

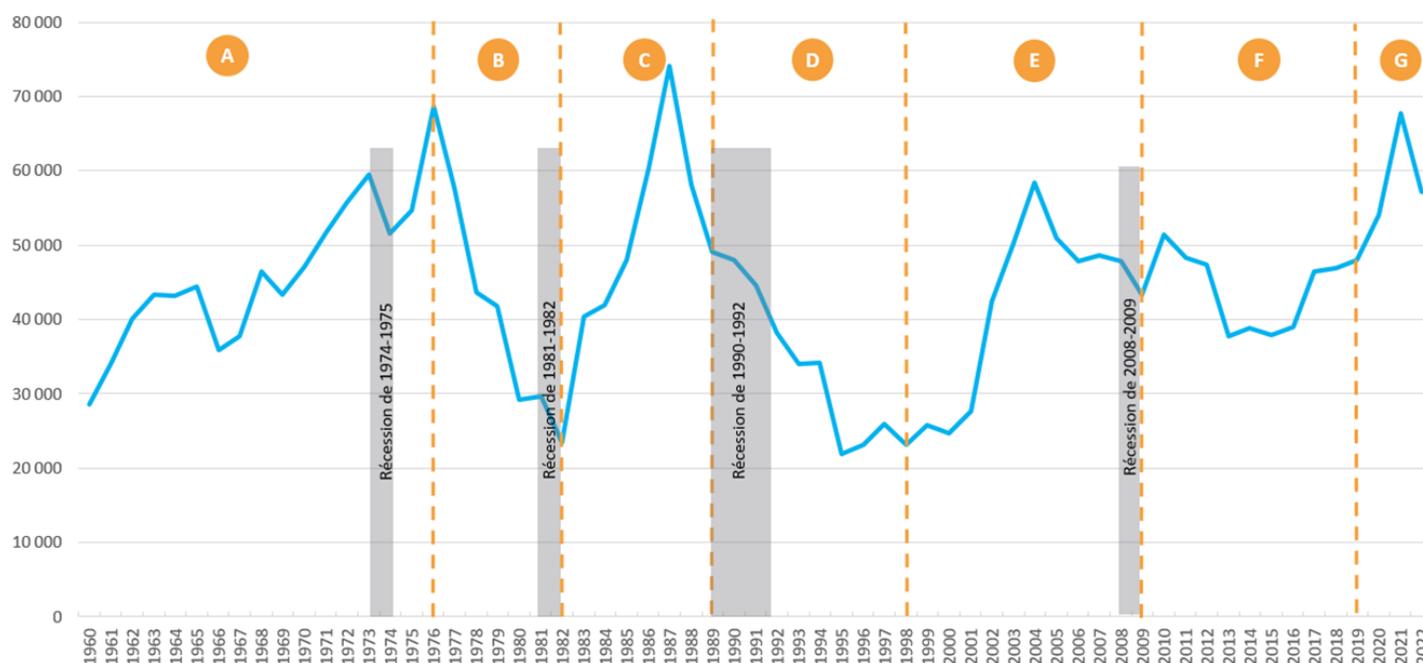


Les cycles de la construction résidentielle au Québec à travers six décennies

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) recense les mises en chantier de logements au pays depuis les années 50. Nous avons réussi à retracer les données pour le Québec depuis 1955 (voir Annexe 1). Il est plutôt rare d'avoir une série chronologique aussi longue, qui s'échelonne sur plus de 60 ans. Cela nous permet d'étudier les cycles de la construction résidentielle et leurs facteurs sous-jacents, qu'ils soient structurels comme la démographie, ou conjoncturels comme l'emploi et les taux d'intérêt.

Nous vous proposons ici un survol de ces cycles, ou de leurs différentes phases, en débutant en 1960.

