

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 1,
PREMIER TRIMESTRE 2002

L'année débute du bon pied pour la construction domiciliaire

Les derniers résultats compilés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mettent en évidence une progression de 38 % de la construction domiciliaire dans la région métropolitaine de Trois-Rivières pour le premier trimestre de l'année 2002. Au cours de la période de janvier à mars, 44 mises en chantier ont été recensées comparativement à 32 l'an dernier.

L'augmentation observée est attribuable en grande partie à une solide performance de la construction de maisons unifamiliales individuelles, qui est passée de 13 unités au premier trimestre 2001

à 23 cette année. C'est une nouvelle encourageante pour Trois-Rivières. Cette hausse de 77 % permet à la région trifluvienne d'enregistrer la meilleure performance à cet égard depuis 1992. Les taux hypothécaires abordables et l'inventaire d'unités neuves inoccupées à son plus bas niveau ont permis la concrétisation de ces nouvelles demeures. De son côté, la maison jumelée et en rangée affiche 6 mises en chantier, contre 4 l'an dernier. Finalement, pour ce qui est de la construction d'appartements locatifs, on note une stabilité entre les deux années

suite à la page suivante

SOMMAIRE

L'année débute du bon pied pour la construction domiciliaire	1
Le programme LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC	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 propriétaire-occupant	5
4. Sommaire des activités par grande zone et par marché visé	5
5. Offre de logements	6
6. Aperçu économique	6

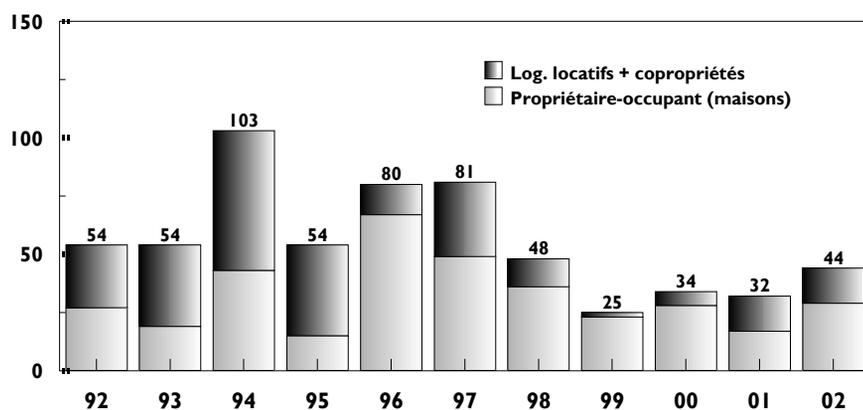
Définitions et concepts	7
--------------------------------	---

Publications du Centre d'analyse de marché	7
---	---

Zones de la région métropolitaine de Trois-Rivières	8
--	---

Mises en chantier - Premier trimestre
Tous les types d'habitations

Logements



Source : SCHL



AU CŒUR DE L'HABITATION

Canada

avec 15 nouvelles unités locatives. De ce côté, l'année 2002 offrira une bien meilleure performance que l'an dernier avec l'annonce de projets d'importance à venir.

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan affiche 2 mises en chantier au premier trimestre de 2002 par rapport à 5 à la période correspondante en 2001. À La Tuque, il y a eu une nouvelle construction cette année contre aucune au cours de la même période en 2001.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec, 5 580 mises en chantier ont été dénombrées entre janvier-mars 2002. Ce résultat pour le premier trimestre représente un niveau supérieur de 57 % à celui enregistré au cours de la même période en 2001. Cette progression s'est reflétée par de forts volumes de construction dans l'ensemble des régions métropolitaines de la province.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Pascal-Yvan Pelletier

Analyste de marché
au (418) 649-8102

pascal.pelletier@schl.ca

Le programme LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC

Dans un contexte de rareté de logements à louer dans plusieurs centres urbains du Québec, les gouvernements du Canada et du Québec se sont rapidement entendus pour mettre en place un programme visant le logement abordable. Le 21 décembre 2001, les deux gouvernements ont convenu d'injecter plus de 323,3 M\$ afin d'augmenter l'offre de logements abordables au Québec, soit 161,65 M\$ versés par le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, 104 M\$ accordés par le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), et 57 M\$ provenant des municipalités concernées. Le programme, lancé officiellement le 5 mars dernier, permettra la réalisation de 6 500 logements à loyer abordable dans l'ensemble de la province en 2002 et 2003.

