

A

CTUALITÉS

Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Léger recul de la construction résidentielle dans la région de Québec au deuxième trimestre

La construction résidentielle a enregistré un léger recul au deuxième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. D'après les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 665 logements ont été mis en chantier entre avril et juin 2003, une baisse de 4 % par rapport à la même période en 2002.

Les derniers résultats mettent fin à une série de quinze trimestres consécutifs de hausse des mises en chantier. Toutefois, il ne faudrait pas en conclure pour autant que la construction résidentielle entame une période de déclin. Les derniers chiffres doivent être remis en contexte. En effet, il faut se rappeler que les mises en chantier du deuxième trimestre de l'an dernier avaient été gonflées par le début des travaux de construction du complexe « La Volière », dans le secteur de Sainte-Foy,

un immeuble comprenant 328 logements locatifs. C'est la raison pour laquelle les mises en chantier de ce type d'habitations affichent un recul de 36 % comparativement à 2002.

Pour leur part, les mises en chantier d'habitations destinées à la propriété continuent de croître. La hausse la plus forte (43 % de plus qu'au cours de la même période l'an dernier) a été observée dans le secteur des logements en copropriété, où l'on compte 219 nouvelles unités au deuxième trimestre. Du côté des maisons unifamiliales, on a enregistré 1 129 mises en chantier, une augmentation de 3 % par rapport à 2002.

Le bilan de la première moitié de l'année témoigne de la vigueur de la construction résidentielle dans la région de Québec. Au

suite à la page suivante

VOLUME 6, NUMÉRO 2,
DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

Analyse

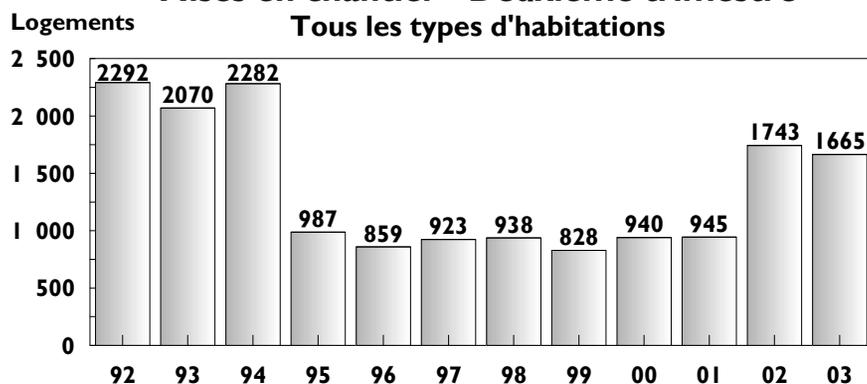
Léger recul de la construction résidentielle dans la région de Québec au deuxième trimestre	1
Ailleurs au Québec	2
Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité?	2

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 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 - Deuxième trimestre
Tous les types d'habitations

Source : SCHL

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

total, on a dénombré 2 735 nouveaux logements, soit 19 % de plus qu'au cours de la même période l'an dernier. Les mises en chantier étaient en hausse pour tous les types d'habitations. Encore une fois, c'est la construction de logements en copropriété qui affiche la plus forte augmentation : 483 unités, soit plus du double de l'an dernier. Pour sa part, la construction de maisons unifamiliales a connu une hausse de 8 %. La progression des mises en chantier de ces deux types d'habitations est attribuable au manque de propriétés existantes à vendre, à la faiblesse des taux d'intérêt et à la bonne performance de l'emploi dans la région au cours des dernières années. Comme le manque de propriétés à vendre est plus marqué dans les gammes de prix les plus

abordables, on remarque de plus fortes hausses des mises en chantier de maisons jumelées et de duplex. On constate également un regain de la construction de logements en copropriété offerts à des prix parfois inférieurs à 70 000 \$.

Malgré le recul observé au deuxième trimestre, la construction de logements locatifs a tout de même affiché une hausse minime durant les six premiers mois de l'année (606 contre 602 l'an dernier). La pénurie de logements à louer incite évidemment les promoteurs à démarrer la construction de nouveaux ensembles locatifs. De plus, l'arrivée graduelle de nouveaux logements sociaux contribue à accroître le volume des mises en chantier de logements locatifs.

Ailleurs au Québec

L'augmentation de la construction résidentielle s'étend à l'ensemble de la province. Depuis le début de l'année, 18 049 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, une hausse de 8 % comparativement à la première moitié de 2002. Parmi les six RMR du Québec, la plus forte croissance a été constatée dans celle de Saguenay (62 %), puis dans celle de Québec (19 %), de Sherbrooke (16 %), de Gatineau (6 %) et de Montréal (4 %). Trois-Rivières est la seule région qui affiche une baisse (- 13 %).

Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité?

