

**La rénovation
résidentielle
au Québec**

Mesure segmentée des activités

Société d'habitation du Québec
Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche

**La rénovation
résidentielle
au Québec**

Mesure segmentée des activités

**Paul Forest
Claude-Rodrigue Deschênes
Novembre 1998**

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec, 1998

Bibliothèque nationale du Canada, 1998

ISBN : 2-550-33832-4

T ABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux	iii
Liste des graphiques	v
Sommaire	vii
Introduction	1
Portrait des ménages rénovateurs	5
Les ménages	5
Le mode d'occupation	6
Les ménages propriétaires rénovateurs	8
L'âge du soutien de ménage	8
La région	10
La scolarité	11
Le revenu	12
La taille du ménage	13
La valeur de la résidence	14
La durée de résidence	15
L'année de construction	16
Valeur des travaux de rénovation	17
Les ménages propriétaires et la valeur des travaux	17
Le débours moyen et l'âge du soutien de ménage	18
La région	20
Les types de travaux	21
Les genres de débours	23



Nature des dépenses en rénovation résidentielle	27
Les types de travaux	27
Les principaux projets de rénovation	27
La répartition régionale des dépenses en rénovation	28
L'année de construction	31
La durée de résidence	33
L'âge du soutien de ménage	34
La valeur de la résidence	36
Les genres de débours	38
Les principaux projets de rénovation	38
La répartition régionale des débours en rénovation	39
L'année de construction	41
La durée de résidence	43
L'âge du soutien de ménage	44
La valeur de la résidence	45
Segments de marché de la rénovation résidentielle	49
Une vue d'ensemble	49
Une dimension régionale au marché	51
Un sous-marché basé sur la valeur de la résidence	52
Un sous-marché selon l'année de construction	53
Un sous-marché selon la durée de résidence	55
Un sous-marché selon l'âge du soutien du ménage	56
Conclusion	59
Annexe 1 : Quelques éléments de problématique	
Annexe 2 : Liste des projets	
Annexe 3 : Méthodologie de l'enquête	

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon le niveau de scolarité au Québec en 1996 (%)	11
Tableau 2	
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon le niveau de revenu au Québec en 1996 (%)	12
Tableau 3	
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon la taille du ménage au Québec en 1996 (%)	13
Tableau 4	
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon la valeur de la résidence au Québec en 1996 (%)	14
Tableau 5	
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon la durée de résidence dans le logement au Québec en 1996 (%)	15
Tableau 6	
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon l'année de construction de la résidence au Québec en 1996 (%)	16
Tableau 7	
Principaux projets de rénovation selon le type de travaux au Québec en 1996 (\$)	28
Tableau 8	
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par type de travaux selon l'année de construction de la résidence au Québec en 1996 (%)	31
Tableau 9	
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par type de travaux selon la durée de résidence dans le logement au Québec en 1996 (%)	33
Tableau 10	
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par type de travaux selon l'âge du soutien de ménage au Québec en 1996 (%)	35
Tableau 11	
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par type de travaux selon la valeur de la résidence au Québec en 1996 (%)	37

Tableau 12	Principaux projets de rénovation selon le genre de débours au Québec en 1996 (\$)	39
Tableau 13	Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par genre de débours selon l'année de construction de la résidence au Québec en 1996 (%)	42
Tableau 14	Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par genre de débours selon la durée de résidence dans le logement au Québec en 1996 (%)	43
Tableau 15	Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par genre de débours selon l'âge du soutien de ménage au Québec en 1996 (%)	44
Tableau 16	Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par genre de débours selon la valeur de la résidence au Québec en 1996 (%)	46
Tableau 17	Principaux projets de rénovation selon le type de travaux et le genre de débours au Québec en 1996 (\$)	50
Tableau 18	Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et la région au Québec en 1996 (\$)	51
Tableau 19	Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et la valeur de la résidence au Québec en 1996 (\$)	53
Tableau 20	Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et l'année de construction au Québec en 1996 (\$)	54
Tableau 21	Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et la durée de résidence dans le logement au Québec en 1996 (\$) .	55
Tableau 22	Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et l'âge du soutien de ménage au Québec en 1996 (\$)	56

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1	Répartition des ménages selon la dépense en rénovation au Québec en 1996 (%)	5
Graphique 2	Répartition des ménages selon le mode d'occupation et selon le niveau de la dépense au Québec en 1996 (%)	6
Graphique 3	Répartition des dépenses en rénovation selon le mode d'occupation au Québec en 1996 (%)	7
Graphique 4	Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon l'âge du soutien de ménage au Québec en 1996 (%)	9
Graphique 5	Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon la région au Québec en 1996 (%)	10
Graphique 6	Répartition des ménages propriétaires et de la valeur des travaux de rénovation selon la dépense au Québec en 1996 (%)	18
Graphique 7	Débours moyen en rénovation selon l'âge du soutien de ménage propriétaire rénovateur au Québec en 1996 (\$)	19
Graphique 8	Répartition des dépenses en rénovation par les ménages propriétaires selon les régions du Québec en 1996 (milliards de dollars)	20
Graphique 9	Débours moyen en rénovation par ménage propriétaire rénovateur selon la région au Québec en 1996 (\$)	21
Graphique 10	Répartition des dépenses en rénovation des propriétaires rénovateurs selon le type de travaux au Québec en 1996 (%)	22
Graphique 11	Débours moyen par projet de rénovation des propriétaires rénovateurs selon le type de travaux au Québec en 1996 (\$)	23
Graphique 12	Répartition des dépenses en rénovation des ménages propriétaires selon le genre de débours au Québec en 1996 (milliards de dollars)	24

Graphique 13	
Débours moyen par projet de rénovation des propriétaires rénovateurs selon le genre de débours au Québec en 1996 (\$)	25
Graphique 14	
Répartition des dépenses en rénovation des ménages propriétaires selon le type de travaux et selon la région au Québec en 1996 (millions de dollars)	29
Graphique 15	
Dépense moyenne en rénovation par ménage rénovateur selon le type de travaux et selon la région au Québec en 1996 (\$)	30
Graphique 16	
Répartition des dépenses en rénovation des ménages propriétaires selon le genre de débours et selon la région au Québec en 1996 (millions de dollars)	40
Graphique 17	
Dépense moyenne en rénovation par ménage rénovateur selon le genre de débours et selon la région au Québec en 1996 (\$)	41

SOMMAIRE

Le but du présent texte est d'exposer les résultats de l'analyse des données recueillies lors d'un sondage sur la rénovation résidentielle au Québec entre juin 1996 et mai 1997.

Puisque 96 % de la dépense totale en rénovation et en entretien faite par les occupants de logements au Québec est le lot des propriétaires occupants ayant déboursé 100 \$ ou plus, ce seul segment du marché peut être considéré comme représentatif de l'ensemble du marché de la rénovation.

Les ménages rénovateurs sont plus souvent des propriétaires d'âge moyen, scolarisés, disposant de revenus supérieurs et faisant partie de ménages de plus grande taille. Si l'année de construction de leur logement n'a pas d'influence sur la fréquence des activités de rénovation, la durée de résidence y joue un rôle déterminant.

Un survol de la dimension « valeur » des travaux de rénovation permet d'observer, d'une part, que les sommes les plus importantes en matière de rénovation sont consacrées principalement à des travaux de 5 000 \$ et plus, effectués par un petit nombre de ménages propriétaires. D'autre part, le débours moyen en rénovation diminue avec l'âge. En ce qui concerne la répartition territoriale, les débours moyens effectués dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec sont un peu plus élevés que ceux de la RMR de Montréal ou des autres régions du Québec prises globalement.

En ce qui a trait aux types de travaux, les dépenses pour les « rénovations – modifications – améliorations » dépassent légèrement celles qui se rapportent aux « ajouts – agrandissements – aménagements paysagers » ; ces deux types de travaux accaparent respectivement 33 % et 31 % de l'ensemble. En valeur moyenne, les « rénovations – modifications – améliorations » arrivent également au premier rang. Enfin, les travaux à contrat et les débours pour les matériaux se répartissent plus ou moins également

.....

l'ensemble des dépenses ; cependant, le débours moyen par projet de rénovation passe du simple au double en faveur des contrats.

Les plus importants travaux de rénovation, en ce qui concerne les dollars dépensés, concernent l'aménagement paysager, les fenêtres extérieures et les toitures. Lorsqu'on tient compte de l'année de construction des résidences, on constate que les dépenses effectuées pour des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers prennent plus d'importance pour les résidences construites récemment. Pour les domiciles plus anciens, ce sont les dépenses de rénovations et de modifications qui dominent. Quant à la durée de résidence, plus celle-ci est longue, moins on dépense pour des travaux de rénovation ; lorsque la durée est inférieure à 6 ans, les dépenses portent principalement sur les ajouts, agrandissements et aménagements paysagers. Par ailleurs, plus on vieillit, moins on dépense en rénovation. Enfin, si la résidence d'un ménage est plus dispendieuse, on aura tendance à dépenser davantage pour rénover.

Au chapitre des genres de débours pour les travaux de rénovation, on peut affirmer que la dépense moyenne est plus élevée dans la région de Montréal pour les contrats alors que celle pour les matériaux culmine dans les autres régions du Québec. Si l'année de construction n'exerce pratiquement pas d'influence sur le genre de débours, la durée de résidence fait en sorte que plus elle est longue, moins un ménage propriétaire dépense pour des matériaux. Quant à l'âge du soutien de ménage, plus il est élevé, plus le ménage choisit les dépenses à contrat. Enfin, si on se base sur la valeur de la résidence, on constate que l'importance des dépenses en contrats est d'autant plus grande que la valeur de la résidence est plus élevée.

Finalement, les données recueillies permettent de distinguer divers segments du marché de la rénovation résidentielle au Québec. Et cela, selon le type de projet de rénovation, la région où sont exécutés les travaux, la valeur de la résidence, son année de construction, la durée de résidence du ménage propriétaire et l'âge du soutien de ménage.

INTRODUCTION

Les activités économiques associées au maintien et à l'amélioration du parc de logements existants sont en progression continue au Québec depuis quelques années. Elles surpassent désormais celles de la construction neuve. De plus, les tendances démographiques - réduction progressive du rythme de création de nouveaux ménages - sont telles que la croissance relative de ce secteur ne peut que se poursuivre. Il est donc important de disposer d'une information de première qualité sur le marché de la rénovation au Québec.

Actuellement, il n'existe que des informations fragmentaires relativement aux activités de ce marché tant en ce qui concerne la nature que le volume de ces activités ; en fait, Statistique Canada a établi à près de 4,6 milliards de dollars les dépenses en immobilisations liées à la rénovation et à l'entretien au Québec en 1996 (3,6 milliards de dollars en investissements en rénovation et 1 milliard de dollars en dépenses d'entretien et de réparations¹).

Face à cette carence d'informations sur la rénovation, la Société d'habitation du Québec s'est associée à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au ministère des Ressources naturelles du Québec et à l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec pour confier au consortium d'entreprises composé des firmes Ad hoc Recherche, Panache et Pierre Bélanger Plus, la réalisation d'une étude ayant pour objectif de fournir des informations beaucoup plus précises sur ce marché de la rénovation. Cette étude avait pour objectif à la fois l'analyse des informations disponibles, le développement d'une méthodologie de mesure et la collecte des informations nécessaires à la quantification détaillée des activités de rénovation².

¹ Source : CANSIM, matrices 439, 441 et 442.

² Le lecteur trouvera à l'annexe 1 une brève présentation de la problématique sous-jacente à la mesure des activités liées à la rénovation résidentielle.

Le présent texte expose les résultats de l'analyse des informations recueillies lors de la phase sondage de cette étude sur la rénovation résidentielle au Québec, sondage dont la période de réalisation fait en sorte que les données couvrent les dépenses effectuées entre juin 1996 et mai 1997. Il est bon de signaler que tous les résultats dont il sera fait mention dans la présente étude proviennent de compilations réalisées à la SHQ à partir des données brutes recueillies lors de l'enquête³.

Dans la mesure où une préoccupation première de cette étude est de mieux connaître les activités économiques liées à la rénovation résidentielle, l'importance des dépenses en rénovation revêt un intérêt de premier ordre. Pour cette raison, une grande part de l'analyse se concentre sur la valeur des travaux de rénovation plutôt que sur la seule fréquence de ceux-ci.

Cette étude s'attache, dans un premier temps, à examiner les caractéristiques sociodémographiques des ménages rénovateurs du Québec en vue de dresser un portrait général de la rénovation. Cette représentation est complétée par une analyse des travaux effectués et de leur valeur selon une typologie usuelle des activités de rénovation.

Pour de plus amples informations sur la méthodologie, on peut se référer au document : *L'industrie de la rénovation au Québec (document de réflexion pour l'élaboration du volet de mesure de marché), Ad hoc Recherche, décembre 1996* tandis qu'une première analyse des résultats obtenus lors de l'enquête se retrouve dans le document *Enquête majeure sur la rénovation résidentielle au Québec, Ad hoc Recherche, février 1998*.

³ Pour cette enquête, on a établi un plan échantillonnal stratifié qui tient compte à la fois de la répartition régionale et du mode d'occupation des ménages qui ont réalisé des travaux. Ainsi, le Québec a été divisé en trois grandes régions : la RMR de Montréal, la RMR de Québec et le reste du Québec ; les deux modes d'occupation retenus sont propriétaire et locataire.

De plus, au niveau de nos compilations, nous avons utilisé une pondération selon l'âge des soutiens de ménage. L'information du recensement de 1996 quant au nombre de ménages selon le mode d'occupation n'étant pas disponible au moment de la compilation des résultats, les données ont été pondérées en utilisant le nombre total de ménages comptabilisé lors du recensement de 1996 et la distribution par groupe d'âge du soutien de ménage et par mode d'occupation tirée du recensement de 1991. Dans la mesure où ce niveau de pondération n'a pas été utilisé par la firme chargée de produire une première analyse de ces données, il se peut que certains résultats diffèrent de ceux qui ont été extraits de cette première analyse.

.....

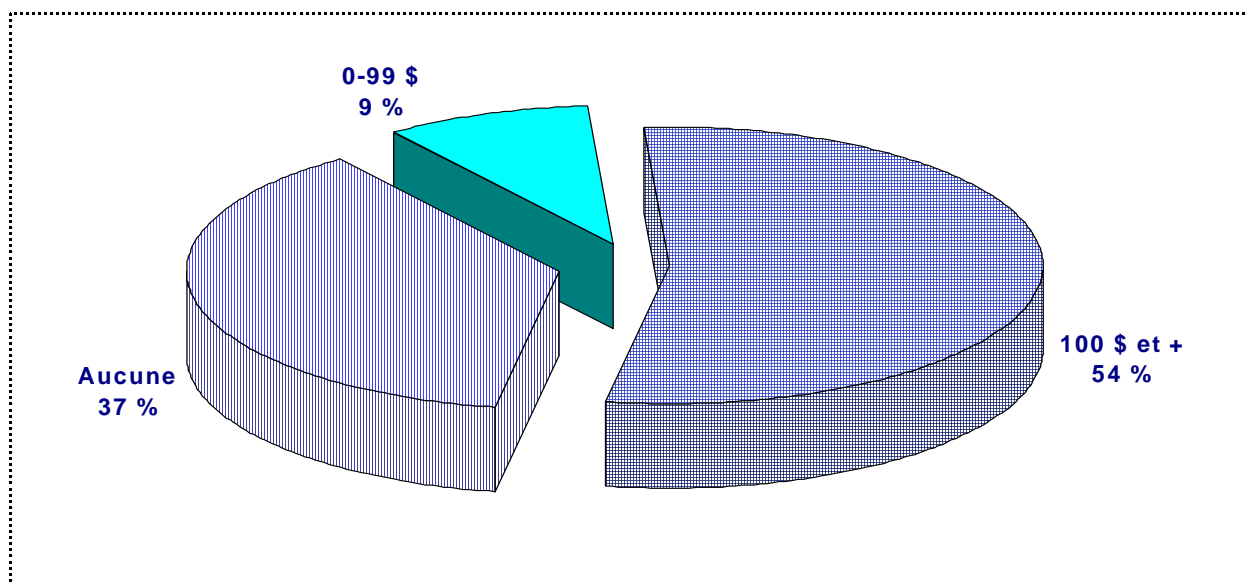
L'étude explore par la suite, de façon plus détaillée, la nature des dépenses en rénovation selon les types de travaux réalisés et selon le genre de débours effectués. Toutes ces démarches permettent de dégager, dans un quatrième temps, quelques créneaux du marché de la rénovation résidentielle au Québec ; cette segmentation de marché tente d'apporter une réponse aux interrogations des intervenants du milieu.

PORTRAIT DES MÉNAGES RÉNOVATEURS

La description des ménages qui ont effectué des travaux de rénovation permet de tracer un portrait général du marché de la rénovation résidentielle au Québec.

Les ménages

En 1996, on comptait 2 822 225 ménages au Québec ; de ce nombre, 37 % n'ont effectué aucune dépense à des fins de rénovation. Le graphique 1 illustre cette situation.



