

La rénovation ou comment passer du nomadisme à la sédentarité

Les Québécois sont reconnus comme étant les Canadiens qui déménagent le plus à l'approche de l'été. Toutefois, ils semblent avoir trouvé une façon de changer de décor sans pour autant changer d'adresse si l'on se fie à la progression des dépenses de rénovation des dernières années. Les résidents du Québec sont-ils en train de passer du nomadisme à la sédentarité? Difficile à dire, mais les raisons pour rénover sont multiples et les sommes dépensées sont imposantes. Les facteurs qui soutiennent cette activité sont encore bien présents et il y a fort à parier que les Québécois continueront sur cette lancée au cours des prochaines années et que la valeur monétaire des dépenses de rénovation continuera de s'accroître en 2014 et en 2015 pour dépasser les 16 G\$ annuellement.

RÉNOVATION : À LA FOIS UNE DÉPENSE ET UN INVESTISSEMENT

Cerner la rénovation pour en connaître les contours est un bel exercice de synthèse. Un coup d'œil au tableau 1 permet de s'y retrouver. La rénovation est en fait un hybride composé des dépenses et des investissements. Du côté des dépenses, on y cumule les sommes engagées dans la réparation et l'entretien destinés à maintenir les propriétés en bon état et à conserver leur apparence. Les investissements, eux, sont des modifications et des améliorations qui contribuent à accroître la valeur ou la durée de vie utile du bâtiment.

Du point de vue monétaire, les montants investis dans les modifications et les améliorations sont plus importants que ceux destinés aux réparations et à l'entretien. En 2012,

chaque type de travaux comptait respectivement pour 76 % et 24 % des débours. En fait, au cours des années 2008 à 2012, les investissements représentaient les trois quarts de la valeur monétaire des travaux de rénovation au Québec.

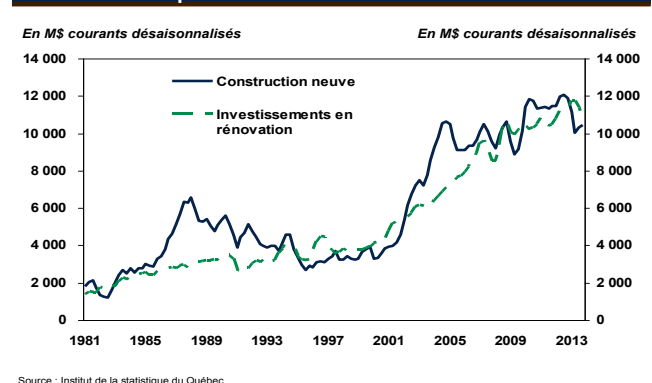
Par ailleurs, lorsque l'on compare la valeur des investissements seuls avec celle de la construction neuve, on constate que, selon les comptes nationaux, la valeur des investissements en rénovation a dépassé celle du neuf en 2013 (graphique 1). Ce constat demeure le même que l'on utilise des dollars courants ou des dollars constants (sans effet de prix). Le marché de la rénovation n'est donc pas à prendre à la légère. La lecture du graphique 1 permet également de constater que depuis 1981, la progression de la rénovation est plus stable que celle des investissements dans le neuf.

Tableau 1 – Travaux de rénovation : 2 types

Catégorie	Type de travaux	Objectif des travaux
1. Dépenses	Réparations et entretien	Maintenir la propriété en bon état et à conserver son apparence
2. Investissements	Modifications et améliorations	Accroître la valeur ou la durée de vie utile du bâtiment (incluant un ajout à la propriété par exemple : nouvelle pièce, garage, etc.)

