

**LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
AU QUÉBEC ET AU CANADA
1995-1999**

PERSPECTIVES 2000-2002

Juin 2001



PUBLIÉ PAR LA DIRECTION DES COMMUNICATIONS

Cette publication a été préparée par:
la Direction de la machinerie, des équipements électriques et de la construction

Pour tout renseignement concernant
le contenu de cette publication:

Direction de la machinerie, des équipements électriques
et de la construction
710, Place d'Youville, 5^e étage
Québec (Québec) G1R 4Y4
Téléphone: (418) 691-5962
Télécopieur: (418) 643-6669

MIC-Internet
<http://www.mic.gouv.qc.ca>
info@mic.gouv.qc.ca

Dépôt légal – Bibliothèque nationale du Québec, 2002
ISBN 2-550-37665-x

© **Gouvernement du Québec, 2002**

Préface

Ce document a été préparé dans le but de mieux faire connaître l'importance du marché de la construction et de sa situation au Québec par rapport à celles des principales canadiennes sélectionnées.

Dans un premier temps, l'étude couvre plusieurs aspects et présente un portrait du secteur et identifie les organismes privés et publics de réglementations qui régissent ce marché.

Dans un second temps, elle met en évidence l'évolution globale du secteur par rapport aux emplois et à la rémunération des travailleurs.

Par la suite, nous présentons l'évolution de la demande d'unités de logement selon le nombre ainsi que la valeur des permis résidentiels et non résidentiels, et l'évolution des dépenses d'immobilisations en réparations et en construction.

Nous terminons, en présentant une perspective du marché de l'habitation, de la nouvelle construction et de la réparation.

Vous trouverez en annexe une série de tableaux et de graphiques qui vous aideront à mieux comprendre l'évolution du marché de la construction.

Le travail a été réalisé par Claude Lagacé, conseiller en développement industriel, à la Direction de la machinerie, des équipements électriques et de la construction. Tous les commentaires pouvant aider à une meilleure compréhension de ce domaine, sont toujours appréciés.

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction.....	1
2. L'importance du secteur	1
3. Caractéristiques du secteur.....	2
4. Propriété des entreprises	3
5. Les associations.....	3
6. Les organismes privés et publics de réglementations.....	4
7. La promotion dans le secteur	4
8. Évolution globale du secteur	4
8.1 Les emplois.....	4
8.2 La rémunération.....	5
9. Le marché résidentiel	5
9.1 Évolution historique.....	5
9.2 La période 1995-1999.....	6
10. La composition de la demande	6
10.1 L'évolution du nombre d'unités de logement	6
10.2 Évolution de la demande d'unités de logement	7
11. Évolution des dépenses	8
11.1 Valeur des permis de construction résidentielle	8
11.2 Valeur des permis de construction non résidentielle	9
11.3 Dépenses de construction et de réparation	9
11.4 Dépenses d'immobilisation	10
11.5 Dépenses d'immobilisations en réparation	10
11.6 Dépenses d'immobilisations en construction	11
11.7 Dépenses d'immobilisations, en réparation et en construction	11
12. Perspective du marché de l'habitation	11
12.1 Nouvelle construction.....	11
12.2 La rénovation.....	13
12.3 Tendances 2001-2002.....	14
ANNEXE	15

LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE AU QUÉBEC ET AU CANADA

1. Introduction

La réalisation d'une construction ou d'une rénovation se compose de plusieurs étapes dont voici les principales : la conception et le développement, le financement, les approbations réglementaires à plusieurs niveaux (fédéral, provincial et municipal) et la réalisation proprement dite du projet. De plus, avec le temps, s'ajouteront l'entretien des actifs et occasionnellement la démolition de la construction.

Il s'agit donc d'étapes dont la nature varie et qui exige la contribution d'un grand nombre d'intervenants et de secteurs industriels. En effet, nous devons inclure dans un projet, d'une façon générale, les promoteurs immobiliers, les propriétaires fonciers, les fabricants de matériaux de construction, d'équipement et de machinerie, les institutions financières, les autorités de réglementation et de planification gouvernementales, les architectes ainsi que les ingénieurs et entrepreneurs en construction, lesquels jouent un rôle qui a un impact sur le coût, la qualité et les délais de réalisation d'un projet.

Ce secteur existe depuis longtemps et bon nombre de projets découlent de traditions locales et de facteurs géographiques qui influencent la réalisation des projets, tels que la disponibilité des matériaux et les questions environnementales.

Le marché de la construction résidentielle comprend tous les types de logements : maisons unifamiliales, simples, doubles et en rangées, appartements, chalets et édifices transformés.

Le marché de la construction institutionnelle, commerciale et industrielle regroupe tous les immeubles non résidentiels, soit les établissements d'enseignement et médicaux, les bureaux, les magasins, les hôtels, les usines et les entrepôts.

Le marché de la construction de projets de génie civil comprend tous les projets de construction qui ne sont pas des édifices, soit les routes, les usines d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées, les ponts, les barrages, les chemins de fer, les ports, les aéroports, les pipelines, ainsi que les installations gazières et pétrolières.

En 1997, les trois sous-secteurs représentaient respectivement 42 %, 38 % et 20 % du marché.

2. L'importance du secteur

La construction représente une part importante de l'activité économique d'un pays. Au Canada, en 1998, le produit intérieur brut de l'industrie de la construction (PIB) se chiffrait à plus de 40 milliards de dollars ou 5,6 % de l'ensemble de l'industrie canadienne, qui s'élève à 722 milliards de dollars et donne de l'emploi à 500 000 travailleurs sur un total canadien de 774 000 emplois dans le secteur de la construction.

Pour la province de Québec, qui est presque au même niveau que l'Alberta, pour la même période, le produit intérieur brut de la construction atteint 8 milliards de dollars ou 5,3 % de celui de la province sur un total de 152 milliards pour l'ensemble de l'industrie, et emploie 107 000 personnes.

Quant à l'Ontario, les chiffres sont respectivement de 13 milliards de dollars ou 4,4 % de l'ensemble du produit intérieur brut de la province pour un total de 297 milliards de dollars pour l'ensemble de l'industrie, et utilise 171 000 travailleurs.

L'industrie de la construction occupe le huitième rang pour les emplois créés tant au Canada et au Québec qu'en Ontario par rapport à l'ensemble de l'industrie dans chacune de ces régions et précède l'industrie du transport et de l'entreposage¹.

3. Caractéristiques du secteur

De façon générale, le marché de la construction se caractérise par trois grands facteurs qui influencent profondément la structure et le rendement de l'industrie.

1. La construction est l'une des industries les plus cycliques du Canada, car elle est assujettie à des hausses et à des baisses importantes, souvent imprévisibles, de la demande. Selon une enquête sur la population active entre 1976-1995, le secteur de la construction est trois fois plus sujette à des variations que le secteur des services et près de deux fois plus aléatoire que le secteur de la fabrication.
2. La diversité géographique : les projets de construction se répartissent d'un bout à l'autre du pays, en proportion directe des facteurs démographiques et économiques.
3. Une forte présence locale : la construction est une activité qui se déroule dans un lieu précis, exigeant une gestion efficace et une bonne connaissance de la réglementation sur tous les plans et des conditions locales de la main-d'œuvre. Les barrières non tarifaires peuvent expliquer pourquoi cette activité est plus concentrée dans certaines régions que dans d'autres.

Ces facteurs ont fait que l'industrie est fortement fragmentée, très spécialisée et composée principalement de petites et moyennes entreprises. Le caractère cyclique du marché de la construction a des répercussions très importantes sur la structure de l'industrie. Au fil des ans, cette industrie s'est adaptée d'abord et avant tout de façon à pouvoir fonctionner selon les conditions économiques du moment.

Afin d'être financièrement moins vulnérable aux diverses fluctuations à la baisse du marché, les entreprises tentent de fonctionner avec des frais fixes très réduits, s'ajustant à la taille des projets entrepris.

Par ailleurs, divers instruments en matière de financement et d'assurance s'adaptent au besoin du moment. En général, les entrepreneurs se servent du crédit des banques et des fournisseurs pour financer leurs activités. Souvent, ils louent leur équipement ou encore contractent une hypothèque mobilière. S'ils ne disposent pas de beaucoup d'avoirs propres, ils peuvent se munir de garanties d'achèvement afin de limiter leurs risques.

Quant aux pratiques d'embauche de la main-d'œuvre de l'industrie de la construction, elles s'adaptent selon que le secteur se trouve dans un cycle de croissance ou de ralentissement. Dans le même ordre d'idées, la plupart des travailleurs sont embauchés en fonction d'un projet, souvent par l'entremise de bureaux d'embauche gérés par les syndicats ouvriers ou dans certaines provinces par des bureaux d'embauche indépendants. À long terme, seul subsiste un noyau stratégique d'employés qualifiés. Par conséquent, les entreprises sont en mesure d'augmenter ou de réduire leurs activités en fonction des fluctuations du marché.

Par ailleurs, les entreprises visent à réduire leurs frais fixes en se spécialisant dans des domaines très définis (plomberie, chauffage, électricité, etc.). Certaines se regroupent pour réaliser un projet particulier. On observe aussi que très peu d'entreprises canadiennes ou québécoises fournissent la gamme complète des services nécessaires pour mener à terme un projet de construction et que, de

¹ Source : Statistique Canada, publication, n° 15-203

ce fait, très peu d'entreprises contractuelles de la construction s'occupent de toutes les fonctions contractuelles.

Ces dernières firmes se composent principalement d'entrepreneurs généraux, qui assument la responsabilité générale de la concrétisation d'un projet et d'entreprises spécialisées qui oeuvrent comme sous-traitants dans la réalisation de constructions nouvelles, mais qui agissent aussi souvent directement auprès des propriétaires d'un immeuble dans des cas de réparation ou de rénovation. Elles ont aussi tendance à se spécialiser en limitant leurs activités à un domaine particulier du marché, soit le résidentiel, l'institutionnel ou les projets de constructions de génie civil. Ces trois sous-secteurs sont différents, répondent à diverses forces du marché et emploient des techniques et des matériaux de construction souvent très différents et des travailleurs de métiers qui varient d'un secteur à l'autre.