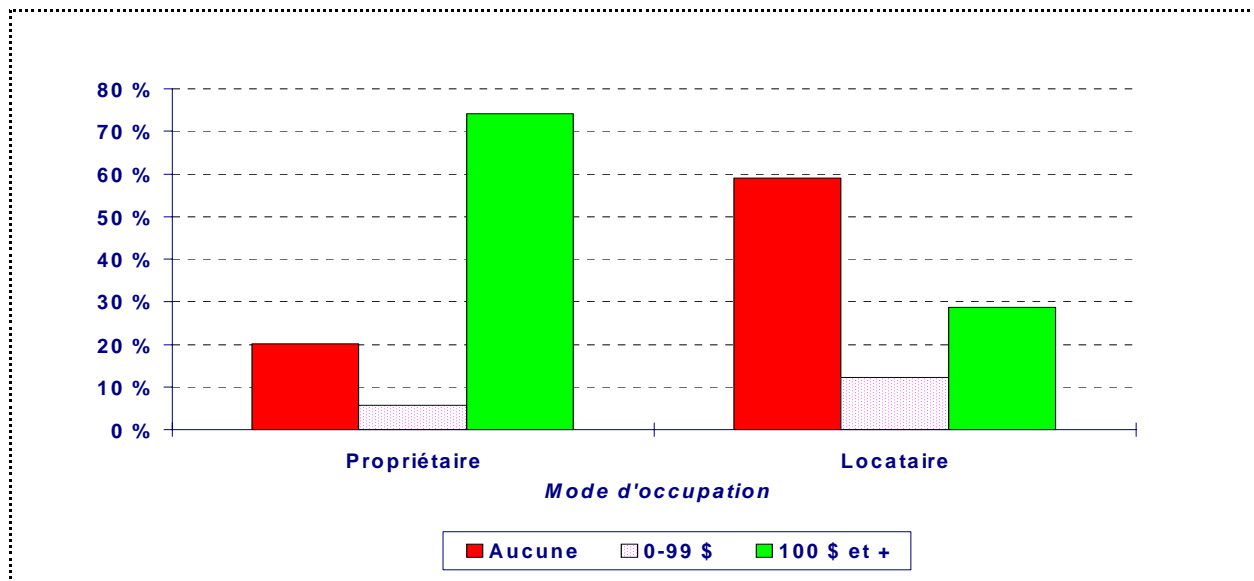
Graphique 1
Répartition des ménages selon la dépense en rénovation au Québec en 1996 (%)

On y voit, en effet, que 54 % de l'ensemble des ménages ont effectué une dépense de 100 \$ ou plus tandis que 9 % ont dépensé un montant inférieur. C'est donc une majorité

de ménages, soit 63 % de l'ensemble ou près de 1,8 million de ménages, qui ont effectué des débours pour l'entretien ou la rénovation de leur logement.

Le mode d'occupation

Si on examine les ménages selon le mode d'occupation, il faut rappeler qu'une majorité d'entre eux (56 %) étaient propriétaires en 1996, soit 1 593 600 ménages. Le graphique 2 permet de constater que 74 % de ces ménages propriétaires ont déboursé au moins 100 \$ pour rénover tandis que cette proportion n'est que de 29 % chez les ménages locataires.

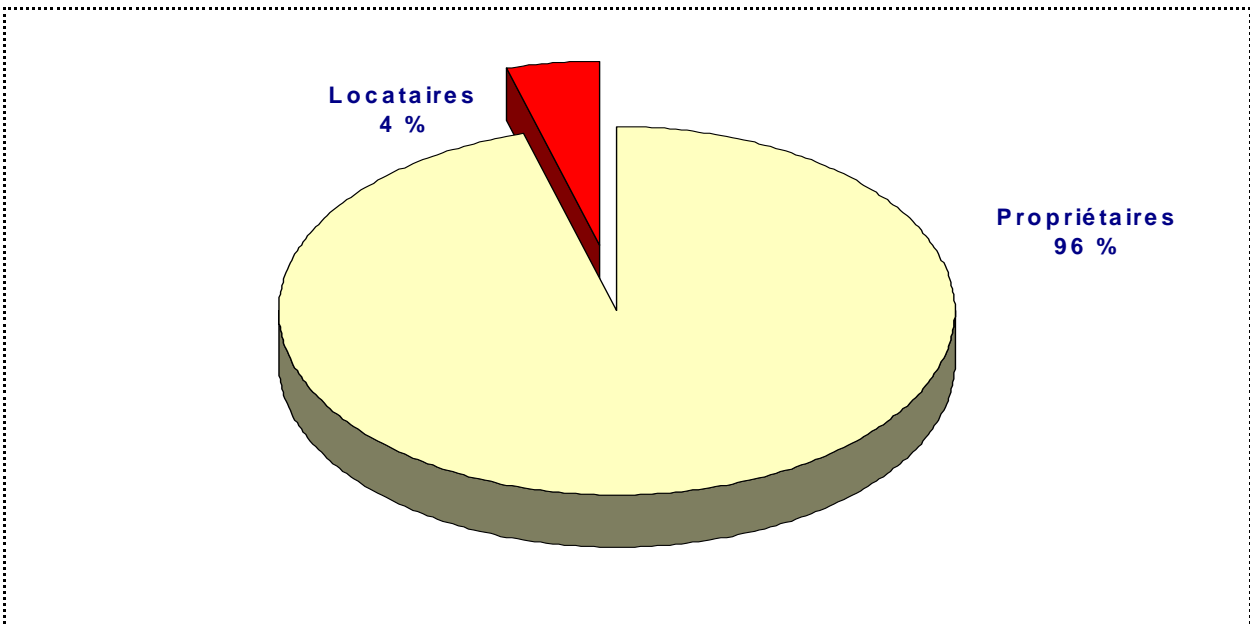


Graphique 2

Répartition des ménages selon le mode d'occupation et selon le niveau de la dépense au Québec en 1996 (%)

La faible propension des locataires à déboursé à des fins de rénovation se reflète également dans le fait qu'une proportion de 59 % d'entre eux n'a effectué aucune dépense pour la rénovation ou l'entretien de son logement. On peut ainsi affirmer que la rénovation résidentielle au Québec concerne au premier chef les ménages propriétaires.

Le graphique 3 montre la répartition des dépenses en rénovation entre les ménages propriétaires et les ménages locataires.



Graphique 3
Répartition des dépenses en rénovation selon le mode d'occupation au Québec en 1996 (%)

Bien qu'une bonne proportion des ménages locataires rénovent, ces derniers ne déboursent que de faibles sommes pour ce faire, de telle sorte que la valeur globale de leurs travaux est négligeable. L'enquête a permis d'établir qu'en 1996 l'ensemble des ménages a déboursé 4,9 milliards de dollars en rénovation au Québec. De cette somme, 4,7 milliards ont été dépensés par les ménages propriétaires, soit 96 % de l'ensemble ; ce qui laisse un maigre 200 millions de dollars pour les ménages locataires.

En définitive, ce graphique montre qu'en ce qui concerne les ménages la rénovation résidentielle au Québec est essentiellement l'affaire des ménages propriétaires occupants. Par ailleurs, dans la mesure où les ménages qui dépensent moins de 100 \$ ne

représentent qu'une part infime de la dépense totale, à peine quelques millions de dollars, **la suite de l'analyse ne portera que sur les ménages propriétaires qui ont déboursé au moins 100 \$ pour des travaux de rénovation.** Ce sont eux qui seront désormais qualifiés de **ménages propriétaires rénovateurs.**

Les ménages propriétaires rénovateurs

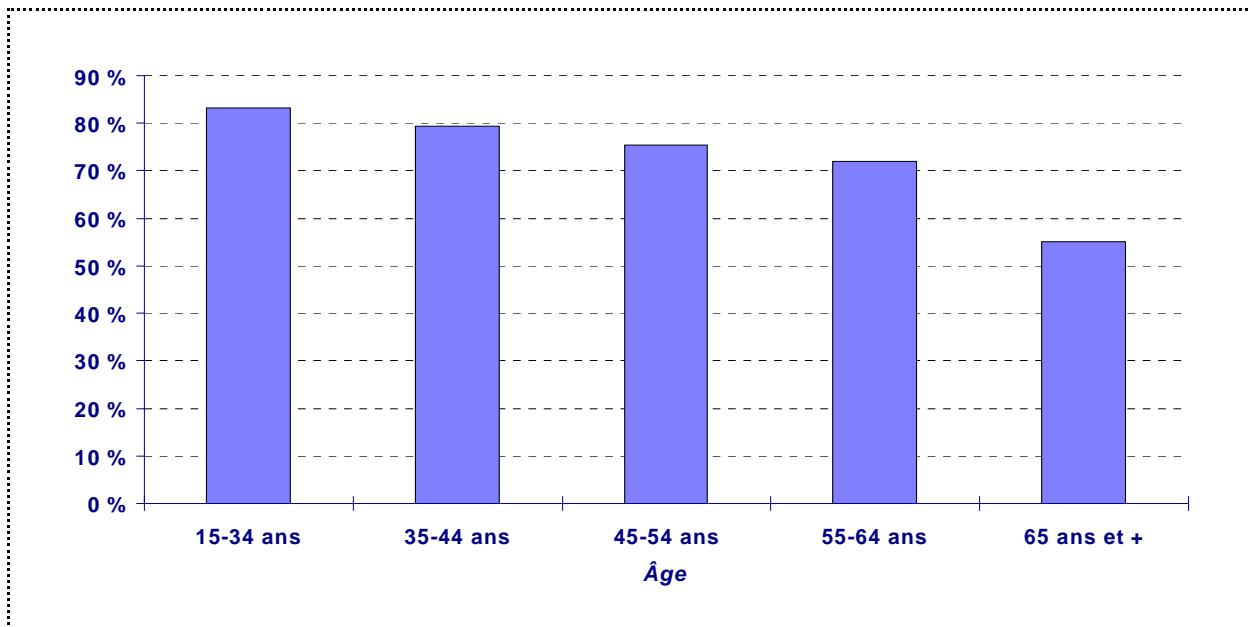
La présente section vise à dépeindre les ménages propriétaires rénovateurs selon différentes caractéristiques socio-économiques. Puisque l'analyse n'est que bidimensionnelle, elle ne prétend pas établir les facteurs déterminants de la présence de ménages sur le marché de la rénovation ; tout au plus veut-on ainsi esquisser le portrait du rénovateur.

L'âge du soutien de ménage

On dit souvent que le « cycle de vie » du ménage représente un facteur important pour expliquer les besoins de rénovation de celui-ci. L'âge du soutien de ménage constitue alors une variable de choix à cet égard, puisqu'elle permet d'établir le cheminement d'un ménage et les étapes qu'il a franchies dans son cycle de vie.

Le graphique 4 montre le comportement des ménages propriétaires selon l'âge du soutien de ménage. On y observe que la proportion des ménages qui rénovent a tendance à diminuer en fonction de l'âge du soutien ; plus ce dernier est âgé, plus la proportion diminue. Aux extrêmes, on constate que 83 % des ménages dont le soutien est âgé entre 15 et 34 ans effectuent des rénovations alors que cette proportion se situe à 55 % lorsque le soutien de ménage est âgé de 65 ans et plus.

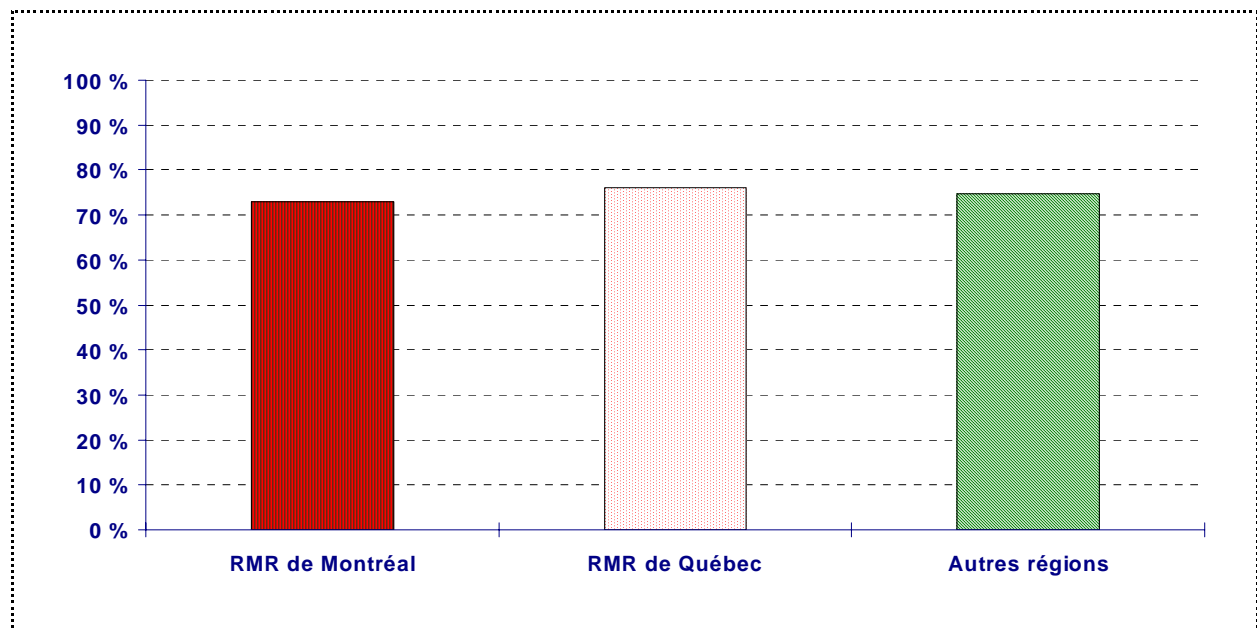
En fait, la proportion décroît lentement avant 65 ans. Elle passe de 83 % pour les soutiens de ménage dont l'âge se situe entre 15 et 34 ans à 79 % pour les soutiens âgés de 35 à 44 ans, à 75 % pour ceux dont l'âge est de 45 à 54 ans et à 72 % pour les soutiens de 55 à 64 ans. Une fois atteint l'âge de la retraite, la proportion diminue considérablement (55 %).



Graphique 4
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon l'âge du soutien de ménage au Québec en 1996 (%)

La région

Si on examine la région où habitent les ménages rénovateurs au graphique 5, on se rend compte que la propension à rénover des ménages propriétaires varie peu d'une région à l'autre. Les proportions respectives sont 73 % dans la région de Montréal, 76 % dans la région de Québec et 75 % dans le reste du Québec.

**Graphique 5****Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon la région au Québec en 1996 (%)**

La scolarité

En ce qui a trait à la scolarité, la propension à rénover augmente avec le niveau d'instruction des ménages propriétaires. Le tableau 1 illustre cette tendance. Ainsi, les propriétaires qui ont terminé des études primaires ont une propension à rénover de 62 % alors que près de quatre propriétaires sur cinq qui ont fait des études collégiales ou universitaires ont entrepris des travaux de rénovation.

Tableau 1
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon le niveau de scolarité au Québec en 1996 (%)

Niveau de scolarité	Rénovateurs	Non rénovateurs
Primaire	62	38
Secondaire	72	28
Collégial	79	21
Universitaire	78	22
Ensemble	74	26

Le revenu

Pour ce qui est du revenu, les ménages se divisent en deux groupes. On peut voir, au tableau 2, que les ménages propriétaires à faible revenu, c'est-à-dire dont le revenu est inférieur à 30 000 \$, ont une propension à rénover qui se situe entre 62 % et 65 % tandis que ceux qui touchent un revenu supérieur à 30 000 \$ affichent une propension qui oscille autour de 80 %.

Tableau 2
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon le niveau de revenu au Québec en 1996 (%)

Niveau de revenu (\$)	Rénovateurs	Non rénovateurs
Moins de 10 000	62	38
10 000 - 19 999	65	35
20 000 - 29 999	64	36
30 000 - 39 999	80	20
40 000 - 49 999	81	19
50 000 - 59 999	85	15
60 000 - 79 999	77	23
80 000 - 99 999	79	21
100 000 et plus	88	12
Ensemble	74	26

La taille du ménage

Plus le ménage est de grande taille, plus il sera incité à entreprendre des travaux de rénovation. En effet, tel que l'indique le tableau 3, la part des ménages propriétaires rénovateurs suit une progression régulière en fonction de la taille du ménage ; alors que cette proportion est de 64 % chez les personnes seules, elle atteint 85 % pour les ménages composés de 5 personnes et plus.

Tableau 3
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon la taille du ménage au Québec en 1996 (%)

Taille du ménage	Rénovateurs	Non rénovateurs
1 personne	64	36
2 personnes	69	31
3 personnes	77	23
4 personnes	81	19
5 personnes et plus	85	15
Ensemble	74	26

La valeur de la résidence

Comme la valeur de la résidence est souvent reliée au revenu, on est porté à conclure qu'un ménage propriétaire d'une résidence plus dispendieuse a une plus grande inclination à rénover. Le tableau 4 vient en partie confirmer cette affirmation. En effet, pour les résidences dont la valeur est de moins de 75 000 \$, la propension des propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation se situe en deçà de 75 % ; elle est respectivement de 69 % chez ceux dont la résidence vaut moins de 50 000 \$ et de 72 % pour les ménages dont la résidence est évaluée entre 50 000 \$ et 74 999 \$. Pour les maisons valant 75 000 \$ et plus, la propension à rénover se situe à 75 % ou au-delà ; on n'observe cependant pas de tendance claire à l'intérieur de ce groupe. Tout comme le revenu, la valeur de la résidence paraît segmenter la population en deux groupes.