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*, 2012 et Desjardins, Études économiques

Graphique 1 À la fin de 2013, les investissements en rénovation l'emportent sur ceux dans la construction neuve



François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Joëlle Noreau
Économiste principale

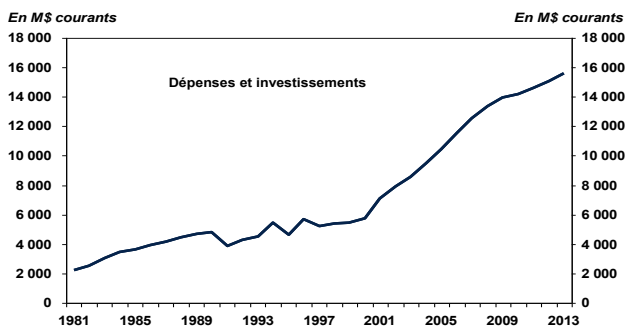
418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com

Enfin, il y a une autre façon de regarder la rénovation. En additionnant à la fois les dépenses et les investissements (en dollars courants) et en comparant ce total au PIB québécois, on note que la part de la rénovation est en progression quasi ininterrompue depuis 2001. En 1981, ce pourcentage était de 2,7 % et il a atteint un creux de 2,5 % à quelques reprises au cours des trente dernières années. En 2013, il se chiffrait à 4,3 %. Par comparaison, les sommes investies dans la construction neuve comptaient pour 2,9 % du PIB cette année-là. Fait à noter, depuis 1993, la part de la rénovation (incluant à la fois les investissements et les dépenses) dans le PIB a toujours été supérieure à celle du neuf, sauf en 2004.

L'ENGOUEMENT DES QUÉBÉCOIS POUR LA RÉNOVATION

Le graphique 2 donne un aperçu de la croissance rapide des deux volets de la rénovation combinés depuis plus de 30 ans. On remarque que, mis à part la décennie 1990 qui a été particulièrement difficile du point de vue économique, les dépenses de rénovation ont été à la hausse. On note une nette accélération dans les années 2000. En fait, pour la période de 2000 à 2013, l'ensemble des efforts de rénovation est passé de 5,76 G\$ à 15,60 G\$ (environ), soit 2,7 fois plus.

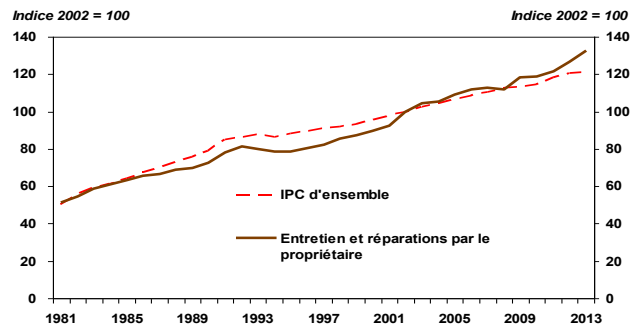
Graphique 2 Québec La rénovation : un marché pratiquement toujours en hausse depuis 30 ans



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

On peut penser que le coût des matériaux et de la main-d'œuvre ait pu jouer dans cette appréciation (graphique 3), mais au-delà de cette considération, il faut voir que les faibles taux d'intérêt ont favorisé l'accès à la propriété. Ainsi, comme on le voit au tableau 2, le taux de propriété a fortement augmenté durant les années 2000, ce qui a pu stimuler la rénovation. Entre 2001 et 2011, ce taux est passé de 57,9 % à 61,2 % au Québec. À Gatineau, là où il est le plus élevé, il a progressé de 62,4 % au début de la décennie 2000 à 68,0 % en 2011.

Graphique 3 Québec : l'indice des prix de l'entretien et des réparations a augmenté plus rapidement que l'indice général



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Tableau 2 – Le taux de propriété a fortement augmenté pendant les années 2000

Taux de propriété (%)	2001	2006	2011
Saguenay	62,3	63,3	64,1
Montréal	50,2	53,4	55,0
Gatineau	62,4	67,5	68,0
Québec	55,5	58,6	59,7
Sherbrooke	51,9	53,5	54,9
Trois-Rivières	57,3	57,6	58,0
Total du Québec	57,9	60,1	61,2

Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Un autre facteur a pu avoir une influence : c'est le nombre de familles comptant deux revenus¹. Un budget familial plus élevé permet d'envisager plus aisément des travaux de rénovation. Les données de Statistique Canada, à cet effet, montrent que le nombre de familles québécoises comptant deux époux (incluant les personnes vivant en union libre) et ayant deux revenus a été en forte progression d'environ 77 % de 1977 à 2011.

