

A

CTUALITÉS

Québec

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## La croissance de la construction résidentielle se poursuit

La construction résidentielle vient d'enregistrer un onzième trimestre consécutif de croissance dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. En effet, 1 743 logements ont été mis en chantier au deuxième trimestre, une croissance de 84 % par rapport au même trimestre en 2001. Il s'agit du plus fort volume d'activité enregistré depuis 1994.

Tous les types de logement étaient en croissance au cours du dernier trimestre. La plus forte progression se retrouve dans la construction de logements destinés au marché locatif. Le nombre d'unités construites au deuxième

trimestre atteint 495, le triple du résultat observé l'an dernier (157 unités). L'essor de ce secteur est principalement attribuable à la construction d'un complexe immobilier de 328 unités, situé dans le secteur de Sainte-Foy. La pénurie actuelle de logements locatifs dans la région de Québec continuera de stimuler la construction locative au cours des prochains trimestres.

Les mises en chantier de logements en copropriété ont également triplé au dernier trimestre, grâce entre autres au démarrage du chantier du Square St-David dans le secteur de Beauport. Ce

*suite à la page suivante*

VOLUME 5, NUMÉRO 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2002

## SOMMAIRE

## Analyse

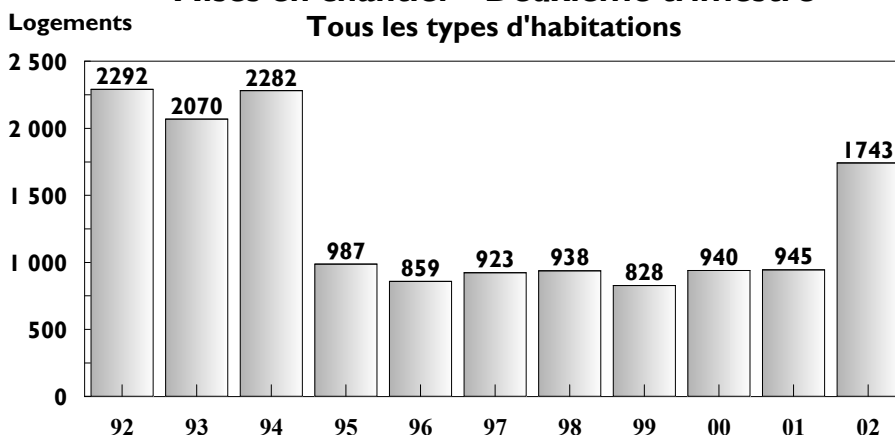
La croissance de la construction résidentielle se poursuit	1
Bilan provincial	2
<b>REGARD SUR LES STOCKS DE LOGEMENTS</b>	<b>2</b>

## 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

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

projet, d'une centaine de logements, a permis à la construction de copropriétés d'atteindre 153 unités. Bien que sa croissance soit moindre, la construction unifamiliale n'est pas en reste. Les 1 095 mises en chantier dénombrées au dernier trimestre représentent une augmentation de 48 %, comparativement à l'an dernier. La bonne performance de l'emploi dans la région ainsi que les taux hypothécaires abordables stimulent la demande d'habitations. De plus, le faible stock de propriétés à vendre sur le marché existant incite plusieurs ménages à se tourner vers le marché du neuf.

Il s'agit, et de loin, du meilleur début d'année pour la construction dans la

région depuis 1994. Le bilan pour la première moitié de l'année s'établit à 2 307 mises en chantier, ce qui représente une hausse de 70 % comparativement à la même période en 2001. En fait, le début d'année 2002 surclasse à ce point les résultats des dernières années que le cumul des six premiers mois dépasse déjà les résultats annuels obtenus entre 1995 et 2000.

### Bilan provincial

La croissance de la construction résidentielle se reflète à l'ensemble de la province. Depuis le début de l'année, 16 747 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres urbains de

10 000 habitants et plus, en hausse de 51 % à la première moitié de 2001. La plus forte croissance se retrouve dans la région de Trois-Rivières (120 %), suivie de celle de Sherbrooke (89 %), Québec (70 %), Montréal (51 %), Gatineau (39 %) et Chicoutimi-Jonquière (11 %).