Évolution du nombre de mises en chantier d'habitations au Québec



Source : SCHL

Années	Phase	Mises en chantier (moyennes annuelles)	Périodes	Faits saillants
1960 à 1976	A	46 284	Les années boomers, 1 ^{re} partie	Les premiers baby-boomers se ruent sur le marché locatif
1977 à 1982	B	37 551	Le krach	Choc pétrolier, inflation, taux d'intérêt exorbitants et récession
1983 à 1989	C	53 128	Les années boomers, 2 ^e partie	Les baby-boomers accèdent massivement à la propriété
1990 à 1998	D	32 584	La grande noirceur	Récession et lutte aux déficits budgétaires : les consommateurs étouffés
1999 à 2008	E	42 455	La Renaissance	La conjoncture s'améliore grandement, le prix des propriétés double
2009 à 2019	F	44 117	L'évolution tranquille	La baisse des taux d'intérêt se poursuit, le marché immobilier est résilient
2020 à 2022	G	59 661	Les Années folles	La pandémie de COVID-19 créée une frénésie

1960 à 1976 : les années boomers, première partie

À partir de 1962, les mises en chantier de logements collectifs deviennent systématiquement plus nombreuses que celles de maisons individuelles.

Jusqu'aux années 1960, la maison unifamiliale domine généralement le paysage de la construction résidentielle au Québec dans les régions rurales et les nouveaux quartiers de banlieue. Mais, dans les années qui suivent, les choses commencent à changer. À partir de 1962, les mises en chantier de logements collectifs (appartements, maisons jumelées et en rangée) prennent de l'importance et deviennent systématiquement plus nombreuses que celles de maisons individuelles. Cette tendance va s'accroître par la suite au moment où les premiers baby-boomers (nés en 1945) sont en âge de former des ménages. La majorité d'entre eux seront d'abord locataires, ce qui implique la construction d'un nombre croissant d'appartements pour les accueillir.

Ainsi, les mises en chantier ont crû de manière presque ininterrompue jusqu'en 1973, où elles ont atteint 59 550 habitations, soit plus du double du creux de 1960. Mais 1973 est aussi l'année du premier choc pétrolier, qui provoquera une récession nord-américaine en 1974. Cette même année, la construction résidentielle chute brusquement, mais reprend le chemin de la croissance au sortir de la récession en 1975, pour finalement culminer en 1976, avec 68 748 mises en chantier. Mais l'embellie ne fut que de courte durée.

1977 à 1982 : le krach

Les taux hypothécaires de cinq ans affichés par les principales institutions financières passent de 10,25 % en avril 1977 à pas moins de 21,5 % en septembre 1981.

Malgré une démographie encore favorable à la création de ménages, l'inflation galopante oblige la Banque du Canada à relever les taux d'intérêt. On assiste alors à un épisode de stagflation, c'est-à-dire que l'inflation et une croissance économique faible vont cohabiter pendant quelques années, exacerbées de surcroît par un deuxième choc pétrolier en 1979. Les taux hypothécaires de cinq ans affichés par les principales institutions financières passent de 10,25 % en avril 1977 à pas moins de 21,5 % en septembre 1981.

Pour la construction résidentielle, c'est la descente aux enfers. En 1982, le niveau des mises en chantier est descendu à quelque 23 500 unités au Québec, un creux historique jusqu'à présent. Et, toujours en 1982, pour la toute première fois, on entamait moins de 10 000 maisons individuelles au cours d'une année.

1983 à 1989 : les années boomers, deuxième partie

En 1987, la construction d'appartements culmine à un sommet historique de près de 40 800 logements, propulsant ainsi les mises en chantier totales à un record absolu de 74 179 unités.

Grâce à des taux hypothécaires qui redescendent rapidement (à 12,55 % à la fin de 1983) et un bon coup de pouce du programme Corvée-Habitation¹, la construction résidentielle repart en trombe! En 1983, les mises en chantier bondissent de 72 % grâce, entre autres, à une croissance de 122 % de la construction de maisons unifamiliales. Une demande latente s'est probablement créée au cours de la période précédente. Les revenus des ménages augmentent à bon rythme à compter de 1984, portés notamment par une hausse du taux de participation des femmes au marché du travail.

