

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 2,
DEUXIÈME TRIMESTRE 2002

La mise en chantier de logements pour personnes âgées propulse la construction

La construction affiche une forte progression au deuxième trimestre 2002 dans la région métropolitaine de Trois-Rivières. Pour la période d'avril à juin, 269 mises en chantier ont été recensées en comparaison à 110 pour la même période en 2001, soit une hausse de 144 %.

La performance du deuxième trimestre est attribuable en grande partie au segment de la construction locative qui affiche un impressionnant bilan pour cette période. En effet, 147 nouveaux logements ont vu le jour à Trois-Rivières comparativement à seulement 3 lors de

la période correspondante en 2001. Le départ d'une nouvelle résidence pour personnes âgées de 135 unités dans le secteur de Cap-de-la-Madeleine est responsable de cette forte hausse des mises en chantier locatives.

Pour ce qui est de la construction de maisons unifamiliales, bien que la progression soit moins spectaculaire, la hausse enregistrée confirme néanmoins une tendance encourageante pour la région trifluvienne. Pour un deuxième trimestre consécutif, la construction de

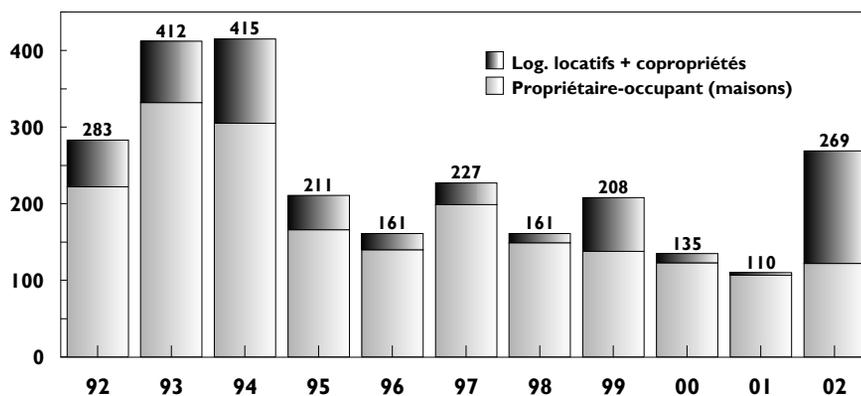
suite à la page suivante

SOMMAIRE

La mise en chantier de logements pour personnes âgées propulse la construction	1
REGARD SUR LES STOCKS DE LOGEMENTS	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 - Deuxième trimestre
Tous les types d'habitations

Logements



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

maisons individuelles affiche une croissance avec 102 unités, soit 17 % de plus qu'au deuxième trimestre 2001. Ces résultats sont imputables aux taux hypothécaires abordables, ainsi qu'à la bonne performance de l'emploi enregistrée en 2001 à Trois-Rivières et au faible inventaire de maisons neuves inoccupées. De son côté, la maison jumelée ou en rangée affiche un bilan stable avec 20 mises en chantier lors du deuxième trimestre.

Après deux trimestres de croissance, le bilan de mi-année représente plus du double du volume d'activité observé durant la période de janvier à juin 2001 (313 mises en chantier, contre 142).

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan affiche un niveau d'activité relativement stable avec 40 mises en chantier au premier semestre de 2002 par rapport à 41 durant la période correspondante en 2001. À La Tuque, il y a eu 5 nouvelles constructions depuis le début de l'année, contre aucune au cours de la même période en 2001.

La croissance de la construction résidentielle se reflète à l'ensemble de la province. Depuis le début de l'année, 16 747 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, en hausse de 51 % à la première moitié de 2001. La plus forte croissance se retrouve dans la région de

Trois-Rivières (120 %), suivie de celle de Sherbrooke (89 %), Québec (70 %), Montréal (51 %), Gatineau (39 %) et Chicoutimi-Jonquière (11 %).

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Pascal-Yvan Pelletier

Analyste de marché
au (418) 649-8102

ppelleti@schl.ca

REGARD SUR LES STOCKS DE LOGEMENTS

Le niveau des stocks de logements nouvellement achevés et inoccupés aide à expliquer le regain d'activité dans le secteur de la construction résidentielle

Le stock de tous les types de logements nouvellement achevés et inoccupés est maintenant à son plus bas niveau jamais enregistré par la SCHL. Cela signifie que pour répondre à la demande actuelle, on doit construire plutôt que de puiser encore dans les stocks.