Selon certaines données, en 1995, seulement 1 % des entrepreneurs généraux ont eu des revenus de plus de 20 millions de dollars, alors que 80 % ont réalisé des revenus de moins de 250 000 \$. Les entreprises spécialisées étant évidemment beaucoup plus petites, 80 % d'entre elles ont eu des revenus de moins de 250 000 \$, alors que 4 % ont réalisé des revenus de plus de 1 million de dollars.

4. Propriété des entreprises

La concentration régionale a permis de maintenir majoritairement cette industrie entre les mains de Canadiens. Un petit nombre seulement demeure sous contrôle étranger. Ce sont surtout des filiales de grandes entreprises internationales. Ces sociétés sont pour la plupart sur le marché canadien pour participer à la réalisation de grands projets pour lesquels elles possèdent une expertise très particulière. Une fois le projet terminé, elles ont maintenu au Canada une présence qui comporte une activité réduite. La réduction de l'activité de ces entreprises étrangères est due au fait que, tout en poursuivant leurs opérations principales, les sociétés québécoises ont réussi à acquérir une expertise concurrentielle. Ces mêmes entreprises canadiennes et québécoises, telles que SNC Lavallin, CGI et ROCHE, sont de plus en plus présentes à l'échelle internationale.

Le secteur des contrats en construction est également une industrie dans laquelle on trouve de nombreuses entreprises québécoises. Ces dernières jouent un rôle important au sein de leur propre communauté. Un grand nombre de Québécois possèdent des compétences de pointe en construction et ils se concentrent dans la construction résidentielle et commerciale au sein de leur collectivité.

5. Les associations

Les associations qui représentent l'industrie de la construction mettent en évidence la nature fragmentée de sa structure. En effet, chaque métier est chapeauté et réglementé par une association.

Au Canada, les entrepreneurs sont représentés par deux associations nationales : l'Association canadienne des constructeurs d'habitation, laquelle représente les entrepreneurs en construction résidentielle, et l'Association canadienne de la construction, qui représente les entrepreneurs en construction non résidentielle. Ces dernières exercent un contrôle sur les associations régionales et provinciales qui sont affiliées à elles et regroupent également les associations d'entreprises spécialisées.

Quant aux promoteurs, ils sont représentés par quatre organismes : l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles du Canada, l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques, l'Institut canadien de l'immeuble et l'Institut canadien d'aménagement urbain.

Au Québec, il y a trois principales associations patronales dans le secteur de la construction, soit l'Association de la construction du Québec (ACQ), qui représente le secteur non résidentiel,

l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) pour le secteur résidentiel, et l'Association des constructeurs de routes et grands travaux du Québec (ACRGQTQ), qui représente les entreprises de grands travaux et de génie civil. Chacune des deux premières associations comprend un organisme central et 16 bureaux régionaux.

6. Les organismes privés et publics de réglementation

Le nombre d'intervenants québécois dans ce secteur est considérable. Pour ne citer que les plus importants mentionnons la Régie du bâtiment, la Commission de la construction du Québec (CCQ), le ministère du Travail, les syndicats et les associations comme l'Association de la construction du Québec (ACQ) et l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ). Chacun de ces intervenants comprend un organisme central et de 12 à 16 bureaux régionaux.

On évalue à environ 45 le nombre d'associations professionnelles reliées aux différentes étapes de la réalisation d'une construction. Citons, par exemple, la Corporation des maîtres électriciens du Québec (CMEQ), la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ), la Corporation des architectes et l'Ordre des ingénieurs du Québec, etc., dont 30 corps de métiers faisant l'objet d'une classification pour l'établissement d'une rémunération horaire dans les secteurs institutionnels, commerciaux et industriels. À cela s'ajoutent 25 classes d'emplois comme chaîneux, chauffeur de chaudière, commis, conducteur de camion, foreur et gardien. De plus, d'autres organismes interviennent dans la réglementation de cette industrie : la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le Conseil national de la recherche du Canada (CNRC) et principalement l'Institut de la recherche sur les matériaux de construction (IRMC), qui a un rôle à jouer à propos des codes du bâtiment et de l'évaluation des matériaux.

7. La promotion dans le secteur

Dans ce domaine, quatre promoteurs tiennent des salons touchant directement la construction. Certains de ces salons sont régionaux. L'industrie compte aussi des promoteurs et des lotisseurs immobiliers, des sociétés d'État (Société canadienne d'hypothèques et de logement, Société d'habitation du Québec, Caisse de dépôt et placement du Québec, Hydro-Québec, Société immobilière du Québec et Société québécoise d'aménagement des eaux) et des ministères (Transport, Éducation et Santé et Services sociaux) dont les politiques et les budgets d'immobilisations, jouent un rôle très important dans le secteur de la construction.

8. Évolution globale du secteur

8.1 Les emplois

Au Canada en 1999, le secteur comprenait 774 800 emplois, dont 710 400 à plein temps, et plus de 186 000 emplois dans la fabrication des matériaux de construction et des produits connexes au domaine.

Au Québec, la même année, l'industrie de la construction employait 132 700 personnes, soit 17,2 % du secteur canadien. L'Ontario nous précédait avec 300 100 emplois, ou 38,7 % du total canadien. De plus, la fabrication des matériaux et produits connexes, répartis dans au moins 32 secteurs industriels comptent 70 000 emplois pour un total québécois de 202 700 emplois.

Si l'on compare l'évolution des emplois dans l'industrie de la construction seulement, pour les régions ciblées, l'Alberta a connu le plus haut taux de croissance moyenne annuelle (6,2 %). Elle est suivie de l'Ontario (2,4 %) et de la Colombie-Britannique (2,0 %). Quant à la moyenne canadienne, elle a été de 1,6 %. C'est au Québec, de 1995 à 1999, que le résultat a été le moins bon, avec un taux négatif de -1,4 %. (tableaux 25 et 26).

Rappelons que les emplois dans l'industrie de la construction sont répartis entre plusieurs domaines : ceux des constructeurs, des promoteurs et des entrepreneurs généraux, de la promotion et de la construction résidentielle, de la promotion et de la construction non résidentielle, de la construction lourde et industrielle (génie), des entrepreneurs spécialisés et des services relatifs à la construction.

Cependant, cela exclut les propriétaires et les associés des entreprises non constituées en société, des bureaux voués à l'exercice d'une profession libérale, les travailleurs autonomes, les travailleurs familiaux non rémunérés, les personnes travaillant à l'extérieur du Canada, le personnel militaire et les employés dont l'employeur n'est pas tenu de remplir la formule d'impôt T4. Donc les données que nous présentons sont très conservatrices.

8.2 La rémunération

Selon les données de Statistique Canada, la rémunération hebdomadaire moyenne dans l'industrie de la construction se chiffrait à 698,80 \$ en 1999. Des régions retenues pour notre étude, l'Ontario se classait au premier rang avec 765,40 \$, suivie de près par la Colombie-Britannique avec 724 \$ et l'Alberta 704,50 \$. Pour ces deux dernières provinces seuls les chiffres pour 1998 sont disponibles.

Quant au Québec, il vient au quatrième rang des provinces les plus industrialisées. Au cours de la période 1995-1999, le taux de croissance annuelle moyen a été, par ordre décroissant, de 4,4 % en l'Alberta, de 1,7 % en Colombie-Britannique, de 1,5 % en Ontario et de -1,9 % au Québec. Quant à la moyenne canadienne, elle a été de 0,7 %. (tableaux 27 et 28).

Ces écarts entre les provinces peuvent s'expliquer en partie par la nature de la construction qui varie d'une province à l'autre : développement de l'industrie pétrolière et pétrochimique en Alberta, et croissance et modernisation de l'industrie automobile en Ontario. Pour mieux identifier les autres facteurs, il faudrait une analyse plus détaillée de l'ampleur et de la nature des travaux réalisés et des facteurs économiques qui conditionnent ce marché.

9. Le marché résidentiel

9.1 Évolution historique

Le nombre d'unités de logements mises en chantier a varié au cours des 20 dernières années. Ainsi, en 1971, 51 782 logements ont été mis en chantier au Québec, soit 22,2 % du total canadien, et a atteint un sommet, en 1976, soit 68 748, ou 25,2 % du total canadien. La régression du marché se produisit par la suite, le nombre d'unités atteignant 23 492, en 1982, soit 18,7 % du total canadien. Cela représente une baisse de 65,8 % par rapport au sommet de 1976.

L'Ontario comptait en 1971, 89 980 unités mises en chantier lesquelles représentaient 38,5 % du volume canadien. Le total ontarien est passé à 38 508 en 1982, une diminution de 57,2 % pour la période. Quant à la part du marché canadien que représentait l'Ontario, elle est passée à 30,6 %. Pour l'ensemble du Canada, la réduction du nombre d'unités fut de 53,8 %. Cela signifie que toutes les provinces canadiennes avaient subi le même sort, mais à un niveau plus important que le Québec et l'Ontario.

Par la suite, le domaine de la construction a connu une nouvelle relance, atteignant, en 1987, un nouveau sommet, de 75 614 demandes de permis de construction résidentielle au Québec, contre 108 367 en Ontario, soit respectivement 30,4 % et 43,6 % du total canadien, lequel s'est élevé à 248 683 nouvelles unités de logement. Depuis ce temps, ce sommet n'a jamais été dépassé. Ainsi, en 1999, le nombre de permis de construction d'unités de logement ne représentait que 64 % de celui de 1987.

Une nouvelle vague de réductions de la construction d'unités de logement se manifesta du début de 1990 jusqu'en 1995, année où le nombre de permis fut à son minimum dans la plupart des provinces, sauf en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse. Pour l'ensemble canadien, la baisse dans la construction de nouvelles unités de logement a été, de 1994 à 1995, de 27,2 %.

