

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

LÉGÈRE BAISSÉ DE LA CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE AU TROISIÈME TRIMESTRE DANS LA RÉGION DE QUÉBEC

Pour un deuxième trimestre consécutif, la construction résidentielle montre des signes d'essoufflement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Selon les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 196 logements ont été mis en chantier entre les mois de juillet et de septembre 2005, une baisse de 4 % comparativement à la même période l'an dernier.

La baisse d'activité n'a toutefois pas touché tous les types d'habitations. En effet, le recul s'est manifesté dans la construction de logements locatifs

(-57 %). La forte hausse des coûts de construction des dernières années a fait grimper les loyers des appartements neufs, les rendant moins concurrentiels par rapport aux appartements locatifs existants. De plus, grâce aux faibles taux d'intérêt, plusieurs ménages optent pour l'achat d'une propriété. On observe d'ailleurs une hausse de la construction d'habitations en propriété absolue* (14 %) et en copropriété (71 %) au troisième trimestre.

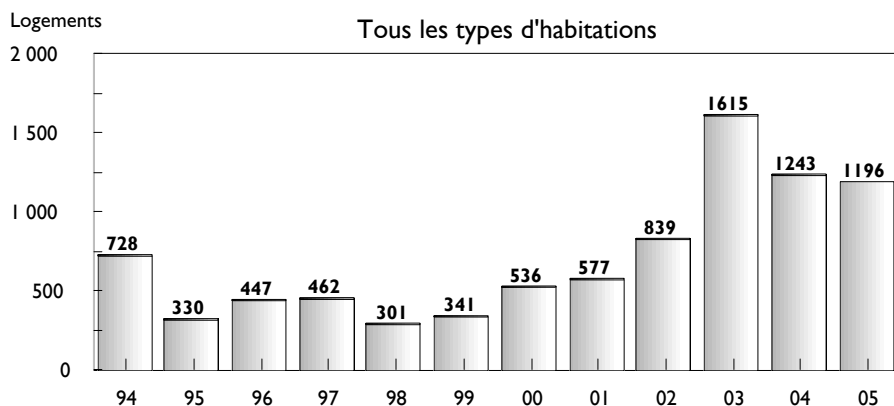
Au cours des neuf premiers mois de l'année, le volume de mises en chantier a atteint 4 410, soit un niveau de construction comparable à ce qui a

VOLUME 8, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2005

SOMMAIRE

- 1 Légère baisse de la construction résidentielle au troisième trimestre dans la région de Québec
- 2 Le marché de la revente reste dynamique
- 3 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 - Troisième trimestre



Source : SCHL

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

été enregistré durant la même période l'an dernier. La forte activité au cours du premier trimestre a compensé le déclin enregistré au cours des deux trimestres suivants. C'est encore une fois le marché locatif qui accuse une baisse de 15 %, alors qu'on constate des hausses de 5 % pour les habitations en propriété absolue et de 6 % pour les copropriétés. La croissance des mises en chantier de ces deux derniers types d'habitations

s'explique par les faibles taux hypothécaires et par un marché de l'emploi qui demeure un des plus dynamiques au Québec.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 30 256 mises en chantier ont été enregistrées au cours des neuf premiers mois de 2005, ce qui représente une baisse de 11 % par rapport aux neuf premiers mois de

2004. Depuis le début de l'année, c'est la RMR de Saguenay qui connaît la plus forte croissance (+ 19 %). Trois-Rivières (+ 3 %) est la seule autre RMR à voir le nombre de ses mises en chantier augmenter par rapport à 2004. La région de Québec affiche un volume de construction stable, alors que des baisses sont enregistrées à Gatineau (- 37 %), Sherbrooke (- 16 %) et Montréal (- 12 %).

Le marché de la revente reste dynamique

À l'instar des deux premiers trimestres de l'année, le troisième trimestre de 2005 se caractérise par un marché de la revente où le dynamisme est toujours au rendez-vous dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Ce troisième trimestre se distingue cependant des deux premiers par l'ampleur des fluctuations qu'il affiche, qui sont un peu plus modérées. En effet, entre les mois de juillet et de septembre 2005, 1 433 transactions ont été enregistrées par l'intermédiaire du Service inter-agences (S.I.A.[®]), ce qui représente une augmentation de près de 9 % du nombre de ventes par rapport au même trimestre de 2004. La faiblesse des taux hypothécaires ainsi que la vigueur du marché de l'emploi dans la région soutiennent toujours l'activité sur le marché de la revente. Cette hausse du volume des ventes est toutefois légèrement inférieure à celles enregistrées au cours des deux premiers trimestres de l'année (+ 13,2 % et + 12,9 %, respectivement).

