

A

CTUALITÉS

Province de Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, NUMÉRO 2,
DEUXIÈME TRIMESTRE 2002Mises en chantier résidentielles :
le Québec parmi les meneurs

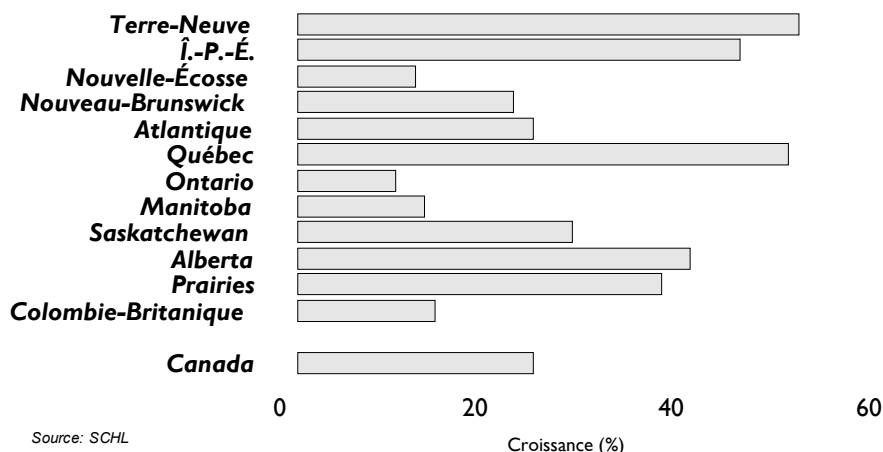
Au deuxième trimestre de 2002, la construction résidentielle a affiché 19 727 mises en chantier sur l'ensemble du territoire québécois, soit une hausse de 46 % par rapport à la même période l'an dernier. Les résultats du dernier trimestre portent le bilan pour l'année 2002 à 21 109 mises en chantier, une hausse de 52 % par rapport à 2001.

Les résultats du dernier trimestre placent le Québec en tête avec Terre-Neuve au niveau de la croissance des mises en chantier jusqu'à date en 2002, soit quatre fois celle de l'Ontario et le double de la

croissance canadienne pour la même période (voir graphique ci-dessous).

La construction résidentielle au Québec a manifestement profité d'une combinaison de facteurs particulièrement favorables à la demande. En effet, les bas taux hypothécaires et la santé récente du marché de l'emploi ont certes soutenu la confiance des consommateurs en ce qui a trait aux dépenses importantes. De plus les faibles inventaires sur le marché de la revente et les bas taux d'inoccupation sur le marché locatif ont rendu le climat davantage propice à l'achat d'une maison.

Croissance des mises en chantier
(janvier à juin 2002 vs. 2001)



Source: SCHL

Croissance (%)

SOMMAIRE

Analyse

Mises en chantier résidentielles : le Québec parmi les meneurs	1
Forte croissance sur le marché locatif au deuxième trimestre	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 achevements 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



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Malgré la faiblesse de plusieurs indicateurs économiques aux États Unis tout récemment, l'avance des mises en chantier au Québec est telle que l'année 2002 devrait se terminer avec une hausse marquée dans ce secteur.

Dans les régions métropolitaines au Québec, l'activité au deuxième trimestre était en hausse de 51 %, avec des hausses significatives dans toutes les régions à l'exception de celle de Chicoutimi-Jonquière qui a enregistré une légère baisse. Bien que 86 % du gain provenait des régions des Montréal et Québec, des gains importants sont à noter dans les régions de Trois-Rivières (plus de 100 %) et de Sherbrooke (97 %).

À mi-chemin en 2002 le portrait est semblable, avec une croissance globale de 54 % (voir graphique ci-dessous) et des gains régionaux distribués de la même façon que pour le deuxième trimestre.

Toujours au second trimestre, les mises en chantier étaient également en hausse dans les autres centres urbains au Québec. Pour les centres de 50 000 à 49 999 habitants, des gains importants à Saint-Jean-sur-Richelieu (plus de 100 %), Saint Hyacinthe et Drummondville ont contribué à une hausse de plus de 35 % par rapport au même trimestre de l'an dernier dans cette catégorie. Quand au

plus petits centres, on note des gains dans la grande majorité des villes.