Tableau 4
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon la valeur de la résidence au Québec en 1996 (%)

Valeur de la résidence (\$)	Rénovateurs	Non rénovateurs
Moins de 50 000	69	31
50 000 - 74 999	72	28
75 000 - 99 999	78	22
100 000 - 124 999	76	24
125 000 - 149 999	80	20
150 000 - 199 999	81	19
200 000 et plus	75	25
Ensemble	74	26

La durée de résidence

La propension à rénover chez les ménages propriétaires est d'autant plus importante que la durée de résidence est plus courte. En effet, au tableau 5, on découvre que la proportion des ménages propriétaires qui rénovent est beaucoup plus élevée lorsque le ménage ne réside pas depuis longtemps dans son logement. Par exemple, pour les ménages propriétaires qui résident depuis moins de 6 ans dans la demeure, la propension à rénover est de 80 % ; à l'autre extrême, on constate que seulement deux ménages propriétaires sur trois (66 %), qui habitent leur maison depuis plus de 20 ans, effectuent des travaux de rénovation.

Tableau 5
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon la durée de résidence dans le logement au Québec en 1996 (%)

Durée de résidence	Rénovateurs	Non rénovateurs
0 - 5 ans	80	20
6 - 10 ans	76	24
11 - 20 ans	74	26
21 ans et plus	66	34
Ensemble	74	26

L'année de construction

Contrairement à plusieurs autres facteurs considérés, l'année de construction du logement n'exerce pas d'influence particulière sur l'inclination à rénover des ménages propriétaires. En fait, quel que soit l'âge de la maison, les ménages propriétaires entreprennent des travaux pour modifier leur logement. Le tableau 6 permet de faire cette constatation.

Les ménages propriétaires de résidences de construction ancienne sont autant incités à rénover que ceux des maisons récentes. La proportion des propriétaires rénovateurs est ainsi de 74 % pour les maisons construites avant 1947, de 75 % pour celles construites entre 1967 et 1976 et de 76 % pour celles construites depuis 1987.

Tableau 6
Proportion des ménages propriétaires rénovateurs selon l'année de construction de la résidence au Québec en 1996 (%)

Année de construction	Rénovateurs	Non rénovateurs
1987 - 1996	76	24
1977 - 1986	79	21
1967 - 1976	75	25
1947 - 1966	72	28
Avant 1947	74	26
Ensemble	74	26

En résumé, les ménages rénovateurs sont plus souvent des propriétaires d'âge moyen, scolarisés, disposant de revenus supérieurs et faisant partie de ménages de plus grande taille. Si l'année de construction de leur logement n'a pas d'influence sur la fréquence des activités de rénovation, la durée de résidence y joue un rôle déterminant.

VALEUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Dans la mesure où une préoccupation première de cette étude était de mieux connaître les activités économiques liées à la rénovation résidentielle, l'importance des dépenses en rénovation revêt un intérêt de premier ordre. La suite de l'analyse se concentre ainsi davantage sur cette valeur des travaux de rénovation plutôt que sur la fréquence de ceux-ci.

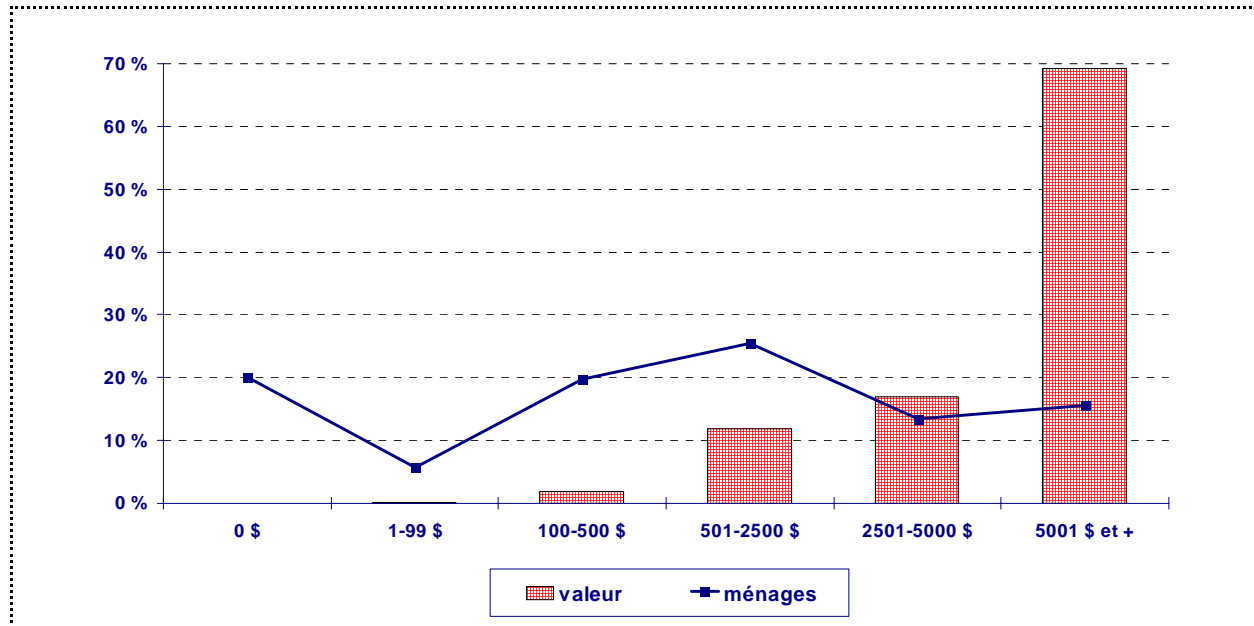
En 1996, les propriétaires occupants ont effectué des travaux de rénovation pour une valeur de 4,7 milliards de dollars au Québec. Comment se répartit cette somme selon les différentes composantes socio-économiques et quelles en sont les principales caractéristiques ? Voilà l'objet de la présente section.

Les ménages propriétaires et la valeur des travaux

Le graphique 6 met en parallèle la répartition des ménages propriétaires et celle des travaux selon la dépense en rénovation. On y voit que le nombre de ménages propriétaires est relativement semblable dans chacune des strates de dépenses de rénovation ; par contre, on note une concentration très importante des dépenses pour des travaux de rénovation supérieurs à 5 000 \$.

Plus des deux tiers (69 %) de la valeur totale des rénovations sont réalisés par moins d'un ménage sur cinq (16 %). Ainsi, l'essentiel des débours en rénovation repose sur la décision de rénover d'un petit nombre de ménages propriétaires qui dépensent chacun des sommes considérables et rénovent vraiment⁴.

⁴ Si l'on tient compte de l'ensemble des ménages, propriétaires et locataires, on remarque que 67 % des dépenses en rénovation sont effectuées par 9 % des ménages.

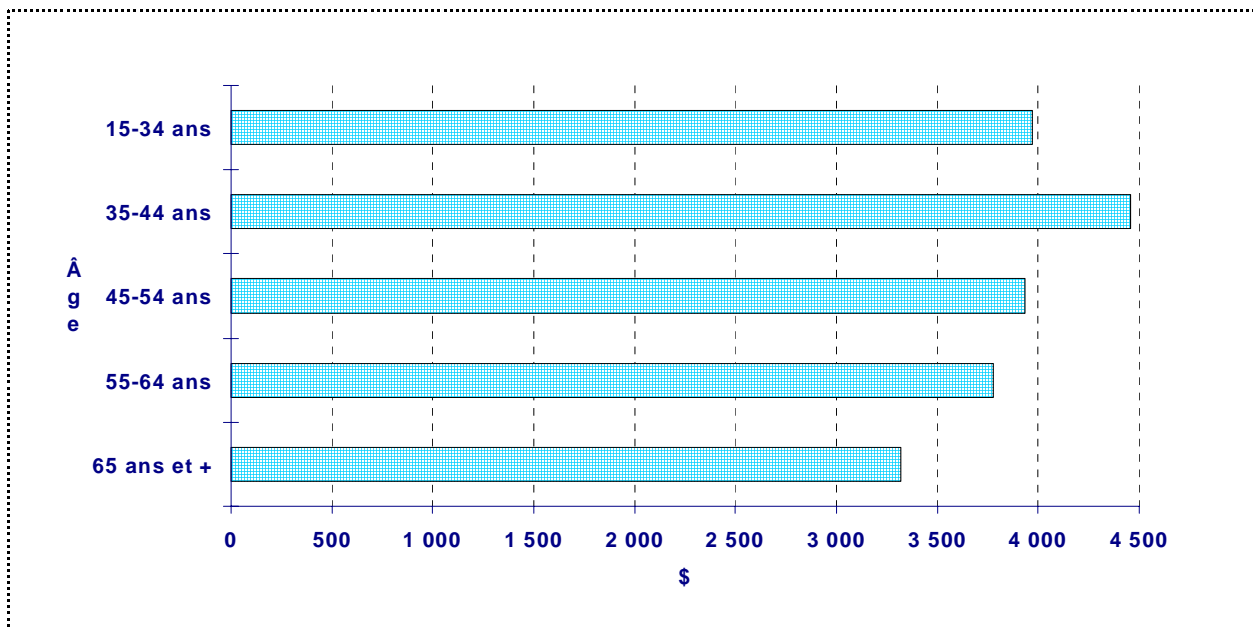


Graphique 6

Répartition des ménages propriétaires et de la valeur des travaux de rénovation selon la dépense au Québec en 1996 (%)

Le débours moyen et l'âge du soutien de ménage

Quand on parle de rénovation, on mentionne souvent que le cycle de vie des ménages rénovateurs représente un facteur non négligeable pour expliquer leurs besoins en la matière. À ce titre, l'âge du soutien de ménage peut être un paramètre important. Le graphique 7 illustre ce phénomène.

**Graphique 7**

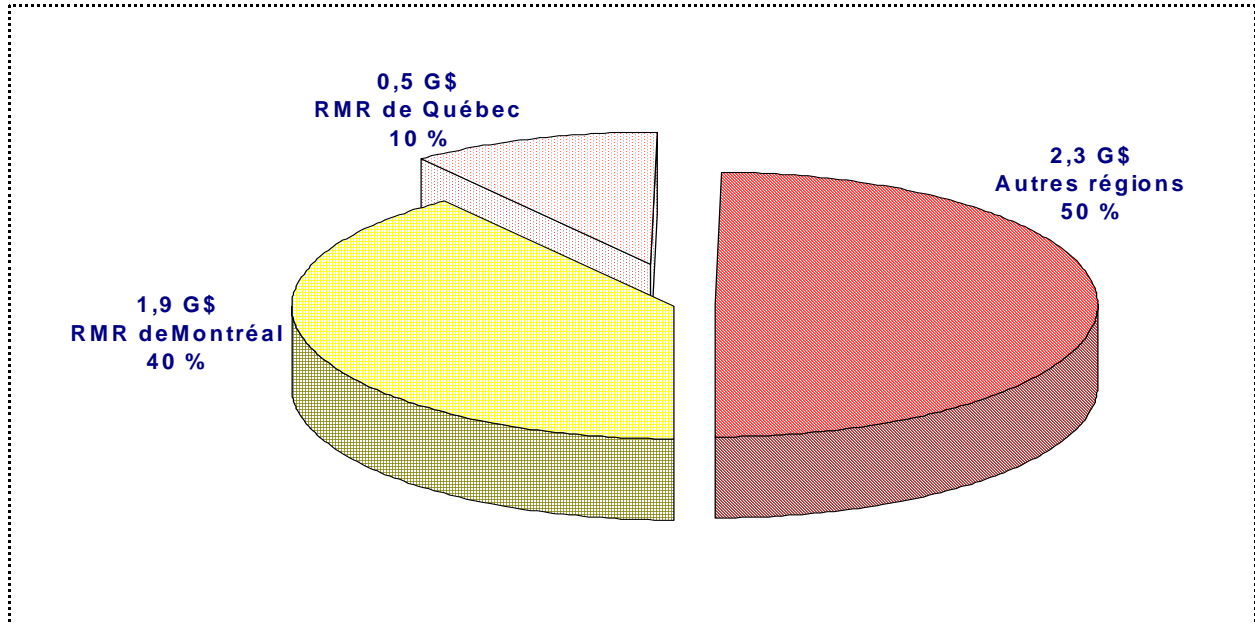
Débours moyen en rénovation selon l'âge du soutien de ménage propriétaire rénovateur au Québec en 1996 (\$)

On constate que, lorsque les ménages font des rénovations, le débours moyen en rénovation diminue avec l'âge du soutien de ménage. Ainsi, même si les ménages dont le soutien est âgé entre 35 et 44 ans rénovent légèrement moins que ceux dont le soutien a entre 15 et 34 ans (voir graphique 4), on observe qu'ils dépensent davantage pour rénover ; leur débours moyen est, en effet, le plus élevé (4 457 \$) parmi les cinq groupes de ménages rénovateurs.

Par la suite, on voit une baisse régulière de la dépense en rénovation selon l'âge du soutien. Les ménages rénovateurs dont le soutien est âgé entre 45 et 54 ans dépensent en moyenne 3 935 \$; pour les 65 ans et plus, le débours moyen n'est que de 3 318 \$. En somme, plus on vieillit, moins on rénove souvent et, même lorsqu'on rénove, on dépense moins.

La région

On a vu que les ménages rénovateurs se répartissaient également sur le territoire du Québec (voir graphique 5). Il est intéressant, en premier lieu, de connaître l'importance macro-économique de la rénovation dans les différentes régions du Québec. Le graphique 8 permet d'observer que 40 % des dépenses en rénovation se font sur le territoire de la RMR de Montréal (1,9 milliard de dollars) tandis que cette proportion est de 10 % sur celui de la RMR de Québec (0,5 milliard de dollars).

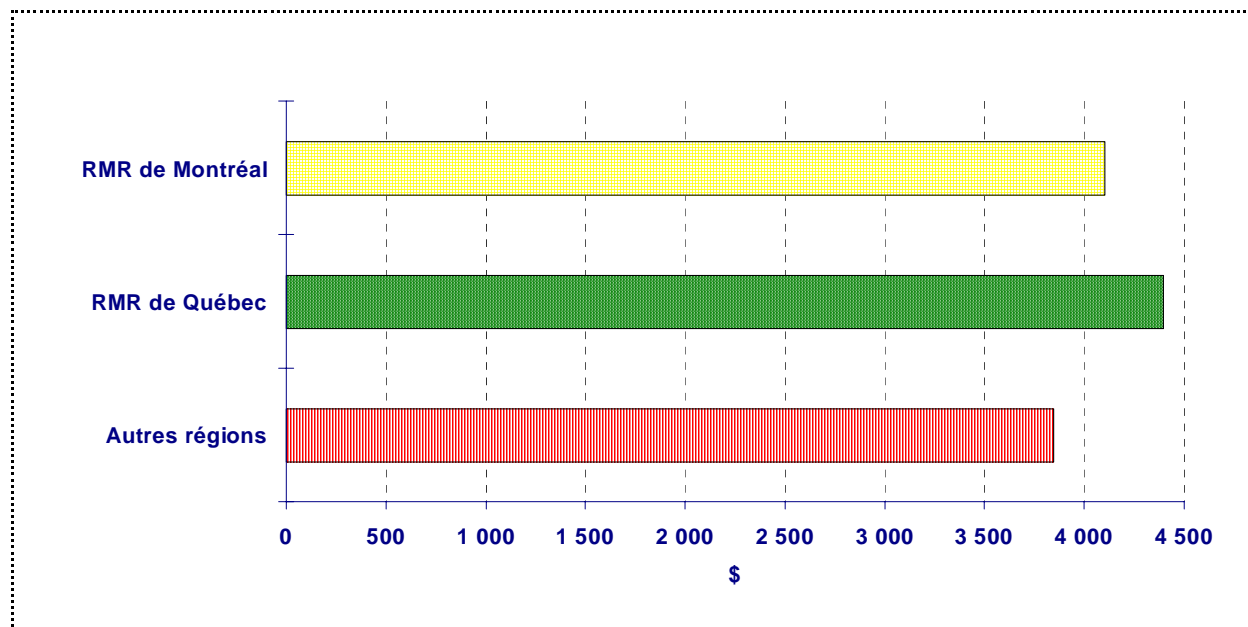


Graphique 8

Répartition des dépenses en rénovation par les ménages propriétaires selon les régions du Québec en 1996 (milliards de dollars)

On peut ainsi conclure que les dépenses en rénovation résidentielle se répartissent en parts égales entre les deux grandes régions métropolitaines et le reste du territoire où la valeur des dépenses se situe à 2,3 milliards de dollars.

Le débours moyen effectué par ménage rénovateur permet, par ailleurs, de voir si ces régions se différencient en ce qui concerne la rénovation. Comme on peut le voir au graphique 9, c'est dans la région de Québec que celui-ci est le plus élevé ; il s'élève à 4 397 \$. Dans la région de Montréal, il se situe à 4 102 \$ tandis que, dans le reste du Québec, il diminue à 3 846 \$.