Note : Le texte suivant est extrait du dépliant «Agir pour l'habitation», Volet privé, SCHL et SHQ.

Un programme en deux volets

Le volet social et communautaire s'adresse aux organismes du milieu, à but non lucratif, qui veulent mettre en oeuvre des projets d'habitations, soit quelque 5 000 unités résidentielles, destinés aux ménages à revenu faible ou modeste.

Le volet «privé» du programme veut stimuler la réalisation de logements dont les loyers seront abordables pour des ménages à revenu moyen. Il s'applique principalement sur le territoire des municipalités qui

connaissent de faibles taux d'occupation des logements locatifs et qui requièrent un nombre important de nouveaux logements pour contrer cette pénurie.

Ce volet du programme s'adresse principalement à des promoteurs du secteur privé et vise la réalisation de logements locatifs uniquement par le biais de la construction neuve ou par le recyclage d'un bâtiment n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle.

Une aide financière à la réalisation de logements

L'aide financière (volet privé) se situera entre 10 600 \$ et 12 500 \$ pour un logement de deux chambres à coucher. Elle correspondra à un montant forfaitaire variable, établi selon la localisation et la typologie des logements réalisés (studio, 1, 2 ou 3 chambres à coucher..).

La municipalité assume 15 % du montant total de l'aide financière pour chacun des projets.

Le loyer mensuel maximum, qui varie selon la typologie des logements, est fixé par la municipalité, selon les directives de la SHQ. Il devrait se situer, au départ, autour de 700 \$ pour un logement chauffé de deux chambres à coucher.

Le propriétaire s'engage à respecter ces loyers maximaux ainsi que les hausses subséquentes autorisées, et ce, pendant une période de 10 ans suivant la fin des travaux. De plus, le propriétaire ne peut, pendant ces 10 ans, convertir le mode de propriété des logements en copropriété divisée.

La municipalité, un rôle de premier plan

Maître d'œuvre de l'ensemble du programme Logement abordable Québec, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a établi, pour le volet privé du programme, des critères de base que doit respecter une municipalité participante dans l'élaboration de son propre programme de logement abordable. La SHQ participe financièrement à l'application du programme municipal qu'elle a dûment approuvé.

En ce qui concerne Trois-Rivières

Dans le cadre d'une tournée du Québec ayant pour thème « Agir maintenant pour les villes », le gouvernement du Québec et la municipalité de Trois-Rivières se sont rencontrés et ont fait l'annonce que, grâce aux investissements liés au programme de logement abordable, environ 35 nouveaux logements seront réalisés sur le territoire d'ici 2003.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la Société d'habitation du Québec (SHQ) en composant les numéros suivants :

À Québec :
(418) 643-7676

Partout ailleurs au Québec :
1 800 463-4315 (sans frais)

Source : Dépliant «Agir pour l'habitation, Logement Abordable Québec, Volet privé», SCHL et SHQ

