

A

ACTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION
Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

**LE RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE SE POURSUIT AU QUATRIÈME TRIMESTRE**

La tendance à la baisse des mises en chantier résidentielles se confirme dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Selon les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 425 logements ont été mis en chantier entre les mois d'octobre et de décembre 2005, un recul de 19 % comparativement à la même période en 2004. Il s'agit d'un troisième trimestre consécutif de baisse.

Ce fléchissement de l'activité a touché tous les types d'habitations. En effet, les mises en chantier d'habitations en propriété absolue* se sont repliées de 16 %, celles de copropriétés, de 31 %, et celles de logements locatifs, de 16 %. Le choix un peu plus vaste de propriétés à vendre et de logements à louer sur le marché existant réduit les besoins d'habitations neuves.

Entre janvier et décembre 2005, la RMR de Québec a vu lever de terre 5 835 habitations, soit 6 % de moins

VOLUME 8, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2005**SOMMAIRE**

- 1** Le ralentissement de la construction résidentielle se poursuit au quatrième trimestre
 - 2** Les ventes de propriétés sont toujours en hausse
- TABLEAUX STATISTIQUES**
RMR de Québec
- 3** Sommaire des activités par marché visé
 - 4** Mises en chantier par zone et par marché visé
 - 6** Mises en chantier par zone et par marché visé pour les nouvelles villes de Québec et de Lévis

6 Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix

7 Offre et demande de logements

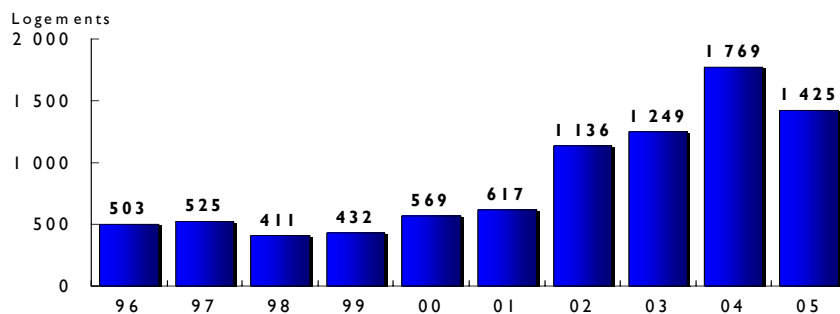
7 Sommaire des indicateurs économiques

8 Définitions et concepts

8 Zones de la région métropolitaine de Québec

Mises en chantier – Quatrième trimestre

Tous les types d'habitation



Source : SCHL

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

que l'année précédente. 2005 n'en demeure pas moins une année fort active pour l'industrie de la construction résidentielle dans la région de Québec, qui a connu son deuxième bilan en importance depuis 1992. Il s'agit en outre d'un volume d'activité nettement supérieur à la moyenne des quinze dernières années, établie à 4 000 mises en chantier. C'est le marché locatif qui a subi la plus forte baisse

(- 15 %) puisque 1 420 logements y ont été mis en chantier. La remontée de la construction de résidences privées pour personnes âgées n'a pu compenser le recul enregistré dans le segment des logements sociaux et des logements traditionnels d'initiative privée. La baisse a été plus modeste du côté des copropriétés (- 6 %) et des habitations en propriété absolue (- 1 %).

Le bilan de 2005 a fléchi davantage pour l'ensemble de la province que pour la RMR de Québec. Les mises en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus ont diminué de 12 %. Parmi les autres RMR du Québec, on note des hausses à Saguenay (+ 34 %) et à Trois-Rivières (+ 5 %) alors que des reculs ont été observés dans les RMR de Gatineau (- 34 %), de Sherbrooke (-21 %) et de Montréal (- 12 %).

Les ventes de propriétés sont toujours en hausse

Alors que l'activité ralentissait du côté de la construction résidentielle au quatrième trimestre de 2005, le nombre de ventes de propriétés existantes était toujours en hausse. Selon les données du Service inter-agences (S.I.A.[®]), il s'est vendu 1 568 propriétés entre les mois d'octobre et de décembre, soit 9 % de plus qu'au cours de la même période en 2004. Ce quatrième trimestre consécutif de hausse clôtura une des années les plus dynamiques au chapitre des ventes. En effet, avec un bilan de 7 030 transactions, l'année 2005 frôle le record de 7 071, enregistré en 2002. Des taux hypothécaires abordables, un marché de l'emploi vigoureux et un plus vaste choix de propriétés à vendre sont à l'origine de cette performance.

négoier leur habitation à un prix médian de 137 647 \$, soit 8 % de plus qu'au cours du quatrième trimestre de 2004.

