

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 1,  
PREMIER TRIMESTRE 2005

#### Forte croissance de la construction résidentielle dans la région de Québec

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, le début de l'année a été marqué par une forte activité dans le secteur de la construction résidentielle. Selon les plus récentes statistiques publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 321 logements ont été mis en chantier dans la région durant le premier trimestre 2005, un bond de 28 % comparativement à la même période l'an dernier (1 034 unités). En outre, il s'agit des trois premiers mois de l'année les plus actifs depuis 1978.

La vigueur de l'activité sur les chantiers résidentiels s'explique entre autres par le fait que plusieurs facteurs demeurent favorables. Ainsi, les taux d'intérêt restent faibles et le choix de propriétés existantes à vendre et de logements à louer est encore restreint, sauf dans les segments de marché plus dispendieux. Mentionnons également que les chiffres du premier trimestre ont été amplifiés par la mise en chantier de grands ensembles d'habitation destinés à la location et à la copropriété.

*suite à la page suivante*

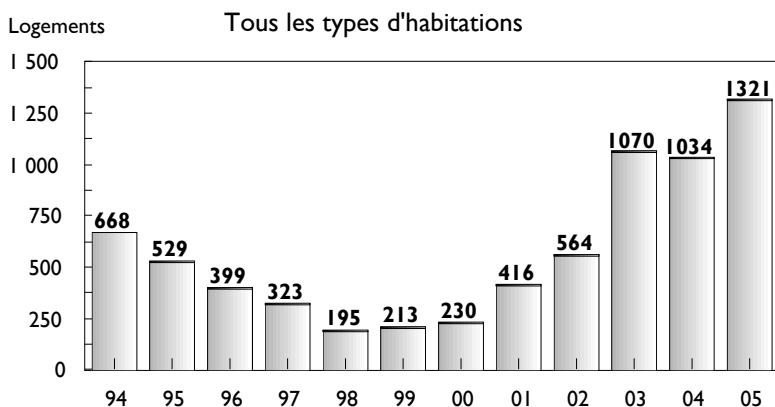
#### SOMMAIRE

- 1 Forte croissance de la construction résidentielle dans la région de Québec
- 2 Augmentation du volume des ventes S.I.A.® au premier trimestre

#### 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



Source : SCHL

La construction de logements en copropriété a connu la plus forte progression. En effet, 281 unités ont été mises en chantier, soit près du double du résultat enregistré durant les trois premiers mois de 2004 (149). Pour ce qui est des logements locatifs, 418 appartements ont vu le jour, ce qui représente une hausse de 29 %. Signe du vieillissement de la population, 8 appartements sur 10 étaient destinés à des personnes âgées. Finalement, le segment des maisons en propriété absolue (maisons individuelles, jumelées et en rangée, ainsi que les duplex) a affiché un gain de 11 %, pour un total de 622 unités.

Selon la SCHL, ces résultats laissent entrevoir une autre excellente année pour les constructeurs d'habitations de la région de Québec. Cependant, il ne faut pas s'attendre à ce que la forte progression enregistrée lors du premier trimestre se poursuive au cours des prochains mois. En effet, bien que plusieurs facteurs demeurent favorables, il reste que la saturation du marché, notamment dans le segment haut de gamme des logements locatifs et en copropriété, et le ralentissement de la croissance démographique finiront par freiner la construction résidentielle. De plus, il ne faut pas oublier que les fortes hausses de prix des propriétés

observées ces dernières années et la remontée éventuelle des taux d'intérêt rendront l'accession à la propriété de plus en plus difficile. D'ailleurs, on remarque des signes d'essoufflement dans l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus de la province, où les mises en chantier ont atteint 7 172 unités au premier trimestre, en baisse de 15 % par rapport à la même période l'an dernier. Dans les autres RMR du Québec, la tendance était également à la baisse à Gatineau (- 52 %), à Sherbrooke (- 36 %) et à Montréal (- 20 %). Des hausses ont toutefois été enregistrées à Saguenay (+ 65 %) et à Trois-Rivières (+ 13 %).

