



RÉGION MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

Survol de la situation économique



MOUVEMENT DES CAISSES DESJARDINS


Vice-présidence Études économiques
 Tél. : 418 835-2410 ou 1 866 835-8444, poste 2410
 Télécopieur : 418 835-3705
 Courriel : desjardins.economie@desjardins.com
 Internet : www.desjardins.com/economie

Première vice-présidence
 Direction financière
 du Mouvement des caisses Desjardins

COLLABORATEURS
François Dupuis

Vice-président et économiste en chef
 514 281-2336
francois.dupuis@desjardins.com

Yves St-Maurice

Directeur et économiste en chef adjoint
 514 281-7009
yves.st-maurice@desjardins.com

Mario Couture

Directeur et économiste principal;
 responsable du document
 418 835-8444, poste 4425
mario.couture@desjardins.com

Joëlle Noreau

Économiste principale
 418 835-8444, poste 3764
joelle.noreau@desjardins.com

Louis Gagnon

Économiste
 418 835-8444, poste 8475
louis.gagnon@desjardins.com

AUTRE COLLABORATEUR
Edith Laferrière

Commis spécialisée à l'édition et relecture

MISE EN GARDE :

Ce document est fondé sur des informations publiques et ne peut en aucune circonstance être utilisé ou considéré comme un engagement du Mouvement des caisses Desjardins. Bien que les informations dispensées aient été établies sur la base d'informations obtenues de sources considérées comme fiables, le Mouvement des caisses Desjardins ne garantit en aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. Les opinions ou prévisions figurant dans ce document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas les opinions de toute autre personne ou la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Cette publication est basée sur l'information disponible en juin 2009.

NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office de la langue française, nous employons dans les textes et les tableaux les symboles **k**, **M** et **G** pour désigner respectivement milliers, millions et milliards.

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	3
Des efforts qui portent fruit	
RMR de Québec	4
Le PIB réel augmentera de 0,6 % en 2009	
Marché de l'emploi	6
Le marché de l'emploi brave la récession	
Marché de l'habitation	8
Un retour vers un rythme plus soutenable	
Marché non résidentiel	10
Les chantiers seront nombreux d'ici 2010	
Économie du savoir	11
Des aménagements profitables à l'industrie de pointe	
Portrait de la RMR de Québec	12
Deux villes s'imposent	
Principaux indicateurs économiques	15

SOMMAIRE

Des efforts qui portent fruit

La croissance enviable que connaît la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec depuis le début de la décennie n'est pas le fruit du hasard. C'est l'aboutissement de plus de dix ans d'efforts pour se sortir de son image de région choyée par la présence de la fonction publique et une volonté de diversifier ses activités. L'expansion du secteur de l'assurance, la multiplication des centres de recherche et la croissance de sociétés innovantes permettent ainsi de soutenir la création d'emplois, de stimuler l'investissement et d'attirer de nouveaux résidents sans renier la vocation touristique et le caractère administratif de la région.

L'énergie déployée pour diversifier l'économie régionale a un effet d'entraînement sur les divers indicateurs économiques. Selon les prévisions retenues pour 2009, la RMR de Québec affichera une croissance de son PIB réel de 1,0 %, laissant ainsi entrevoir qu'elle n'entrera pas en récession. Le marché de l'emploi demeurera en hausse, alors que 2 000 nouveaux postes seront créés. Toutefois, le taux de chômage augmentera quelque peu, soit autour de 5,5 % (4,6 % en 2008), en raison d'une hausse plus rapide de la population active (travailleurs et chercheurs d'emploi) que de l'emploi. De son côté, le marché de l'habitation continuera de ralentir graduellement, mais les mises en chantier et le marché de la revente demeureront à des niveaux historiquement élevés. L'ensemble de ces facteurs permettra donc de soutenir l'investissement dans la région. Plusieurs projets majeurs sont présentement en cours ou en attente de certaines approbations. La valeur des plus importants pourrait atteindre environ 3,6 G\$.

Pour assurer ce dynamisme, la RMR aura besoin de l'appui de ses deux pôles que sont les villes de Québec et de Lévis. À cet effet, celle de Québec ne peut se contenter des effets d'entraînement générés par les célébrations du 400^e anniversaire de sa fondation. Déjà, en seconde moitié de 2008, plusieurs travaux d'infrastructures ont démarré, alors que d'autres attendent le feu vert pour 2009 et 2010. Certains chantiers visent à combler la rareté d'édifices à bureaux (Sainte-Foy, Lebourgneuf, Quartier Saint-Roch, etc.), à revitaliser certaines artères (d'Estimauville), à remplacer des équipements désuets (complexes sportifs) ou à attirer de nouvelles entreprises via l'agrandissement des parcs industriels et technologiques.

De son côté, la ville de Lévis affirme de plus en plus sa présence. Elle profite, entre autres, des efforts pour relancer l'industrie touristique, par l'agrandissement de son parc hôtelier et la présence d'un centre de congrès. L'aménagement de nouveaux espaces commerciaux, industriels et institutionnels stimule le lancement de projets de construction majeurs. De plus, le secteur manufacturier de pointe fait progressivement sa place et encourage les échanges avec le milieu de la recherche universitaire.

Malgré leur petite taille, les municipalités qui entourent Québec et Lévis seront mises à contribution pour assurer la croissance économique de la RMR. Plusieurs d'entre elles connaissent une activité résidentielle et commerciale plus soutenue, en raison des retombées de l'étalement urbain. De nouveaux services publics (soins de santé, garderies, parcs, routes, etc.) se déploient afin de répondre aux besoins grandissants de leur population.

La RMR n'est pas complètement immunisée à l'égard de la crise économique et financière actuelle. Toutefois, elle a su mettre en valeur, au cours des dernières années, de nouveaux créneaux qui lui permettent actuellement de soutenir sa croissance dans un contexte de récession mondiale. La région poursuivra ses efforts en 2009 et 2010 où d'éventuels projets à l'étude offriront d'autres perspectives d'investissement et d'emploi d'ici 2011. Pour obtenir les résultats espérés, les secteurs privés et publics devront agir de concert afin de faciliter les échanges, de créer des événements rassembleurs et d'assurer un partage équitable des retombées économiques.

RMR DE QUÉBEC

Le PIB réel augmentera de 1,0 % en 2009

La récession en cours au Canada n'épargne aucune région métropolitaine au pays. Celles de Montréal et de Toronto, par exemple, sont touchées par la réduction du commerce mondial et d'importantes restructurations de grandes sociétés. De leur côté, les régions plus à l'ouest subissent la baisse des prix des matières premières qui a non seulement renversé l'effet de richesse, mais aussi engendré des retards et des annulations dans les importants investissements privés du secteur de l'énergie. Toutefois, la RMR de Québec résiste encore. La présence importante du secteur public, la réalisation de chantiers non résidentiels majeurs et le développement grandissant de l'industrie de pointe contribuent à soutenir l'expansion de son économie.

LA PLUS FORTE CROISSANCE AU PAYS EN 2008

Le PIB réel de la RMR de Québec a augmenté de 1,9 % en 2008, comparativement à des hausses de 0,5 % au Canada et de 1,0 % au Québec. Il affichait même une progression supérieure à celles des autres régions métropolitaines plus importantes au pays, dont Edmonton (+1,5 %), Calgary (+1,3 %) et Montréal (+1,0 %). Plusieurs secteurs ont contribué à soutenir les piliers économiques de la RMR de Québec l'an dernier. L'industrie de la construction s'est démarquée avec la réalisation de nouvelles tours à bureaux. Les célébrations du 400^e anniversaire de la ville de Québec ont donné de la vigueur à l'industrie touristique. De plus, de nombreux créneaux d'excellence sont demeurés en croissance, dont ceux axés sur les finances, les assurances, les sciences de la vie, la fabrication de matériaux composites et de produits électriques, de même que les technologies de l'information et des communications.

La bonne tenue de la RMR de Québec en 2008 a entraîné la création de 6 000 emplois par rapport à 2007. Ces gains peuvent sembler modestes en regard de ceux de Toronto (+55 100 emplois), de Montréal (+29 400 emplois) et de Calgary (+24 000 emplois), mais ils demeurent importants, toutes proportions gardées. Notons également que le taux de chômage est descendu à un creux historique de 4,6 % en 2008, contre 5,0 % en 2007. Québec s'est rapproché,

notamment, des niveaux observés dans certaines grandes villes de l'ouest, dont celui de 4,3 % à Vancouver.