C'est au Québec que l'impact a été le plus fort, avec une baisse de 39,8 %. Il a été suivi de la Colombie-Britannique, avec 31,4 %, et enfin de l'Ontario et de l'Alberta, avec des déclin respectifs de 21,8 % et de 21,1 %. Nous avons donc retenu la période 1995-1999 pour évaluer le comportement plus récent du secteur.

9.2 La période 1995-1999

Les permis de bâtir représentent une des premières étapes du processus de construction. Ils expriment les intentions d'investissements des différents agents économiques et, par conséquent, devancent les dépenses en main-d'œuvre et en matériaux.

Les données fournies par Statistique Canada proviennent des municipalités qui émettent des permis. Celles-ci, au nombre de 2 400 sur tout le territoire canadien, représentent 93 % de la population canadienne. Elles ne font pas l'objet d'un échantillonnage, elles participent de façon volontaire. En pratique, toutes les agglomérations urbaines sont représentées ainsi qu'un bon nombre des municipalités rurales. Selon Statistique Canada, les agents municipaux estiment que le nombre de permis annulés ou inutilisés représentent 5 % du total.

L'année 1995 constitue la période, où le nombre de permis d'unités de construction domiciliaire bâties annuellement, a atteint le plancher des 20 dernières années, sauf en Colombie-Britannique où le niveau le plus bas se situe en 1999, dernière année couverte par notre étude. De plus, il faut préciser que toutes les données statistiques de base utilisées dans cette étude ont été fournies par Statistique Canada.

Au cours des cinq dernières années, le Canada a connu une croissance annuelle moyenne presque constante de 9,9 %, avec une légère fluctuation à la baisse entre 1997 et 1998. Le même phénomène se produisit au Québec et en Ontario, avec une croissance moyenne respective de 6,9 % et 21,8 %. Toutefois, en Alberta la croissance a été, en pourcentage, tout aussi élevée qu'en Ontario atteignant une moyenne annuelle de 21,4 %. Dans le même ordre d'idées, c'est le Québec qui a connu la plus faible croissance du nombre d'unités de logements

Par contre, en Colombie-Britannique, sauf pour l'année 1996 dont la croissance a été de 18 % par rapport à 1995, le déclin s'est maintenu pendant toute la période et le taux moyen s'est chiffré à -8,1 %. Les tableaux 1 et 2 en annexe fournissent en détail les données quant aux nombres d'unités de logement domiciliaire construites annuellement dans les régions observées, soit le Canada, le Québec, l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique.

10. La composition de la demande

10.1 L'évolution du nombre d'unités de logements

De 1995 à 1999, la croissance des mises en chantier dans la construction domiciliaire, bien que beaucoup inférieure à celle de 1987, a touché au Canada tous les genres de logements. Ainsi le nombre de mises en chantier de logements simples est passé de 63 755 à 94 537. Le gain annuel moyen a été, pour les logements simples de 12,1 %, les logements doubles de 11,7 %, les logements issus de la transformation d'édifices existants de 9,9 %, les chalets de 6,4 %, les appartements de 6,2 % et ceux en rangées de 5,8 % (tableaux 3 à 12). En ce qui concerne le taux de croissance

moyen, selon le genre de logements, il varie d'une province à l'autre. Au Québec, tout comme au Canada, les mises en chantier de maisons simples détachées occupent le premier rang de la construction domiciliaire. Elles sont suivies des appartements partout, sauf en Ontario, où les appartements se situent au troisième rang, derrière les unités de logements en rangées, (cinquième rang au Québec). Les logements doubles se trouvent au quatrième rang pour l'ensemble du pays, suivis des édifices transformés en logements (au troisième rang au Québec). Quant aux chalets, de moindre importance, ils occupent le sixième rang.

Classement par région des catégories d'unités de logements selon le nombre et taux moyen de croissance annuelle 1995-1999										
Régions										
	Canada		Québec		Ontario		Alberta		C.-B.	
Genre	Rang	% an	Rang	% an	Rang	% an	Rang	% an	Rang	% an
Simple	1 ^e	12,1	1 ^e	6,9	1 ^e	25,8	1 ^e	18,8	1 ^e	-6,7
Doubles	4 ^e	11,7	4 ^e	-8,5	4 ^e	33,3	4 ^e	20,8	4 ^e	13,1
Rangées	3 ^e	5,8	5 ^e	-8,1	2 ^e	16,2	3 ^e	9,9	3 ^e	-7,1
Appart.	2 ^e	6,2	2 ^e	14,2	3 ^e	13,5	2 ^e	33	2 ^e	-10,1
Transfor.	5 ^e	9,9	3 ^e	12,3	5 ^e	7,3	5 ^e	118	5 ^e	1
Chalets	6 ^e	6,4	6 ^e	-0,3	6 ^e	33,1	6 ^e	21,4	6 ^e	-4,7

Quant au taux moyen de croissance annuelle au Canada, comme l'indique le tableau ci-dessus, les unités de logements simples, les doubles et les édifices transformés en logements sont les plus en demande.

Au Québec, ce sont, dans l'ordre, les appartements, les édifices transformés et les logements simples qui maintiennent les plus hauts taux moyens de croissance annuelle, alors que les unités de logements doubles et en rangées sont en forte baisse. (-8,5 % et -8,1 %).

Cependant la demande en Alberta, même si les édifices transformés en logements occupent le cinquième rang, la croissance de ce marché est phénoménale (118 % annuellement au cours des cinq dernières années). Pour les autres genres de logements, les pourcentages sont les suivants : les appartements 33 %, les unités doubles 20,8 %, les unités simples 18,8 % et les unités en rangées 9,9 %.

Pour la Colombie-Britannique, seules les unités doubles sont en hausse (13,1 % annuellement) tous les autres genres baissent. Ces chiffres reflètent bien la situation de la construction dans cette partie du pays.

Pour terminer cette section, on doit souligner que la croissance du marché des chalets s'effectue dans les deux régions les plus fortes économiquement au Canada. Ainsi, l'Ontario et l'Alberta dominent ce marché. Cependant, au Québec et en Colombie-Britannique, la tendance est à la baisse.

10.2 Évolution de la demande d'unités de logements

Par ailleurs, la tendance de la demande d'unités de logements, selon le genre, s'est différenciée au cours de la période 1995-1999. Ainsi, comme l'indique le tableau ci-dessous, le poids relatif de chaque catégorie d'unités de logements, par rapport au total de la région, a été différent d'une région à l'autre, même si les unités détachées et les appartements dominent le marché dans tous les régions étudiées.

Évolution de la répartition des catégories d'unités de logements selon le genre en pourcentage et par région, 1995 et 1999										
Catégorie	1995					1999				
	Canada	Québec	Ontario	Alberta	C.-B.	Canada	Québec	Ontario	Alberta	C.-B.
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Simple	55,8	55	52,7	73,5	44,6	59,3	55	51,7	69,4	48,1
Double	5,9	8,8	7,5	3	1,6	6,2	4,6	9,3	2,9	3,5
Rangée	10,6	3,7	17,6	5,7	12,2	9,4	2	15,5	4,3	12,9
Appart.	23,4	24,2	18	16,8	39,2	20,8	29,7	14,8	21	34,4
Transfor.	3,1	6,3	3,5	0,6	2	3,1	7,3	2,4	2	3,1
Chalets	1,3	1,9	0,7	0,4	0,3	1,2	1,5	0,9	0,4	0,3

La répartition des unités de logements varient d'une région par catégorie et par région d'une année à l'autre. Toutefois, au Québec la part des unités simples est demeurée stable à 55 % du total des unités construites, alors que la proportion du nombre d'appartements augmente. Par contre, l'Ontario et l'Alberta ont connu une légère diminution des unités simples. Ce tableau nous permet donc, d'identifier les tendances qui se dégagent dans chaque genre d'unités et dans chaque région. Il ne faut pas confondre les pourcentages se rapportant à une région avec ceux de l'ensemble canadien.

11. Évolution des dépenses

11.1 Valeur des permis de construction résidentielle

Nous avons abordé précédemment la question des permis de construction résidentielle. Dans cette section, nous présenterons les principales dépenses inhérentes à ce secteur. Ainsi, nous commenterons brièvement les tendances relatives aux principales catégories de dépenses associées à un projet de construction résidentielle.

Le coût des permis de construction constitue une des premières dépenses reliées à la construction ou à la réparation d'un bâtiment. Ce coût varie d'une municipalité à l'autre et selon le genre et l'ampleur d'un projet. Il n'est donc possible d'interpréter l'évolution de la valeur des permis de construction qu'à l'intérieur d'une même région et pour une période donnée.

Aussi, il est intéressant de comparer l'évolution du taux de croissance du nombre d'unités à celui de la valeur des permis de construction.

Régions	Nombre de permis d'unités de logements Δ %/an	Valeur des permis de construction de logements Δ %/an	Écart Δ %/an
Québec	6,9	11,2	4,3
Ontario	21,8	25	3,2
Alberta	21,4	25	3,6
Colombie-Britannique	-8,1	-5,3	-2,8
Canada	9,9	12,7	2,8

De 1995-1999, la valeur des permis de construction au Canada a augmenté de 12,7 % en moyenne par an contre 9,9 % pour le nombre d'unités. Cela signifie une progression de 3 % supérieure pour la

valeur des permis. Au Québec, la progression de la valeur des permis a été plus rapide de 4,3 %, en Ontario l'écart a été de 3,2 % et en Alberta de 3,6 %. Enfin, en Colombie-Britannique la diminution de la valeur des permis de construction a été en moyenne de 2,8 % à celle du nombre de permis.

En somme, la valeur des permis de construction résidentielle a progressé plus rapidement que le nombre d'unités. Cela signifie que la valeur des permis a eu un plus grand impact sur la croissance du secteur.

11.2 Valeur des permis de construction non résidentielle

Rappelons que la construction non résidentielle comprend les domaines industriel, commercial, institutionnel et des travaux de génie.