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

Activité / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant * (unifamiliale)				Co-propriété		
	<i>Individuelle</i>	<i>Jumelée</i>	<i>En rangée</i>	<i>Appart.</i>			
Mises en chantier							
Premier trimestre 2002	23	6	0	0	0	15	44
Premier trimestre 2001	13	4	0	0	0	15	32
Cumulatif 2002 (Jan.-mars)	23	6	0	0	0	15	44
Cumulatif 2001 (Jan.-mars)	13	4	0	0	0	15	32
En construction **							
Premier trimestre 2002	21	10	0	0	0	28	59
Premier trimestre 2001	7	8	0	3	0	21	39
Achèvements							
Premier trimestre 2002	24	12	3	0	0	0	39
Premier trimestre 2001	20	14	0	0	5	18	57
Cumulatif 2002	24	12	3	0	0	0	39
Cumulatif 2001	20	14	0	0	5	18	57
Inoccupés **							
Premier trimestre 2002	12	20	2	0	0	3	37
Premier trimestre 2001	16	32	0	0	0	34	82
Écoulement							
Premier trimestre 2002	23	9	1	0	0	0	33
Premier trimestre 2001	23	6	0	0	7	12	48
Cumulatif 2002	23	9	1	0	0	0	33
Cumulatif 2001	23	6	0	0	7	12	48
Durée de l'inventaire (en mois)							
Tendance 2002	0,6	3,4	ND	0,0	ND	7,0	1,2
Tendance 2001	0,8	5,3	ND	ND	0,0	10,0	2,6

* 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					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appart.			
Zone 1 : Secteur Trois-Rivières							
Premier trimestre 2002	4	2	0	0	0	4	10
Premier trimestre 2001	2	0	0	0	0	0	2
Cumulatif 2002	4	2	0	0	0	4	10
Cumulatif 2001	2	0	0	0	0	0	2
Zone 2 : Secteur Trois-Rivières-Ouest							
Premier trimestre 2002	7	4	0	0	0	0	11
Premier trimestre 2001	4	4	0	0	0	3	11
Cumulatif 2002	7	4	0	0	0	0	11
Cumulatif 2001	4	4	0	0	0	3	11
Zone 3 : Secteur Cap-de-la-Madeleine							
Premier trimestre 2002	5	0	0	0	0	11	16
Premier trimestre 2001	4	0	0	0	0	12	16
Cumulatif 2002	5	0	0	0	0	11	16
Cumulatif 2001	4	0	0	0	0	12	16
Centre (zones 1 à 3)							
Premier trimestre 2002	16	6	0	0	0	15	37
Premier trimestre 2001	10	4	0	0	0	15	29
Cumulatif 2002	16	6	0	0	0	15	37
Cumulatif 2001	10	4	0	0	0	15	29
Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Premier trimestre 2002	7	0	0	0	0	0	7
Premier trimestre 2001	3	0	0	0	0	0	3
Cumulatif 2002	7	0	0	0	0	0	7
Cumulatif 2001	3	0	0	0	0	0	3
TOTAL TROIS-RIVIÈRES MÉTRO							
Premier trimestre 2002	23	6	0	0	0	15	44
Premier trimestre 2001	13	4	0	0	0	15	32
Cumulatif 2002	23	6	0	0	0	15	44
Cumulatif 2001	13	4	0	0	0	15	32

Source : SCHL

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

<i>Municipalités et secteurs</i>	<i>Premier Trimestre</i>		<i>Cumulatif (Jan.-mars)</i>	
	<i>2002</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
Bécancour	1	0	1	0
Champlain	2	0	2	0
Pointe-du-Lac	3	3	3	3
St-Louis-de-France	1	0	1	0
Ste-Marthe-du-Cap	0	0	0	0
St-Maurice	0	0	0	0

Source : SCHL

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

<i>Zone</i>	<i>Propriétaire</i>				<i>Locatif</i>	
	<i>Prop.-occupant</i>		<i>Copropriété</i>		<i>1er trim. 2002</i>	<i>1er trim. 2001</i>
	<i>1er trim. 2002</i>	<i>1er trim. 2001</i>	<i>1er trim. 2002</i>	<i>1er trim. 2001</i>		
Mises en chantier						
Centre	22	14	0	0	15	15
Périphérie	7	3	0	0	0	0
En construction *						
Centre	30	17	0	0	25	16
Périphérie	1	1	0	0	3	5
Achevés						
Centre	31	28	0	5	0	18
Périphérie	8	6	0	0	0	0
Inoccupés *						
Centre	33	43	0	0	0	34
Périphérie	1	5	0	0	3	0
Écoulement						
Centre	24	23	0	5	0	3
Périphérie	8	6	0	2	0	0
Durée de l'inventaire (en mois)**						
Centre	2,0	2,4	ND	0,0	0,0	10,7
Périphérie	0,1	0,6	ND	0,0	ND	0,0

