

A

CTUALITÉS

Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le quatrième trimestre clôture une année exceptionnelle à Québec

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, la croissance des mises en chantier d'habitations s'est poursuivie au quatrième trimestre de 2002. D'après les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 136 habitations ont été mises en chantier entre octobre et décembre 2002, une hausse de 84 % par rapport à la même période en 2001. Ce dernier trimestre aura été à l'image de l'ensemble de l'année, qui se termine avec un total de 4 282 mises en chantier. Il s'agit d'un bond de 68 % comparativement à 2001 et du meilleur résultat depuis 1994 pour la région de la capitale.

Au cours du dernier trimestre de 2002, les mises en chantier ont augmenté pour tous les types de logements. Du côté des maisons unifamiliales, on a enregistré 581 mises en chantier, un gain de 39 % par rapport au trois derniers mois de 2001. La construction de logements en copropriété a été vigoureuse : 185 nouvelles unités, comparativement à 45 en 2001. Les mises en chantier de logements locatifs ont également connu une forte hausse : 370 unités, contre 154 en 2001. Le tiers des nouveaux logements provenaient de l'agrandissement de résidences pour personnes âgées, alors que le reste était composé de logements traditionnels.

suite à la page suivante

VOLUME 5, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

Analyse

Le quatrième trimestre clôture une année exceptionnelle à Québec	1
Ailleurs dans la province	2
Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec	2

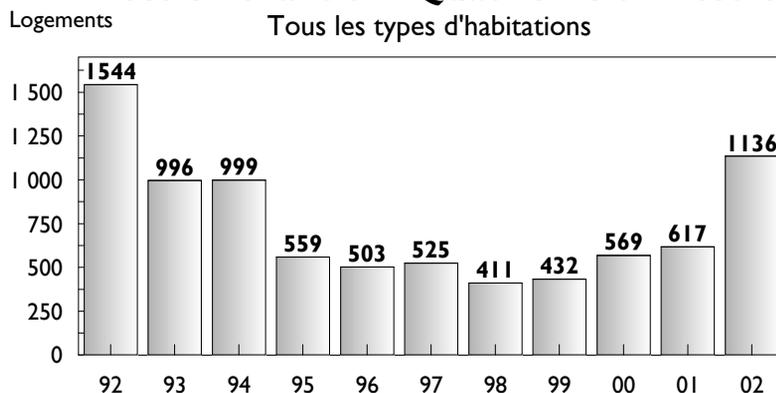
Tableaux

1. Sommaire des activités par marché visé	3
2. Mises en chantier par zone et par marché visé	4
3. Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix	6
4. Offre de logements	6
5. Tableau de bord de l'économie	7

Définitions et concepts

8	
Zones de la région métropolitaine de Québec	8

Mises en chantier - Quatrième trimestre



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Le bilan de l'année 2002 est également caractérisé par une croissance de l'activité pour tous les types de logements. Du côté des habitations de type propriétaire-occupant, on a enregistré 2 662 nouvelles maisons unifamiliales et 503 nouveaux logements en copropriété, soit des gains de 47 % et de 63 % respectivement. La faiblesse des taux hypothécaires, la vigueur du marché de l'emploi et la rareté des propriétés existantes à vendre ont été les principaux moteurs de cette croissance. Pour sa part, la construction de logements locatifs a littéralement explosé en 2002 : 1 117 unités, compara-

tivement à 441 en 2001. La pénurie de logements qui sévit présentement dans la région, n'est pas étrangère à ce regain d'activité. En effet, la dernière enquête de la SCHL sur le marché locatif révèle que seulement 3 logements sur 1 000 sont disponibles, ce qui constitue la plus faible proportion observée dans les 28 RMR du Canada.

Ailleurs dans la province

La progression de la construction résidentielle s'étend à l'ensemble des centres urbains de la province. De janvier

à décembre 2002, 33 512 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres de 10 000 habitants et plus, soit une hausse de 53 % par rapport à 2001. Pour le Québec, il s'agit non seulement du plus haut niveau d'activité depuis 1991, mais aussi de la plus forte croissance de toutes les provinces canadiennes. Parmi les RMR québécoises, la plus forte augmentation a été enregistrée dans la région de Trois-Rivières (91 %). Viennent ensuite celles de Chicoutimi-Jonquière (77 %), de Québec (68 %), de Montréal (55 %), de Gatineau (54 %) et de Sherbrooke (47 %).

Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec

Toronto et Vancouver ne constituent plus les marchés locatifs les plus serrés parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Ce sont plutôt les trois plus grandes RMR du Québec qui affichent les taux d'inoccupation les plus faibles du pays : Québec (0,3 %), Gatineau (0,6 %) et Montréal (0,7 %). Parmi les autres RMR canadiennes, seule Kingston, avec 0,9 % de logements inoccupés, avait un taux d'inoccupation inférieur à 1 % en octobre dernier. Cette situation découle d'une forte hausse de la demande provoquée par l'excellente performance de l'emploi ainsi que par l'arrivée sur le marché de l'habitation des jeunes de 19 à 24 ans, qui sont plus nombreux que le groupe qui les précédait. De plus, la construction de logements collectifs est surtout axée sur les copropriétés et les résidences pour personnes âgées, tandis que celle de logements locatifs traditionnels est limitée. Dans les autres RMR du Québec, le taux d'inoccupation a atteint 1,8 % à Sherbrooke, 3 % à Trois-Rivières et 4,9 % à Chicoutimi-Jonquière.

Fait marquant de la dernière enquête, le taux d'inoccupation a fait un bond important à Toronto : il est passé de 0,9 % en 2001 à 2,5 %, en 2002. Pour la première fois depuis le début des années 1990, ce taux se situe au-dessus du niveau de 2 %. On a observé un repli important de la demande de logements locatifs en raison de la vigueur de l'accession à la propriété et de la détérioration de l'emploi pour les jeunes dans cette partie de l'Ontario. On note également une croissance de l'offre de logements locatifs non traditionnels, notamment de copropriétés à louer.

Dans la majorité des autres RMR du Canada, le taux d'inoccupation a augmenté au cours des douze derniers mois. Ces hausses, bien qu'inférieures à un point de pourcentage dans la plupart des cas, ont permis à plusieurs marchés locatifs de retrouver une plus grande fluidité. Pour l'ensemble du Canada, le taux d'inoccupation se situe maintenant à 1,7 %, comparativement à 1,1 % un an auparavant.

De façon générale au Québec, le taux d'inoccupation a tendance à être plus bas dans les grandes agglomérations urbaines. Ainsi, l'inoccupation des RMR québécoises (100 000 habitants et plus) était de 0,8 % en octobre 2002, alors qu'il était de 2,6 % pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants et de 5,5 % pour les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants.

Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2002 ?

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

Pour les recevoir, communiquer avec notre Service à la clientèle au 1-866-855-5711

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Québec

Activité/période	Propriétaire					Logement	Total
	Propriétaire-occupant *				Co-propriété	Locatif	
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Mises en chantier							
Quatrième trimestre 2002	504	58	3	16	185	370	1 136
Quatrième trimestre 2001	361	35	10	12	45	154	617
Cumul 2002 (Jan.-dec.)	2 327	172	45	118	503	1 117	4 282
Cumul 2001 (Jan.-dec.)	1 581	113	45	66	309	441	2 555
En construction **							
Quatrième trimestre 2002	457	52	7	20	274	743	1 553
Quatrième trimestre 2001	388	47	15	28	244	285	1 007
Achèvements							
Quatrième trimestre 2002	456	38	13	18	20	159	704
Quatrième trimestre 2001	496	28	8	14	24	22	592
Cumul 2002	2 256	163	53	135	482	659	3 748
Cumul 2001	1 527	94	46	54	102	648	2 471
Logements inoccupés **							
Quatrième trimestre 2002	52	10	9	1	12	22	106
Quatrième trimestre 2001	76	7	5	2	19	6	115
Logements écoulés							
Quatrième trimestre 2002	440	37	12	21	32	147	689
Quatrième trimestre 2001	485	30	16	12	38	41	622
Cumul 2002	2 280	160	49	136	489	600	3 714
Cumul 2001	1 502	108	47	52	157	659	2 525
Durée de l'inventaire (en mois)							
2002 Tendence	0,3	0,8	2,2	0,1	0,3	0,4	0,3
2001 Tendence	0,6	0,8	1,3	0,5	1,5	0,1	0,5

* Fait référence aux maisons unifamiliales individuelles, jumelées et en rangée et aux duplex possédés en tenure libre.