Pour le reste de la décennie, les premiers baby-boomers, aidés par divers programmes provinciaux d'accession à la propriété², sont friands de maisons en banlieue, tandis que les derniers membres de cette cohorte forment des ménages et ont besoin de logements locatifs. En 1987, la construction d'appartements culmine à un sommet historique de près de 40 800 logements, propulsant ainsi les mises en chantier totales à un record absolu de 74 179 unités.

¹ Avec en toile de fonds une profonde récession et des taux d'intérêt élevés, le gouvernement du Québec lance, en juin 1982, le programme « Corvée-Habitation » qui vise à relancer un secteur de la construction résidentielle déprimée. En vertu de ce programme, les acheteurs de maisons neuves se voyaient offrir des prêts hypothécaires à des taux d'intérêt préférentiels garantis pendant trois ans. Après avoir connu cinq phases, le programme a été abandonné en mai 1986.

² Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) est en vigueur de 1981 à 1986 et le Programme d'aide à la mise de fonds (AMI) est en vigueur de 1988 à 1992.

1990 à 1998 : la grande noirceur

Au tout début des années 90, le contexte économique en est un de lutte à l'inflation et, donc, de remontée des taux d'intérêt. L'économie canadienne entre dans une sévère récession qui durera près de deux ans. Peu de temps après en être sorti, c'est une âpre lutte aux déficits budgétaires qui s'entame, d'abord du côté fédéral à partir de 1993, puis au provincial quelques années plus tard. L'économie tourne au ralenti, on introduit de nouvelles taxes et le fardeau fiscal des contribuables s'accroît. En fin de compte, de 1990 à 1997, le revenu disponible réel des Québécois et des Québécoises a complètement stagné.

Les mises en chantier chutent de manière importante, d'un peu plus de 48 000 en 1990 à un creux historique de 21 885 en 1995.

En parallèle, la démographie devient beaucoup moins favorable. Ce sont maintenant les enfants des premiers baby-boomers qui arrivent à l'âge de former des ménages, mais bien sûr, cette cohorte est beaucoup moins nombreuse que celle de leurs parents. Les taux d'inoccupation des logements locatifs sont élevés³. Pour une rare fois dans l'histoire récente, les prix de l'immobilier sont déprimés pour une période prolongée⁴. Les mises en chantier chutent de manière importante, d'un peu plus de 48 000 en 1990 à un creux historique de 21 885 en 1995. Ces mises en chantier sont surtout composées de maisons individuelles et peu de logements collectifs sont construits.

Il y a néanmoins deux changements qui s'amorcent au début des années 1990. Premièrement, la copropriété, qui est autorisée au Québec depuis 1969, gagne tranquillement en popularité⁵. Deuxièmement, l'État québécois restreint de manière draconienne la construction de CHSLD, ce qui donnera graduellement naissance au marché des résidences privées pour personnes âgées.

Au chapitre des programmes, le gouvernement fédéral crée, en 1992, le Régime d'accession à la propriété (RAP), qui existe encore à ce jour.

1999 à 2008 : la Renaissance

En l'espace de neuf ans, soit de 1998 à 2007, le prix moyen des propriétés existantes double au Québec.

Durant cette période, l'immobilier regagne ses lettres de noblesse. Les prix de l'immobilier entament une progression fulgurante. En l'espace de neuf ans, soit de 1998 à 2007, le prix moyen des propriétés existantes double au Québec. Les taux hypothécaires suivent une tendance baissière et cela stimule l'achat de propriétés. Le marché du travail se porte bien (le taux de chômage diminue de 11,4 % en 1998 à 7,4 % en 2008). Le gouvernement du Québec a réalisé un spectaculaire assainissement de ses finances publiques. Il enregistre désormais des surplus budgétaires et la dette par rapport au PIB diminue de façon marquée. La confiance des consommateurs s'améliore grandement.

De 2001 à 2004, le nombre de mises en chantier de condos triple.