* À la fin de la période indiquée

** Tendances

Source : SCHL

Tableau 5
Offre de logements
Région métropolitaine de Trois-Rivières

<i>Marché visé</i>	<i>En construction</i>	<i>Unités inoccupées</i>	<i>Offre court terme</i>	<i>Durée de l'offre (en mois)</i>
	<i>Mars 2002</i>			<i>Tendance 2002</i>
Propriétaire-occupant	31	34	65	2,6
Copropriété	0	0	0	0,0
Locatif	28	3	31	3,8
	<i>Mars 2001</i>			<i>Tendance 2001</i>
Propriétaire-occupant	18	48	66	2,5
Copropriété	0	0	0	0,0
Locatif	21	34	55	15,0

Source : SCHL

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

	<i>Premier Trimestre</i>		<i>Tendance Jan.-mars</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	62,0	61,0	62,0	61,0	-1,6%
- Taux de chômage (%)	10,0%	12,2%	10,0%	12,2%	s.o.
Taux d'intérêt hypothécaires (%) (Canada)					
- 1 an	7,1	4,8	7,1	4,8	s.o.
- 5 ans	7,6	7,1	7,6	7,1	s.o.
Taux annuel d'inflation (%)	2,6	1,5	2,6	1,5	s.o.
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de confiance (1991=100, désaisonnalisé)	114,8	131,2	114,8	131,2	14,3

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

Note : les parenthèses indiquent une valeur négative

Définitions et concepts

Marchés visés - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.

Mises en chantier - Ce terme désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

Logements en construction - 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.

Écoulement - 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

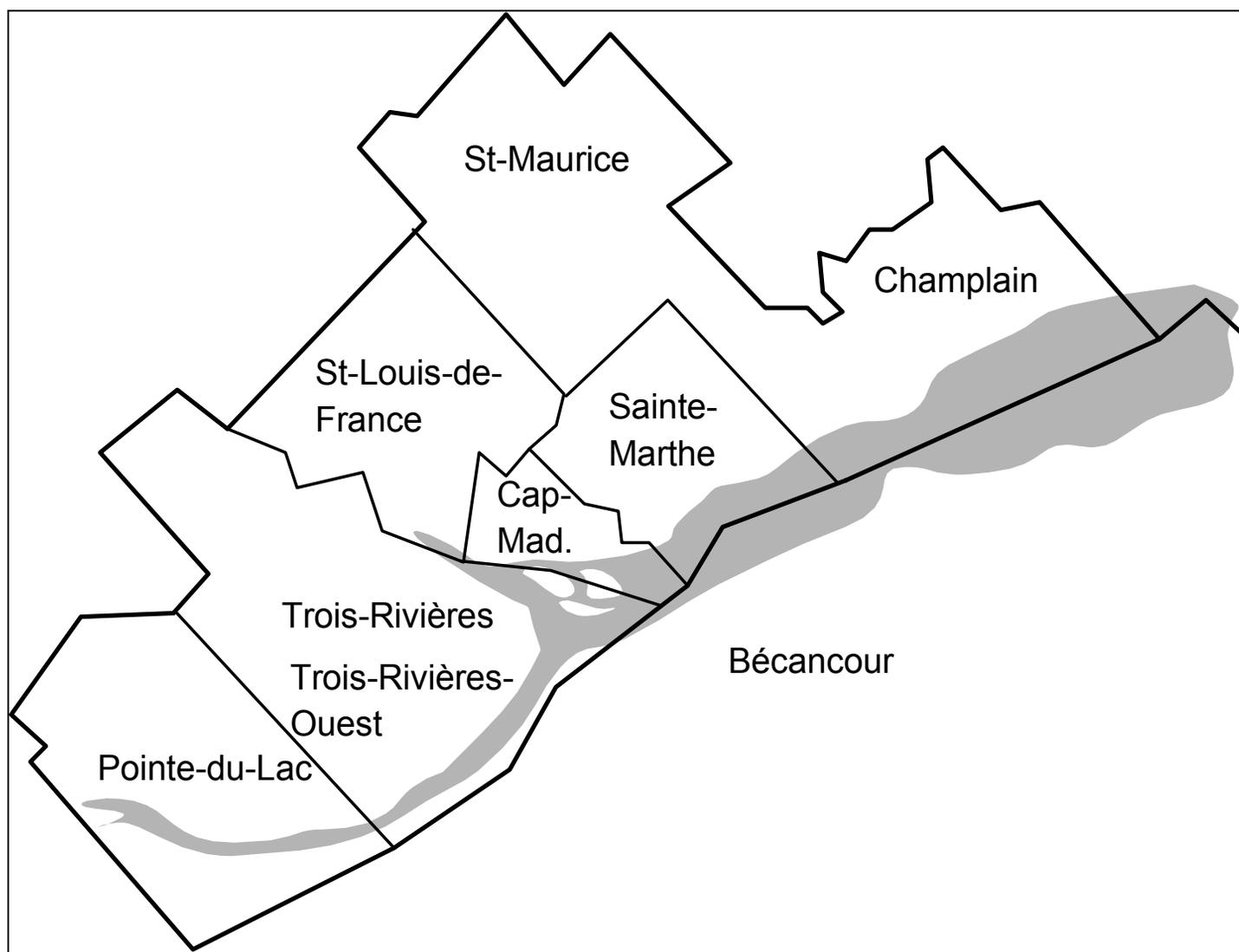
<i>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>Régions métropolitaines - Province de Québec</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Perspectives SCHL du marché de l'habitation • Tendances du marché hypothécaire • Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Marché de la rénovation • Télécopie Rapide - Rapport sur les logements locatifs (analyse provinciale et statistiques sur tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus du Québec) 	<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 régions métropolitaines : Chicoutimi, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières. (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 vous abonner, contactez notre service à la clientèle :