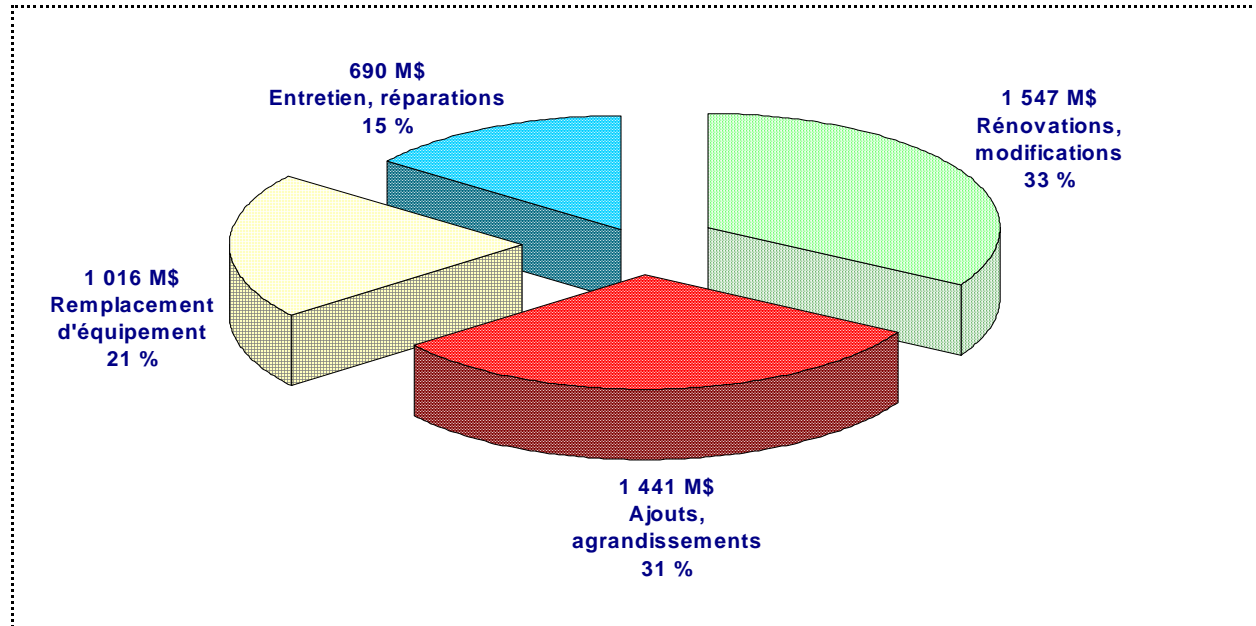


Graphique 9
Débours moyen en rénovation par ménage propriétaire rénovateur selon la région au Québec en 1996 (\$)

Les types de travaux

Si on examine la répartition des dépenses en rénovation selon le type de travaux, on constate, au graphique 10, que les travaux de « rénovations – modifications – améliorations » accaparent 33 % de l'ensemble, soit 1,5 milliard de dollars ; suivent de très près les activités relatives aux « ajouts – agrandissements – aménagements paysagers » qui comptent pour 31 % de l'ensemble et représentent un montant global de 1,4 milliard. Quant aux travaux de « remplacement d'équipement – nouvelles installations », ils

constituent 21 % des débours pour 1 milliard de dollars. Enfin, le volet « réparations – entretien » comprend 15 % des travaux et implique des dépenses de près de 700 millions.



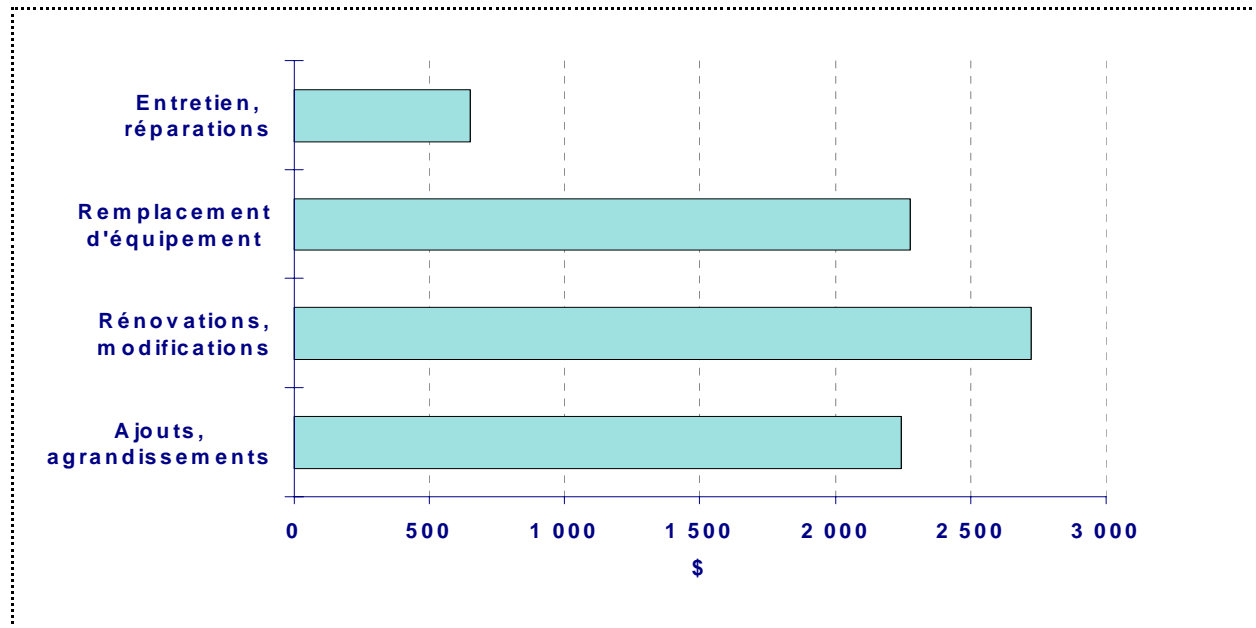
Graphique 10

Répartition des dépenses en rénovation des propriétaires rénovateurs selon le type de travaux au Québec en 1996 (%)

Dans l'analyse générale de la valeur des travaux, il est également intéressant de regarder brièvement la dépense par projet. Tels qu'ils sont répertoriés à l'annexe 1, les projets permettent de connaître de façon détaillée la nature et l'importance des travaux réalisés. L'emploi de cette nomenclature a, en premier lieu, permis d'observer que chaque ménage rénovateur réalise, en moyenne, 2,3 projets de rénovation par année.

Par ailleurs, le graphique 11 permet de voir le débours moyen par projet de rénovation selon le type de travaux. On y constate que le débours le plus élevé, soit 2 724 \$, concerne les « rénovations – modifications – améliorations ». Les « ajouts – agrandissements – aménagements paysagers » constituent une dépense moyenne de 2 243 \$.

Quant aux travaux de « remplacement d'équipement – nouvelles installations », ils atteignent 2 278 \$ par projet tandis que les « réparations – entretien » ferment la marche avec un débours moyen de 651 \$.

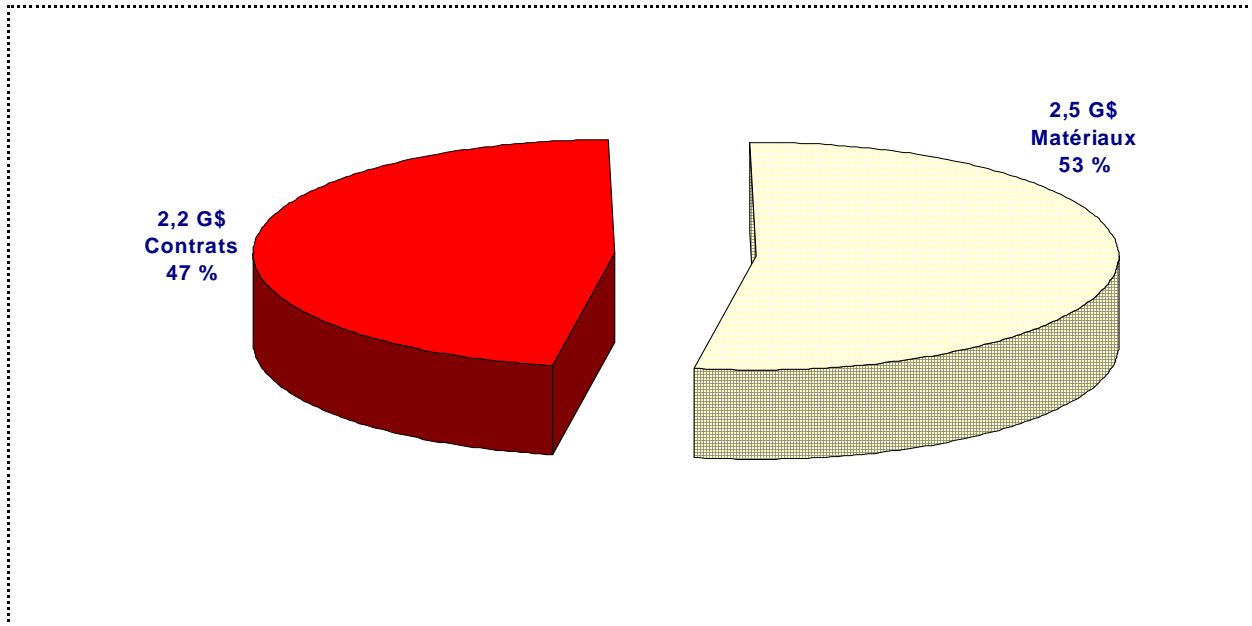


Graphique 11
 Débours moyen par projet de rénovation des propriétaires rénovateurs selon le type de travaux au Québec en 1996 (\$)

Les genres de débours

Afin de cerner la dimension « offre » du marché de la rénovation, on a demandé aux ménages de segmenter leurs dépenses en deux catégories, matériaux et contrats. Les contrats concernent à la fois les travaux effectués par des entrepreneurs, qu'ils soient généraux ou spécialisés, et ceux qui sont réalisés par des professionnels.

Le graphique 12 illustre la répartition des sommes qui sont impliquées. Ainsi, un peu plus de la moitié des débours (53 %) va aux matériaux, soit 2,5 milliards de dollars, alors que les contrats accaparent 47 % des dépenses, soit 2,2 milliards.



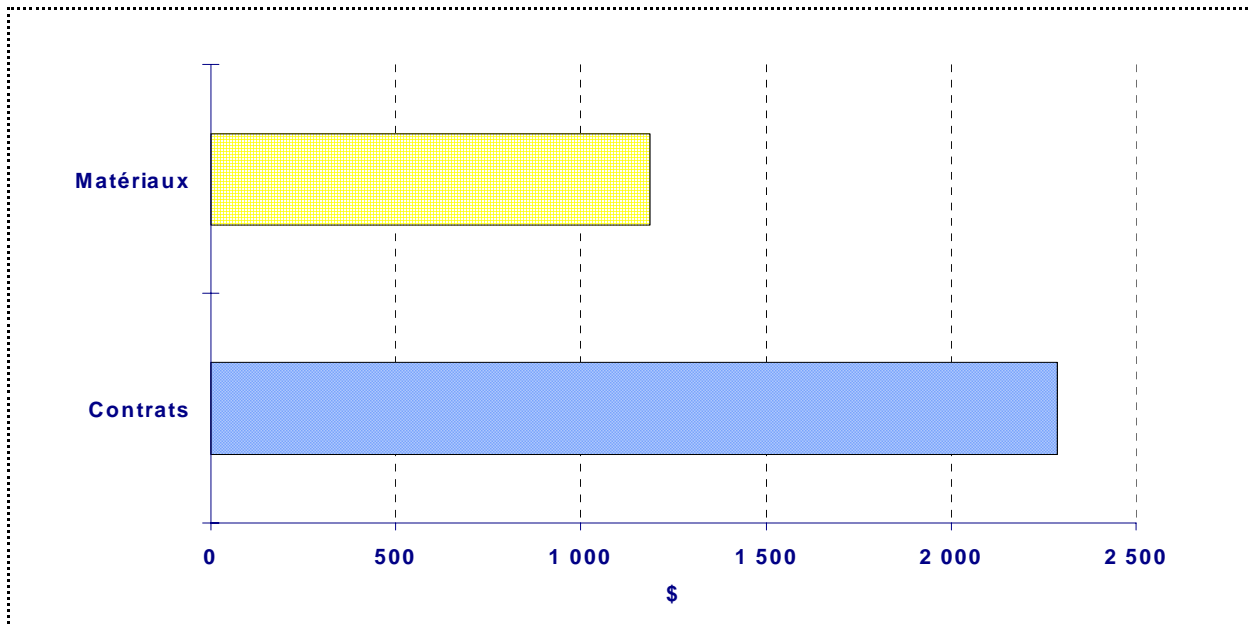
Graphique 12

Répartition des dépenses en rénovation des ménages propriétaires selon le genre de débours au Québec en 1996 (milliards de dollars)

Cette dernière information est intéressante dans la mesure où elle corrige une affirmation trop souvent entendue voulant que 75 % des rénovations se fassent sans l'embauche de tiers (entrepreneurs ou professionnels). Il est vrai que, si on se limite au seul dénombrement des rénovations, on constate que la très grande majorité de celles-ci se font sans le recours à des professionnels du monde de la rénovation ; cependant, comme le montre le graphique 12, il en va tout autrement lorsque les sommes dépensées sont prises en compte.

En demeurant au niveau des projets, lorsqu'on prend en considération la dépense moyenne par genre de débours, on constate que cette dernière est deux fois plus élevée

pour les contrats que pour les matériaux. Comme le montre le graphique 13, le débours moyen par contrat est de 2 286 \$ tandis que la valeur moyenne des achats de matériaux se situe à 1 185 \$.



Graphique 13
Débours moyen par projet de rénovation des propriétaires rénovateurs selon le genre de débours au Québec en 1996 (\$)

Ce survol de la dimension « valeur » des travaux de rénovation permet d'observer, d'une part, que les sommes les plus importantes en matière de rénovation sont consacrées principalement à des travaux de 5 000 \$ et plus, effectués par un petit nombre de ménages propriétaires. D'autre part, le débours moyen en rénovation diminue avec l'âge. En ce qui concerne la répartition territoriale, les débours moyens effectués dans la RMR de Québec sont un peu plus élevés que ceux de la RMR de Montréal ou des autres régions du Québec prises globalement.

Quant aux types de travaux, les dépenses pour les « rénovations – modifications – améliorations » dépassent légèrement celles qui se rapportent aux « ajouts – agrandissements – aménagements paysagers » ; ces deux types de travaux accaparent respectivement 33 % et 31 % de l'ensemble. En valeur moyenne, les « rénovations – modifications – améliorations » arrivent également au premier rang. Enfin, les travaux à contrat et les débours pour les matériaux se répartissent plus ou moins également l'ensemble des dépenses ; cependant, le débours moyen par projet de rénovation passe du simple au double en faveur des contrats.

NATURE DES DÉPENSES EN RÉNOVATION RÉSIDENIELLE

À ce stade-ci de l'analyse, il devient intéressant de se pencher davantage sur les types de travaux et sur le genre de débours en ce qui concerne les sommes dépensées. Divers facteurs seront pris en considération. Cette mise en perspective plus fine se fera en fonction des diverses dimensions de la demande de rénovation.

Les types de travaux

On a établi précédemment que les ménages propriétaires dépensaient 4,7 milliards de dollars en rénovation au Québec. Cette somme se répartit entre quatre types de travaux. Chacun de ces types comporte plusieurs caractéristiques à considérer.

Les principaux projets de rénovation⁵

En matière de « rénovations – modifications – améliorations », les projets de *fenêtres extérieures* (338 M\$), d'*ajout de matériaux isolants* (230 M\$) et de *réfection de salle de bain* (225 M\$) impliquent les sommes les plus importantes et représentent à eux seuls 50 % des débours pour ce type de travaux. Quant aux activités relatives aux « ajouts – agrandissements – aménagements paysagers », elles concernent principalement des projets d'*aménagement paysager* comme tel (415 M\$), d'*ajout de terrasse, patio et gazebo* (157 M\$), et d'*aménagement d'allée d'auto et de trottoirs* (114 M\$).

Les projets de « remplacement d'équipement – nouvelles installations » les plus importants sont la *réfection de toiture* (313 M\$) et la *pose de revêtements de planchers* (228 M\$) ;

⁵ Sont exclus les projets pour lesquels le faible volume d'observations recueillies réduit sensiblement la fiabilité des statistiques compilées pour ceux-ci.

enfin, le volet « réparations – entretien » est constitué surtout d'un ensemble de petits travaux d'entretien.

Le tableau 7 résume l'essentiel des principaux projets de rénovation ainsi que les montants de dépenses globales et moyennes qu'ils entraînent.