Forte croissance sur le marché locatif au deuxième trimestre

La décomposition des résultats du second trimestre 2002 par type de marché révèle une croissance importante de la construction résidentielle dans les trois marchés principaux : tenure libre, copropriété, et locatif. Bien que 81 % des mises en chantier dans les centres urbains au Québec s'est retrouvé sur le marché des habitations de type propriétaire-occupant (tenure libre et copropriété), le marché locatif a enregistré une croissance de 77 % par rapport au même trimestre de l'an dernier.

Cette croissance s'avère encore plus forte au niveau des régions métropolitaines, où la hausse dépasse 100 %. Cependant, la situation est inverse dans les autres centres urbains (10 000 à 99 999 habitants), où on note une augmentation de 53 % pour les habitations de type propriétaire-occupant (presque entièrement en tenure libre), alors que les mises en chantier de logements locatifs enregistrent une légère baisse (-3 unités de logement).

Définitions et concepts

Marchés visés - Il en existe trois : le marché propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominiums) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divisée; le marché locatifs 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 qui 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 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 de 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.

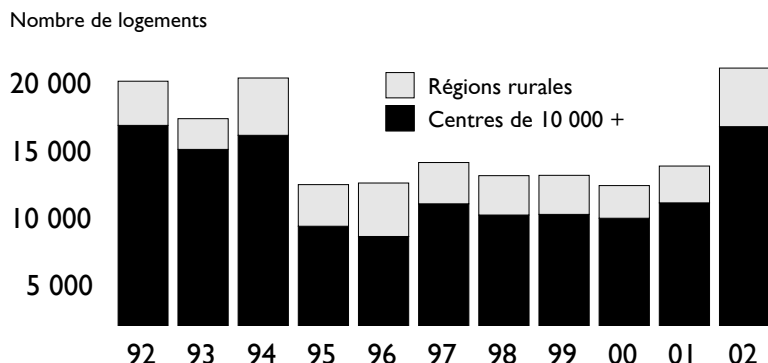
Offre totale de moyen terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction, ceux qui sont achevés mais inoccupés et les permis émis mais non mis en chantier.

Écoulement - 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 de logements écoulés du 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 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.

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

MISES EN CHANTIER Régions du Québec Janvier à juin



Source : SCHL

Données brutes

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

Activité / région	Propriétaire		Locatif		Total	
	prop.-occupant (1) et copropriété					
	2e trim. 2002	2e trim. 2001	2e trim. 2002	2e trim. 2001	2e trim. 2002	2e trim. 2001
Mises en chantier						
Régions métropolitaines (2)	8 032	5 676	1 695	787	9 727	6 463
Régions urbaines (3)	1 056	690	384	387	1 440	1 077
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	3 293	2 170
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	14 460	9 710
Achèvements						
Régions métropolitaines (2)	4 866	3 939	771	568	5 637	4 507
Régions urbaines (3)	633	447	494	227	1 127	674
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	998	699
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	7 762	5 880
En construction (5)						
Régions métropolitaines (2)	10 703	8 111	3 032	2 180	13 735	10 291
Régions urbaines (3)	905	584	729	524	1 634	1 108
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	4 358	2 085
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	19 727	13 484

Source : SCHL

(1) Fait référence aux maisons unifamiliales possédées en tenure libre.
(2) Population de 100 000 habitants et plus.

(3) Population entre 10 000 et 99 999 habitants.

(4) Population de 9 999 habitants et moins.

(5) À la fin de la période indiquée.

Tableau 2
Sommaire des indicateurs économiques
Province de Québec

	2002		2001		
	2e trimestre	1er trimestre	4e trimestre	3e trimestre	2e trimestre
Produit intérieur brut* (%)	4,1	1,8	0,5	-0,1	0,5
Création d'emplois total* (000)	54,0	36,9	14,3	16,6	13,1
Taux d'emploi* (%)	59,5	58,7	58,2	58,1	57,9
Taux de chômage* (%)	8,6	9,1	9,1	8,4	8,8
Taux d'inflation (%)	3,7	3,1	-2,2	-0,8	6,1
Migration nette	ND	6 039	87	1 870	6 386
Taux hypothécaires - Canada					
1 an	5,50	4,80	4,70	6,03	6,73
5 ans	7,37	7,05	6,87	7,50	7,67
Marché de la revente					
Ventes SIA	19 635	22 940	14 422	11 109	19 089
Indice de confiance des consommateurs* (1991=100)	137,0	131,2	110,5	112,5	120,0