En 1995, 11,4 milliards de dollars furent dépensés pour des demandes de permis de construction dans le secteur non résidentiel au Canada. En 1999, le total s'élevait à 15,8 milliards de dollars. Cela représente un taux de croissance annuelle moyen de 9,6 %, malgré une baisse de la demande, qui est passée à 10,4 milliards de dollars en 1996. Subséquemment, ce secteur a connu une progression de la demande légèrement inférieure à celle du secteur résidentiel.

Au Québec, la valeur des permis de 1999 était la même qu'en 1995, soit 2,8 milliards de dollars. Toutefois, en 1996 et en 1997, la demande a fluctué à la baisse. Là encore, la progression a été nettement inférieure à celle du secteur résidentiel.

Au cours de la période, l'Ontario a conservé la première place canadienne, avec 6,9 milliards de dollars de permis en 1999, pour un taux de croissance annuelle moyen 15,1 %. Ainsi, l'année 1995 se chiffrait à 4,3 milliards de dollars.

L'Alberta, avec 2 milliards de dollars de permis en 1999, se trouve au troisième rang canadien mais au premier rang quant au taux de croissance annuelle moyen soit 20,5 %. C'est en 1998 que la valeur des permis a atteint son sommet soit 2,6 milliards de dollars puis a chuté de 23 %, soit à 2 milliards de dollars.

Ainsi, en 1999, la Colombie-Britannique avec une valeur totale des permis de 2,1 milliards de dollars se situe au troisième rang canadien devant l'Alberta. Cela donne un taux de croissance annuelle moyen de 1,65 %. La progression dans ce secteur a été constante et compense le déclin dans le secteur de la construction domiciliaire (tableaux 23 et 24).

11.3 Dépenses de construction et de réparation

Selon la définition donnée par Statistique Canada, une construction correspond à une activité humaine se traduisant par l'assemblage ou l'achèvement d'un bâtiment ou d'un autre genre d'ouvrage autoportant, immobile, et dont les fondations, l'assise ou l'emplacement sont permanents.

Le prix d'achat du terrain est exclu des dépenses de construction, qui comprennent toutefois les frais de raccordement aux services publics et d'aménagement des lieux.

Les réparations, comme activités de construction, comprennent les modifications, les rénovations et les ajouts majeurs comportant des changements de structure ou prolongeant la durée d'utilisation prévue d'un bien. La structure peut se trouver au-dessus ou au-dessous de la surface terrestre et peut servir à faire passer ou à loger des biens ou des personnes.

Nous devons souligner ici que les sections traitant des dépenses d'immobilisations comprennent tout le secteur de la construction. Par conséquent, sont incluses les dépenses du secteur résidentiel et

celles du secteur non résidentiel, lequel comprend les domaines industriel, commercial, institutionnel et des travaux de génie.

Ainsi, les dépenses de construction s'élevaient à 78,7 milliards de dollars, en 1995, et à 95,5 milliards en 1998, soit un taux de croissance annuelle moyen de 6,6 %. Quant aux dépenses de réparation, elles sont passées de 169,7 milliards à 200,6 milliards pendant la même période, affichant une croissance annuelle moyenne de 6,1 %.

Par ailleurs, le poids relatif de la construction a augmenté, passant de 32 % à 32,8 %, tandis que les dépenses de réparation s'accroissaient à un taux plus lent, leur poids relatif passant de 68 % à 67,2 % (tableaux 21 et 22). Nous reviendrons sur le sujet dans les trois prochaines sections de l'étude, lesquelles traitent des dépenses d'immobilisations.

11.4 Dépenses d'immobilisations

Mentionnons en tout premier lieu que les immobilisations incluent un plus grand nombre de types de dépenses. Les dépenses d'immobilisations sont constituées par les coûts d'acquisition, de construction et d'installation de matériel et d'accessoires durables, que ce soit ou non à des fins de remplacement ou de location.

Les dépenses d'immobilisations servant par exemple à payer des études de faisabilité, des honoraires d'architecte, d'avocat ou d'ingénieur et des frais d'installation, la valeur des biens immobilisés implantés par une entreprise, soit par voie de sous-traitance, soit par son propre personnel, ainsi que les frais d'intérêts capitalisés découlant des prêts qui financent les immobilisations sont aussi compris dans les dépenses d'immobilisations et comprennent les subventions reçues le cas échéant.

Ceci explique pourquoi il y a un écart dans les chiffres par rapport à ceux mentionnés dans la section précédente. Contrairement aux dépenses de construction et de réparation que nous avons décrites précédemment les dépenses d'immobilisations sont classées non seulement par catégorie d'habitation, soit habitation unifamiliale simple, double et en rangée, appartement, bâtiment transformé et chalet, mais aussi par région.

11.5 Dépenses d'immobilisations en réparation

Au Canada, de 1995 à 1999, les dépenses d'immobilisations en réparation sont passées de 169,7 milliards à 208,8 milliards de dollars. Ce type de dépenses ne fait pas exception à nos observations précédentes. En effet, chaque région a un profil qui lui est propre.

Pour les dépenses d'immobilisations et de rénovation, le Québec demeure au deuxième rang canadien, en 1998 avec 39,8 milliards de dollars, soit 53,5 % des dépenses ontariennes (74,4 milliards de dollars). Cependant le Québec s'est classé au troisième rang pour le taux moyen de la croissance annuelle, qui a été de 6 %, contre 8,2 % pour la province voisine (tableaux 15 et 16).

L'Alberta, dont la population ne représente que 36,5 % de celle du Québec, suit de très près, avec 37,9 milliards de dollars. Le taux de croissance moyen dans cette province se situe à 19,3 %. La Colombie-Britannique se trouve au quatrième rang, et le volet réparation de son industrie de la construction est en déclin. Toutefois, cette province pourrait voir ce marché se redresser rapidement.

De plus, la part (tableau 32) de cette activité qui a lieu au Québec est en baisse et se situe à 15,6 %. La part de l'Ontario, relativement stable est de 37,7 %. Quant aux parts que détiennent l'Alberta et la Colombie-Britannique, elles sont en croissance, avec respectivement 15,2 % et 12,6 % du marché canadien.

11.6 Dépenses d'immobilisations en construction

Les dépenses d'immobilisations en construction se répartissent entre cinq domaines : résidentiel, industriel, commercial, institutionnel et des travaux de génie. De 1994 à 1997, dernière année pour laquelle les données sont disponibles nous constatons les faits suivants dans les différents marchés. Ainsi, sur un total canadien de 89,7 milliards dollars en 1997, voici quelle était la part de chaque catégorie de dépenses : résidentiel, 41,9 %, travaux de génie, 37,7 %, commercial, 8 %, institutionnel, 5,2 % et industriel, 4,5 %.

Au cours de la période 1995-1999, le secteur canadien de la construction a gardé son rythme de croissance, sauf en Colombie-Britannique, où le déclin s'est poursuivi. Il est intéressant de constater qu'en 1999, le Québec, de façon globale et contrairement à ce qui se passe dans les dépenses de réparation, se place au troisième rang avec 18,5 milliards de dollars, une diminution par rapport à 1995, année où il occupait le deuxième rang ex æquo avec l'Alberta.

En 1999, cette province occupait le deuxième rang, avec 20,7 milliards. L'Ontario a conservé la première place, avec 31,9 milliards de dollars. Le taux de croissance annuelle moyen a été pour le Québec de 6 %, l'Ontario de 4,2 % et l'Alberta de 9,7 %, alors qu'en Colombie-Britannique, il y a eu une diminution de 2,3 %. Ainsi, c'est l'Alberta qui a maintenu le taux de croissance le plus élevé (tableaux 17 et 18).

11.7 Dépenses d'immobilisations en réparation et en construction

Si l'on regroupe les activités de réparation et de construction, l'Ontario est toujours au premier rang en 1998, avec 103,8 milliards de dollars, l'Alberta se classe au deuxième rang avec 59,5 milliards, le Québec au troisième rang, 56,8 milliards et la Colombie-Britannique au dernier rang des provinces étudiées, avec 39 milliards.

En ce qui concerne la croissance annuelle moyenne, l'Alberta se classe bonne première, avec 15,8 %. Elle est suivie de l'Ontario, avec 12,5 %, du Québec, avec 3,7 % et de la Colombie-Britannique, avec un taux annuel moyen négatif de -0,08 %. En ce qui concerne le taux canadien, il est de 6,2 %. Donc, globalement l'ordre d'importance des régions ne change pas (tableaux 19 et 20).

En somme, pour l'ensemble des dépenses d'immobilisations en réparation et en construction, l'importance relative du Québec est en diminution (tableaux 32, 33 et 34).

12. Perspectives du marché de l'habitation²

12.1 Nouvelle construction

Dans son rapport du deuxième trimestre sur les perspectives du marché de l'habitation 2000-2001, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), prévoit que le nombre total de mises en chantier s'élèvera à 158 900 en 2000 et à 164 400 en 2001, alors qu'il était, selon la même source, de 149 968 en 1999. Par contre, les données de Statistique Canada nous indiquent pour 1999 un total de mises en chantier de 159 425.

Toujours selon la SCHL, les cinq années suivantes, la construction devrait bénéficier d'une conjoncture économique favorable. Les gains enregistrés en 2000 et en 2001 seront attribuables à la croissance de l'emploi et du revenu, à l'accroissement des flux migratoires, à la hausse du prix des maisons et à la confiance soutenue des consommateurs. La baisse des taux hypothécaires, au début

² Veuillez noter que ce chapitre s'appuie sur des analyses effectuées avant les événements survenus le 11 septembre 2001, les décisions américaines sur le bois d'œuvre ainsi que la récession annoncée en septembre 2001. Ces événements risquent de modifier sensiblement les perspectives du marché présentées par les organismes que nous citons.

du deuxième trimestre de 2001, devrait compenser en partie l'effet du relèvement des prix de la construction.

De plus, la vitalité du marché de l'emploi et l'augmentation des revenus des particuliers viendront soutenir le marché de la revente. Dans cette optique, les ventes de maisons existantes devraient atteindre des niveaux records.

Toujours selon les mêmes prévisions, certaines données sont intéressantes pour les entreprises québécoises qui désirent prendre de l'expansion à l'extérieur du Québec.

