

A

CTUALITÉS

Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE DANS LA RÉGION DE QUÉBEC : LÉGER RETARD PAR RAPPORT À LA PERFORMANCE DE 2003VOLUME 7, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2004

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, on observe un recul du côté de la construction résidentielle au premier trimestre 2004. Selon les dernières statistiques publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 034 logements ont été créés dans la région, soit 3 % de moins que durant la même période l'an dernier (1 070 unités).

Toutefois, le recul n'a rien d'inquiétant, car tous les ingrédients sont en place pour concocter une année faste dans le domaine de la construction à Québec. L'emploi, qui a affiché de bons résultats ces dernières années, le faible stock de propriétés à

vendre et de logements à louer et, surtout, les taux hypothécaires très abordables stimuleront encore la construction cette année. Le recul observé au premier trimestre de 2004 est attribuable à la construction de copropriétés qui démarre plus lentement en ce début d'année. En effet, les 149 copropriétés mises en chantier entre janvier et mars représentent un recul par rapport au chiffre de 264 enregistré à pareille date l'an dernier. Cependant, ce résultat ne serait pas représentatif d'une tendance, car on attend de nombreux projets de copropriétés au cours des prochains mois.

suite à la page suivante

SOMMAIRE

Analyse

Construction résidentielle dans la région de Québec : léger retard par rapport à la performance de 2003 1

Ailleurs au Québec 2

Défis et possibilités pour l'industrie de la construction résidentielle au 21^e siècle 2

Tableaux

1. Sommaire des activités par marché visé 3

2a. Mises en chantier par zone et par marché visé 4

2b. Mises en chantier par marché visé pour les nouvelles villes de Québec et de Lévis 6

3. Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix 6

4. Offre de logements 7

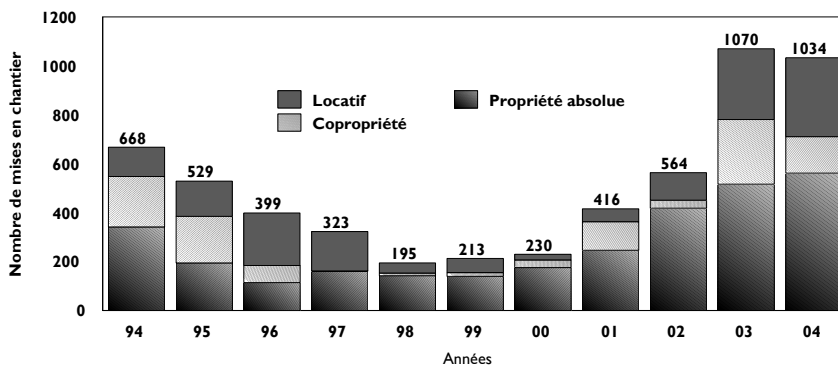
5. Sommaire des indicateurs économiques 7

Définitions et concepts 8

Zones de la région métropolitaine de Québec 8

Construction résidentielle

Région métropolitaine de Québec - premier trimestre



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Si l'on examine la construction de maisons unifamiliales, on note une progression de 9 % des mises en chantier qui atteignent 562 unités. Un marché de la revente serré et qui connaît des hausses de prix importantes encourage les ménages à se tourner vers les maisons neuves.

La construction de logements locatifs augmente également comparativement à l'an dernier. Les trois premiers mois de l'année soulignent l'arrivée de 323 nouveaux appartements à louer, ce qui représente une progression de 12 % par rapport à 2003.

La proportion anémique de logements à louer dans l'ensemble de la région et les loyers qui ont connu trois années de hausses supérieures à l'inflation ont encouragé les promoteurs à s'aventurer dans de nouveaux projets. Notons également que le quart des nouveaux logements locatifs font partie d'ensembles d'habitations subventionnés par l'État.

