

A

CTUALITÉS

Province de Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2002**2002 : Activité sans précédent sur les chantiers depuis 1991**

La construction résidentielle a augmenté au Québec durant le quatrième trimestre de 2002. Selon les enquêtes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), réalisées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, on a enregistré une croissance de 45 % par rapport au quatrième trimestre de 2001, et ce, tant pour les logements locatifs que pour ceux de type propriétaire-occupant. De janvier à décembre, 33 512 logements ont été mis en chantier dans ces centres, ce qui représente un bond de 53 % par rapport à l'an dernier.

Dans l'ensemble de la province (y compris dans les régions rurales), 42 452 nouveaux logements ont vu le jour en 2002 (+ 53 %). Il s'agit du plus haut niveau d'activité au Québec, depuis 1991, et de la deuxième augmentation en importance après celle de 1983. En outre, le Québec a

affiché la plus forte croissance de toutes les provinces, une première depuis 1984.

Un bon nombre d'éléments clés (économiques et démographiques) étaient en place pour favoriser un accroissement important de la construction résidentielle en 2002. La forte création d'emplois au Québec (118 000), la migration nette relativement élevée depuis deux ans (qui a presque rejoint le niveau du début des années 1990) et la faiblesse des taux d'intérêt stimulent la demande de logements, tant sur le marché de la revente que sur celui du neuf.

En 2002, toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) ont bénéficié d'un contexte économique favorable, ce qui s'est traduit par une augmentation des mises en chantier supérieure à 45 %. C'est d'ailleurs dans les RMR que la majeure

suite à la page suivante

SOMMAIRE

Analyse

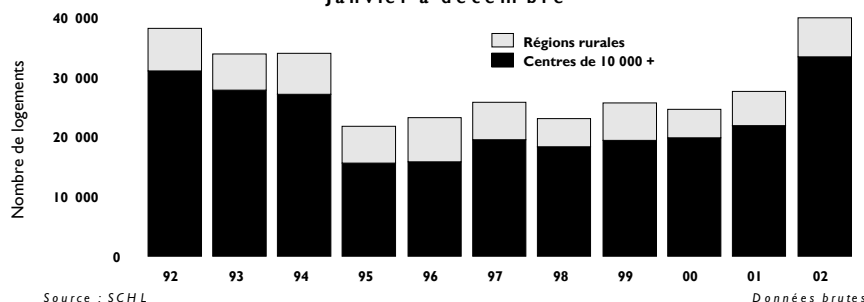
2002 : Activité sans précédent sur les chantiers depuis 1991	1
Les maisons neuves en demande	2

Définitions et concepts	2
-------------------------	---

Tableaux

1. Sommaire des activités par région et par marché visé	3
2. Sommaire des indicateurs économiques	3
3. Mises en chantier par région métropolitaine et par marché visé	4
4. En construction et achèvements par région métropolitaine et par marché visé	5
5. Mises en chantier par centre de 50 000 à 99 999 habitants	6
6. Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants	6

MISES EN CHANTIER

Régions du Québec
Janvier à décembre

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

partie de l'activité s'est concentrée et elle a fait un bond de 57 %. Les grands centres urbains (50 000 à 99 000 habitants) ont quant à eux enregistré une hausse de 22 %, tandis que les plus petites agglomérations affichaient une croissance de 32 %. Dans les régions rurales, 8 940 nouvelles constructions ont été recensées (+ 56 %).

La hausse marquée dans les RMR s'explique en partie par la forte augmentation des produits traditionnellement urbains, comme les copropriétés. La demande a été plus forte que l'an dernier pour ce type d'habitations à Montréal et Québec, mais aussi à Sherbrooke, Hull et Trois-Rivières.

En outre, les taux d'inoccupation généralement plus bas dans les RMR ont favorisé une hausse plus importante des mises en chantier de logements locatifs. En particulier, la construction de résidences pour personnes âgées a soutenu la construction résidentielle, notamment à Montréal et à Québec.