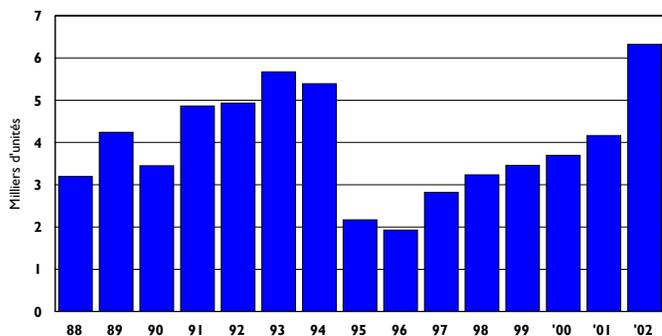
La construction de copropriétés atteint de nouveaux sommets au Québec. En 2002, on a dénombré plus de 6 300 mises en chantier de tels logements à l'échelle de la province, une hausse de 50 % par rapport à l'année précédente. Jusqu'à présent en 2003, la croissance est de 30 %, en route vers un autre record 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. Par exemple, la copropriété attire depuis quelques années une clientèle relativement nouvelle, celle des baby-boomers dont les enfants ont quitté la maison. 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 structureaux 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



Source : SCHL

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

Activité/période	Propriétaire				Co-propriété	Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Mises en chantier							
Deuxième trimestre 2003	937	92	5	95	219	317	1 665
Deuxième trimestre 2002	979	66	16	34	153	495	1 743
Cumul 2003 (Jan.-juin)	1 370	124	19	133	483	606	2 735
Cumul 2002 (Jan.-juin)	1 342	94	20	58	185	608	2 307
En construction **							
Deuxième trimestre 2003	574	52	9	53	420	479	1 587
Deuxième trimestre 2002	806	60	26	47	235	634	1 808
Achèvements							
Deuxième trimestre 2003	924	88	9	110	344	744	2 219
Deuxième trimestre 2002	632	49	4	22	68	188	963
Cumul 2003	1 253	120	13	122	359	835	2 702
Cumul 2002	923	75	9	48	203	259	1 517
Logements inoccupés **							
Deuxième trimestre 2003	98	11	1	4	112	347	573
Deuxième trimestre 2002	85	20	5	0	34	27	171
Logements écoulés							
Deuxième trimestre 2003	888	88	10	108	234	395	1 723
Deuxième trimestre 2002	638	44	3	22	55	126	888
Cumul 2003	1 207	119	21	119	259	505	2 230
Cumul 2002	914	62	9	50	188	195	1 418
Durée de l'inventaire (en mois)							
2003 Tendance	0,5	0,6	0,2	0,2	2,4	4,6	1,5
2002 Tendance	0,5	1,9	1,5	0,0	1,4	0,6	0,7

* Fait référé 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					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Zone 1 : Québec Basse-Ville, Vanier							
Deuxième trimestre 2003	1	0	0	6	103	38	148
Deuxième trimestre 2002	0	0	0	2	0	75	77
Cumul 2003	1	0	4	6	140	114	265
Cumul 2002	0	0	0	6	0	75	81
Zone 2 : Québec Haute-Ville							
Deuxième trimestre 2003	0	0	0	0	0	6	6
Deuxième trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2003	0	0	0	0	0	6	6
Cumul 2002	0	0	0	0	10	0	10
Zone 3 : Québec Des Rivières, Ancienne-Lorette							
Deuxième trimestre 2003	94	30	0	18	30	54	226
Deuxième trimestre 2002	98	16	3	10	6	0	133
Cumul 2003	152	36	4	25	110	123	450
Cumul 2002	130	22	7	12	22	0	193
Zone 4 : Ste-Foy, Cap-Rouge, St-Augustin, Sillery							
Deuxième trimestre 2003	71	16	0	4	50	87	228
Deuxième trimestre 2002	111	4	7	0	0	331	453
Cumul 2003	107	20	6	6	130	138	407
Cumul 2002	162	8	7	0	0	337	514
Centre Nord (zones 1 à 4)							
Deuxième trimestre 2003	166	46	0	28	183	185	608
Deuxième trimestre 2002	209	20	10	12	6	406	663
Cumul 2003	260	56	14	37	380	381	1 128
Cumul 2002	292	30	14	18	32	412	798
Zone 5 : Val-Bélair, St-émile, etc.							
Deuxième trimestre 2003	243	8	0	18	0	0	269
Deuxième trimestre 2002	195	12	0	2	0	3	212
Cumul 2003	313	14	0	22	0	4	353
Cumul 2002	269	16	0	10	0	3	298
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Deuxième trimestre 2003	121	6	1	25	4	33	190
Deuxième trimestre 2002	155	14	0	12	8	7	196
Cumul 2003	208	8	1	41	59	81	398
Cumul 2002	207	18	0	16	8	7	256