Par ailleurs, la croissance annuelle de la valeur monétaire des rénovations semble suivre une trajectoire quasi linéaire (graphique 2). Pourtant, l'avancée est tout autre lorsque l'on examine l'activité trimestre par trimestre. Ainsi, comme on pourrait le supposer intuitivement, le sommet des investissements s'observe lors du deuxième trimestre (d'avril à juin), sauf en de rares exceptions. Le creux, lui, se situe au début de l'année de janvier à mars inclusivement.

DES BESOINS ET DES RAISONS MULTIPLES DE RÉNOVER

Pourquoi rénover? Les explications sont nombreuses. Tout d'abord, l'âge et l'état du parc de logements sont à considérer. En 2011, année où les plus récentes données sont disponibles², environ 72 % des logements au Québec avaient

¹ Statistique Canada, Répartition du revenu total selon les familles époux-épouses, dollars constants de 2011, annuel, Tableau 202-0105.

² Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

été bâtis avant 1991 pour ce qui est du parc de résidences appartenant à des propriétaires-occupants. Ce pourcentage était de 76,4 % pour l'ensemble du parc résidentiel (incluant les logements locatifs). Bref, environ le quart des constructions en habitation avait moins de 20 ans. À l'autre bout du spectre, environ 24 % des constructions des propriétaires occupants ont été construites avant 1961, soit des bâtiments de 50 ans et plus. Cette proportion était de 27 % pour l'ensemble du parc résidentiel. Déjà, l'âge des résidences commande des travaux qu'ils soient mineurs ou majeurs.

Par ailleurs, la hausse importante de la valeur des résidences durant la décennie 2000 a fait miroiter un retour intéressant sur les investissements des propriétaires. Cependant, la hausse moins précipitée des prix des résidences existantes ces dernières années n'a pas amené un recul des dépenses de rénovation. Celles-ci ont continué à augmenter année après année.

Le dynamisme de la revente a sans doute aidé à la rénovation. Il arrive fréquemment que les nouveaux propriétaires souhaitent aménager les lieux pour leurs propres besoins. À titre de repère, le nombre de reventes se chiffrait à 52 492 en 2000 et il a atteint 71 265 en 2013 (soit environ 36 % de croissance). Durant cette période, un sommet a été atteint à 80 647 en 2007 et le nombre d'unités existantes vendues a été supérieur à 75 000 de 2007 à 2012 inclusivement. Cette effervescence a pu soutenir les dépenses de rénovation.

Avec les préoccupations environnementales grandissantes et dans la foulée de la hausse des prix de l'énergie (le mazout, notamment), les travaux en vue d'accroître l'efficacité énergétique ont sans doute moussé les dépenses de rénovation. Le vieillissement de la population et la volonté de vieillir à domicile commandent parfois des travaux d'importance pour qui ne souhaite pas déménager dans une résidence pour gens âgés. Ainsi, des dépenses pour aménager l'habitation ont pu être favorisées dans ce contexte.

Enfin, dans une enquête réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en 2011 et publiée en 2012³, les répondants, qui avaient fait des rénovations et qui résidaient dans les 10 plus grandes régions métropolitaines au Canada, expliquaient leur motivation par la volonté de rajeunir leur habitat, en augmenter la valeur ou pour la vendre, et ce, dans 74 % des cas. Aux fins de cette enquête, on a retenu les ménages dont la valeur des travaux était d'au moins 1 000 \$. La nécessité de faire des réparations était la deuxième raison (42 %), suivie de la volonté d'augmenter l'efficacité énergétique (29 %). À la lumière de toutes les raisons identifiées, on constate que les motifs pour se lancer dans la rénovation ne manquent pas.

