

A

CTUALITÉS

Province de Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Bilan mi-annuel 2003 : Construction résidentielle en hausse au Québec

VOLUME 6, NUMÉRO 2,
DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

La construction résidentielle a progressé de 7 % au Québec, au cours du premier semestre, avec un peu plus de 22 500 mises en chantier dans l'ensemble de la province. Tout comme nous l'avons constaté au premier trimestre, il s'agit du plus haut volume d'activité depuis 1990 pour cette période de l'année. Ce bilan positif provient de la forte activité au premier trimestre (+14 %) et d'une vigueur soutenue au deuxième trimestre (+3 %). Au cours des trois derniers mois, tout près de 15 000 nouveaux logements ont été créés sur le territoire québécois.

C'est dans les petites agglomérations urbaines que l'on a enregistré la plus forte croissance (+14 %) au cours du dernier trimestre. Si les régions métropolitaines ont affiché une augmentation de 3 %, les régions rurales, quant à elles, ont montré un peu moins de vigueur (-1 %).

La croissance en région urbaine est attribuable en bonne partie aux mises en chantier de logements en copropriété (+46 %), particulièrement dans les régions de Montréal et de Québec. La demande de logements en copropriété est intéressante à étudier, d'abord parce que c'est un segment du marché qui ne cesse de croître et ensuite, parce que l'intérêt que cette formule semble susciter à l'extérieur de Montréal est remarquable. Phénomène plus prononcé à Montréal que dans de plus petites villes comme Magog et même Saint-Georges et Sainte-Marie, en Beauce. En effet, la copropriété neuve et abordable, c'est-à-dire dont la mensualité se rapproche d'un loyer, trouve facilement preneur à Québec, surtout là où il y a peu de logements locatifs vacants (voir encadré). Du côté de Magog, la copropriété permet

suite à la page suivante

SOMMAIRE

Analyse

Bilan mi-annuel 2003 : Construction résidentielle en hausse au Québec 1

Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité 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

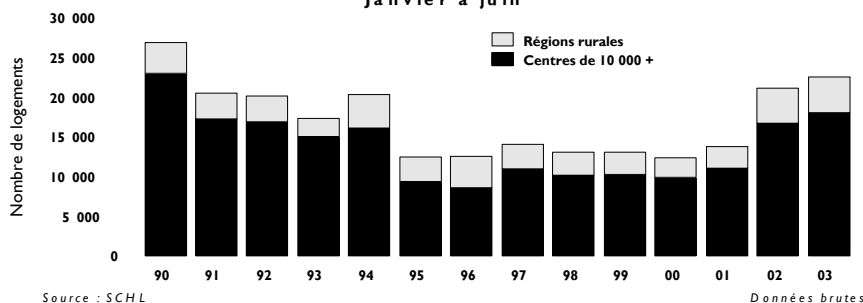
5. Mises en chantier par centre de 50 000 à 99 999 habitants 6

6. Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants 6

MISES EN CHANTIER

Régions du Québec

Janvier à juin

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

d'exploiter au maximum des secteurs de choix, comme ceux en bordure du Lac Memphrémagog.

Au chapitre des logements pour propriétaire-occupant, le résultat du trimestre est également positif (+6 %). Ce résultat

cache toutefois des différences régionales. En effet, alors que les mises en chantier affichaient une légère baisse à Montréal et à Gatineau, elles étaient en hausse dans les autres régions métropolitaines et dans environ la moitié des autres centres urbains.

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 divise; 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 achèvements 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 annu-
lisées (DDA)** - données mensuelles brutes, corrigées des variations saisonnières normales et multipliées par 12.

Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité?

