

A

CTUALITÉS

Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Meilleure performance des mises en chantier résidentielles depuis 1994

La construction domiciliaire débute l'année en force dans la région de Québec. Les derniers résultats confirment que le premier trimestre a permis le départ de 564 mises en chantier. Il s'agit d'une hausse de 36 % par rapport à la même période l'an dernier et du premier trimestre le plus actif depuis 1994. La construction de maisons unifamiliales (+70 %) et de logements locatifs (+113 %) est responsable de cette excellente performance. Du côté de la maison unifamiliale, les taux hypothécaires avantageux, la bonne performance de l'emploi et le marché de la revente de plus en plus serré ont exercé des pressions à la hausse sur la construction

de nouvelles propriétés. La situation qui prévaut sur le marché locatif, avec un taux d'inoccupation de 0,6 % et la progression des montants exigés pour la location, a pour sa part encouragé le début de nouveaux projets.

De son côté, la construction de logements en copropriété tire de l'arrière en ce début d'année avec 32 nouvelles unités, contre 116 au premier trimestre de 2001. Ce retard devrait toutefois être de courte durée car plusieurs nouveaux ensembles de copropriétés devraient se concrétiser au cours des prochains mois.

suite à la page suivante

VOLUME 5, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

Analyse

Meilleure performance des mises en chantier résidentielles depuis 1994 1

Bilan provincial 2

Le programme
LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC 2

Tableaux

1. Sommaire des activités par marché visé 3

2. Mises en chantier par zone et par marché visé 4

3. Maisons détachées et jumelées écoulees par gamme de prix 6

4. Offre de logements 6

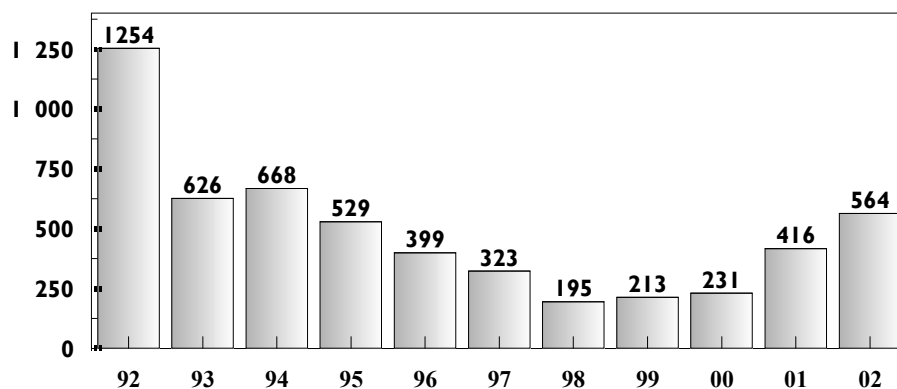
6. Tableau de bord de l'économie 7

Définitions et concepts 8

Zones de la région métropolitaine de Québec 8

Mises en chantier - Premier trimestre

Logements Tous les types d'habitations



Source : SCHL



AU CŒUR DE L'HABITATION

Canada

Bilan provincial

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec, 5 580 mises en chantier ont été dénombrées entre janvier et mars 2002. Ce résultat pour le premier trimestre représente un niveau supérieur de 57 % à celui enregistré au cours de la même période en 2001. Cette progression est attribuable à de forts volumes de construction dans l'ensemble des régions métropolitaines de la province.

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez communiquer avec :

Jean-François Dion

Analyste principal de marché
Tél. : (418) 649-8101

jfdion@schl.ca

Le programme LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC

Dans un contexte de rareté de logements à louer dans plusieurs centres urbains du Québec, les gouvernements du Canada et du Québec se sont rapidement entendus pour mettre en place un programme visant le logement abordable. Le 21 décembre 2001, les deux gouvernements ont convenu d'injecter plus de 323,3 M\$ afin d'augmenter l'offre de logements abordables au Québec, soit 161,65 M\$ versés par le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, 104 M\$ accordés par le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), et 57 M\$ provenant des municipalités concernées. Le programme, lancé officiellement le 5 mars dernier, permettra la réalisation de 6 500 logements à loyer abordable dans l'ensemble de la province en 2002 et 2003.

Note : Le texte suivant est extrait du dépliant «Agir pour l'habitation», Volet privé, SCHL et SHQ.