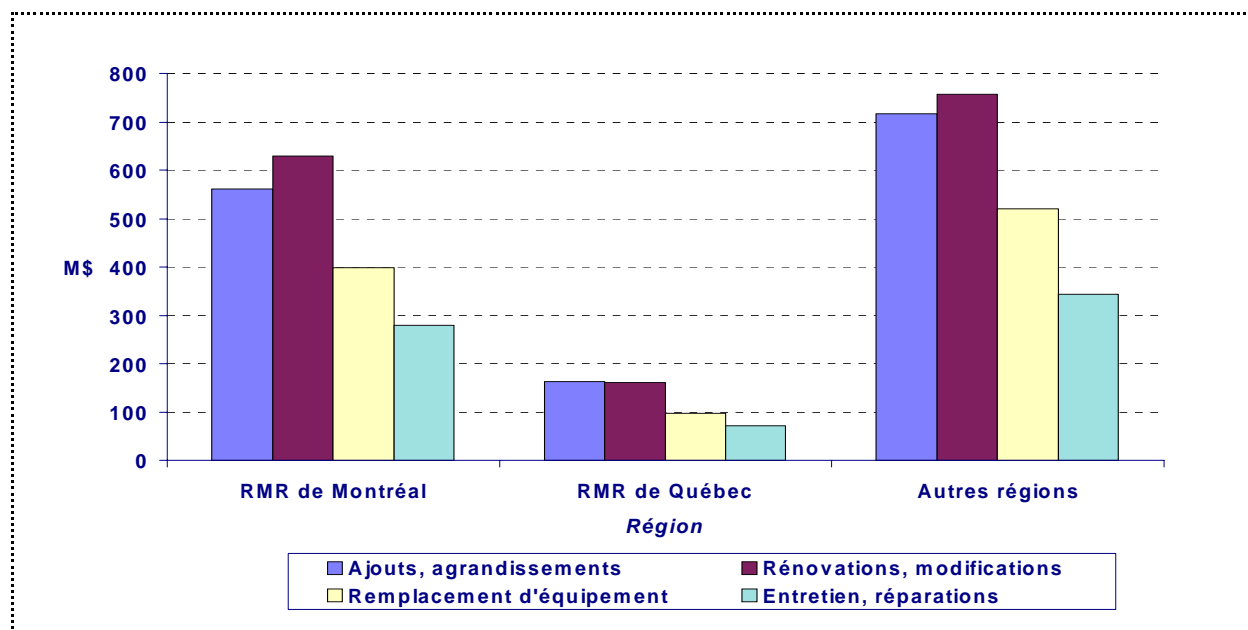
Tableau 7
Principaux projets de rénovation selon le type de travaux
au Québec en 1996 (\$)

Type de travaux	Dépenses (millions)	Valeur moyenne
Rénovations, modifications		
Fenêtres extérieures	338	3 777
Ajout de matériaux isolants	230	3 451
Réfection de salles de bain	225	3 847
Ajouts, agrandissements		
Aménagement paysager	415	1 421
Terrasse, patio, gazebo	157	2 205
Allée d'auto, trottoirs	114	2 187
Remplacement d'équipement		
Toiture refaite	313	4 136
Autres revêtements de planchers	228	2 830

La répartition régionale des dépenses en rénovation

Un examen des dépenses en rénovation selon les types de travaux sur une base régionale montre que la plus grande dépense va aux « rénovations – modifications – améliorations »

dans les autres régions avec 757 millions de dollars (voir graphique 14). Les « ajouts – agrandissements – aménagements paysagers » des autres régions suivent avec 717 millions de dollars. À Montréal, ce sont également les « rénovations – modifications – améliorations » qui arrivent bonnes premières pour une somme de 629 millions de dollars. Les « ajouts – agrandissements – aménagements paysagers » suivent avec une dépense de 561 millions de dollars.



Graphique 14

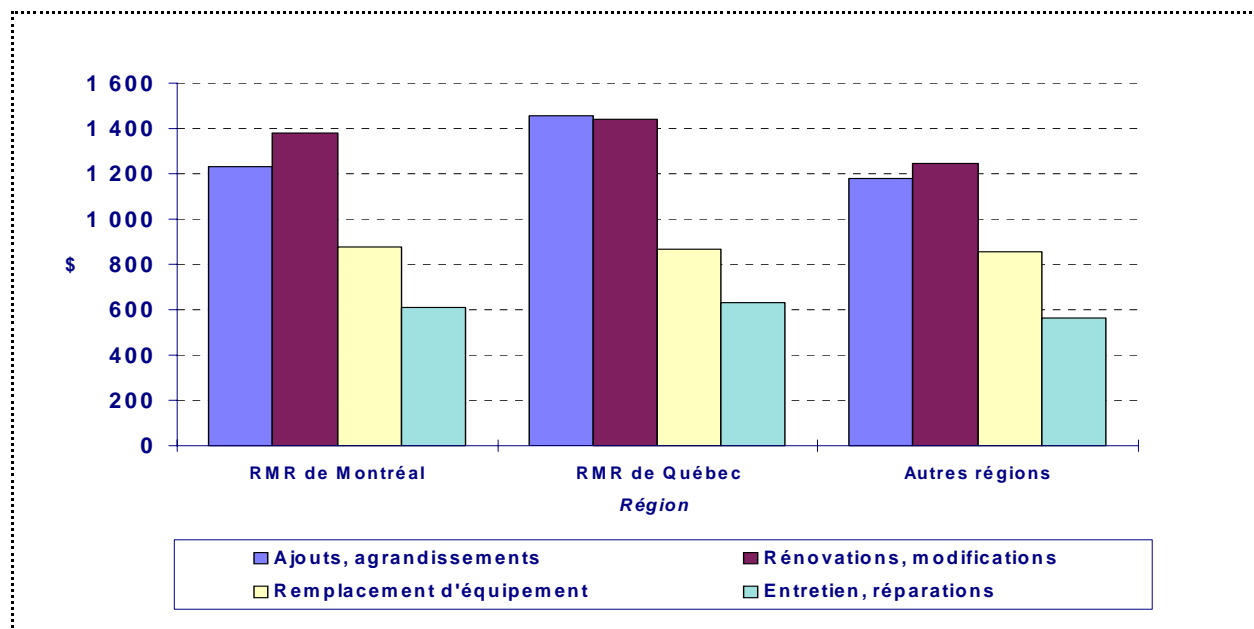
Répartition des dépenses en rénovation des ménages propriétaires selon le type de travaux et selon la région au Québec en 1996 (millions de dollars)

Les sommes dépensées dans les autres régions pour le volet « remplacement d'équipement – nouvelles installations » s'élèvent à 520 millions de dollars alors que les travaux de « réparations – entretien » y atteignent 341 millions.

Dans les trois régions considérées, les sommes affectées aux « rénovations – modifications – améliorations » arrivent au premier rang des dépenses effectuées. Quant

aux dépenses relatives aux « réparations – entretien », elles se classent bonnes dernières partout.

La dépense moyenne par ménage rénovateur permet de cerner les différences régionales quant à la rénovation. Au graphique 15, on observe douze débours moyens. Les deux plus élevés de ceux-ci se rapportent à la région de Québec et concernent les ajouts, agrandissements et les rénovations, modifications et améliorations (1 456 \$ par ménage rénovateur) et les rénovations, modifications et améliorations dans la région de Montréal (1 382 \$). Suivent dans l'ordre les débours pour les rénovations, modifications et améliorations dans la région de Montréal (1 382 \$) et dans les autres régions (1 247 \$).



Graphique 15

Dépense moyenne en rénovation par ménage rénovateur selon le type de travaux et selon la région au Québec en 1996 (\$)

Les débours moyens au titre des deux autres volets sont nettement moins importants, et se situent à des niveaux très semblables, quelle que soit la région.

L'année de construction

S'il est une variable qu'on associe fréquemment à la rénovation, c'est l'année de construction. On a vu antérieurement qu'elle n'était pas déterminante pour les ménages qui rénovent : que la maison soit récente ou ancienne, les ménages entreprennent de la rénover. Mais l'année de la construction de la résidence exerce-t-elle une quelconque influence sur la valeur des travaux entrepris ? Voilà ce qui sera examiné ci-dessous.

Le tableau 8 présente la répartition des sommes dépensées pour chacun des types de travaux par rapport à l'année de construction de la résidence. Il contient également la répartition de l'ensemble des ménages propriétaires selon cette dernière variable.

Tableau 8
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par type de travaux selon l'année de construction de la résidence au Québec en 1996 (%)

ANNÉE DE CONSTRUCTION	MÉNAGES	TRAVAUX				
		ENSEMBLE	TYPE DE TRAVAUX			
			Ajouts agrandissements	Rénovations modifications	Remplacement d'équipement	Entretien réparations
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1987 - 1996	21,5	17,0	27,5	9,6	11,9	18,5
1977 - 1986	19,7	19,9	19,7	21,3	19,1	18,4
1967 - 1976	19,9	23,2	23,8	24,1	23,6	19,1
1947 - 1966	21,7	19,0	13,5	20,3	22,5	22,8
Avant 1947	17,2	20,9	15,5	24,7	22,9	21,2

La distribution des sommes dépensées à des fins de rénovation, soit 4,7 milliards de dollars, diffère légèrement de celle des ménages propriétaires selon l'année de construction de leur habitation. Ainsi, les sommes dépensées en rénovation pour les maisons récemment construites (1987-1996) représentent seulement 17,0 % de

l'ensemble, alors qu'elles forment 21,5 % du parc. Par ailleurs, la proportion des sommes dépensées est sensiblement supérieure à leur importance dans le parc des propriétés pour les habitations construites entre 1967 et 1976 (23,2 % par rapport à 19,9 %) et avant 1947 (20,9 % par rapport à 17,2 %). Ainsi, malgré le fait qu'une tendance nette ne soit pas décelable, on observe des écarts dans la répartition des dépenses totales en rénovation en fonction de l'année de construction.

On peut aller plus loin dans l'analyse en examinant les distributions respectives des dépenses effectuées pour les types de travaux. On découvre alors des écarts beaucoup plus importants. En effet, si l'on prend en considération les résidences construites depuis 1987, qui forment 21,5 % du parc, on voit que ces dernières accaparent 27,5 % des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers alors qu'elles n'obtiennent que 9,6 % des rénovations et modifications et 11,9 % du remplacement d'équipement. D'ailleurs, l'examen de la répartition des dépenses pour ces résidences récentes montre que les ajouts, agrandissements et aménagements paysagers s'arrogent la moitié de l'ensemble des dépenses en rénovation pour celles-ci.

En contrepartie, on constate que les maisons plus anciennes, construites avant 1977, qui forment 58,8 % du parc, ne bénéficient que de 52,8 % des dépenses en ajouts, agrandissements et aménagements paysagers alors qu'on y fait 69,1 % des dépenses en rénovations et modifications et 68 % des dépenses en remplacement d'équipement.

On peut donc affirmer que, du point de vue des ménages, les résidences récentes requièrent avant tout des ajouts, des agrandissements et des aménagements paysagers alors que les maisons plus âgées exigent des travaux de rénovations et de modifications ou le remplacement d'équipement. Pour leur part, les travaux d'entretien ne montrent que peu de variabilité en fonction de l'âge de l'habitation.

.....

La durée de résidence

On se rappelle que la propension à rénover des ménages propriétaires diminue avec la durée de résidence : plus cette dernière est longue, moins on entreprend des travaux.

Si cette tendance est vérifiée pour le nombre de ménages, se confirme-t-elle pour la valeur des travaux de rénovation ? Les sommes dépensées diminuent-elles lorsque la durée de résidence augmente ? Voilà l'objet de la présente section.

Le tableau 9 montre la répartition des ménages propriétaires et celle des sommes dépensées par rapport aux types de travaux en fonction de la durée de résidence.

Tableau 9
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par type de travaux selon la durée de résidence dans le logement au Québec en 1996 (%)

DURÉE DE RÉSIDENCE	MÉNAGES	TRAVAUX				
		ENSEMBLE	TYPE DE TRAVAUX			
			Ajouts agrandissements	Rénovations modifications	Remplacement d'équipement	Entretien réparations
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
0 - 5 ans	30,8	36,2	41,6	33,0	32,8	37,3
6 - 10 ans	20,9	24,7	29,5	23,0	23,8	19,6
11 - 20 ans	23,9	20,9	17,4	23,6	20,1	23,0
21 ans et plus	24,4	18,2	11,5	20,4	23,3	20,1

On remarque une proportion importante (30,8 %) des ménages propriétaires avec une courte durée de résidence (0 à 5 ans) ; toutefois, la proportion des dépenses en rénovation affectée à celle-ci est encore plus grande (36,2 %). En fait, la part des dépenses

consacrées à la rénovation diminue d'importance avec l'allongement de la durée de résidence.

Pour les résidences dont la période d'habitation se situe entre 6 et 10 ans, la part des dépenses en rénovation excède leur importance dans le parc (24,7 % par rapport à 20,9 %) ; dans le groupe suivant (durée de 11 à 20 ans), la relation s'inverse : alors qu'il comprend 23,9 % du parc, on n'y fait que 20,9 % des dépenses. L'écart devient encore plus considérable pour les maisons habitées depuis plus de 20 ans car les dépenses en rénovation qui y sont faites ne comptent que pour 18,2 % de l'ensemble alors que ces maisons constituent 24,4 % du parc.

Cette même tendance se manifeste lorsqu'on examine les dépenses selon les types de travaux entrepris. L'écart le plus important concerne les ajouts, agrandissements et aménagements paysagers : 41,6 % des dépenses sont effectuées dans les résidences d'habitation récente qui ne forment que 30,8 % du parc, tandis que ce n'est que 11,5 % de ces dépenses qui sont faites dans des maisons où les propriétaires demeurent depuis plus de 20 ans (24,4 % du parc).

En somme, les dépenses en rénovation ont un lien étroit avec le nombre d'années où les ménages propriétaires sont demeurés dans leur domicile. Cette situation semble mettre en lumière la période que prennent les ménages pour adapter leur habitation à leurs goûts et besoins ; il ne faut cependant pas sous-estimer la relation entre l'âge et l'ampleur des besoins de changement.

L'âge du soutien de ménage

On a montré précédemment que l'incitation à rénover décroît avec l'âge. Qu'en est-il des sommes consacrées à la rénovation ?

Le tableau 10 présente la répartition des ménages propriétaires et celle des sommes dépensées par rapport aux types de travaux en fonction de l'âge du soutien de ménage.

Si l'on fait exception des ménages dont le soutien a entre 18 et 34 ans, on voit que l'importance des dépenses en rénovation diminue avec l'âge. Aux deux extrêmes de la distribution, on observe que les ménages dont le soutien a entre 35 et 44 ans forment 27,3 % des ménages mais s'accaparent 32,7 % de la valeur des travaux tandis que ceux dont le soutien a 65 ans et plus ne font que 9,7 % du débours total alors qu'ils forment 15,8 % des ménages.

Tableau 10
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par type de travaux selon l'âge du soutien de ménage au Québec en 1996 (%)

ÂGE DU SOUTIEN DE MÉNAGE	MÉNAGES ¹	TRAVAUX				
		ENSEMBLE	TYPE DE TRAVAUX			
			Ajouts agrandissements	Rénovations modifications	Remplacement d'équipement	Entretien réparations
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
15 - 34 ans	18,4	20,5	20,8	22,4	18,1	19,2
35 - 44 ans	27,3	32,7	43,9	27,3	26,8	29,7
45 - 54 ans	21,8	21,8	17,9	23,1	24,6	22,8
54 - 64 ans	16,7	15,3	12,7	13,5	19,3	19,2
65 ans et plus	15,8	9,7	4,7	13,7	11,2	9,1

¹ Cette répartition est basée sur celle observable lors du recensement de 1991 de Statistique Canada.

L'orientation prise par la distribution de l'ensemble des dépenses se manifeste également pour la répartition des dépenses de chacun des types de travaux. Mais les écarts sont beaucoup plus significatifs pour les ajouts, agrandissements et aménagements paysagers que pour les autres types de travaux. En effet, si l'on oublie les ménages plus jeunes (18 - 34 ans), on constate qu'une grande partie des sommes dépensées (43,9 %) pour des

ajouts et agrandissements sont effectuées par des ménages dont l'âge du soutien se situe entre 35 et 44 ans. Ce tableau permet également d'observer que, même en ce qui concerne les dépenses d'entretien et de réparations, les personnes âgées déboursent beaucoup moins, car leurs débours ne représentent que 9,1 % de l'ensemble des dépenses.

On constate donc que l'âge du soutien constitue un facteur important quant au choix de rénover d'un ménage. Ceci ne devrait pas trop surprendre dans la mesure où un ménage dont le soutien est plus âgé est probablement moins incité à modifier sensiblement son milieu qu'à maintenir la qualité de son logement et, le cas échéant, à l'adapter à ses nouveaux besoins. Le cycle de vie paraît ainsi d'une importance considérable pour expliquer l'incitation à rénover et les sommes qu'un ménage est prêt à y consacrer.

La valeur de la résidence

L'analyse de la valeur de la résidence a révélé que ce facteur constitue un certain incitatif à rénover : pour les logements plus dispendieux, le propriétaire est davantage porté à rénover. Qu'en est-il des sommes dépensées à des fins de rénovation ?

Le tableau 11 présente la répartition des ménages propriétaires et celle des sommes dépensées par rapport aux types de travaux en fonction de la valeur de la résidence.