Certains centres de moins de 100 000 habitants se sont démarqués, soit Saint-Jean-sur-Richelieu (+ 69 %) et Victoriaville (+ 68 %). Tout comme les RMR, ces centres ont enregistré une forte croissance des mises en chantier de logements locatifs.

Les maisons neuves en demande

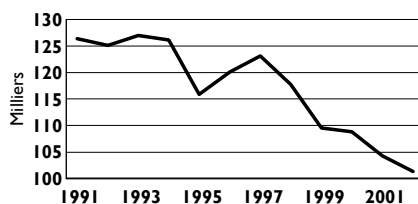
On a observé une forte croissance des mises en chantier de maisons de propriétaire-occupant (+ 46 %) dans tous les centres

urbains de 50 000 habitants et plus et dans presque toutes les autres agglomérations du Québec.

Il y a quelques années, le marché de la revente comptait plusieurs aubaines, notamment dans le haut de gamme, ce qui avait pour effet de concurrencer les maisons neuves. En 2002, le phénomène était tout autre. En effet, la construction résidentielle a profité de la diminution de l'offre sur le marché de l'existant. En 2002, les affiches « À vendre » étaient plus rares et on voyait assez rapidement la mention « Vendu ».

BAISSE DES NOUVELLES INSCRIPTIONS

Province de Québec, 1991-2002

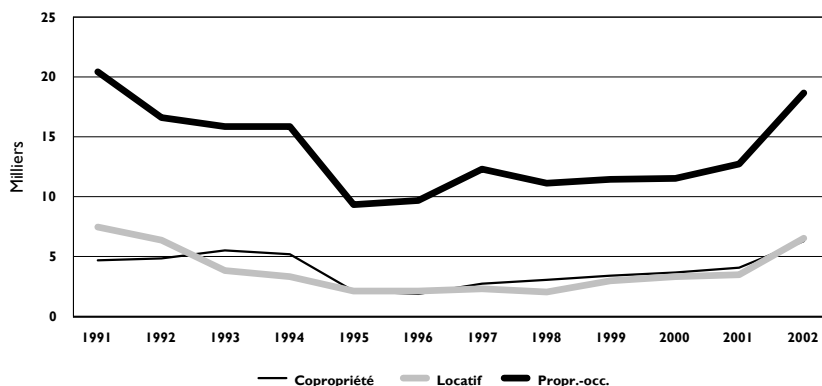


Source : Association Canadienne de l'Immeuble

Il est plausible qu'au cours de 2002, les propriétaires qui ont voulu changer de maison ont pu se tourner du côté du neuf. Le capital obtenu en vendant leur maison leur aura permis de se faire construire une propriété plus adaptée à leurs besoins. ❖

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER

Centres urbains du Québec
1991-2002



Source : SCHL

Définitions et concepts

Marchés visés - Il en existe trois : le marché propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divisée; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.

Mises en chantier - Ce terme désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

Logements en construction - logements mis en chantier mais non terminés. Le nombre de logements en construction à la fin d'une période peut tenir compte de certains redressements qui ont lieu, pour diverses raisons, après que les mises en chantier ont été signalées.

Achèvements - logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que dix pour cent des travaux à exécuter.

Logements inoccupés - logements neufs achevés qui sont demeurés vacants.

Offre totale à court terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.

Offre totale à moyen terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction, ceux qui sont achevés mais inoccupés ainsi que ceux pour lesquels un permis a été délivré, mais qui n'ont pas encore été mis en chantier.

Logements écoulés - logements qui ont récemment été achevés et qui ont été soit vendus ou loués. Le dénombrement de logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre des logements écoulés durant le trimestre courant correspond au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du trimestre précédent, plus les achevements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois en cours.

Durée de l'inventaire - période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport entre les logements inoccupés et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

Données désaisonnalisées et annualisées (DDA) - données mensuelles brutes, corrigées des variations saisonnières normales et multipliées par 12.

