

A

CTUALITÉS

Province de Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2003 : La croissance se poursuit au premier trimestre

La construction résidentielle a augmenté de façon notable dans l'ensemble du Québec durant le premier trimestre de 2003. Selon les enquêtes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 7 580 logements ont vu le jour au cours des trois premiers mois de 2003 (+ 14 %), s'agissant du plus haut niveau d'activité au Québec, depuis 1990 pour cette période.

Comme en présagent ces premiers résultats de l'année, les facteurs qui ont expliqué la croissance remarquable de la construction résidentielle au Québec l'an dernier sont toujours à l'oeuvre. Ainsi, les effets d'une croissance économique importante, un solde migratoire positif et croissant, et le caractère serré des marchés connexes (revente et locatif) continuent de stimuler la demande d'habitations neuves au Québec.

La grande majorité (84 %) de ce bilan provient naturellement des centres urbains (villes de 10 000 habitants et plus), où 6 348 logements ont été mis en chantier, une croissance de 14 % par rapport au premier trimestre de 2002. Si cette hausse est significative, elle est la résultante de dynamiques différentes dans les trois marchés principaux. Soulignons d'abord, sur le marché locatif, une hausse de 50 % (1 488 logements) des mises en chantier par rapport au premier trimestre de l'an dernier. Du côté du marché des copropriétés, l'enquête dévoile un gain de 31 %, soit 1 442 logements dont la grande majorité est de type « appartement ». Finalement, pour ce qui est du marché « propriétaire-occupant », alors que 3 418 habitations ont été mises en chantier au premier trimestre comparativement à 3 436 en 2002, aucun changement important n'a été recensé.

VOLUME 6, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

Analyse

2003 : La croissance se poursuit au premier trimestre	1
Régions métropolitaines : Québec en vedette	2

Définitions et concepts

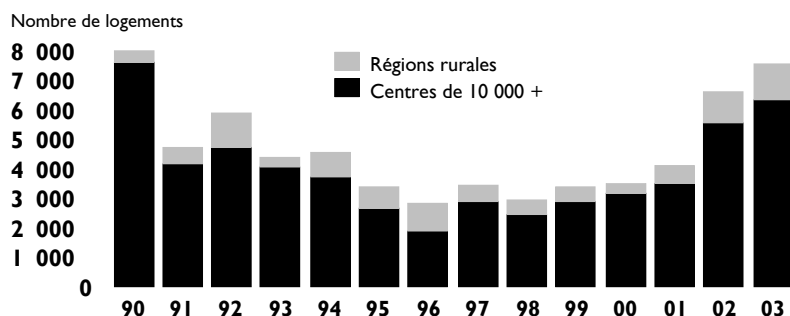
2

Tableaux

1. Sommaire des activités par région et par marché visé	3
2. Sommaire des indicateurs économiques	3
3. Mises en chantier par région métropolitaine et par marché visé	4
4. En construction et achevements par région métropolitaine et par marché visé	5
5. Mises en chantier par centre de 50 000 à 99 999 habitants	6
6. Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants	6

MISES EN CHANTIER

Régions du Québec
Janvier à mars



Source : SCHL

Données brutes



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Régions métropolitaines : Québec en vedette

Les résultats au niveau urbain découlent, à leur tour, de la vigueur de la demande dans les régions métropolitaines du Québec (villes de 100 000 habitants et plus) qui, à l'exception du Saguenay, affichent toutes des hausses au premier trimestre.

Si plusieurs résultats sont dignes de mention du côté métropolitain, soulignons d'abord et avant tout ceux enregistrés dans la région de Québec, où la construction a presque doublé au premier trimestre. Parmi les hausses importantes dans tous les segments de marché, notons surtout la montée remarquable de la construction de copropriétés, affichant 264 mises en chantier comparativement à 32 en 2002. Toujours pour Québec, signalons la construction de 289 logements locatifs comparativement à 113 durant la même période l'an dernier, ainsi qu'une hausse de 23 % des mises en chantier pour le marché « propriétaire-occupant ». Cette poussée de la construction s'explique particulièrement bien par les facteurs mentionnés précédemment, en particulier par les effets de la création d'emplois et des bas inventaires du côté des marchés de la revente et locatif.

