

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

VOLUME 7, NUMÉRO 4,  
QUATRIÈME TRIMESTRE 2004

#### Hausse de 42 % des mises en chantier au quatrième trimestre de 2004 dans la région de Québec

Après un ralentissement au troisième trimestre, la construction résidentielle a explosé au quatrième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Entre les mois d'octobre et de décembre 2004, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a dénombré 1 769 mises en chantier, soit 42 % de plus que durant la même période en 2003. L'année 2004, qui s'annonce comme le sommet du présent cycle immobilier sur le plan de la construction résidentielle, se termine avec 6 186 mises en chantier. Il s'agit d'une hausse de 10 % par rapport à l'année 2003, qui avait été qualifiée de

remarquable, car elle affichait le meilleur résultat depuis 1992.

C'est du côté des logements locatifs que l'on a répertorié la plus forte croissance au quatrième trimestre avec trois fois plus de mises en chantier que pendant la même période en 2003 (507 logements en 2004 contre 148 en 2003). Cela dit, on se souviendra que les 148 nouveaux logements de 2003 constituaient une baisse de 60 % comparativement aux résultats de 2002. Ce recul provenait du ralentissement de la construction pour ce type d'habitation dans le centre nord de Québec. L'activité est demeurée forte dans les autres types

#### SOMMAIRE

**1** Hausse de 42 % des mises en chantier au quatrième trimestre de 2004 dans la région de Québec

**2** Ailleurs au Québec

**2** Encadré revente

#### 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

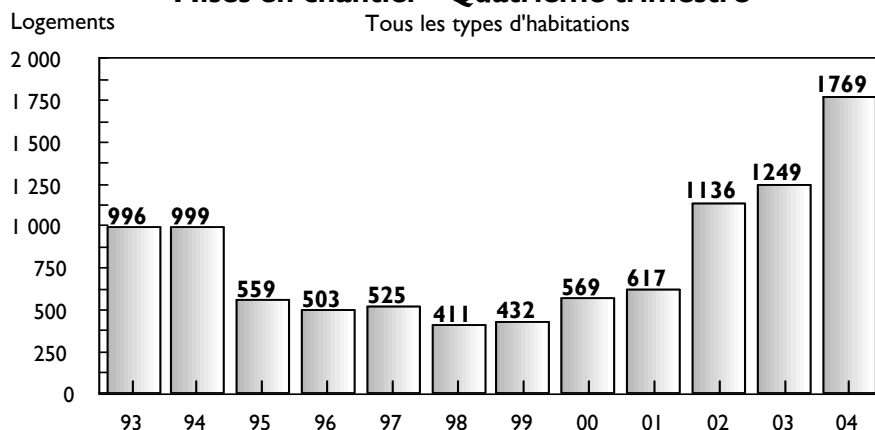
**7** Sommaire des indicateurs économiques

**8** Définitions et concepts

**8** Zones de la région métropolitaine de Québec

#### Mises en chantier - Quatrième trimestre

Tous les types d'habitations



Source : SCHL

d'habitations tels que celui des propriétés absolues (maisons individuelles, jumelées et en rangée ainsi que duplex) et des copropriétés, qui ont enregistré des hausses respectives de 14 % (875 propriétés absolues) et de 16 % (387 copropriétés) par rapport à 2003.

Entre janvier et décembre 2004, la RMR de Québec a vu lever de terre 6 186 habitations. À l'image du quatrième trimestre, c'est du côté des logements locatifs que l'on a observé la plus forte hausse (23 %) en 2004 (1 675 nouvelles unités contre 1 359 en 2003). Cette progression est le résultat d'un marché locatif particulièrement serré depuis quelques années dans la région. La construction de copropriétés est

également demeurée vigoureuse tout au long de l'année 2004 pour clôturer à 1 200 unités, soit 12 % de plus que l'année précédente. Finalement, les carnets de commande des constructeurs de maisons en propriété absolue ne semblent pas se dégarnir puisqu'on a débuté 3 311 nouvelles unités en 2004, un gain de 5 %. La faiblesse des taux hypothécaires, un marché de la revente caractérisé par un manque de propriétés disponibles et par des prix de plus en plus élevés ainsi qu'un marché locatif serré continuent de stimuler la demande sur le marché du neuf.

Pour l'ensemble de l'année 2004, contrairement à ce que l'on a constaté en 2003, la croissance des mises en chantier s'est concentrée sur la rive

sud de Québec (53 %). L'hypothèse d'un rattrapage sur la rive sud, tous types de marchés confondus, est plausible. Sur la rive nord, les mises en chantier sont demeurées stables par rapport à 2003.