Pour les publications produites à l'échelle nationale ou dans les autres provinces : | 800 668-2642
 Pour les publications produites au Québec, contactez le Centre d'analyse de marché du Québec : | 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 pour *Actualités habitation* de Trois-Rivières est de 55,00 \$ plus taxes. Pour plus d'information, ou pour vous abonner, veuillez contacter notre service à la clientèle au 1 866 855-5711.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions

contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

R

ÉSUMÉ DES

Trois-Rivières

Printemps - Été 2002

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La construction se relèvera en 2002

FAITS SAILLANTS

- ✓ Le marché de la construction domiciliaire enregistrera une solide performance en 2002 avant de diminuer quelque peu l'an prochain.
- ✓ La construction d'appartements pour personnes âgées soutiendra la construction locative.
- ✓ Le segment de la construction de maisons unifamiliales sera également en croissance et 300 nouvelles demeures sont attendues en 2002.
- ✓ Le taux d'inoccupation des logements locatifs continuera sa descente cette année et en 2003.
- ✓ Les taux hypothécaires subiront des pressions à la hausse mais leur niveau demeurera abordable.
- ✓ Le marché de la revente atteindra de nouveaux sommets en 2002 avec 840 transactions SIA (*).
- ✓ La revente s'essouffera quelque peu l'an prochain et 800 ventes sont attendues.
- ✓ La création d'emplois connaîtra une pose avant de redémarrer en 2003.

