

A

CTUALITÉS

Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2003LA HAUSSE DE 10 % AU QUATRIÈME TRIMESTRE
COMPLÈTE UNE ANNÉE REMARQUABLE

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, la croissance de la construction résidentielle s'est poursuivie au quatrième trimestre. Entre les mois d'octobre et de décembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a recensé 1 249 mises en chantier, une hausse de 10 % par rapport à la même période en 2002. Ce dernier trimestre complète une année remarquable avec un bilan total de 5 599 mises en chantier. Il s'agit d'un bond de 31 % comparativement à 2002 et du meilleur résultat depuis 1992 pour la région de la capitale.

Le quatrième trimestre aura été particulièrement actif au chapitre de la construction de maisons unifamiliales¹ et de logements en copropriété avec des hausses des mises en chantier de l'ordre de 32 % et de 81 % respectivement. L'activité a toutefois reculé du côté des logements locatifs avec un total de 148 nouvelles unités, soit 60 % de moins qu'au cours du quatrième trimestre de 2002.

Le bilan de 2003 a pour sa part été caractérisé par une croissance des mises en chantier dans tous les types de logements.

suite à la page suivante

SOMMAIRE

Analyse

La hausse de 10 % au quatrième trimestre complète une année remarquable 1

Ailleurs au Québec 2

La dette hypothécaire des Québécois serait parmi les moins élevées du Canada 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 écoulees par gamme de prix 6

4. Offre de logements 6

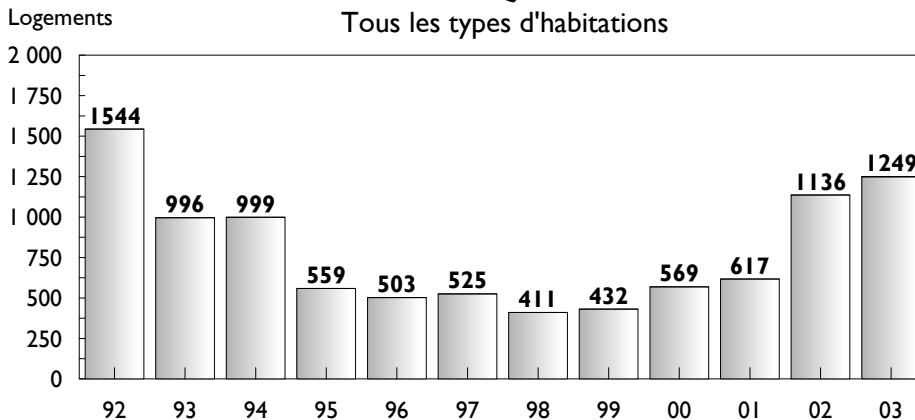
5. Sommaire des indicateurs économiques 7

Définitions et concepts 8

Zones de la région métropolitaine de Québec 8

Mises en chantier - Quatrième trimestre

Tous les types d'habitations



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

¹ Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée ainsi que les duplex.

La hausse la plus forte a été enregistrée dans le secteur des logements en copropriété, où la construction de 1 070 nouvelles unités a débuté, soit le double du volume de 2002. La construction de logements locatifs a également bondi en 2003 : un total de 1 362 unités ont été mises en chantier, une hausse de 22 % par rapport à l'année précédente. Finalement, les constructeurs de maisons unifamiliales n'ont pas chômé puisqu'on a coulé les fondations de 3 167 nouvelles unités, un gain de 19 %. Les faibles taux d'intérêt, la vigueur du marché de l'emploi, la croissance de la migration, ainsi que la rareté des propriétés à vendre et des logements à

louer, ont été les principaux moteurs de la croissance des mises en chantier résidentielles l'an dernier.

Pour l'ensemble de l'année 2003, on constate que la progression des mises en chantier a été beaucoup plus forte sur la rive nord de Québec (37 %) que sur la rive sud (9 %). Cette différence découle principalement de la baisse de la construction de logements locatifs sur la rive sud, alors que seulement 141 nouvelles unités ont été mises en chantier, soit la moitié du volume enregistré en 2002. Pendant ce temps, la construction de logements locatifs a augmenté de 46 % sur la rive nord pour atteindre 1 221 unités.