En Ontario, après avoir atteint en 1999 des sommets inégalés depuis 1989, la construction résidentielle continuera de progresser, mais à un rythme moins rapide, sous l'influence de la forte croissance de l'emploi et du nombre accru de migrants dans la province. On prévoit pour Toronto en 2000, 37 000 mises en chantier, ce qui représente environ 50 % des maisons construites dans l'ensemble de la province.

Dans la région de l'Atlantique, les prévisions d'augmentation du nombre de mises en chantier repose sur l'évaluation optimiste de la poursuite des retombées positives des projets d'envergure associés à l'exploitation pétrolière et gazière. Toutefois, pour 2001, on prévoit un ralentissement de la construction, provoqué par la diminution progressive des avantages économiques découlant des dépenses engagées dans les méga-projets.

Au Québec, on estime que la progression des mises en chantier ira de pair avec la croissance soutenue de l'économie et la création d'emplois, particulièrement dans le secteur des technologies de pointe. Ainsi, la région de Montréal connaîtra des résultats à la hausse pour la deuxième année de suite.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'augmentation des mises en chantier entre juillet 1999 et juillet 2000 est de 21 % dans la grande région de Montréal. D'autres régions urbaines québécoises, Hull (+ 12 %) et Chicoutimi (+ 9 %), affichent une hausse. Par contre, Trois-Rivières (58 %), Sherbrooke (32 %) et Québec enregistrent des baisses par rapport à la même période de l'année précédente.

Les prévisions à moyen terme sont difficiles à établir. En effet après avoir connu un premier trimestre impressionnant la construction de maisons individuelles glisse de 15 % en juillet à l'échelle du Québec, tandis que le secteur des logements collectifs est en hausse de 102 %. On doit cette reprise à la quantité d'unités de logement dans des immeubles en copropriété construites dans la région de Montréal.

La SCHL reconnaît que le contexte économique demeure favorable à l'habitation, notamment en raison de la bonne tenue du marché de l'emploi ces dernières années. La relative stabilité des taux hypothécaires ainsi qu'un certain plafonnement du marché de la revente laissent toutefois entrevoir un ralentissement de la croissance. L'organisme fédéral responsable de l'habitation maintient sa prévision optimiste d'une hausse de 2,4 % du nombre de mises en chantier cette année au Québec.

En Alberta, on prévoit une réduction dans la construction de collectifs d'habitation, ceci en réaction à l'inquiétude persistante suscitée par l'importance du stock de logements en copropriété.

En somme, pour l'ensemble des provinces des Prairies, l'an 2000 sera marqué par une baisse de l'activité de la construction, mais la construction résidentielle demeurera relativement élevée dans chacune des trois provinces au moins jusqu'en 2002.

Après avoir accusé une baisse d'activités en 1998 et 1999, la construction résidentielle à Vancouver reprend en 2000. Cette prévision s'appuie sur la hausse envisagée du cours des produits de base, d'une meilleure tenue des économies asiatiques et d'une plus forte migration vers cette province.

Voici quelles seraient les prévisions provinciales du total de mises en chantier dans ce contexte :

Province	Année	
	1999 Chiffres réels Unités	2000 Prévisions **
Terre-Neuve	1 371	1 450
Île-du-Prince-Édouard	616	625
Nouvelle-Écosse	4 250	4 350
Nouveau-Brunswick	2 776	3 300
Québec	25 742	26 748
Ontario	67 235	74 000
Manitoba	3 133	2 845
Saskatchewan	3 089	2 950
Alberta *	25 447	25 125
Colombie-Britannique	16 309	17 500

* L'Alberta dont la population est environ le tiers de celle du Québec possède une activité de construction presque identique.

** Source : SCHL DEUXIÈME TRIMESTRE - 2000

12.2 La rénovation

La rénovation est un volet essentiel de l'industrie du logement. En effet, les données de Statistique Canada et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) nous indiquent que l'on consacre plus d'argent à la rénovation qu'à la construction.

En plus de l'analyse des statistiques effectuée dans cette étude, vous retrouverez en annexe des données ainsi que des graphiques portant sous différents volets et tendances.

Selon la SCHL, l'augmentation du marché de la rénovation s'accroît pour deux raisons majeures :

- le vieillissement du parc de logement exige de plus en plus de travaux de réparation et de rénovation;
- le ralentissement de la formation des ménages entraîne une diminution de la demande de logements neufs.

Selon des données tirées du plus récent *Aperçu du marché de la rénovation 2001*, les intentions de rénover annonçaient une croissance des dépenses en l'an 2000.

- Les perspectives pour les dépenses de rénovation devaient être supérieures à celles des cinq années précédentes. Conséquemment, la SCHL prévoyait une hausse de 5,4 % des dépenses de rénovation, celles-ci atteignant 25,0 milliards de dollars en 2000.
- Les travaux de modification et d'amélioration, qui représentaient environ 70 % des dépenses de rénovation, devaient augmenter de 5,3 %.
- Toutes les régions devaient enregistrer une hausse de l'activité en 2001, surtout en Ontario et en Alberta. Le Québec afficherait en 2000 la hausse des dépenses la plus élevée en raison de la très forte activité au premier semestre de 1999.

- La région de l'Atlantique bénéficiera de la bonne tenue du marché d'Halifax, alors que les résultats seront plus stables en 2000 et en 2001 dans les autres provinces.
- Le marché de la rénovation de la Colombie-Britannique ayant souffert du ralentissement de l'économie provinciale, la hausse de l'activité y sera limitée.
- Les ventes de maisons existantes demeurent le principal moteur des dépenses de rénovation. Plusieurs enquêtes ont démontré que les dépenses de rénovation seront plus élevées au cours des trois premières années suivant l'achat d'une maison que durant toute autre période. Comme bon nombre de centres au Canada ont enregistré des ventes élevées ou record cette année, la croissance des dépenses de rénovation devraient être soutenue en 2001.
- Selon les publications récentes qui s'appuient sur les rapports de la SCHL, concernant les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs, un plus grand nombre de propriétaires occupants vivant dans les principales agglomérations ont indiqué avoir la ferme intention de rénover, comparativement à 1999.

12.3 Tendances 2001-2002

Il est prévu que l'impact de la réduction du taux d'intérêt de 1 % par la banque du Canada, au début du deuxième trimestre 2001, pourra se faire sentir positivement, au cours du deuxième semestre de 2002, cela tant pour la nouvelle construction que pour la rénovation des bâtiments résidentiels. Les économistes du milieu financier prévoient une autre réduction de 0,5 % au cours du deuxième semestre de 2001.

Pour ceux et celles qui veulent obtenir une information plus détaillée sur ce marché, des statistiques trimestrielles sur l'investissement dans le secteur résidentiel, notamment sur les dépenses liées aux travaux de modification et d'amélioration, sont fournies dans *Tendances logements* et dans la publication trimestrielle de la SCHL ou sur le site Internet de cet organisme.

ANNEXE

TABLEAUX ET GRAPHIQUES SUR L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Tableaux et graphiques sur l'évolution du marché de la construction résidentielle (1995-1999)

Liste des tableaux et graphiques*

- Tableau #1 Permis de bâtir des unités de logement par régions au Canada, 1995-1999
- Tableau #2 Taux de croissance annuel moyen des unités de logement par région au Canada 1995-1999
- Tableau #3 Unités de logement selon le genre au Canada, 1995-1999
- Tableau #4 Taux de croissance annuel moyen des unités de logement selon le genre au Canada, 1995-1999
- Tableau# 5 Unités de logement selon le genre au Québec, 1995-1999
- Tableau #6 Taux de croissance annuel moyen de logement selon le genre au Québec, 1995-1999
- Tableau #7 Unités de logement selon le genre en Ontario, 1995-1999
- Tableau #8 Taux de croissance annuel moyen des unités de logement selon le genre en Ontario, 1995-1999
- Tableau #9 Unités de logement selon le genre en Alberta, 1995-1999
- Tableau #10 Taux de croissance annuel moyen des unités de logement selon le genre en Alberta, 1995-1999
- Tableau #11 Unités de logement selon le genre en Colombie-Britannique, 1995-1999
- Tableau #12 Taux de croissance annuel moyen des unités de logements selon le genre en Colombie-Britannique, 1995-1999
- Tableau #13 Valeur des permis de construction résidentielle par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #14 Taux de croissance annuel moyen des unités de logement selon le genre au Canada, 1995-1999
- Tableau #15 Dépenses d'immobilisations et réparations en construction par région au Canada, 1995-1998
- Tableau #16 Taux de croissance annuel moyen des dépenses d'immobilisations et réparations en construction par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #17 Évolution des dépenses en immobilisations et construction par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #18 Taux de croissance annuel moyen des dépenses en construction par région au Canada, 1995-1999

- Tableau #19 Dépenses d'immobilisations, de réparations et en construction par région au Canada, 1995-1998
- Tableau #20 Taux de croissance annuel moyen des dépenses de réparations et de construction par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #21 Évolution des dépenses de réparations et de construction au Canada, 1995-1998
- Tableau #22 Taux de croissance annuel moyen des dépenses de réparations et de construction au Canada, 1995-1998
- Tableau #23 Évolution de la valeur des permis de construction non résidentielle par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #24 Taux de croissance annuel moyen de la valeur des permis de construction non résidentielle par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #25 Emploi en construction selon la région au Canada, 1995-1999
- Tableau #26 Taux de croissance annuelle moyen de l'emploi par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #27 Rémunération hebdomadaire moyenne par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #28 Croissance de la rémunération annuelle hebdomadaire moyenne par région, 1995-1999
- Tableau #29 Répartition, en % canadien, des permis de construction d'unités de logements résidentielles par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #30 Répartition, en % canadien, de la valeur des permis de construction résidentielle par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #31 Répartition, en % canadien, des emplois en construction par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #32 Répartition, en % canadien, en immobilisation des dépenses en immobilisation et réparation, par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #33 Répartition, en % canadien, des dépenses d'immobilisation et construction par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #34 Répartition, en % canadien, des dépenses d'immobilisation, réparations et constructions par région au Canada, 1995-1998
- Tableau #35 Répartition, en % canadien, des valeurs des permis de construction non résidentielle par région au Canada, 1995-1999
- Tableau #36 Le rang occupé par le genre de construction dans chacune des régions et le taux de croissance moyenne annuelle
- Tableau #37 Évolution de la demande d'unités de logement selon le genre en % par rapport au total de chaque région, 1995 et 1999