Pour la région de Montréal le portrait est mixte, alors que des gains dans les marchés de copropriétés (9 %) et locatif (44 %) ont eu lieu à côté d'une baisse de

10 % des mises en chantier dans la catégorie « propriétaire-occupants ». Notons qu'en dépit de cette baisse, le niveau dans ce segment de marché est toujours relativement élevé et inégalé depuis 1990.

Ailleurs dans les régions métropolitaines, les régions de Trois-Rivières et Sherbrooke qui ont tous profité de gains important de mises en chantier pour le segment « propriétaire-occupant ». La région de Gatineau (anciennement Hull) quant à elle n'a connu qu'une croissance marginale de la construction, alors que le Saguenay a connu un recul due à une baisse dans le segment locatif au cour du premier trimestre de 2003.

Pour leur part, les agglomérations urbaines (villes de 10 000 à 99 999 habitants) ont affiché 540 mises en chantier de janvier à mars 2003, pour une hausse de 81 % par rapport à l'an dernier. Des gains notables dans les villes de Granby (95 %), Drummondville (39 %), Saint Hyacinthe (plus de 100 %), Joliette (32 %), Magog (53 %). Notons finalement que la construction était en hausse de 15 % dans les régions rurales de la province (0 à 9 999 habitants) avec la mise en chantier de 1 232 logements.

En résumé, les conditions de demande favorisent toujours la croissance de la construction résidentielle au Québec, qui se poursuit dans la majorité des régions au premier trimestre de 2003.

Définitions et concepts

Marchés visés - Il en existe trois : le marché propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) 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 ont été signalées.

Achèvements - logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. 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 vacants.

Offre totale à court terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.

Offre totale à moyen terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction, ceux qui sont achevés mais inoccupés ainsi que ceux pour lesquels un permis a été délivré, mais qui n'ont pas encore été mis en chantier.

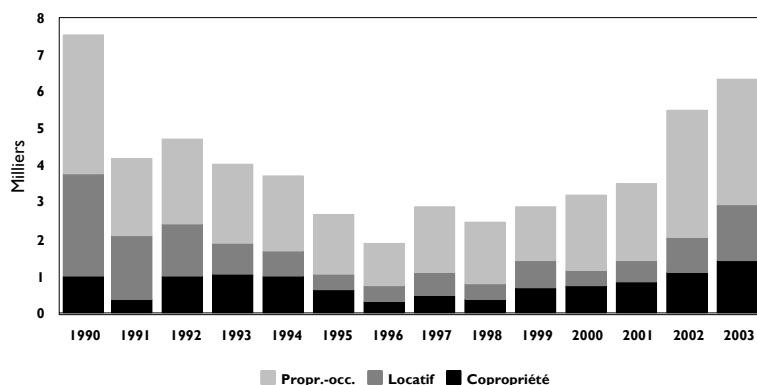
Logements écoulés - logements qui ont récemment été achevés et qui ont été soit vendus ou loués. Le dénombrement de logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre des logements écoulés durant le trimestre courant correspond au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du trimestre précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois en cours.

Durée du stock - période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport entre les logements inoccupés et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

Données désaisonnalisées et annualisées (DDA) - données mensuelles brutes, corrigées des variations saisonnières normales et multipliées par 12.