L'offre de propriétés existantes s'est elle aussi accrue, et 3 004 propriétés étaient à vendre à la fin du trimestre, ce qui représente une hausse de 18 % par rapport au même trimestre de 2004. La tendance à la hausse des ventes, amorcée depuis le début de l'année, indique manifestement la présence d'une demande encore forte, qui arrive à s'exprimer grâce au choix grandissant d'habitations à vendre sur le marché.

L'augmentation du nombre de propriétés à vendre a poussé à la hausse le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a), et ce, malgré la progression des ventes.

Au cours du trimestre, le nombre d'acheteurs a donc évolué à un rythme légèrement inférieur à celui des vendeurs. Pour l'ensemble de la RMR de Québec, le ratio v/a, qui indique un rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs, s'est établi à 5,4 au cours du troisième trimestre de 2005. Bien que ce ratio ait entamé un mouvement à la hausse, et ce, depuis déjà plusieurs trimestres, il se trouve toujours en deçà de la zone d'équilibre¹, comprise entre 8 et 10. Du coup, le prix des propriétés a progressé (+ 8,4 %) par rapport à la même période l'année dernière. Au troisième trimestre de 2005, le prix médian d'une habitation, tous types confondus, s'établissait à 135 258 \$. Cette majoration des prix est toutefois en perte de vitesse, et tout porte à croire qu'une détente s'est amorcée sur le marché de la revente. En effet, la conjoncture observée sur le marché depuis quelques trimestres, à savoir,

une progression du nombre d'inscriptions, une hausse du ratio v/a, une diminution de la croissance des prix combinée à une prolongation des délais de vente, indique sans équivoque qu'un mouvement de retour vers l'équilibre est amorcé.

Dans la presque totalité des zones de la RMR, ce sont les maisons individuelles qui affichent le niveau de popularité le plus élevé au chapitre des ventes et qui ont la faveur des acheteurs, bien que ce choix soit le plus dispendieux. En effet, le prix médian des maisons individuelles s'établissait à 143 609 \$ au cours du troisième trimestre de 2005, loin devant celui des maisons jumelées et en rangée et celui des copropriétés, qui trouvaient preneurs à un prix médian de 118 767 \$ et de 116 457 \$, respectivement.