*** Les tableaux et graphiques sont juxtaposés sur la même page**

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

PERMIS DE BÂTIR

UNITÉS DE LOGEMENT SELON LE GENRE, CANADA, PROVINCES, DONNÉES BRUTES

TOTAL DES UNITÉS DE LOGEMENTS PAR RÉGION

		au Canada					
		1995-1999					
	1995	1996	1997	1998	1999	Δ % an	
Québec	20 022	21 139	25 333	24 208	25 595	6,9%	
Ontario	38 610	46 437	61 070	59 781	72 354	21,8%	
Alberta	14 203	17 393	24 743	27 964	26 359	21,4%	
C.-B.	27 466	32 410	28 701	20 943	18 630	-8,1%	
Canada	114 342	134 128	155 852	148 602	159 425	9,9%	

Tableau # 1

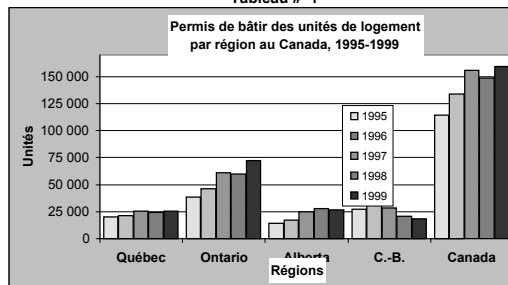
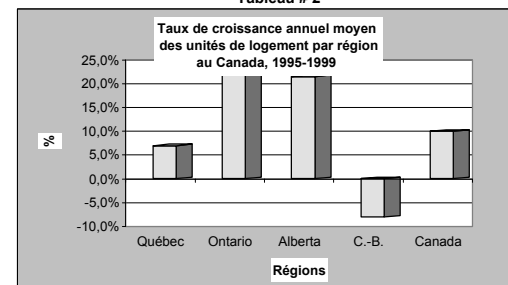


Tableau # 2



Unités de logements selon le genre

		au Canada					
		1995-1999					
	1995	1996	1997	1998	1999	Δ % an	
Simple	63 755	78 806	94 520	88 711	94 537	12,1%	
Double	6 709	8 874	9 907	9 005	9 867	11,7%	
Rangée	12 162	14 073	17 409	14 530	14 959	5,8%	
Appart.	26 711	26 286	27 444	30 738	33 272	6,2%	
Transfor.	3 553	4 636	4 972	3 876	4 963	9,9%	
Chalets	1 455	1 453	1 600	1 742	1 827	6,4%	
Total	114 342	134 128	155 852	148 602	159 425	9,9%	

Tableau # 3

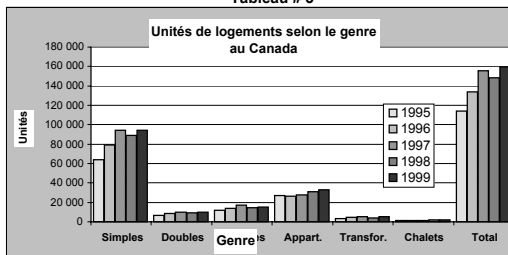
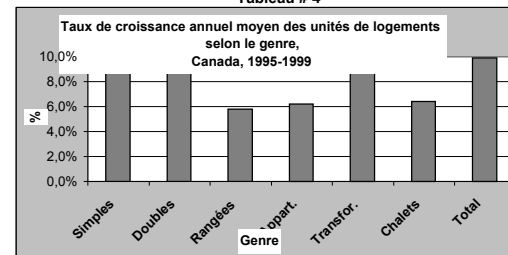


Tableau # 4



Unités de logements selon le genre

		Québec					
		1995-1999					
	1995	1996	1997	1998	1999	Δ % an	
Simple	11 019	11 707	14 088	12 504	14 073	6,9%	
Double	1 781	2 214	2 279	1 498	1 173	-8,5%	
Rangée	741	896	970	849	500	-8,1%	
Appart.	4 842	5 022	6 094	6 270	7 597	14,2%	
Transfor.	1 257	857	1 541	1 588	1 874	12,3%	
Chalets	382	343	361	421	378	-0,3%	
Total	20 022	21 139	25 333	24 208	25 585	5,8%	

Tableau # 5

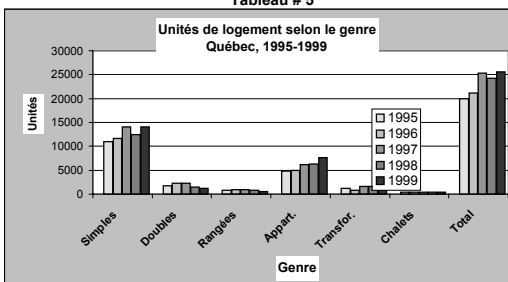
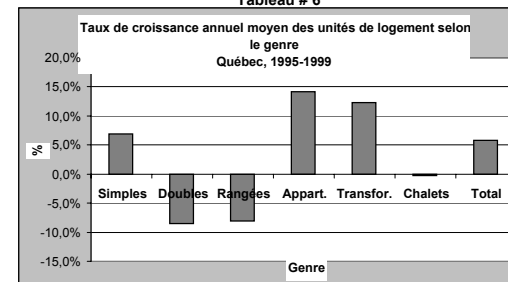


Tableau # 6

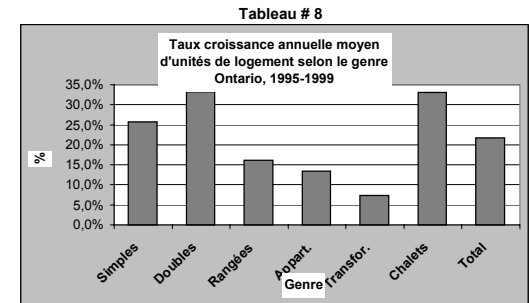
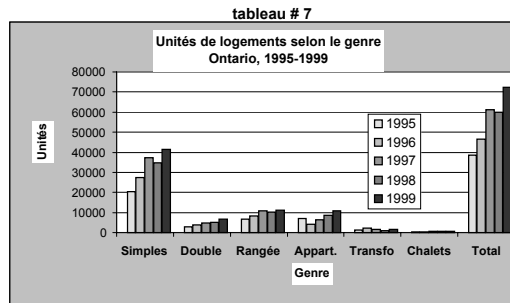


Unités de logements selon le genre

Ontario

	1995	1996	1997	1998	1999
Simple	20 350	27 461	37 326	34 614	41 333
Double	2 887	3 757	4 699	5 135	6 728
Rangée	6 808	8 378	10 791	10 141	11 209
Appart.	6 948	4076	6 307	8 500	10 708
Transfor.	1 341	2 371	1 445	830	1 735
Chalets	276	394	502	561	641
Total	38 610	46 437	61 070	59 781	72 354

	Δ % an
Simple	25,8%
Double	33,3%
Rangée	16,2%
Appart.	13,5%
Transfor.	7,3%
Chalets	33,1%
Total	21,8%

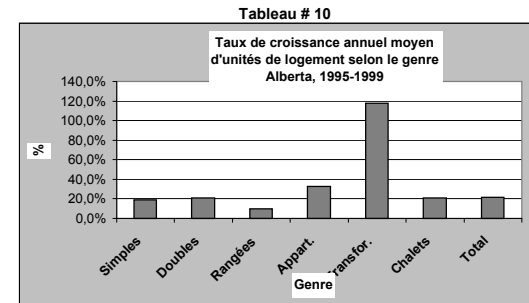
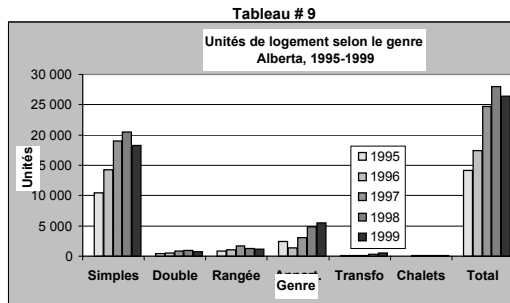


Unités de logements selon le genre

Alberta

	1995	1996	1997	1998	1999
Simple	10 438	14 254	19 010	20 500	18 292
Double	425	535	815	917	778
Rangées	814	1 024	1 688	1 239	1 138
Appart.	2 383	1 379	3 021	4 866	5 530
Transfor.	92	140	144	356	527
Chalets	51	61	65	86	94
Total	14 203	17 393	24 743	27 964	26 359

	Δ % an
Simple	18,8%
Double	20,8%
Rangées	9,9%
Appart.	33,0%
Transfor.	118,0%
Chalets	21,1%
Total	21,4%

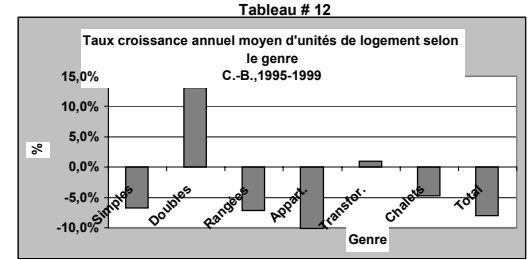
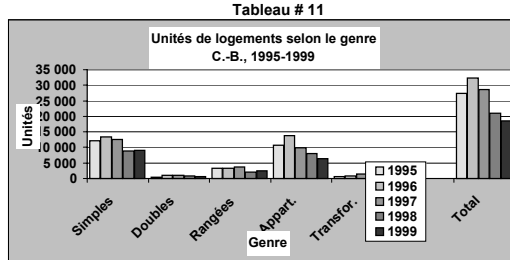


Unités de logements selon le genre

C.-B.