MISES EN CHANTIER PAR MARCHÉ VISÉ

Centres urbains du Québec
(premier trimestre 1990 -2003)



Source : SCHL

Tableau 1
Sommaire des activités par région et par marché visé
Province de Québec

Activité/région	Propriétaire (propr.-occupant (1) et copropriété)		Logement locatif		Total	
	1er trim. 2003	1er trim. 2002	1er trim. 2003	1er trim. 2002	1er trim. 2003	1er trim. 2002
	Mises en chantier					
Régions métropolitaines (2)	4 516	4 240	1 292	885	5 808	5 125
Agglomérations urbaines (3)	344	296	196	160	540	456
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	1 232	1 068
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	7 580	6 649
Achèvements						
Régions métropolitaines (2)	3 563	2 672	726	596	4 289	3 268
Agglomérations urbaines (3)	540	302	185	98	725	400
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	ND	674
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	ND	4 342
En construction (5)						
Régions métropolitaines (2)	10 540	7 639	4 714	2 091	15 254	9 730
Agglomérations urbaines (3)	540	479	767	821	1 307	1 300
Régions rurales (4)	ND	ND	ND	ND	953	2 062
TOTAL PROVINCE DE QUÉBEC	ND	ND	ND	ND	17 514	13 092

Source : SCHL

1) Fait référence aux maisons unifamiliales possédées en tenure libre.
 2) Population de 100 000 habitants et plus.

3) Population entre 10 000 et 99 999 habitants.

4) Population de 9 999 habitants et moins.

5) À la fin de la période indiquée.

Tableau 2
Sommaire des indicateurs économiques
Province de Québec

	2003	2002	2002	2002	2002
	1er trimestre	4e trimestre	3e trimestre	2e trimestre	1er trimestre
Produit intérieur brut* (%)	2,8	4,5	4,5	4,3	2,1
Niveau d'emplois total* (000)	3 645,5	3 633,7	3 600,4	3 600,0	3 536,5
Taux d'emploi* (%)	60,1	60,0	59,6	59,7	58,8
Taux de chômage* (%)	8,6	8,4	8,5	8,4	9,0
Taux d'inflation (%)	6,3	2,3	4,6	3,7	3,1
Migration nette	ND	1 11	3 520	5 277	6 382
Taux hypothécaires (%) - Canada					
1 an	5,1	5,0	5,3	5,5	4,8
5 ans	6,6	6,8	6,9	7,4	7,1
Marché de la revente					
Ventes SIA	20 034	15 413	12 917	19 731	22 940
Indice de confiance des consommateurs* (1991=100)	125,8	127,9	129,6	136,9	131,2

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, Association Canadienne de l'Immeuble.

* Données désaisonnalisées

Tableau 3
Mises en chantier par région métropolitaine et par marché visé
Province de Québec

<i>Région/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr.-occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Saguenay				
Premier trimestre 2003	15	0	12	27
Premier trimestre 2002	13	0	35	48
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	15	0	12	27
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	13	0	35	48
Hull				
Premier trimestre 2003	228	0	126	354
Premier trimestre 2002	230	0	119	349
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	228	0	126	354
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	230	0	119	349
Montréal				
Premier trimestre 2003	2 188	1 154	786	4 128
Premier trimestre 2002	2 421	1 056	544	4 021
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	2 188	1 154	786	4 128
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	2 421	1 056	544	4 021
Québec				
Premier trimestre 2003	517	264	289	1 070
Premier trimestre 2002	419	32	113	564
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	517	264	289	1 070
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	419	32	113	564
Sherbrooke				
Premier trimestre 2003	69	12	65	146
Premier trimestre 2002	40	0	59	99
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	69	12	65	146
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	40	0	59	99
Trois-Rivières				
Premier trimestre 2003	69	0	14	83
Premier trimestre 2002	29	0	15	44
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	69	0	14	83
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	29	0	15	44
TOTAL RÉGIONS MÉTROPOLITAINES				
Premier trimestre 2003	3 086	1 430	1 292	5 808
Premier trimestre 2002	3 152	1 088	885	5 125
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	3 086	1 430	1 292	5 808
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	3 152	1 088	885	5 125

Source : SCHL

Tableau 4
En construction et achèvements par région métropolitaine et par marché visé
Province de Québec