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

## REGARD SUR LES STOCKS DE LOGEMENTS

Le niveau des stocks de logements nouvellement achevés et inoccupés aide à expliquer le regain d'activité dans le secteur de la construction résidentielle

Le stock de tous les types de logements nouvellement achevés et inoccupés est maintenant à son plus bas niveau jamais enregistré par la SCHL. Cela signifie que pour répondre à la demande actuelle, on doit construire plutôt que de puiser encore dans les stocks.

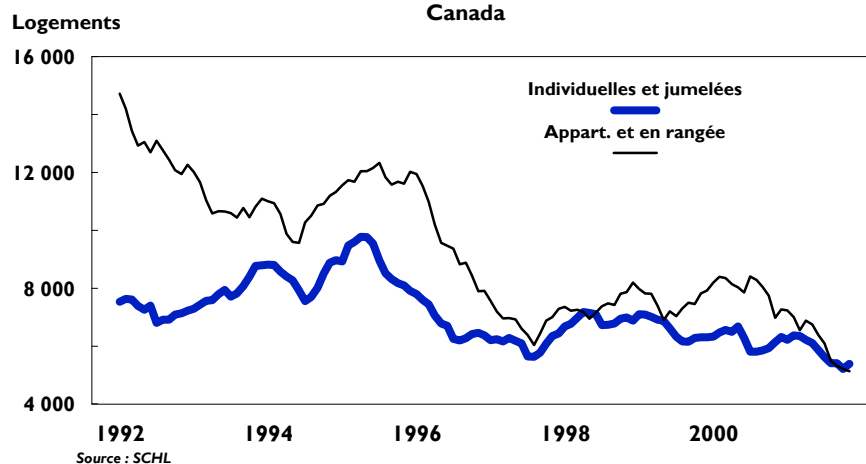
Au cours des dernières années, certains constructeurs et promoteurs immobiliers ont eu des difficultés à écouler l'inventaire de propriétés qu'ils avaient en stock. Aujourd'hui, malgré la vigueur de la demande de logements, ils sont demeurés prudents face au risque de maintenir un stock important de propriétés.

Cette situation est très semblable à celle qui prévaut sur le marché locatif. Ce dernier est en effet très serré, puisque le taux d'inoccupation moyen national d'un logement de trois chambres à coucher et plus avoisine 1 %. Dans l'ensemble des régions métropolitaines du Québec, les logements offerts en location se font rares. Les résultats de l'enquête de 2001 sur les logements locatifs indiquent que le taux d'inoccupation a fléchi dans toutes les régions métropolitaines de recensement du Québec. Sur les marchés locatifs de Montréal (0,6 %), de Hull (0,6 %)

et de Québec (0,8 %), ce taux est maintenant sous la barre des un pour cent. À Sherbrooke, le taux y est passé de 4,7 % à 2,3 % en octobre 2001. Toutefois, les marchés de Trois-Rivières (4,7 %) et de Chicoutimi-Jonquière (4,4 %) sont moins tendus. Cela signifie qu'il faudra construire de nouveaux logements pour combler une partie de la demande, car le nombre de logements locatifs inoccupés est insuffisant.

En conséquence, comme la demande de logements demeurera robuste, la construction résidentielle devrait aller bon train au cours des prochaines années étant donné le bas niveau des stocks de logements neufs et du taux d'inoccupation des logements locatifs. La vigueur de la construction observée en cette première moitié d'année dans l'ensemble des régions métropolitaines confirme bien cette tendance.