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

* Données désaisonnalisées

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

Région / période	Propriétaire		Locatif	Total
	Prop.-occupant	Copropriété		
Chicoutimi				
Deuxième trimestre 2002	116	0	3	119
Deuxième trimestre 2001	128	0	6	134
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	129	0	38	167
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	143	0	8	151
Gatineau				
Deuxième trimestre 2002	653	0	165	818
Deuxième trimestre 2001	475	0	198	673
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	883	0	284	1 167
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	615	0	222	837
Montréal				
Deuxième trimestre 2002	3 968	1 723	720	6 411
Deuxième trimestre 2001	2 983	1 072	360	4 415
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	6 389	2 779	1 264	10 432
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	4 456	1 790	684	6 930
Québec				
Deuxième trimestre 2002	1 095	153	495	1 743
Deuxième trimestre 2001	738	50	157	945
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	1 514	185	608	2 307
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	985	166	210	1 361
Sherbrooke				
Deuxième trimestre 2002	202	0	165	367
Deuxième trimestre 2001	116	7	63	186
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	242	0	224	466
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	144	7	96	247
Trois-Rivières				
Deuxième trimestre 2002	122	0	147	269
Deuxième trimestre 2001	107	0	3	110
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	151	0	162	313
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	124	0	18	142
TOTAL RÉGIONS MÉTROPOLITAINES				
Deuxième trimestre 2002	6 156	1 876	1 695	9 727
Deuxième trimestre 2001	4 547	1 129	787	6 463
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	9 308	2 964	2 580	14 852
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	6 467	1 963	1 238	9 668

Source : SCHL

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

Zone / période	En construction *				Achèvements				
	Propriétaire		Locatif	Total	Propriétaire		Locatif	Total	
	Prop.-occupant	Co -propriété			Prop.-occupant	Co -propriété			
Chicoutimi									
Deuxième trimestre 2002	113	0	9	122	33	0	81	114	
Deuxième trimestre 2001	98	0	8	106	60	0	10	70	
Gatineau									
Deuxième trimestre 2002	869	0	326	1 195	332	0	75	407	
Deuxième trimestre 2001	543	0	255	798	207	0	68	275	
Montréal									
Deuxième trimestre 2002	4 874	3 490	1 691	10 055	2 603	919	310	3 832	
Deuxième trimestre 2001	3 323	3 128	1 477	7 928	2 289	802	135	3 226	
Québec									
Deuxième trimestre 2002	939	235	634	1 808	707	68	188	963	
Deuxième trimestre 2001	745	169	369	1 283	376	36	298	710	
Sherbrooke									
Deuxième trimestre 2002	152	0	214	366	82	0	100	182	
Deuxième trimestre 2001	72	4	50	126	70	3	54	127	
Trois-Rivières									
Deuxième trimestre 2002	31	0	158	189	122	0	17	139	
Deuxième trimestre 2001	29	0	21	50	96	0	3	99	
TOTAL RÉGIONS MÉTROPOLITAINES									
Deuxième trimestre 2002	6 978	3 725	3 032	13 735	3 879	987	771	5 637	
Deuxième trimestre 2001	4 810	3 301	2 180	10 291	3 098	841	568	4 507	

* Note : À la fin de la période indiquée.

Source : SCHL

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

KEVIN HUGHES

Économiste Régional

au (514) 283-4488

courriel : khughes@schl.ca

Tableau 5				
Mises en chantier par centre de 50 000 à 99 999 habitants				
Province de Québec				
<i>Centre / période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Prop.-occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Drummondville				
Deuxième trimestre 2002	104	3	146	253
Deuxième trimestre 2001	71	0	127	198
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	121	3	190	314
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	84	0	155	239
Granby				
Deuxième trimestre 2002	147	3	45	195
Deuxième trimestre 2001	85	0	111	196
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	158	3	53	214
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	111	0	160	271
Saint-Hyacinthe				
Deuxième trimestre 2002	68	0	11	79
Deuxième trimestre 2001	38	3	18	59
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	74	0	31	105
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	46	15	48	109
Saint-Jean-sur-Richelieu				
Deuxième trimestre 2002	218	0	52	270
Deuxième trimestre 2001	117	0	12	129
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	312	4	80	396
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	164	0	16	180
Shawinigan				
Deuxième trimestre 2002	38	0	0	38
Deuxième trimestre 2001	32	0	4	36
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	40	0	0	40
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	37	0	4	41

