

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

À Trois-Rivières, la construction résidentielle connaît sa meilleure performance depuis 1994

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières nous a offert, en 2003, sa meilleure performance en près de 10 ans, en ce qui a trait à la construction résidentielle. Selon les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'année s'est conclue sur une bonne note : 193 mises en chantier. Il s'agit d'une progression de 12 %, comparativement à la même période en 2002. Pour ce qui est du bilan annuel, l'année 2003 se termine donc avec un total de 635 mises en chantier, en hausse de 3 % par rapport au résultat enregistré en 2002.

Pour la période d'octobre à décembre 2003, cette croissance est, encore une fois, attribuable en grande partie aux maisons

unifamiliales¹. À l'image du reste de l'année, c'est la construction de maisons qui a soutenu la vigueur de la construction en Mauricie au quatrième trimestre de 2003. La bonne performance de l'emploi au cours des dernières années, les taux hypothécaires très abordables et un marché de la revente de plus en plus serré ont favorisé la mise en chantier de nouvelles habitations unifamiliales. L'année se termine donc avec des hausses impressionnantes de 38 % pour les maisons unifamiliales (449 unités en 2003).

Plutôt marginale en Mauricie, la construction de copropriétés est demeurée stable, et six unités ont levé de terre en un an. Pour sa part, la construction de logements locatifs accuse un retard. Au total, 180 appartements

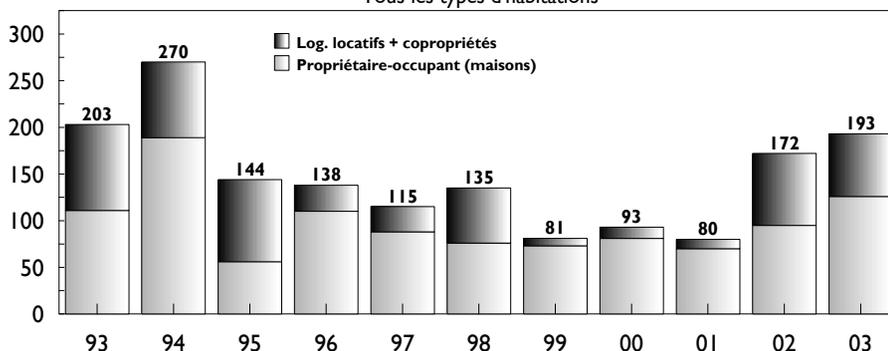
suite à la page suivante

VOLUME 6, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

À Trois-Rivières, la construction résidentielle connaît sa meilleure performance depuis 1994	1
Ailleurs dans la province	2
La dette hypothécaire des Québécois serait parmi les moins élevées du Canada	2
Tableaux	
1. Sommaire des activités par marché visé	3
2. Mises en chantier par zone et par marché visé	4
3. Mises en chantier en périphérie marché des propriétaires-occupants	5
4. Sommaire des activités par zone importante et par marché visé	5
5. Offre de logements	6
6. Sommaire des indicateurs économiques	6
Définitions et concepts	7
Publications du Centre d'analyse de marché	7
Zones de la région métropolitaine de Trois-Rivières	8

Logements **Mises en chantier - Quatrième trimestre**
Tous les types d'habitations



Source : SCHL

¹ La catégorie maisons unifamiliales regroupe les maisons individuelles, les maisons jumelées et les maisons en rangée.



ont été construits dans la RMR de Trois-Rivières, soit 38 % de moins que durant toute l'année 2002. Du côté des logements locatifs, il faut mettre un bémol aux résultats étant donné, qu'en 2002, il y avait eu la mise en chantier d'une résidence pour personnes âgées comportant, à elle seule, 135 unités.

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan connaît une stabilité dans le domaine de la construction résidentielle. En effet, les 98 unités mises en chantier en 2003 ne représentent que 3 unités de moins qu'en 2002. À La Tuque, seulement 5 maisons ont levé de terre durant l'ensemble de l'année 2003, contre

8 l'année précédente.

Ailleurs dans la province

La progression de la construction résidentielle s'étend à l'ensemble de la province. En 2003, 39 857 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres de 10 000 habitants et plus, soit une hausse de 19 % par rapport à 2002. La plus forte croissance a été observée dans la région de Québec (31 %), qui est suivie de Sherbrooke (25 %), de Montréal (18 %), de Gatineau (10 %) et de Trois-Rivières (3 %). Seule la région de Saguenay a connu un recul en 2003 (- 27 %).