Un programme en deux volets

Le volet social et communautaire s'adresse aux organismes du milieu, à but non lucratif, qui veulent mettre en oeuvre des projets d'habitations, soit quelque 5 000 unités résidentielles, destinés aux ménages à revenu faible ou modeste.

Le volet «privé» du programme veut stimuler la réalisation de logements dont les loyers seront abordables pour des ménages à revenu moyen. Il s'applique principalement sur le territoire des municipalités qui connaissent de faibles taux d'inoccupation des logements locatifs et qui requièrent un nombre important de nouveaux logements pour contrer cette pénurie.

Ce volet du programme s'adresse principalement à des promoteurs du secteur privé et vise la réalisation de logements locatifs uniquement par le biais de la construction neuve ou par le recyclage d'un bâtiment n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle.

Une aide financière à la réalisation de logements

L'aide financière (volet privé) se situera entre 10 600 \$ et 12 500 \$ pour un logement de deux chambres à coucher. Elle correspondra à un montant forfaitaire variable, établi selon la localisation et la typologie des logements réalisés (studio, 1, 2 ou 3 chambres à coucher..).

La municipalité assume 15 % du montant total de l'aide financière pour chacun des projets.

Le loyer mensuel maximum, qui varie selon la typologie des logements, est fixé par la municipalité, selon les directives de la SHQ. Il devrait se situer, au départ, autour de 700 \$ pour un logement chauffé de deux chambres à coucher.

Le propriétaire s'engage à respecter ces loyers maximaux ainsi que les hausses subséquentes autorisées, et ce, pendant une période de 10 ans suivant la fin des travaux. De plus, le propriétaire ne peut, pendant ces 10 ans, convertir le mode de propriété des logements en copropriété divisée.

La municipalité, un rôle de premier plan

Maître d'œuvre de l'ensemble du programme Logement abordable Québec, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a établi, pour

le volet privé du programme, des critères de base que doit respecter une municipalité participante dans l'élaboration de son propre programme de logement abordable. La SHQ participe financièrement à l'application du programme municipal qu'elle a dûment approuvé.

En ce qui concerne Québec

Dans le cadre d'une tournée du Québec ayant pour thème « Agir maintenant pour les villes », le gouvernement du Québec et la municipalité de Québec se sont rencontrés et ont fait l'annonce que, grâce aux investissements liés au programme de logement abordable, environ 900 nouveaux logements seront réalisés sur le territoire d'ici 2003.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la Société d'habitation du Québec (SHQ) en composant les numéros suivants :

À Québec :
(418) 643-7676

Partout ailleurs au Québec :
1 800 463-4315 (sans frais)

Source : Dépliant «Agir pour l'habitation, Logement Abordable Québec, Volet privé», SCHL et SHQ

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

Activité / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant (unifamiliale)*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appart.			
Mises en chantier							
Premier trimestre 2002	363	28	4	24	32	113	564
Premier trimestre 2001	207	12	16	12	116	53	416
Cumulatif 2002 (Jan.-mars)	363	28	4	24	32	113	564
Cumulatif 2001 (Jan.-mars)	207	12	16	12	116	53	416
En construction **							
Premier trimestre 2002	460	45	14	30	141	327	1 017
Premier trimestre 2001	318	30	20	16	146	510	1 040
Achèvements							
Premier trimestre 2002	291	26	5	26	135	71	554
Premier trimestre 2001	224	16	12	6	6	35	299
Cumulatif 2002	291	26	5	26	135	71	554
Cumulatif 2001	224	16	12	6	6	35	299
Inoccupés **							
Premier trimestre 2002	91	15	4	0	21	8	139
Premier trimestre 2001	92	22	6	0	50	9	179
Écoulement							
Premier trimestre 2002	276	18	6	28	133	69	530
Premier trimestre 2001	183	15	12	6	23	43	282
Cumulatif 2002	276	18	6	28	133	69	530
Cumulatif 2001	183	15	12	6	23	43	282
Durée de l'inventaire (en mois)							
Tendance 2002	0,7	1,6	1,2	0,0	1,0	0,1	0,6
Tendance 2001	0,9	2,6	1,3	0,0	2,2	0,2	1,0

* Fait référence aux maisons unifamiliales individuelle, jumelées et en rangée et aux appartements (duplex et maisons avec logement) 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