Ailleurs au Québec

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et

plus, 8 412 mises en chantier ont été dénombrées au premier trimestre de 2004, ce qui représente une hausse de 33 %. La RMR de Gatineau affiche la plus forte hausse (90 %), suivie par Sherbrooke (62 %). Toujours au chapitre des mises en chantier résidentielles, Trois-Rivières (48 %) devance Montréal qui affiche la même progression que la province (33 %). Enfin, les mises en chantier reculent faiblement à Québec (- 3 %) et dans la région du Saguenay (-15 %).

Défis et possibilités pour l'industrie de la construction résidentielle au 21^e siècle

Au cours du prochain siècle, de nouvelles tendances émergeront, obligeant l'industrie de la construction au Canada à s'adapter. Les conclusions d'un rapport de recherche¹, publié par la SCHL, permettent d'identifier les défis et les possibilités que ces tendances présentent pour l'industrie de la construction résidentielle.

Champs examinés :

Facteurs démographiques : Une population vieillissante qui tend de plus en plus à demeurer propriétaire; les générations plus jeunes ont moins de sécurité d'emploi et cherchent de la flexibilité et diverses options de logement, de mode d'occupation et de financement; et une tendance accrue aux ménages multigénérationnels et aux besoins de logement connexes mettra l'industrie au défi de répondre avec de la diversité, de la flexibilité et de l'abordabilité dans les options de conception, de construction, de rénovation, de financement et de mode d'occupation.

Facteurs de réglementation : Les constructeurs et les autres intervenants de l'industrie de la construction résidentielle s'inquiètent de plus en plus de la nature et de la portée de leurs responsabilités après avoir construit ou rénové des maisons. Le cadre de réglementation de l'industrie canadienne de la construction résidentielle évolue rapidement. Certains aspects plaisent à l'industrie et d'autres l'inquiètent.

Crédits hypothécaires : Les ententes de financement de maison deviennent plus variées, flexibles et innovatrices. Les prêteurs présentent des produits qui répondent à une variété de besoins et qui sont bons pour le prêteur et pour le client.

Commerce et mobilité de la main-d'œuvre : Les pénuries de main-d'œuvre pourraient diminuer la capacité des entreprises de répondre à la demande et affecter le coût du logement. L'industrie a le défi d'attirer plus de jeunes dans la profession pendant que la population active issue du baby boom vieillit. Dans le contexte de pénuries de plus en plus sévères de main-d'œuvre, l'augmentation de la normalisation et le soutien de la main-d'œuvre prennent de plus en plus d'importance. Et il y a le défi de la mobilité des travailleurs qualifiés entre le Canada et les États-Unis.

Droits d'aménagement : Avec de plus en plus d'impôts, de droits d'usager et de taxes qui augmentent les coûts de la construction des maisons neuves, il existe une pression d'examiner d'autres mécanismes générateurs de recettes pour financer les grands travaux d'immobilisations.

Technologie : Les pratiques innovatrices semblent prêtes à éclore. Mais un certain nombre d'obstacles à l'innovation continuent toutefois d'exister dans l'industrie et à l'extérieur de celle-ci.

¹Extrait de : L'industrie de la construction résidentielle : les défis et les possibilités du 21^e siècle, Le point en recherche, SCHL, Série socio-économique, Numéro 03-004, Juin 2003.