La construction de copropriétés atteint de nouveaux sommets au Québec. En 2002, on a dénombré plus de 6 300 mises en chantier de tels logements à l'échelle de la province, une hausse de 50 % par rapport à l'année précédente. Jusqu'à présent en 2003, la croissance est de 30 %, en route vers un autre record d'activité. Possédant des caractéristiques convenant bien à la vie urbaine, la copropriété est perçue comme un phénomène des grandes villes, et de Montréal en particulier. À preuve, l'an dernier, Montréal accaparait 90 % de tous les nouveaux chantiers. Toutefois, les dernières enquêtes sur les mises en chantier, effectuées par la SCHL, révèlent une croissance importante des ensembles destinés à la copropriété, notamment dans la région métropolitaine de Québec (+63 % l'an dernier), ainsi que l'apparition de chantiers dans certaines petites agglomérations urbaines telles Saint-Georges et Sainte-Marie de Beauce par exemple.

Bien sûr, la copropriété s'avère un produit de choix dans les zones densément peuplées où la disponibilité de nouveaux terrains est faible, et par conséquent, où ceux-ci sont plus dispendieux. Mais la copropriété bénéficie également d'attraits intrinsèques qui lui valent sa nouvelle popularité. Premièrement, dans un contexte où la population vieillie et la taille des ménages diminue, le condominium sied parfaitement aux ménages de petite taille qui souhaitent consacrer peu de

temps à l'entretien de leur logement. En effet, alors que les mises en chantier affichaient une légère baisse à Montréal et à Gatineau, elles étaient en hausse dans les autres régions métropolitaines et dans environ la moitié des autres centres urbains. Typiquement, ceux-ci en sont à leur deuxième ou troisième achat, d'où l'expansion du marché pour les copropriétés haut de gamme. Autre exemple, bien que l'on pense généralement à des appartements lorsqu'on parle de condominiums, il ne faut pas perdre de vue qu'un nombre grandissant de maisons en rangée sont offertes en copropriété, de telle sorte que ce produit convient de plus en plus aux petites familles. Deuxièmement, les ensembles en copropriété offrent généralement des localisations avantageuses à proximité des services ou des centres-villes. Finalement, la formule copropriété est généralement plus abordable que l'achat d'une maison individuelle. Ceci permet aussi à la copropriété d'attirer une importante clientèle de premiers acheteurs. À cet effet, la rareté de logements locatifs disponibles et la faiblesse historique des taux hypothécaires, viennent actuellement donner beaucoup de souffle à la demande.

En somme, plusieurs facteurs tant structureux que conjoncturels, font en sorte que la construction d'habitations dans ce segment de marché sera une tendance à surveiller de près au cours des prochaines années.

Mises en chantier de logements en copropriété - Province de Québec

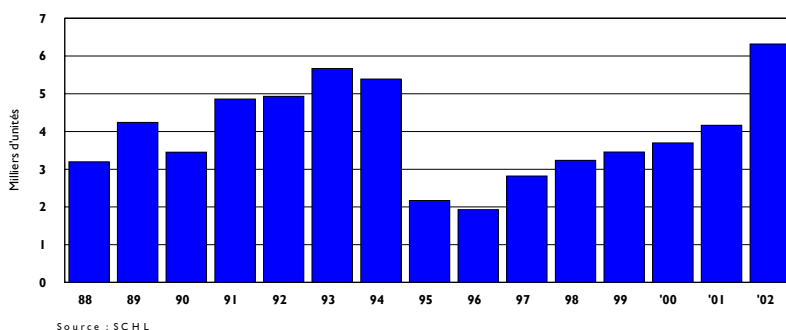


Tableau 1
Sommaire des activités par région et par marché visé
Province de Québec

Activité/région	Propriétaire (propr.-occupant (1) et copropriété)		Logement locatif		Total	
	2e trim. 2003	2e trim. 2002	2e trim. 2003	2e trim. 2002	2e trim. 2003	2e trim. 2002
	Mises en chantier					
Régions métropolitaines (2)	8 456	8 032	1 604	1 695	10 060	9 727
Agglomérations urbaines (3)	1 171	1 056	468	384	1 639	1 440
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	3 254	3 293
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	14 953	14 460
Achèvements						
Régions métropolitaines (2)	6 793	4 866	2 263	771	9 056	5 637
Agglomérations urbaines (3)	656	633	501	494	1 157	1 127
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	956	998
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	11 169	7 762
En construction (5)						
Régions métropolitaines (2)	12 221	10 703	4 027	3 032	16 248	13 735
Agglomérations urbaines (3)	1 052	905	639	729	1 691	1 634
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	3 350	4 358
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	21 289	19 727