	1995	1996	1997	1998	1999
Simple	12 241	13 365	12 604	8 933	8 965
Double	448	1 001	1 111	863	662
Rangées	3 362	3 386	3 678	2 149	2 400
Appart.	10 774	13 849	9 815	8 124	6 410
Transfor.	556	752	1 449	830	578
Chalets	85	57	44	44	69
Total	27 466	32 410	28 701	20 943	18 630

	Δ % an
Simple	-6,7%
Double	13,1%
Rangées	-7,1%
Appart.	-10,1%
Transfor.	1,0%
Chalets	-4,7%
Total	-8,0%



Valeur des permis de construction résidentielle par région 1995-1999

	1995	1996	1997	1998	1999
Québec	2,2	2,4	2,7	2,7	3,1
Ontario	4,9	5,9	7,9	8	9,8
Alberta	1,4	1,7	2,6	3	2,8
C.-B.	3,4	4	3,6	2,7	2,6
Canada	13,2	15,7	18,3	17,9	19,9

	Δ % an
Québec	11,2%
Ontario	25,0%
Alberta	25,0%
C.-B.	-5,8%
Canada	12,7%

Tableau # 13

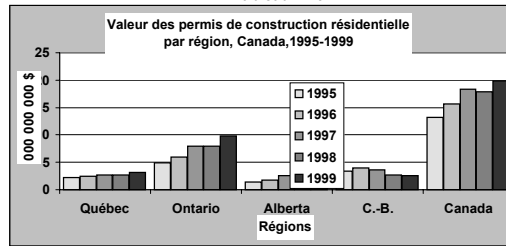
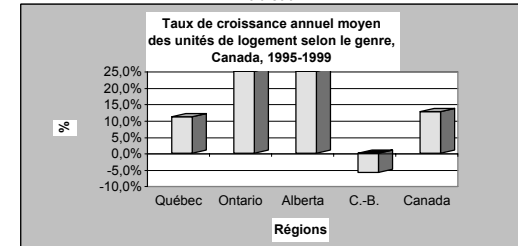


Tableau # 14



Dépenses d'immobilisations en réparation et en construction par région 1995-1998 *

	1995	1996	1997	1998
Québec	33,7	34,1	37,5	39,8
Ontario	59,5	61,4	71,9	74,4
Alberta	24	25,6	33,7	37,9
C.-B.	26,1	24,3	27,9	26,2
Canada	169,7	170,7	200,1	208,6

	Δ % an
Québec	6%
Ontario	8,2%
Alberta	19,3%
C.-B.	0,1%
Canada	7,6%

Tableau # 15

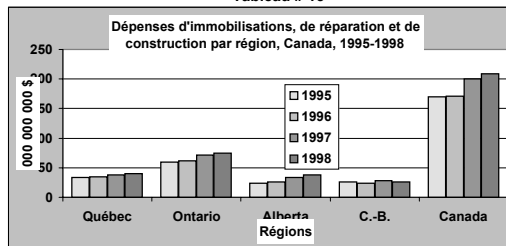
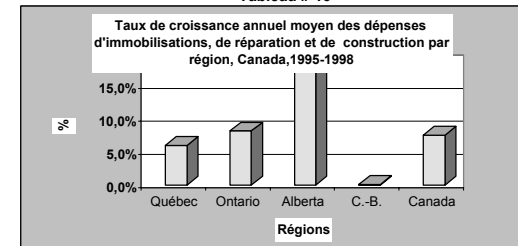


Tableau # 16



* Dernière année disponible pour ces données

Dépenses d'immobilisations en construction 1995-1999

	1995	1996	1997	1998	1999
Québec	14,9	15,9	16	16,9	18,5
Ontario	23,9	25,4	29	29,4	31,9
Alberta	14,9	15,2	20,3	21,6	20,7
C.-B.	13,9	13,2	14,8	12,8	12,6
Canada	79,7	82	93	95,5	99,8

	Δ % an
Québec	6,0%
Ontario	8,4%
Alberta	9,7%
C.-B.	-2,3%
Canada	5,0%

Tableau # 17

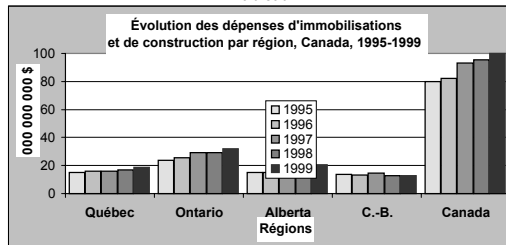
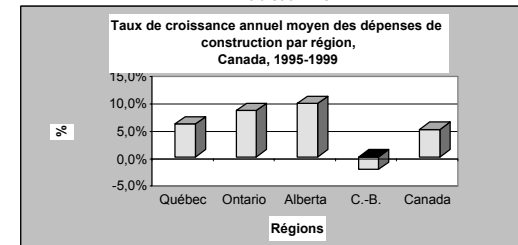


Tableau # 18



Dépenses d'immobilisations en réparation et en construction par région 1995-1998 *

	1995	1996	1997	1998
Québec	48,6	50	53,5	56,8
Ontario	83,4	86,8	100,8	103,8
Alberta	40,3	40,8	54	59,5
C.-B.	40	37,5	42,7	39
Canada	249,4	252,7	294,5	304

	Δ % an
Québec	3,7%
Ontario	12,5%
Alberta	15,8%
C.-B.	-0,1%
Canada	6,2%

Tableau # 19

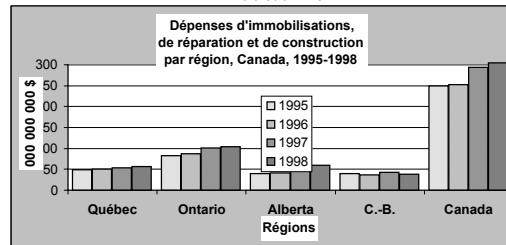
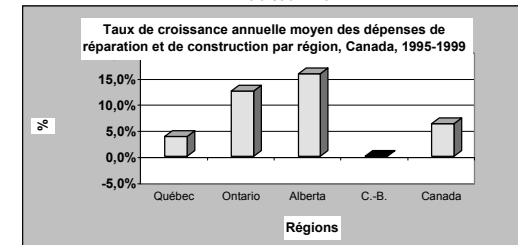


Tableau # 20



* Dernière année disponible pour ces données

Évolution des dépenses de construction et de réparation

par catégorie au Canada

1995-1998 *

000 000 000 \$

	1995	1996	1997	1998		Δ % an
Construction	79,7	82	93	95,5	Construction	6,6%
Réparation	169,7	170,7	200,7	200,6	Réparation	6,1%
Dépenses totales	249,4	252,7	294,5	296,1	Dépenses totales	7,3%

* Dernière année disponible pour ces données

Valeur des permis de construction non résidentielle par région

1995-1999

000 000 000 \$

	1995	1996	1997	1998	1999		Δ % an
Québec	2,8	2,5	2,4	2,9	2,8	Québec	0,0%
Ontario	4,3	3,7	5,4	6	6,9	Ontario	15,1%
Alberta	1,1	1,1	1,8	2,6	2	Alberta	20,5%
C.-B.	1,97	1,96	1,96	2	2,1	C.-B.	1,7%
Canada	11,4	10,4	12,9	15,3	15,8	Canada	9,6%

Emploi en construction selon la région

1995-1999

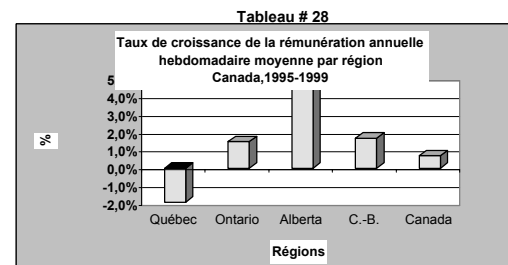
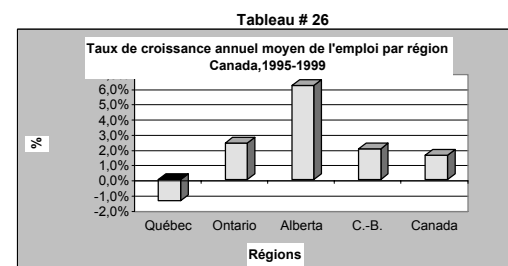
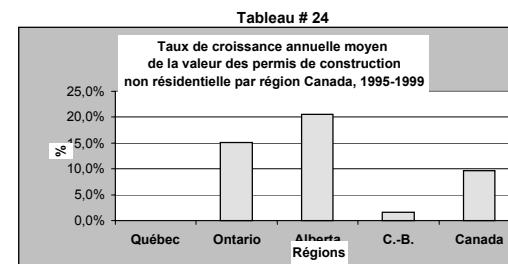
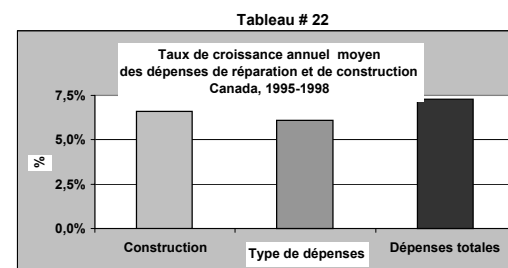
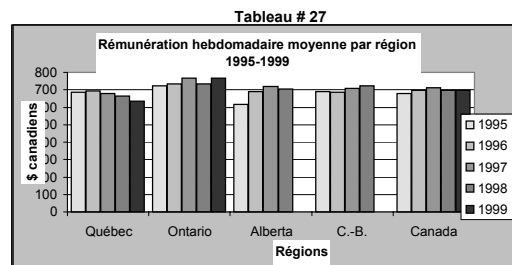
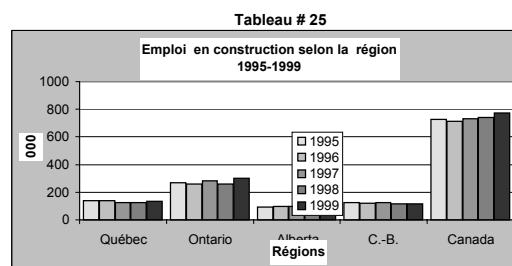
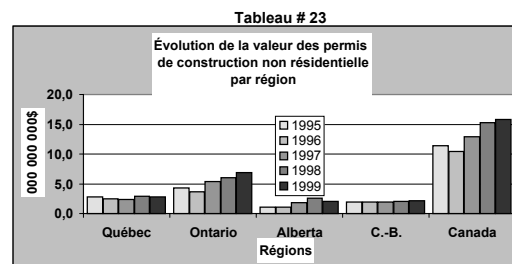
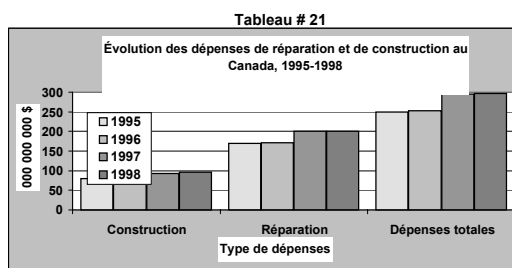
000