## Augmentation du volume des ventes S.I.A.<sup>®</sup> au premier trimestre

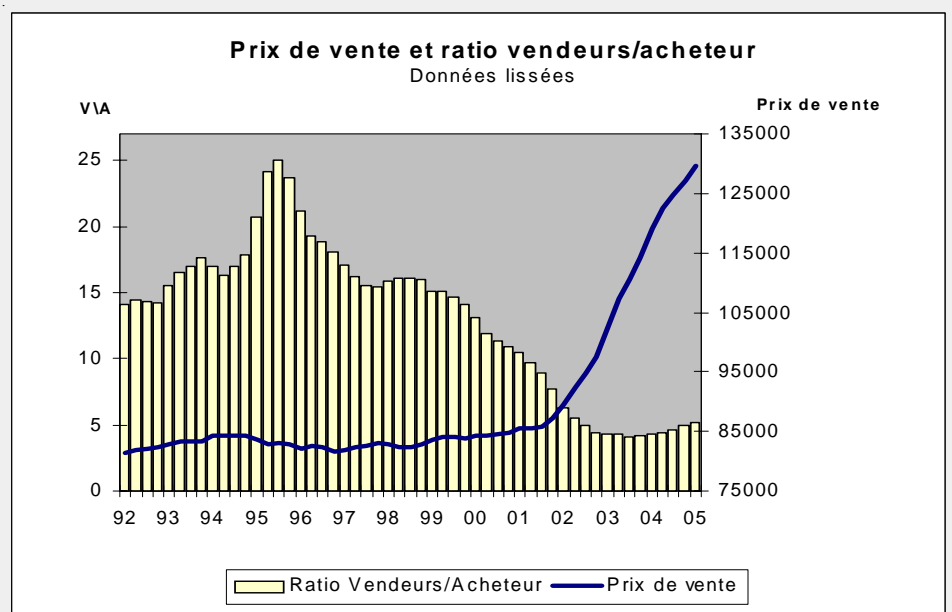
Selon les données du Service inter-agences (S.I.A.<sup>®</sup>), le nombre de ventes de propriétés existantes a fait un bond de 13 % au premier trimestre de 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. En effet, il s'est vendu 2 047 propriétés au cours des mois de janvier à mars. Ce résultat peut s'expliquer par une demande latente qui a réussi à s'exprimer grâce à l'augmentation du stock de propriétés à vendre. En effet, on comptait 3 160 propriétés à vendre au premier trimestre de 2005, soit 800 de plus que durant la même période l'an passé. Il faut remonter au premier trimestre de 2002 pour constater un nombre d'inscriptions se situant au-dessus des 3 000. Rappelons qu'en raison de la diminution spectaculaire du stock de propriétés à vendre ces dernières années, certains acheteurs avaient remis à plus tard leur décision d'achat.

Conséquence de cette augmentation du nombre de propriétés à la recherche de nouveaux occupants, le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) atteint maintenant 5,2<sup>1</sup>, en hausse pour un sixième trimestre

consécutif. Le marché, qui tend à se desserrer petit à petit, génère moins de pression sur les prix. Tous types d'habitations confondus, les prix ont augmenté de 9 % entre le premier trimestre 2004 et le premier trimestre 2005. Une progression de 15,6 % avait été observée au cours des trois premiers mois de l'an dernier, alors que le ratio v/a était de 4,3.

Les copropriétés affichent une performance exceptionnelle : une progression de 25 % des ventes comparativement à l'année dernière. Viennent ensuite les maisons individuelles (11 %), les duplex (9 %) et les maisons jumelées et en rangée (8 %).