Tableau 1
Sommaire des activités par région et par marché visé
Province de Québec

Activité/région	Propriétaire (propr.-occupant (1) et copropriété)		Logement locatif		Total	
	4e trim. 2002	4e trim. 2001	4e trim. 2002	4e trim. 2001	4e trim. 2002	4e trim. 2001
Mises en chantier						
Régions métropolitaines (2)	5 782	3 964	1 828	1 170	7 610	5 134
Agglomérations urbaines (3)	640	473	580	491	1 220	964
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	2 307	1 734
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	11 137	7 832
Achèvements						
Régions métropolitaines (2)	4 744	3 928	1 086	868	5 830	4 796
Agglomérations urbaines (3)	571	448	231	169	802	617
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	3 051	1 773
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	9 683	7 186
En construction (5)						
Régions métropolitaines (2)	9 652	6 050	4 079	1 804	13 731	7 854
Agglomérations urbaines (3)	713	476	759	753	1 472	1 229
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	1 737	1 677
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	16 940	10 760

Source : SCHL

1) Fait référence aux maisons unifamiliales possédées en tenure libre.

2) Population de 100 000 habitants et plus.

3) Population entre 10 000 et 99 999 habitants.

4) Population de 9 999 habitants et moins.

5) À la fin de la période indiquée.

Tableau 2
Sommaire des indicateurs économiques
Province de Québec

	2002	2002	2002	2002	2001
	4e trimestre	3e trimestre	2e trimestre	1er trimestre	4e trimestre
Produit intérieur brut* (%)	4,7	5,1	4,4	1,9	0,2
Niveau d'emplois total* (000)	3 633,7	3 600,4	3 600,0	3 536,5	3 498,4
Taux d'emploi* (%)	60,0	59,6	59,7	58,8	58,3
Taux de chômage* (%)	8,4	8,5	8,4	9,0	9,1
Taux d'inflation (%)	2,3	4,6	3,7	3,1	-2,2
Migration nette	ND	3 520	5 277	6 382	1 147
Taux hypothécaires (%) - Canada					
1 an	5,03	5,33	5,50	4,80	4,70
5 ans	6,80	6,85	7,37	7,05	6,87
Marché de la revente					
Ventes SIA	15 413	12 917	19 731	22 940	14 422
Indice de confiance des consommateurs* (1991=100)	127,9	129,6	136,9	131,2	110,5

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, Association Canadienne de l'Immeuble.

* Données désaisonnalisées

Tableau 3
Mises en chantier par région métropolitaine et par marché visé
Province de Québec

Région/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant	Copropriété		
Chicoutimi				
Quatrième trimestre 2002	60	0	134	194
Quatrième trimestre 2001	47	0	50	97
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	288	0	308	596
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	262	0	74	336
Hull				
Quatrième trimestre 2002	488	27	92	607
Quatrième trimestre 2001	349	0	20	369
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	1 929	30	594	2 553
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	1 353	0	306	1 659
Montréal				
Quatrième trimestre 2002	2 704	1 536	1 088	5 328
Quatrième trimestre 2001	1 842	1 124	810	3 776
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	11 600	5 687	3 267	20 554
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	7 868	3 763	1 669	13 300
Québec				
Quatrième trimestre 2002	581	185	370	1 136
Quatrième trimestre 2001	418	45	154	617
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	2 662	503	1 117	4 282
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	1 805	309	441	2 555
Sherbrooke				
Quatrième trimestre 2002	106	0	67	173
Quatrième trimestre 2001	69	0	126	195
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	472	47	338	857
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	334	7	248	589
Trois-Rivières				
Quatrième trimestre 2002	89	6	77	172
Quatrième trimestre 2001	70	0	10	80
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	324	6	289	619
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	290	0	34	324
TOTAL RÉGIONS MÉTROPOLITAINES				
Quatrième trimestre 2002	4 028	1 754	1 828	7 610
Quatrième trimestre 2001	2 795	1 169	1 170	5 134
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	17 275	6 273	5 913	29 461
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	11 912	4 079	2 772	18 763

Source : SCHL

Tableau 4
En construction et achèvements par région métropolitaine et par marché visé
Province de Québec