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

	2003	2003	2002	2002	2002
	2e trimestre	1er trimestre	4e trimestre	3e trimestre	2e trimestre
Produit intérieur brut* (%)	2,3	3,2	4,8	4,5	3,9
Niveau d'emplois total* (000)	3 644,0	3 645,5	3 633,7	3 600,4	3 600,0
Taux d'emploi* (%)	60,0	60,1	60,0	59,6	59,7
Taux de chômage* (%)	9,1	8,6	8,4	8,5	8,4
Taux d'inflation (%)	(1,7)	6,3	2,3	4,6	3,7
Migration nette	ND	5 624	1 111	3 520	5 277
Taux hypothécaires (%) - Canada					
1 an	5,1	5,1	5,0	5,3	5,5
5 ans	6,2	6,6	6,8	6,9	7,4
Marché de la revente					
Ventes SIA	19 660	20 034	15 413	12 917	19 731
Indice de confiance des consommateurs* (1991=100)	127,3	125,8	127,9	129,6	136,9

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

* Données désaisonnalisées

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

<i>Région/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr.-occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Saguenay				
Deuxième trimestre 2003	125	0	119	244
Deuxième trimestre 2002	116	0	3	119
Cumul 2003 (Janv.-juin)	140	0	131	271
Cumul 2002 (Janv.-juin)	129	0	38	167
Gatineau				
Deuxième trimestre 2003	614	0	266	880
Deuxième trimestre 2002	653	0	165	818
Cumul 2003 (Janv.-juin)	842	0	392	1 234
Cumul 2002 (Janv.-juin)	883	0	284	1 167
Montréal				
Deuxième trimestre 2003	3 841	2 157	690	6 688
Deuxième trimestre 2002	3 968	1 723	720	6 411
Cumul 2003 (Janv.-juin)	6 029	3 311	1 476	10 816
Cumul 2002 (Janv.-juin)	6 389	2 779	1 264	10 432
Québec				
Deuxième trimestre 2003	1 129	219	317	1 665
Deuxième trimestre 2002	1 095	153	495	1 743
Cumul 2003 (Janv.-juin)	1 646	483	606	2 735
Cumul 2002 (Janv.-juin)	1 514	185	608	2 307
Sherbrooke				
Deuxième trimestre 2003	214	8	171	393
Deuxième trimestre 2002	202	0	165	367
Cumul 2003 (Janv.-juin)	283	20	236	539
Cumul 2002 (Janv.-juin)	242	0	224	466
Trois-Rivières				
Deuxième trimestre 2003	149	0	41	190
Deuxième trimestre 2002	122	0	147	269
Cumul 2003 (Janv.-juin)	218	0	55	273
Cumul 2002 (Janv.-juin)	151	0	162	313
TOTAL RÉGIONS MÉTROPOLITAINES				
Deuxième trimestre 2003	6 072	2 384	1 604	10 060
Deuxième trimestre 2002	6 156	1 876	1 695	9 727
Cumul 2003 (Janv.-juin)	9 158	3 814	2 896	15 868
Cumul 2002 (Janv.-juin)	9 308	2 964	2 580	14 852