Zone/période	En construction *				Achèvements			
	Propriétaire		Logement locatif	Total	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant	Co - propriété			Propr.-occupant	Co - propriété		
Saguenay								
Premier trimestre 2003	20	0	232	252	46	0	45	91
Premier trimestre 2002	30	0	87	117	30	0	8	38
Hull								
Premier trimestre 2003	674	30	556	1 260	483	0	17	500
Premier trimestre 2002	551	0	233	784	306	0	175	481
Montréal								
Premier trimestre 2003	4 312	4 159	2 661	11 132	1 639	887	537	3 063
Premier trimestre 2002	3 507	2 796	1 273	7 576	1 242	527	307	2 076
Québec								
Premier trimestre 2003	672	539	933	2 144	377	15	91	483
Premier trimestre 2002	549	141	327	1 017	348	135	71	554
Sherbrooke								
Premier trimestre 2003	73	12	82	167	56	0	28	84
Premier trimestre 2002	34	0	143	177	45	0	35	80
Trois-Rivières								
Premier trimestre 2003	49	0	250	299	54	6	8	68
Premier trimestre 2002	31	0	28	59	39	0	0	39
TOTAL RÉGIONS MÉTROPOLITAINES								
Premier trimestre 2003	5 800	4 740	4 714	15 254	2 655	908	726	4 289
Premier trimestre 2002	4 702	2 937	2 091	9 730	2 010	662	596	3 268

* Note : À la fin de la période indiquée.
Source : SCHL

Note méthodologique

Avant juillet 2002, le Relevé des mises en chantier et des achèvements fait par la SCHL était fondé sur le dénombrement mensuel des mises en chantier et des achèvements dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. À partir de juillet 2002, le dénombrement est effectué tous les mois dans les centres de 50 000 habitants et plus et tous les trimestres dans les agglomérations comptant de 10 000 à 49 999 habitants. Le nombre estimatif de mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus (pour les provinces et pour le Canada) sera déterminé tous les mois à l'aide de modèles statistiques.

Aucun changement n'a été apporté à la méthode employée pour faire l'estimation du nombre de mises en chantier dans les régions rurales (secteurs autres que les centres urbains de 10 000 habitants et plus). Dans ces régions, l'enquête continue d'être réalisée tous les trimestres à partir d'un échantillon. Le nombre estimatif de logements mis en chantier dans toutes les régions du Canada continuera d'être déterminé mensuellement au moyen de modèles statistiques.

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter notre :

Service à la clientèle

au
Tél. : 1-866-855-5711
courriel : cam_qc@schl.ca

Tableau 5
Mises en chantier par centre de 50 000 à 99 999 habitants
Province de Québec

Centre/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant	Copropriété		
Drummondville				
Premier trimestre 2003	39	0	46	85
Premier trimestre 2002	17	0	44	61
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	39	0	46	85
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	17	0	44	61
Granby				
Premier trimestre 2003	25	0	12	37
Premier trimestre 2002	11	0	8	19
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	25	0	12	37
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	11	0	8	19
Saint-Jean-Iberville				
Premier trimestre 2003	84	0	43	127
Premier trimestre 2002	94	4	28	126
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	84	0	43	127
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	94	4	28	126
Shawinigan				
Premier trimestre 2003	4	0	0	4
Premier trimestre 2002	2	0	0	2
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	4	0	0	4
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	2	0	0	2

Source : SCHL

Tableau 6
Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants
Province de Québec

Centre/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant	Copropriété		
Alma				
Premier trimestre 2003	4	0	0	4
Premier trimestre 2002	2	0	0	2
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	4	0	0	4
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	2	0	0	2
Baie-Comeau				
Premier trimestre 2003	0	0	0	0
Premier trimestre 2002	0	0	0	0
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	0	0	0	0
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	0	0	0	0
Cowansville				
Premier trimestre 2003	1	0	0	1
Premier trimestre 2002	0	0	0	0
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	1	0	0	1
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	0	0	0	0
Dolbeau				
Premier trimestre 2003	0	0	0	0
Premier trimestre 2002	0	0	0	0
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	0	0	0	0
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	0	0	0	0