### Le niveau très bas des logements neufs inoccupés



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

Activité / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *				Co-propriété		
	Détachée	Jumelée	En rangée	Appart.			
<b>Mises en chantier</b>							
Deuxième trimestre 2002	979	66	16	34	153	495	1 743
Deuxième trimestre 2001	664	44	14	16	50	157	945
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	1 342	94	20	58	185	608	2 307
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	871	56	30	28	166	210	1 361
<b>En construction **</b>							
Deuxième trimestre 2002	806	60	26	47	235	634	1 808
Deuxième trimestre 2001	638	48	33	26	169	369	1 283
<b>Achèvements</b>							
Deuxième trimestre 2002	632	49	4	22	68	188	963
Deuxième trimestre 2001	343	24	1	8	36	298	710
Cumulatif 2002	923	75	9	48	203	259	1 517
Cumulatif 2001	567	40	13	14	42	333	1 009
<b>Inoccupés **</b>							
Deuxième trimestre 2002	85	20	5	0	34	27	171
Deuxième trimestre 2001	114	19	4	0	58	55	250
<b>Écoulement</b>							
Deuxième trimestre 2002	638	44	0	22	140	53	897
Deuxième trimestre 2001	321	27	7	8	105	195	663
Cumulatif 2002	914	62	26	50	281	112	1 445
Cumulatif 2001	504	42	16	14	105	302	983
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>							
Tendance 2002	0,5	1,9	1,2	0,0	0,8	0,7	0,7
Tendance 2001	1,1	2,4	1,0	0,0	3,4	1,1	1,4

\* Fait référence aux maisons unifamiliales détachées, 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**

<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>			
<b>Zone 1 : Québec Basse-Ville, Vanier</b>							
Deuxième trimestre 2002	0	0	0	2	0	75	77
Deuxième trimestre 2001	1	0	0	0	12	6	19
Cumulatif 2002	0	0	0	6	0	75	81
Cumulatif 2001	1	0	0	0	12	14	27
<b>Zone 2 : Québec Haute-Ville</b>							
Deuxième trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0
Deuxième trimestre 2001	0	0	0	0	0	5	5
Cumulatif 2002	0	0	0	0	10	0	10
Cumulatif 2001	0	0	0	0	110	5	115
<b>Zone 3 : Québec Des Rivières, Ancienne-Lorette</b>							
Deuxième trimestre 2002	98	16	3	10	6	0	133
Deuxième trimestre 2001	57	8	0	0	18	0	83
Cumulatif 2002	130	22	7	12	22	0	193
Cumulatif 2001	79	14	1	0	18	33	145
<b>Zone 4 : Ste-Foy, Cap-Rouge, St-Augustin, Sillery</b>							
Deuxième trimestre 2002	111	4	7	0	0	331	453
Deuxième trimestre 2001	83	4	0	0	12	0	99
Cumulatif 2002	162	8	7	0	0	337	514
Cumulatif 2001	109	4	0	0	12	0	125
<b>Centre Nord (zones 1 à 4)</b>							
Deuxième trimestre 2002	209	20	10	12	6	406	663
Deuxième trimestre 2001	141	12	0	0	42	11	206
Cumulatif 2002	292	30	14	18	32	412	798
Cumulatif 2001	189	18	1	0	152	52	412
<b>Zone 5 : Val-Bélair, St-Émile, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2002	195	12	0	2	0	3	212
Deuxième trimestre 2001	125	8	0	4	0	0	137
Cumulatif 2002	269	16	0	10	0	3	298
Cumulatif 2001	168	8	0	4	0	0	180
<b>Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2002	155	14	0	12	8	7	196
Deuxième trimestre 2001	108	8	0	4	8	18	146
Cumulatif 2002	207	18	0	16	8	7	256
Cumulatif 2001	128	10	0	6	14	18	176