Au cours des dernières années, certains constructeurs et promoteurs immobiliers ont eu des difficultés à écouler l'inventaire de propriétés qu'ils avaient en stock. Aujourd'hui, malgré la vigueur de la demande de logements, ils sont demeurés prudents face au risque de maintenir un stock important de propriétés.

Cette situation est très semblable à celle qui prévaut sur le marché locatif. Ce dernier est en effet très serré, puisque le taux d'inoccupation moyen national d'un logement de trois chambres à coucher et plus avoisine 1 %. Dans l'ensemble des régions métropolitaines du Québec, les logements offerts en location se font rares. Les résultats de l'enquête de 2001 sur les logements locatifs indiquent que le taux d'inoccupation a fléchi dans toutes les régions métropolitaines de recensement du Québec. Sur les marchés locatifs de Montréal (0,6 %), de Hull (0,6 %)

et de Québec (0,8 %), ce taux est maintenant sous la barre des un pour cent. À Sherbrooke, le taux y est passé de 4,7 % à 2,3 % en octobre 2001. Toutefois, les marchés de Trois-Rivières (4,7 %) et de Chicoutimi-Jonquière (4,4 %) sont moins tendus. Cela signifie qu'il faudra construire de nouveaux logements pour combler une partie de la demande, car le nombre de logements locatifs inoccupés est insuffisant.

En conséquence, comme la demande de logements demeurera robuste, la construction résidentielle devrait aller bon train au cours des prochaines années étant donné le bas niveau des stocks de logements neufs et du taux d'inoccupation des logements locatifs. La vigueur de la construction observée en cette première moitié d'année dans l'ensemble des régions métropolitaines confirme bien cette tendance.

Le niveau très bas des logements neufs inoccupés

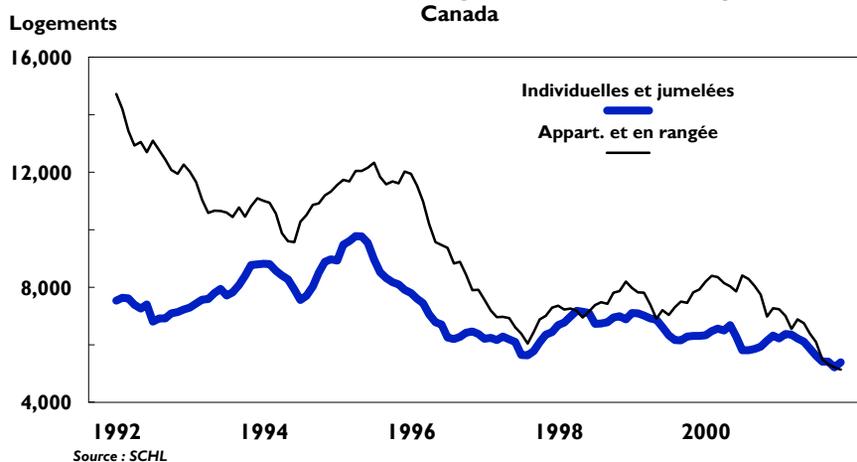


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Trois-Rivières

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							
Deuxième trimestre 2002	102	16	0	4	0	147	269
Deuxième trimestre 2001	87	20	0	0	0	3	110
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	125	22	0	4	0	162	313
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	100	24	0	0	0	18	142
En construction **							
Deuxième trimestre 2002	17	10	0	4	0	158	189
Deuxième trimestre 2001	18	8	0	3	0	21	50
Achèvements							
Deuxième trimestre 2002	106	16	0	0	0	17	139
Deuxième trimestre 2001	76	20	0	0	0	3	99
Cumulatif 2002	130	28	3	0	0	17	178
Cumulatif 2001	96	34	0	0	5	21	156
Inoccupés **							
Deuxième trimestre 2002	12	20	0	0	0	5	37
Deuxième trimestre 2001	13	30	0	0	0	15	58
Écoulement							
Deuxième trimestre 2002	106	16	3	0	0	16	141
Deuxième trimestre 2001	79	22	0	0	0	18	119
Cumulatif 2002	129	25	3	0	0	16	173
Cumulatif 2001	102	28	0	0	17	21	168
Durée de l'inventaire (en mois)							
Tendance 2002	0,6	3,8	0,0	0,0	ND	0,6	1,0
Tendance 2001	0,7	5,5	ND	ND	0,0	4,9	2,0

