

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Québec

Nouveau recul de la construction résidentielle au premier trimestre de 2006

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le recul de la construction résidentielle s'est poursuivi en ce début d'année dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. En effet, selon les derniers relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 073 habitations ont été mises en chantier entre janvier et mars, soit 19 % de moins que durant la même période, en 2005. Il s'agit en outre d'un quatrième trimestre consécutif de baisse pour la région de Québec.

Tous les types d'habitations ont été touchés par le ralentissement de l'activité durant le premier trimestre de 2006. Le marché des logements en copropriété a affiché la plus forte baisse : 203 unités ont été mises en chantier, soit 28 % de moins qu'au cours des trois premiers mois de 2005. Les logements locatifs suivent de près avec un total de 314 unités, un recul de 25 %. Pour sa part, le segment des habitations en propriété absolue* a connu un fléchissement plus modéré

DEUXIÈME TRIMESTRE 2006

SOMMAIRE

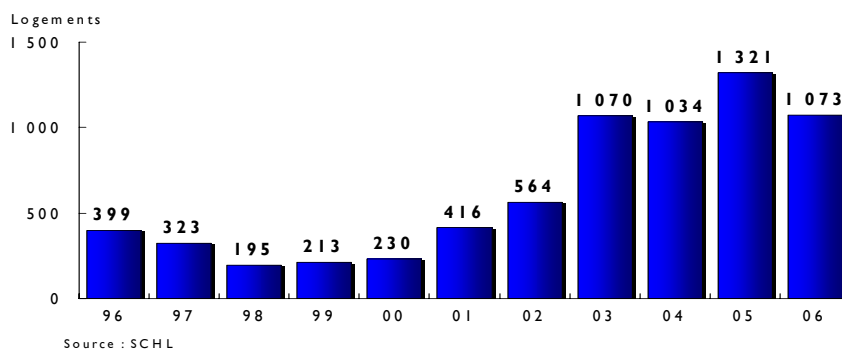
- 1 Nouveau recul de la construction résidentielle au premier trimestre de 2006
- 2 Encore du dynamisme malgré quelques signes d'essoufflement

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 – Premier trimestre

Tous les types d'habitation



Source : SCHL

* Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée et les duplex.

puisque l'on a dénombré 556 mises en chantier, soit 11 % de moins que l'an passé. Ce ralentissement prévisible de la construction résidentielle découle notamment de la remontée du nombre de propriétés existantes à vendre ainsi que de la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels et de ceux destinés aux personnes âgées.

Au Québec, dans l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus, 7 698 mises en chantier ont été dénombrées au cours du premier trimestre de 2006. Il s'agit d'une progression de 8 % par rapport aux trois premiers mois de 2005. Parmi les six RMR du Québec, trois ont enregistré des hausses, soit celle de Trois-Rivières (+ 71 %), de

Gatineau (+ 39 %) et de Montréal (+ 9 %). Outre la région de Québec (- 19 %), un recul a également été noté dans les régions de Sherbrooke (- 17 %) et de Saguenay (- 55 %).

Encore du dynamisme malgré quelques signes d'essoufflement

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, le marché de la revente fait encore preuve de dynamisme, même si certains signes de relâchement sont observables. Selon les données du Service inter-agences (S.I.A.[®]), le nombre de ventes de propriétés existantes a légèrement fléchi (- 3,4 %) au premier trimestre de 2006, après avoir augmenté pendant quatre trimestres de suite. Il s'est vendu 2 014 propriétés au cours des mois de janvier à mars, soit 71 de moins que durant la même période l'an passé. Ce niveau d'activité s'approche du niveau moyen observé durant la période 2000-2005 pour un premier trimestre (2 082) et dépasse largement celui enregistré au cours des années 1990 (1 385). Les ventes de propriétés existantes demeurent donc vigoureuses et elles profitent encore des retombées positives d'un des marchés de l'emploi les plus dynamiques de la province. Comme la remontée des taux hypothécaires sera marginale, on ne s'attend pas à une baisse des transactions durant chaque trimestre de l'année en cours.

L'offre de maisons à vendre poursuit son ascension, entreprise à la fin de 2003. Au premier trimestre de l'année, le nombre d'inscriptions atteignait 3 488, en hausse de 10,2 % par rapport au premier trimestre de 2005. Le choix de plus en plus grand dont disposent

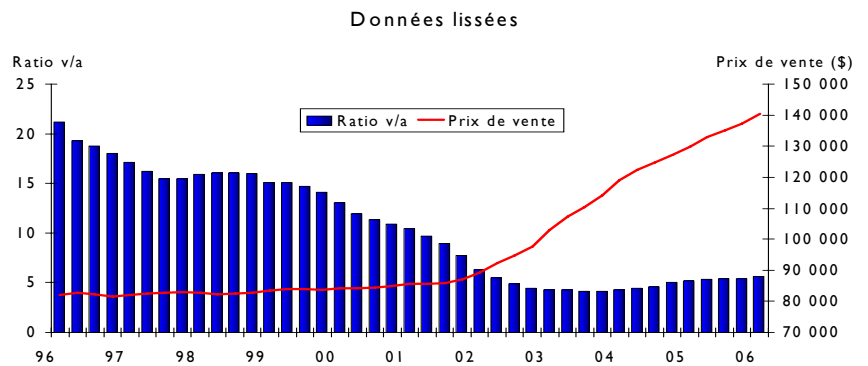
les acheteurs potentiels est un des facteurs qui permet au marché de conserver son dynamisme. Plus de 60 % de la hausse des inscriptions s'explique par l'ajout de copropriétés à vendre. Pour ce type d'habitation, le relâchement des conditions du marché s'effectue plus rapidement que pour les maisons unifamiliales ou les duplex.

