

A

CTUALITÉS

Trois-Rivières

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2002**Construction résidentielle à Trois-Rivières :
une vigueur remarquable en 2002**

Au cours des derniers mois, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières a connu une progression importante des mises en chantier d'habitations (+ 115 %). Selon les données tirées de l'enquête menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 172 logements ont levé de terre d'octobre à décembre 2002, comparativement à 80 un an auparavant.

Le bilan de l'ensemble de l'année 2002 est tout aussi impressionnant. Avec un cumul de 619 mises en chantier, la RMR de Trois-Rivières enregistre son meilleur résultat depuis 1994. En termes de croissance annuelle, cela correspond à un bond de 91 % par rapport au résultat atteint en 2001. Cette vigueur est en grande partie attribuable à la construction

de logements locatifs qui a explosé : 289 mises en chantier contre 34, en 2001. Près de 75 % des logements locatifs construits en 2002 étaient destinés à une clientèle âgée. Cet engouement découle du vieillissement marqué de la population dans la région et d'une importante demande de logements répondant aux exigences actuelles de cette clientèle. De plus, selon une étude de la SCHL, la disponibilité d'appartements pour personnes âgées était relativement limitée à Trois-Rivières, où le taux d'inoccupation ne dépassait pas 2,5 % à l'automne 2001.

Sans être aussi spectaculaire, la progression des mises en chantier de maisons individuelles (+ 12%) est à souligner. En 2002, leur nombre a été supérieur à celui des trois années précédentes. Ce sont

suite à la page suivante

SOMMAIRE

Analyse

Construction résidentielle à
Trois-Rivières : une vigueur
remarquable en 2002 1

Ailleurs en Mauricie 2

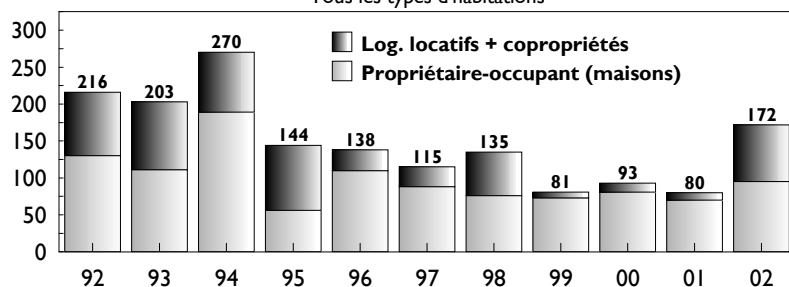
Dans les autres régions
métropolitaines du Québec 2**Les marchés locatifs au Canada en
2002 : situation plus serrée au
Québec** 2

Tableaux

1. Sommaire des activités par marché
visé 32. Mises en chantier par zone et par
marché visé 43. Mises en chantier en périphérie
marché propriétaire-occupant 54. Sommaire des activités par grande
zone et par marché visé 5

5. Offre de logements 6

6. Aperçu économique 6

Définitions et concepts 7**Publications du Centre d'analyse
de marché** 7**Zones de la région
métropolitaine de Trois-Rivières** 8Logements **Mises en chantier - Quatrième trimestre**
Tous les types d'habitations

Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

précisément 324 nouvelles habitations qui ont levé de terre. Les taux hypothécaires, qui se sont maintenus à des niveaux historiquement bas depuis octobre 2001, et la bonne performance de l'emploi, sont les principales raisons qui expliquent la vigueur des mises en chantier.

Ailleurs en Mauricie

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan n'a enregistré que 3 mises en chantier au quatrième trimestre, comparativement à 12 l'an dernier. Sur une base annuelle, les mises en chantier ont progressé de 7 % pour atteindre le chiffre de 101. Du côté de La Tuque,

l'année s'est terminée avec 2 mises en chantier, ce qui représente une hausse de 50 % au quatrième trimestre, et le bilan annuel s'établit à 8 maisons individuelles comparativement à 5 en 2001.

