

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, NUMÉRO 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

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

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, l'activité a ralenti au deuxième trimestre dans le secteur de la construction résidentielle. Selon les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 190 habitations ont été mises en chantier entre avril et juin 2003, ce qui représente une diminution de 29 % comparativement à la même période en 2002.

Le marché qui retient notre attention est celui de la construction locative, où les mises en chantier ont baissé de 71 %. Au total, 43 appartements ont levé de terre durant le dernier trimestre, mais nous ne

devons pas conclure à un essoufflement de la construction locative. Il faut se rappeler que la mise en chantier d'une résidence pour personnes âgées comptant 135 appartements avait gonflé les chiffres au deuxième trimestre de 2002.

Du côté des maisons unifamiliales, la croissance est au rendez-vous. Les mises en chantier de maisons ont progressé de 20 % par rapport au même trimestre en 2002, pour atteindre 147. Les taux hypothécaires très abordables et un marché de la revente serré favorisent la construction de maisons unifamiliales.

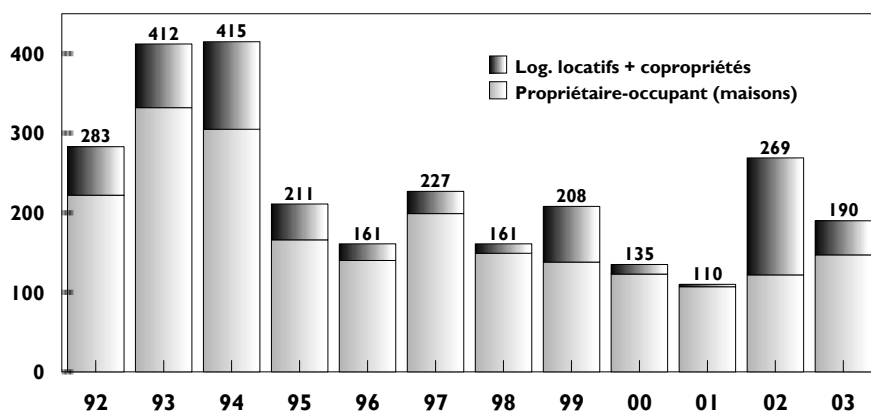
*suite à la page suivante*

## SOMMAIRE

La mise en chantier de logements pour personnes âgées propulse la construction	1
Ailleurs dans la province	2
<i>Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité?</i>	2
<b>Tableaux</b>	
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
<b>Définitions et concepts</b>	7
<b>Publications du Centre d'analyse de marché</b>	7
<b>Zones de la région métropolitaine de Trois-Rivières</b>	8

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

Logements



Source : SCHL



Dans la RMR de Trois-Rivières, le bilan de mi-année est semblable à celui du dernier trimestre. Globalement, les mises en chantier résidentielles ont fléchi de 13 % comparativement au premier semestre de 2002 et 273 nouveaux logements ont levé de terre. Cette diminution est attribuable au marché des logements locatifs (- 65 %), qui a enregistré 57 mises en chantier d'appartements. Pour sa part, le marché des maisons unifamiliales affiche une croissance de 43 %. Au total, 216 maisons ont été mises en chantier, dont 46 maisons jumelées et en rangée, ce qui représente une forte progression pour ces deux derniers types d'habitations (+ 77 %).

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan connaît en 2003 un regain d'activité dans le domaine de la construction résidentielle. En effet, avec 53 mises en chantier, elle enregistre une progression de 33 % comparativement au premier semestre de 2002. À La Tuque, seulement 3 maisons ont levé de terre durant les six premiers mois de cette année, contre 5 l'an dernier.

#### Ailleurs dans la province

La croissance de la construction résidentielle s'étend à l'ensemble de la province. Depuis le début de l'année, 18 049 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, une hausse de 8 % comparativement

à la première moitié de 2002. Parmi les RMR du Québec, la plus forte croissance a été constatée dans la région de Saguenay (62 %), puis dans celle de Québec (19 %), de Sherbrooke (16 %), de Gatineau (6 %) et de Montréal (4 %). Trois-Rivières est la seule région qui affiche une baisse (- 13 %).

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

**Service à la clientèle**  
au | 866 855 5711

ou par courrier électronique  
cam\_gc@schl.ca

## Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité?

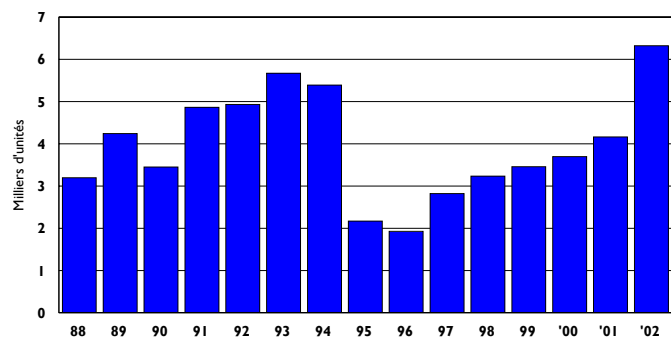
La construction de copropriétés atteint de nouveaux sommets au Québec. En 2002, on a dénombré plus de 6 300 mises en chantier de tels logements à l'échelle de la province, une hausse de 50 % par rapport à l'année précédente. Jusqu'à présent en 2003, la croissance est de 30 %, en route vers un autre record d'activité.