Sur le marché locatif, au tournant du millénaire, les taux d'inoccupation locatifs deviennent très faibles (moins de 1,5 % de 2001 à 2003). La construction résidentielle est relancée et atteindra un sommet cyclique de près de 58 500 unités en 2004. Mais ce qui marque le plus cette période, c'est sans doute la croissance exceptionnelle du marché de la copropriété. De 2001 à 2004, le nombre de mises en chantier de condos triple et dépasse la construction de logements locatifs, fracassant pour la première fois la marque des 12 500 unités (2004).

³ Le taux d'inoccupation moyen est de 6,6 % entre 1990 et 1997 (source : SCHL).

⁴ De 1990 à 1996, le prix moyen des propriétés au Québec recule de 2,3 % (source : ACI).

⁵ Il s'est construit en moyenne 3 826 logements en copropriété par année de 1990 à 1998.

De 2009 à 2019 : l'évolution tranquille

Cette période débute avec pour trame de fonds un soubresaut des taux hypothécaires, une crise des hypothèques à risque aux États-Unis et la crise financière qu'elle a provoquée, et une récession. Malgré plusieurs craintes, le marché hypothécaire canadien reposant sur des fondations beaucoup plus solides, l'hécatombe des cas de défaut de paiement chez nos voisins du Sud ne se produit pas chez nous. En dépit de plusieurs resserrements des règles d'emprunt, le marché immobilier se montre très résilient et les mises en chantier fléchissent à peine. La récession est de courte durée et le marché de l'emploi est à peine ébranlé. Le mouvement baissier des taux hypothécaires reprend. La construction résidentielle croît de nouveau dès 2010 et on assiste à une poussée des mises en chantier de logements en copropriété. Deux ans plus tard, on enregistre un nombre record de 16 206 copropriétés entamées. Puis, au cours des années subséquentes, ce sont les mises en chantier de logements locatifs qui prennent le relais. Elles grimpent rapidement pour éventuellement dépasser la marque des 20 000 unités par année.

Gonflé par l'arrivée massive d'étudiants étrangers et de travailleurs avec permis de séjour temporaire, le solde des résidents non permanents surpasse les 60 000 personnes en 2019.

Ce nouvel engouement pour le locatif a de multiples origines. À la demande associée aux résidences pour personnes âgées et celle attribuable aux jeunes professionnels sans enfants s'ajoutent deux autres catégories de locataires en forte progression. D'abord, les baby-boomers (encore eux!) dont les enfants ont quitté le nid familial et qui ont choisi de vendre leur maison devenue trop grande pour aller habiter dans plus petit. Plusieurs ont fait le choix de la copropriété, mais le locatif sied mieux à ceux et celles qui veulent plus de flexibilité tout en évitant d'immobiliser leur capital. Finalement, il y a le segment de la demande qu'on n'attendait pas vraiment : celui des résidents non permanents. Gonflé par l'arrivée massive d'étudiants étrangers et de travailleurs avec permis de séjour temporaire, le solde des résidents non permanents surpasse les 60 000 personnes en 2019. Il faut dire que la performance économique du Québec est telle que le taux de chômage affichait seulement 5,1 %, du jamais vu!

De 2020 à 2022 : les Années folles

Cette période, que l'on pourrait être tenté de qualifier « d'intermède » étant donné sa courte durée, en est néanmoins une de profonds chamboulements. Le monde est aux prises avec l'une des pires pandémies depuis un siècle : celle de la COVID-19. Celle-ci donne notamment lieu à un grand confinement au printemps 2020, période au cours de laquelle plusieurs pans de l'économie sont ralentis, voire complètement arrêtés, comme ce fût le cas pour certaines activités de courtage immobilier et les chantiers de construction. Alors que plusieurs observateurs anticipent une catastrophe, le marché immobilier devient tout au contraire un peu fou.

Les taux hypothécaires à cinq ans chutent en deçà des 2 %, un creux historique, ce qui ravive la construction.

Craignant une sévère récession, la Banque du Canada diminue drastiquement son taux directeur. Les taux hypothécaires à cinq ans chutent en deçà des 2 %, un creux historique, ce qui ravive la construction. Malgré la fermeture complète des chantiers pendant cinq semaines, le nombre de mises en chantier finit par franchir le cap des 54 000 habitations en 2020 pour seulement la deuxième fois en 30 ans.