Par ailleurs, le revenu personnel disponible par habitant s'est maintenu en hausse à Québec l'an dernier. Il était de 28 272 \$, une augmentation annuelle de 5,5 %. La région a accentué son avance sur Montréal (26 739 \$) et s'est rapprochée de Vancouver (28 416 \$). Soulignons que l'amélioration de l'emploi et du revenu moyen après impôts a eu un impact positif sur les ventes au détail dans la RMR de Québec en 2008. Elles ont progressé de 5,6 % par rapport à 2007. La région surpassait ainsi les croissances observées chez ses consoeurs d'Ottawa (+5,0 %) et de Toronto (+4,1 %).

QUÉBEC ÉVITERA LA RÉCESSION EN 2009

La RMR de Québec n'est pas totalement immunisée contre la récession. D'ailleurs, cette contraction de l'économie pourrait être aussi douloureuse, sinon plus, que celle observée au début des années 1990. Cependant, la région possède des atouts qui lui permettront de soutenir sa croissance économique. En effet, le PIB réel devrait croître de 1,0 % cette année, contre une baisse prévue de 2,9 % au Canada et de 1,8 % au Québec. À l'exception d'Ottawa, où l'économie demeurera presque stable (+0,2 %), les autres régions métropolitaines connaîtront une contraction de leur économie, dont Toronto (-1,6 %), Vancouver (-0,9 %) et Montréal (-0,5 %).

Outre la réalisation de plusieurs chantiers, la RMR de Québec pourrait profiter d'un autre atout pour soutenir sa croissance. Elle est, entre autres, formée des villes de Lévis et de Québec qui se sont classées respectivement au deuxième et au troisième rangs des meilleures villes pour faire des affaires au Canada en 2008 selon le Canadian Business Magazine. En effet, ces deux agglomérations se sont distinguées puisqu'elles offrent des coûts d'implantation très concurrentiels, un bassin de main-d'oeuvre qualifiée et un niveau de vie abordable. L'objectif d'occuper et de maintenir le premier rang ne peut que stimuler davantage l'économie de l'ensemble de la région.

Graphique 1 – Croissance du PIB réel

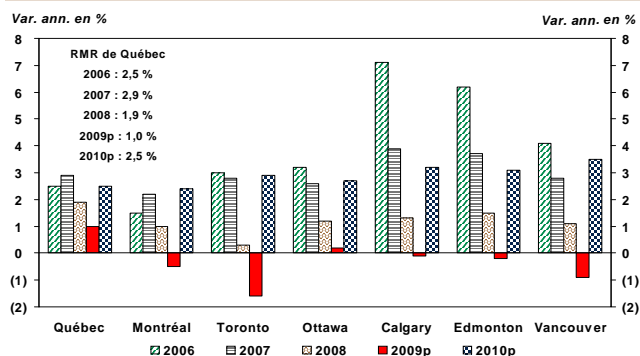


Tableau 1

Liste des grands employeurs importants

<i>Employeurs</i>	<i>Nombre d'employés</i>
Centre hospitalier universitaire de Québec	10 000 - 12 000
Mouvement Desjardins	8 500 - 9 500
Université Laval	7 000 - 8 000
Base des Forces canadiennes Valcartier	4 500 - 5 500
Commission scolaire de la Capitale	3 500 - 4 500
Centre hospitalier Robert-Giffard	2 500 - 3 500
Commission scolaire des Premières-Seigneuries	1 500 - 2 500
Hydro-Québec	1 500 - 2 500
Société de l'assurance automobile du Québec	1 500 - 2 500
Bell Canada	1 000 - 2 000
Commission scolaire des Découvreurs	1 000 - 2 000
Hôpital Laval	1 000 - 2 000
Hôtel-Dieu de Lévis	1 000 - 2 000

Sources : Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

Tableau 2

Liste des chantiers importants en cours ou annoncés

<i>Valeur (M\$)</i>	<i>Secteurs</i>	<i>Propriétaires</i>	<i>Type de constructions</i>	<i>Fin</i>
1 000,0	St-Romuald	Ultramar	Augmentation de la capacité de production	2012
840,0	Lévis	Rabaska	Construction d'un port méthanier	nd
735,0	Québec	Hôtel-Dieu de Québec	Centre d'oncologie	2012
250,0	D'Estimauville	Université Laval et Robert-Giffard	NeuroCité	2018
90,0	Québec	Musée National des Beaux-Arts du Québec	Agrandissement du Musée	2013
81,0	Ste-Foy	Université Laval	Agrandissement et rénovation «Pavillon Ferdinand-Vandry»	2009
80,0	Québec	La Capitale immobilière MFQ	Immeuble à bureaux (225 000 pi ²)	2012
75,0	Lebourgneuf	Galerias de la Capitale	Agrandissement	2010
74,0	Ste-Foy	Cominar	Immeuble à bureaux (Tour 1)	2010
57,0	Québec	Ville de Québec	Modernisation de l'incinérateur municipal	2009
55,0	Loretteville	Aéroport de Québec	Modernisation des installations	2010
50,0	Ste-Foy	Simons et Ivanhoé	Agrandissement du magasin (53 000 pi ²)	2010
50,0	Lévis	Desjardins Sécurité financière	Parc d'affaires Desjardins (350 000 pi ²)	2015
41,0	Ste-Foy	La Capitale immobilière MFQ	Immeuble à bureaux «Le Delta 3» (150 000 pi ²)	2009
40,0	Val-Bélair	Technopôle Défense et Sécurité	Centre d'insertion technologique	2012
30,0	Lebourgneuf	Immostar	Immeuble à bureaux «Place de l'Escarpe» (150 000 pi ²)	2010
30,0	Québec	SOLIM	Immeuble à bureaux «Télus» (145 000 pi ²)	2010
29,0	Québec	ExpoCité	Agrandissement du Centre de foires	2010
27,0	Lebourgneuf	Corporation Immobilière Cagim	Complexe Lebourgneuf (216 000 pi ²)	2009
25,7	Parc Technologique	MAPAQ	Laboratoire d'expertise en pathologie animale	2010
25,5	Québec	CHAUQ	Agrandissement de l'hôpital l'Enfant-Jésus	2009
20,0	Lévis	Davie Québec	Modernisation et achat d'équipements	2010
20,0	Québec	Coopérative des consommateurs de Lorette	Construction d'immeubles	2011
16,0	Québec	GM Développement	Immeuble à bureaux (110 000 pi ²)	2010
15,0	Québec	Fondation CSN	Immeuble à bureaux (60 000 pi ²)	2009
13,0	Québec	Grand Théâtre	Agrandissement	2013

Sources : Commission de la construction du Québec, Ville de Lévis, Ville de Québec, Groupe Altus et Desjardins, Études économiques

MARCHÉ DE L'EMPLOI

Le marché de l'emploi brave la récession

Le marché de l'emploi se porte bien dans la région de Québec. En 2008, il s'est créé 6 000 nouveaux postes par rapport à 2007. Le taux de chômage est descendu à un niveau historiquement bas de 4,6 % et le taux d'emploi a atteint un sommet de 64,1 %. La région enregistrait ainsi un bien meilleur bilan que sa consœur montréalaise, qui affichait une perte de 2 500 emplois et un taux de chômage de 7,5 %.

2008 : UNE ANNÉE MITIGÉE

Malgré un bilan positif, la dernière année n'a pas été de tout repos pour la grande région de Québec. Des usines manufacturières importantes ont fermé au cours de l'année, dont Crocs, AGC Flat Glass et Abitibi-Bowater, entraînant la mise à pied de plusieurs centaines de travailleurs. Le secteur des services n'a pas été épargné lui non plus. Des postes ont été abolis du côté des télécommunications, notamment en raison de certains changements au réseau de Télévision Quatre-Saisons.