Conséquence de cette augmentation du nombre de propriétés à vendre, le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) atteint maintenant 5,6, en hausse depuis plus de deux ans. Le marché demeure favorable aux vendeurs,

mais il est en route vers l'équilibre¹. Le marché des copropriétés, qui affiche un ratio v/a de 7,6, atteindra l'équilibre sous peu. Déjà, dans les zones 1, 2 et 7, c'est chose faite.

Tous types d'habitations confondus, les prix ont augmenté de façon soutenue (8,3 %) entre le premier trimestre de 2005 et le premier trimestre de 2006. Des progressions de 9,0 % et de 15,6 % avaient été observées au cours des trois premiers mois de 2005 et de 2004, respectivement. Le marché, qui tend à se desserrer dans son ensemble, exerce donc quand même moins de pression sur les prix.

Prix de vente et ratio vendeurs/acheteur



Source : Chambre immobilière de Québec, compilation SCHL

¹ Notons que dans un marché équilibré, qui favorise autant les acheteurs que les vendeurs, le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En bas de 8, le marché favorise les vendeurs, alors qu'au-dessus de 10, ce sont les acheteurs qui sont avantagés.

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							
Premier trimestre 2006	419	64	23	50	203	314	1 073
Premier trimestre 2005	477	74	39	32	281	418	1 321
Cumul 2006 (janv.-mars)	419	64	23	50	203	314	1 073
Cumul 2005 (janv.-mars)	477	74	39	32	281	418	1 321
Logements en construction**							
Premier trimestre 2006	473	124	31	46	732	1 092	2 498
Premier trimestre 2005	674	132	56	48	806	1 270	2 986
Logements achevés							
Premier trimestre 2006	530	84	23	60	178	60	935
Premier trimestre 2005	451	28	4	32	225	270	1 010
Cumul 2006	530	84	23	60	178	60	935
Cumul 2005	451	28	4	32	225	270	1 010
Logements inoccupés**							
Premier trimestre 2006	49	39	22	0	224	157	491
Premier trimestre 2005	30	7	12	1	222	160	432
Logements écoulés							
Premier trimestre 2006	542	75	19	60	189	92	977
Premier trimestre 2005	468	29	6	31	163	97	794
Cumul 2006	542	75	19	60	189	92	977
Cumul 2005	468	29	6	31	163	97	794
Durée du stock (en mois)							
2006 Tendance	0,2	1,2	2,2	0,0	2,4	1,8	1,1
2005 Tendance	0,1	0,3	1,9	0,1	2,6	2,1	1,0

* 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)							
Premier trimestre 2006	1	0	0	0	11	46	58
Premier trimestre 2005	3	0	4	0	80	55	142
Cumul 2006	1	0	0	0	11	46	58
Cumul 2005	3	0	4	0	80	55	142
Zone 2 : Québec (Haute-Ville)							
Premier trimestre 2006	1	0	0	0	0	0	1
Premier trimestre 2005	0	0	0	0	48	0	48
Cumul 2006	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2005	0	0	0	0	48	0	48
Zone 3 : Québec (Des Rivières, Ancienne-Lorette)							
Premier trimestre 2006	71	50	12	22	39	132	326
Premier trimestre 2005	87	10	0	8	36	6	147
Cumul 2006	71	50	12	22	39	132	326
Cumul 2005	87	10	0	8	36	6	147
Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery							
Premier trimestre 2006	36	0	3	0	73	6	118
Premier trimestre 2005	44	10	15	0	29	133	231
Cumul 2006	36	0	3	0	73	6	118
Cumul 2005	44	10	15	0	29	133	231
Centre nord (zones 1 à 4)							
Premier trimestre 2006	109	50	15	22	123	184	503
Premier trimestre 2005	134	20	19	8	193	194	568
Cumul 2006	109	50	15	22	123	184	503
Cumul 2005	134	20	19	8	193	194	568
Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.							
Premier trimestre 2006	61	2	0	6	19	18	106
Premier trimestre 2005	73	2	0	6	0	4	85
Cumul 2006	61	2	0	6	19	18	106
Cumul 2005	73	2	0	6	0	4	85
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Premier trimestre 2006	69	0	0	6	44	4	123
Premier trimestre 2005	51	10	5	2	54	192	314
Cumul 2006	69	0	0	6	44	4	123
Cumul 2005	51	10	5	2	54	192	314