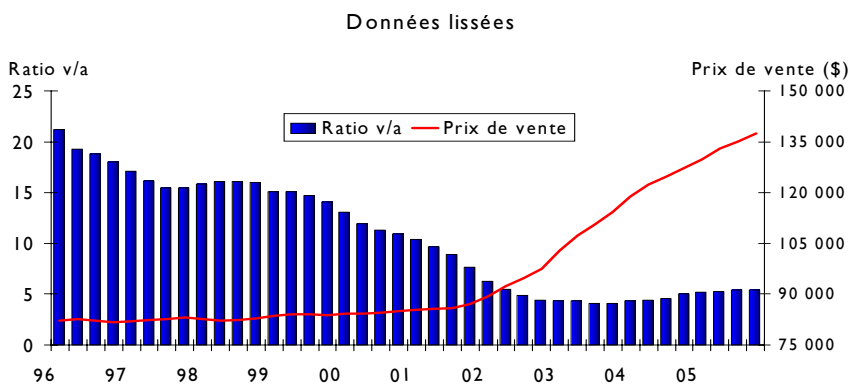
Malgré des résultats témoignant d'un marché de la revente des plus dynamiques et des plus favorables aux vendeurs, il n'en demeure pas moins que ce dernier se dirige lentement, mais sûrement, vers un meilleur équilibre entre les acheteurs et les vendeurs. En effet, le ratio v/a remonte graduellement la pente depuis le creux de 4,1 atteint à la fin de 2003. Résultat : les hausses de prix qui ont culminé à 17 % au dernier trimestre de 2003, sont passées sous la barre des 10 % depuis le début de 2005, et les délais de vente ont grimpé de 41

jours à 55 jours. Du côté des logements en copropriété, l'équilibre sera atteint sous peu puisqu'on comptait 7,4 vendeurs par acheteur au quatrième trimestre 2005. Les copropriétés neuves, qui sont arrivées massivement sur le marché ces dernières années, font une vive concurrence aux unités existantes. À l'opposé, on constate que les maisons jumelées et en rangée sont encore dans un marché en surchauffe puisque le ratio vendeurs/acheteur est d'à peine 3,3. Ce type d'habitation demeure très recherché en raison notamment de son prix abordable.

¹La zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10 vendeurs par acheteur, indique un marché qui ne favorise ni les vendeurs, ni les acheteurs.

L'offre de propriétés à vendre a continué de croître pour un neuvième trimestre consécutif. La hausse de 9 % du nombre de propriétés à vendre au dernier trimestre de 2005 a toutefois été nettement plus faible qu'au cours des trimestres précédents. Cet accroissement plus modeste de l'offre, combiné à l'augmentation des ventes, a freiné la progression du ratio vendeurs/acheteur (v/a), entamée à la fin de 2003. Le ratio s'est stabilisé à 5,4, soit bien en deçà de la zone d'équilibre¹. L'avantage demeure donc dans le camp des vendeurs, et ces derniers ont pu

Prix de vente et ratio vendeurs/acheteur



Source : Chambre immobilière de Québec, compilation SCHL

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

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire-occupant</i>					<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propriété absolue*</i>				<i>Co-propriété</i>		
	<i>Individuelle</i>	<i>Jumelée</i>	<i>En rangée</i>	<i>App.</i>			
Mises en chantier							
Quatrième trimestre 2005	558	118	4	52	268	425	1 425
Quatrième trimestre 2004	736	64	21	54	387	507	1 769
Cumul 2005 (janv.-déc.)	2 528	410	116	230	1 131	1 420	5 835
Cumul 2004 (janv.-déc.)	2 704	302	95	210	1 200	1 675	6 186
Logements en construction**							
Quatrième trimestre 2005	585	144	31	56	703	842	2 361
Quatrième trimestre 2004	648	86	21	48	789	1 083	2 675
Logements achevés							
Quatrième trimestre 2005	560	130	27	54	289	313	1 373
Quatrième trimestre 2004	656	30	30	38	119	154	1 027
Cumul 2005	2 588	352	108	220	1 198	1 683	6 149
Cumul 2004	2 508	260	86	190	1 103	1 112	5 259
Logements inoccupés**							
Quatrième trimestre 2005	61	30	18	0	235	201	545
Quatrième trimestre 2004	47	8	14	0	160	127	356
Logements écoulés							
Quatrième trimestre 2005	544	120	26	52	322	317	1 381
Quatrième trimestre 2004	672	36	21	38	119	175	1 061
Cumul 2005	2 574	330	104	218	1 117	1 077	5 420
Cumul 2004	2 529	268	76	191	996	1 003	5 063
Durée du stock (en mois)							
2005 Tendance	0,3	1,1	2,1	0,0	2,5	2,2	1,2
2004 Tendance	0,2	0,4	2,2	0,0	1,9	1,5	0,8