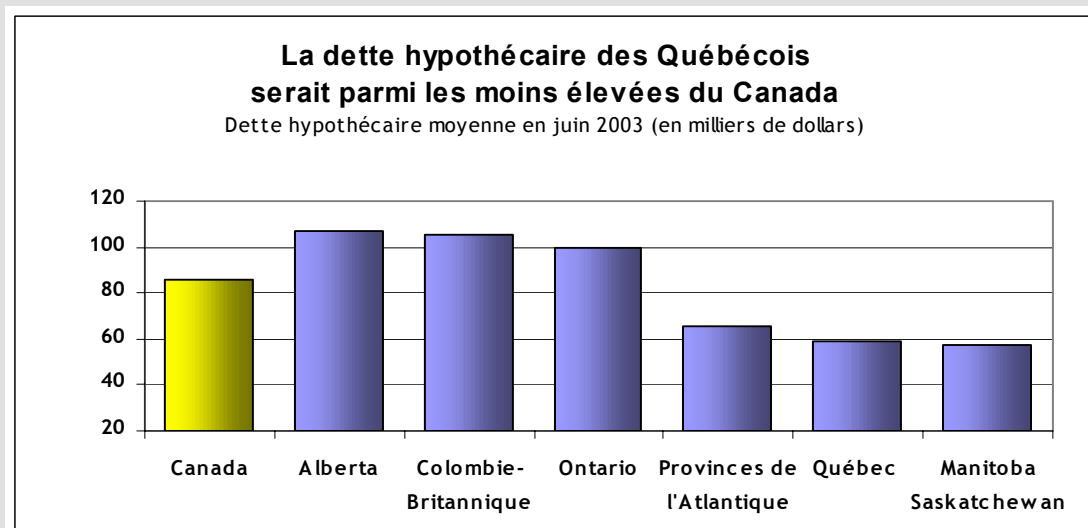
Ailleurs au Québec

La progression de la construction résidentielle s'étend à l'ensemble de la province. En 2003, 39 857 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres de 10 000 habitants et plus, soit une hausse de 19 % par rapport à 2002. La plus forte croissance a été observée dans la région de Québec (31 %), qui est suivie de Sherbrooke (25 %), de Montréal (18 %), de Gatineau (10 %) et de Trois-Rivières (3 %). Seule la région de Saguenay a connu un recul en 2003 (- 27 %).

La dette hypothécaire des Québécois serait parmi les moins élevées du Canada¹

Selon les résultats d'une enquête menée en juin 2003 par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), les prêts hypothécaires consentis au Canada s'élevaient en moyenne à 86 000 \$. Pour la province de Québec, cette dette moyenne était de 59 000 \$. Seules les provinces du Manitoba et de la Saskatchewan avaient à ce moment-là des niveaux moyens d'endettement hypothécaire moins élevés, qui se situaient à environ 57 000 \$. À l'opposé, le niveau le plus haut de 107 000 \$ a été enregistré en Alberta. La population plus jeune² que dans les autres régions du pays ainsi que la hausse considérable du prix des habitations observée récemment sont autant de facteurs qui expliquent cette situation.

L'augmentation du nombre de propriétaires-occupants et, dans son sillage, la popularité des produits de refinancement ont fait augmenter le montant des prêts hypothécaires contractés par les Canadiens. Un an auparavant, soit en juin 2002, celui-ci s'élevait en moyenne à 82 000 \$. Toutefois, pendant ce temps, la valeur des propriétés résidentielles progressait de façon plus marquée, ce qui a entraîné un allègement du poids de cette dette. En effet, si celle-ci constituait, en juin 2002, 44 % du prix moyen des habitations existantes (186 808 \$*), cette proportion est tombée à 41 % (208 186 \$*), un an plus tard.