<sup>1</sup> 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</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>			
<b>Mises en chantier</b>							
Premier trimestre 2005	477	74	39	32	281	418	1 321
Premier trimestre 2004	469	58	13	22	149	323	1 034
Cumul 2005 (janv.-mars)	477	74	39	32	281	418	1 321
Cumul 2004 (janv.-mars)	469	58	13	22	149	323	1 034
<b>Logements en construction**</b>							
Premier trimestre 2005	674	132	56	48	806	1 270	2 986
Premier trimestre 2004	454	64	17	36	633	483	1 687
<b>Logements achevés</b>							
Premier trimestre 2005	451	28	4	32	225	270	1 010
Premier trimestre 2004	468	36	12	14	166	398	1 094
Cumul 2005	451	28	4	32	225	270	1 010
Cumul 2004	468	36	12	14	166	398	1 094
<b>Logements inoccupés**</b>							
Premier trimestre 2005	30	7	12	1	222	160	432
Premier trimestre 2004	103	21	8	0	112	253	497
<b>Logements écoulés</b>							
Premier trimestre 2005	468	29	6	31	163	97	794
Premier trimestre 2004	433	31	8	15	119	187	793
Cumul 2005	468	29	6	31	163	97	794
Cumul 2004	433	31	8	15	119	187	793
<b>Durée du stock (en mois)</b>							
2005 Tendence	0,1	0,3	1,9	0,1	2,6	2,1	1,0
2004 Tendence	0,4	1,1	2,2	0,0	1,5	2,6	1,1

(\*) 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				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Zone 1 : Québec (Basse-Ville, Vanier)</b>							
Premier trimestre 2005	3	0	4	0	80	55	142
Premier trimestre 2004	1	0	0	0	18	72	91
Cumul 2005	3	0	4	0	80	55	142
Cumul 2004	1	0	0	0	18	72	91
<b>Zone 2 : Québec (Haute-Ville)</b>							
Premier trimestre 2005	0	0	0	0	48	0	48
Premier trimestre 2004	0	0	0	2	0	0	2
Cumul 2005	0	0	0	0	48	0	48
Cumul 2004	0	0	0	2	0	0	2
<b>Zone 3 : Québec (Des Rivières, Ancienne-Lorette)</b>							
Premier trimestre 2005	87	10	0	8	36	6	147
Premier trimestre 2004	44	18	6	2	8	86	164
Cumul 2005	87	10	0	8	36	6	147
Cumul 2004	44	18	6	2	8	86	164
<b>Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery</b>							
Premier trimestre 2005	44	10	15	0	29	133	231
Premier trimestre 2004	40	4	0	0	11	108	163
Cumul 2005	44	10	15	0	29	133	231
Cumul 2004	40	4	0	0	11	108	163
<b>Centre nord (zones 1 à 4)</b>							
Premier trimestre 2005	134	20	19	8	193	194	568
Premier trimestre 2004	85	22	6	4	37	266	420
Cumul 2005	134	20	19	8	193	194	568
Cumul 2004	85	22	6	4	37	266	420
<b>Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.</b>							
Premier trimestre 2005	73	2	0	6	0	4	85
Premier trimestre 2004	117	0	0	0	0	12	129
Cumul 2005	73	2	0	6	0	4	85
Cumul 2004	117	0	0	0	0	12	129
<b>Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.</b>							
Premier trimestre 2005	51	10	5	2	54	192	314
Premier trimestre 2004	49	12	4	10	78	3	156
Cumul 2005	51	10	5	2	54	192	314
Cumul 2004	49	12	4	10	78	3	156

Suite à la page suivante

**Tableau 2a (suite)**  
**Mises en chantier par zone et par marché visé**  
**Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec**

<i>Zone/période</i>	<i>Propriétaire</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>			
<b>Zone 7 : Grand Beauport, Boischatel, île d'Orléans, etc.</b>							
Premier trimestre 2005	101	2	0	14	0	0	117
Premier trimestre 2004	60	2	0	8	0	19	89
Cumul 2005	101	2	0	14	0	0	117
Cumul 2004	60	2	0	8	0	19	89
<b>Périphérie nord (zones 5 à 7)</b>							
Premier trimestre 2005	225	14	5	22	54	196	516
Premier trimestre 2004	226	14	4	18	78	34	374
Cumul 2005	225	14	5	22	54	196	516
Cumul 2004	226	14	4	18	78	34	374
<b>Rive nord (zones 1 à 7)</b>							
Premier trimestre 2005	359	34	24	30	247	390	1 084
Premier trimestre 2004	311	36	10	22	115	300	794
Cumul 2005	359	34	24	30	247	390	1 084
Cumul 2004	311	36	10	22	115	300	794
<b>Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.</b>							
Premier trimestre 2005	96	22	4	0	34	16	172
Premier trimestre 2004	113	2	3	0	16	12	146
Cumul 2005	96	22	4	0	34	16	172
Cumul 2004	113	2	3	0	16	12	146
<b>Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre</b>							
Premier trimestre 2005	22	18	11	2	0	12	65
Premier trimestre 2004	45	20	0	0	18	11	94
Cumul 2005	22	18	11	2	0	12	65
Cumul 2004	45	20	0	0	18	11	94
<b>Rive sud (zones 8 et 9)</b>							
Premier trimestre 2005	118	40	15	2	34	28	237
Premier trimestre 2004	158	22	3	0	34	23	240
Cumul 2005	118	40	15	2	34	28	237
Cumul 2004	158	22	3	0	34	23	240
<b>TOTAL - RMR DE QUÉBEC</b>							
Premier trimestre 2005	477	74	39	32	281	418	1 321
Premier trimestre 2004	469	58	13	22	149	323	1 034
Cumul 2005	477	74	39	32	281	418	1 321
Cumul 2004	469	58	13	22	149	323	1 034