## AILLEURS AU QUÉBEC

Le bilan de 2004 pour l'ensemble de la province est remarquable. Les mises en chantier enregistrées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus ont progressé de 17 % (46 721 unités). Parmi les RMR du Québec, la plus forte croissance a été observée à Trois-Rivières (38 %). Viennent ensuite Sherbrooke (27 %), Montréal (18 %), Gatineau (15 %) et enfin Québec (10 %). Saguenay est la seule à connaître une baisse en 2004 (- 20 %).

## Légère baisse des reventes au quatrième trimestre de 2004

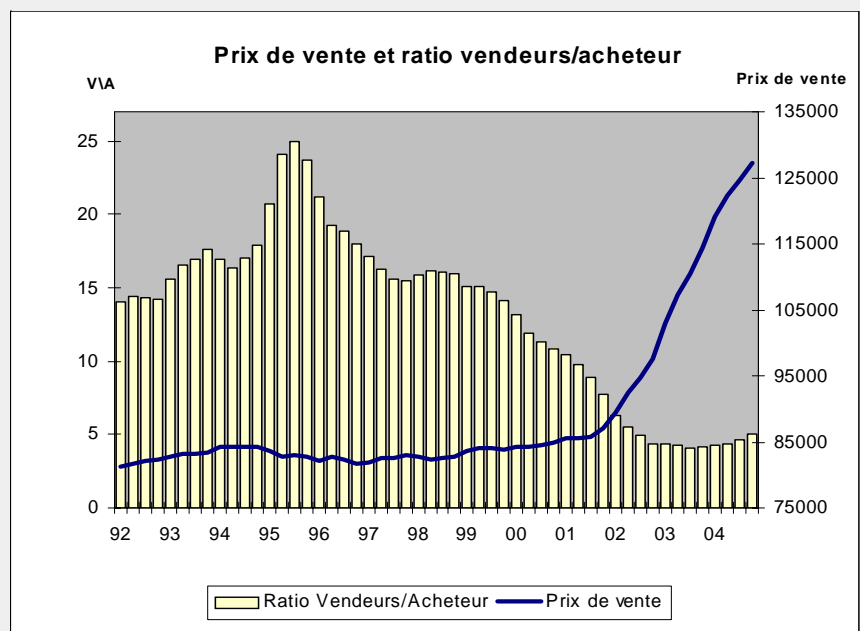
Selon les données du Service inter-agences<sup>®</sup> (S.I.A.<sup>®</sup>), le nombre de ventes de propriétés existantes était légèrement en baisse au quatrième trimestre de 2004 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. En effet, il s'est vendu 1 425 propriétés au quatrième trimestre, une baisse de 2,6 % par rapport à la même période en 2003 (1 463). Ce ralentissement est le résultat de la forte progression des prix des maisons existantes ainsi que de l'essoufflement du marché du travail et de la migration dans la RMR de Québec. Pour l'ensemble de l'année 2004, la RMR a enregistré 6 248 reventes, tous types d'habitations confondus, comparativement à 6 292 en 2003, un niveau pouvant être caractérisé comme stable.

Parallèlement au fléchissement observé des ventes, le nombre de propriétés à vendre a continué d'augmenter au quatrième trimestre (+ 34 %) par rapport au même trimestre en 2003. La baisse du nombre de propriétés vendues, combinée à l'augmentation du stock, permet au ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a) d'atteindre 5, en hausse pour un quatrième trimestre consécutif. Il en résulte un ralentissement de la progres-

sion des prix puisque, tous types d'habitations confondus, les prix ont augmenté de 11 %, en 2004, contre 17 %, en 2003.

Selon le type d'habitation, on observe une stabilité des ventes au quatrième trimestre dans les segments des maisons individuelles et des maisons jumelées et en rangée, mais une diminution dans ceux des copropriétés (- 9,5 %) et des duplex (- 10,6 %). Le

fléchissement observé des ventes dans le segment des copropriétés et l'augmentation de 40,6 % du nombre de propriétés de ce type à vendre ont entraîné la plus forte hausse du ratio v/a, qui atteint maintenant 5,9. Le segment des maisons jumelées et en rangée demeure très populaire avec un ratio v/a de 2,8 et des progressions de prix atteignant près de 18 % au quatrième trimestre de 2004.



