

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

#### LA CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE S'ES­SOUFFLE AU DEUXIÈME TRIMESTRE DANS LA RÉGION DE QUÉBEC

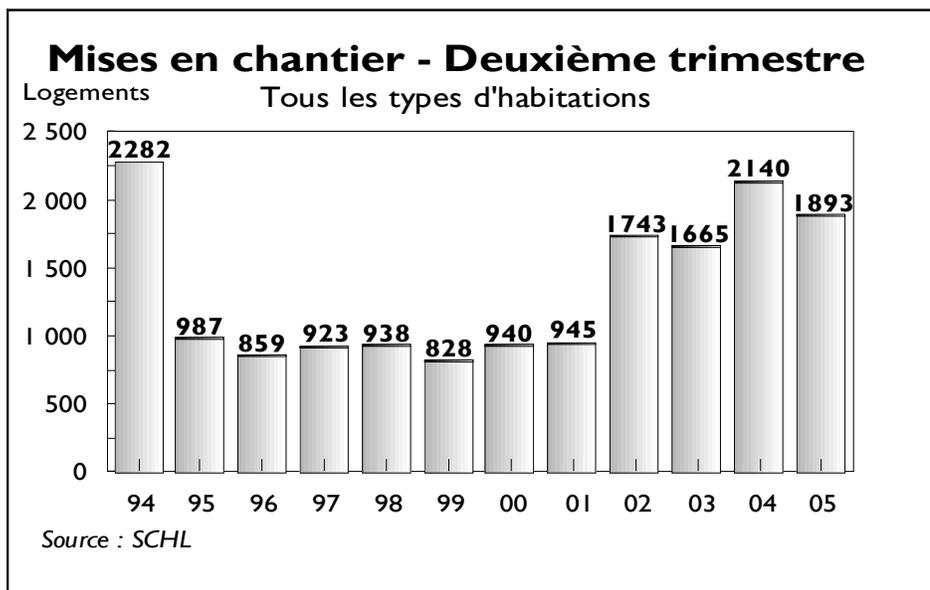
Marquée par une forte croissance depuis le début de la présente décennie, la construction résidentielle commence à montrer des signes d'essoufflement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. D'après les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 893 logements ont été mis en chantier entre avril et juin 2005, un recul de 12 % comparativement à la même période en 2004.

La baisse a touché tous les types d'habitations, mais elle a été plus marquée pour les logements en copropriété (- 37 %) que pour les habitations en propriété absolue\* (- 3 %) et en location (- 5 %). Ces derniers résultats sont conformes à nos attentes. La forte hausse des mises en chantier au cours des dernières années ne pouvait se poursuivre puisqu'on constate une remontée des stocks d'habitations à vendre et à louer sur le marché existant et que la croissance démographique ralentit.

VOLUME 8, NUMÉRO 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2005

#### SOMMAIRE

- 1 La construction résidentielle s'essouffle au deuxième trimestre dans la région de Québec
- 2 Le marché de la revente demeure très actif
- 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



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

Pour la première moitié de l'année, le bilan est de 3 214 mises en chantier, soit 1 % de plus que durant la même période en 2004. La hausse la plus forte touche les logements locatifs (10 %), qui sont suivis des habitations en propriété absolue (1 %). Pour sa part, la construction de logements en copropriété affiche un recul de 9 %. Ces résultats démontrent que, malgré la baisse de régime observée au dernier trimestre, l'industrie de la construction résidentielle demeure vigoureuse dans la région de Québec en raison de la faiblesse des taux hypothécaires et d'un marché de l'emploi très dynamique. Dans ce contexte, le scénario anticipé d'un atterrissage en douceur du secteur résidentiel demeure le plus probable.

Dans l'ensemble du territoire de la RMR de Québec, c'est l'ancienne ville de Charlesbourg qui s'est démarquée avec 507 mises en chantier depuis le début de l'année, soit plus du double du volume enregistré durant la même période l'an dernier. L'activité a été particulièrement importante du côté de la construction d'ensembles de logements locatifs et en copropriété. À l'inverse, le secteur de Sainte-Foy est celui qui a subi la plus forte baisse : 275 mises en chantier comparativement à 599, l'an dernier. De façon plus générale, 2 445 habitations ont été mises en chantier sur la rive nord de Québec, et 769, sur la rive sud. Dans les deux cas, il s'agit d'une progression d'environ 1 % par rapport à l'an dernier.