Tableau 11

Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par type de travaux selon la valeur de la résidence au Québec en 1996 (%)

VALEUR DE LA RÉSIDENTICE (000 \$)	MÉNAGES	TRAVAUX				
		ENSEMBLE	TYPE DE TRAVAUX			
			Ajouts agrandissements	Rénovations modifications	Remplacement d'équipement	Entretien réparations
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 50	11,1	8,9	9,2	7,8	11,7	7,1
50 - 74	22,8	23,0	19,8	25,4	24,3	21,8
75 - 99	25,4	22,2	19,6	26,1	20,2	21,6
100 - 124	18,2	17,2	15,4	15,0	21,1	20,1
125 - 149	9,1	10,7	14,4	7,9	10,5	9,4
150 - 199	9,1	12,3	17,7	10,8	6,9	12,8
200 et plus	4,3	5,7	3,9	7,0	5,3	7,2

En ce qui concerne l'ensemble des ménages, on constate que les propriétaires dont la résidence a une valeur inférieure à 125 000 \$ dépensent proportionnellement moins ; ils constituent 77,5 % des propriétaires mais leurs débours ne représentent que 71,3 % des dépenses. En contrepartie, les résidences plus coûteuses représentent 22,5 % du parc mais on y exécute des travaux correspondant à 28,7 % du débours total.

Les tendances précédemment décelées pour la répartition des ménages et celles de l'ensemble des dépenses en rénovation s'appliquent à quelques variantes près à chacun des types de travaux. Les parts des dépenses en rénovations et modifications se distinguent cependant dans la mesure où les habitations dont le prix se situe entre 50 000 \$ et 99 999 \$ accaparent une part des débours (51,5 %) légèrement plus grande que leur importance dans le parc (48,2 %).

En somme, cette section nous apprend que les plus importants travaux de rénovation, en ce qui concerne les sommes dépensées, concernent l'aménagement paysager, les fenêtres extérieures et les toitures tandis que les débours moyens les plus élevés se manifestent dans la région de Québec. Lorsqu'on tient compte de l'année de construction des résidences, on constate que les dépenses effectuées pour des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers prennent plus d'importance pour les résidences récemment construites. Pour les domiciles plus anciens, ce sont les dépenses de rénovations et modifications qui dominent. Quant à la durée de résidence, plus celle-ci est longue, moins on dépense pour des travaux de rénovation ; lorsque la durée est inférieure à 6 ans, les dépenses portent principalement sur les ajouts, agrandissements et aménagements paysagers. Par ailleurs, plus on vieillit, moins on dépense en rénovation. Enfin, si la résidence d'un ménage est plus dispendieuse, on aura tendance à dépenser davantage pour la rénover.

Les genres de débours

On a observé antérieurement que les sommes allouées aux contrats représentaient 47 % de l'ensemble des dépenses en rénovation contre 53 % pour les matériaux. Quels sont les principaux projets de rénovation pour chaque genre de débours ?

Les principaux projets de rénovation

On a indiqué précédemment plusieurs projets de rénovation qui représentaient des sommes considérables. Plusieurs de ces projets demeurent également importants sous l'angle des genres de débours. Le tableau 12 montre ces projets ainsi que les montants globaux et moyens utilisés⁶.

⁶ Le débours moyen pour un genre donné de débours est calculé en fonction du nombre de projets pour lesquels ce genre de débours est présent. La somme des débours moyens en contrats et en matériaux pour un projet donné diffère donc du débours global moyen pour ce même projet.

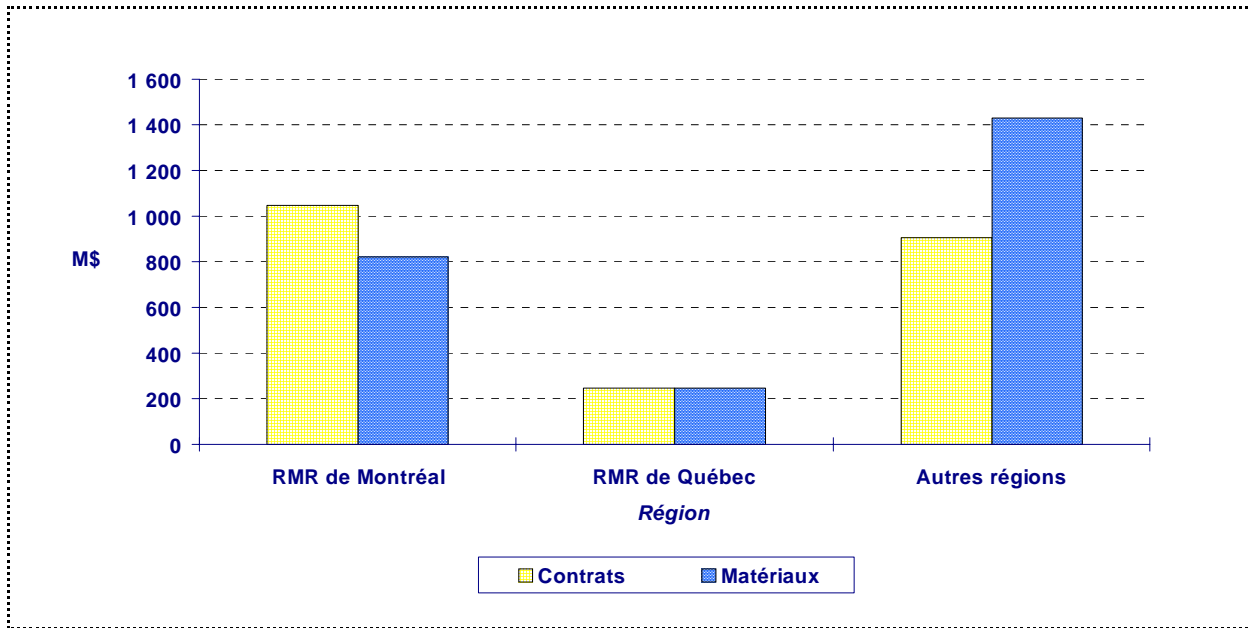
Tableau 12
Principaux projets de rénovation selon le genre de débours au Québec en 1996 (\$)

Genre de débours	Dépenses (millions)	Valeur moyenne
Contrats		
Fenêtres extérieures	241	3 998
Toiture refaite	226	4 187
Ajout de matériaux isolants	129	6 859
Autres revêtements de planchers	124	3 306
Aménagement paysager	123	1 894
Matériaux		
Aménagement paysager	292	1 141
Réfection de salle de bain	134	2 774
Finition du sous-sol	112	2 600
Autres revêtements de planchers	104	1 600
Ajout de matériaux isolants	101	1 862

Pour ce qui est des contrats, les fenêtres extérieures (241 millions de dollars) et les toitures (226 millions de dollars) remportent la palme ; du côté des matériaux, l'aménagement paysager domine nettement les autres projets avec 292 millions de dollars.

La répartition régionale des débours en rénovation

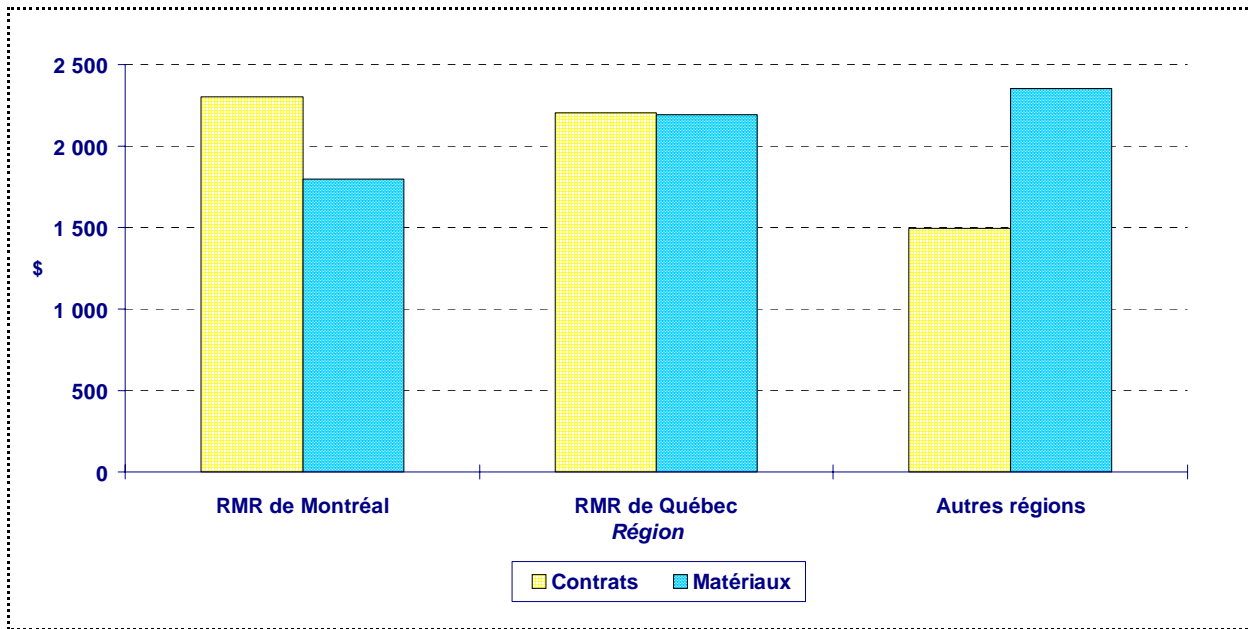
Le graphique 16 permet de considérer les dépenses en rénovation sur une base régionale selon le genre de débours. On découvre que la région de Montréal absorbe une partie très importante des contrats (1 milliard de dollars) alors que dans les autres régions se retrouvent la majorité des dépenses en matériaux (1,4 milliard de dollars).



Graphique 16

Répartition des dépenses en rénovation des ménages propriétaires selon le genre de débours et selon la région au Québec en 1996 (millions de dollars)

Comme l'illustre le graphique 17, la moyenne par ménage rénovateur montre que les dépenses moyennes en contrats (2 303 \$) par ménage propriétaire rénovateur sont les plus élevées dans la région de Montréal tandis que les débours moyens en matériaux dominent largement dans les autres régions. Dans la région de Québec, les débours moyens sont pratiquement identiques et se situent respectivement à 2 205 \$ (contrats) et à 2 192 \$ (matériaux). On observe par ailleurs qu'à l'extérieur de ces deux centres le débours moyen en contrats (1 494 \$) est de beaucoup inférieur au débours moyen en matériaux (2 352 \$).



Graphique 17
 Dépense moyenne en rénovation par ménage rénovateur selon le genre de débours et selon la région au Québec en 1996 (\$)

L'année de construction

On sait que ce paramètre n'influence guère les ménages pour rénover mais que les sommes dépensées pour certains types de travaux en subissent l'influence. Qu'en est-il des genres de débours à des fins de rénovation ?

Le tableau 13 expose la répartition des sommes dépensées pour chacun des genres de débours par rapport à l'année de construction de la résidence. Il contient également la répartition des ménages propriétaires selon cette dernière variable.

Tableau 13
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par genre de débours selon l'année de construction de la résidence au Québec en 1996 (%)

ANNÉE DE CONSTRUCTION	MÉNAGES	DÉBOURS		
		ENSEMBLE	TYPE DE DÉBOURS	
			Contrats	Matériaux
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
1987 - 1996	21,5	17,0	15,1	18,6
1977 - 1986	19,7	19,9	19,3	20,4
1967 - 1976	19,9	23,2	25,9	20,8
1947 - 1966	21,7	19,0	19,4	18,7
Avant 1947	17,2	20,9	20,3	21,5

Si l'on compare les parts de dépenses en contrats et celle du parc de logements dans son ensemble, on observe que deux périodes de construction se démarquent. Les résidences construites depuis 1987 n'accaparent que 15,1 % des dépenses à contrat alors qu'elles forment 21,5 % du parc ; les résidences construites entre 1967 et 1976 s'approprient 25,9 % des dépenses à contrat tandis qu'elles ne représentent que 19,9 % du parc. Malgré cette constatation, les données dans leur ensemble ne montrent pas de relation systématique entre la période de construction et le volume des dépenses en contrats. Cette situation est observable également en ce qui concerne l'importance des dépenses en matériaux.

La durée de résidence

Plus la durée de résidence est longue, moins on entreprend de travaux de rénovation. Mais cette variable est-elle reliée au genre de débours ? La valeur globale des travaux de rénovation à contrat baisse-t-elle lorsque la durée de résidence augmente ? Voilà l'objet de la présente section.

Le tableau 14 illustre la répartition des ménages propriétaires et celle des sommes dépensées par rapport aux genres de débours en fonction de la durée de résidence.

Tableau 14
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par genre de débours selon la durée de résidence dans le logement au Québec en 1996 (%)

DURÉE DE RÉSIDENCE	MÉNAGES	DÉBOURS		
		ENSEMBLE	GENRE DE DÉBOURS	
			Contrats	Matériaux
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
0 - 5 ans	30,8	36,2	33,5	38,7
6 - 10 ans	20,9	24,7	21,1	27,8
11 - 20 ans	23,9	20,9	23,2	18,8
21 ans et plus	24,4	18,2	22,2	14,7

On peut voir que la distribution des dépenses à contrat est très similaire à celle de l'ensemble des ménages. Par ailleurs, pour les matériaux, on constate une tendance similaire à celle observable pour la dépense dans son ensemble. Les dépenses sont proportionnellement plus importantes lorsque la durée de résidence est courte et inversement pour les habitations où l'on demeure depuis plus longtemps.

Quand on examine les débours attribués à chaque durée de résidence, on constate que plus de la moitié des dépenses en rénovation vont aux matériaux lorsque la durée est de moins de 11 ans ; si la durée excède 10 ans, la majorité des dépenses concernent alors les contrats.

L'âge du soutien de ménage

On a montré précédemment que l'incitation à rénover décroît avec l'âge. On a établi aussi que le niveau de dépenses et le type de travaux subissaient l'influence de ce paramètre. Qu'est-ce à dire pour les sommes consacrées aux contrats et aux matériaux ?

Le tableau 15 présente la répartition des ménages propriétaires et celle des sommes dépensées par rapport aux genres de débours en fonction de l'âge du soutien de ménage. On remarque que la répartition des dépenses en rénovation à contrat est très similaire à la distribution des ménages propriétaires selon l'âge du soutien de ménage.

Tableau 15
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par genre de débours selon l'âge du soutien de ménage au Québec en 1996 (%)

ÂGE DU SOUTIEN DE MÉNAGE	MÉNAGES ¹	DÉBOURS		
		ENSEMBLE	GENRE DE DÉBOURS	
			Contrats	Matériaux
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
15 - 34 ans	18,4	20,5	16,2	24,3
35 - 44 ans	27,3	32,7	26,6	38,0
45 - 54 ans	21,8	21,8	23,8	20,1
54 - 64 ans	16,7	15,3	19,0	12,1
65 ans et plus	15,8	9,7	14,4	5,5

¹ Cette répartition est basée sur celle observable lors du recensement de 1991.

Par ailleurs, il en va tout autrement en ce qui concerne les matériaux ; on dépense d'autant moins pour des matériaux qu'on est âgé. Ainsi, les débours en matériaux des ménages dont le soutien est âgé de moins de 45 ans représentent 62,3 % de l'ensemble des débours tandis que ces ménages ne forment que 45,7 % de l'ensemble.

Le tableau vient confirmer le fait qu'en dépit du volume restreint de rénovation que font les ménages âgés, ceux-ci occupent une part proportionnelle à leur nombre sur le marché des contrats en rénovation.

Si l'on évalue la répartition des débours selon chacune des catégories de l'âge du soutien de ménage, on s'aperçoit que la jeunesse du ménage encourage l'achat de matériaux. En effet, pour les ménages dont le soutien est âgé entre 18 et 44 ans, la part des dépenses qui va aux matériaux s'élève à plus de 60 %. Par contre, si le soutien de ménage a au moins 45 ans, les ménages dépensent la majorité des sommes attribuées à la rénovation pour des contrats.

La valeur de la résidence

On sait que la valeur de la résidence est reliée positivement à la demande de rénover : les logements plus dispendieux sont plus souvent objet de rénovation. Qu'en est-il des sommes dépensées à contrat ou pour des matériaux par rapport à cette valeur ?

Le tableau 16 présente la répartition des ménages propriétaires et celle des sommes dépensées par rapport aux genres de débours en fonction de la valeur de la résidence.

Les débours en contrats montrent ici une relation étroite entre la façon de faire et la valeur de la résidence et, par ricochet, le niveau de richesse des ménages. Plus la valeur de la résidence est faible, moins sont importants les débours en contrats. Les habitations dont le prix est inférieur à 50 000 \$ forment 11,1 % du parc mais on n'y rattache que 5,9 % de la valeur des contrats. Par ailleurs, plus la valeur de la résidence est élevée, plus grande

.....

est l'importance des contrats : les habitations dont la valeur est de 200 000 \$ et plus ne constituent que 4,3 % du parc mais les contrats de rénovation qui y sont effectués sont deux fois plus importants (9,0 %).

Ce tableau confirme ainsi l'idée que les résidents de logements de faible valeur ont tendance à faire eux-mêmes les rénovations tandis que les propriétaires occupants de logements plus dispendieux ont plutôt tendance à les faire faire par d'autres.