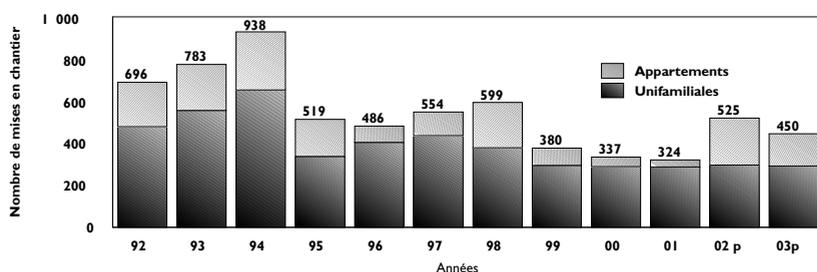
(* Le Service inter-agences (SIA) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

SOMMAIRE

- 1 La construction se relèvera en 2002
- 2 Le segment des appartements soutiendra la hausse
- 2 Une croissance est également attendue du côté de la maison individuelle
- 2 Les taux hypothécaires ont déjà amorcé leur remontée
- 3 Le marché de la revente atteindra de nouveaux sommets en 2002
- 3 Aperçu économique
- 4 **Tableau des prévisions**

Construction résidentielle

Région métropolitaine de Trois-Rivières



p : Prévisions SCHL
Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

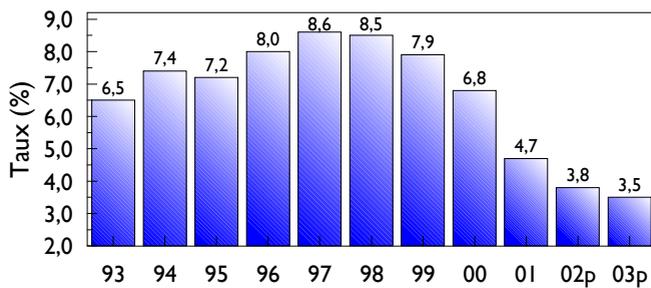
Canada

LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE REPRENDRA EN 2002 DANS LA RÉGION DE TROIS-RIVIÈRES

Le segment des appartements soutiendra la hausse

Après une autre année très difficile du côté des mises en chantier d'appartements, une reprise est anticipée en 2002 dans le Trois-Rivières métropolitain. Plus de 200 nouveaux appartements sont en effet attendus cette année dans la région, comparativement à seulement 34 en 2001. La concrétisation de la seconde phase du Quartier Richelieu et l'agrandissement de la résidence Le Duplessis engloberont la plus grande part des nouvelles constructions de logements multiples. Dans le cas présent, ces deux projets sont des résidences pour personnes âgées, un créneau de marché qui performe bien dans la région.

Taux d'inoccupation des immeubles locatifs
Région métropolitaine de Trois-Rivières



Source : SCHL

LES TAUX HYPOTHÉCAIRES ONT DÉJÀ AMORCÉ LEUR REMONTÉE

À l'automne et au cours des premières semaines de l'année, les taux hypothécaires atteignaient leur niveau le plus bas depuis 40 ans. Par exemple, le taux officiel pour un terme de 5 ans était alors à 6,85%. Depuis, l'économie a redémarré, de sorte que la période d'assouplissement monétaire de la Banque du Canada est terminée. Puisque les taux hypothécaires à court terme sont largement influencés par le taux directeur, ceux-ci ne peuvent qu'augmenter au cours des prochains mois. Pour ce qui est des prêts à plus longue échéance, c'est le marché obligataire qui dicte le pas aux taux hypothécaires. Au fur et à mesure que l'activité économique reprendra du tonus et que les investisseurs retourneront graduellement vers

La diminution du taux d'inoccupation des immeubles locatifs, amorcée en 1998, permettra ainsi le départ de nouveaux projets et positionnera les promoteurs dans une meilleure posture pour envisager d'autres mises en chantier d'immeubles locatifs traditionnels. Pour le moment, le faible volume de construction de logements offerts en location ces dernières années aura pour effet de faire diminuer encore cette année et l'an prochain la proportion de logements vacants à Trois-Rivières. Pour les deux prochaines années, le taux d'inoccupation continuera sa descente et s'élèvera à 3,8 % en 2002 et 3,5 % en 2003.

