

7.1 Offre de logements et coût de l'habitation**7.1.1 Construction d'habitations**

Le nombre de logements mis en chantier s'est élevé à 245 986 unités en 1987, ce qui représente une augmentation de 23 % par rapport au niveau de 199 785 unités enregistré en 1986. L'année 1987 a donc été la plus active en ce qui a trait à la construction d'habitations depuis 1976, et il s'agit de la troisième année consécutive de croissance dans ce secteur.

Le secteur de la construction a connu une forte activité tout au long de 1987, mais celle-ci a été exceptionnellement élevée au cours du printemps et de l'été.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint 140 139 unités en 1987. Cette hausse de 17 % par rapport au niveau de 1986 représente la plus forte augmentation annuelle jamais enregistrée dans le nombre de mises en chantier de maisons individuelles. La vigueur de ce segment du marché résidentiel était attribuable aux faibles taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires, lesquels ont varié entre 9,25 % et 11,75 %, et à la plus grande accessibilité à la propriété ainsi permise. En outre, la bonne performance de la plupart des économies provinciales et les progrès concomitants enregistrés au niveau de l'emploi et de la confiance des consommateurs ont contribué à faire augmenter les investissements dans le secteur de l'habitation.

La construction d'immeubles à logements multiples s'est accrue de 33 % pour atteindre 105 847 unités en 1987, comparativement à 79 777 unités en 1986. La vigueur de ce marché est attribuable aux faibles taux d'inoccupation ainsi qu'à la forte demande pour les logements en copropriété dans certains grands centres urbains du Québec, de l'Ontario et de la Colombie-Britannique.

En raison du nombre élevé d'unités mis en chantier en 1987, le nombre d'achèvements a augmenté de 18 % dans l'ensemble du pays pour se situer à 217 976 unités, tandis que l'on avait mené à terme 184 605 logements au cours de l'année précédente. Il s'agit du plus haut niveau

d'achèvements enregistré depuis 1979.

Le niveau d'activité dans le secteur de la construction résidentielle a varié sensiblement d'une province à l'autre; il a augmenté au Québec, en Ontario, au Manitoba, en Alberta et en Colombie-Britannique, alors qu'il a diminué dans les provinces de l'Atlantique et en Saskatchewan. Le ralentissement de la construction résidentielle dans ces provinces est attribuable à un affaiblissement de leurs économies respectives, aux perspectives d'emploi limitées dans ces régions, à l'émigration interne ainsi qu'à la demande restreinte pour de nouveaux logements, résultant de ces facteurs.

7.1.2 Coûts de la construction, du terrain et de l'habitation

L'indice des prix des logements neufs a augmenté sensiblement en 1987. De fait, le prix moyen d'une nouvelle maison a augmenté de 14,1 % de 1986 à 1987. Ce taux d'augmentation est beaucoup plus élevé que celui de l'indice des prix à la consommation (IPC), dont la progression n'a été que de 4,3 % au cours de la même période. Cependant, le prix moyen d'une nouvelle maison, en 1987, était seulement 19,1 % plus élevé qu'en 1981. En comparaison, l'IPC a augmenté de 38,2 % au cours de la même période.

Le taux d'augmentation des coûts de construction est demeuré bien inférieur à celui des logements neufs. Ainsi, les coûts des matériaux entrant dans la construction résidentielle, les coûts des terrains et les salaires ont respectivement augmenté de 4,0 %, 9,9 % et 3,2 % en 1987. L'écart observé entre les coûts des facteurs et les prix de vente semblait indiquer qu'il y a eu amélioration des marges bénéficiaires des entrepreneurs. Ce phénomène était particulièrement remarquable dans les marchés du sud de l'Ontario et dans la région de Montréal.

L'évolution des prix a varié considérablement d'une région métropolitaine à l'autre. Les augmentations les plus fortes ont été enregistrées à Toronto et à Hamilton, où les taux ont été respectivement de 26,1 % et 16,8 %. Le marché le plus faible demeure celui de la Colombie-Britannique. De fait, les prix à Vancouver n'ont