Tableau 16
Proportion des ménages propriétaires et des dépenses en rénovation par genre de débours selon la valeur de la résidence au Québec en 1996 (%)

VALEUR DE LA RÉSIDENCE (000 \$)	MÉNAGES	DÉBOURS		
		ENSEMBLE	Genre de débours	
			Contrats	Matériaux
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 50	11,1	8,9	5,9	11,5
50 - 74	22,8	23,0	20,9	24,7
75 - 99	25,4	22,2	20,9	23,2
100 - 124	18,2	17,2	20,6	14,4
125 - 149	9,1	10,7	11,2	10,2
150 - 199	9,1	12,3	11,5	13,1
200 et plus	4,3	5,7	9,0	2,9

En résumé, au chapitre des genres de débours pour les travaux de rénovation, on peut affirmer que la dépense moyenne est plus élevée dans la région de Montréal pour les contrats alors que celle pour les matériaux culmine dans les autres régions du Québec. Si l'année de construction n'exerce pratiquement pas d'influence sur le genre de débours, la durée de résidence fait en sorte que, plus elle est longue, moins un ménage propriétaire dépense pour des matériaux.

Quant à l'âge du soutien de ménage, plus il est élevé, plus le ménage choisit les dépenses à contrat. Enfin, si l'on se base sur la valeur de la résidence, on constate que l'importance des dépenses en contrats est d'autant plus grande que la valeur de la résidence est plus élevée.

Le portrait d'ensemble de la rénovation a permis de préciser les caractéristiques socio-économiques des rénovateurs et d'examiner la nature des dépenses en rénovation. Cette analyse a montré les principaux types de travaux de rénovation ainsi que les genres de débours en tenant compte de quelques facteurs déterminants de la rénovation comme la région, la durée de résidence, l'âge du soutien de ménage, la valeur de la résidence et l'année de construction.

Fort de cette description générale du marché de la rénovation, on peut maintenant entreprendre de mettre en lumière certains segments de celui-ci.

S EGMENTS DE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION RÉSIDENIELLE

Le marché de la rénovation implique des sommes importantes et une nette majorité de ménages propriétaires entreprennent des travaux pour adapter leur domicile. Ce marché englobe divers aspects comme l'aménagement paysager, les modifications ou ajouts à la résidence et l'entretien de celle-ci ; les travaux peuvent être exécutés par un spécialiste du domaine et exiger l'achat de matériaux.

Une vue d'ensemble

Il ressort de cette activité économique des convergences fortes et des tendances particulières qu'il importe maintenant d'illustrer. Du point de vue privilégié par l'analyse actuelle, il s'agit d'établir la concentration des ressources financières consacrées à ce secteur et de relever les facteurs les plus significatifs pour en expliquer l'évolution.

Si on laisse de côté le volet de l'entretien et des réparations qui comporte une multitude de petits projets tous plus semblables les uns que les autres, on a déjà retracé certains projets qui dominent le marché. Le tableau 17 rappelle ces derniers tout en précisant davantage leurs caractéristiques.

On remarque que les projets d'*aménagement paysager* arrivent en tête des sommes dépensées avec 415 millions de dollars. L'essentiel de cette dépense (70 %) va à des matériaux pour une valeur de 292 millions. Le groupe de projets qui se classe bon deuxième concerne les *fenêtres extérieures* avec 338 millions ; ici, on a affaire à un débours significatif pour des contrats, soit 71 % de l'ensemble, ce qui équivaut à 241 millions. En troisième place, on trouve la réfection de *toitures* avec 313 millions de dollars ; les contrats absorbent encore la majeure partie (72 %) des dépenses, soit 226 millions. Suivent dans l'ordre d'importance des sommes impliquées, l'ajout de *matériaux isolants* (à contrat), les *autres revêtements de planchers* (à contrat) et la réfection de *salles de bain* (pour les matériaux).

Tableau 17

Principaux projets de rénovation selon le type de travaux et le genre de débours au Québec en 1996 (\$)

Type de travaux			Genre de débours			
			Contrats		Matériaux	
TYPE	Dépenses (millions)	Moyenne	Dépenses (millions)	Moyenne	Dépenses (millions)	Moyenne
Ensemble	4 694	1 732	2 202	2 286	2 492	1 185
Rénovations, modifications	1 547	2 738	748	3 150	799	1 876
Fenêtres extérieures	338	3 777	241	3 998	97	2 622
Ajout de matériaux isolants	230	3 451	129	6 859	101	1 862
Réfection de salles de bain	225	3 847	91	3 726	134	2 774
Ajouts, agrandissements	1 441	2 251	541	2 666	901	1 717
Aménagement paysager	415	1 421	123	1 894	292	1 141
Terrasse, patio, gazebo	157	2 205	70	2 757	87	1 483
Allée d'auto, trottoirs	114	2 187	72	2 236	42	1 662
Remplacement d'équipement	1 016	2 278	677	2 633	339	1 363
Toiture refaite	313	4 136	226	4 187	87	2 740
Autres revêtements de planchers	228	2 830	124	3 306	104	1 600
Entretien, réparations	690	651	236	888	454	502

Par ailleurs, l'examen de la dépense moyenne pour chacun des groupes de projets recensés fait apparaître des différences significatives entre ces groupes. La réfection de toiture engendre une dépense moyenne de 4 136 \$; pour ceux qui ont fait appel à des tiers pour réaliser le travail, le coût moyen a été de 4 187 \$ tandis que ceux qui ont acheté directement des matériaux ont déboursé, en moyenne, 2 740 \$ pour ceux-ci. La réfection de salles de bain entraîne un débours moyen de 3 847 \$ (3 726 \$ à contrat et 2 774 \$ en matériaux). Quant aux fenêtres extérieures, elles supposent une dépense moyenne de 3 777 \$ (3 998 \$ à contrat et 2 622 \$ en matériaux). Toutefois, lorsqu'ils impliquent

l'embauche d'un entrepreneur, les projets d'ajout de matériaux isolants demeurent les plus dispendieux, la valeur moyenne des contrats étant de 6 859 \$.

Il faut ici noter que, malgré le fait que les débours liés à un contrat et à l'achat de matériaux ne soient pas mutuellement exclusifs — on peut faire affaire avec un entrepreneur et néanmoins acheter directement certains ou tous les matériaux nécessaires —, le coût moyen supérieur des contrats donne un indice de l'importance des coûts en main-d'œuvre liés aux rénovations.

Une dimension régionale au marché

Du côté régional, le marché de la rénovation laisse voir certaines convergences des dépenses. Pour les fins de l'objectif poursuivi, soit de repérer certains créneaux importants de marché, on a retenu quelques groupes de travaux dont la dépense totale était de l'ordre de 300 millions de dollars ou plus. Le tableau 18 regroupe ces informations par ordre d'importance.

Tableau 18
Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et la région au Québec en 1996 (\$)

TYPE DE TRAVAUX	GENRE DE DÉBOURS	RÉGION	DÉPENSES (MILLIONS)
Ajouts, agrandissements	Matériaux	Autres	521,5
Rénovations, modifications	Matériaux	Autres	461,0
Rénovations, modifications	Contrats	Montréal	364,7
Remplacement d'équipement	Contrats	Autres	315,0
Rénovations, modifications	Contrats	Autres	296,3
Remplacement d'équipement	Contrats	Montréal	296,0
Ajouts, agrandissements	Matériaux	Montréal	282,0

On note d'abord que les ajouts et agrandissements entraînent des débours de 521,5 millions de dollars en matériaux dans les autres régions du Québec. Ces régions s'arrogent également les dépenses en matériaux pour des rénovations et modifications de 461 millions de dollars. La région de Montréal suit pour des dépenses à contrat de 364,7 millions consacrées à des rénovations et modifications. On voit apparaître, par la suite, des dépenses à contrat dans les autres régions pour le remplacement d'équipement et de nouvelles installations pour une somme de 315 millions. Les ménages propriétaires des autres régions dépensent également 296,3 millions pour des contrats relatifs à des travaux de rénovations et modifications. Pour une dépense identique (296 millions de dollars), les ménages propriétaires de Montréal entreprennent le remplacement d'équipement et de nouvelles installations à contrat. Enfin, les rénovateurs de cette même région dépensent 282 millions en matériaux pour des ajouts et agrandissements.

Un sous-marché basé sur la valeur de la résidence

On peut, par ailleurs, essayer de déterminer des créneaux de marché en prenant en considération certaines variables qui ont été analysées précédemment. Parmi celles-ci, la valeur de la résidence constitue un élément intéressant à étudier.

Le tableau 19 présente les principales dépenses en rénovation en tenant compte de la valeur de la résidence, du type de travaux et du genre de débours. On y voit que les matériaux accaparent une bonne part des sommes qui y sont présentées. Des sept groupes de projets pris en compte⁷, les quatre plus importants se rapportent à des achats de matériaux, soit pour des rénovations et modifications, soit pour des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers. Les résidences de 50 000 \$ à 74 999 \$ ont entraîné des dépenses en matériaux de l'ordre de 213 millions de dollars pour des rénovations et modifications et de 195 millions pour des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers.

⁷ Les plus importants pour ce qui est des dépenses.

Tableau 19
Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et la valeur de la résidence au Québec en 1996 (\$)

TYPE DE TRAVAUX	GENRE DE DÉBOURS	VALEUR DE LA RÉSIDENCE	DÉPENSES (MILLIONS)
Rénovations, modifications	Matériaux	50 000 - 74 999	213
Rénovations, modifications	Matériaux	75 000 - 99 999	213
Ajouts, agrandissements	Matériaux	50 000 - 74 999	195
Ajouts, agrandissements	Matériaux	75 000 - 99 999	193
Rénovations, modifications	Contrats	75 000 - 99 999	191
Rénovations, modifications	Contrats	50 000 - 74 999	180
Remplacement d'équipement	Contrats	100 000 - 124 999	177

Quant aux résidences de 75 000 \$ à 99 999 \$, elles suscitent également des dépenses importantes pour les matériaux : de 213 millions de dollars pour rénovations et modifications et de 193 millions pour des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers. On retrouve aussi ces résidences liées à des dépenses à contrat (191 millions) pour des rénovations et modifications. Enfin, les résidences évaluées entre 100 000 \$ et 124 999 \$ ont engendré des dépenses à contrat de 177 millions pour le remplacement d'équipement.

Un sous-marché selon l'année de construction

Un autre segment de marché peut être caractérisé en examinant l'année de construction d'une résidence.

Le tableau 20 présente les principales dépenses en rénovation en tenant compte de la période de construction des résidences, du type de travaux et du genre de débours. On y observe que les matériaux accaparent une bonne part des sommes qui y sont présentées.

Des sept groupes de projets considérés, quatre impliquent des achats de matériaux, soit pour des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers, soit pour des rénovations et modifications.

Tableau 20
Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et l'année de construction au Québec en 1996 (\$)

TYPE DE TRAVAUX	GENRE DE DÉBOURS	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DÉPENSES (MILLIONS)
Ajouts, agrandissements	Matériaux	1987-1996	231
Rénovations, modifications	Contrats	1967-1976	229
Ajouts, agrandissements	Matériaux	1967-1976	216
Rénovations, modifications	Matériaux	Avant 1947	205
Rénovations, modifications	Matériaux	1977-1986	180
Rénovations, modifications	Contrats	Avant 1947	176
Remplacements d'équipement	Contrats	1967-1976	172

Les résidences récentes, construites depuis 1987, ont entraîné des dépenses en matériaux de l'ordre de 231 millions de dollars pour des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers. Ce sont cependant les résidences bâties entre 1967 et 1976 qui figurent le plus souvent dans ce tableau ; trois types de travaux y sont représentés : rénovations et modifications à contrat (229 millions), ajouts, agrandissements et aménagements paysagers avec matériaux (216 millions) et remplacement d'équipement et nouvelles installations à contrat (172 millions). Quant aux résidences les plus anciennes, construites avant 1947, elles ont amené leurs propriétaires à dépenser 205 millions en matériaux et 176 millions à contrat pour des travaux de rénovations et modifications.

Un sous-marché selon la durée de résidence

On sait que la durée de résidence constitue un facteur déterminant des dépenses en rénovation. En fait, plus elle s'allonge, moins on entreprend des travaux de rénovation. Le tableau 21 montre les principales dépenses en rénovation en tenant compte de la durée de résidence, du type de travaux et du genre de débours. On constate de nouveau que les matériaux accaparent la majeure partie des dépenses exposées. Des neuf groupes de projets considérés, quatre impliquent des achats de matériaux, soit pour des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers, soit pour des rénovations et modifications. Quant aux contrats, ils obtiennent aussi une part importante pour les trois types de travaux concernés, les ajouts, agrandissements et aménagements paysagers, les rénovations et modifications et le remplacement d'équipement.

Tableau 21
Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et la durée de résidence dans le logement au Québec en 1996 (\$)

TYPE DE TRAVAUX	GENRE DE DÉBOURS	DURÉE DE RÉSIDENCE	DÉPENSES (MILLIONS)
Ajouts, agrandissements	Matériaux	0 - 5 ans	365
Rénovations, modifications	Matériaux	0 - 5 ans	297
Ajouts, agrandissements	Matériaux	6 - 10 ans	282
Ajouts, agrandissements	Contrats	0 - 5 ans	235
Rénovations, modifications	Matériaux	6 - 10 ans	228
Rénovations, modifications	Contrats	0 - 5 ans	213
Remplacement d'équipement	Contrats	0 - 5 ans	212
Rénovations, modifications	Contrats	11 - 20 ans	210
Rénovations, modifications	Contrats	21 ans et plus	197

On remarque qu'une majorité des groupes de dépenses présentés se rapportent à la plus courte durée de résidence, soit de 0 à 5 ans ; ces dépenses concernent autant les matériaux que les contrats. Elles affectent autant les ajouts et agrandissements que les rénovations et modifications. La somme des dépenses pour des matériaux qui se rapportent à cette courte durée de résidence atteint 662 millions de dollars alors que celle des contrats s'élève à 660 millions. Quant à la durée de résidence qui s'étend de 6 à 10 ans, elle accapare 510 millions en matériaux. Dès que la durée de résidence dépasse 10 ans, les ménages ont tendance à effectuer des dépenses à contrat lorsqu'il s'agit de rénovations. Ces dépenses portent surtout sur des rénovations et modifications, évaluées ici à 407 millions de dollars.

Un sous-marché selon l'âge du soutien du ménage

On a mentionné précédemment que ce facteur jouait un rôle significatif par rapport aux dépenses de rénovation. Plus l'âge du soutien augmente, moins un ménage propriétaire rénove. Le tableau 22 expose les principales dépenses en rénovation en tenant compte de l'âge du soutien de ménage, du type de travaux et du genre de débours.

Tableau 22

Principales dépenses des ménages propriétaires rénovateurs selon le type de travaux, le genre de débours et l'âge du soutien de ménage au Québec en 1996 (\$)

TYPE DE TRAVAUX	GENRE DE DÉBOURS	ÂGE DU SOUTIEN DE MÉNAGE	DÉPENSES (MILLIONS)
Ajouts, agrandissements	Matériaux	35 - 44 ans	412
Rénovations, modifications	Matériaux	35 - 44 ans	261
Rénovations, modifications	Matériaux	18 - 34 ans	227
Ajouts, agrandissements	Contrats	35 - 44 ans	221
Rénovations, modifications	Contrats	45 - 54 ans	205
Ajouts, agrandissements	Matériaux	18 - 34 ans	197

Des six groupes de projets considérés, quatre impliquent des achats de matériaux, pour des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers ou pour des rénovations et modifications. Quant aux contrats, ils représentent une somme substantielle au niveau des ajouts, agrandissements et aménagements paysagers et des rénovations et modifications.

D'après le tableau 22, la majeure partie des dépenses sont effectuées par des ménages propriétaires dont l'âge du soutien va de 35 à 44 ans : les sommes atteignent 894 millions de dollars dont 673 millions représentent des achats de matériaux. Pour les ménages dont le soutien est âgé de 18 à 34 ans, on retrouve une somme de 424 millions dépensée pour des matériaux. Enfin, les ménages dont l'âge du soutien est plus élevé (45 à 54 ans) effectuent des rénovations et modifications à contrat pour un montant de 205 millions de dollars.

En somme, les données recueillies permettent de repérer divers segments du marché de la rénovation résidentielle au Québec. Et cela, selon le type de projet de rénovation, la région où sont exécutés les travaux, la valeur de la résidence, son année de construction, la durée de résidence du ménage propriétaire et l'âge du soutien de ménage.

CONCLUSION

La méthodologie utilisée et les données recueillies lors de l'enquête subséquente sur la rénovation résidentielle au Québec ont fourni une masse d'informations à partir de laquelle la présente analyse a été réalisée.

Cette analyse avait pour objectif premier de mettre à la disposition du lecteur une série d'informations qualitatives et quantitatives, informations permettant d'avoir une vision plus éclairée de ce secteur d'activité économique dans lequel se déboursent annuellement près de 5 milliards de dollars.

Il a ainsi été possible de chiffrer les volets des activités de rénovation et ce, tant au niveau régional qu'en fonction des caractéristiques socio-économiques des ménages.

Par ailleurs, dans cette étude, on s'est attardé prioritairement à analyser les informations en fonction du nombre de dollars dépensés plutôt que de se limiter à l'analyse du simple dénombrement des activités de rénovation. Il a ainsi été possible, en fonction des débours impliqués et, par conséquent, des répercussions dans l'économie, d'établir à la fois qui décide de procéder à des travaux de rénovation, sur quoi portent ces rénovations et dans quel contexte se réalisent ces travaux.