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			
Saguenay									
Deuxième trimestre 2003	84	0	110	194	61	0	241	302	
Deuxième trimestre 2002	113	0	9	122	33	0	81	114	
Gatineau									
Deuxième trimestre 2003	824	27	583	1 434	466	3	240	709	
Deuxième trimestre 2002	869	0	326	1 195	332	0	75	407	
Montréal									
Deuxième trimestre 2003	5 183	4 819	2 639	12 641	2 965	1 494	712	5 171	
Deuxième trimestre 2002	4 874	3 490	1 691	10 055	2 603	919	310	3 832	
Québec									
Deuxième trimestre 2003	688	420	479	1 587	1 131	344	744	2 219	
Deuxième trimestre 2002	939	235	634	1 808	707	68	188	963	
Sherbrooke									
Deuxième trimestre 2003	123	6	158	287	164	14	95	273	
Deuxième trimestre 2002	152	0	214	366	82	0	100	182	
Trois-Rivières									
Deuxième trimestre 2003	47	0	58	105	151	0	231	382	
Deuxième trimestre 2002	31	0	158	189	122	0	17	139	
TOTAL RÉGIONS MÉTROPOLITAINES									
Deuxième trimestre 2003	6 949	5 272	4 027	16 248	4 938	1 855	2 263	9 056	
Deuxième trimestre 2002	6 978	3 725	3 032	13 735	3 879	987	771	5 637	

* 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 notre :

Service à la clientèle
au
Tél. : 1-866-855-5711
courriel : cam_qc@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				
Deuxième trimestre 2003	139	0	43	182
Deuxième trimestre 2002	104	3	146	253
Cumul 2003 (Janv.-juin)	178	0	89	267
Cumul 2002 (Janv.-juin)	121	3	190	314
Granby				
Deuxième trimestre 2003	117	6	41	164
Deuxième trimestre 2002	147	3	45	195
Cumul 2003 (Janv.-juin)	142	6	53	201
Cumul 2002 (Janv.-juin)	158	3	53	214
Saint-Jean-Iberville				
Deuxième trimestre 2003	237	0	101	338
Deuxième trimestre 2002	218	0	52	270
Cumul 2003 (Janv.-juin)	321	0	144	465
Cumul 2002 (Janv.-juin)	312	4	80	396
Shawinigan				
Deuxième trimestre 2003	45	0	4	49
Deuxième trimestre 2002	38	0	0	38
Cumul 2003 (Janv.-juin)	49	0	4	53
Cumul 2002 (Janv.-juin)	40	0	0	40

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				
Deuxième trimestre 2003	29	0	11	40
Deuxième trimestre 2002	30	0	3	33
Cumul 2003 (Janv.-juin)	33	0	11	44
Cumul 2002 (Janv.-juin)	32	0	3	35
Baie-Comeau				
Deuxième trimestre 2003	0	0	0	0
Deuxième trimestre 2002	2	0	0	2
Cumul 2003 (Janv.-juin)	0	0	0	0
Cumul 2002 (Janv.-juin)	2	0	0	2
Cowansville				
Deuxième trimestre 2003	5	0	4	9
Deuxième trimestre 2002	10	0	0	10
Cumul 2003 (Janv.-juin)	6	0	4	10
Cumul 2002 (Janv.-juin)	10	0	0	10
Dolbeau				
Deuxième trimestre 2003	19	0	0	19
Deuxième trimestre 2002	11	0	0	11
Cumul 2003 (Janv.-juin)	19	0	0	19
Cumul 2002 (Janv.-juin)	11	0	0	11