¹Sources : SCHL, Clayton Research Associates Limited et Ipsos-Reid Corporation, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, juin 2003

²Nouvellement arrivés sur le marché du travail, les jeunes ont eu moins de temps pour épargner; leur mise de fonds nécessaire à l'achat d'une propriété est donc moins substantielle

* S.I.A.© (Service inter-agences), données désaisonnalisées

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Activité/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant*						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Mises en chantier							
Quatrième trimestre 2003	662	48	17	40	334	148	1 249
Quatrième trimestre 2002	504	58	3	16	185	370	1 136
Cumul 2003 (janv.-déc.)	2 674	228	50	215	1 070	1 362	5 599
Cumul 2002 (janv.-déc.)	2 327	172	45	118	503	1 117	4 282
Logements en construction**							
Quatrième trimestre 2003	453	42	12	28	622	592	1 749
Quatrième trimestre 2002	457	52	7	20	274	743	1 553
Logements achevés							
Quatrième trimestre 2003	591	40	9	38	147	275	1 100
Quatrième trimestre 2002	456	38	13	18	20	159	704
Cumul 2003	2 676	232	41	234	868	1 466	5 517
Cumul 2002	2 256	163	53	135	482	659	3 748
Logements inoccupés**							
Quatrième trimestre 2003	68	16	4	1	64	267	420
Quatrième trimestre 2002	52	10	9	1	12	22	106
Logements écoulés							
Quatrième trimestre 2003	605	33	6	41	127	130	942
Quatrième trimestre 2002	440	37	12	21	32	147	689
Cumul 2003	2 630	239	59	228	737	595	4 488
Cumul 2002	2 339	166	55	132	551	644	3 887
Durée du stock (en mois)							
2003 Tendance	0,3	0,8	0,8	0,1	1,0	5,4	1,1
2002 Tendance	0,3	0,7	2,0	0,1	0,3	0,4	0,3

(*) Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s).

(**) À la fin de la période indiquée

Source : SCHL

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

Zone/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 1 : Québec (Basse-Ville, Vanier)							
Quatrième trimestre 2003	0	0	0	0	0	4	4
Quatrième trimestre 2002	0	0	0	0	49	39	88
Cumul 2003	2	2	4	10	181	171	370
Cumul 2002	1	0	0	6	49	126	182
Zone 2 : Québec (Haute-Ville)							
Quatrième trimestre 2003	0	0	0	0	119	0	119
Quatrième trimestre 2002	0	0	0	0	0	50	50
Cumul 2003	0	0	0	0	119	63	182
Cumul 2002	0	0	0	0	10	50	60
Zone 3 : Québec (Des Rivières, Ancienne-Lorette)							
Quatrième trimestre 2003	81	2	0	4	63	0	150
Quatrième trimestre 2002	50	10	0	2	18	84	164
Cumul 2003	298	40	13	45	217	201	814
Cumul 2002	232	32	11	28	82	140	525
Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery							
Quatrième trimestre 2003	88	2	3	0	82	64	239
Quatrième trimestre 2002	51	2	0	2	0	66	121
Cumul 2003	253	26	9	6	282	364	940
Cumul 2002	262	14	12	2	88	407	785
Centre nord (zones 1 à 4)							
Quatrième trimestre 2003	169	4	3	4	264	68	512
Quatrième trimestre 2002	101	12	0	4	67	239	423
Cumul 2003	553	68	26	61	799	799	2 306
Cumul 2002	495	46	23	36	229	723	1 552
Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.							
Quatrième trimestre 2003	126	6	4	6	0	25	167
Quatrième trimestre 2002	92	4	0	8	0	24	128
Cumul 2003	565	34	8	32	0	32	671
Cumul 2002	456	20	0	24	0	27	527
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Quatrième trimestre 2003	80	2	5	8	36	7	138
Quatrième trimestre 2002	91	6	0	2	8	3	110
Cumul 2003	372	16	7	55	141	289	880
Cumul 2002	387	28	0	30	16	10	471