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

** À la fin de la période indiquée

Source : SCHL

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

Zone/période	Propriétaire-occupant					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 1 : Québec (Basse-Ville, Vanier)							
Quatrième trimestre 2005	0	0	0	0	37	90	127
Quatrième trimestre 2004	1	0	0	0	72	70	143
Cumul 2005	3	2	8	2	117	151	283
Cumul 2004	2	0	16	0	132	217	367
Zone 2 : Québec (Haute-Ville)							
Quatrième trimestre 2005	0	0	0	0	0	0	0
Quatrième trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2005	0	0	0	0	48	0	48
Cumul 2004	0	0	0	2	0	0	2
Zone 3 : Québec (Des Rivières, Ancienne-Lorette)							
Quatrième trimestre 2005	67	32	0	12	89	168	368
Quatrième trimestre 2004	168	20	0	10	66	70	334
Cumul 2005	349	120	4	48	206	204	931
Cumul 2004	357	74	18	34	152	181	816
Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery							
Quatrième trimestre 2005	38	14	0	0	23	16	91
Quatrième trimestre 2004	74	4	0	0	69	3	150
Cumul 2005	184	48	25	2	194	399	852
Cumul 2004	233	16	0	2	350	326	927
Centre nord (zones 1 à 4)							
Quatrième trimestre 2005	105	46	0	12	149	274	586
Quatrième trimestre 2004	243	24	0	10	207	143	627
Cumul 2005	536	170	37	52	565	754	2 114
Cumul 2004	592	90	34	38	634	724	2 112
Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.							
Quatrième trimestre 2005	121	6	0	4	0	0	131
Quatrième trimestre 2004	134	2	4	2	0	28	170
Cumul 2005	500	26	19	38	8	8	599
Cumul 2004	563	14	4	14	24	168	787
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Quatrième trimestre 2005	74	8	0	10	81	87	260
Quatrième trimestre 2004	73	10	5	28	76	67	259
Cumul 2005	376	26	5	50	257	302	1 016
Cumul 2004	329	56	9	68	246	139	847

Suite à la page suivante

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

Zone/période	Propriétaire-occupant					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 7 : Grand Beauport, Boischatel, Île-d'Orléans, etc.							
Quatrième trimestre 2005	85	2	0	20	0	24	131
Quatrième trimestre 2004	78	2	0	10	0	108	198
Cumul 2005	408	6	0	68	181	57	720
Cumul 2004	401	18	0	72	45	251	787
Périphérie nord (zones 5 à 7)							
Quatrième trimestre 2005	280	16	0	34	81	111	522
Quatrième trimestre 2004	285	14	9	40	76	203	627
Cumul 2005	1 284	58	24	156	446	367	2 335
Cumul 2004	1 293	88	13	154	315	558	2 421
Rive nord (zones 1 à 7)							
Quatrième trimestre 2005	385	62	0	46	230	385	1 108
Quatrième trimestre 2004	528	38	9	50	283	346	1 254
Cumul 2005	1 820	228	61	208	1 011	1 121	4 449
Cumul 2004	1 885	178	47	192	949	1 282	4 533
Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.							
Quatrième trimestre 2005	130	20	0	4	26	34	214
Quatrième trimestre 2004	168	10	8	2	54	142	384
Cumul 2005	537	76	22	18	84	143	880
Cumul 2004	616	48	27	14	106	293	1 104
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Quatrième trimestre 2005	43	36	4	2	12	6	103
Quatrième trimestre 2004	40	16	4	2	50	19	131
Cumul 2005	171	106	33	4	36	156	506
Cumul 2004	203	76	21	4	145	100	549
Rive sud (zones 8 et 9)							
Quatrième trimestre 2005	173	56	4	6	38	40	317
Quatrième trimestre 2004	208	26	12	4	104	161	515
Cumul 2005	708	182	55	22	120	299	1 386
Cumul 2004	819	124	48	18	251	393	1 653
TOTAL - RMR DE QUÉBEC							
Quatrième trimestre 2005	558	118	4	52	268	425	1 425
Quatrième trimestre 2004	736	64	21	54	387	507	1 769
Cumul 2005	2 528	410	116	230	1 131	1 420	5 835
Cumul 2004	2 704	302	95	210	1 200	1 675	6 186