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

<b>Activité/période</b>	<b>Propriétaire</b>				<b>Co-propriété</b>	<b>Logement locatif</b>	<b>Total</b>
	<b>Propriété absolue*</b>						
	<b>Individuelle</b>	<b>Jumelée</b>	<b>En rangée</b>	<b>App.</b>			
<b>Mises en chantier</b>							
Quatrième trimestre 2004	736	64	21	54	387	507	1 769
Quatrième trimestre 2003	662	48	17	40	334	148	1 249
Cumul 2004 (janv.-déc.)	2 704	302	95	210	1 200	1 675	6 186
Cumul 2003 (janv.-déc.)	2 674	228	50	215	1 070	1 362	5 599
<b>Logements en construction**</b>							
Quatrième trimestre 2004	648	86	21	48	789	1 083	2 675
Quatrième trimestre 2003	453	42	12	28	622	592	1 749
<b>Logements achevés</b>							
Quatrième trimestre 2004	656	30	30	38	119	154	1 027
Quatrième trimestre 2003	591	40	9	38	147	275	1 100
Cumul 2004	2 508	260	86	190	1 103	1 112	5 259
Cumul 2003	2 676	232	41	234	868	1 466	5 517
<b>Logements inoccupés**</b>							
Quatrième trimestre 2004	47	8	14	0	160	127	356
Quatrième trimestre 2003	68	16	4	1	64	195	348
<b>Logements écoulés</b>							
Quatrième trimestre 2004	672	36	21	38	119	175	1 061
Quatrième trimestre 2003	605	33	6	41	131	126	942
Cumul 2004	2 529	268	76	191	996	1 003	5 063
Cumul 2003	2 660	226	46	234	820	1 112	5 098
<b>Durée du stock (en mois)</b>							
2004 Tendance	0,2	0,4	2,2	0,0	1,9	1,5	0,8
2003 Tendance	0,3	0,9	1,1	0,1	0,9	2,1	0,8

(\*) 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.			
<b>Zone 1 : Québec (Basse-Ville, Vanier)</b>							
Quatrième trimestre 2004	1	0	0	0	72	70	143
Quatrième trimestre 2003	0	0	0	0	0	4	4
Cumul 2004	2	0	16	0	132	217	367
Cumul 2003	2	2	4	10	181	171	370
<b>Zone 2 : Québec (Haute-Ville)</b>							
Quatrième trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
Quatrième trimestre 2003	0	0	0	0	119	0	119
Cumul 2004	0	0	0	2	0	0	2
Cumul 2003	0	0	0	0	119	63	182
<b>Zone 3 : Québec (Des Rivières, Ancienne-Lorette)</b>							
Quatrième trimestre 2004	168	20	0	10	66	70	334
Quatrième trimestre 2003	81	2	0	4	63	0	150
Cumul 2004	357	74	18	34	152	181	816
Cumul 2003	298	40	13	45	217	201	814
<b>Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery</b>							
Quatrième trimestre 2004	74	4	0	0	69	3	150
Quatrième trimestre 2003	88	2	3	0	82	64	239
Cumul 2004	233	16	0	2	350	326	927
Cumul 2003	253	26	9	6	282	364	940
<b>Centre nord (zones 1 à 4)</b>							
Quatrième trimestre 2004	243	24	0	10	207	143	627
Quatrième trimestre 2003	169	4	3	4	264	68	512
Cumul 2004	592	90	34	38	634	724	2 112
Cumul 2003	553	68	26	61	799	799	2 306
<b>Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.</b>							
Quatrième trimestre 2004	134	2	4	2	0	28	170
Quatrième trimestre 2003	126	6	4	6	0	25	167
Cumul 2004	563	14	4	14	24	168	787
Cumul 2003	565	34	8	32	0	32	671
<b>Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.</b>							
Quatrième trimestre 2004	73	10	5	28	76	67	259
Quatrième trimestre 2003	80	2	5	8	36	7	138
Cumul 2004	329	56	9	68	246	139	847
Cumul 2003	372	16	7	55	141	289	880