Zone/période	En construction *				Achèvements			
	Propriétaire		Logement locatif	Total	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.- occupant	Co - propriété			Propr.- occupant	Co - propriété		
Chicoutimi								
Quatrième trimestre 2002	51	0	265	316	97	0	16	113
Quatrième trimestre 2001	47	0	60	107	71	0	8	79
Hull								
Quatrième trimestre 2002	929	30	447	1 406	559	3	103	665
Quatrième trimestre 2001	627	0	289	916	340	0	20	360
Montréal								
Quatrième trimestre 2002	3 762	3 969	2 335	10 066	2 521	774	732	4 027
Quatrième trimestre 2001	2 320	2 254	1 038	5 612	1 657	1 129	801	3 587
Québec								
Quatrième trimestre 2002	536	274	743	1 553	525	20	159	704
Quatrième trimestre 2001	478	244	285	1 007	546	24	22	592
Sherbrooke								
Quatrième trimestre 2002	61	0	45	106	125	47	61	233
Quatrième trimestre 2001	39	0	119	158	94	0	17	111
Trois-Rivières								
Quatrième trimestre 2002	34	6	244	284	73	0	15	88
Quatrième trimestre 2001	41	0	13	54	67	0	0	67
TOTAL RÉGIONS MÉTROPOLITAINES								
Quatrième trimestre 2002	5 373	4 279	4 079	13 731	3 900	844	1 086	5 830
Quatrième trimestre 2001	3 552	2 498	1 804	7 854	2 775	1 153	868	4 796

* Note : À la fin de la période indiquée.

Source : SCHL

Note méthodologique

Avant juillet 2002, le *Relevé des mises en chantier et des achèvements fait par* la SCHL était fondé sur le dénombrement mensuel des mises en chantier et des achèvements dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. À partir de juillet 2002, le dénombrement est effectué tous les mois dans les centres de 50 000 habitants et plus et tous les trimestres dans les agglomérations comptant de 10 000 à 49 999 habitants. Le nombre estimatif de mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus (pour les provinces et pour le Canada) sera déterminé tous les mois à l'aide de modèles statistiques.

Aucun changement n'a été apporté à la méthode employée pour faire l'estimation du nombre de mises en chantier dans les régions rurales (secteurs autres que les centres urbains de 10 000 habitants et plus). Dans ces régions, l'enquête continue d'être réalisée tous les trimestres à partir d'un échantillon. Le nombre estimatif de logements mis en chantier dans toutes les régions du Canada continuera d'être déterminé mensuellement au moyen de modèles statistiques.

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter :

Kevin Hughes
 Économiste Régional
 Tél. : (514) 283-4488
 courriel : khughes@schl.ca

Patricia Dépot
 Analyste de marché
 Tél. : (514) 283-7312
 courriel : pdepot@schl.ca

Tableau 5				
Mises en chantier par centre de 50 000 à 99 999 habitants				
Province de Québec				
Centre/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant	Copropriété		
Drummondville				
Quatrième trimestre 2002	80	0	145	225
Quatrième trimestre 2001	44	0	197	241
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	247	3	408	658
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	182	0	395	577
Granby				
Quatrième trimestre 2002	77	6	69	152
Quatrième trimestre 2001	68	0	51	119
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	338	9	126	473
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	235	6	239	480
Saint-Jean-sur-Richelieu				
Quatrième trimestre 2002	76	4	52	132
Quatrième trimestre 2001	52	11	44	107
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	485	8	151	644
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	284	21	76	381
Shawinigan				
Quatrième trimestre 2002	26	0	4	30
Quatrième trimestre 2001	27	0	10	37
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	97	0	4	101
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	80	0	14	94

Source : SCHL

Tableau 6				
Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants				
Province de Québec				
Centre/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant	Copropriété		
Alma				
Quatrième trimestre 2002	10	0	41	51
Quatrième trimestre 2001	29	0	4	33
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	55	0	57	112
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	80	0	8	88
Baie-Comeau				
Quatrième trimestre 2002	0	0	0	0
Quatrième trimestre 2001	0	0	0	0
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	4	0	0	4
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	3	0	0	3
Cowansville				
Quatrième trimestre 2002	5	0	36	41
Quatrième trimestre 2001	10	0	0	10
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	24	0	36	60
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	22	0	4	26
Dolbeau				
Quatrième trimestre 2002	6	0	3	9
Quatrième trimestre 2001	7	0	4	11
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	32	0	3	35
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	37	0	4	41