Mais ce n'est pas tout, puisqu'en parallèle, les gouvernements mettent en place des programmes pour soutenir les revenus des entreprises et des particuliers. Privés de voyages et de plusieurs loisirs, les consommateurs et consommatrices voient leur taux d'épargne bondir, et plusieurs redirigent ces sommes en rénovations ou en levier pour acquérir une nouvelle propriété. L'émergence du télétravail à grande échelle modifie aussi beaucoup les préférences de certains ménages qui veulent désormais des propriétés plus grandes et qui sont aussi prêts à aller s'installer beaucoup plus loin, là où les propriétés sont moins chères. Les résidences secondaires deviennent aussi plus prisées. Le marché de la revente souffrant toujours d'un manque de propriétés à vendre, la surenchère devient la norme, poussant

Le prix moyen des propriétés au Québec croît de 49 % entre 2019 et 2022.

poussant même les acheteurs à multiplier les offres d'achat sans condition. Résultat : le prix moyen des propriétés au Québec croît de 49 % entre 2019 et 2022⁶.

2023 : le début de la grande dépression?

Au bout du compte, la pandémie n'a pas donné lieu à une récession, mais plutôt, notamment en raison de problèmes d'approvisionnement de plusieurs biens, à la pire poussée inflationniste en Amérique du Nord en près de quatre décennies. La Banque du Canada change alors complètement son fusil d'épaule et relève drastiquement son taux directeur à compter du début de 2022. Cette remontée n'est peut-être pas encore terminée au moment d'écrire ces lignes⁷.

La hausse rapide des taux d'intérêt freine sec la construction résidentielle, au point où le Québec est en voie de connaître, en 2023, le pire recul des mises en chantier de son histoire en une seule année.

La hausse rapide des taux d'intérêt freine sec la construction résidentielle, au point où le Québec est en voie de connaître, en 2023, le pire recul des mises en chantier de son histoire⁸ en une seule année. Par rapport à 2021, le nombre de nouveaux logements entamés aura diminué de moitié.

Conjuguée à une envolée des coûts de construction depuis la pandémie, la hausse des coûts de financement fait notamment très mal à la construction locative qui accapare la part du lion des nouveaux chantiers résidentiels depuis quelques années. La rentabilité n'est tout simplement plus là, de sorte que plusieurs projets qui étaient prêts à démarrer sont mis sur pause. Mais la demande pour des logements locatifs n'en demeure pas moins très forte. L'accession à la propriété, grandement refroidie par la détérioration abrupte de l'abordabilité, et un solde migratoire record en 2022, constitué majoritairement de résidents non permanents, stimulent la demande au moment où les taux d'inoccupation sont déjà très bas partout dans la province.

Si l'on en croit les projections de la SCHL, d'ici 2030, la pénurie pourrait s'élever à 860 000 logements.

Déjà, la plupart des expert.e.s s'entendent sur le fait que le Québec souffre d'un important déficit de logements. Et si l'on en croit les projections de la SCHL, d'ici 2030⁹, la pénurie pourrait s'élever à 860 000 logements. Dans ce contexte, il faudra trouver des moyens de relancer la construction résidentielle, sans quoi la situation ne va que s'exacerber. Pour y remédier, il faudrait construire plus de 100 000 logements par année au cours des prochains dix ans. Il s'agit d'un objectif colossal. Jamais au Québec nous n'avons construit plus de 75 000 habitations au cours d'une année. Pour y arriver, il faudra forcément que tous les paliers de gouvernement mettent en place des incitatifs. La suite des choses sera donc largement tributaire des mesures instaurées.

Consultez les [recommandations de l'APCHQ](#) pour relancer la construction résidentielle.

Pour consulter toutes les publications du Service économique [cliquez ici](#).

©2022 Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).
Tous droits réservés.