Toutefois, d'autres secteurs ont pris la relève. La réalisation de nombreux chantiers commerciaux et d'immeubles à bureaux, combinée à un secteur résidentiel encore dynamique, a ouvert de nouvelles opportunités de carrière dans le domaine de la construction. À cet effet, il s'est créé 7 500 nouveaux postes en 2008 par rapport à 2007. Les célébrations entourant le 400^e anniversaire de la ville de Québec ont permis de maintenir, voire même créer, plusieurs postes dans les milieux de l'hébergement, de la restauration et du tourisme. Quant à la ville de Lévis, son expansion économique s'est poursuivie et s'est traduite par un accroissement de

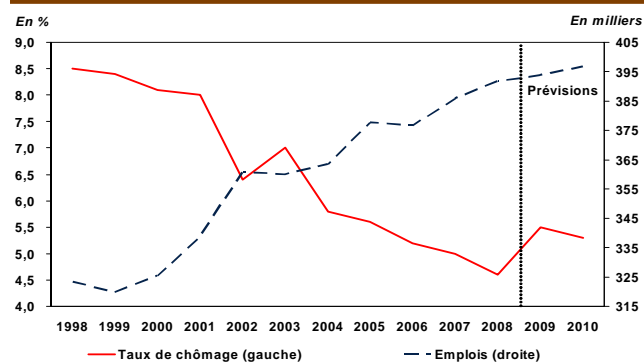
l'embauche dans divers domaines liés aux services (Centre de congrès et d'expositions, hôtels, restaurants, commerces, immeubles à bureaux, centres de loisirs, etc.). De plus, la relance du chantier maritime Davie Québec a contribué à modérer l'ampleur des pertes totales d'emplois manufacturiers. Notons que 1 300 travailleurs ont perdu leur poste dans l'industrie de la fabrication dans la RMR de Québec entre 2007 et 2008.

UN DÉPART EN LION POUR 2009

La RMR de Québec surprend par ses résultats au premier trimestre de 2009. En effet, il s'est créé 12 700 emplois par rapport à la même période en 2008. De plus, le taux de chômage a atteint 5,2 %, contre 6,0 % l'an dernier. Les principaux gains ont été réalisés du côté des services (+17 900 emplois) et de la construction (+6 000 emplois), atténuant ainsi le repli du secteur manufacturier (-8 500 emplois).

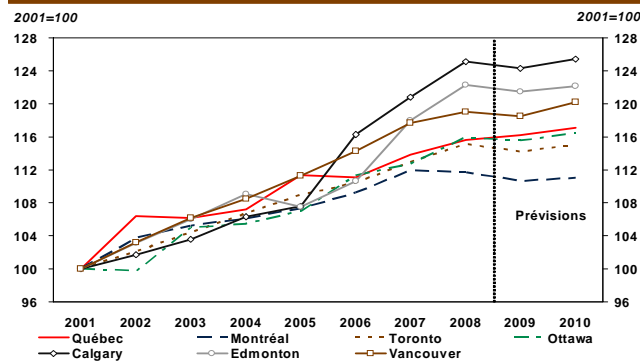
Selon les perspectives retenues, ce bon début d'année permettrait à la RMR de Québec d'enregistrer un gain total de 2 000 emplois en 2009 par rapport à 2008. Pour sa part, le taux de chômage terminerait l'année à un niveau de 5,5 %. Bien que la région demeurera vraisemblablement dans un contexte de plein emploi et qu'elle semble en mesure de faire face à la récession, des mises à pied sont envisagées dans divers domaines. La baisse de production de certains fabricants, découlant de la diminution des nouvelles commandes, entraînera des réductions de personnel. Soulignons que le ralentissement de l'activité manufacturière risque de modérer certains travaux de recherche et développement.

Graphique 2 – Taux de chômage et création d'emplois



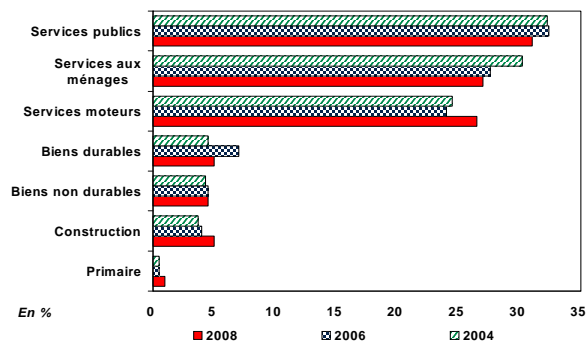
Sources : Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 3 – Croissance de l'emploi



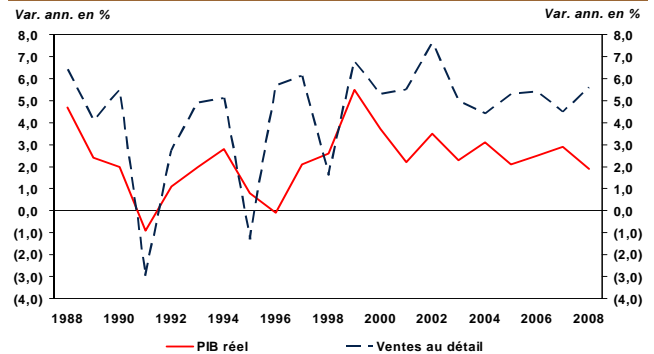
Sources : Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 4 – Répartition de l'emploi total



Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 6 – Croissance des ventes au détail



Sources : Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

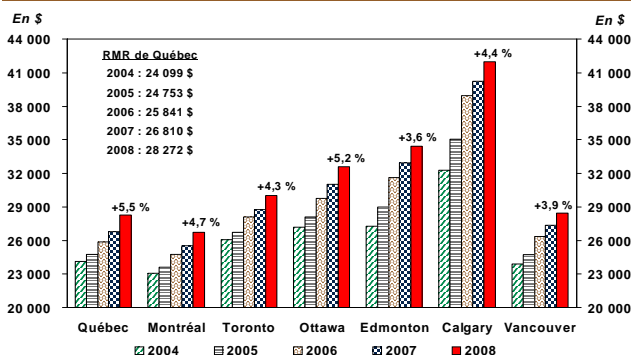
Le marché du travail de la RMR de Québec n'est donc pas à l'abri des contrecoups de la crise économique et financière actuelle. Cependant, les efforts entrepris au début de la décennie pour diversifier l'économie régionale atténueront l'ampleur des mauvaises nouvelles. Le secteur de l'économie du savoir, entre autres, profitera de l'implantation et de l'expansion d'entreprises dans le Parc Technologique du Québec. La croissance des sociétés financières et d'assurances continuera de stimuler la demande de travailleurs, qui est d'ailleurs estimée à plus de 3 000 d'ici 2014. Ceux de la construction n'auront pas le temps de chômer en raison des travaux majeurs en cours, notamment du côté des immeubles à bureaux, des infrastructures urbaines (routes, aqueducs, etc.) et même résidentiels. Pour sa part, l'industrie touristique profitera des retombées de l'an dernier et de la tenue de nouveaux événements d'envergure, dont celui du Cirque du Soleil. Une fois de plus, des postes seront à combler en hébergement et en restauration, de même que du côté des arts et de la culture.

Le secteur commercial pourrait aussi contribuer à stimuler le besoin de main-d'oeuvre cette année. Peu de nouveaux établissements s'ajouteront en 2009. Toutefois, la croissance des ventes au détail (+5,6 % en 2008) et la progression soutenue du revenu personnel disponible par habitant (+5,5 % en 2008) laissent entrevoir un rythme de consommation encore assez rapide à Québec.

D'ICI LA FIN DE LA DÉCENNIE

Les perspectives d'emploi devraient continuer à s'améliorer en 2010 et 2011, à mesure que les effets de la récession se dissiperont. Selon nos prévisions, plus de 5 000 nouveaux postes seront créés dans la RMR de Québec durant cette période. Tout d'abord, plusieurs remplacements seront à combler en raison du départ d'une importante cohorte de travailleurs plus âgés. Selon les estimations de la Régie des rentes du Québec, leur nombre était estimé à 51 000 départs à la retraite entre 2008 et 2012. Deuxièmement, un important défi attend la région dans le futur, soit celui d'être en mesure d'assurer un bassin de main-d'oeuvre qualifiée suffisant. En effet, l'expansion de l'économie du savoir et du secteur industriel de pointe provoquera un accroissement de la demande de travailleurs spécialisés pour assurer leur rendement et leur croissance. À cet effet, les milieux des affaires et de l'enseignement devront continuer à travailler ensemble pour assurer une formation adéquate de la relève. De plus, des démarches pour attirer des travailleurs étrangers ne devront pas être exclues pour combler des besoins spécifiques.