En ce qui a trait à la décision de procéder à des travaux, on constate qu'il est d'autant plus probable qu'une telle décision soit prise si l'on est jeune, si l'on dispose d'un revenu plus élevé, si l'on forme un ménage de plus grande taille et si l'on demeure depuis moins longtemps dans sa résidence.

Pour ce qui est de la nature des travaux réalisés, on observe que les ajouts, les agrandissements et l'aménagement paysager sont le choix prioritaire des ménages dont le soutien est d'âge moyen, qui ont emménagé dans cette résidence depuis moins de

10 ans, qui possèdent une habitation construite récemment et dont la valeur est élevée. En contrepartie, les travaux de rénovations, modifications et améliorations sont davantage l'affaire de ménages dont le soutien est autour de la cinquantaine et qui habitent depuis plus de 10 ans dans des logements de construction moins récente.

Malgré le fait que la grande majorité des travaux soient réalisés par les occupants eux-mêmes, c'est près de 50 % des sommes dépensées qui le sont par l'embauche de professionnels ou la signature de contrats avec des entrepreneurs généraux ou spécialisés. On constate, par ailleurs, que la part des sommes déboursées pour la réalisation de travaux par des tiers est d'autant plus élevée qu'on se situe dans un grand centre urbain, qu'on est âgé et qu'on est propriétaire d'une résidence de valeur élevée.

ANNEXE 1

Quelques éléments de problématique

La recherche dont il est fait état ici avait pour but d'améliorer la connaissance du marché de la rénovation résidentielle au Québec en constituant une banque d'informations qui reflète, de la façon la plus précise possible, la réalité de ce marché.

Le besoin existe, en effet, de mettre au point un instrument « efficace » de mesure de l'activité dans ce secteur, mesure permettant à la fois de connaître le volume global des activités et de quantifier de façon aussi complète que possible les composantes de ce secteur tant du côté de la demande que du côté de l'offre. Autrement dit, de connaître à la fois sur quoi portent les dépenses faites par les consommateurs et d'où proviennent les « produits et services consommés » (d'entrepreneurs généraux ou spécialisés, de professionnels, de décorateurs, de détaillants de produits, etc.).

La démarche à suivre pour obtenir ces informations n'est toutefois pas simple dans la mesure où elle porte sur une variété de produits et services qui sont offerts par un grand nombre d'entreprises. Deux difficultés supplémentaires se posent. On doit faire face, d'une part, à une offre (entrepreneurs, détaillants, grossistes) qui ne s'adresse pas uniquement au secteur de la rénovation résidentielle mais aussi à celui de la construction neuve et aux secteurs industriel, commercial, etc. D'autre part, une définition des produits consommés est possiblement très différente du point de vue du consommateur de ce qu'elle est du point de vue du fournisseur de services. Par exemple, la rénovation d'une cuisine peut être perçue différemment par le ménage qui la commande, par le marchand qui vend les matériaux et par le décorateur qui fournit l'expertise et qui la réalise. Par ailleurs, un même produit peut servir à des travaux de rénovation qui ne sont pas de même nature ou de même ampleur.

L'étude proposée devait s'attarder :

- ◆ à analyser les composantes de ce marché,
- ◆ à déterminer les nomenclatures appropriées à une quantification précise de l'activité,
- ◆ à colliger l'information concernant la demande.

La première partie de l'étude consistait à faire l'inventaire de toutes les informations disponibles à ce jour sur le marché de la rénovation au Québec, d'en faire une analyse approfondie, d'en déterminer les forces et les faiblesses et surtout d'en arriver à proposer une méthodologie⁸ qui permette de faire l'intégration de l'information que l'on peut recueillir en ce qui concerne tant la demande⁹ que l'offre¹⁰. Il s'agissait, en quelque sorte, d'examiner une réalité complexe, selon diverses composantes (types de travaux, répartition spatiale, réseau de distribution, genre de débours, etc.). En somme, de décrire la structure du marché de la rénovation au Québec et, éventuellement, le fonctionnement de ce marché.

En ce qui concerne la demande, le mode de collecte d'information visait trois objectifs :

- ◆ quantifier la demande globale et ses composantes en ce qui concerne tant le marché des propriétaires occupants que le marché locatif ;
- ◆ établir la provenance des « produits consommés » (vente au détail, achat d'entrepreneurs en construction, travail propre du propriétaire ou de ses employés, travail d'amis, etc.) ;
- ◆ assurer que l'information obtenue sera la plus précise possible.

En parallèle, une procédure de collecte d'information devait être proposée en ce qui concerne l'offre de produits et services, à tout le moins l'offre en provenance des entrepreneurs en construction. À ce sujet, on s'est vite aperçu que ce volet du marché de la rénovation se prêtait difficilement à une collecte efficace de données. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces difficultés. Ainsi, la mesure de l'offre peut avoir une durée de vie restreinte puisque l'appareil de production et de distribution subit actuellement plusieurs bouleversements. Ceci entraîne une certaine instabilité chez les fournisseurs de services,

⁸ Basée sur les projets, services et travaux.

⁹ Composée des intervenants qui entreprennent ou commandent des travaux.

¹⁰ Composée des intervenants qui effectuent les travaux ou de ceux qui fournissent les produits et services.

ce qui rend aléatoire l'évaluation des fluctuations du marché à court terme. Par ailleurs, il est souvent compliqué de départager l'utilisation qui est faite des produits vendus, soit dans le secteur résidentiel, soit dans le secteur commercial. En outre, les fournisseurs sont difficiles à joindre car l'offre est constituée d'un grand ensemble de types de fournisseurs (marchands de produits, entrepreneurs généraux et spécialisés, professionnels, entrepreneurs en décoration, etc.).

Devant ces difficultés, on en est venu à la conclusion qu'il était préférable de recourir aux composantes de la demande de rénovation pour pouvoir estimer l'offre de celle-ci.

Mais comment appréhender cette réalité de la demande de rénovation et sa structure ? Pour répondre à cette question, on doit avoir recours à un schéma ou un cadre analytique assez souple pour permettre de repérer les diverses dimensions de cette demande. À cet égard, l'idée d'interroger les répondants à partir du concept de **projet de rénovation** a été retenue. Ce concept rend plus facile l'intégration des diverses composantes des travaux de rénovation ; en outre, il fait appel à une « approche intuitive » pour le rénovateur et s'adapte à ses préoccupations et à sa façon d'entreprendre des travaux. Il a pour principal avantage « sa facilité de compréhension et son potentiel élevé d'utilisation » dans le secteur de la rénovation. Couramment employé dans le milieu, il s'applique aux divers types de travaux de rénovation : ajouts - agrandissements - aménagements paysagers, rénovations - modifications - améliorations, remplacement d'équipement - nouvelles installations et réparations - entretien. On trouvera la liste des projets regroupés selon cette typologie à l'annexe 2 et une brève présentation de la méthodologie utilisée lors du sondage à l'annexe 3.

Ce concept de **projet de rénovation** s'inscrit adéquatement dans un cadre analytique visant la mesure du marché de la rénovation. Les ménages rénovateurs, les types de travaux, la nature des dépenses, le genre de débours, les bâtiments concernés, la répartition régionale des activités ainsi que les caractéristiques particulières de chacune de ces composantes sont autant de volets à intégrer dans une telle démarche. Or, la notion de projet fait appel constamment à ces diverses composantes, d'où son efficacité face à la collecte des données de base pour évaluer la rénovation.

Si cette approche de **projet de rénovation** comporte plusieurs avantages, elle demeure relativement neutre par rapport à l'importance de la dépense de rénovation. Ainsi, ce concept permet de tenir compte autant d'un projet de plusieurs milliers de dollars que de travaux de rénovation coûtant à peine 100 \$.

Il existe, par ailleurs, un débat relativement à la valeur d'un projet de rénovation pour que celui-ci soit considéré comme tel :

- ◆ Par exemple, plusieurs experts prétendent qu'un projet de rénovation doit coûter au moins 5 000 \$ pour maintenir ou améliorer la qualité du parc de logements et avoir des retombées significatives dans le marché. Comme les dépenses moyennes de réparations ou d'entretien sont beaucoup moins élevées que les autres dépenses de rénovation, cela a pour conséquence d'exclure ces dépenses du marché de la rénovation. D'ailleurs, en ce qui concerne la comptabilité nationale, Statistique Canada ne considère pas ces dépenses comme un investissement dans le logement, contrairement aux autres dépenses qui sont comptabilisées en tant qu'immobilisations.
- ◆ D'autres, au contraire, prétendent que tout projet, quelle que soit sa valeur, contribue à maintenir la qualité des logements et doit être considéré comme faisant partie du marché de la rénovation.

Aux fins de l'étude présentée ici, toute dépense d'au moins 100 \$ effectuée par un ménage propriétaire ou locataire a été retenue comme un débours de rénovation. La méthodologie proposée permet de retenir l'ensemble du spectre des dépenses tout en fournissant les données utiles à la segmentation des projets selon l'importance des dépenses¹¹.

La délimitation des dépenses en rénovation soulève également une autre difficulté. Lorsqu'on procède à l'analyse des dépenses en rénovation selon le mode d'occupation du

¹¹ Si cette approche a l'avantage de réduire les coûts d'une enquête, parce qu'elle permet de trouver plus facilement le nombre de ménages requis pour la représentativité des résultats, elle réduit la fiabilité statistique des données concernant les ménages rénovateurs qui déboursent des sommes importantes et qui, de fait, exercent, par leur comportement, une influence de premier ordre sur le marché.

ménage rénovateur, on constate que les locataires ne contribuent que de façon marginale à l'ensemble des coûts de rénovation. Cette observation vient confirmer l'idée généralement répandue que les dépenses de rénovation dans le secteur du logement locatif sont essentiellement le fait des propriétaires bailleurs.

Les difficultés méthodologiques sous-jacentes et des contraintes budgétaires ont fait en sorte que les propriétaires bailleurs n'ont pu faire partie de l'enquête.

A NNEXE 2

Liste des projets

On retrouve ci-dessous la liste des 79 genres de projets de rénovation catégorisés selon les quatre grands types de travaux.

Ajouts, agrandissements et aménagements paysagers

- R Garage ou abri d'auto
- R Terrasse, patio ou gazebo
- R Remise ou cabanon
- R Piscine creusée
- R Clôture, haies ou murs de soutènement
- R Balcon, porche ou auvent(s)
- R Allée d'auto et trottoir(s)
- R Serre, solarium ou verrière
- R Lanterneau ou puits de lumière
- R Salle de bain
- R Salle familiale ou autre pièce
- R Soulèvement ou pieutage
- R Entrée d'eau, égout et fosse septique
- R Produits adaptés
- R Aménagement paysager

Rénovations, modifications et améliorations à la propriété

- R Porte de garage
 - R Portes extérieures
 - R Fenêtres extérieures
 - R Appareils ou équipements de salle de bain
 - R Nouveaux appareils de salle de bain
 - R Refaire à neuf la salle de bain
 - R Armoires de cuisine et/ou appareils de cuisine
 - R Refaire à neuf la cuisine
 - R Rénover ou aménager une autre pièce
 - R Bureau à domicile
 - R Finition du sous-sol
-

- R Finition du grenier
- R Changer les portes intérieures
- R Escalier(s) et rampes
- R Réaménagement intérieur complet
- R Ajouter des matériaux isolants
- R Rénovation, modification ou amélioration : patio, terrasse ou gazebo
- R Rénovation, modification ou amélioration : balcon, porche ou auvent
- R Rénovation, modification ou amélioration : cheminée

Remplacement d'équipement et nouvelles installations

- R Refaire la toiture
- R Gouttières, fascias et soffites
- R Revêtement extérieur
- R Refaire les fondations
- R Chauffe-eau
- R Appareils de chauffage principal
- R Appareils de chauffage principal (même source)
- R Appareils de chauffage principal (nouvelle source)
- R Chauffage d'appoint
- R Autres appareils de plomberie
- R Climatisation et ventilation
- R Thermopompe
- R Échangeur d'air
- R Entrée électrique
- R Autres appareils électriques
- R Moquettes ou tapis
- R Autres revêtements de planchers
- R Revêtements murs et planchers
- R Appareils encastrés
- R Aspiration centrale
- R Système de détection et/ou de sécurité
- R Refaire la plomberie au complet
- R Refaire l'électricité au complet

Entretien et réparations

- R Peinture et teinture extérieure
 - R Réparation des fondations et des murs extérieurs
 - R Toiture, gouttières et ventilation
 - R Scellant extérieur
 - R Portes et fenêtres
 - R Stationnement et trottoir
 - R Entretien du système électrique
 - R Appareils et équipements
 - R Plâtre et placoplâtre
 - R Peinture intérieure
 - R Papier peint
 - R Revêtement de sol
 - R Plomberie et tuyaux
 - R Cuisine
 - R Salle de bain
 - R Portes intérieures et escaliers
 - R Isolation et calfeutrage
 - R Entretien et réparation : patio, terrasse ou gazebo
 - R Entretien et réparation de la clôture
 - R Entretien et réparation de la remise
 - R Nettoyage des tapis
 - R Entretien de la piscine et de sa toile
-

ANNEXE 3

Méthodologie de l'enquête

Méthodologie¹ du sondage

L'enquête a été faite au printemps et à l'été 1997 auprès de plus de 2 500 ménages et l'échantillon a été stratifié en fonction du mode d'occupation, de la région (le territoire du Québec étant divisé en trois régions : la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, la RMR de Québec et le reste du Québec) et selon que l'on ait ou pas fait de travaux de rénovation ou d'entretien au cours des douze derniers mois (entre le 1^{er} juin 1996 et le 31 mai 1997).

Afin de cerner le plus complètement possible les débours des ménages, neuf catégories de débours leur ont été proposées.

1. *Travaux d'aménagement paysager :*

- faire ou refaire l'aménagement de la façade principale ou une autre façade de la propriété, incluant la rocaille, les murs de soutien, la clôture, les haies, la plantation d'arbres, le gazonnement, les gicleurs à pelouse, l'éclairage, la fontaine.

2. *Autres travaux à l'extérieur de la propriété :*

- ajouter une terrasse, un patio en bois ou en béton, un balcon, un gazebo, un cabanon, une remise de jardin,
- installer une piscine creusée,
- ajouter ou refaire l'allée d'auto ou les trottoirs.

3. *Travaux d'agrandissement à la propriété :*

- ajouter un garage ou un abri d'auto, une serre, un solarium, une verrière,
- agrandir la structure pour y ajouter une nouvelle cuisine, une nouvelle salle de bain, une salle familiale ou une autre pièce.

¹ Le lecteur pourra obtenir des informations plus détaillées sur l'enquête en lisant le rapport final de la firme Ad hoc Recherche chargée de la conceptualisation et de la réalisation de ce sondage, document intitulé : *Enquête majeure sur la rénovation au Québec*, Rapport final, février 1998.

-
4. *Autres types de travaux de rénovation touchant l'extérieur de la propriété :*
 - remplacer la porte de garage, les portes extérieures, les fenêtres extérieures,
 - installer un puits de lumière ou de nouvelles gouttières,
 - refaire la toiture,
 - remplacer l'ancien revêtement extérieur par du matériel neuf.

 5. *Remplacement ou installation de nouveaux équipements :*
 - chauffe-eau, système de chauffage principal, nouveau foyer, système de climatisation ou de ventilation, thermopompe, pompe à chaleur ou échangeur d'air, système d'aspiration centrale, système anti-vol.

 6. *Travaux majeurs de rénovation à l'intérieur de la propriété :*
 - démolir l'ancienne cuisine ou la salle de bain et en refaire une nouvelle,
 - rénover ou aménager la salle à dîner, le salon, la salle familiale, une chambre à coucher, une salle de lavage,
 - finir le grenier ou le sous-sol,
 - faire un réaménagement intérieur complet.

 7. *Travaux mineurs de rénovation à la propriété :*
 - changer des appareils de plomberie,
 - ajouter une baignoire, un sauna,
 - enlever les vieilles portes d'armoires ou le vieux comptoir et les remplacer par des équipements neufs,
 - changer de vieilles portes intérieures,
 - installer ou refaire un ou des escaliers,
 - installer ou remplacer les moquettes fixes,
 - installer de nouveaux revêtements de planchers (en bois franc, parqueterie ou céramique).

 8. *Autres genres de travaux de réparations, de rénovations, de remplacement, d'ajouts ou de modifications*
-

9. *Divers travaux de réparations et d'entretien :*

- réparer les fondations, les murs extérieurs, les portes ou les fenêtres extérieures, un stationnement ou un trottoir,
- réparer et maintenir en bon état les appareils de chauffage, ventilation ou climatisation, les fixtures d'éclairage ou les prises électriques,
- faire du plâtre ou du placoplâtre pour rendre les murs ou les plafonds prêts à peindre,
- peindre une ou plusieurs pièces ou installer du nouveau papier peint,
- réparer des joints de tuyauterie, des drains ou changer des appareils de robinetterie.

Pour chacune des huit premières catégories, aux personnes ayant répondu avoir effectué de tels types de travaux, on a demandé les informations ci-dessous.

- Le coût global des travaux
- L'emploi ou non de personnes rémunérées
 - Si oui, le montant payé
- L'achat ou non de matériaux
 - Si oui, le montant payé
- La nature précise du ou des travaux réalisés