<i>Zone / période</i>	<i>Propriétaire</i>					<i>Locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propriétaire-occupant (unifamiliale)</i>				<i>Co-propriété</i>		
	<i>Individuelle</i>	<i>Jumelée</i>	<i>En rangée</i>	<i>Appart.</i>			
Zone 1 : Québec Basse-Ville, Vanier							
Premier trimestre 2002	0	0	0	4	0	0	4
Premier trimestre 2001	0	0	0	0	0	8	8
Cumulatif 2002	0	0	0	4	0	0	4
Cumulatif 2001	0	0	0	0	0	8	8
Zone 2 : Québec Haute-Ville							
Premier trimestre 2002	0	0	0	0	10	0	10
Premier trimestre 2001	0	0	0	0	110	0	110
Cumulatif 2002	0	0	0	0	10	0	10
Cumulatif 2001	0	0	0	0	110	0	110
Zone 3 : Québec Des Rivières, Ancienne-Lorette							
Premier trimestre 2002	32	6	4	2	16	0	60
Premier trimestre 2001	22	6	1	0	0	33	62
Cumulatif 2002	32	6	4	2	16	0	60
Cumulatif 2001	22	6	1	0	0	33	62
Zone 4 : Ste-Foy, Cap-Rouge, St-Augustin, Sillery							
Premier trimestre 2002	51	4	0	0	0	6	61
Premier trimestre 2001	26	0	0	0	0	0	26
Cumulatif 2002	51	4	0	0	0	6	61
Cumulatif 2001	26	0	0	0	0	0	26
Centre Nord (zones 1 à 4)							
Premier trimestre 2002	83	10	4	6	26	6	135
Premier trimestre 2001	48	6	1	0	110	41	206
Cumulatif 2002	83	10	4	6	26	6	135
Cumulatif 2001	48	6	1	0	110	41	206
Zone 5 : Val-Bélair, St-Émile, etc.							
Premier trimestre 2002	74	4	0	8	0	0	86
Premier trimestre 2001	43	0	0	0	0	0	43
Cumulatif 2002	74	4	0	8	0	0	86
Cumulatif 2001	43	0	0	0	0	0	43
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Premier trimestre 2002	52	4	0	4	0	0	60
Premier trimestre 2001	20	2	0	2	6	0	30
Cumulatif 2002	52	4	0	4	0	0	60
Cumulatif 2001	20	2	0	2	6	0	30

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

Zone / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant (unifamiliale)				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appart.			
Zone 7 : Beauport, Boischatel, Île d'Orléans, etc.							
Premier trimestre 2002	41	2	0	0	0	8	51
Premier trimestre 2001	32	0	0	6	0	0	38
Cumulatif 2002	41	2	0	0	0	8	51
Cumulatif 2001	32	0	0	6	0	0	38
Périphérie Nord (zones 5 à 7)							
Premier trimestre 2002	167	10	0	12	0	8	197
Premier trimestre 2001	95	2	0	8	6	0	111
Cumulatif 2002	167	10	0	12	0	8	197
Cumulatif 2001	95	2	0	8	6	0	111
Rive-Nord (zones 1 à 7)							
Premier trimestre 2002	250	20	4	18	26	14	332
Premier trimestre 2001	143	8	1	8	116	41	317
Cumulatif 2002	250	20	4	18	26	14	332
Cumulatif 2001	143	8	1	8	116	41	317
Zone 8 : St-Jean-Chrysostôme, St-Nicolas, etc.							
Premier trimestre 2002	89	4	0	6	0	74	173
Premier trimestre 2001	46	4	0	0	0	12	62
Cumulatif 2002	89	4	0	6	0	74	173
Cumulatif 2001	46	4	0	0	0	12	62
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Premier trimestre 2002	24	4	0	0	6	25	59
Premier trimestre 2001	18	0	15	4	0	0	37
Cumulatif 2002	24	4	0	0	6	25	59
Cumulatif 2001	18	0	15	4	0	0	37
Rive-Sud (zones 8 et 9)							
Premier trimestre 2002	113	8	0	6	6	99	232
Premier trimestre 2001	64	4	15	4	0	12	99
Cumulatif 2002	113	8	0	6	6	99	232
Cumulatif 2001	64	4	15	4	0	12	99
TOTAL QUÉBEC MÉTRO							
Premier trimestre 2002	363	28	4	24	32	113	564
Premier trimestre 2001	207	12	16	12	116	53	416
Cumulatif 2002	363	28	4	24	32	113	564
Cumulatif 2001	207	12	16	12	116	53	416