Graphique 5 – Revenu personnel disponible par habitant



Sources : Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

MARCHÉ DE L'HABITATION

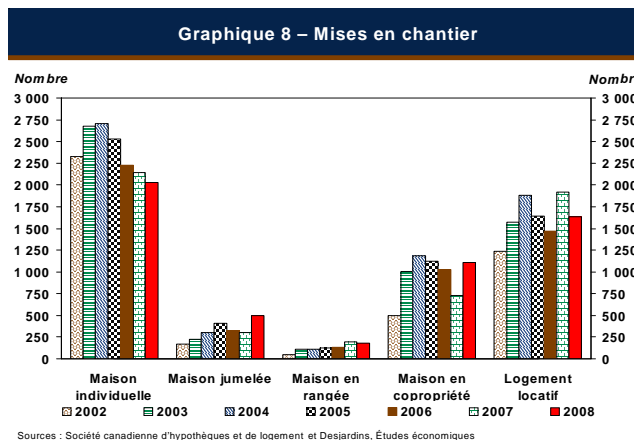
Un retour vers un rythme plus soutenable

La région métropolitaine de Québec a affiché une grande constance au chapitre du marché de l'habitation entre 2002 et 2008. À l'image du Québec, elle a profité d'un boum domiciliaire durant cette période, mais les mises en chantier et le marché de la revente n'ont pas enregistré de variations démesurées. La construction résidentielle a évolué à l'intérieur d'un intervalle compris entre 4 300 et 6 200 unités, alors que le nombre de ventes de propriétés existantes a varié entre 7 000 et 8 110 unités.

En 2008, les conditions d'emprunt favorables, la formation de nouveaux ménages, la création d'emplois soutenue et la hausse du revenu personnel disponible par habitant (+5,5 %) ont contribué à soutenir l'activité résidentielle. La réalisation de projets domiciliaires d'ampleur en périphérie des centres-villes de Québec et de Lévis a aussi alimenté ce dynamisme dans le domaine domiciliaire de la région métropolitaine. Il s'est donc construit 5 457 nouvelles unités l'an dernier, contre 5 284 en 2007. De plus, le marché de la revente a enregistré 8 003 ventes de propriétés existantes, affichant ainsi un léger repli en regard du sommet atteint en 2007 (8 110 ventes).

2009 : UN RALENTISSEMENT EN VUE

L'activité domiciliaire profitera encore de la présence de plusieurs facteurs favorables dans la RMR de Québec en 2009. Les taux hypothécaires historiquement bas, par exemple, allégeront les paiements mensuels des ménages. En mai, les taux affichés pour un terme de un an et de cinq ans étaient respectivement de 3,95 % et de 5,25 %, se situant sous les seuils historiques enregistrés en 2004. De nouveaux projets de logements locatifs, de même que de maisons jumelées et en rangée, démarreront puisque la demande reste

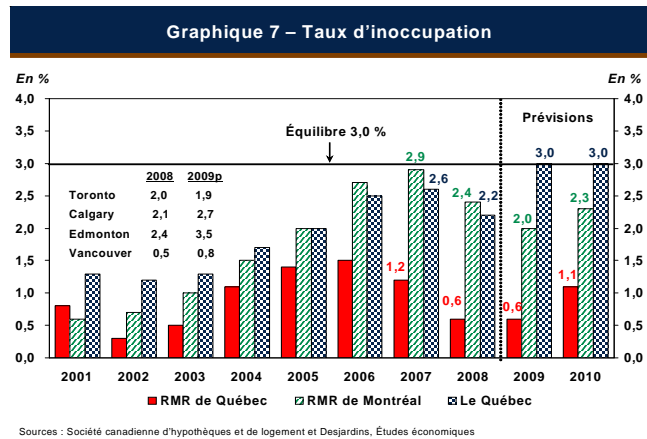


supérieure à l'offre d'unités existantes disponibles. En effet, le taux d'inoccupation locatif était seulement de 0,6 % en 2008, sous l'équilibre de 3,0 % fixé par la SCHL. De plus, la région a enregistré un ratio de 3 vendeurs pour 1 acheteur au quatrième trimestre de 2008 pour les propriétés jumelées et en rangée, alors que l'équilibre se situe entre 8 et 10 vendeurs pour un acheteur.

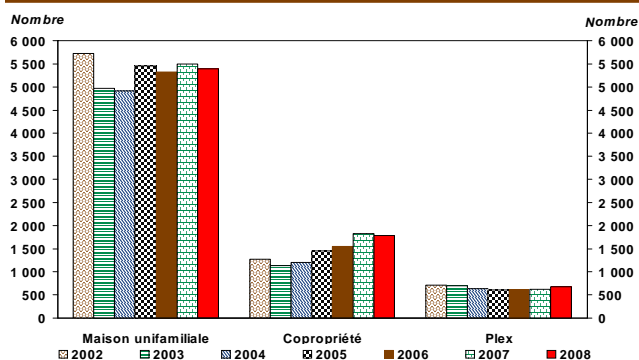
Toutefois, l'activité résidentielle ne pourra pas éviter les effets de la récession. Les mises en chantier et le marché de la revente perdront donc de la vigueur en 2009, mais ils seront loin de connaître un profond marasme. La construction pourrait ralentir de 26,7 % par rapport à 2008, pour atteindre 4 000 nouvelles unités. Quant au nombre de ventes de maisons existantes, il diminuera de 7,5 %, pour s'approcher de 7 400 unités. La région reviendra ainsi près des niveaux observés en 2002.

LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES DIMINUERA

La construction résidentielle ralentira particulièrement du côté de la maison individuelle, de la copropriété et des appartements dans la région métropolitaine de Québec en 2009. La demande pour la propriété individuelle a d'ailleurs commencé à s'essouffler. Selon l'information tirée du premier trimestre de cette année, le nombre de maisons neuves invendues a franchi la barre des 100 unités (130 unités), contre 76 à la même période en 2008. De plus, les acheteurs potentiels deviennent de plus en plus sensibles aux coûts de construction élevés et à la rareté de terrains disponibles abordables, notamment à proximité des centres-villes de Québec et de Lévis.



Graphique 9 – Marché de la revente



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

Pour la copropriété et le logement locatif, plusieurs projets démarrés en 2008 se poursuivront cette année. Cependant, les promoteurs pourraient attendre une amélioration du contexte économique avant de lancer de nouveaux chantiers. Loin de s'effondrer, l'activité pour ces deux types d'habitations devrait reprendre de la vigueur en 2010. La copropriété reste une alternative intéressante pour les jeunes ménages qui désirent acquérir une propriété et à ceux plus âgés qui souhaitent demeurer propriétaires sans les obligations d'une propriété individuelle. De son côté, la pénurie de logements locatifs est bien réelle, en raison du taux d'inoccupation de 0,6 % enregistré en 2008.

À l'inverse, les mises en chantier maintiendront le rythme du côté de la maison jumelée et en rangée. Les taux d'emprunt favorables et le marché existant à l'avantage des vendeurs contribuent à la popularité de ces types d'habitations. De plus, ils offrent parfois une porte d'entrée plus abordable que la maison individuelle pour les nouvelles familles qui désirent devenir propriétaires.