** À la fin de la période indiquée.

Source : SCHL

Tableau 2
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Québec

Zone/période	Propriétaire					Logement Locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appart.			
Zone 1 : Québec Basse-Ville, Vanier							
Quatrième trimestre 2002	0	0	0	0	49	39	88
Quatrième trimestre 2001	0	2	0	0	0	8	10
Cumul 2002	1	0	0	6	49	126	182
Cumul 2001	4	2	0	0	12	22	40
Zone 2 : Québec Haute-Ville							
Quatrième trimestre 2002	0	0	0	0	0	50	50
Quatrième trimestre 2001	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2002	0	0	0	0	10	50	60
Cumul 2001	0	0	0	0	120	5	125
Zone 3 : Québec Des Rivières, Ancienne-Lorette							
Quatrième trimestre 2002	50	10	0	2	18	84	164
Quatrième trimestre 2001	28	8	5	2	12	43	98
Cumul 2002	232	32	11	28	82	140	525
Cumul 2001	130	28	6	20	42	76	302
Zone 4 : Ste-Foy, Cap-Rouge, St-Augustin, Sillery							
Quatrième trimestre 2002	51	2	0	2	0	66	121
Quatrième trimestre 2001	35	3	0	0	27	47	112
Cumul 2002	262	14	12	2	88	407	785
Cumul 2001	179	9	5	0	115	124	432
Centre Nord (zones 1 à 4)							
Quatrième trimestre 2002	101	12	0	4	67	239	423
Quatrième trimestre 2001	63	13	5	2	39	98	220
Cumul 2002	495	46	23	36	229	723	1 552
Cumul 2001	313	39	11	20	289	227	899
Zone 5 : Val-Bélair, St-Émile, etc.							
Quatrième trimestre 2002	92	4	0	8	0	24	128
Quatrième trimestre 2001	64	6	0	2	0	0	72
Cumul 2002	456	20	0	24	0	27	527
Cumul 2001	307	16	0	8	0	0	331
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Quatrième trimestre 2002	91	6	0	2	8	3	110
Quatrième trimestre 2001	47	0	0	0	0	0	47
Cumul 2002	387	28	0	30	16	10	471
Cumul 2001	224	14	0	8	14	18	278

Tableau 2 (suite)
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Québec

Zone/période	Propriétaire					Logement Locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appart.			
Zone 7 : Grand Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.							
Quatrième trimestre 2002	94	4	0	0	110	11	219
Quatrième trimestre 2001	75	6	0	6	0	9	96
Cumul 2002	389	16	0	10	249	78	742
Cumul 2001	260	12	0	14	0	33	319
Périphérie Nord (zones 5 à 7)							
Quatrième trimestre 2002	277	14	0	10	118	38	457
Quatrième trimestre 2001	186	12	0	8	0	9	215
Cumul 2002	1 232	64	0	64	265	115	1 740
Cumul 2001	791	42	0	30	14	51	928
Rive-Nord (zones 1 à 7)							
Quatrième trimestre 2002	378	26	0	14	185	277	880
Quatrième trimestre 2001	249	25	5	10	39	107	435
Cumul 2002	1 727	110	23	100	494	838	3 292
Cumul 2001	1 104	81	11	50	303	278	1 827
Zone 8 : St-Jean-Chrysostôme, St-Nicolas, etc.							
Quatrième trimestre 2002	77	14	3	2	0	64	160
Quatrième trimestre 2001	82	8	5	2	0	43	140
Cumul 2002	398	26	22	14	3	195	658
Cumul 2001	358	24	5	10	0	87	484
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Quatrième trimestre 2002	49	18	0	0	0	29	96
Quatrième trimestre 2001	30	2	0	0	6	4	42
Cumul 2002	202	36	0	4	6	84	332
Cumul 2001	119	8	29	6	6	76	244
Rive-Sud (zones 8 et 9)							
Quatrième trimestre 2002	126	32	3	2	0	93	256
Quatrième trimestre 2001	112	10	5	2	6	47	182
Cumul 2002	600	62	22	18	9	279	990
Cumul 2001	477	32	34	16	6	163	728
TOTAL RMR DE QUÉBEC							
Quatrième trimestre 2002	504	58	3	16	185	370	1 136
Quatrième trimestre 2001	361	35	10	12	45	154	617
Cumul 2002	2 327	172	45	118	503	1 117	4 282
Cumul 2001	1 581	113	45	66	309	441	2 555

Source : SCHL

Tableau 3**Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - Quatrième trimestre
Région métropolitaine de Québec**

Type	Moins de 80 000 \$		80 000 \$ à 99 999 \$		100 000 \$ à 119 999 \$		120 000 \$ à 149 999 \$		150 000 \$ et plus	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Individuelles	4	17	20	25	41	89	144	161	231	193
Jumelées	2	10	30	17	2	3	3	0	0	0
Total	6	27	50	42	43	92	147	161	231	193
Part de marché (indiv.)	0,9%	3,5%	4,5%	5,2%	9,3%	18,4%	32,7%	33,2%	52,5%	39,8%

Source : SCHL

Tableau 4**Offre de logements / Quatrième trimestre 2002
Région métropolitaine de Québec**

