

A

CTUALITÉS

Québec

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE DEMEURE TRÈS ACTIVE DANS LA RÉGION DE QUÉBEC

VOLUME 7, NUMÉRO 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2004

La construction résidentielle est demeurée très vigoureuse au deuxième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. D'après les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2 140 logements ont été mis en chantier entre avril et juin 2004, un gain de 28 % comparativement à la même période en 2003.

Après un recul temporaire de 3 % au premier trimestre, les mises en chantier ont rebondi comme prévu au deuxième trimestre. Le marché de la copropriété, qui avait été responsable de la baisse d'activité en début d'année, a été celui qui a enregistré le plus fort gain. Entre avril et juin 2004, 511 logements en copropriété ont été débutés, soit plus du

double des 219 unités répertoriées durant la même période l'an dernier. Le segment des logements locatifs a également été actif avec 412 nouveaux logements, une augmentation de 30 % par rapport au deuxième trimestre de 2003. De ces unités, plus de la moitié étaient destinées à des personnes âgées. Les mises en chantier de maisons unifamiliales ont quant à elles totalisé 1 217 unités, un gain de 8 %. Cette hausse s'explique surtout par l'augmentation de la construction de maisons jumelées (de 92 à 138 unités) et en rangée (de 5 à 39 unités). Les fortes augmentations de prix des dernières années et le manque de maisons existantes à vendre à un prix abordable encouragent la construction de maisons moins dispendieuses.

*suite à la page suivante*

## SOMMAIRE

## Analyse

La construction résidentielle demeure très active dans la région de Québec 1

Ailleurs au Québec 2

Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires : avantages et inconvénients 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 écoulees par gamme de prix 6

4. Offre de logements 7

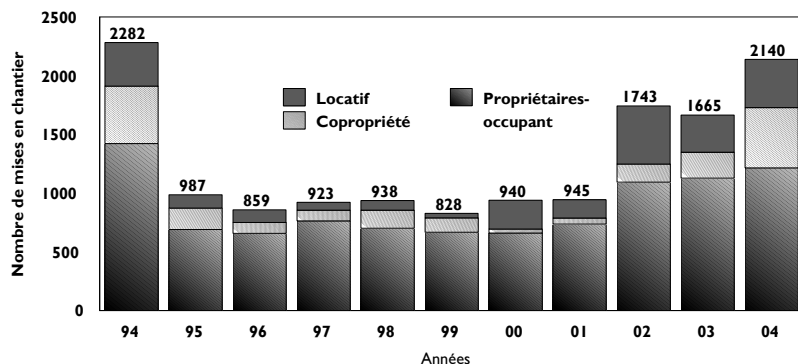
5. Sommaire des indicateurs économiques 7

Définitions et concepts 8

Zones de la région métropolitaine de Québec 8

## Construction résidentielle

### Région métropolitaine de Québec - deuxième trimestre



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Pour la première moitié de l'année, le bilan est de 3 174 mises en chantier, soit une croissance de 16 % comparativement à la même période en 2003. La hausse la plus forte se retrouve dans la construction de logements en copropriété (37 %), suivi des logements locatifs (21 %) et des maisons unifamiliales (8 %). La faiblesse des taux hypothécaires, la bonne performance du marché de l'emploi des dernières années, la hausse du revenu des ménages ainsi que la rareté de propriétés existantes à vendre et de logements à louer demeurent les principaux moteurs du dynamisme de la construction résidentielle. Depuis le début de l'année, la hausse de la construction a été plus

marquée sur la rive sud de Québec que sur la rive nord. Avec un total de 764 mises en chantier, la rive sud a enregistré un gain de 57 %, comparativement à une hausse de 7 % sur la rive nord. Rappelons que depuis le début du boom de la construction résidentielle en 2002, la rive nord avait enregistré des hausses nettement supérieures à celles de la rive sud. Sur l'ensemble du territoire de la RMR de Québec, c'est l'ancienne ville de Sainte-Foy qui a été le secteur le plus actif avec un total de 599 mises en chantier. L'activité y a été particulièrement importante du côté de la construction d'ensembles de logements locatifs et en copropriété.