LA REVENTE S'ESSOUFFLE

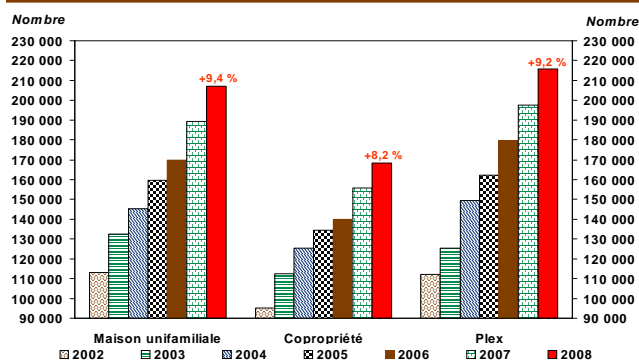
Le marché peu abordable aura finalement freiné la croissance du secteur de la revente à Québec en 2008. En effet, le nombre de ventes s'est essoufflé quelque peu pour atteindre 8 003 unités, contre un sommet de 8 110 unités en 2007. Selon l'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD), le revenu disponible moyen des ménages de la RMR de Québec excédait de 50,9 % le revenu exigé par les prêteurs hypothécaires pour financer l'achat d'une résidence au prix moyen à la fin de 2008, contre une moyenne historique de 80,9 % (voir le graphique 11 ci-dessous). Bien que l'IAD s'est amélioré au premier trimestre de 2009 (64,5 %), le marché est demeuré peu abordable en raison de l'accroissement encore soutenu du prix moyen (+6,9 % en regard du premier trimestre de 2008).

Les ventes de maisons individuelles ont ralenti de 2,0 % entre 2007 et 2008. Le repli se poursuivra en 2009, notamment à cause de la progression encore élevée des prix. L'an dernier, une propriété individuelle s'échangeait autour de 207 115 \$, une majoration annuelle de 9,5 %. Une baisse du nombre de ventes du côté des plex n'est également pas exclue en 2009, et ce, malgré une hausse annuelle de 7,7 % enregistrée en 2008. La croissance encore soutenue des prix (+9,2 % entre 2007 et 2008) amènera certains acheteurs à reporter leur décision d'achat. Pour la copropriété, les ventes ont commencé à baisser l'an dernier (-2,4 % par rapport à 2007). Bien que le coût d'achat demeure plus abordable que les autres types d'habitations (168 382 \$ en 2008), le rythme des ventes est ralenti, entre autres, par le nombre réduit de propriétés disponibles à vendre.

PRÉVISIONS POUR 2010 ET 2011

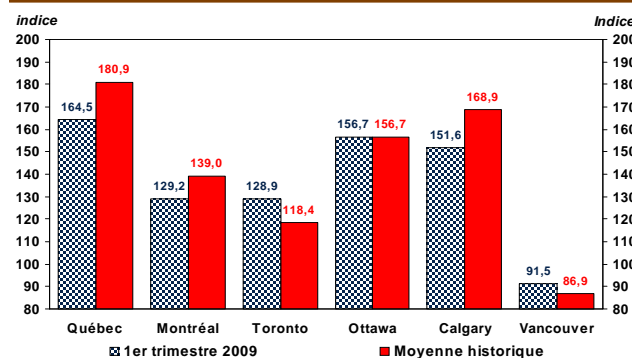
Selon les perspectives retenues, la RMR de Québec comptera un total de 8 000 mises en chantier et de 14 000 ventes de propriétés existantes en 2010 et 2011. Le marché de l'habitation ne devrait donc pas s'effondrer. Il profitera de la reprise de l'activité économique qui aura un effet positif sur la confiance des constructeurs et des acheteurs potentiels.

Graphique 10 – Prix moyen de vente



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 11 – Indice d'abordabilité Desjardins



Source : Desjardins, Études économiques

MARCHÉ NON RÉSIDENTIEL

Les chantiers seront nombreux d'ici 2010

Les chantiers non résidentiels sont nombreux et diversifiés dans la RMR de Québec. Le secteur industriel, entre autres, profite de l'expansion du Parc Technologique et de l'aménagement de parcs industriels. D'autres projets attendent des approbations avant de démarrer au cours de 2009 ou de 2010, dont l'aménagement de l'Innoparc et du Parc industriel Bernières, de même que la modernisation des installations d'Ultramar et de la Gare Joffre. Le secteur commercial démontre aussi un certain dynamisme après une période d'accalmie dans les années 1990. Cependant, c'est la construction d'immeubles à bureaux qui retient principalement l'attention. Le besoin d'espaces disponibles stimule ainsi la réalisation de plusieurs projets.

UNE PÉNURIE D'IMMEUBLES À BUREAUX

Les grues font de plus en plus partie du paysage de la RMR de Québec. La réalisation de plusieurs immeubles à bureaux contribue principalement à leur présence, notamment en raison de la rareté d'espaces disponibles. Au premier trimestre de 2009, le taux d'inoccupation immobilier était de 2,9 % à Québec, sous l'équilibre fixé à 10,0 %. La région enregistrait ainsi le plus faible taux à l'égard des autres grandes villes du pays. De plus, le coût abordable de location est un atout majeur pour attirer de nouveaux locataires. En moyenne, il en coûtait 10,51 \$ le pied carré au premier trimestre de 2009 à Québec, contre 15,68 \$ à Montréal, 17,28 \$ à Toronto et 29,85 \$ à Calgary.

Plus d'une dizaine de projets de tours à bureaux sont présentement en construction dans le Quartier St-Roch, l'arrondissement de Ste-Foy, le secteur Lebourgneuf et le centre-ville de Lévis. D'ici 2010, ils permettront d'ajouter plus de 1 million de pieds carrés et de générer près de 300 M\$ d'investissements. La plupart des édifices en construction

sont de classe A, là où les besoins sont les plus importants dans ce marché. Le taux d'inoccupation était de 1,4 % pour cette catégorie d'immeuble au premier trimestre de 2009, le plus faible au pays.

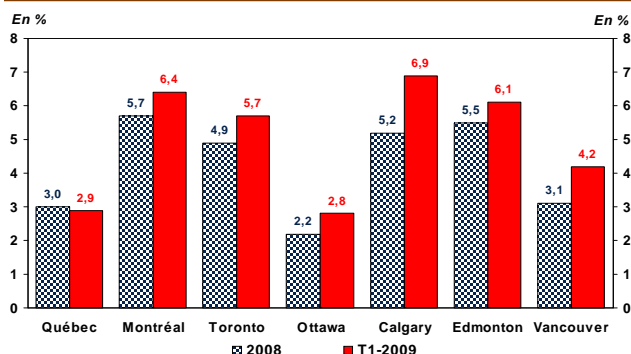
Les projets en cours permettront de loger ou de regrouper des travailleurs, notamment du côté de Beenox, du Mouvement Desjardins, de Télus, de La Capitale, de la CSN et du Groupe Promotuel. D'autres espaces à bureaux seront éventuellement occupés par des firmes d'ingénieurs, d'avocats, de comptables et par d'autres services professionnels.

D'AUTRES PROJETS À VENIR

La réalisation des chantiers en cours devrait faire progresser le taux d'inoccupation autour de 7,0 % d'ici 2011. Malgré cette hausse, la rareté d'édifices à bureaux subsistera à Québec, entraînant ainsi la construction de nouveaux projets à moyen terme. Le gouvernement du Québec, par exemple, prévoit agrandir le siège social de la Société de l'assurance automobile du Québec. Desjardins Sécurité financière poursuivra le développement du Parc d'affaires Desjardins à Lévis. Ce dernier pourrait comprendre 10 nouveaux édifices d'ici 2015 qui s'ajouteront aux deux déjà existants. De son côté, La Capitale a obtenu l'approbation des autorités municipales pour accroître l'espace de l'actuel siège social situé sur la rue St-Amable. De plus, le gouvernement fédéral prévoit construire deux immeubles à bureaux pour regrouper ses employés.

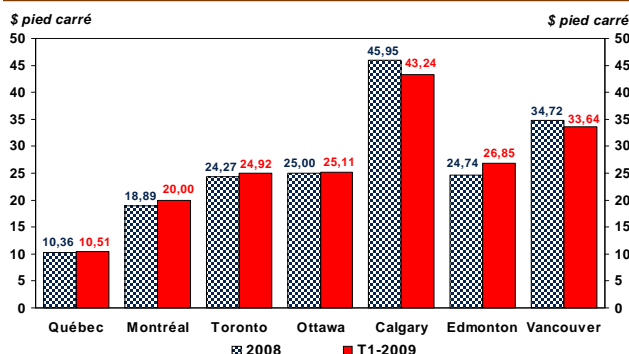
Le dynamisme non résidentiel n'est pas sans effet pour la région de Québec. Il permet de générer de nouvelles sources d'investissement et de stimuler le marché de l'emploi. Il s'agit de bonnes nouvelles pour les fournisseurs de services et de matériaux.