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>							
Quatrième trimestre 2004	78	2	0	10	0	108	198
Quatrième trimestre 2003	123	0	0	18	9	6	156
Cumul 2004	401	18	0	72	45	251	787
Cumul 2003	470	16	0	49	26	101	662
<b>Périphérie nord (zones 5 à 7)</b>							
Quatrième trimestre 2004	285	14	9	40	76	203	627
Quatrième trimestre 2003	329	8	9	32	45	38	461
Cumul 2004	1 293	88	13	154	315	558	2 421
Cumul 2003	1 407	66	15	136	167	422	2 213
<b>Rive nord (zones 1 à 7)</b>							
Quatrième trimestre 2004	528	38	9	50	283	346	1 254
Quatrième trimestre 2003	498	12	12	36	309	106	973
Cumul 2004	1 885	178	47	192	949	1 282	4 533
Cumul 2003	1 960	134	41	197	966	1 221	4 519
<b>Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.</b>							
Quatrième trimestre 2004	168	10	8	2	54	142	384
Quatrième trimestre 2003	110	2	0	4	4	18	138
Cumul 2004	616	48	27	14	106	293	1 104
Cumul 2003	467	20	0	14	38	78	617
<b>Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre</b>							
Quatrième trimestre 2004	40	16	4	2	50	19	131
Quatrième trimestre 2003	54	34	5	0	21	24	138
Cumul 2004	203	76	21	4	145	100	549
Cumul 2003	247	74	9	4	66	63	463
<b>Rive sud (zones 8 et 9)</b>							
Quatrième trimestre 2004	208	26	12	4	104	161	515
Quatrième trimestre 2003	164	36	5	4	25	42	276
Cumul 2004	819	124	48	18	251	393	1 653
Cumul 2003	714	94	9	18	104	141	1 080
<b>TOTAL - RMR DE QUÉBEC</b>							
Quatrième trimestre 2004	736	64	21	54	387	507	1 769
Quatrième trimestre 2003	662	48	17	40	334	148	1 249
Cumul 2004	2 704	302	95	210	1 200	1 675	6 186
Cumul 2003	2 674	228	50	215	1 070	1 362	5 599

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>							
Quatrième trimestre 2004	374	38	9	48	268	346	1 083
Quatrième trimestre 2003	372	12	12	28	309	106	839
Cumul 2004	1 297	176	47	180	922	1 282	3 904
Cumul 2003	1 441	130	41	181	966	1 201	3 960
<b>Lévis</b>							
Quatrième trimestre 2004	200	26	12	4	104	161	507
Quatrième trimestre 2003	150	36	5	4	25	42	262
Cumul 2004	776	120	48	18	251	393	1 606
Cumul 2003	647	82	9	18	104	141	1 001

Source : SCHL

**Tableau 3**  
**Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix\* - quatrième 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>	20	34	129	113	295	314	114	78	114	66
<b>Jumelée</b>	16	26	17	7	3	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	36	60	146	120	298	314	114	78	114	66
<b>Part de marché (Maisons indiv.)</b>	3,0%	5,6%	19,2%	18,7%	43,9%	51,9%	17,0%	12,9%	17,0%	10,9%

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

**Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle**

au  
**1-866-855-5711**

**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>
	<b>Décembre 2004</b>			<b>Tendance 2004</b>	
<i>Propriété absolue</i>	803	69	872	255	3,4
<i>Copropriété</i>	789	160	949	83	11,4
<i>Locatif</i>	1 083	127	1 210	84	14,4
<b>Total</b>	<b>2 675</b>	<b>356</b>	<b>3 031</b>	<b>422</b>	<b>7,2</b>
	<b>Décembre 2003</b>			<b>Tendance 2003</b>	
<i>Propriété absolue</i>	535	89	624	264	2,4
<i>Copropriété</i>	622	64	686	68	10,1
<i>Locatif</i>	592	195	787	93	8,5
<b>Total</b>	<b>1 749</b>	<b>348</b>	<b>2 097</b>	<b>425</b>	<b>4,9</b>

Source : SCHL

(\*) Moyenne des 12 derniers mois

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

	<b>4e trim. 2004</b>	<b>3e trim. 2004</b>	<b>4e 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)	361,0	370,7	348,2	360,7	358,7	0,6
Taux de chômage	5,0	4,4	6,8	5,6	6,9	s / o
<b>Taux hypothécaires (1)</b>						
1 an	4,9	4,6	4,7	4,6	4,8	s / o
5 ans	6,3	6,4	6,5	6,2	6,4	s / o
<b>Taux d'inflation</b>						
IPC, 1996 = 100	122,3	121,6	119,3	121,4	119,1	1,9
<b>Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*</b>						
Logement	133,7	132,4	128,5	131,8	124,7	5,7
Terrain	122,1	121,7	116,6	120,8	113,4	6,5
Total	131,0	129,9	125,7	129,1	121,9	5,9
<b>Indice de la confiance des consommateurs</b>						
1991 = 100 (2)	116,5	121,3	117,5	121,0	121,5	-0,4
<b>Ventes S.I.A.</b>						
Nombre total d'habitations	1 425	1 318	1 463	6 248	6 292	-0,7
Prix médian des maisons individuelles	127 277	124 733	114 271	127 277	114 271	11,4

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 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.