## Ailleurs au Québec

La construction résidentielle est demeuré vigoureuse dans l'ensemble de la province. Depuis le début de l'année, 23 364 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, une hausse de 29 % comparativement à la première moitié de 2003. Parmi les six RMR du Québec, la plus forte croissance a été constatée dans celle de Trois-Rivières (41 %), suivi de Montréal (38 %), de Sherbrooke (29 %), de Québec (16 %), puis de Gatineau (9 %). Saguenay est la seule région qui affiche une baisse (- 52 %).

## Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires : avantages et inconvénients

L'ajout d'un appartement accessoire, phénomène jusqu'ici marginal, attire de plus en plus l'attention du grand public, du secteur de la construction résidentielle et du milieu de la recherche au Québec. L'appartement accessoire, destiné à la cohabitation intergénérationnelle, est un logement autonome attenant ou intégré à une maison unifamiliale. De tels appartements peuvent aider des gens âgés à préserver leur indépendance, à se sentir en sécurité et à éviter l'isolement.

Des chercheurs se sont penchés sur ce mode d'habitation afin d'en déterminer les avantages et les inconvénients. Leur recherche<sup>1</sup> consiste en une synthèse de la littérature portant sur le sujet et de plusieurs entrevues réalisées avec des intervenants municipaux et des ménages vivant en cohabitation intergénérationnelle dans les banlieues de la ville de Québec.

Les avantages qui découlent de l'ajout d'un appartement accessoire sont multiples. Du point de vue des municipalités, les bienfaits les plus importants sont le rajeunissement de la population dans les banlieues les plus vieilles, la densification résidentielle et la préservation du parc de logements existants. Du côté des ménages interrogés, les avantages mentionnés sont encore plus nombreux. Il y a la sécurité, vue sous deux aspects : lorsqu'un des deux ménages est absent, la sécurité des lieux est assurée, et, pour les personnes plus âgées, la proximité de jeunes gens pouvant leur venir en aide est rassurante. Les avantages financiers que procure le partage des coûts sont également importants. La cohabitation permet aussi aux grands-parents de voir plus régulièrement leurs petits-enfants, ce qui favorise considérablement la sociabilité. La vie quotidienne est par ailleurs facilitée par le partage des tâches domestiques et les services rendus, entre autres choses. En outre, l'appartement est mieux entretenu, et les occupants peuvent profiter au maximum de la grande taille de la maison. Enfin, la cohabitation aurait contribué à améliorer la santé de certaines personnes grâce aux bonnes conditions de vie dont elles ont pu bénéficier.

Les inconvénients soulevés lors des entrevues sont quant à eux moins nombreux. Pour la municipalité, la cohabitation intergénérationnelle et les appartements accessoires réduisent la qualité de vie des citoyens du quartier, accroissent la demande de services et font augmenter la circulation automobile dans les secteurs touchés. Pour les ménages interrogés, le principal inconvénient est la perte d'intimité ou l'ingérence mutuelle des ménages qui cohabitent. De plus, le partage des aires utilisées au quotidien, y compris la cours arrière, peut engendrer des frictions si elles ne sont pas entièrement séparées. Ainsi, l'une des conditions essentielles au succès de la cohabitation consiste à énoncer clairement les règles pour que l'intimité des ménages soit préservée.

La cohabitation intergénérationnelle par l'ajout d'un appartement accessoire peut constituer une expérience positive, mais elle ne règle pas tous les problèmes relatifs au vieillissement de la population.

<sup>1</sup>Extrait de : *Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires dans les banlieues de la ville de Québec*, *Le point en recherche*, SCHL, Série socio-économique, numéro 04-028 Avril 2004-07-20

Pour de plus amples informations sur ce rapport : [www.schl.ca](http://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					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Mises en chantier</b>							
Deuxième trimestre 2004	956	138	39	84	511	412	2 140
Deuxième trimestre 2003	937	92	5	95	219	317	1 665
Cumul 2004 (janv.-juin)	1 425	196	52	106	660	735	3 174
Cumul 2003 (janv.-juin)	1 370	124	19	133	483	606	2 735
<b>Logements en construction**</b>							
Deuxième trimestre 2004	692	100	44	58	747	580	2 221
Deuxième trimestre 2003	574	52	9	53	420	479	1 587
<b>Logements achevés</b>							
Deuxième trimestre 2004	718	102	12	62	385	327	1 606
Deuxième trimestre 2003	924	88	9	110	344	744	2 219
Cumul 2004	1 186	138	24	76	551	725	2 700
Cumul 2003	1 253	120	13	122	359	835	2 702
<b>Logements inoccupés**</b>							
Deuxième trimestre 2004	98	18	1	2	164	282	565
Deuxième trimestre 2003	98	11	1	4	112	344	570
<b>Logements écoulés</b>							
Deuxième trimestre 2004	723	105	19	60	333	274	1 514
Deuxième trimestre 2003	888	88	10	108	234	395	1 723
Cumul 2004	1 156	136	27	75	452	461	2 307
Cumul 2003	1 207	119	21	119	259	505	2 230
<b>Durée du stock (en mois)</b>							
2004 Tendances	0,5	0,9	0,2	0,1	1,9	3,2	1,3
2003 Tendances	0,5	0,6	0,2	0,2	2,4	4,5	1,5