⁶ Source : ACI

⁷ La Banque du Canada a porté son taux directeur de 0,25 % en janvier 2022 à 5,0 % en juillet 2023.

⁸ De janvier à juillet 2023, la baisse était de 47 % par rapport à la même période en 2022 (source : SCHL).

⁹ Source : Pénurie de logements au Canada : mise à jour sur la quantité de logements nécessaires d'ici 2030, SCHL, septembre 2023.

Mises en chantier résidentielles (tous types de logements confondus)

	Nombre d'habitations	Variation		Nombre d'habitations	Variation
1955	39 852		2000	24 695	-4%
1956	35 999	-10%	2001	27 682	12%
1957	34 533	-4%	2002	42 452	53%
1958	46 324	34%	2003	50 289	18%
1959	36 265	-22%	2004	58 448	16%
1960	28 589	-21%	2005	50 910	-13%
1961	34 215	20%	2006	47 877	-6%
1962	40 152	17%	2007	48 553	1%
1963	43 391	8%	2008	47 901	-1%
1964	43 194	0%	2009	43 403	-9%
1965	44 437	3%	2010	51 363	18%
1966	35 911	-19%	2011	48 387	-6%
1967	37 718	5%	2012	47 367	-2%
1968	46 477	23%	2013	37 758	-20%
1969	43 413	-7%	2014	38 810	3%
1970	47 118	9%	2015	37 926	-2%
1971	51 782	10%	2016	38 935	3%
1972	55 746	8%	2017	46 495	19%
1973	59 550	7%	2018	46 874	1%
1974	51 642	-13%	2019	47 967	2%
1975	54 741	6%	2020	54 066	13%
1976	68 748	26%	2021	67 810	25%
1977	57 580	-16%	2022	57 107	-16%
1978	43 671	-24%			
1979	41 730	-4%			
1980	29 186	-30%			
1981	29 645	2%			
1982	23 492	-21%			
1983	40 318	72%			
1984	41 902	4%			
1985	48 031	15%			
1986	60 348	26%			
1987	74 179	23%			
1988	58 062	-22%			
1989	49 058	-16%			
1990	48 070	-2%			
1991	44 654	-7%			
1992	38 228	-14%			
1993	34 015	-11%			
1994	34 154	0%			
1995	21 885	-36%			
1996	23 220	6%			
1997	25 896	12%			
1998	23 138	-11%			
1999	25 742	11%			

Source : SCHL

Taux hypothécaires pour un terme fixe de 5 ans

Prêts hypothécaires ordinaires

1951	5,5%	2000	8,2%
1952	5,8%	2001	7,2%
1953	6,0%	2002	6,7%
1954	6,0%	2003	6,0%
1955	5,9%	2004	5,8%
1956	6,2%	2005	5,5%
1957	6,9%	2006	6,0%
1958	6,8%	2007	6,4%
1959	7,0%	2008	6,4%
1960	7,2%	2009	5,1%
1961	7,0%	2010	4,8%
1962	7,0%	2011	4,6%
1963	7,0%	2012	4,2%
1964	7,0%	2013	4,2%
1965	7,0%	2014	4,1%
1966	7,7%	2015	3,8%
1967	8,1%	2016	3,7%
1968	9,1%	2017	3,8%
1969	9,8%	2018	4,4%
1970	10,4%	2019	4,2%
1971	9,4%	2020	3,7%
1972	9,2%	2021	3,3%
1973	9,6%	2022	4,9%
1974	11,2%		
1975	11,4%		
1976	11,8%		
1977	10,4%		
1978	10,6%		
1979	12,0%		
1980	14,3%		
1981	18,2%		
1982	17,9%		
1983	13,3%		
1984	13,6%		
1985	12,2%		
1986	11,2%		
1987	11,1%		
1988	11,6%		
1989	12,1%		
1990	13,2%		
1991	11,2%		
1992	9,5%		
1993	8,7%		
1994	9,3%		
1995	9,2%		
1996	7,9%		
1997	7,1%		
1998	6,9%		
1999	7,4%		