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

Zone / période	Propriétaire				Co-propriété	Locatif	Total
	Propriétaire-occupant (unifamiliale)						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appart.			
<b>Zone 7 : Beauport, Boischatel, Île d'Orléans, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2002	174	2	0	2	139	28	345
Deuxième trimestre 2001	99	0	0	2	0	24	125
Cumulatif 2002	215	4	0	2	139	36	396
Cumulatif 2001	131	0	0	8	0	24	163
<b>Périphérie Nord (zones 5 à 7)</b>							
Deuxième trimestre 2002	524	28	0	16	147	38	753
Deuxième trimestre 2001	332	16	0	10	8	42	408
Cumulatif 2002	691	38	0	28	147	46	950
Cumulatif 2001	427	18	0	18	14	42	519
<b>Rive-Nord (zones 1 à 7)</b>							
Deuxième trimestre 2002	733	48	10	28	153	444	1 416
Deuxième trimestre 2001	473	28	0	10	50	53	614
Cumulatif 2002	983	68	14	46	179	458	1 748
Cumulatif 2001	616	36	1	18	166	94	931
<b>Zone 8 : St-Jean-Chrysostôme, St-Nicolas, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2002	167	8	6	2	0	45	228
Deuxième trimestre 2001	143	12	0	6	0	32	193
Cumulatif 2002	256	12	6	8	0	119	401
Cumulatif 2001	189	16	0	6	0	44	255
<b>Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre</b>							
Deuxième trimestre 2002	79	10	0	4	0	6	99
Deuxième trimestre 2001	48	4	14	0	0	72	138
Cumulatif 2002	103	14	0	4	6	31	158
Cumulatif 2001	66	4	29	4	0	72	175
<b>Rive-Sud (zones 8 et 9)</b>							
Deuxième trimestre 2002	246	18	6	6	0	51	327
Deuxième trimestre 2001	191	16	14	6	0	104	331
Cumulatif 2002	359	26	6	12	6	150	559
Cumulatif 2001	255	20	29	10	0	116	430
<b>TOTAL QUÉBEC MÉTRO</b>							
Deuxième trimestre 2002	979	66	16	34	153	495	1 743
Deuxième trimestre 2001	664	44	14	16	50	157	945
Cumulatif 2002	1 342	94	20	58	185	608	2 307
Cumulatif 2001	871	56	30	28	166	210	1 361

Source : SCHL

**Tableau 3****Maisons détachées 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	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
<b>Détachée</b>	6	10	51	32	113	74	208	130	260	75
<b>Jumelée</b>	4	11	22	7	12	7	2	1	4	2
<b>Total</b>	10	21	73	39	125	81	210	131	264	77
<b>Part de marché (Détachée)</b>	1 %	3 %	8 %	10 %	18 %	23 %	33 %	40 %	41 %	23 %

Source : SCHL

**Tableau 4****Offre de logements / Deuxième 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)
	Deuxième trimestre 2002			Tendance 2002	
<b>Propriétaire-occupant</b>	939	110	1 049	181,4	5,8
<b>Copropriété</b>	235	34	269	41,1	6,5
<b>Locatif</b>	634	27	661	40,2	16,5
<b>Total</b>	1 808	171	1 979	262,7	7,5
	Deuxième trimestre 2001			Tendance 2001	
<b>Propriétaire-occupant</b>	745	137	882	114,3	7,7
<b>Copropriété</b>	169	58	227	17,1	13,3
<b>Locatif</b>	369	55	424	49,8	8,5
<b>Total</b>	1 283	250	1 533	181,3	8,5

\* Moyenne de l'écoulement des 12 derniers mois.

Source : SCHL

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

	2ème trim.	1er trim.	2ème trim.	Tendance*		Variation (%)
	2002	2002	2001	2002	2001	Tendance
<b>Marché du travail</b>						
Nombre d'emplois (000)	368,2	342,7	334,6	349,9	333,4	-4,7
Taux de chômage	5,9	7,7	8,8	7,1	7,8	s / o
<b>Taux hypothécaires (1)</b>						
1 an	5,5	4,8	6,7	5,3	7,4	s / o
5 ans	7,4	7,1	7,7	7,2	7,9	s / o
<b>Taux d'inflation</b>						
IPC, 1992=100	115,6	114,6	114,5	s / o	s / o	s / o
<b>Indice de prix des maisons neuves (1992=100)</b>						
Maison	109,5	107,8	105,6	107,5	104,2	-3,3
Terrain	107,0	106,4	105,4	106,3	104,4	-1,9
Total	108,2	106,8	104,9	106,6	103,6	-3,0
<b>Indice de confiance des consommateurs (désais.)</b>						
1991=100 (2)	136,9	131,2	120,0	122,8	117,2	-5,6
<b>Ventes SIA</b>						
Total résidentiel	1 792	2 666	1 997	4 458	4 136	-7,2

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.