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

Zone/période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Zone 7 : Grand Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.							
Deuxième trimestre 2003	162	10	0	14	14	70	270
Deuxième trimestre 2002	174	2	0	2	139	28	345
Cumul 2003	237	12	0	21	14	84	368
Cumul 2002	215	4	0	2	139	36	396
Périphérie Nord (zones 5 à 7)							
Deuxième trimestre 2003	526	24	1	57	18	103	729
Deuxième trimestre 2002	524	28	0	16	147	38	753
Cumul 2003	758	34	1	84	73	169	1 119
Cumul 2002	691	38	0	28	147	46	950
Rive-Nord (zones 1 à 7)							
Deuxième trimestre 2003	692	70	1	85	201	288	1 337
Deuxième trimestre 2002	733	48	10	28	153	444	1 416
Cumul 2003	1 018	90	15	121	453	550	2 247
Cumul 2002	983	68	14	46	179	458	1 748
Zone 8 : St-Jean-Chrysostôme, St-Nicolas, etc.							
Deuxième trimestre 2003	143	8	0	6	18	11	186
Deuxième trimestre 2002	167	8	6	2	0	45	228
Cumul 2003	216	10	0	8	30	17	281
Cumul 2002	256	12	6	8	0	119	401
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Deuxième trimestre 2003	102	14	4	4	0	18	142
Deuxième trimestre 2002	79	10	0	4	0	6	99
Cumul 2003	136	24	4	4	0	39	207
Cumul 2002	103	14	0	4	6	31	158
Rive-Sud (zones 8 et 9)							
Deuxième trimestre 2003	245	22	4	10	18	29	328
Deuxième trimestre 2002	246	18	6	6	0	51	327
Cumul 2003	352	34	4	12	30	56	488
Cumul 2002	359	26	6	12	6	150	559
TOTAL RMR DE QUÉBEC							
Deuxième trimestre 2003	937	92	5	95	219	317	1 665
Deuxième trimestre 2002	979	66	16	34	153	495	1 743
Cumul 2003	1 370	124	19	133	483	606	2 735
Cumul 2002	1 342	94	20	58	185	608	2 307

Source : SCHL

Tableau 3										
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - Deuxième 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	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Individuelles	4	6	6	51	60	113	255	208	563	260
Jumelées	0	4	28	22	57	12	2	2	1	4
Total	4	10	34	73	117	125	257	210	564	264
Part de marché (indiv.)	0,5%	0,9%	0,7%	8,0%	6,8%	17,7%	28,7%	32,6%	63,4%	40,8%

Source : SCHL

Tableau 4					
Offre de logements / Deuxième trimestre 2003					
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)
	Deuxième trimestre 2003			Tendance 2003	
Propriétaire-occupant	688	114	802	254,7	3,1
Copropriété	420	112	532	46,7	11,4
Locatif	479	347	826	75,8	10,9
Total	1 587	573	2 160	377,2	5,7
	Deuxième trimestre 2002			Tendance 2002	
Propriétaire-occupant	939	110	1 049	180,8	5,8
Copropriété	235	34	269	23,9	11,2
Locatif	634	27	661	46,6	14,2
Total	1 808	171	1 979	251,3	7,9

* Moyenne de l'écoulement des 12 derniers mois.

Source : SCHL

<p>Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez communiquer avec notre :</p>	<p>Service à la clientèle au Tél.: 1 866 855-5711 ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca</p>
---	--

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

	2ème trim. 2003	1er trim. 2003	2ème trim. 2002	Tendance		Variation (%) Tendance
				2003	2002	
Marché du travail						
Nombre d'emplois (000)	370,4	346,3	368,2	358,4	355,5	0,8
Taux de chômage	6,2	8,7	5,9	7,4	6,8	s / o
Taux hypothécaires (1)						
1 an	5,1	5,1	5,5	5,1	5,2	s / o
5 ans	6,2	6,6	7,4	6,4	7,2	s / o
Taux d'inflation						
IPC, 1996 = 100	118,9	119,3	115,6	119,1	115,1	3,5
Indice de prix des maisons neuves (1997 = 100)*						
Maison	123,5	121,0	111,5	122,3	110,5	10,6
Terrain	111,9	111,4	108,0	111,7	107,7	3,7
Total	120,7	118,6	110,5	119,7	109,7	9,1
Indice de confiance des consommateurs (désais.)						
1991 = 100 (2)	127,3	125,8	136,9	126,6	134,1	-5,6
Ventes SIA						
Total résidentiel (brutes)	1 617	1 933	1 822	3 550	4 492	-21,0
Prix médian des maisons individuelles (m.m.)	113 954	109 969	98 856	113 954	98 856	15,3

Notes : 1) Canada 2) Province de Québec.

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

*Pour le trimestre actuel, moyenne des 2 premiers mois.

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2002.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle au 1 866 855-5711

ou par Courriel : cam_qc@schl.ca

Définitions et concepts

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.

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 quatre 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,

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.