

A

CTUALITÉS

Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2004

CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE DANS LA RÉGION DE QUÉBEC : BAISSE AU TROISIÈME TRIMESTRE

La construction résidentielle a ralenti au troisième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. D'après l'enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 243 logements ont été mis en chantier entre juillet et septembre 2004, une diminution de 23 % par rapport au même trimestre l'an dernier.

C'est dans le secteur des copropriétés qu'on a relevé le plus fort recul au

troisième trimestre, soit une baisse de 40 % par rapport à 2003 (253 copropriétés en 2003, contre 153 cette année). Pour sa part, la construction de logements locatifs connaît une diminution de 29 % (433 logements), alors que du côté des maisons unifamiliales, on note un repli de 13 % des mises en chantier qui s'établissent à 657.

Au cours des neufs premiers mois de 2004, le nombre d'habitations mises en chantier dans la RMR de Québec

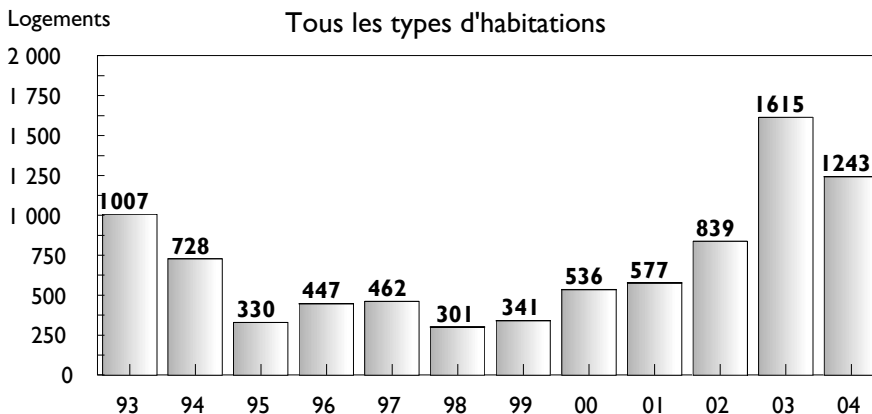
SOMMAIRE

- 1 Construction résidentielle dans la région de Québec : baisse au troisième trimestre
- 2 Ailleurs au Québec
- 2 Le Régime d'accession à la propriété au Canada et au Québec en 2002

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

s'est élevé à 4 417, comparativement à 4 350 en 2003, ce qui représente une augmentation de 2 %. Depuis le début de l'année, ce sont les mises en chantier de copropriétés qui alimentent la croissance du marché dans la région. On dénombre 813 nouvelles copropriétés, une progression de 10 % par rapport à la même période en 2003. Ce type de propriété attire tant les gens plus âgés qui cherchent la sécurité et une façon de se libérer de l'entretien d'une maison, que les jeunes qui voient une façon plus économique d'accéder à la propriété.

Les mises en chantier de maisons unifamiliales enregistrent quant à elles une hausse de 2 % pour atteindre 2 436. Un contexte économique favorable et un marché de la revente caractérisé par un manque de propriétés disponibles et des prix de plus en plus élevés stimulent la demande de maisons neuves. Seul le secteur des logements locatifs connaît une baisse : 1 168 mises en chantier, comparativement à 1 202 en 2003. Vieillesse de la population oblige, près de la moitié des nouvelles unités sont destinées à une clientèle âgée.

Ailleurs au Québec

Depuis le début de l'année, dans l'ensemble de la province, les mises en chantier enregistrées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus affichent une hausse substantielle de 18 % (33 865 unités). Parmi les six RMR du Québec, l'augmentation la plus forte a été observée à Trois-Rivières (34 %). Viennent ensuite Sherbrooke (24 %), Montréal (23 %), Gatineau (18 %) et Québec (2 %). Seule, la RMR de Saguenay enregistre un recul (- 33 %).

Le Régime d'accèsion à la propriété au Canada et au Québec en 2002¹

Selon les plus récentes données disponibles, le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) du gouvernement fédéral a aidé, en 2002, plus de 123 000 Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Par l'entremise de ce programme, les participants ont retiré plus de 1,3 milliard de dollars de leur REER pour acheter une habitation. Depuis que le régime a été créé en 1992, environ 1,3 million de personnes y ont eu recours et ont ainsi injecté dans le marché de l'habitation des fonds REER d'une valeur totale de 13,2 milliards de dollars.

Mis en perspective, les 123 000 participants au régime représentent environ 30 % des ventes de logements existants conclues cette année. En fait, le rapport entre le nombre de participants au RAP et le volume des ventes S.I.A.[®]/MLS[®] variait de 17 %, en Colombie-Britannique, à 58 %, au Québec. Dans la belle province, c'est la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec qui affiche la plus forte proportion de participants, soit 65 %. À l'opposé, dans la RMR de Trois-Rivières, cette proportion s'établit à 37 %, ce qui demeure bien au dessus de la moyenne canadienne.