Suite à la page suivante

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

Zone/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 7 : Grand Beauport, Boischâtel, île d'Orléans, etc.							
Quatrième trimestre 2003	123	0	0	18	9	6	156
Quatrième trimestre 2002	94	4	0	0	110	11	219
Cumul 2003	470	16	0	49	26	101	662
Cumul 2002	389	16	0	10	249	78	742
Périphérie nord (zones 5 à 7)							
Quatrième trimestre 2003	329	8	9	32	45	38	461
Quatrième trimestre 2002	277	14	0	10	118	38	457
Cumul 2003	1 407	66	15	136	167	422	2 213
Cumul 2002	1 232	64	0	64	265	115	1 740
Rive nord (zones 1 à 7)							
Quatrième trimestre 2003	498	12	12	36	309	106	973
Quatrième trimestre 2002	378	26	0	14	185	277	880
Cumul 2003	1 960	134	41	197	966	1 221	4 519
Cumul 2002	1 727	110	23	100	494	838	3 292
Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.							
Quatrième trimestre 2003	110	2	0	4	4	18	138
Quatrième trimestre 2002	77	14	3	2	0	64	160
Cumul 2003	467	20	0	14	38	78	617
Cumul 2002	398	26	22	14	3	195	658
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Quatrième trimestre 2003	54	34	5	0	21	24	138
Quatrième trimestre 2002	49	18	0	0	0	29	96
Cumul 2003	247	74	9	4	66	63	463
Cumul 2002	202	36	0	4	6	84	332
Rive sud (zones 8 et 9)							
Quatrième trimestre 2003	164	36	5	4	25	42	276
Quatrième trimestre 2002	126	32	3	2	0	93	256
Cumul 2003	714	94	9	18	104	141	1 080
Cumul 2002	600	62	22	18	9	279	990
TOTAL - RMR DE QUÉBEC							
Quatrième trimestre 2003	662	48	17	40	334	148	1 249
Quatrième trimestre 2002	504	58	3	16	185	370	1 136
Cumul 2003	2 674	228	50	215	1 070	1 362	5 599
Cumul 2002	2 327	172	45	118	503	1 117	4 282

Source : SCHL

Tableau 3**Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - quatrième trimestre
Région métropolitaine de recensement (RMR) 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
<i>Individuelle</i>	6	4	11	20	13	41	117	144	458	231
<i>Jumelée</i>	0	2	0	30	22	2	11	3	0	0
Total	6	6	11	50	35	43	128	147	458	231
Part de marché (indiv.)	1,0%	0,9%	1,8%	4,5%	2,1%	9,3%	19,3%	32,7%	75,7%	52,5%

Source : SCHL

Tableau 4**Offre de logements - quatrième trimestre de 2003
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec**

Marché visé	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme	Logements écoulés*	Durée de l'offre à court terme (en mois)
	Décembre 2003			Tendance 2003	
<i>Propriétaire-occupant</i>	535	89	624	263,0	2,4
<i>Copropriété</i>	622	64	686	61,4	11,2
<i>Locatif</i>	592	267	859	49,6	17,3
Total	1 749	420	2 169	374,0	5,8
	Décembre 2002			Tendance 2002	
<i>Propriétaire-occupant</i>	536	72	608	224,3	2,7
<i>Copropriété</i>	274	12	286	45,9	6,2
<i>Locatif</i>	743	22	765	53,7	14,3
Total	1 553	106	1 659	323,9	5,1

Source : SCHL

(*) Moyenne des 12 derniers mois

Service à la clientèle

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

au

Tél.: 1 866 855-5711

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

Tableau 5
Sommaire des indicateurs économiques
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

	4e trim. 2003	3e trim. 2003	4e trim. 2002	Tendance		Variation (%)
				2003	2002	Tendance
Marché du travail						
Nombre d'emplois (en milliers)	348,2	369,8	356,9	358,7	358,6	0,0
Taux de chômage	6,8	5,8	5,4	6,9	6,3	s / o
Taux hypothécaires (1)						
1 an	4,7	4,6	5,0	4,8	5,2	s / o
5 ans	6,5	6,3	6,8	6,4	7,0	s / o
Taux d'inflation						
IPC, 1996 = 100	119,3	119,0	117,6	119,1	116,2	2,5
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*						
Logement	128,3	125,6	117,2	124,6	112,9	10,4
Terrain	116,4	113,5	110,5	113,3	108,6	4,3
Total	125,5	122,7	115,5	121,9	111,7	9,1
Indice de la confiance des consommateurs						
1991 = 100 (2)	117,5	123,7	129,4	121,5	131,7	-7,8
Ventes S.I.A.						
Nombre total d'habitations	1 456	1 396	1 548	6 413	7 241	-11,4
Prix médian des maisons individuelles	120 885	117 053	104 721	120 885	104 721	15,4

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

Notes : 1) Canada 2) Province de Québec

(*) Pour le trimestre actuel, moyenne des deux premiers mois du trimestre

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2003 ?**

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, contactez notre service à la clientèle au 1-866-855-5711

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.