Source : SCHL

Tableau 3

Maisons détachées et jumelées écoulées par gamme de prix - Premier 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
Détachée	12	16	29	48	36	46	91	32	108	41
Jumelée	7	7	11	6	0	1	0	1	0	0
Total	19	23	40	54	36	47	91	33	108	41
Part de marché	6%	12%	14%	27%	12%	24%	31%	17%	37%	21%

Source : SCHL

Tableau 4

Offre de logements / Premier trimestre 2002 Région métropolitaine de Québec

Marché visé	En construction	Unités inoccupées	Offre totale court terme	Écoulement mensuel*	Durée de l'offre totale de court terme (en mois)
	Premier trimestre 2002			Tendance 2002	
Propriétaire-occupant	549	110	659	152	4,3
Copropriété	141	21	162	22	7,5
Locatif	327	8	335	57	5,9
Total	1 017	139	1 156	230	5,0
	Premier trimestre 2001			Tendance 2001	
Propriétaire-occupant	384	120	504	122	4,0
Copropriété	146	50	196	22	8,7
Locatif	510	9	519	38	13,7
Total	1 040	179	1 219	182	6,7

* Moyenne de l'écoulement des 12 derniers mois.

Source : SCHL

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

	<i>1er trim.</i> 2002	<i>4ème trim.</i> 2001	<i>1er trim.</i> 2001	<i>Tendance (jan.-mars)</i>		<i>Variation (%)</i> Tendance
				2002	2001	
Marché du travail						
Nombre d'emplois (000)	342,7	345,9	332,5	342,7	332,5	3,1
Taux de chômage	7,7	6,8	7,7	7,7	7,7	s / o
Taux hypothécaires (1)						
1 an	4,8	4,7	7,1	4,8	7,1	s / o
5 ans	7,1	6,9	7,6	7,1	7,6	s / o
Taux annuel d'inflation						
Classification de 1996	1,5	1,3	2,5	1,5	2,5	s / o
Indice de prix des maisons neuves (1992=100)						
Maison	107,5	106,1	104,7	107,5	104,7	2,7
Terrain	106,4	106,1	104,9	106,4	104,9	1,4
Total	106,5	105,4	104,1	106,5	104,1	2,3
Indice de confiance des consommateurs						
1991=100 (2)	131,2	113,9	114,8	131,2	114,8	14,3
Ventes SIA						
Total résidentiel	2 609	1 691	2 139	2 609	2 139	22,0
Prix médian des maisons individuelles	95 299	92 367	89 641	95 299	89 641	6,3

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. : (418) 649-8080

Définitions et concepts

MARCHÉS VISÉS - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, 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.

ÉCOULEMENT - 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 plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter notre service à la clientèle au 1 866 855-5711.

© 2002 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.

R

ÉSUMÉ DES

Québec

Printemps - Été 2002

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le marché immobilier fonctionne à plein régime

FAITS SAILLANTS

- ✓ En raison des faibles taux hypothécaires et de la bonne tenue du marché de l'emploi, le nombre de transactions SIA (*) atteindra un nouveau record en 2002 avec 7 300 ventes. En 2003, une légère baisse est attendue.
- ✓ Grâce à un marché favorable aux vendeurs, le prix des maisons individuelles existantes augmentera d'environ 7 % cette année et de 5 % l'an prochain.
- ✓ Le nombre de propriétés à vendre chutera à nouveau en 2002 pour se stabiliser l'an prochain.
- ✓ La construction résidentielle affichera une forte croissance de 37 % en 2002 (3 500 unités), suivi d'une hausse plus modérée de 3 % en 2003 (3 600 unités).

- ✓ En raison de la diminution du choix sur le marché de la revente, la construction unifamiliale connaîtra une hausse en 2002 avant de fléchir quelque peu en 2003.
- ✓ La construction de logements locatifs sera stimulée par la rareté de logements à louer et par le programme de logements abordables.
- ✓ Le taux d'inoccupation des logements locatifs, qui a diminué pour une quatrième année consécutive en 2001, devrait se stabiliser cette année avant de remonter l'an prochain, grâce à la reprise de la construction.
- ✓ La croissance des loyers sera légèrement au-dessus du taux d'inflation cette année et l'an prochain.