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

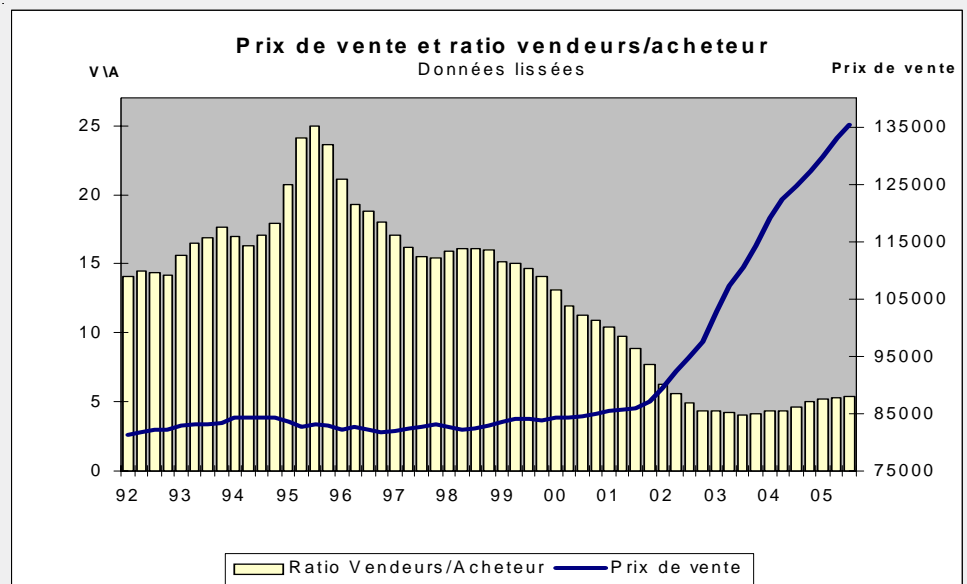


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

<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							
Troisième trimestre 2005	579	100	21	48	262	186	1 196
Troisième trimestre 2004	543	42	22	50	153	433	1 243
Cumul 2005 (janv.-sept.)	1 970	292	112	178	863	995	4 410
Cumul 2004 (janv.-sept.)	1 968	238	74	156	813	1 168	4 417
Logements en construction**							
Troisième trimestre 2005	587	156	54	58	704	750	2 309
Troisième trimestre 2004	568	52	30	32	471	780	1 933
Logements achevés							
Troisième trimestre 2005	846	96	44	68	428	458	1 940
Troisième trimestre 2004	666	92	32	76	433	233	1 532
Cumul 2005	2 028	222	81	166	909	1 370	4 776
Cumul 2004	1 852	230	56	152	984	958	4 232
Logements inoccupés**							
Troisième trimestre 2005	45	20	17	0	268	205	555
Troisième trimestre 2004	63	14	5	0	172	148	402
Logements écoulés							
Troisième trimestre 2005	820	89	45	68	415	371	1 808
Troisième trimestre 2004	701	96	28	78	425	367	1 695
Cumul 2005	2 030	210	78	166	795	760	4 039
Cumul 2004	1 857	232	55	153	877	828	4 002
Durée du stock (en mois)							
2005 Tendance	0,2	1,0	2,0	0,0	3,5	2,6	1,3
2004 Tendance	0,3	0,6	1,0	0,0	2,0	1,9	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)							
Troisième trimestre 2005	0	0	4	0	0	3	7
Troisième trimestre 2004	0	0	4	0	0	24	28
Cumul 2005	3	2	8	2	80	61	156
Cumul 2004	1	0	16	0	60	147	224
Zone 2 : Québec (Haute-Ville)							
Troisième trimestre 2005	0	0	0	0	0	0	0
Troisième 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)							
Troisième trimestre 2005	82	52	0	10	48	15	207
Troisième trimestre 2004	75	6	6	4	6	6	103
Cumul 2005	282	88	4	36	117	36	563
Cumul 2004	189	54	18	24	86	111	482
Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery							
Troisième trimestre 2005	36	4	0	0	94	80	214
Troisième trimestre 2004	35	0	0	2	25	4	66
Cumul 2005	146	34	25	2	171	383	761
Cumul 2004	159	12	0	2	281	323	777
Centre nord (zones 1 à 4)							
Troisième trimestre 2005	118	56	4	10	142	98	428
Troisième trimestre 2004	110	6	10	6	31	34	197
Cumul 2005	431	124	37	40	416	480	1 528
Cumul 2004	349	66	34	28	427	581	1 485
Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.							
Troisième trimestre 2005	103	4	9	12	4	4	136
Troisième trimestre 2004	110	6	0	2	0	85	203
Cumul 2005	379	20	19	34	8	8	468
Cumul 2004	429	12	0	12	24	140	617
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Troisième trimestre 2005	96	6	0	14	38	0	154
Troisième trimestre 2004	84	12	0	14	88	67	265
Cumul 2005	302	18	5	40	176	215	756
Cumul 2004	256	46	4	40	170	72	588