Marché visé	En construction	Logements inoccupés	Offre totale court terme	Écoulement mensuel*	Durée de l'offre totale de court terme (en mois)
	Quatrième trimestre 2002			Tendance 2002	
Propriétaire-occupant	536	72	608	218,8	2,8
Copropriété	274	12	286	40,8	7,0
Locatif	743	22	765	50,0	15,3
Total	1 553	106	1 659	309,5	5,4
	Quatrième trimestre 2001			Tendance 2001	
Propriétaire-occupant	478	90	568	142,4	4,0
Copropriété	244	19	263	13,1	20,1
Locatif	285	6	291	54,9	5,3
Total	1 007	115	1 122	210,4	5,3

* Moyenne de l'écoulement des 12 derniers mois.

Source : SCHL

Service à la clientèle

au

Tél.: 1 866 855-5711

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

Tableau 5
Tableau de bord de l'économie
Région métropolitaine de Québec

	4ème trim.	3ème trim.	4ème trim.	Tendance		Variation (%)
	2002	2002	2001	2002	2001	Tendance
Marché du travail						
Nombre d'emplois (000)	356,9	366,5	345,9	358,6	339,0	5,8
Taux de chômage	5,4	6,1	6,8	6,3	7,8	s / o
Taux hypothécaires (1)						
1 an	5,0	5,3	4,7	5,2	6,1	s / o
5 ans	6,8	6,9	6,9	7,0	7,4	s / o
Taux d'inflation						
IPC, 1992 = 100	117,6	117,0	113,7	116,2	113,8	2,0
Indice de prix des maisons neuves (1992 = 100)						
Maison	115,0	111,6	106,1	111,0	105,8	5,3
Terrain	109,4	107,4	106,1	107,6	105,5	2,1
Total	113,1	110,0	105,4	109,6	105,1	4,5
Indice de confiance des consommateurs (désais.)						
1991 = 100 (2)	127,9	129,6	110,5	131,4	114,4	17,0
Ventes SIA						
Total résidentiel	1 526	1 196	1 691	7 202	7 072	1,8
Prix médian des maisons individuelles	110 000	109 000	96 000	104 768	92 367	13,4

Notes : 1) Canada 2) Province de Québec.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, Chambre Immobilière de Québec.

Obtenez à faible coût des données sur le marché de Québec

Chaque marché de l'habitation est particulier et il est impossible de répondre à tous les besoins dans une seule publication. Cependant, nous sommes en mesure de satisfaire vos demandes spécifiques pour vous aider à mieux comprendre votre marché.

En plus de vous fournir des statistiques couvrant une longue période, nous pouvons produire des compilations spéciales en fonction de vos critères.

Contactez-nous!

Tél. : 1 866 855-5711

Définitions et concepts

NOTE AUX LECTEURS : Avant juillet 2002, le *Relevé des mises en chantier et des achèvements* réalisé par la SCHL était fondé sur le dénombrement mensuel de l'activité 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. Ce rapport trimestriel sur le marché du logement fournit des données et des analyses sur les tendances par marchés visés pour la région métropolitaine de Québec.

MARCHÉS VISÉS - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) 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 aient été signalées.

ACHÈVEMENTS - Logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés et, 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 inoccupés.

OFFRE TOTALE - COURT TERME - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS - Logements récemment 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 de logements écoulés du mois courant correspond au nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés au cours du mois courant.

DURÉE DE L'INVENTAIRE - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

DURÉE DE L'OFFRE TOTALE DE COURT TERME - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés et en construction, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et en construction et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

Zones de la région métropolitaine de Québec

Zones	Quartiers et Municipalités	Grandes zones
1	Québec Basse-Ville, Vanier	Centre Nord
2	Québec Haute-Ville	Centre Nord
3	Québec Des Rivières (Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf), Ancienne-Lorette	Centre Nord
4	Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Augustin	Centre Nord
5	Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, Lac St-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac St-Joseph, Ste-Catherine-de-la-J.-C., Fossambault	Périphérie Nord
6	Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury	Périphérie Nord
7	Beauport, Ste-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île-d'Orléans	Périphérie Nord
8	Charny, St-Romuald, St-Jean-Chrysostôme, St-Nicolas, St-Rédempteur, Breakeyville, St-Lambert, St-Étienne	Rive-Sud
9	Lévis, Pintendre, St-Joseph-de-Lévy, St-Étienne-de-Beaumont	Rive-Sud

Actualités habitation est publié 4 fois par année pour le marché de Québec. L'abonnement annuel pour **Actualités habitation** de Québec est de 55,00 \$ plus taxes. Pour d'autres 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, 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 ne 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.