* 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					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appart.			
Zone 1 : Secteur Trois-Rivières							
Deuxième trimestre 2002	14	6	0	0	0	12	32
Deuxième trimestre 2001	2	8	0	0	0	0	10
Cumulatif 2002	18	8	0	0	0	16	42
Cumulatif 2001	4	8	0	0	0	0	12
Zone 2 : Secteur Trois-Rivières-Ouest							
Deuxième trimestre 2002	20	8	0	0	0	0	28
Deuxième trimestre 2001	27	8	0	0	0	3	38
Cumulatif 2002	27	12	0	0	0	0	39
Cumulatif 2001	31	12	0	0	0	6	49
Zone 3 : Secteur Cap-de-la-Madeleine							
Deuxième trimestre 2002	17	0	0	0	0	135	152
Deuxième trimestre 2001	14	2	0	0	0	0	16
Cumulatif 2002	22	0	0	0	0	146	168
Cumulatif 2001	18	2	0	0	0	12	32
Centre (zones 1 à 3)							
Deuxième trimestre 2002	51	14	0	0	0	147	212
Deuxième trimestre 2001	43	18	0	0	0	3	64
Cumulatif 2002	67	20	0	0	0	162	249
Cumulatif 2001	53	22	0	0	0	18	93
Zone 4 : Périphérie (Secteurs Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Deuxième trimestre 2002	51	2	0	4	0	0	57
Deuxième trimestre 2001	44	2	0	0	0	0	46
Cumulatif 2002	58	2	0	4	0	0	64
Cumulatif 2001	47	2	0	0	0	0	49
TOTAL TROIS-RIVIÈRES MÉTRO							
Deuxième trimestre 2002	102	16	0	4	0	147	269
Deuxième trimestre 2001	87	20	0	0	0	3	110
Cumulatif 2002	125	22	0	4	0	162	313
Cumulatif 2001	100	24	0	0	0	18	142

Source : SCHL

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

Municipalités	Deuxième Trimestre		Cumulatif (Jan.-juin)	
	2002	2001	2002	2001
Bécancour	19	10	20	10
Champlain	2	2	4	2
Pointe-du-Lac	11	10	14	13
St-Louis-de-France	10	9	11	9
Ste-Marthe-du-Cap	13	12	13	12
St-Maurice	2	3	2	3

Source : SCHL

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

Zone	Propriétaire				Locatif	
	Prop.-occupant		Copropropriété		2e trim. 2002	2e trim. 2001
	2e trim. 2002	2e trim. 2001	2e trim. 2002	2e trim. 2001		
Mises en chantier						
Centre	65	61	0	0	147	3
Périphérie	57	46	0	0	0	0
En construction *						
Centre	23	26	0	0	158	16
Périphérie	8	3	0	0	0	5
Achevés						
Centre	72	52	0	0	14	3
Périphérie	50	44	0	0	3	0
Inoccupés *						
Centre	32	40	0	0	5	15
Périphérie	0	3	0	0	0	0
Écoulement						
Centre	74	55	0	0	8	18
Périphérie	51	46	0	0	8	0
Durée de l'inventaire (en mois)**						
Centre	1,7	2,5	ND	0,0	0,7	4,9
Périphérie	0,0	0,4	ND	0,0	0,0	ND

* 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>Unités inoccupées</i>	<i>Offre court terme</i>	<i>Durée de l'offre (en mois)</i>
	Jun 2002			Tendance 2002
Propriétaire-occupant	31	32	63	2,3
Copropriété	0	0	0	ND
Locatif	158	5	163	20,2
	Jun 2001			Tendance 2001
Propriétaire-occupant	29	43	72	2,9
Copropriété	0	0	0	0,0
Locatif	21	15	36	11,7

Source : SCHL

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

	<i>Deuxième Trimestre</i>		<i>Tendance Janvier - juin</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 (en milliers)	68,6	66,0	65,3	63,5	-2,8%
- Taux de chômage (%)	7,9	8,6	9,0	10,4	s.o.
Taux d'intérêt hypothécaires au Canada (%)					
- 1 an	6,7	5,5	6,9	5,2	s.o.
- 5 ans	7,7	7,4	7,6	7,2	s.o.
Taux annuel d'inflation (%)	3,3	0,9	3,0	1,2	s.o.
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de confiance (1991=100, désaisonnalisé)	120,0	136,9	117,4	134,1	14,2%