Source : SCHL

Prix moyen des propriétés résidentielles (toutes catégories confondues)**Province de Québec**

1980	46 602 \$
1981	51 263 \$
1982	49 871 \$
1983	55 826 \$
1984	58 773 \$
1985	64 340 \$
1986	71 274 \$
1987	82 272 \$
1988	91 230 \$
1989	96 157 \$
1990	96 438 \$
1991	98 336 \$
1992	97 873 \$
1993	98 003 \$
1994	97 749 \$
1995	94 404 \$
1996	94 165 \$
1997	97 303 \$
1998	99 438 \$
1999	102 838 \$
2000	105 738 \$
2001	110 320 \$
2002	124 930 \$
2003	145 002 \$
2004	164 053 \$
2005	177 604 \$
2006	189 098 \$
2007	202 364 \$
2008	212 498 \$
2009	222 031 \$
2010	239 275 \$
2011	251 138 \$
2012	260 705 \$
2013	264 285 \$
2014	267 916 \$
2015	271 791 \$
2016	279 832 \$
2017	292 520 \$
2018	307 674 \$
2019	323 568 \$
2020	376 745 \$
2021	447 952 \$
2022	483 573 \$

Source : ACI

Taux d'inoccupation des logements locatifs privés Province de Québec

1990	5,7%
1991	7,1%
1992	7,5%
1993	7,3%
1994	6,9%
1995	6,3%
1996	6,0%
1997	6,3%
1998	5,3%
1999	3,8%
2000	2,2%
2001	1,3%
2002	1,2%
2003	1,3%
2004	1,7%
2005	2,0%
2006	2,5%
2007	2,6%
2008	2,2%
2009	2,4%
2010	2,7%
2011	2,6%
2012	3,0%
2013	3,1%
2014	3,7%
2015	4,3%
2016	4,4%
2017	3,4%
2018	2,3%
2019	1,8%
2020	2,4%
2021	2,5%
2022	1,7%

Source : SCHL

Taux de chômage, province de Québec

1976	8,7%
1977	10,4%
1978	11,1%
1979	9,8%
1980	10,0%
1981	10,6%
1982	14,0%
1983	14,2%
1984	13,1%
1985	12,2%
1986	11,0%
1987	10,2%
1988	9,5%
1989	9,6%
1990	10,4%
1991	12,1%
1992	12,7%
1993	13,3%
1994	12,4%
1995	11,5%
1996	11,8%
1997	11,4%
1998	10,3%
1999	9,3%
2000	8,5%
2001	8,8%
2002	8,7%
2003	9,1%
2004	8,5%
2005	8,2%
2006	8,3%
2007	7,5%
2008	7,4%
2009	8,8%
2010	8,2%
2011	8,0%
2012	7,9%
2013	7,8%
2014	7,8%
2015	7,7%
2016	7,2%
2017	6,1%
2018	5,5%
2019	5,1%
2020	9,0%
2021	6,2%
2022	4,3%

Source : Statistique Canada, Tableau 14-10-0287-01

Évolution du nombre de ménages privés, province de Québec

	Nombre de ménages	Formation de ménages	Population dans les ménages privés	Taille moyenne des ménages
1951	858 785		3 917 995	4,6
1956	1 001 264	142 479	4 435 001	4,4
1961	1 191 469	190 205	5 065 365	4,3
1966	1 389 115	197 646	5 595 109	4,0
1971	1 605 750	216 635	5 874 430	3,7
1976	1 894 110	288 360	6 082 608	3,2
1981	2 172 860	278 750	6 296 434	2,9
1986	2 357 105	184 245	6 391 435	2,7
1991	2 634 300	277 195	6 747 062	2,6
1996	2 822 030	187 730	7 008 125	2,5
2001	2 978 110	156 080	7 097 855	2,4
2006	3 189 345	211 235	7 396 275	2,3
2011	3 395 345	206 000	7 732 830	2,3
2016	3 531 665	136 320	7 965 455	2,3
2021	3 749 035	217 370	8 308 480	2,2

Source : ISQ