³ SCHL, Rapport sur la rénovation et l'achat de logements, 2012, 12 pages.

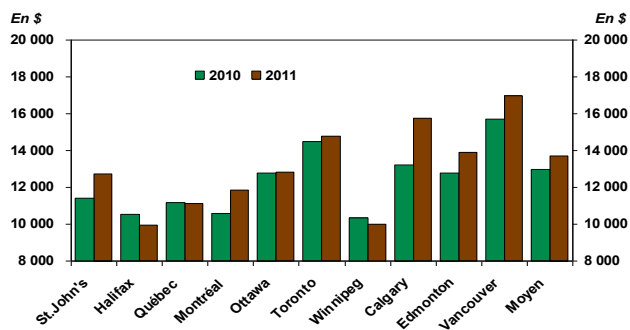
DES TRAVAUX D'ENVERGURE

Selon l'enquête de 2011 de la SCHL, le réaménagement d'une ou de plusieurs pièces touche 95 % des ménages qui ont rénové. Le deuxième type de travaux était la peinture et la pose de papier peint (54 %) et le troisième, la pose d'appareils et de matériel de plomberie (38 %).

Compte tenu de l'importance des rénovations entreprises (1 000 \$ et plus), une part non négligeable a été confiée à des spécialistes. Ainsi, les répondants ont imparté la totalité des travaux à des entrepreneurs dans une proportion de 35 %. C'est environ 30 % des répondants qui ont effectué eux-mêmes une partie des travaux et ont mandaté des gens de métier pour faire le reste. Un pourcentage de 29 % ont tout fait par eux-mêmes et 5 %⁴ ont acheté les matériaux et payé quelqu'un pour faire les rénovations.

Dans le cadre de l'enquête qui couvrait les dix régions métropolitaines les plus peuplées au Canada et des rénovations de l'ordre de 1 000 \$ et plus, on estime que la valeur moyenne des travaux se situait à 13 709 \$ (graphique 4). Ces sommes étaient respectivement de 11 131 \$ dans la RMR de Québec et de 11 844 \$ dans la RMR de Montréal. Bien qu'importantes, elles se situaient tout de même sous la moyenne canadienne. On observe que les montants moyens les plus élevés étaient à Vancouver, à Calgary et à Toronto. Ces trois RMR ont eu un niveau de revente plus élevé que la moyenne nationale cette année-là, mais d'autres RMR ont connu des progressions plus spectaculaires. Le dynamisme de la revente ne vient pas tout expliquer.

Graphique 4 Le coût moyen des rénovations était inférieur dans les RMR de Montréal et de Québec



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur la rénovation et l'achat de logements

⁴ En raison des arrondis, le total peut ne pas totaliser 100.

EN AVOIR POUR SON ARGENT...

Rénover pour adapter sa résidence à ses besoins est une chose. Rénover son chez-soi pour en accroître la valeur dans le but de la vendre en est une autre. Le jeu en vaut-il la chandelle? Selon les indices de retour sur rénovation produits par RE/MAX ©, il y a des rénovations qui rapportent davantage que d'autres. Compte tenu de la valeur de la propriété et du type de travaux effectués, le « retour sur investissement » varie.

Ainsi, pour les propriétés dont la valeur s'échelonne de 140 000 \$ à 185 000 \$, les rénovations pour une salle de bain (entre 50 % et 60 %) rapportent davantage que celles d'une cuisine (entre 40 % et 50 %). Par contre, pour les propriétés de 185 000 \$ à 250 000 \$, les travaux de rénovation pour une cuisine (entre 50 et 60 %) l'emportent sur ceux d'une salle de bain (environ 40 %). Pour celles de 250 000 \$ à 400 000 \$, c'est la même tendance, mais dans des proportions différentes (respectivement entre 50 % et 60 % et environ 50 %). Le tableau 3 permet d'avoir un aperçu du retour sur investissement lors de la revente d'une maison. À sa lecture, on constate que certains travaux rapportent bien davantage que d'autres.