Dans les autres régions métropolitaines du Québec

Si la région de Trois-Rivières est celle qui a connu la plus forte progression des mises en chantier en 2002, les autres RMR de la province ne sont pas en reste puisqu'elles affichent toutes des hausses : Chicoutimi-Jonquière (77 %), Québec (68 %), Montréal (55 %), Gatineau (54 %) et Sherbrooke (46 %). À l'échelle provinciale,

pour l'ensemble des centres de 10 000 habitants et plus, l'augmentation atteint 53 %, et 33 512 habitations ont été mises en chantier.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au
1 866 855 5711

ou par courrier électronique:
cam_qc@schl.ca

Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec

Toronto et Vancouver ne constituent plus les marchés locatifs les plus serrés parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Ce sont plutôt les trois plus grandes RMR du Québec qui affichent les taux d'inoccupation les plus faibles du pays : Québec (0,3 %), Gatineau (0,6 %) et Montréal (0,7 %). Parmi les autres RMR canadiennes, seule Kingston, avec 0,9 % de logements inoccupés, avait un taux d'inoccupation inférieur à 1 % en octobre dernier. Cette situation découle d'une forte hausse de la demande provoquée par l'excellente performance de l'emploi ainsi que par l'arrivée sur le marché de l'habitation des jeunes de 19 à 24 ans, qui sont plus nombreux que le groupe qui les précédait. De plus, la construction de logements collectifs est surtout axée sur les copropriétés et les résidences pour personnes âgées, tandis que celle de logements locatifs traditionnels est limitée. Dans les autres RMR du Québec, le taux d'inoccupation a atteint 1,8 % à Sherbrooke, 3 % à Trois-Rivières et 4,9 % à Chicoutimi-Jonquière.

Fait marquant de la dernière enquête, le taux d'inoccupation a fait un bond important à Toronto : il est passé de 0,9 % en 2001 à 2,5 %, en 2002. Pour la première fois depuis le début des années 1990, ce taux se situe au-dessus du niveau de 2 %. On a observé un repli important de la demande de logements locatifs en raison de la vigueur de l'accession à la propriété et de la détérioration de l'emploi pour les jeunes dans cette partie de l'Ontario. On note également une croissance de l'offre de logements locatifs non traditionnels, notamment de copropriétés à louer.

Dans la majorité des autres RMR du Canada, le taux d'inoccupation a augmenté au cours des douze derniers mois. Ces hausses, bien qu'inférieures à un point de pourcentage dans la plupart des cas, ont permis à plusieurs marchés locatifs de retrouver une plus grande fluidité. Pour l'ensemble du Canada, le taux d'inoccupation se situe maintenant à 1,7 %, comparativement à 1,1 % un an auparavant.

De façon générale au Québec, le taux d'inoccupation a tendance à être plus bas dans les grandes agglomérations urbaines. Ainsi, l'inoccupation des RMR québécoises (100 000 habitants et plus) était de 0,8 % en octobre 2002, alors qu'il était de 2,6 % pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants et de 5,5 % pour les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants.

Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2002 ?

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

Pour les recevoir, contactez notre Service à la clientèle au 1 866 855-5711

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Trois-Rivières

Activité/période	Propriétaire					Logement Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Mises en chantier							
Quatrième trimestre 2002	63	20	0	6	6	77	172
Quatrième trimestre 2001	49	18	3	0	0	10	80
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	250	64	0	10	6	289	619
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	224	58	3	5	0	34	324
En construction **							
Quatrième trimestre 2002	14	14	0	6	6	244	284
Quatrième trimestre 2001	22	16	3	0	0	13	54
Achèvements							
Quatrième trimestre 2002	59	14	0	0	0	15	88
Quatrième trimestre 2001	49	12	0	6	0	0	67
Cumul 2002	258	66	3	4	0	58	389
Cumul 2001	216	60	0	11	5	42	334
Logements inoccupés **							
Quatrième trimestre 2002	5	9	0	0	0	3	17
Quatrième trimestre 2001	11	17	0	0	0	3	31
Logements écoulés							
Quatrième trimestre 2002	58	12	0	0	0	18	88
Quatrième trimestre 2001	45	14	0	6	0	9	74
Cumul 2002	264	74	3	4	0	58	403
Cumul 2001	224	67	0	11	7	67	376
Durée de l'inventaire (en mois)							
Tendance 2002	0,2	1,5	0,0	0,0	ND	0,6	0,5
Tendance 2001	0,6	3,0	ND	0,0	0,0	0,5	1,0

* Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s)

** À la fin de la période indiquée.

Source : SCHL

Tableau 2
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Trois-Rivières

Activité/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Zone 1 : Ville de Trois-Rivières							
Quatrième trimestre 2002	8	2	0	0	0	19	29
Quatrième trimestre 2001	8	4	0	0	0	4	16
Cumul 2002	36	12	0	0	0	39	87
Cumul 2001	24	18	0	0	0	4	46
Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest							
Quatrième trimestre 2002	22	14	0	0	0	12	48
Quatrième trimestre 2001	17	14	3	0	0	0	34
Cumul 2002	68	44	0	0	0	52	164
Cumul 2001	70	36	3	3	0	9	121
Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine							
Quatrième trimestre 2002	13	4	0	0	6	3	26
Quatrième trimestre 2001	11	0	0	0	0	6	17
Cumul 2002	44	4	0	0	6	149	203
Cumul 2001	38	2	0	2	0	18	60
Centre (zones 1 à 3)							
Quatrième trimestre 2002	43	20	0	0	6	34	103
Quatrième trimestre 2001	36	18	3	0	0	10	67
Cumul 2002	148	60	0	0	6	240	454
Cumul 2001	132	56	3	5	0	31	227
Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Quatrième trimestre 2002	20	0	0	6	0	43	69
Quatrième trimestre 2001	13	0	0	0	0	0	13
Cumul 2002	102	4	0	10	0	49	165
Cumul 2001	92	2	0	0	0	3	97
TOTAL RMR DE TROIS-RIVIÈRES							
Quatrième trimestre 2002	63	20	0	6	6	77	172
Quatrième trimestre 2001	49	18	3	0	0	10	80
Cumul 2002	250	64	0	10	6	289	619
Cumul 2001	224	58	3	5	0	34	324

Source : SCHL

Tableau 3
Mises en chantier en périphérie / marché propriétaire-occupant
Région métropolitaine de Trois-Rivières

Municipalités	Quatrième Trimestre		Cumul (Janv.-déc.)	
	2002	2001	2002	2001
Bécancour	8	1	39	22
Champlain	0	0	5	4
Pointe-du-Lac	9	2	29	26
St-Louis-de-France	2	4	17	17
Ste-Marthe-du-Cap	5	5	22	20
St-Maurice	2	1	4	5

Source : SCHL

Tableau 4
Sommaire des activités par grande zone et par marché visé
Région métropolitaine de Trois-Rivières

Zone	Propriétaire				Logement locatif	
	Propr.-occupant		Copropropriété		4e trim. 2002	4e trim. 2001
	4e trim. 2002	4e trim. 2001	4e trim. 2002	4e trim. 2001		
Mises en chantier						
Centre	63	57	6	0	34	10
Périphérie	26	13	0	0	43	0
En construction *						
Centre	27	39	6	0	201	10
Périphérie	7	2	0	0	43	3
Achevés						
Centre	53	54	0	0	12	0
Périphérie	20	13	0	0	3	0
Logements inoccupés *						
Centre	13	27	0	0	3	0
Périphérie	1	1	0	0	0	3
Logements écoulés						
Centre	50	52	0	0	12	9
Périphérie	20	13	0	0	6	0
Durée de l'inventaire (en mois)**						
Centre	0,7	1,6	ND	0,0	0,8	0,0
Périphérie	0,1	0,1	ND	0,0	0,0	18,0