Source : SCHL

Tableau 2b
Mises en chantier par marché visé pour les nouvelles villes de Québec et de Lévis
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Ville/période	Propriétaire-occupant					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Québec							
Quatrième trimestre 2005	266	58	0	46	230	385	985
Quatrième trimestre 2004	374	38	9	48	268	346	1 083
Cumul 2005	1 170	222	61	196	987	1 121	3 757
Cumul 2004	1 297	176	47	180	922	1 282	3 904
Lévis							
Quatrième trimestre 2005	166	56	4	6	38	40	310
Quatrième trimestre 2004	200	26	12	4	104	161	507
Cumul 2005	661	174	55	22	120	299	1 331
Cumul 2004	776	120	48	18	251	393	1 606

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 125 000 \$		125 000 \$ à 149 999 \$		150 000 \$ à 199 999 \$		200 000 \$ à 249 999 \$		250 000 \$ et plus	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	Individuelle	10	20	18	129	233	295	96	114	187
Jumelée	6	16	94	17	16	3	4	0	0	0
Total	16	36	112	146	249	298	100	114	187	114
Part de marché (maison indiv.)	1,8%	3,0%	3,3%	19,2%	42,8%	43,9%	17,6%	17,0%	34,4%	17,0%

Source : SCHL

* Les gammes de prix ont été révisées afin de mieux tenir compte du marché

Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2005 ?

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

Tableau 4
Offre et demande de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

<i>Marché visé</i>	<i>Logements en construction</i>	<i>Logements inoccupés</i>	<i>Offre à court terme</i>	<i>Logements écoulés*</i>	<i>Durée de l'offre à court terme (en mois)</i>
	Décembre 2005			Tendance 2005	
<i>Propriété absolue</i>	816	109	925	269	3,4
<i>Copropriété</i>	703	235	938	93	10,1
<i>Locatif</i>	842	201	1 043	90	11,6
Total	2 361	545	2 906	452	6,4
	Décembre 2004			Tendance 2004	
<i>Propriété absolue</i>	803	69	872	255	3,4
<i>Copropriété</i>	789	160	949	83	11,4
<i>Locatif</i>	1 083	127	1 210	84	14,4
Total	2 675	356	3 031	422	7,2

Source : SCHL

* Moyenne des 12 derniers mois

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

	4e trim. 2005	3e trim. 2005	4e trim. 2004	Tendance		Variation (%) Tendance
				2005	2004	
Marché du travail						
Nombre d'emplois (en milliers)	375,2	381,7	366,6	379,0	364,7	3,9
Taux de chômage	4,0	6,0	5,1	5,6	5,7	s.o.
Taux hypothécaires (1)						
1 an	5,6	5,0	4,9	5,1	4,6	s.o.
5 ans	6,2	5,8	6,3	6,0	6,2	s.o.
Taux d'inflation						
IPC (1996 = 100)	124,9	125,0	122,3	124,1	121,4	2,2
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*						
Logement	139,4	137,4	133,8	136,9	132,0	3,8
Terrain	132,4	129,2	122,1	126,6	120,9	4,7
Total	138,0	135,7	131,1	134,6	129,3	4,1
Indice de la confiance des consommateurs						
1991 = 100 (2)	108,9	99,3	116,5	113,4	121,0	-6,3
Ventes S.I.A.						
Nombre total d'habitations	1 568	1 450	1 434	7 030	6 257	12,4%
Prix médian des maisons individuelles	146 549	143 612	134 850	146 549	134 850	8,7%

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

Définitions et concepts

MARCHÉS VISÉS - Le marché des propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) 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 ont été signalées.

LOGEMENTS ACHEVÉS - Logements habitables, où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que 10% des travaux à exécuter.

LOGEMENTS INOCCUPÉS - Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.

OFFRE TOTALE À 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 vendus ou loués. Le dénombrement des 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 durant le mois courant correspond au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois en cours.

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

DURÉE DE L'OFFRE TOTALE À COURT TERME - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés et en construction, c'est-à-dire le rapport 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 RMR 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	Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin	Centre Nord
5	Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac Saint-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-J.-C., Fossambault	Périphérie Nord
6	Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury	Périphérie Nord
7	Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischatel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île-d'Orléans	Périphérie Nord
8	Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne	Rive-Sud
9	Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévy, Saint-Étienne-de-Beaumont	Rive-Sud

64209_2005_004.pdf

© 2005 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 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.