Graphique 12 – Taux d'inoccupation des édifices à bureaux



Sources : CB Richard Ellis, Groupe Altus et Desjardins, Études économiques

Graphique 13 – Évolution du loyer net moyen des édifices à bureaux



Sources : CB Richard Ellis, Groupe Altus et Desjardins, Études économiques

ÉCONOMIE DU SAVOIR

Des aménagements profitables à l'industrie de pointe

L'ensemble des services publics occupe une place prépondérante dans la région métropolitaine de Québec. Il regroupe actuellement, plus de 30,0 % des emplois et des investissements, soit une proportion qui a diminué depuis près de 10 ans (35,0 %). Tout en maintenant cet acquis, la région s'est engagée au début de la décennie à réduire sa dépendance envers les emplois dans la fonction publique. Elle a choisi d'orienter son économie vers le savoir et la production de biens à forte valeur ajoutée. Cette décision a permis de développer une expertise régionale et de créer un environnement favorable à la croissance de créneaux particuliers.

PARC TECHNOLOGIQUE DU QUÉBEC

Inauguré en 1999, le Parc Technologique du Québec fait preuve de leadership dans la région. Il compte aujourd'hui 95 centres de recherche et entreprises axés sur des créneaux particuliers, dont l'optique, la photonique, l'électronique, les sciences de la vie, les nouveaux matériaux, de même que les technologies de l'environnement, de l'information et du bois. L'ensemble de ces activités donne du travail à près de 5 000 personnes, une croissance appréciable par rapport à 1999 (2 300 emplois).

Présentement, le Parc Technologique affiche un taux d'occupation de 94,0 %. Cette proportion continuera de croître en 2009 puisque deux entreprises, soit Corporation scientifique Claisse et Optel Vision déménageront dans leur propre édifice. De plus, une nouvelle société, SilliCycle, s'installera à Québec. Ces trois chantiers généreront des investissements de 19,0 M\$. Deux autres projets axés sur les sciences de la vie sont aussi en cours de négociation et permettraient de générer des dépenses d'environ 30,0 M\$.

INNOPARC DE LÉVIS

Considérant la rareté d'espace existant, les responsables du Parc Technologique du Québec se sont associés avec la ville de Lévis pour développer l'Innoparc. Une superficie de 5 millions de pieds carrés a été achetée sur le territoire lévisien pour implanter de nouvelles entreprises axées sur l'efficacité énergétique, la robotique industrielle, les aliments fonctionnels, la logistique des transports, l'agroalimentaire et les biotechnologies. Plusieurs travaux d'aménagement seront réalisés en 2009 afin de faciliter l'accueil des nouveaux locataires dès 2010. De plus, ce parc aura la particularité que toute nouvelle infrastructure devra respecter des normes environnementales plus sévères autant pendant l'étape de la construction que lors de l'occupation des bâtiments.

TECHNOPÔLE DÉFENSE ET SÉCURITÉ

Le Technopôle Défense et Sécurité a véritablement pris son envol en 2006. Situé sur la base militaire de Valcartier, il est le plus important centre de recherche et développement de la Défense nationale du Canada. Il compte 80 entreprises et six centres de recherche. De plus, il regroupe plus de 6 000 emplois. Les principaux créneaux développés sont le matériel de défense, la sécurité et la protection civile.

TIC, FINANCES ET ASSURANCES

Les technologies de l'information et des communications (TIC), les services financiers de même que les services d'assurances prennent également de l'ampleur dans la RMR de Québec. Tout d'abord, la ville de Québec et le gouvernement provincial ont facilité l'implantation d'entreprises axées sur les TIC dans le quartier St-Roch. Des PME et de grandes entreprises (Ubisoft, CGI, Beenox, etc.) sont venues s'installer et d'autres emboîtent présentement le pas. À cet effet, Télus procède, non loin de là, à la transformation d'un ancien bureau de poste en un immeuble à bureaux afin de regrouper plus de 300 de ses employés dispersés dans la province. L'expansion du secteur des TIC a des retombées directes pour la région. Récemment, il a entraîné la création de l'École nationale en divertissement interactif afin d'assurer une relève qualifiée dans l'industrie des jeux vidéo.

Quant aux services financiers et d'assurances, la région de Québec compte six grands sièges sociaux, dont celui du Mouvement Desjardins, de La Capitale, de l'Industrielle Alliance, de SSQ Groupe financier, du Groupe Promutuel et de l'Union Canadienne Compagnie d'Assurances. Toutes en expansion, ces grandes institutions contribuent à accélérer les investissements et la création d'emplois dans la région. D'ailleurs, ils comptaient plus de 9 000 travailleurs en 2009 et ils prévoient l'embauche de 3 000 autres personnes d'ici 2014.

NEUROCITÉ

Le projet est encore à l'état embryonnaire, mais la ville de Québec a été retenue par le gouvernement provincial pour l'implantation du projet NeuroCité. Celui-ci vise la création d'un complexe scientifique et médical de haut niveau. Selon l'information la plus récente, une vingtaine d'entreprises s'établiraient d'ici 2018, entraînant ainsi des investissements de 250,0 M\$.

PORTRAIT DE LA RMR DE QUÉBEC

Deux villes s'imposent

La RMR de Québec est constituée de 24 municipalités. Deux d'entre elles s'imposent particulièrement, Lévis et Québec. À elles seules, elles regroupent près de 90,0 % de la population et des emplois de la région. De plus, selon le *Canadian Business Magazine*, Lévis et Québec se retrouvent respectivement aux deuxième et troisième rangs des meilleures villes pour faire des affaires au Canada (Sherbrooke est premier). Les multiples projets d'investissement en cours pour aménager des infrastructures favorables à la qualité de vie des citoyens, à l'implantation et l'expansion d'entreprises et à la croissance de l'emploi, contribueront à maintenir ces deux agglomérations dans le peloton de tête de ce classement.

QUÉBEC MET EN VALEUR SES ATOUTS

Le secteur public occupe une place importante dans l'économie de la ville de Québec, compte tenu de son statut de capitale nationale. Il regroupe ainsi en moyenne plus de 30,0 % des emplois et des investissements, contre une proportion d'environ 25,0 % pour l'ensemble de la province. Il participe aussi activement à la croissance de l'économie de la région. Son implication prend autant la forme de contributions financières, que d'aménagement du territoire et d'appuis des différents établissements d'enseignement et de santé.

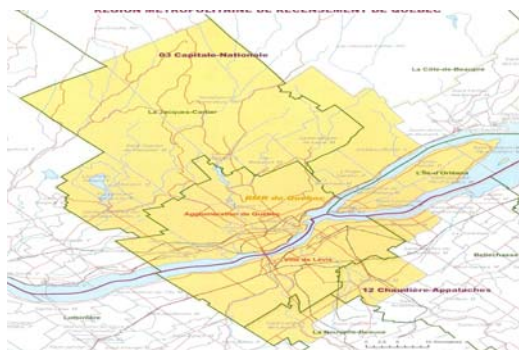
L'un des moyens retenus au cours des dernières années, pour mettre en valeur des créneaux de développement à Québec, a été d'utiliser de façon plus efficace les ressources en place. Le milieu de l'enseignement a mis l'épaule à la roue en raison de ses nombreuses institutions postsecondaires, trois cégeps, cinq collèges privés et cinq universités. Il a accentué ses ententes de partenariat avec le secteur privé, notamment pour assurer une relève qualifiée dans divers milieux spécialisés. L'industrie des jeux vidéo profite maintenant de l'appui de l'École nationale en divertissement interactif. De son côté, le secteur financier et de l'assurance compte sur le support du Centre de développement en

assurances et services financiers, qui permet aux étudiants de parfaire leurs connaissances. De plus, ces ententes s'étendent sur l'échange d'information entre les centres de recherche et le milieu industriel. Plusieurs PME axées sur les biotechnologies, l'optique photonique, les matériaux composites, les produits électroniques et la transformation d'aliments privilégient cette approche pour prendre de l'expansion et accroître leur compétitivité.