	1995	1996	1997	1998	1999		Δ % an
Québec	140,6	137,3	126,6	122,9	132,7	Québec	-1,4%
Ontario	268,5	261,5	282,3	261,4	300,1	Ontario	2,4%
Alberta	94,1	97,8	97,5	105,7	117,4	Alberta	6,2%
C.-B.	125,3	119,5	123	117,8	115,3	C.-B.	2,0%
Canada	729,1	714	729,6	738,9	774,8	Canada	1,6%

Rémunération hebdomadaire moyenne par région

1995-1999

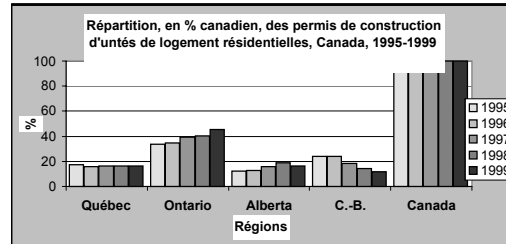
	1995	1996	1997	1998	1999		Δ % an
Québec	687,6	692,7	678,9	665,1	636,4	Québec	-1,9%
Ontario	722,3	732,3	767,1	735,7	765,4	Ontario	1,5%
Alberta	614,9	689,2	719,4	704,5		Alberta	4,8%
C.-B.	688,2	686,8	707,6	724		C.-B.	1,7%
Canada	680,6	695,7	711,4	697,6	698,8	Canada	0,7%



**Répartition par région, en % canadien,
des permis de construction d'unités de logement
1995-1999**

	1995	1996	1997	1998	1999
Québec	17,5	15,7	16,3	16,3	16,1
Ontario	33,8	34,6	39,2	40,2	45,4
Alberta	12,4	13	15,9	18,8	16,5
C.-B.	24	24,2	18,4	14,1	11,9
Canada	100	100	100	100	100

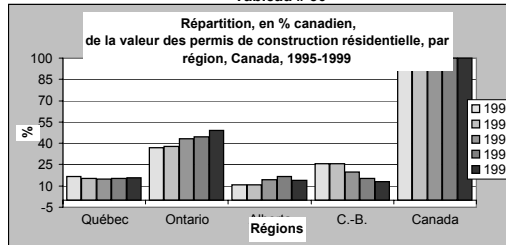
Tableau # 29



**Répartition par région, en % canadien,
de la valeur des permis de construction résidentielle
1995-1999**

	1995	1996	1997	1998	1999
Québec	16,7	15,3	14,8	15,1	15,6
Ontario	37,1	37,6	43,2	44,7	49,3
Alberta	10,6	10,8	14,2	16,7	14,1
C.-B.	25,8	25,5	19,7	15,1	13,1
Canada	100	100	100	100	100

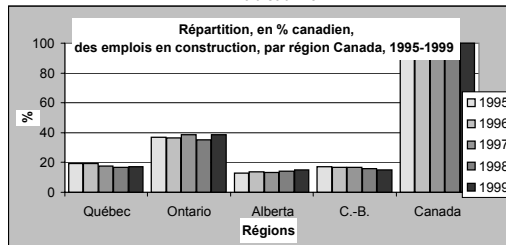
Tableau # 30



**Répartition par région, en % canadien,
des emplois en construction
1995-1999**

	1995	1996	1997	1998	1999
Québec	19,3	19,2	17,4	16,6	17,1
Ontario	36,8	36,6	38,7	35,4	38,7
Alberta	12,9	13,7	13,4	14,3	15,2
C.-B.	17,2	16,7	16,9	15,9	14,9
Canada	100	100	100	100	100

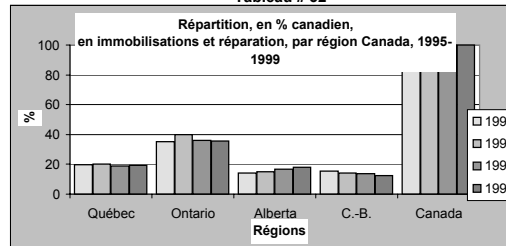
Tableau # 31



**Répartition par région, en % canadien,
des dépenses d'immobilisations en réparation
1995-1998 ***

	1995	1996	1997	1998
Québec	19,9	20	18,7	19,1
Ontario	35,1	40	35,9	35,7
Alberta	14,1	15	16,8	18,2
C.-B.	15,4	14,2	13,9	12,6
Canada	100	100	100	100

Tableau # 32

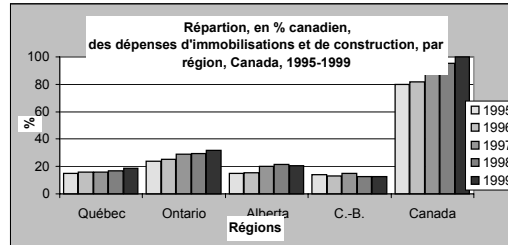


* Dernière année disponible pour ces données

**Répartition par région, en % canadien,
des dépenses d'immobilisations en construction
1995-1999**

	1995	1996	1997	1998	1999
Québec	14,9	15,9	16	16,9	18,5
Ontario	23,9	25,4	29	29,4	31,9
Alberta	14,9	15,2	20,3	21,6	20,7
C.-B.	13,9	13,2	14,8	12,8	12,6
Canada	79,7	82	93	95,5	99,8

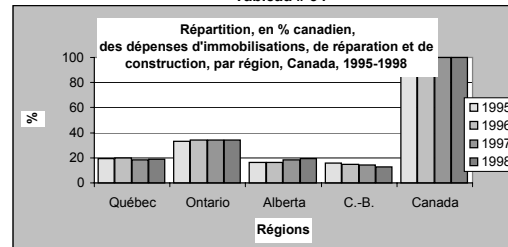
Tableau # 33



**Répartition par région, en % canadien,
des dépenses d'immobilisations en réparation et en construction
1995-1998 ***

	1995	1996	1997	1998
Québec	19,5	19,8	18,2	18,7
Ontario	33,4	34,3	34,2	34,1
Alberta	16,2	16,1	18,3	19,6
C.-B.	16	14,8	14,5	12,8
Canada	100	100	100	100

Tableau # 34



* Dernière année disponible pour ces données

**Répartition par région, en % canadien,
des valeurs des permis de construction non résidentielle
1995-1999**

	1995	1996	1997	1998	1999
Québec	24,5	24	18,6	18,9	17,7
Ontario	37,7	35,5	41,9	39,2	43,7
Alberta	9,6	10,6	14	17	12,7
C.-B.	17,3	18,8	15,2	13,1	13,3
Canada	100	100	100	100	100

Tableau # 35

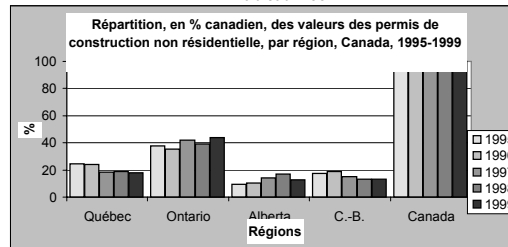


Tableau #36

Le rang occupé par le genre de construction dans chacune des régions
et le taux de croissance moyenne annuelle

Genre	Canada		Région Québec		Ontario		Alberta		C.-B.	
	Rang	△ % an	Rang	△ % an	Rang	△ % an	Rang	△ % an	Rang	△ % an
Simple	1 ^e	12,1	1 ^e	6,9	1 ^e	25,8	1 ^e	18,8	1 ^e	-6,7
Double	4 ^e	11,7	4 ^e	-8,5	4 ^e	33,3	4 ^e	20,8	4 ^e	13,1
Rangées	3 ^e	5,8	5 ^e	-8,1	2 ^e	16,2	3 ^e	9,9	3 ^e	-7,1
Appart.	2 ^e	6,2	2 ^e	14,2	3 ^e	13,5	2 ^e	33	2 ^e	-10,1
Transfor.	5 ^e	9,9	3 ^e	12,3	5 ^e	7,3	5 ^e	118	5 ^e	1
Chalets	6 ^e	6,4	6 ^e	-0,3	6 ^e	33,1	6 ^e	21,4	6 ^e	-4,7

Tableau #37

Évolution de la demande d'unités de logements selon le genre
en % par rapport au total de la région

Genre	1995					1999				
	Canada	Québec	Ontario	Alberta	C.-B.	Canada	Québec	Ontario	Alberta	C.-B.
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Simple	55,8	55	52,7	73,5	44,6	59,3	55	51,7	69,4	48,1
Double	5,9	8,8	7,5	3	1,6	6,2	4,6	9,3	2,9	3,5
Rangées	10,6	3,7	17,6	5,7	12,2	9,4	2	15,5	4,3	12,9
Appart.	23,4	24,2	18	16,8	39,2	20,8	29,7	14,8	21	34,4
Transfor.	3,1	6,3	3,5	0,6	2	3,1	7,3	2,4	2	3,1
Chalets	1,3	1,9	0,7	0,4	0,3	1,2	1,5	0,9	0,4	0,3