(\*) Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le(s) 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					Logement locatif	Total
	Propriété absolue *				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Zone 1 : Québec (Basse-Ville, Vanier)</b>							
Deuxième trimestre 2004	0	0	12	0	42	51	105
Deuxième trimestre 2003	1	0	0	6	103	38	148
Cumul 2004	1	0	12	0	60	123	196
Cumul 2003	1	0	4	6	140	114	265
<b>Zone 2 : Québec (Haute-Ville)</b>							
Deuxième trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
Deuxième trimestre 2003	0	0	0	0	0	6	6
Cumul 2004	0	0	0	2	0	0	2
Cumul 2003	0	0	0	0	0	6	6
<b>Zone 3 : Québec (Des Rivières, Ancienne-Lorette)</b>							
Deuxième trimestre 2004	70	30	6	18	72	19	215
Deuxième trimestre 2003	94	30	0	18	30	54	226
Cumul 2004	114	48	12	20	80	105	379
Cumul 2003	152	36	4	25	110	123	450
<b>Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery</b>							
Deuxième trimestre 2004	84	8	0	0	245	211	548
Deuxième trimestre 2003	71	16	0	4	50	87	228
Cumul 2004	124	12	0	0	256	319	711
Cumul 2003	107	20	6	6	130	138	407
<b>Centre nord (zones 1 à 4)</b>							
Deuxième trimestre 2004	154	38	18	18	359	281	868
Deuxième trimestre 2003	166	46	0	28	183	185	608
Cumul 2004	239	60	24	22	396	547	1 288
Cumul 2003	260	56	14	37	380	381	1 128
<b>Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2004	202	6	0	10	24	43	285
Deuxième trimestre 2003	243	8	0	18	0	0	269
Cumul 2004	319	6	0	10	24	55	414
Cumul 2003	313	14	0	22	0	4	353
<b>Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2004	123	22	0	16	4	2	167
Deuxième trimestre 2003	121	6	1	25	4	33	190
Cumul 2004	172	34	4	26	82	5	323
Cumul 2003	208	8	1	41	59	81	398

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.			
<b>Zone 7 : Grand Beauport, Boischatel, île d'Orléans, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2004	168	10	0	28	39	51	296
Deuxième trimestre 2003	162	10	0	14	14	70	270
Cumul 2004	228	12	0	36	39	70	385
Cumul 2003	237	12	0	21	14	84	368
<b>Périphérie nord (zones 5 à 7)</b>							
Deuxième trimestre 2004	493	38	0	54	67	96	748
Deuxième trimestre 2003	526	24	1	57	18	103	729
Cumul 2004	719	52	4	72	145	130	1 122
Cumul 2003	758	34	1	84	73	169	1 119
<b>Rive nord (zones 1 à 7)</b>							
Deuxième trimestre 2004	647	76	18	72	426	377	1 616
Deuxième trimestre 2003	692	70	1	85	201	288	1 337
Cumul 2004	958	112	28	94	541	677	2 410
Cumul 2003	1 018	90	15	121	453	550	2 247
<b>Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2004	230	30	8	12	20	17	317
Deuxième trimestre 2003	143	8	0	6	18	11	186
Cumul 2004	343	32	11	12	36	29	463
Cumul 2003	216	10	0	8	30	17	281
<b>Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre</b>							
Deuxième trimestre 2004	79	32	13	0	65	18	207
Deuxième trimestre 2003	102	14	4	4	0	18	142
Cumul 2004	124	52	13	0	83	29	301
Cumul 2003	136	24	4	4	0	39	207
<b>Rive sud (zones 8 et 9)</b>							
Deuxième trimestre 2004	309	62	21	12	85	35	524
Deuxième trimestre 2003	245	22	4	10	18	29	328
Cumul 2004	467	84	24	12	119	58	764
Cumul 2003	352	34	4	12	30	56	488
<b>TOTAL - RMR DE QUÉBEC</b>							
Deuxième trimestre 2004	956	138	39	84	511	412	2 140
Deuxième trimestre 2003	937	92	5	95	219	317	1 665
Cumul 2004	1 425	196	52	106	660	735	3 174
Cumul 2003	1 370	124	19	133	483	606	2 735