Une croissance est également attendue du côté de la maison individuelle

Pour ce qui est de la construction de maisons individuelles, l'activité sera également en croissance pour l'ensemble de 2002 et une progression de 3,4 % est attendue pour ce secteur d'activité. La croissance positive de l'emploi au cours des dernières années et le choix quelque peu restreint sur le marché existant exerceront une pression à la hausse sur la construction. De plus, l'inventaire de maisons neuves inoccupées est à son plus bas dans la région, un autre facteur qui favorisera le départ de nouvelles mises en chantier.

En 2002, les mises en chantier de propriétés unifamiliales atteindront 300 unités dans la région métropolitaine de Trois-Rivières. Par la suite, un léger recul est attendu et 2003 verra la venue de 295 nouvelles demeures. Ce léger recul s'explique par la hausse attendue des taux hypothécaires de même que par la progression des prix du neuf par rapport à l'existant.

les marchés boursiers, les taux obligataires remonteront eux aussi. Par exemple, au moment d'aller sous presse, le taux pour un prêt hypothécaire de 5 ans était déjà passé à 7,30 %. Les consommateurs ont donc eu raison de se dépêcher afin de profiter des taux exceptionnellement bas des derniers mois.

Bien que la tendance soit à la hausse, il ne faut pas craindre pour autant une flambée des taux hypothécaires. Ceux-ci demeureront à des niveaux historiquement bas. L'inflation étant maîtrisée, les hausses seront modérées et les perspectives d'évolution des taux restent encourageantes. Le taux pour un terme de 5 ans ne devrait pas excéder 8 % en 2002. Par contre, celui-ci pourrait légèrement dépasser ce seuil en 2003.

LE MARCHÉ DE LA REVENTE ATTEINDRA DE NOUVEAUX SOMMETS EN 2002

Après avoir enregistré un léger recul d'activité en 2000, la revente de propriétés unifamiliales a atteint un nouveau record en 2001 dans le Trois-Rivières métropolitain. Au total, 824 propriétés se sont transigées au cours de l'année 2001 et en 2002, ce secteur du marché de l'habitation atteindra un nouveau sommet avec 840 reventes. Toutefois, on s'attend à une baisse de régime pour 2003 et le nombre de transactions devrait avoisiner les 800 unités.

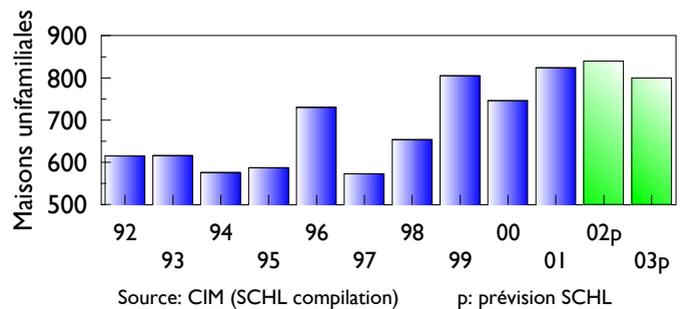
La progression attendue cette année est attribuable en grande partie aux taux hypothécaires avantageux que l'on connaît depuis plusieurs trimestres. Ces taux, représentant un plancher des quarante dernières années, ont poussé plus d'un ménage à faire l'achat d'une propriété. Dans plusieurs cas, le paiement hypothécaire mensuel résultant de l'achat d'une maison n'était pas tellement plus élevé que le montant moyen demandé pour une location d'appartement. Par conséquent, nombre d'acteurs du marché de l'habitation ont décidé de devancer leur décision d'achat, soutenant ainsi la croissance attendue.

Le recul projeté en 2003 proviendra en grande partie du fait que plusieurs ménages auront précipité leur décision d'achat en 2001 et 2002. De plus, le marché étant plus

serré depuis l'an dernier, un raffermissement des prix pourra refroidir quelque peu les ardeurs des nouveaux acquérants. Toutefois, la situation encore avantageuse du côté des taux hypothécaires permettra néanmoins à la région de bénéficier d'un volume de transactions élevé, malgré la baisse attendue.