Pour de plus amples informations sur ce rapport : www.schl.ca ou 1-800-668-2642

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

Activité/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue*						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Mises en chantier							
Premier trimestre 2004	469	58	13	22	149	323	1 034
Premier trimestre 2003	433	32	14	38	264	289	1 070
Cumul 2004 (janv.-mars)	469	58	13	22	149	323	1 034
Cumul 2003 (janv.-mars)	433	32	14	38	264	289	1 070
Logements en construction**							
Premier trimestre 2004	454	64	17	36	633	483	1 687
Premier trimestre 2003	561	48	13	50	539	933	2 144
Logements achevés							
Premier trimestre 2004	468	36	12	14	166	398	1 094
Premier trimestre 2003	329	32	4	12	15	91	483
Cumul 2004	468	36	12	14	166	398	1 094
Cumul 2003	329	32	4	12	15	91	483
Logements inoccupés**							
Premier trimestre 2004	103	21	8	0	112	253	497
Premier trimestre 2003	62	11	2	2	2	3	82
Logements écoulés							
Premier trimestre 2004	433	31	8	15	118	188	793
Premier trimestre 2003	319	31	11	11	25	110	507
Cumul 2004	433	31	8	15	118	188	793
Cumul 2003	319	31	11	11	25	110	507
Durée du stock (en mois)							
2004 Tendance	0,5	1,1	1,6	0,0	1,8	8,2	1,6
2003 Tendance	0,3	0,8	0,4	0,2	0,1	0,1	0,3

(*) 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				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 1 : Québec (Basse-Ville, Vanier)							
Premier trimestre 2004	1	0	0	0	18	72	91
Premier trimestre 2003	0	0	4	0	37	76	117
Cumul 2004	1	0	0	0	18	72	91
Cumul 2003	0	0	4	0	37	76	117
Zone 2 : Québec (Haute-Ville)							
Premier trimestre 2004	0	0	0	2	0	0	2
Premier trimestre 2003	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2004	0	0	0	2	0	0	2
Cumul 2003	0	0	0	0	0	0	0
Zone 3 : Québec (Des Rivières, Ancienne-Lorette)							
Premier trimestre 2004	44	18	6	2	8	86	164
Premier trimestre 2003	58	6	4	7	80	69	224
Cumul 2004	44	18	6	2	8	86	164
Cumul 2003	58	6	4	7	80	69	224
Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery							
Premier trimestre 2004	40	4	0	0	11	108	163
Premier trimestre 2003	36	4	6	2	80	51	179
Cumul 2004	40	4	0	0	11	108	163
Cumul 2003	36	4	6	2	80	51	179
Centre nord (zones 1 à 4)							
Premier trimestre 2004	85	22	6	4	37	266	420
Premier trimestre 2003	94	10	14	9	197	196	520
Cumul 2004	85	22	6	4	37	266	420
Cumul 2003	94	10	14	9	197	196	520
Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.							
Premier trimestre 2004	117	0	0	0	0	12	129
Premier trimestre 2003	70	6	0	4	0	4	84
Cumul 2004	117	0	0	0	0	12	129
Cumul 2003	70	6	0	4	0	4	84
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Premier trimestre 2004	49	12	4	10	78	3	156
Premier trimestre 2003	87	2	0	16	55	48	208
Cumul 2004	49	12	4	10	78	3	156
Cumul 2003	87	2	0	16	55	48	208

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				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 7 : Grand Beauport, Boischâtel, île d'Orléans, etc.							
Premier trimestre 2004	60	2	0	8	0	19	89
Premier trimestre 2003	75	2	0	7	0	14	98
Cumul 2004	60	2	0	8	0	19	89
Cumul 2003	75	2	0	7	0	14	98
Périphérie nord (zones 5 à 7)							
Premier trimestre 2004	226	14	4	18	78	34	374
Premier trimestre 2003	232	10	0	27	55	66	390
Cumul 2004	226	14	4	18	78	34	374
Cumul 2003	232	10	0	27	55	66	390
Rive nord (zones 1 à 7)							
Premier trimestre 2004	311	36	10	22	115	300	794
Premier trimestre 2003	326	20	14	36	252	262	910
Cumul 2004	311	36	10	22	115	300	794
Cumul 2003	326	20	14	36	252	262	910
Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.							
Premier trimestre 2004	113	2	3	0	16	12	146
Premier trimestre 2003	73	2	0	2	12	6	95
Cumul 2004	113	2	3	0	16	12	146
Cumul 2003	73	2	0	2	12	6	95
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Premier trimestre 2004	45	20	0	0	18	11	94
Premier trimestre 2003	34	10	0	0	0	21	65
Cumul 2004	45	20	0	0	18	11	94
Cumul 2003	34	10	0	0	0	21	65
Rive sud (zones 8 et 9)							
Premier trimestre 2004	158	22	3	0	34	23	240
Premier trimestre 2003	107	12	0	2	12	27	160
Cumul 2004	158	22	3	0	34	23	240
Cumul 2003	107	12	0	2	12	27	160
TOTAL - RMR DE QUÉBEC							
Premier trimestre 2004	469	58	13	22	149	323	1 034
Premier trimestre 2003	433	32	14	38	264	289	1 070
Cumul 2004	469	58	13	22	149	323	1 034
Cumul 2003	433	32	14	38	264	289	1 070