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>							
Premier trimestre 2005	225	34	24	30	247	390	950
Premier trimestre 2004	212	36	10	22	115	300	695
Cumul 2005	225	34	24	30	247	390	950
Cumul 2004	212	36	10	22	115	300	695
<b>Lévis</b>							
Premier trimestre 2005	113	40	15	2	34	28	232
Premier trimestre 2004	152	22	3	0	34	23	234
Cumul 2005	113	40	15	2	34	28	232
Cumul 2004	152	22	3	0	34	23	234

Source : SCHL

**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	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<b>Individuelle</b>	3	22	48	77	250	195	97	64	70	75
<b>Jumelée</b>	3	29	25	2	1	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	6	51	73	79	251	195	97	64	70	75
<b>Part de marché (Maisons indiv.)</b>	0,6%	5,1%	10,3%	17,8%	53,4%	45,0%	20,7%	14,8%	15,0%	17,3%

Source : SCHL

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

## LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, les analyses de l'enquête d'octobre 2004 seront disponibles au début du mois de mai 2005.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

**Service à la clientèle**

**1 866 855-5711**

**Courriel : cam\_qc@schl.ca**

**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>Mars 2005</b>			<b>Tendance 2005</b>	
<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
<b>Total</b>	<b>2 986</b>	<b>432</b>	<b>3 418</b>	<b>422</b>	<b>8,1</b>
	<b>Mars 2004</b>			<b>Tendance 2004</b>	
<i>Propriété absolue</i>	571	132	703	273	2,6
<i>Copropriété</i>	633	112	745	76	9,8
<i>Locatif</i>	483	253	736	99	7,4
<b>Total</b>	<b>1 687</b>	<b>497</b>	<b>2 184</b>	<b>449</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**

	<i>1er trim. 2005</i>	<i>4e trim. 2004</i>	<i>1er trim. 2004</i>	<i>Tendance</i>		<i>Variation (%) Tendance</i>
				<i>2005</i>	<i>2004</i>	
<b>Marché du travail</b>						
Nombre d'emplois (en milliers)	373,4	366,6	344,8	373,4	344,8	8,3
Taux de chômage	6,5	5,1	7,5	6,5	7,5	s / o
<b>Taux hypothécaires (1)</b>						
1 an	4,9	4,9	4,3	4,9	4,3	s / o
5 ans	6,1	6,3	5,9	6,1	5,9	s / o
<b>Taux d'inflation</b>						
IPC, 1996 = 100	122,5	122,3	120,4	122,5	120,4	1,7
<b>Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*</b>						
Logement	135,1	133,8	130,0	135,1	130,0	3,9
Terrain	122,8	122,1	118,6	122,8	118,6	3,5
Total	132,2	131,1	127,2	132,2	127,2	3,9
<b>Indice de la confiance des consommateurs</b>						
1991 = 100 (2)	123,3	116,5	125,3	123,3	125,3	-1,6
<b>Ventes S.I.A.</b>						
Nombre total d'habitations	2 047	1 434	1 809	2 047	1 809	13,2%
Prix médian des maisons individuelles	137 806	134 850	126 899	137 806	126 899	8,6%

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.

© 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.