

**Hélène Bégin**  
Économiste principale

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

**Hélène Bégin**  
Économiste principale

**Benoit P. Durocher**  
Économiste principal

**Francis Généreux**  
Économiste principal

418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450  
Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)