En 2002, les retraits effectués dans le cadre du RAP s'élevaient en moyenne à 10 568 \$ pour l'ensemble du Canada, ce qui représentait 6 % du prix d'un logement type vendu par l'entremise du réseau S.I.A.[®]/MLS[®]. Le pourcentage variait sur la scène canadienne entre 4,5 %, en Colombie-Britannique, et 9 % au Québec. Plus près de chez nous, la RMR de Trois-Rivières arrive en tête (15 %) au Québec, loin devant Montréal (8 %) qui ferme la marche, mais qui surpasse amplement la moyenne nationale.

Un autre point qui dénote bien la diversité des marchés de l'habitation, des préférences des acheteurs et des habitudes financières d'une province à l'autre est le retrait moyen effectué dans le cadre du RAP. À ce chapitre, le Québec arrive encore en tête de liste en 2002, avec un retrait moyen de 11 433 \$, alors qu'avec 7 309 \$, Saskatchewan occupe la dernière position. En ce qui concerne les RMR québécoises, Montréal trône au sommet avec des retraits moyens de 12 073 \$, ce qui lui confère également la première place canadienne, tout juste devant Toronto et Vancouver.

Le RAP offre aux accédants à la propriété une option intéressante

Une enquête récente révèle que depuis 2000, 48 % des accédants à la propriété ont eu recours au RAP pour acheter une habitation² au Canada. Pour environ 35 % de ceux-ci, le RAP a constitué l'essentiel de leur mise de fonds.

Régime d'accèsion à la propriété , 2002				
	Nombre de participants	Retrait moyen (\$)	Rapport participants/ventes SIA (%)	Rapport retrait moyen/prix de vente moyen (%)
Gatineau	1 770	10 651	39,2	9,4
Montréal	20 900	12 073	44,5	8,4
Québec	5 670	11 133	64,6	10,8
Saguenay	860	9 762	59,9	11,6
Sherbrooke	1 000	10 734	45,9	10,1
Trois-Rivières	560	11 196	36,6	14,9
Québec	38 840	11 433	57,8	8,7
Canada	123 110	10 568	29,4	5,6

Sources : SCHL, ARC et S.I.A.

¹ Cet encadré est inspiré de : Tendances SCHL du marché hypothécaire, troisième trimestre de 2004.

² Enquête réalisée par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), en mars 2004

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.			
Mises en chantier							
Troisième trimestre 2004	543	42	22	50	153	433	1 243
Troisième trimestre 2003	642	56	14	42	253	608	1 615
Cumul 2004 (janv.-sept.)	1 968	238	74	156	813	1 168	4 417
Cumul 2003 (janv.-sept.)	2 012	180	33	175	736	1 214	4 350
Logements en construction**							
Troisième trimestre 2004	568	52	30	32	471	780	1 933
Troisième trimestre 2003	382	34	4	26	411	719	1 576
Logements achevés							
Troisième trimestre 2004	666	92	32	76	433	233	1 532
Troisième trimestre 2003	832	72	19	74	362	356	1 715
Cumul 2004	1 852	230	56	152	984	958	4 232
Cumul 2003	2 085	192	32	196	721	1 191	4 417
Logements inoccupés**							
Troisième trimestre 2004	63	14	5	0	172	148	402
Troisième trimestre 2003	82	9	1	4	44	219	359
Logements écoulés							
Troisième trimestre 2004	701	96	28	78	425	367	1 695
Troisième trimestre 2003	848	74	19	74	430	481	1 926
Cumul 2004	1 857	232	55	153	877	828	4 002
Cumul 2003	2 055	193	40	193	689	986	4 156
Durée du stock (en mois)							
2004 Tendance	0,3	0,6	1,0	0,0	2,0	1,9	1,0
2003 Tendance	0,4	0,5	0,2	0,2	0,7	2,3	0,9

(*) 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					Logement locatif	Total
	Propriété absolue *				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 1 : Québec (Basse-Ville, Vanier)							
Troisième trimestre 2004	0	0	4	0	0	24	28
Troisième trimestre 2003	1	2	0	4	41	53	101
Cumul 2004	1	0	16	0	60	147	224
Cumul 2003	2	2	4	10	181	167	366
Zone 2 : Québec (Haute-Ville)							
Troisième trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
Troisième trimestre 2003	0	0	0	0	0	57	57
Cumul 2004	0	0	0	2	0	0	2
Cumul 2003	0	0	0	0	0	63	63
Zone 3 : Québec (Des Rivières, Ancienne-Lorette)							
Troisième trimestre 2004	75	6	6	4	6	6	103
Troisième trimestre 2003	65	2	9	16	44	78	214
Cumul 2004	189	54	18	24	86	111	482
Cumul 2003	217	38	13	41	154	201	664
Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery							
Troisième trimestre 2004	35	0	0	2	25	4	66
Troisième trimestre 2003	58	4	0	0	70	162	294
Cumul 2004	159	12	0	2	281	323	777
Cumul 2003	165	24	6	6	200	300	701
Centre nord (zones 1 à 4)							
Troisième trimestre 2004	110	6	10	6	31	34	197
Troisième trimestre 2003	124	8	9	20	155	350	666
Cumul 2004	349	66	34	28	427	581	1 485
Cumul 2003	384	64	23	57	535	731	1 794
Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.							
Troisième trimestre 2004	110	6	0	2	0	85	203
Troisième trimestre 2003	126	14	4	4	0	3	151
Cumul 2004	429	12	0	12	24	140	617
Cumul 2003	439	28	4	26	0	7	504
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Troisième trimestre 2004	84	12	0	14	88	67	265
Troisième trimestre 2003	84	6	1	6	46	201	344
Cumul 2004	256	46	4	40	170	72	588
Cumul 2003	292	14	2	47	105	282	742