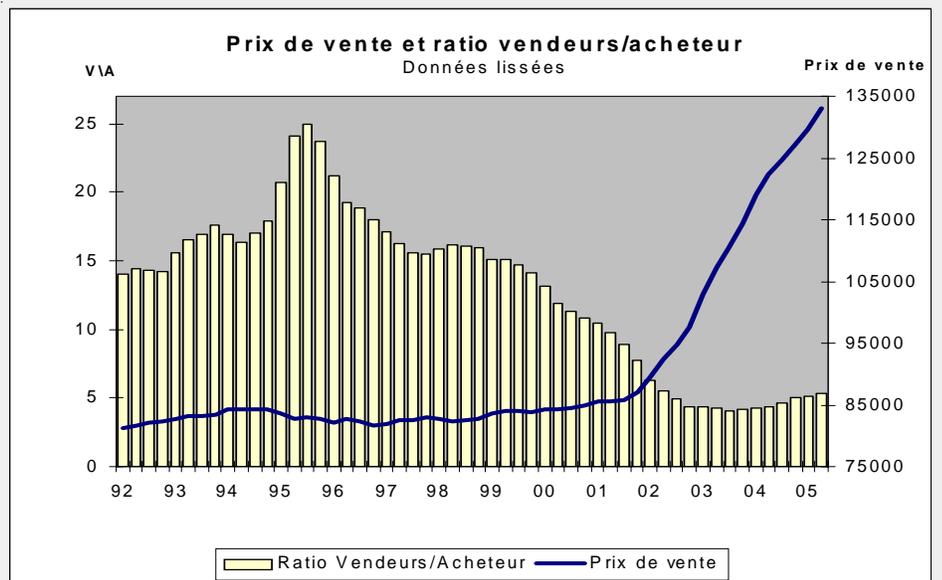
Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 19 695 mises en chantier ont été dénombrées au cours des six premiers mois de 2005, ce qui correspond à une baisse de 16 % par rapport aux six premiers mois de 2004. Depuis le début de l'année, c'est la RMR de Saguenay qui connaît la plus forte hausse (+ 53 %). Québec (+ 1 %) est la seule autre RMR à voir le nombre des mises en chantier augmenter pas rapport à 2004. Les autres RMR de la province affichent des baisses. La plus forte est enregistrée à Gatineau (- 34 %), qui est suivie de Sherbrooke (- 25 %), de Montréal (- 20 %) et de Trois-Rivières (- 8 %).

## Le marché de la revente demeure très actif

Selon les données du Service inter-agences (S.I.A.®), le nombre de ventes de propriétés existantes a bondi pour un deuxième trimestre consécutif dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Il s'est vendu 1 914 propriétés au cours des mois d'avril à juin, soit 13 % de plus que durant la même période l'an dernier. Cette hausse des ventes s'explique par un choix accru de propriétés à vendre et par un contexte économique qui demeure très favorable à l'achat d'une propriété. En effet, alors que l'offre limitée de propriétés à vendre sur le marché a freiné l'activité en 2003 et 2004, la remontée des stocks au cours des derniers trimestres a permis à plusieurs acheteurs de réaliser leur rêve d'acquérir une propriété, d'autant plus que ces derniers profitent encore de taux hypothécaires très avantageux et d'un marché de l'emploi qui surprend par sa vigueur.

Malgré la forte augmentation de l'offre de propriétés à vendre (près de 30 % depuis un an), le gain important enregistré au chapitre des ventes a contribué à maintenir le marché serré, ce qui avantage les vendeurs. Le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) était de 5,3 au deuxième trimestre, à peine plus qu'au premier

trimestre (5,2). Dans ce contexte, la hausse du prix des propriétés demeure ferme. Tous types d'habitations confondus, les prix ont monté de 8,7 % au deuxième trimestre. On constate toutefois que la hausse des prix décelère, car elle était de 14,1 % il y un an. À ce moment-là, le ratio v/a n'était que de 4,4.