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				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue*						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 7 : Grand Beauport, Boischatel, Île-d'Orléans, etc.							
Premier trimestre 2006	64	2	0	16	5	63	150
Premier trimestre 2005	101	2	0	14	0	0	117
Cumul 2006	64	2	0	16	5	63	150
Cumul 2005	101	2	0	14	0	0	117
Périphérie nord (zones 5 à 7)							
Premier trimestre 2006	194	4	0	28	68	85	379
Premier trimestre 2005	225	14	5	22	54	196	516
Cumul 2006	194	4	0	28	68	85	379
Cumul 2005	225	14	5	22	54	196	516
Rive nord (zones 1 à 7)							
Premier trimestre 2006	303	54	15	50	191	269	882
Premier trimestre 2005	359	34	24	30	247	390	1 084
Cumul 2006	303	54	15	50	191	269	882
Cumul 2005	359	34	24	30	247	390	1 084
Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.							
Premier trimestre 2006	80	6	0	0	6	21	113
Premier trimestre 2005	96	22	4	0	34	16	172
Cumul 2006	80	6	0	0	6	21	113
Cumul 2005	96	22	4	0	34	16	172
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Premier trimestre 2006	36	4	8	0	6	24	78
Premier trimestre 2005	22	18	11	2	0	12	65
Cumul 2006	36	4	8	0	6	24	78
Cumul 2005	22	18	11	2	0	12	65
Rive sud (zones 8 et 9)							
Premier trimestre 2006	116	10	8	0	12	45	191
Premier trimestre 2005	118	40	15	2	34	28	237
Cumul 2006	116	10	8	0	12	45	191
Cumul 2005	118	40	15	2	34	28	237
TOTAL - RMR DE QUÉBEC							
Premier trimestre 2006	419	64	23	50	203	314	1 073
Premier trimestre 2005	477	74	39	32	281	418	1 321
Cumul 2006	419	64	23	50	203	314	1 073
Cumul 2005	477	74	39	32	281	418	1 321

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							
Premier trimestre 2006	177	52	15	50	167	263	724
Premier trimestre 2005	199	34	24	30	241	375	903
Cumul 2006	177	52	15	50	167	263	724
Cumul 2005	199	34	24	30	241	375	903
Lévis							
Premier trimestre 2006	111	10	8	0	12	45	186
Premier trimestre 2005	113	40	15	2	34	28	232
Cumul 2006	111	10	8	0	12	45	186
Cumul 2005	113	40	15	2	34	28	232

Source : SCHL

*Selon le territoire de la ville de Québec depuis janvier 2006 (excluant les villes de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin)

Tableau 3										
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix* - premier 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	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	Individuelle	6	3	43	48	261	250	117	97	115
Jumelée	0	3	63	25	12	1	0	0	0	0
Total	6	6	106	73	273	251	117	97	115	70
Part de marché (maison indiv.)	1,1%	0,6%	7,9%	10,3%	48,2%	53,4%	21,6%	20,7%	21,2%	15,0%

Source : SCHL

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

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>
	Mars 2006			Tendance 2006	
<i>Propriété absolue</i>	674	110	784	282	2,8
<i>Copropriété</i>	732	224	956	95	10,1
<i>Locatif</i>	1 092	157	1 249	89	14,0
Total	2 498	491	2 989	467	6,4
	Mars 2005			Tendance 2005	
<i>Propriété absolue</i>	910	50	960	259	3,7
<i>Copropriété</i>	806	222	1 028	87	11,8
<i>Locatif</i>	1 270	160	1 430	76	18,8
Total	2 986	432	3 418	422	8,1

Source : SCHL

* Moyenne des 12 derniers mois

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

	<i>1er trim. 2006</i>	<i>4e trim. 2005</i>	<i>1er trim. 2005</i>	<i>Tendance</i>		<i>Variation (%)</i>
				<i>2006</i>	<i>2005</i>	<i>Tendance</i>
Marché du travail						
Nombre d'emplois (en milliers)	369,4	373,7	371,4	369,4	371,4	-0,5
Taux de chômage	6,8	4,0	6,6	6,8	6,6	s.o.
Taux hypothécaires (1)						
1 an	5,9	5,6	4,9	5,9	4,9	s.o.
5 ans	6,4	6,2	6,1	6,4	6,1	s.o.
Taux d'inflation						
IPC (1996 = 100)	125,7	124,9	122,8	125,7	122,8	2,3
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*						
Logement	140,8	139,6	135,2	140,8	135,2	4,1
Terrain	137,6	132,6	122,9	137,6	122,9	11,9
Total	140,3	138,2	132,3	140,3	132,3	6,0
Indice de la confiance des consommateurs						
1991 = 100 (2)	115,9	108,9	123,3	115,9	123,3	-6,0
Ventes S.I.A.						
Nombre total d'habitations	2 014	1 582	2 085	2 014	2 085	-3,4%
Prix médian des maisons individuelles	150 093	146 557	137 861	150 093	137 861	8,9%

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, Boischâtel, 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

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.