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>Propri.-occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Joliette				
Deuxième trimestre 2003	63	5	45	113
Deuxième trimestre 2002	58	5	48	111
Cumul 2003 (Janv.-juin)	93	5	77	175
Cumul 2002 (Janv.-juin)	92	5	61	158
Lachute				
Deuxième trimestre 2003	7	0	0	7
Deuxième trimestre 2002	7	0	0	7
Cumul 2003 (Janv.-juin)	12	0	0	12
Cumul 2002 (Janv.-juin)	8	0	0	8
La Tuque				
Deuxième trimestre 2003	3	0	0	3
Deuxième trimestre 2002	4	0	0	4
Cumul 2003 (Janv.-juin)	3	0	0	3
Cumul 2002 (Janv.-juin)	5	0	0	5
Magog				
Deuxième trimestre 2003	24	33	9	66
Deuxième trimestre 2002	47	0	38	85
Cumul 2003 (Janv.-juin)	62	33	17	112
Cumul 2002 (Janv.-juin)	61	0	54	115
Matane				
Deuxième trimestre 2003	6	0	0	6
Deuxième trimestre 2002	5	0	0	5
Cumul 2003 (Janv.-juin)	6	0	0	6
Cumul 2002 (Janv.-juin)	6	0	0	6
Rimouski				
Deuxième trimestre 2003	33	0	16	49
Deuxième trimestre 2002	32	0	0	32
Cumul 2003 (Janv.-juin)	45	0	16	61
Cumul 2002 (Janv.-juin)	45	0	2	47
Rivière-du-Loup				
Deuxième trimestre 2003	31	0	24	55
Deuxième trimestre 2002	18	0	0	18
Cumul 2003 (Janv.-juin)	32	0	24	56
Cumul 2002 (Janv.-juin)	21	0	0	21
Rouyn-Noranda				
Deuxième trimestre 2003	5	0	0	5
Deuxième trimestre 2002	13	0	0	13
Cumul 2003 (Janv.-juin)	8	0	0	8
Cumul 2002 (Janv.-juin)	16	0	0	16
Saint-Georges				
Deuxième trimestre 2003	78	6	43	127
Deuxième trimestre 2002	88	0	19	107
Cumul 2003 (Janv.-juin)	95	6	43	144
Cumul 2002 (Janv.-juin)	106	0	35	141

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				
Deuxième trimestre 2003	39	12	44	95
Deuxième trimestre 2002	68	0	11	79
Cumul 2003 (Janv.-juin)	48	12	96	156
Cumul 2002 (Janv.-juin)	74	0	31	105
Salaberry-de-Valleyfield				
Deuxième trimestre 2003	23	8	0	31
Deuxième trimestre 2002	17	0	1	18
Cumul 2003 (Janv.-juin)	26	8	0	34
Cumul 2002 (Janv.-juin)	21	8	1	30
Sept-Îles				
Deuxième trimestre 2003	3	0	40	43
Deuxième trimestre 2002	2	0	0	2
Cumul 2003 (Janv.-juin)	3	0	40	43
Cumul 2002 (Janv.-juin)	3	0	0	3
Sorel-Tracy				
Deuxième trimestre 2003	28	0	0	28
Deuxième trimestre 2002	21	0	0	21
Cumul 2003 (Janv.-juin)	36	0	3	39
Cumul 2002 (Janv.-juin)	38	0	0	38
Thetford-Mines				
Deuxième trimestre 2003	1	0	0	1
Deuxième trimestre 2002	1	0	0	1
Cumul 2003 (Janv.-juin)	2	0	0	2
Cumul 2002 (Janv.-juin)	4	0	0	4
Val d'Or				
Deuxième trimestre 2003	7	0	0	7
Deuxième trimestre 2002	3	0	0	3
Cumul 2003 (Janv.-juin)	7	0	0	7
Cumul 2002 (Janv.-juin)	3	0	0	3
Victoriaville				
Deuxième trimestre 2003	95	0	43	138
Deuxième trimestre 2002	51	0	4	55
Cumul 2003 (Janv.-juin)	129	0	43	172
Cumul 2002 (Janv.-juin)	82	0	11	93
Autres centres urbains*				
Deuxième trimestre 2003	46	18	0	64
Deuxième trimestre 2002	50	0	17	67
Cumul 2003 (Janv.-juin)	60	30	0	90
Cumul 2002 (Janv.-juin)	58	0	23	81

Source : SCHL

*Amos, Gaspé, Montmagny, Roberval, Ste-Marie, St-Félicien, St-Lin (2003) et partie québécoise de Hawkesbury.
 *Saint-Lin n'était pas enquêtée avant 2003. 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 d'autres d'informations, ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle au 1-866-855-5711.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite

de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.