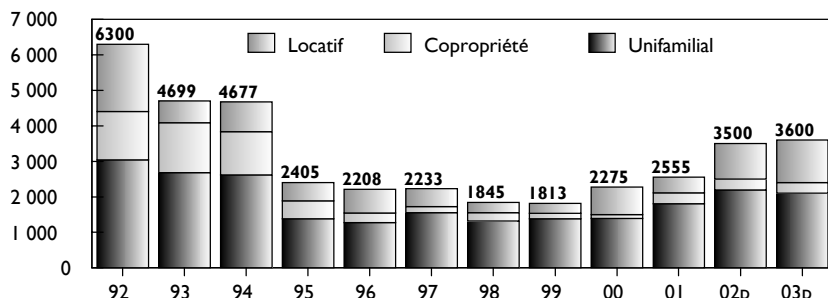
(*) Le Service inter-agences (SIA) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

SOMMAIRE

- 1 Le marché immobilier fonctionne à plein régime
- 2 Un marché de la revente qui fracasse tous les records
- 2 Forte reprise de la construction résidentielle
- 3 L'inoccupation demeurera faible dans le marché locatif
- 3 Les taux hypothécaires afficheront des hausses modérées
- 3 Ralentissement de la croissance de l'emploi dans la région métropolitaine de Québec
- 4 **Tableau des prévisions**

Reprise de la construction domiciliaire

Nombre de mises en chantier



Source : SCHL
p : prévisions de la SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

UN MARCHÉ DE LA REVENTE QUI FRACASSE TOUS LES RECORDS

Encore cette année, le marché de la revente fracassera le record établi l'année précédente. Après avoir vu 2001 atteindre de nouveaux sommets avec plus de 7 000 ventes SIA, l'année 2002 réécrira le livre d'histoire de la revente avec 7 300 transactions. Cette croissance attendue de 3 % sera une nouvelle fois attribuable au climat économique favorable, et aux taux hypothécaires abordables qui perdurent. Toutefois, la croissance sera moindre que celle enregistrée en 2001 étant donné que plusieurs consommateurs avaient à ce moment décidé de devancer leur décision d'achat afin de profiter des taux hypothécaires qui avaient atteint un plancher historique. Le nombre de ménages ayant devancé leur décision d'achat en 2001 et 2002, le choix de plus en plus restreint sur le marché de l'existant et la remontée des taux d'intérêt contribueront au fléchissement des ventes en 2003. Le recul sera de l'ordre de 6 % et le nombre de transactions s'élèvera à 6 900, la troisième meilleure performance annuelle de la revente.

Parallèlement à la hausse des ventes, le nombre de propriétés à vendre ne cesse de diminuer à Québec et le choix devient par conséquent de plus en plus restreint. Le replis sera de 23 % en 2002, totalisant ainsi 3 500 propriétés inscrites à vendre. On s'attend toutefois à ce que ce nombre se stabilise en 2003.

FORTE REPRISE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Depuis 1994, l'activité de la construction résidentielle avait connu une période de repli dans la région métropolitaine de Québec. Ce n'est que depuis l'année 2000 qu'on observe une croissance plus soutenue des mises en chantier. Au cours de la première moitié des années 90, le niveau de construction était supérieur à la formation annuelle de ménages, traduisant ainsi un phénomène de sur-construction. Cependant, la seconde moitié de cette décennie avait fait place à une sous-construction par rapport au nombre de nouveaux ménages, permettant ainsi de réduire de façon substantielle les inventaires. Après avoir vu ériger 2 555 demeures en 2001, le volume de construction augmentera à 3 500 unités cette année et à 3 600 en 2003. Il s'agit ici de hausses de 37 % et 3 % respectivement.

La progression attendue sera soutenue en grande partie par la construction d'appartements locatifs. En effet, la pénurie qui prévaut sur le marché de la location de logements fait en sorte que plusieurs projets démarreront cette année et l'an prochain. Le nombre de logements construits fera plus que doubler cette année pour atteindre 1 000 unités et 1 200 en 2003.

Conséquence de la progression des ventes et de la réduction de l'offre, le marché s'est resserré et continue à avantager les vendeurs. Le nombre de vendeurs pour un acheteur, qui est considéré équilibré aux alentours de 10, avait atteint 7,7 en 2001. Pour l'année en cours et l'an prochain, on prévoit environ 6 vendeurs pour un acheteur, le plus faible ratio jamais enregistré depuis que ces chiffres sont compilés, soit depuis la fin des années 80.