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

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>				<i>Co-propriété</i>	<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propriété absolue*</i>						
	<i>Individuelle</i>	<i>Jumelée</i>	<i>En rangée</i>	<i>App.</i>			
<b>Mises en chantier</b>							
Deuxième trimestre 2005	914	118	52	98	320	391	1 893
Deuxième trimestre 2004	956	138	39	84	511	412	2 140
Cumul 2005 (janv.-juin)	1 391	192	91	130	601	809	3 214
Cumul 2004 (janv.-juin)	1 425	196	52	106	660	735	3 174
<b>Logements en construction**</b>							
Deuxième trimestre 2005	857	150	75	80	870	1 019	3 051
Deuxième trimestre 2004	692	100	44	58	747	580	2 221
<b>Logements achevés</b>							
Deuxième trimestre 2005	731	98	33	66	256	642	1 826
Deuxième trimestre 2004	718	102	12	62	385	327	1 606
Cumul 2005	1 182	126	37	98	481	912	2 836
Cumul 2004	1 186	138	24	76	551	725	2 700
<b>Logements inoccupés**</b>							
Deuxième trimestre 2005	19	13	18	0	261	398	709
Deuxième trimestre 2004	98	18	1	2	164	282	565
<b>Logements écoulés</b>							
Deuxième trimestre 2005	742	92	27	67	217	292	1 437
Deuxième trimestre 2004	723	105	19	60	333	274	1 514
Cumul 2005	1 210	121	33	98	380	389	2 231
Cumul 2004	1 156	136	27	75	452	461	2 307
<b>Durée du stock (en mois)</b>							
2005 Tendance	0,1	0,6	2,6	0,0	3,4	5,1	1,7
2004 Tendance	0,5	0,9	0,2	0,1	1,9	3,2	1,3

(\*) 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>							
Deuxième trimestre 2005	0	2	0	2	0	3	7
Deuxième trimestre 2004	0	0	12	0	42	51	105
Cumul 2005	3	2	4	2	80	58	149
Cumul 2004	1	0	12	0	60	123	196
<b>Zone 2 : Québec (Haute-Ville)</b>							
Deuxième trimestre 2005	0	0	0	0	0	0	0
Deuxième 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
<b>Zone 3 : Québec (Des Rivières, Ancienne-Lorette)</b>							
Deuxième trimestre 2005	113	26	4	18	33	15	209
Deuxième trimestre 2004	70	30	6	18	72	19	215
Cumul 2005	200	36	4	26	69	21	356
Cumul 2004	114	48	12	20	80	105	379
<b>Zone 4 : Sainte-Foy, Cap-Rouge, Saint-Augustin, Sillery</b>							
Deuxième trimestre 2005	66	20	10	2	48	170	316
Deuxième trimestre 2004	84	8	0	0	245	211	548
Cumul 2005	110	30	25	2	77	303	547
Cumul 2004	124	12	0	0	256	319	711
<b>Centre nord (zones 1 à 4)</b>							
Deuxième trimestre 2005	179	48	14	22	81	188	532
Deuxième trimestre 2004	154	38	18	18	359	281	868
Cumul 2005	313	68	33	30	274	382	1 100
Cumul 2004	239	60	24	22	396	547	1 288
<b>Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2005	203	14	10	16	4	0	247
Deuxième trimestre 2004	202	6	0	10	24	43	285
Cumul 2005	276	16	10	22	4	4	332
Cumul 2004	319	6	0	10	24	55	414
<b>Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2005	155	2	0	24	84	23	288
Deuxième trimestre 2004	123	22	0	16	4	2	167
Cumul 2005	206	12	5	26	138	215	602
Cumul 2004	172	34	4	26	82	5	323