* À la fin de la période indiquée

** Tendence

Source : SCHL

Tableau 5
Offre de logements
Région métropolitaine de Trois-Rivières

<i>Marché visé</i>	<i>En construction</i>	<i>Logements inoccupés</i>	<i>Offre court terme</i>	<i>Durée de l'offre (en mois)</i>
	<i>Décembre 2002</i>			<i>Tendance 2002</i>
Propriétaire-occupant	34	14	48	1,7
Copropriété	6	0	6	ND
Locatif	244	3	247	57,0
	<i>Décembre 2001</i>			<i>Tendance 2001</i>
Propriétaire-occupant	41	28	69	2,7
Copropriété	0	0	0	0,0
Locatif	13	3	16	1,9

Source : SCHL

Tableau 6
Tableau de bord de l'économie
Région métropolitaine de Trois-Rivières

	<i>Quatrième Trimestre</i>		<i>Tendance Janv.-déc.</i>		<i>Variation (%)</i>
	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>Tendance</i>
Marché du travail					
- Niveau d'emploi	63,8	64,8	65,5	64,6	-1,4%
- Taux de chômage (%)	10,9%	9,0%	9,6%	9,9%	s.o.
Taux d'intérêt hypothécaires (%) (Canada)					
- 1 an	4,7	5,0	6,1	5,2	s.o.
- 5 ans	6,9	6,8	7,4	7,0	s.o.
Taux annuel d'inflation (%)	1,3	3,4	2,4	2,0	s.o.
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de confiance (1991 = 100, désaisonnalisé)	110,5	127,9	114,4	131,4	14,8%

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

Définitions et concepts

NOTE AUX LECTEURS : Avant juillet 2002, le *Relevé des mises en chantier et des achèvements* réalisé par la SCHL était fondé sur le dénombrement mensuel de l'activité 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. Ce rapport trimestriel sur le marché du logement fournit des données et des analyses sur les tendances par marchés visés pour la région métropolitaine de Trois-Rivières.

Marchés visés - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, 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 - Il s'agit de logements mis en chantier mais qui ne sont pas 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 - Il s'agit de 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 - Il s'agit de logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.

Offre totale de moyen terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction, ceux qui sont achevés mais inoccupés et les permis émis mais non mis en chantier.

Logements écoulés - Il s'agit de 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 de logements écoulés du 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 au cours du mois courant.

Durée de l'inventaire - Il s'agit de la 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 - Il s'agit de la période nécessaire pour écouler la réserve totale de logements, c'est-à-dire le ratio entre l'offre totale et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

Publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL

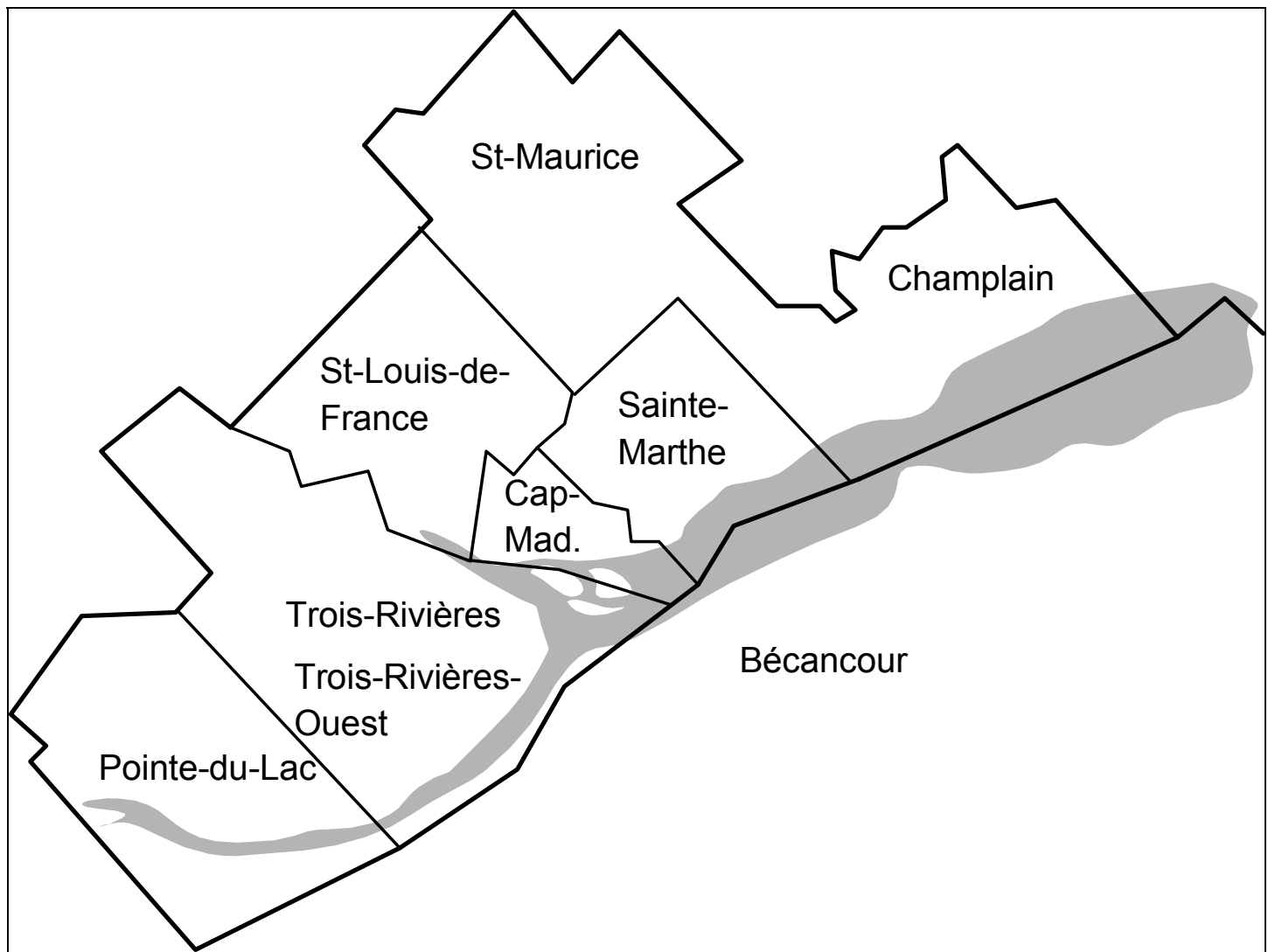
Échelle nationale	Province de Québec	Régions métropolitaines - Province de Québec
<ul style="list-style-type: none"> Perspectives nationales du marché de l'habitation Tendances du marché hypothécaire Marché de l'habitation canadiens Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> Actualités habitation Télécopie Rapide 	<ul style="list-style-type: none"> Perspectives du marché du logement (Mtl seulement) Rapport sur les logements locatifs (1) Télécopie Rapide - Rapport sur les logements locatifs (2) Analyse du marché de la revente (Montréal et Québec) Marché des résidences pour personnes âgées (1) <p>(1) Disponibles pour toutes les RMR : Chicoutimi, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.</p> <p>(2) Disponibles pour tous les 6 régions métropolitaines, plus une copie provinciale qui inclue les centres urbains de 10 000 habitants et plus</p>

Pour les publications produites à l'échelle nationale ou dans les autres provinces : 1-800-668-2642

Pour les publications locales : Centre d'analyse de marché du Québec (1-866-855-5711)

Zones de la région métropolitaine de Trois-Rivières

Zones	Municipalités et secteurs	Grandes zones
1	Secteur Trois-Rivières	Centre
2	Secteur Trois-Rivières-Ouest	Centre
3	Secteur Cap-de-la-Madeleine	Centre
4	Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, St-Louis-de-France, St-Maurice, Ste-Marthe-du-Cap-de-la-Madeleine.	Périphérie



Actualités habitation est publié quatre fois par année pour le marché de Trois-Rivières. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* de Trois-Rivières est de 55,00 \$ plus taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle au 1-866-855-5711.

© 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,

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.