Évidemment, un marché plus serré et à l'avantage des vendeurs soutient la croissance des prix. Après plusieurs années de faible progression, on s'attend à ce que le prix d'une maison individuelle croisse de 7 % en 2002 pour atteindre 99 000 \$ en moyenne. La progression des prix sera moins forte en 2003, mais le prix moyen d'une propriété franchira la barre des 100 000 \$ pour atteindre 103 500 \$, soit une hausse de 5 %.

La maison individuelle est toujours le produit le plus populaire, mais on note une progression importante des copropriétés et des duplex à vendre, deux produits pouvant constituer un substitut à la location. Sur ce marché, la hausse du loyer et la difficulté de se trouver un logement ont poussé plusieurs locataires à se tourner vers l'accès à la propriété.

Du côté des maisons unifamiliales, la bonne tenue de l'emploi, la diminution du nombre de propriétés à vendre sur le marché existant et les taux hypothécaires abordables sont tous des facteurs qui contribueront à la croissance des mises en chantier en 2002. La progression sera de 22 % sur l'ensemble de l'année. En 2003, l'augmentation des taux hypothécaires et l'impact d'une croissance plus modérée de l'emploi attendue en 2002 fera fléchir de 5 % le nombre de nouvelles maisons.

Le mouvement vers les gammes de prix plus dispendieuses se poursuivra, les résidences de plus de 120 000 \$ occupant une part croissante des mises en chantier. Les acheteurs d'une maison neuve sont généralement prêts à payer un prix supérieur pour obtenir un produit correspondant plus précisément à leurs besoins. De plus, il s'agit souvent de deuxièmes acheteurs qui disposent d'une mise de fonds plus importante.

Pour ce qui est des copropriétés, quelques projets sont attendus et ce segment du marché de l'habitation devrait être stable pour 2002 et 2003 à 300 unités. La forte diminution du nombre de vendeurs par acheteur sur le marché existant pour ce produit depuis deux ans a fait en sorte que les promoteurs sont plus enclins à démarrer de nouveaux projets.

*Pour plus d'information au sujet de la présente publication,
communiquez avec :*

Jean-François Dion
(418) 649-8101
jfdion@schl.ca

L'INOCCUPATION DEMEURERA FAIBLE DANS LE MARCHÉ LOCATIF

Après quatre années d'importantes baisses, le taux d'inoccupation du marché locatif s'est retrouvé en 2001 sous la barre de 1 % pour la première fois depuis 1976. La proportion de logements vacants ne s'élève plus maintenant qu'à 0,8 % dans la région de Québec.

Le faible volume de construction locative au cours des dernières années, ainsi que l'amélioration de l'emploi, particulièrement du côté des jeunes, sont responsables de la situation qui prévaut actuellement sur ce marché. La situation prévaudra encore pour 2002 et le taux d'inoccupation demeurera à 0,8 %. Cependant, avec l'arrivée de nouveaux logements en 2002 et 2003, la proportion d'appartements vacants augmentera progressivement pour atteindre 1,4 % l'an prochain.

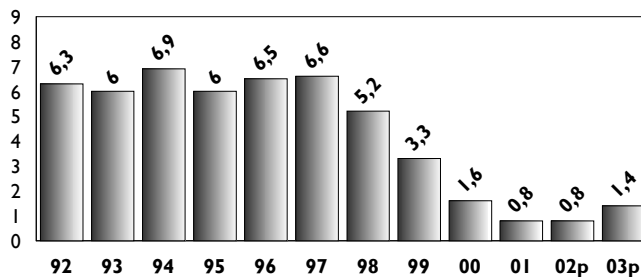
La rareté qui prévaut sur le marché locatif aura pour effet de faire progresser les loyers de 3 % au cours des deux prochaines années, un rythme légèrement supérieur à l'inflation anticipée qui devrait tourner autour de 2 %.

LES TAUX HYPOTHÉCAIRES AFFICHERONT DES HAUSSES MODÉRÉES

À l'automne dernier et au cours des premières semaines de l'année, les taux hypothécaires atteignaient leur niveau le plus bas depuis 40 ans. Par exemple, le taux officiel pour un terme de 5 ans était alors à 6,6 %. Depuis, l'économie a redémarré, de sorte que la période d'assouplissement monétaire de la Banque du Canada est terminée. Puisque les taux hypothécaires à court terme sont largement influencés par le taux directeur, ceux-ci ne peuvent qu'augmenter au cours des prochains mois. Pour ce qui est des prêts à plus longue échéance, c'est le marché obligataire qui dicte le pas aux taux hypothécaires. Au fur et à mesure que l'activité économique reprendra du

L'inoccupation demeurera faible

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL (enquête sur les logements locatifs)
p : prévisions SCHL

Du côté des résidences pour personnes âgées, les perspectives démographiques indiquent que ce marché continuera à bien se porter au cours des prochaines années.

tonus et que les investisseurs retourneront graduellement vers les marchés boursiers, les taux obligataires remonteront eux aussi. Par exemple, au moment d'aller sous presse, le taux pour un prêt hypothécaire de 5 ans était déjà passé à 7,30 %. Les consommateurs ont donc eu raison de se dépêcher afin de profiter des taux exceptionnellement bas des derniers mois.