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 2005	125	2	0	22	121	24	294
Deuxième trimestre 2004	168	10	0	28	39	51	296
Cumul 2005	226	4	0	36	121	24	411
Cumul 2004	228	12	0	36	39	70	385
<b>Périphérie nord (zones 5 à 7)</b>							
Deuxième trimestre 2005	483	18	10	62	209	47	829
Deuxième trimestre 2004	493	38	0	54	67	96	748
Cumul 2005	708	32	15	84	263	243	1 345
Cumul 2004	719	52	4	72	145	130	1 122
<b>Rive nord (zones 1 à 7)</b>							
Deuxième trimestre 2005	662	66	24	84	290	235	1 361
Deuxième trimestre 2004	647	76	18	72	426	377	1 616
Cumul 2005	1 021	100	48	114	537	625	2 445
Cumul 2004	958	112	28	94	541	677	2 410
<b>Zone 8 : Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, etc.</b>							
Deuxième trimestre 2005	183	22	14	14	18	45	296
Deuxième trimestre 2004	230	30	8	12	20	17	317
Cumul 2005	279	44	18	14	52	61	468
Cumul 2004	343	32	11	12	36	29	463
<b>Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre</b>							
Deuxième trimestre 2005	69	30	14	0	12	111	236
Deuxième trimestre 2004	79	32	13	0	65	18	207
Cumul 2005	91	48	25	2	12	123	301
Cumul 2004	124	52	13	0	83	29	301
<b>Rive sud (zones 8 et 9)</b>							
Deuxième trimestre 2005	252	52	28	14	30	156	532
Deuxième trimestre 2004	309	62	21	12	85	35	524
Cumul 2005	370	92	43	16	64	184	769
Cumul 2004	467	84	24	12	119	58	764
<b>TOTAL - RMR DE QUÉBEC</b>							
Deuxième trimestre 2005	914	118	52	98	320	391	1 893
Deuxième trimestre 2004	956	138	39	84	511	412	2 140
Cumul 2005	1 391	192	91	130	601	809	3 214
Cumul 2004	1 425	196	52	106	660	735	3 174

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 2005	427	64	24	78	274	235	1 102
Deuxième trimestre 2004	419	74	18	64	414	377	1 366
Cumul 2005	652	98	48	108	521	625	2 052
Cumul 2004	631	110	28	86	529	677	2 061
<b>Lévis</b>							
Deuxième trimestre 2005	230	48	28	14	30	156	506
Deuxième trimestre 2004	293	58	21	12	85	35	504
Cumul 2005	343	88	43	16	64	184	738
Cumul 2004	445	80	24	12	119	58	738

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	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<b>Individuelle</b>	14	27	47	173	389	359	155	92	137	72
<b>Jumelée</b>	2	28	63	69	25	7	2	1	0	0
<b>Total</b>	16	55	110	242	414	366	157	93	137	72
<b>Part de marché (Maisons indiv.)</b>	1,9%	3,7%	6,3%	23,9%	52,4%	49,7%	20,9%	12,7%	18,5%	10,0%

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.

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>Juin 2005</b>			<b>Tendance 2005</b>	
<i>Propriété absolue</i>	1 162	50	1 212	261	4,6
<i>Copropriété</i>	870	261	1 131	77	14,7
<i>Locatif</i>	1 019	398	1 417	78	18,2
<b>Total</b>	<b>3 051</b>	<b>709</b>	<b>3 760</b>	<b>416</b>	<b>9,0</b>
	<b>Juin 2004</b>			<b>Tendance 2004</b>	
<i>Propriété absolue</i>	894	119	1 013	258	3,9
<i>Copropriété</i>	747	164	911	84	10,8
<i>Locatif</i>	580	282	862	89	9,7
<b>Total</b>	<b>2 221</b>	<b>565</b>	<b>2 786</b>	<b>431</b>	<b>6,5</b>

Source : SCHL

(\*) Moyenne des 12 derniers mois

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

	<i>2e trim. 2005</i>	<i>1er trim. 2005</i>	<i>2e 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)	385,8	373,4	372,4	379,6	358,6	5,9
Taux de chômage	5,7	6,5	5,7	6,1	6,6	s / o
<b>Taux hypothécaires (1)</b>						
1 an	4,8	4,9	4,6	4,9	4,4	s / o
5 ans	5,9	6,1	6,5	6,0	6,2	s / o
<b>Taux d'inflation</b>						
IPC, 1996 = 100	123,6	122,8	121,4	123,2	120,9	1,9
<b>Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)*</b>						
Logement	136,2	135,2	131,6	135,6	130,8	3,7
Terrain	123,1	122,9	121,2	123,0	119,9	2,6
Total	133,2	132,3	129,1	132,7	128,2	3,5
<b>Indice de la confiance des consommateurs</b>						
1991 = 100 (2)	122,2	123,3	121,1	122,8	123,2	-0,3
<b>Ventes S.I.A.</b>						
Nombre total d'habitations	1 914	2 085	1 696	3 999	3 505	14,1%
Prix médian des maisons individuelles	141 481	137 861	130 515	141 481	130 515	8,4%

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.

© 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.