Le milieu de la santé est dynamique à Québec. Bon nombre d'hôpitaux rajeunissent leurs installations et leurs équipements afin d'offrir au personnel de la santé un environnement favorable. De plus, l'accroissement des dépenses en santé contribue à la vitalité de l'industrie pharmaceutique et des centres de recherche clinique. À cet effet, deux projets majeurs sont présentement sur la table, soit le Centre d'oncologie de l'Hôtel-Dieu de Québec (735,0 M\$) et NeuroCité (250,0 M\$).

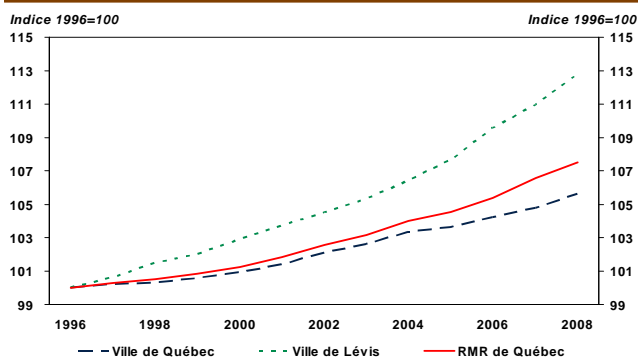
Le tourisme est un autre créneau important pour la ville de Québec et on l'a tonifié. Celle qui occupe le quatrième rang des villes canadiennes les plus visitées a particulièrement profité des festivités entourant le 400^e anniversaire de sa fondation en 2008. De nombreux rassemblements se sont

Graphique 14 – Portrait géographique de la RMR de Québec



Sources : Ministère des Affaires municipales et Desjardins, Études économiques

Graphique 15 – Croissance démographique



Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

ajoutés aux événements internationaux déjà prévus, dont le Championnat du monde de hockey, le Red Bull Crashed Ice et le Congrès eucharistique. Tous ces événements, combinés à ceux existants (Carnaval de Québec, Festival d'été de Québec, Fêtes de la Nouvelle-France, etc.) ont accru la demande de services d'hébergement et de restauration. Soulignons que le taux d'occupation hôtelier est passé de 56,0 % en 2007 à un sommet de 61,1 % en 2008.

L'industrie touristique a encore fort à faire pour accroître la visibilité internationale de la ville et attirer de nouveaux visiteurs, surtout dans un contexte de récession mondiale. Des établissements d'hébergement, de restauration et d'activités récréotouristiques font des efforts en ce sens pour augmenter leurs standards de qualité et pour répondre aux nouveaux besoins des voyageurs. Une attention particulière à la formation de la main-d'œuvre sera nécessaire afin d'assurer une relève qualifiée.

L'amélioration des infrastructures est un autre élément essentiel pour assurer la croissance de Québec. Les autorités municipales ont d'ailleurs adopté un programme triennal d'immobilisations (PTI) de près de 1,8 G\$ qui couvrira les années 2009 à 2011. Plusieurs travaux liés au réseau de transport, à l'aménagement du territoire, au respect de l'environnement, aux loisirs et à la vie communautaire deviennent nécessaires suite au boum résidentiel, à l'implantation de commerces à grande surface et à la construction d'immeubles à bureaux.

LÉVIS NE VEUT PAS ÊTRE EN RESTE

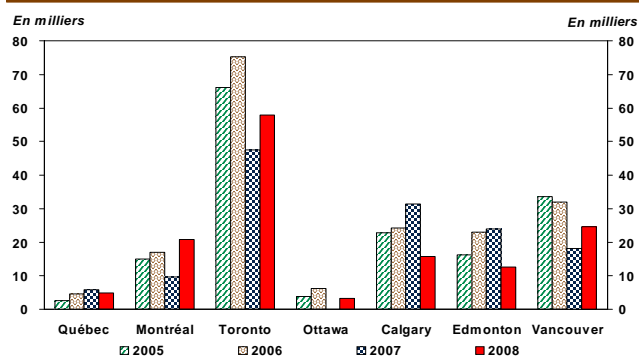
La ville de Lévis n'a rien à envier à sa consœur. Elle procède actuellement à un important repositionnement stratégique afin d'affirmer sa propre identité. Elle privilégie, entre autres, la réalisation de projets rassembleurs en partenariat avec le secteur privé. Elle met aussi la priorité sur le respect de l'environnement dans tout nouveau développement résidentiel et non résidentiel. De plus, elle s'inspire du modèle

coopératif du Mouvement Desjardins pour accroître la participation de l'ensemble de sa communauté.

L'expansion économique de Lévis repose principalement sur quatre secteurs. L'industrie touristique, qui devrait générer des investissements d'environ 40,0 M\$ entre 2007 et 2009, figure parmi ceux-ci. Quatre nouveaux hôtels ont fait leur apparition, permettant ainsi de doubler le nombre de chambres disponibles. De plus, l'ouverture officielle du Centre de congrès et d'expositions de Lévis en 2008 (38,0 M\$), réalisé en partenariat avec le secteur privé, est un atout majeur pour attirer des événements d'envergure (congrès, spectacles, etc.) et accueillir une nouvelle clientèle, notamment d'affaires. Notons que l'expansion de l'industrie touristique ne s'arrête pas là. En effet, elle doit se préparer, d'ici 2011, à célébrer trois événements majeurs, soit le 375^e anniversaire de la fondation de la Seigneurie de Lauzon, le 150^e anniversaire de la ville de Lévis et le 10^e anniversaire du premier conseil municipal de la nouvelle grande ville de Lévis. Un projet de Boîte à science est également sur la table à dessin. Ce complexe, unique en son genre dans la région, visera à éveiller l'esprit scientifique des petits et des grands.

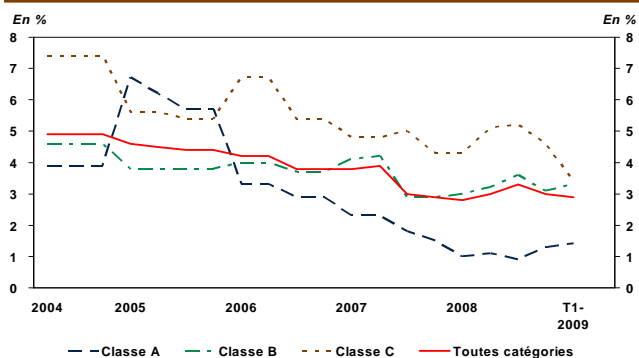
Le développement immobilier non résidentiel prend aussi de l'ampleur sur la Rive-Sud du fleuve. Le commerce de détail a repris de la vigueur, en raison de l'implantation de Power Centers. Bien que le ralentissement de l'économie modère l'élan de plusieurs promoteurs, d'autres projets commerciaux démarreront lors de la reprise puisque l'accroissement soutenu de la population exercera une hausse de la demande de biens de consommation. De nouveaux édifices à bureaux font également leur apparition à Lévis. Desjardins Sécurité financière est particulièrement actif. Il entrevoit investir 50,0 M\$ d'ici 2015 dans la création du Parc d'affaires Desjardins le long de l'Autoroute 20. Ce complexe comprendra douze nouveaux bâtiments, dont deux sont déjà terminés. Soulignons que le faible taux d'inoccupation des édifices à bureaux, soit 1,1 % au premier trimestre de 2009,

Graphique 16 – Solde migratoire



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 17 – Taux d'inoccupation des édifices à bureaux



Sources : Groupe Altus et Desjardins, Études économiques

combiné à la disponibilité de terrains et à de meilleures perspectives économiques, pourraient être favorables à d'éventuels projets à moyen terme.

Le secteur manufacturier demeure dynamique malgré un contexte peu favorable. La pétrolière Ultramar, par exemple, envisage de poursuivre ses investissements, autour de 1,0 G\$, pour moderniser ses installations et accroître sa capacité de production. Silencieux pendant plusieurs années, le chantier maritime Davie Québec reprend vie. Il détient cinq contrats fermes évalués à 635,0 M\$ américains et prévoit embaucher entre 1 000 et 1 500 travailleurs d'ici 2015. Si Rabaska devait se réaliser, ce projet de 840 M\$ générerait des retombées de 500 M\$ sur 10 ans, entraînerait la mise en place d'une chaire de recherche en efficacité énergétique à Lévis et faciliterait les contacts entre les organismes impliqués dans la valorisation de l'industrie du froid. De son côté, l'aménagement de l'Innoparc offrira un environnement favorable à l'implantation d'entreprises axées sur les technologies de pointe. Notons que plusieurs de ces projets

encourageront les projets de recherche et de développement, notamment du côté du nouveau campus de l'Université du Québec à Rimouski basé à Lévis.