Source : SCHL

Tableau 6				
Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants				
Province de Québec				
<i>Centre / période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Prop.-occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Alma				
Deuxième trimestre 2002	30	0	3	33
Deuxième trimestre 2001	25	0	0	25
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	32	0	3	35
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	28	0	0	28
Baie-Comeau				
Deuxième trimestre 2002	2	0	0	2
Deuxième trimestre 2001	2	0	0	2
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	2	0	0	2
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	3	0	0	3
Cowansville				
Deuxième trimestre 2002	10	0	0	10
Deuxième trimestre 2001	5	0	0	5
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	10	0	0	10
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	6	0	0	6

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

Centre / période	Propriétaire		Locatif	Total
	Prop.-occupant	Copropriété		
Dolbeau				
Deuxième trimestre 2002	11	0	0	11
Deuxième trimestre 2001	19	0	0	19
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	11	0	0	11
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	21	0	0	21
Joliette				
Deuxième trimestre 2002	58	5	48	111
Deuxième trimestre 2001	68	4	31	103
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	92	5	61	158
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	85	4	31	120
Lachute				
Deuxième trimestre 2002	7	0	0	7
Deuxième trimestre 2001	3	0	0	3
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	8	0	0	8
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	7	0	0	7
La Tuque				
Deuxième trimestre 2002	4	0	0	4
Deuxième trimestre 2001	0	0	0	0
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	5	0	0	5
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	0	0	0	0
Magog				
Deuxième trimestre 2002	47	0	38	85
Deuxième trimestre 2001	27	0	18	45
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	61	0	54	115
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	34	0	36	70
Matane				
Deuxième trimestre 2002	5	0	0	5
Deuxième trimestre 2001	10	0	0	10
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	6	0	0	6
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	10	0	0	10
Rimouski				
Deuxième trimestre 2002	32	0	0	32
Deuxième trimestre 2001	35	0	0	35
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	45	0	2	47
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	47	0	0	47
Rivière-du-Loup				
Deuxième trimestre 2002	18	0	0	18
Deuxième trimestre 2001	12	0	0	12
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	21	0	0	21
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	14	0	0	14
Rouyn-Noranda				
Deuxième trimestre 2002	13	0	0	13
Deuxième trimestre 2001	7	0	0	7
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	16	0	0	16
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	11	0	0	11

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		Locatif	Total
	Prop.-occupant	Copropriété		
Saint-Georges				
Deuxième trimestre 2002	88	0	19	107
Deuxième trimestre 2001	40	0	44	84
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	106	0	35	141
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	46	0	50	96
Salaberry-de-Valleyfield				
Deuxième trimestre 2002	17	0	1	18
Deuxième trimestre 2001	11	0	0	11
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	21	8	1	30
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	12	0	0	12
Sept-Îles				
Deuxième trimestre 2002	2	0	0	2
Deuxième trimestre 2001	0	0	0	0
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	3	0	0	3
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	0	0	0	0
Sorel				
Deuxième trimestre 2002	21	0	0	21
Deuxième trimestre 2001	7	0	2	9
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	38	0	0	38
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	16	3	2	21
Theford-Mines				
Deuxième trimestre 2002	1	0	0	1
Deuxième trimestre 2001	4	0	0	4
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	4	0	0	4
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	6	0	0	6
Val d'Or				
Deuxième trimestre 2002	3	0	0	3
Deuxième trimestre 2001	4	0	0	4
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	3	0	0	3
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	7	0	0	7
Victoriaville				
Deuxième trimestre 2002	51	0	4	55
Deuxième trimestre 2001	31	0	8	39
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	82	0	11	93
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	40	0	12	52
Autres centres urbains*				
Deuxième trimestre 2002	50	0	17	67
Deuxième trimestre 2001	30	0	12	42
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	58	0	23	81
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	44	0	12	56

Source : SCHL

*Amos, Gaspé, Montmagny, Roberval, Sainte-Marie, St-Félicien et partie québécoise de l'agglomération d'Hawkesbury.
 *St-Félicien n'était pas enquêté avant 2002. Les données des années précédentes ne sont pas disponibles.

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

© 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.