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

Service à la clientèle

au 1 866 855 5711

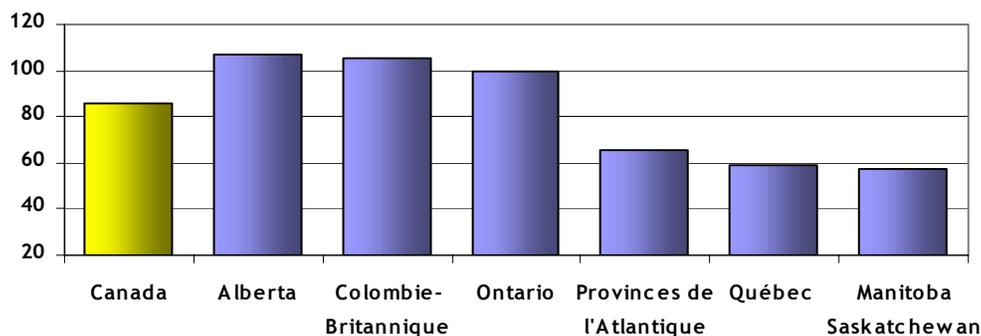
ou par courrier électronique
cam_qc@schl.ca

La dette hypothécaire des Québécois serait parmi les moins élevées du Canada¹

Selon les résultats d'une enquête menée en juin 2003 par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), les prêts hypothécaires consentis au Canada s'élevaient en moyenne à 86 000 \$. Pour la province de Québec, cette dette moyenne était de 59 000 \$. Seules les provinces du Manitoba et de la Saskatchewan avaient à ce moment-là des niveaux moyens d'endettement hypothécaire moins élevés, qui se situaient à environ 57 000 \$. À l'opposé, le niveau le plus haut de 107 000 \$ a été enregistré en Alberta. La population plus jeune² que dans les autres régions du pays ainsi que la hausse considérable du prix des habitations observée récemment sont autant de facteurs qui expliquent cette situation.

L'augmentation du nombre de propriétaires-occupants et, dans son sillage, la popularité des produits de refinancement ont fait augmenter le montant des prêts hypothécaires contractés par les Canadiens. Un an auparavant, soit en juin 2002, celui-ci s'élevait en moyenne à 82 000 \$. Toutefois, pendant ce temps, la valeur des propriétés résidentielles progressait de façon plus marquée, ce qui a entraîné un allègement du poids de cette dette. En effet, si celle-ci constituait, en juin 2002, 44 % du prix moyen des habitations existantes (186 808 \$*), cette proportion est tombée à 41 % (208 186 \$*), un an plus tard.

La dette hypothécaire des Québécois serait parmi les moins élevées du Canada
Dette hypothécaire moyenne en juin 2003 (en milliers de dollars)



¹Sources : SCHL, Clayton Research Associates Limited et Ipsos-Reid Corporation, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, juin 2003

²Nouvellement arrivés sur le marché du travail, les jeunes ont eu moins de temps pour épargner; leur mise de fonds nécessaire à l'achat d'une propriété est donc moins substantielle

* S.I.A.® (Service inter-agences), données désaisonnalisées

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

Activité/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant*				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Mises en chantier							
Quatrième trimestre 2003	98	28	0	0	6	61	193
Quatrième trimestre 2002	63	20	0	6	6	77	172
Cumul 2003 (Janv.-déc.)	346	94	7	2	6	180	635
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	250	64	0	10	6	289	619
Logements en construction**							
Quatrième trimestre 2003	36	30	0	0	6	66	138
Quatrième trimestre 2002	14	14	0	6	6	244	284
Logements achevés							
Quatrième trimestre 2003	80	6	7	0	0	28	121
Quatrième trimestre 2002	59	14	0	0	0	15	88
Cumul 2003	323	78	7	8	6	357	779
Cumul 2002	258	66	3	4	0	58	389
Logements inoccupés**							
Quatrième trimestre 2003	6	3	0	0	2	7	18
Quatrième trimestre 2002	5	9	0	0	0	3	17
Logements écoulés							
Quatrième trimestre 2003	79	6	7	0	0	53	145
Quatrième trimestre 2002	58	12	0	0	0	18	88
Cumul 2003	325	99	9	8	1	159	601
Cumul 2002	272	108	1	4	0	105	490
Durée du stock (en mois)							
Tendance 2003	0,2	0,4	0,0	0,0	n.d.	0,5	0,4
Tendance 2002	0,2	2,0	0,0	0,0	n.d.	0,9	0,6