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					Logement locatif	Total
	Propriété absolue *				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Québec							
Premier trimestre 2004	212	36	10	22	115	300	695
Premier trimestre 2003	269	18	14	36	252	262	851
Cumul 2004	212	36	10	22	115	300	695
Cumul 2003	269	18	14	36	252	262	851
Lévis							
Premier trimestre 2004	152	22	3	0	34	23	234
Premier trimestre 2003	96	10	0	2	12	27	147
Cumul 2004	152	22	3	0	34	23	234
Cumul 2003	96	10	0	2	12	27	147

Source : SCHL

Tableau 3

**Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - premier 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	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Individuelle	3	8	7	8	9	46	80	109	334	148
Jumelée	0	0	0	10	29	18	2	3	0	0
Total	3	8	7	18	38	64	82	112	334	148
Part de marché (indiv.)	0,7%	2,5%	1,6%	2,5%	2,1%	14,4%	18,5%	34,2%	77,1%	46,4%

Source : SCHL

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 4
Offre de logements - premier trimestre de 2004
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>
	Mars 2004			Tendance 2004	
<i>Propriété absolue</i>	571	132	703	268,4	2,6
<i>Copropriété</i>	633	112	745	63,3	11,8
<i>Locatif</i>	483	253	736	41,3	17,8
<i>Total</i>	1 687	497	2 184	372,9	5,9
	Mars 2003			Tendance 2003	
<i>Propriété absolue</i>	672	77	749	228,7	3,3
<i>Copropriété</i>	539	2	541	35,1	15,4
<i>Locatif</i>	933	3	936	55,7	16,8
<i>Total</i>	2 144	82	2 226	319,4	7,0

Source : SCHL

(*) Moyenne des 12 derniers mois

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

	<i>1er trim. 2004</i>	<i>4e trim. 2003</i>	<i>1er trim. 2003</i>	<i>Tendance</i>		<i>Variation (%)</i>
				<i>2004</i>	<i>2003</i>	<i>Tendance</i>
Marché du travail						
Nombre d'emplois (en milliers)	341,7	348,2	346,3	341,7	346,3	-1,3
Taux de chômage	7,4	6,8	8,7	7,4	8,7	s / o
Taux hypothécaires (1)						
1 an	4,3	4,7	5,1	4,3	5,1	s / o
5 ans	5,9	6,5	6,6	5,9	6,6	s / o
Taux d'inflation						
IPC, 1996 = 100	120,4	119,3	119,3	120,4	119,3	0,9
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*						
Logement	129,9	128,5	121,0	129,9	121,0	7,4
Terrain	118,1	116,6	111,4	118,1	111,4	6,0
Total	127,1	125,7	118,6	127,1	118,6	7,1
Indice de la confiance des consommateurs						
1991 = 100 (2)	125,3	117,5	124,0	125,3	124,0	1,1
Ventes S.I.A.						
Nombre total d'habitations	1 774	1 463	1 933	1 774	1 933	-8,2
Prix médian des maisons individuelles	126 026	121 090	109 969	126 026	109 969	14,6

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 - 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.

© 2004 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.