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

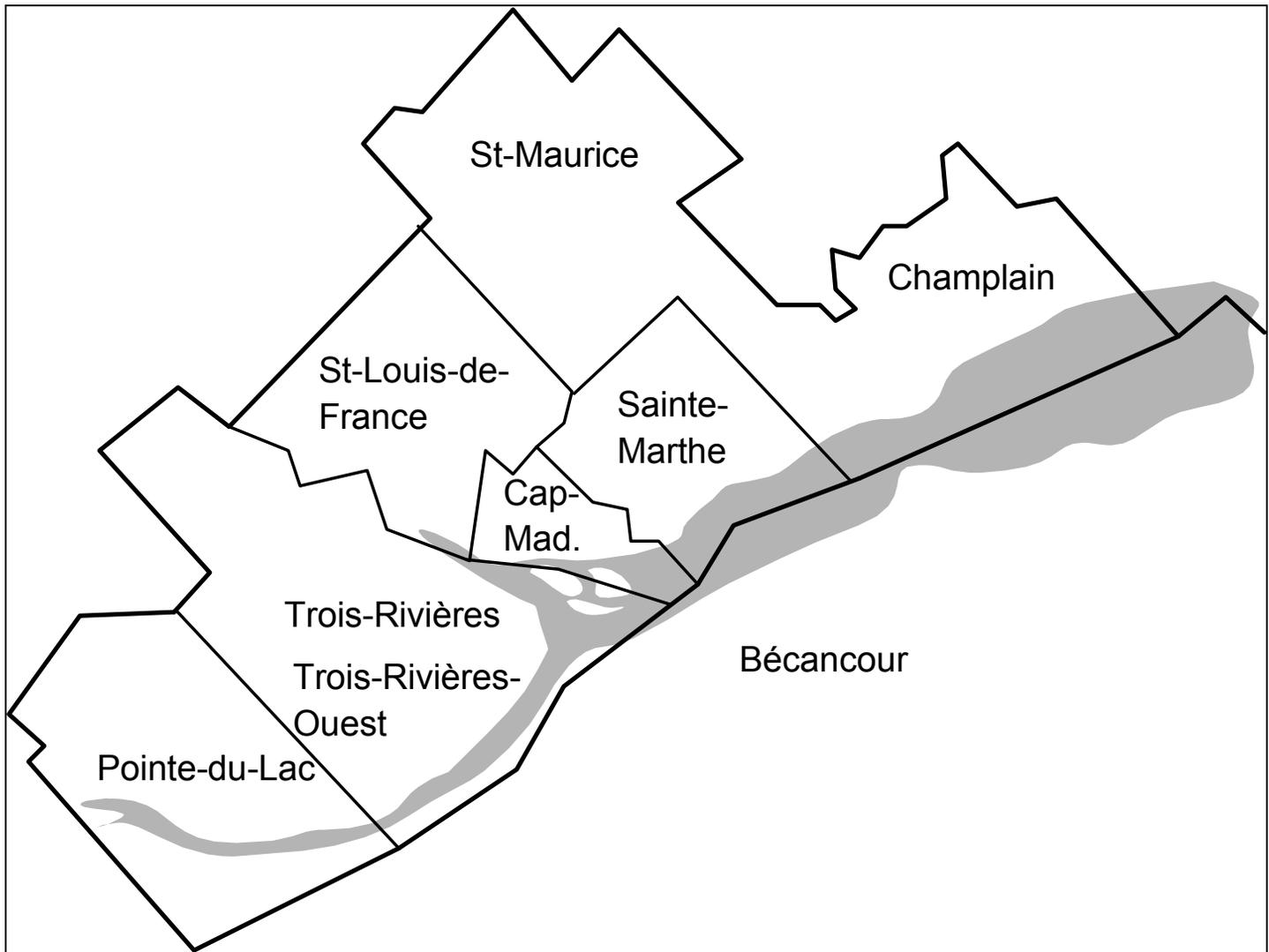
<i>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>Régions métropolitaines - Province de Québec</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Perspectives SCHL du marché de l'habitation • Tendances du marché hypothécaire • Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • 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 inclut 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 : 1-800-668-2642
 Pour les publications produites au Québec, contactez le 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 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.