(*) Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue 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 recensement (RMR) de Trois-Rivières

Zone/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 1 : Trois-Rivières							
Quatrième trimestre 2003	19	2	0	0	0	27	48
Quatrième trimestre 2002	8	2	0	0	0	19	29
Cumul 2003	57	8	0	0	0	63	128
Cumul 2002	36	12	0	0	0	39	87
Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest							
Quatrième trimestre 2003	24	20	0	0	0	18	62
Quatrième trimestre 2002	22	14	0	0	0	12	48
Cumul 2003	81	78	7	0	0	81	247
Cumul 2002	68	44	0	0	0	52	164
Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine							
Quatrième trimestre 2003	9	4	0	0	6	12	31
Quatrième trimestre 2002	13	4	0	0	6	3	26
Cumul 2003	55	6	0	0	6	18	85
Cumul 2002	44	4	0	0	6	149	203
Centre (zones 1 à 3)							
Quatrième trimestre 2003	52	26	0	0	6	57	141
Quatrième trimestre 2002	43	20	0	0	6	34	103
Cumul 2003	193	92	7	0	6	162	460
Cumul 2002	148	60	0	0	6	240	454
Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Quatrième trimestre 2003	46	2	0	0	0	4	52
Quatrième trimestre 2002	20	0	0	6	0	43	69
Cumul 2003	153	2	0	2	0	18	175
Cumul 2002	102	4	0	10	0	49	165
TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES							
Quatrième trimestre 2003	98	28	0	0	6	61	193
Quatrième trimestre 2002	63	20	0	6	6	77	172
Cumul 2003	346	94	7	2	6	180	635
Cumul 2002	250	64	0	10	6	289	619

Source : SCHL

Tableau 3
Mises en chantier en périphérie - marché des propriétaires-occupants
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

Secteurs	Quatrième Trimestre		Cumul (Janv.-déc.)	
	2003	2002	2003	2002
Bécancour	12	8	32	39
Champlain	0	0	3	5
Pointe-du-Lac	11	9	58	29
St-Louis-de-France	12	2	27	17
Ste-Marthe-du-Cap	12	5	33	22
St-Maurice	1	2	4	4

Source : SCHL

Tableau 4
Sommaire des activités par zone importante et par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

Zone	Propriétaire				Logement locatif	
	Propri.-occupant		Copropriété		4e trim. 2003	4e trim. 2002
	4e trim. 2003	4e trim. 2002	4e trim. 2003	4e trim. 2002		
Mises en chantier						
Centre	78	63	6	6	57	34
Périphérie	48	26	0	0	4	43
Logements en construction*						
Centre	61	27	6	6	62	201
Périphérie	5	7	0	0	4	43
Logements achevés						
Centre	42	53	0	0	24	12
Périphérie	51	20	0	0	4	3
Logements inoccupés*						
Centre	9	13	2	0	7	3
Périphérie	0	1	0	0	0	0
Logements écoulés						
Centre	41	50	0	0	45	12
Périphérie	51	20	0	0	8	6
Durée du stock (en mois)**						
Centre	0,4	0,7	n.d.	n.d.	0,8	1,2
Périphérie	0,0	0,1	n.d.	n.d.	0,0	0,0

(*) À la fin de la période indiquée

** Tendence

Source : SCHL

Tableau 5
Offre de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

<i>Marché visé</i>	<i>Logements en construction</i>	<i>Logements inoccupés</i>	<i>Offre à court terme</i>	<i>Durée de l'offre (en mois)</i>
	<i>Décembre 2003</i>			<i>Tendance 2003</i>
Propriétaire-occupant	66	9	75	0,2
Copropriété	6	2	8	n.d.
Locatif	66	7	73	0,5
	<i>Décembre 2002</i>			<i>Tendance 2002</i>
Propriétaire-occupant	34	14	48	0,2
Copropriété	6	0	6	n.d.
Locatif	244	3	247	6,5

Source : SCHL

Tableau 6
Sommaire des indicateurs économiques
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

	<i>Quatrième Trimestre</i>		<i>Tendance janv.-déc.</i>		<i>Variation (%)</i>
	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>Tendance</i>
Marché du travail					
- Niveau d'emploi	64,8	65,4	64,6	65,9	2,1%
- Taux de chômage (%)	9,0%	10,3%	9,9%	10,5%	s.o.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	5,0	4,7	5,2	4,8	s.o.
- 5 ans	6,8	6,5	7,0	6,4	s.o.
Taux annuel d'inflation (%)	3,4	1,3	2,0	2,5	s.o.
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	129,4	117,5	131,7	121,5	-7,8%

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.