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, Boischatel, île d'Orléans, etc.							
Troisième trimestre 2004	95	4	0	26	6	73	204
Troisième trimestre 2003	110	4	0	10	3	11	138
Cumul 2004	323	16	0	62	45	143	589
Cumul 2003	347	16	0	31	17	95	506
Périphérie nord (zones 5 à 7)							
Troisième trimestre 2004	289	22	0	42	94	225	672
Troisième trimestre 2003	320	24	5	20	49	215	633
Cumul 2004	1 008	74	4	114	239	355	1 794
Cumul 2003	1 078	58	6	104	122	384	1 752
Rive nord (zones 1 à 7)							
Troisième trimestre 2004	399	28	10	48	125	259	869
Troisième trimestre 2003	444	32	14	40	204	565	1 299
Cumul 2004	1 357	140	38	142	666	936	3 279
Cumul 2003	1 462	122	29	161	657	1 115	3 546
Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.							
Troisième trimestre 2004	105	6	8	0	16	122	257
Troisième trimestre 2003	141	8	0	2	4	43	198
Cumul 2004	448	38	19	12	52	151	720
Cumul 2003	357	18	0	10	34	60	479
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Troisième trimestre 2004	39	8	4	2	12	52	117
Troisième trimestre 2003	57	16	0	0	45	0	118
Cumul 2004	163	60	17	2	95	81	418
Cumul 2003	193	40	4	4	45	39	325
Rive sud (zones 8 et 9)							
Troisième trimestre 2004	144	14	12	2	28	174	374
Troisième trimestre 2003	198	24	0	2	49	43	316
Cumul 2004	611	98	36	14	147	232	1 138
Cumul 2003	550	58	4	14	79	99	804
TOTAL - RMR DE QUÉBEC							
Troisième trimestre 2004	543	42	22	50	153	433	1 243
Troisième trimestre 2003	642	56	14	42	253	608	1 615
Cumul 2004	1 968	238	74	156	813	1 168	4 417
Cumul 2003	2 012	180	33	175	736	1 214	4 350

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							
Troisième trimestre 2004	292	28	10	46	125	259	760
Troisième trimestre 2003	310	32	14	36	204	565	1 161
Cumul 2004	923	138	38	132	654	936	2 821
Cumul 2003	1 069	118	29	153	657	1 095	3 121
Lévis							
Troisième trimestre 2004	131	14	12	2	28	174	361
Troisième trimestre 2003	186	18	0	2	49	43	298
Cumul 2004	576	94	36	14	147	232	1 099
Cumul 2003	497	46	4	14	79	99	739

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	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Individuelle	25	48	137	180	333	421	119	117	87	82
Jumelée	32	53	58	5	6	16	0	0	0	0
Total	57	101	195	185	339	437	119	117	87	82
Part de marché (Maisons indiv.)	3,6%	5,7%	19,5%	21,2%	47,5%	49,6%	17,0%	13,8%	12,4%	9,7%

Source : SCHL

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

Intéressé par les taux d'occupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2004 ?

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 2004)

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 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
	Septembre 2003			Tendance 2003	
<i>Propriété absolue</i>	446	96	542	249	2,2
<i>Copropriété</i>	411	44	455	60	7,6
<i>Locatif</i>	719	219	938	94	10,0
Total	1 576	359	1 935	404	4,8

Source : SCHL

(*) Moyenne des 12 derniers mois

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

	3e trim. 2004	2e trim. 2004	3e trim. 2003	Tendance		Variation (%) Tendance
				2004	2003	
Marché du travail						
Nombre d'emplois (en milliers)	370,7	369,5	369,8	360,6	362,2	-0,4
Taux de chômage	4,4	5,5	5,8	5,8	6,9	s / o
Taux hypothécaires (1)						
1 an	4,6	4,6	4,6	4,5	4,9	s / o
5 ans	6,4	6,5	6,3	6,2	6,4	s / o
Taux d'inflation						
IPC, 1996 = 100	121,6	121,4	119,0	121,1	119,1	1,7
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*						
Logement	132,3	131,6	125,6	131,2	123,4	6,3
Terrain	121,6	121,2	113,5	120,3	112,3	7,2
Total	129,8	129,1	122,7	128,6	120,7	6,5
Indice de la confiance des consommateurs						
1991 = 100 (2)	121,3	121,1	123,7	122,5	122,8	-0,2
Ventes S.I.A.						
Nombre total d'habitations	1 297	1 696	1 357	1 600	1 610	-0,6
Prix médian des maisons individuelles	132 672	130 515	118 825	130 029	115 662	12,4

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 (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.

© 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.