Le PTI prévu pour Lévis entre 2009 et 2011 atteindra 279,6 M\$. L'effervescence économique et l'accroissement de la population amènent les autorités municipales à investir dans le développement de nouvelles installations pour assurer la cohabitation entre les citoyens et les nombreux projets industriels.

DES RETOMBÉES POUR LA PÉRIPHÉRIE

L'effervescence des villes de Québec et de Lévis ne peut être que bénéfique pour les municipalités situées en périphérie. Plusieurs observent, d'ailleurs, un accroissement de l'activité résidentielle en raison de la disponibilité de terrains et du prix des propriétés existantes plus abordable. Cet étalement urbain aura, tôt ou tard, un effet d'entraînement à la hausse sur la demande de services publics et de biens de consommation.

Tableau 3
Répartition des emplois par secteur d'activité ('000)

	2001	2004	2005	2006	2007	2008
RMR de Québec						
Production de biens	49,4	51,0	62,1	63,0	55,6	64,1
Agriculture	2,1	0,4	1,6	1,3	1,8	2,5
Foresterie, pêche, mines	1,4	1,3	0,4	0,5	1,4	nd
Construction	12,0	13,5	17,5	14,8	12,0	19,5
Services publics	2,4	2,8	2,3	3,4	2,2	2,4
Fabrication, dont :	31,3	32,0	38,9	41,9	37,5	36,2
Alimentation, boissons et produits de tabac	4,0	5,5	6,3	6,8	7,8	6,5
Papier et impression	3,5	6,0	3,6	3,6	4,7	2,0
Produits chimiques	1,5	1,4	0,4	0,9	1,3	2,5
Produits en caoutchouc et en plastique	nd	nd	1,9	2,0	1,7	2,4
Vêtements	1,9	nd	1,4	0,5	2,3	0,8
Produits en bois	1,7	3,2	2,4	1,7	2,4	2,1
Produits minéraux non métalliques	1,3	0,4	3,4	2,0	nd	0,8
Produits métalliques	2,5	1,5	2,6	5,0	4,0	4,1
Machines	1,8	1,9	1,7	1,9	1,1	2,4
Prod. informatiques, électroniques et électriques	2,4	nd	2,7	4,3	2,6	3,7
Matériel de transport	1,3	2,2	1,5	2,7	0,7	0,8
Meubles	2,4	0,5	2,9	3,3	0,5	2,0
Services	289,4	312,4	315,5	313,7	330,2	330,1
Commerce	53,2	58,2	61,3	64,1	63,3	59,6
Transport et entreposage	11,7	16,8	15,1	10,3	16,3	18,0
Information, culture et loisirs	13,4	17,3	14,5	14,1	12,8	13,6
Finance, assurances et immobilier	26,6	23,6	29,4	30,0	32,1	35,3
Services prof., scientifiques et techniques	24,5	22,2	21,6	22,9	23,3	29,8
Services aux entreprises	12,6	17,0	13,8	12,7	16,1	13,4
Services d'enseignement	21,9	25,6	23,9	27,2	26,8	24,5
Soins de santé et assistance sociale	46,6	47,3	47,2	48,0	51,0	49,2
Hébergement et restauration	24,7	25,9	27,0	26,4	26,0	26,2
Administration publique	39,3	41,5	45,7	42,3	45,3	44,5

Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Tableau 4
Principaux indicateurs économiques

	2005	2006	2007	2008	2009p	2010p
RMR de Québec						
PIB réel (M\$)	22 946	23 528	24 208	24 659	24 906	25 528
Variation annuelle (en %)	2,1	2,5	2,9	1,9	1,0	2,5
PIB réel par habitant (\$)	32 092	32 637	33 211	33 485	33 421	33 980
Variation annuelle (en %)	1,6	1,7	1,8	0,8	(0,2)	1,7
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	24 753	25 841	26 810	28 272	28 503	29 108
Variation annuelle (en %)	2,7	4,4	3,8	5,5	0,8	2,1
Population (nombre)	715 011	720 910	728 924	736 405	742 552	748 517
Variation annuelle (en %)	0,5	0,8	1,1	1,0	0,8	0,8
Solde migratoire (nombre)	1 810	2 274	2 762	2 650	nd	nd
Marché du travail						
Nombre d'emplois (nombre)	377 696	376 614	385 670	391 650	393 700	396 200
Création d'emplois						
Totale (nombre)	3 929	(286)	9 056	5 980	2 050	2 500
Manufacturiers (nombre)	6 925	2 950	(4 400)	(1 275)	nd	nd
Construction (nombre)	4 000	(2 700)	(2 800)	7 525	nd	nd
Services moteurs (nombre)	(281)	841	4 488	7 216	nd	nd
Services publics (nombre)	1 950	1 800	4 525	(4 725)	nd	nd
Services aux ménages (nombre)	1 006	(6 595)	6 425	(5 210)	nd	nd
Taux de chômage (en %)	5,6	5,2	5,0	4,6	5,5	5,4
Taux d'activité (en %)	67,5	66,3	67,1	67,2	67,6	67,4
Taux d'emploi (en %)	63,8	62,9	63,7	64,1	63,9	63,7
Marché de l'habitation						
Mises en chantier (nombre)	5 835	5 176	5 284	5 457	4 000	4 500
Variation annuelle (en %)	(5,7)	(11,3)	2,1	3,3	(26,7)	12,5
Maison individuelle (nombre)	2 528	2 226	2 144	2 031	nd	nd
Maison jumelée et maison en rangée (nombre)	534	455	494	679	nd	nd
Copropriété (nombre)	1 127	1 026	729	1 111	nd	nd
Logement locatif (nombre)	1 646	1 469	1 917	1 636	nd	nd
Marché de la revente (nombre)	7 764	7 685	8 110	8 003	7 400	7 600
Variation annuelle (en %)	10,1	(1,0)	5,5	(1,3)	(7,5)	2,7
Maison unifamiliale (nombre)	5 456	5 327	5 501	5 390	nd	nd
Copropriété (nombre)	1 450	1 549	1 824	1 780	nd	nd
Plex (nombre)	611	607	621	669	nd	nd
Prix de vente moyen (\$)	150 151	158 589	177 229	193 195	201 000	205 000
Variation annuelle (en %)	10,6	5,6	11,8	9,0	4,0	2,0
Maison unifamiliale (\$)	159 825	169 965	189 239	207 115	nd	nd
Copropriété (\$)	134 403	140 062	155 606	168 382	nd	nd
Plex (\$)	162 110	179 777	197 646	215 873	nd	nd
Taux d'inoccupation (en %)	1,4	1,5	1,2	0,6	0,6	1,1
Ventes au détail (M\$)	9 843	10 373	10 838	11 449	11 678	12 145
Variation annuelle (en %)	5,3	5,4	4,5	5,6	2,0	4,0
Taux d'inflation (en %)	2,2	1,7	1,3	2,1	0,4	2,4
Taux d'inoccupation des édifices à bureaux						
Total (en %)	4,5	4,0	3,4	3,0	3,1	6,0
Classe A (en %)	6,1	3,1	2,0	1,1	nd	nd
Centre-ville de Québec (en %)	4,4	3,1	3,2	3,0	nd	nd
Lévis (en %)	0,0	0,1	0,1	1,2	nd	nd
Faillites personnelles (nombre)	2 506	2 521	2 076	2 123	nd	nd
Faillites d'affaires (nombre)	233	252	181	185	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier (en %)	56,8	55,2	56,0	61,1	nd	nd

p : prévisions nd : non disponible

Sources : Conference Board du Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, Association canadienne de l'immobilier, Surintendant des faillites, Fédération des Chambres immobilières du Québec, Groupe Altus et Desjardins, Études