Tableau 6 (suite)
Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants
Province de Québec

<i>Centre/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr.-occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Joliette				
Quatrième trimestre 2002	38	0	33	71
Quatrième trimestre 2001	15	0	50	65
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	169	5	127	301
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	122	4	85	211
Lachute				
Quatrième trimestre 2002	8	0	0	8
Quatrième trimestre 2001	1	0	0	1
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	18	0	10	28
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	13	0	2	15
La Tuque				
Quatrième trimestre 2002	2	0	0	2
Quatrième trimestre 2001	1	0	0	1
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	8	0	0	8
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	5	0	0	5
Magog				
Quatrième trimestre 2002	26	0	22	48
Quatrième trimestre 2001	25	5	0	30
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	130	8	97	235
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	92	31	51	174
Matane				
Quatrième trimestre 2002	3	0	0	3
Quatrième trimestre 2001	2	0	0	2
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	12	0	0	12
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	15	0	0	15
Rimouski				
Quatrième trimestre 2002	35	0	0	35
Quatrième trimestre 2001	20	0	41	61
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	115	0	2	117
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	95	0	44	139
Rivière-du-Loup				
Quatrième trimestre 2002	23	0	10	33
Quatrième trimestre 2001	7	0	10	17
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	60	0	44	104
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	36	0	33	69
Rouyn-Noranda				
Quatrième trimestre 2002	5	0	0	5
Quatrième trimestre 2001	5	0	0	5
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	22	0	3	25
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	16	0	0	16
Saint-Georges				
Quatrième trimestre 2002	36	0	0	36
Quatrième trimestre 2001	25	0	24	49
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	179	0	59	238
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	106	0	95	201

Suite à la page suivante

Tableau 6 (suite)
Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants
Province de Québec

Centre/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propri.-occupant	Copropriété		
Saint-Hyacinthe				
Quatrième trimestre 2002	22	4	22	48
Quatrième trimestre 2001	15	0	4	19
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	129	4	56	189
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	74	15	58	147
Salaberry-de-Valleyfield				
Quatrième trimestre 2002	33	0	6	39
Quatrième trimestre 2001	8	0	0	8
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	54	8	7	69
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	34	4	0	38
Sept-Îles				
Quatrième trimestre 2002	3	0	0	3
Quatrième trimestre 2001	3	0	0	3
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	14	0	0	14
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	8	0	0	8
Sorel-Tracy				
Quatrième trimestre 2002	11	0	0	11
Quatrième trimestre 2001	10	0	6	16
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	77	0	0	77
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	39	3	8	50
Thetford-Mines				
Quatrième trimestre 2002	5	0	6	11
Quatrième trimestre 2001	5	0	0	5
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	26	0	12	38
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	20	0	38	58
Val d'Or				
Quatrième trimestre 2002	8	0	0	8
Quatrième trimestre 2001	3	0	0	3
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	15	0	0	15
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	16	0	0	16
Victoriaville				
Quatrième trimestre 2002	47	0	111	158
Quatrième trimestre 2001	39	0	40	79
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	178	0	122	300
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	115	0	64	179
Autres centres urbains*				
Quatrième trimestre 2002	37	4	20	61
Quatrième trimestre 2001	36	0	6	42
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	137	4	53	194
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	111	0	36	147

Source : SCHL

*Amos, Gaspé, Montmagny, Roberval, Sainte-Marie, Saint-Félicien (2002) et région d'Hawkesbury (partie Québec).

*St-Félicien n'était pas enquêtée avant 2002. Les données des années précédentes ne sont pas disponibles.

Actualités habitation est publié quatre fois par année pour la Province de Québec. L'abonnement annuel pour l'Actualités habitation du Québec est de 55,00 \$ plus taxes. Pour plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter notre Service à la clientèle au 1-866-855-5711, courriel : cam_qc@schl.ca

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions

contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.