Tableau 3 – Meilleur retour sur investissement au moment de la revente

•	Cuisines	45 % - 55 %
•	Salles de bain	30 % - 50 %
•	Fenêtres	30 % - 45 %
•	Toiture	35 % - 45 %
•	Planchers	5 % - 20 %

Source : RE/MAX © Indices de retour sur rénovation

RESPECTER SON BUDGET OU PAS

Toujours selon la plus récente enquête de la SCHL (2011), environ la moitié (48 %) des ménages ayant fait des rénovations a respecté le montant prévu à cette fin. Toutefois, un peu plus du tiers l'avait dépassé (37 %). Ceux qui ont dépensé moins que leur estimation de départ étaient en faible pourcentage (autour de 10 %), de même que ceux qui n'avaient pas prévu de montant précis (environ 3 %⁵).

En 2011, 81 % des ménages canadiens ayant fait des rénovations les ont payées avec leurs économies, que ce soit avec ou sans autre financement d'appoint. La seconde source de fonds était le financement hypothécaire, utilisée par 15 % des répondants. Par ailleurs, 11 % des ménages avaient privilégié l'utilisation d'une marge de crédit ou d'une carte de crédit pour financer une partie de leurs travaux.

Les répondants pouvaient fournir plus d'une réponse. À la lumière de l'information dont disposait la SCHL dans son enquête, « 68 % des ménages ayant rénové leur logement en 2011 n'ont pas eu à s'endetter pour le faire ».

PAS DE RALENTISSEMENT DANS UN AVENIR RAPPROCHÉ

La rénovation est-elle sur le point de fléchir? Pourra-t-elle maintenir la cadence? En fait, les conditions semblent réunies pour que les débours en rénovation augmentent encore pour quelques années au Québec même au-delà de 16 G\$ en 2014 et en 2015.

D'après la plus récente Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada pour 2011, le parc de logements au Québec était évalué comme suit : 25 % avaient besoin de réparations mineures et 7 % de réparations majeures. La faible croissance de la population nécessitera moins de logements neufs, ce qui mettra l'accent sur la conservation et l'amélioration des résidences déjà construites. Les préoccupations pour le développement durable et la conservation de l'énergie pourraient, à leur tour, favoriser les travaux de rénovation sur les bâtiments existants. Le vieillissement démographique pourrait générer des dépenses d'aménagement pour prolonger la vie à la maison plutôt que de favoriser la construction de résidences spécialisées. Par ailleurs, les programmes gouvernementaux tel LogiRénov, qui a vu le jour en avril dernier, pourraient aussi soutenir les dépenses en rénovation en 2014 et en 2015. Bref, à la lumière de ces constats, on peut croire que le total des dépenses et des investissements de rénovation sera encore supérieur à celui de la construction neuve pour encore quelques années.

Toutefois, il faut aussi considérer que beaucoup de travaux ont déjà été réalisés au cours de la dernière décennie et que la cadence observée dans les années 2000 ne sera probablement pas maintenue. De plus, on a observé récemment un plafonnement du nombre de familles époux-épouses comptant deux soutiens. Ce point d'appui demeurera, mais il jouera un moins grand rôle. Il y a fort à parier que les facteurs d'accroissement l'emporteront sur ceux qui pourraient freiner l'activité d'ici les quatre ou cinq prochaines années. Par contre, avec le vieillissement de la population, la tentation de déménager pourrait s'estomper un peu au profit de la rénovation. Pourra-t-on observer moins de nomadisme au 1^{er} juillet de chaque année? Ça reste à prouver.

Joëlle Noreau
Économiste principale

⁵ En raison des arrondis, le total peut ne pas totaliser 100.