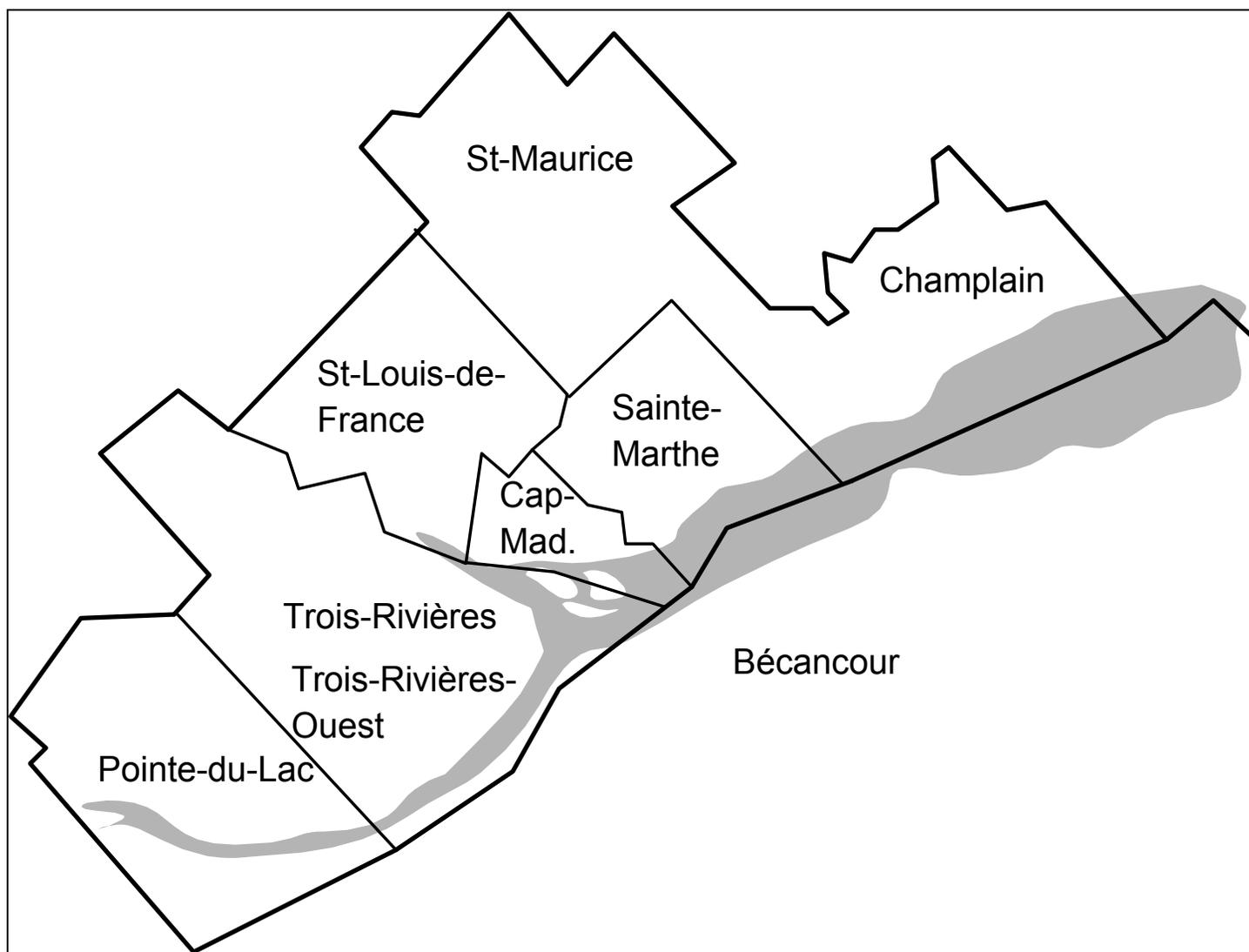
Publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL

<i>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>Régions métropolitaines - Province de Québec</i>
<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 : Saguenay, 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.