Le nombre de vendeurs pour un acheteur devrait se maintenir entre 10 et 11 d'ici 2003, encourageant ainsi une hausse des prix modérée, comparable à l'inflation. Le prix d'une maison individuelle devrait atteindre 78 500 \$ cette année et 80 500 \$ l'an prochain dans la région métropolitaine de Trois-Rivières.

Ventes MLS
Région métropolitaine de Trois-Rivières



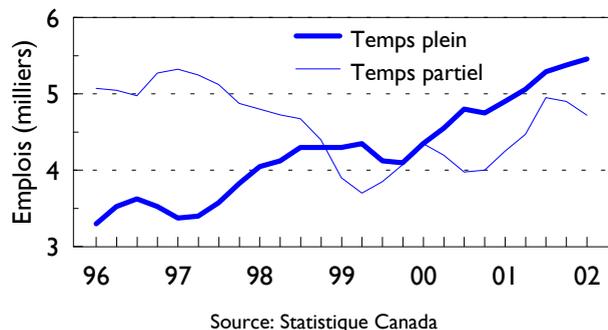
APERÇU ÉCONOMIQUE

Le marché du travail de la région métropolitaine de Trois-Rivières enregistrera un léger repli cette année avant de se raffermir en 2003. La situation sera toutefois moins problématique qu'en 1997 alors que le taux de chômage avait atteint les 14 %. Au cours des dernières années, la création d'emplois a été positive pour la région, ce qui a favorisé le marché de l'habitation.

La demande de nouvelles habitations engendrée par la croissance de l'emploi se répercutera en 2002 puisque le marché immobilier n'est pas parfaitement synchronisé avec le marché du travail. En effet, un décalage existe entre l'obtention d'un emploi et la décision d'achat ou de location. Pour le marché locatif notamment, l'emploi à plein temps chez les jeunes a atteint un nouveau sommet en 2001, se répercutant ainsi sur le marché locatif qui a offert une diminution de son occupation depuis 1998. Tout indique que cette tendance suivra son cours cette année et encore l'an prochain dans la région.

Au total, la région subira quelques pertes d'emplois en cours d'année et, une centaine d'emplois seront ainsi éliminés au bilan annuel. Mais ce repli de l'emploi sera temporaire. En effet, la création d'emplois sera plus forte l'an prochain. Près de 800 nouveaux emplois seront en effet créés dans la région métropolitaine.

Remontée de l'emploi pour les 15 à 24 ans
Région métropolitaine de Trois-Rivières



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Trois-Rivières

Printemps - Été 2002

	2000	2001	2002p	2003p
MARCHÉ DU NEUF				
Mises en chantier totales	337	324	525	450
Mises en chantier de maisons unifamiliales	292	290	300	295
Mises en chantier de copropriétés	3	0	5	55
Mises en chantier d'appartements	42	34	220	100
Logements inoccupés (moy. mensuelle)	90	90	95	100
Maisons unifamiliales	50	50	60	70
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Ventes SIA (total) - maisons unifamiliales	746	824	840	800
Inscriptions SIA - maisons unifamiliales	748	682	730	730
Ratio vendeurs-acheteur (maisons unifam.)	12	9,9	10,7	11,0
Prix moyen SIA (\$) -maisons individuelles	78 000	75 700	78 500	80 500
-maisons jumelées	64 000	69 700	70 000	70 500
MARCHÉ LOCATIF				
Taux d'inoccupation (%)	6,8	4,7	3,8	3,5
Loyer moy. pour un logement : 2 chambres	413	419	425	435
Variation du loyer moyen (%)	2,5	1,5	1,4	2,4
APERÇU ÉCONOMIQUE				
Taux hypothécaire - 1 an (%)	7,85	6,14	5,36	6,52
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	8,35	7,41	7,62	8,44
Taux de chômage (%)	10,5	9,3	10,5	9,8
Croissance de l'emploi (nombre)	225	3 300	100	800

p prévisions SCHL

*Pour plus d'information au sujet de la présente publication,
communiquez avec :*

Pascal-Yvan Pelletier
(418) 649-8102
ppelleti@schl.ca

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de

la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opi-

nions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.