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.			
<b>Québec</b>							
Deuxième trimestre 2004	419	74	18	64	414	377	1 366
Deuxième trimestre 2003	490	68	1	81	201	268	1 109
Cumul 2004	631	110	28	86	529	677	2 061
Cumul 2003	759	86	15	117	453	530	1 960
<b>Lévis</b>							
Deuxième trimestre 2004	293	58	21	12	85	35	504
Deuxième trimestre 2003	215	18	4	10	18	29	294
Cumul 2004	445	80	24	12	119	58	738
Cumul 2003	311	28	4	12	30	56	441

Source : SCHL

**Tableau 3**

**Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix\* - deuxième 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	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
	<b>Individuelle</b>	27	72	173	253	359	377	92	119	72
<b>Jumelée</b>	28	85	69	2	7	1	1	0	0	0
<b>Total</b>	55	157	242	255	366	378	93	119	72	67
<b>Part de marché (Maisons indiv.)</b>	3,7%	8,1%	23,9%	28,5%	49,7%	42,5%	12,7%	13,4%	10,0%	7,5%

Source : SCHL

\*Veuillez prendre note que les gammes de prix ont été révisées afin de mieux refléter le marché.

**Service à la clientèle**

au

Tél.: 1 866 855-5711

ou par courrier électronique : [cam\\_qc@schl.ca](mailto:cam_qc@schl.ca)

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

<b>Marché visé</b>	<b>Logements en construction</b>	<b>Logements inoccupés</b>	<b>Offre à court terme</b>	<b>Logements écoulés*</b>	<b>Durée de l'offre à court terme (en mois)</b>
	<b>Juin 2004</b>			<b>Tendance 2004</b>	
<b>Propriété absolue</b>	894	119	1 013	258	3,9
<b>Copropriété</b>	747	164	911	84	10,8
<b>Locatif</b>	580	282	862	89	9,7
<b>Total</b>	2 221	565	2 786	431	6,5
	<b>Juin 2003</b>			<b>Tendance 2003</b>	
<b>Propriété absolue</b>	688	114	802	255	3,1
<b>Copropriété</b>	420	112	532	47	11,3
<b>Locatif</b>	479	344	823	76	10,8
<b>Total</b>	1 587	570	2 157	377	5,7

Source : SCHL

(\*) Moyenne des 12 derniers mois

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

	<b>2e trim. 2004</b>	<b>1er trim. 2004</b>	<b>2e trim. 2003</b>	<b>Tendance</b>		<b>Variation (%) Tendance</b>
				<b>2004</b>	<b>2003</b>	
<b>Marché du travail</b>						
Nombre d'emplois (en milliers)	369,5	341,7	370,4	355,6	358,4	-0,8
Taux de chômage	5,5	7,4	6,2	6,4	7,4	s / o
<b>Taux hypothécaires (1)</b>						
1 an	4,6	4,3	5,1	4,4	5,1	s / o
5 ans	6,5	5,9	6,2	6,2	6,4	s / o
<b>Taux d'inflation</b>						
IPC, 1996 = 100	121,4	120,4	118,9	120,9	119,1	1,5
<b>Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*</b>						
Logement	131,4	130,0	123,6	130,5	122,3	6,8
Terrain	121,2	118,6	111,9	119,7	111,7	7,2
Total	129,0	127,2	120,7	127,9	119,7	6,9
<b>Indice de la confiance des consommateurs</b>						
1991 = 100 (2)	121,1	125,3	120,7	123,2	122,3	0,7
<b>Ventes S.I.A.</b>						
Nombre total d'habitations	1 686	1 809	1 588	3 495	3 472	0,7
Prix médian des maisons individuelles	122 422	118 996	106 515	122 422	106 515	14,9

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** - 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.