Bien que la tendance soit à la hausse, il ne faut pas craindre pour autant une flambée des taux hypothécaires. Ceux-ci demeureront à des niveaux historiquement bas. L'inflation étant maîtrisée, les hausses seront modérées et les perspectives d'évolution des taux restent encourageantes. Le taux pour un terme de 5 ans ne devrait pas excéder 8 % en 2002. Par contre, celui-ci pourrait légèrement dépasser ce seuil en 2003.

RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DE L'EMPLOI DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

Après une augmentation de plus de 12 000 emplois en 2001, la région de Québec enregistrera une croissance plus modérée en 2002. Un peu moins de 5 000 emplois seront créés dans la région métropolitaine, soit une hausse de 1,4 % comparativement à 2001. En 2003, la hausse sera légèrement supérieure avec près de 6 000 nouveaux emplois, une augmentation de 1,7 %.

À l'échelle nord-américaine, on a connu un ralentissement de l'économie après les événements du 11 septembre. La région de Québec a résisté quelques temps à ce repli, mais certains

secteurs seront touchés par le ralentissement en 2002. Le secteur manufacturier axé vers les États-Unis, le secteur des transports, particulièrement le transport aérien et le secteur du tourisme seront les plus touchés dans la région.

Cependant, le secteur public est en train de réembaucher et la région de Québec, qui regroupe environ 40 % des postes de la fonction publique provinciale, pourra en profiter. Ces emplois, qui seront principalement destinés aux jeunes travailleurs, permettront sans doute de diminuer l'exode du groupe des 25 à 45 ans vers la métropole.

Ainsi, malgré une croissance de l'emploi plus modeste, le marché du travail demeurera dynamique et permettra de soutenir le marché de l'habitation.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Québec

Printemps - Été 2002

	2000	2001	2002p	Var. (%)	2003p	Var. (%)
MARCHÉ EXISTANT						
Inscriptions actives S.I.A.	5 625	4 519	3 500	-23 %	3 500	0 %
Ventes S.I.A.						
Total	6 267	7 072	7 300	3 %	6 900	-6 %
Individuelle	4 232	4 631	4 750	3 %	4 450	-6 %
Jumelée / en rangée	967	1 065	1 075	1 %	1 025	-5 %
Copropriété	855	1 113	1 175	6 %	1 125	-4 %
Duplex	213	263	300	14 %	300	0 %
Prix médian S.I.A. (\$)						
Individuelle	88 993	92 367	99 000	7 %	103 500	5 %
Jumelée / en rangée	73 421	75 392	79 500	6 %	82 000	3 %
Copropriété	72 265	72 972	76 000	4 %	78 000	3 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	2 275	2 555	3 500	37 %	3 600	3 %
Prop.-occupant (unifamilial)	1 391	1 805	2 200	22 %	2 100	-5 %
Copropriété	112	309	300	-3 %	300	0 %
Locatif	772	441	1 000	127 %	1 200	20 %
Prix médian (\$)						
Individuelle	101 700	104 250	108 400	4 %	112 200	4 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (%) (oct.)	1,6 %	0,8 %	0,8 %	--	1,4 %	--
Variation des loyers (%)	1,4 %	3,8 %	3,0 %	--	3,0 %	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	7,85 %	6,14 %	5,36 %	--	6,52 %	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	8,35 %	7,41 %	7,62 %	--	8,44 %	--
Nombre d'emplois	326 650	338 950	343 700	1,4 %	349 500	1,7 %
Taux de chômage (%)	8,0 %	7,8 %	7,7 %	--	7,5 %	--

p : prévisions de la SCHL

Sources des données : SCHL, Statistique Canada, Service Inter-Agences (Chambre immobilière de Québec)

© 2002 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 microfilm, 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 opi-

nions 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.