Tableau 6 (suite)
Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants
Province de Québec

<i>Centre/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr.-occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Joliette				
Premier trimestre 2003	30	0	32	62
Premier trimestre 2002	34	0	13	47
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	30	0	32	62
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	34	0	13	47
Lachute				
Premier trimestre 2003	5	0	0	5
Premier trimestre 2002	1	0	0	1
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	5	0	0	5
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	1	0	0	1
La Tuque				
Premier trimestre 2003	0	0	0	0
Premier trimestre 2002	1	0	0	1
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	0	0	0	0
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	1	0	0	1
Magog				
Premier trimestre 2003	38	0	8	46
Premier trimestre 2002	14	0	16	30
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	38	0	8	46
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	14	0	16	30
Matane				
Premier trimestre 2003	0	0	0	0
Premier trimestre 2002	1	0	0	1
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	0	0	0	0
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	1	0	0	1
Rimouski				
Premier trimestre 2003	12	0	0	12
Premier trimestre 2002	13	0	2	15
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	12	0	0	12
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	13	0	2	15
Rivière-du-Loup				
Premier trimestre 2003	1	0	0	1
Premier trimestre 2002	3	0	0	3
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	1	0	0	1
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	3	0	0	3
Rouyn-Noranda				
Premier trimestre 2003	3	0	0	3
Premier trimestre 2002	3	0	0	3
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	3	0	0	3
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	3	0	0	3
Saint-Georges				
Premier trimestre 2003	17	0	0	17
Premier trimestre 2002	18	0	16	34
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	17	0	0	17
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	18	0	16	34

Suite à la page suivante

Tableau 6 (suite)
Mises en chantier par centre de 10 000 à 49 999 habitants
Province de Québec

Centre/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant	Copropriété		
Saint-Hyacinthe				
Premier trimestre 2003	9	0	52	61
Premier trimestre 2002	6	0	20	26
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	9	0	52	61
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	6	0	20	26
Salaberry-de-Valleyfield				
Premier trimestre 2003	3	0	0	3
Premier trimestre 2002	4	8	0	12
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	3	0	0	3
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	4	8	0	12
Sept-Îles				
Premier trimestre 2003	0	0	0	0
Premier trimestre 2002	1	0	0	1
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	0	0	0	0
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	1	0	0	1
Sorel-Tracy				
Premier trimestre 2003	8	0	3	11
Premier trimestre 2002	17	0	0	17
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	8	0	3	11
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	17	0	0	17
Thetford-Mines				
Premier trimestre 2003	1	0	0	1
Premier trimestre 2002	3	0	0	3
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	1	0	0	1
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	3	0	0	3
Val d'Or				
Premier trimestre 2003	0	0	0	0
Premier trimestre 2002	0	0	0	0
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	0	0	0	0
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	0	0	0	0
Victoriaville				
Premier trimestre 2003	34	0	0	34
Premier trimestre 2002	31	0	7	38
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	34	0	0	34
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	31	0	7	38
Autres centres urbains*				
Premier trimestre 2003	14	12	0	26
Premier trimestre 2002	8	0	6	14
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	14	12	0	26
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	8	0	6	14

Source : SCHL

*Amos, Gaspé, Montmagny, Roberval, Ste-Marie, St-Félicien, St-Lin (2003) et partie québécoise de Hawkesbury.
 *Saint-Lin n'était pas enquêtée avant 2003. Les données des années précédentes ne sont pas disponibles.

Actualités habitation est publié quatre fois par année pour la Province de Québec. L'abonnement annuel pour l'Actualités habitation du 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, courriel : cam_qc@schl.ca

© 2003 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, par 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.