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.							
Troisième trimestre 2005	97	0	0	12	60	9	178
Troisième trimestre 2004	95	4	0	26	6	73	204
Cumul 2005	323	4	0	48	181	33	589
Cumul 2004	323	16	0	62	45	143	589
Périphérie nord (zones 5 à 7)							
Troisième trimestre 2005	296	10	9	38	102	13	468
Troisième trimestre 2004	289	22	0	42	94	225	672
Cumul 2005	1 004	42	24	122	365	256	1 813
Cumul 2004	1 008	74	4	114	239	355	1 794
Rive nord (zones 1 à 7)							
Troisième trimestre 2005	414	66	13	48	244	111	896
Troisième trimestre 2004	399	28	10	48	125	259	869
Cumul 2005	1 435	166	61	162	781	736	3 341
Cumul 2004	1 357	140	38	142	666	936	3 279
Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.							
Troisième trimestre 2005	128	12	4	0	6	48	198
Troisième trimestre 2004	105	6	8	0	16	122	257
Cumul 2005	407	56	22	14	58	109	666
Cumul 2004	448	38	19	12	52	151	720
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Troisième trimestre 2005	37	22	4	0	12	27	102
Troisième trimestre 2004	39	8	4	2	12	52	117
Cumul 2005	128	70	29	2	24	150	403
Cumul 2004	163	60	17	2	95	81	418
Rive sud (zones 8 et 9)							
Troisième trimestre 2005	165	34	8	0	18	75	300
Troisième trimestre 2004	144	14	12	2	28	174	374
Cumul 2005	535	126	51	16	82	259	1 069
Cumul 2004	611	98	36	14	147	232	1 138
TOTAL - RMR DE QUÉBEC							
Troisième trimestre 2005	579	100	21	48	262	186	1 196
Troisième trimestre 2004	543	42	22	50	153	433	1 243
Cumul 2005	1 970	292	112	178	863	995	4 410
Cumul 2004	1 968	238	74	156	813	1 168	4 417

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							
Troisième trimestre 2005	252	66	13	42	236	111	720
Troisième trimestre 2004	292	28	10	46	125	259	760
Cumul 2005	904	164	61	150	757	736	2 772
Cumul 2004	923	138	38	132	654	936	2 821
Lévis							
Troisième trimestre 2005	152	30	8	0	18	75	283
Troisième trimestre 2004	131	14	12	2	28	174	361
Cumul 2005	495	118	51	16	82	259	1 021
Cumul 2004	576	94	36	14	147	232	1 099

Source : SCHL

Tableau 3
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix* - troisième 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	9	25	29	137	416	333	204	119	162
Jumelée	0	32	82	58	6	6	1	0	0	0
Total	9	57	111	195	422	339	205	119	162	87
Part de marché (maison indiv.)	1,1%	3,6%	3,5%	19,5%	50,7%	47,5%	24,9%	17,0%	19,8%	12,4%

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

(sera disponible à la fin de l'année 2005)

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>
	Septembre 2005			Tendance 2005	
<i>Propriété absolue</i>	855	82	937	271	3,5
<i>Copropriété</i>	704	268	972	76	12,8
<i>Locatif</i>	750	205	955	78	12,2
Total	2 309	555	2 864	425	6,7
	Septembre 2004			Tendance 2004	
<i>Propriété absolue</i>	682	82	764	249	3,1
<i>Copropriété</i>	471	172	643	84	7,7
<i>Locatif</i>	780	148	928	80	11,6
Total	1 933	402	2 335	412	5,7

Source : SCHL

* Moyenne des 12 derniers mois

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

	3e trim. 2005	2e trim. 2005	3e trim. 2004	Tendance		Variation (%) Tendance
				2005	2004	
Marché du travail						
Nombre d'emplois (en milliers)	381,7	385,8	374,8	380,3	364,0	4,5
Taux de chômage	6,0	5,7	4,6	6,1	5,9	s.o.
Taux hypothécaires (1)						
1 an	5,0	4,8	4,6	4,9	4,5	s.o.
5 ans	5,8	5,9	6,4	5,9	6,2	s.o.
Taux d'inflation						
IPC (1996 = 100)	124,6	123,8	121,6	123,7	121,1	2,1
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*						
Logement	137,3	136,5	132,4	136,2	131,3	3,7
Terrain	128,0	123,8	121,7	124,5	120,5	3,3
Total	135,2	133,6	129,9	133,5	128,7	3,7
Indice de la confiance des consommateurs						
1991 = 100 (2)	99,3	122,2	121,3	114,9	122,5	-6,2
Ventes S.I.A.						
Nombre total d'habitations	1 433	1 914	1 297	5 432	4 757	14,2%
Prix médian des maisons individuelles	143 609	141 481	132 672	143 609	132 672	8,2%

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 publication **Actualités habitation** paraît quatre fois par année pour le marché de Québec. L'abonnement annuel est fixé à 55\$ plus taxes. Pour obtenir plus d'informations ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec notre service à la clientèle au 1 866 855-5711.

© 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.