Possédant des caractéristiques convenant bien à la vie urbaine, la copropriété est perçue comme un phénomène des grandes villes, et de Montréal en particulier. À preuve, l'an dernier, Montréal accaparait 90 % de tous les nouveaux chantiers. Toutefois, les dernières enquêtes sur les mises en chantier, effectuées par la SCHL, révèlent une croissance importante des ensembles destinés à la copropriété, notamment dans la région métropolitaine de Québec (+63 % l'an dernier), ainsi que l'apparition de chantiers dans certaines petites agglomérations urbaines telles Saint-Georges et Sainte-Marie de Beauce par exemple.

Bien sûr, la copropriété s'avère un produit de choix dans les zones densément peuplées où la disponibilité de nouveaux terrains est faible, et par conséquent, où ceux-ci sont plus dispendieux. Mais la copropriété bénéficie également d'attraits intrinsèques qui lui valent sa nouvelle popularité. Premièrement, dans un contexte où la population vieillie et la taille des ménages diminue, le condominium sied parfaitement aux ménages de petite taille qui souhaitent consacrer peu de temps à l'entretien de leur logement. Par exemple, la copropriété attire depuis quelques années une clientèle relativement nouvelle, celle des baby-boomers dont les enfants ont quitté la maison. Typiquement, ceux-ci en sont à leur deuxième ou troisième achat, d'où l'expansion du marché pour les copropriétés haut de gamme. Autre exemple, bien que l'on pense généralement à des appartements lorsqu'on parle de condominiums, il ne faut pas perdre de vue qu'un nombre grandissant de maisons en rangée sont offertes en copropriété, de telle sorte que ce produit convient de plus en plus aux petites familles. Deuxièmement, les ensembles en copropriété offrent généralement des localisations avantageuses à proximité des services ou des centres-villes. Finalement, la formule copropriété est généralement plus abordable que l'achat d'une maison individuelle. Ceci permet aussi à la copropriété d'attirer une importante clientèle de premiers acheteurs. À cet effet, la rareté de logements locatifs disponibles et la faiblesse historique des taux hypothécaires, viennent actuellement donner beaucoup de souffle à la demande.

En somme, plusieurs facteurs tant structureaux que conjoncturels, font en sorte que la construction d'habitations dans ce segment de marché sera une tendance à surveiller de près au cours des prochaines années.

Mises en chantier de logements en copropriété – Province de Québec



Source : SCHL

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

Activité / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
<b>Mises en chantier</b>							
Deuxième trimestre 2003	125	22	0	2	0	41	190
Deuxième trimestre 2002	102	16	0	4	0	147	269
Cumul 2003 (Janv.-juin)	170	46	0	2	0	55	273
Cumul 2002 (Janv.-juin)	125	22	0	4	0	162	313
<b>En construction **</b>							
Deuxième trimestre 2003	27	20	0	0	0	58	105
Deuxième trimestre 2002	17	10	0	4	0	158	189
<b>Achèvements</b>							
Deuxième trimestre 2003	115	28	0	8	0	231	382
Deuxième trimestre 2002	106	16	0	0	0	17	139
Cumul 2003	157	40	0	8	6	239	450
Cumul 2002	130	28	3	0	0	17	178
<b>Logements inoccupés **</b>							
Deuxième trimestre 2003	8	12	0	0	0	169	189
Deuxième trimestre 2002	12	20	0	0	0	5	37
<b>Logements écoulés</b>							
Deuxième trimestre 2003	119	33	0	8	3	69	232
Deuxième trimestre 2002	106	16	2	0	0	15	139
Cumul 2003	154	37	0	8	6	73	278
Cumul 2002	129	25	3	0	0	15	172
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>							
Tendance 2003	0,3	1,7	ND	0,0	0,0	17,5	4,5
Tendance 2002	0,6	3,8	0,0	0,0	ND	1,3	1,2

\* 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**

<b>Activité / période</b>	<b>Propriétaire</b>					<b>Logement locatif</b>	<b>Total</b>
	<b>Propriétaire-occupant</b>				<b>Co- propriété</b>		
	<b>Individuelle</b>	<b>Jumelée</b>	<b>En rangée</b>	<b>Appt.</b>			
<b>Zone 1 : Ville de Trois-Rivières</b>							
Deuxième trimestre 2003	20	4	0	0	0	20	44
Deuxième trimestre 2002	14	6	0	0	0	12	32
Cumul 2003	27	6	0	0	0	24	57
Cumul 2002	18	8	0	0	0	16	42
<b>Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest</b>							
Deuxième trimestre 2003	25	18	0	0	0	7	50
Deuxième trimestre 2002	20	8	0	0	0	0	28
Cumul 2003	39	40	0	0	0	11	90
Cumul 2002	27	12	0	0	0	0	39
<b>Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine</b>							
Deuxième trimestre 2003	21	0	0	0	0	6	27
Deuxième trimestre 2002	17	0	0	0	0	135	152
Cumul 2003	30	0	0	0	0	6	36
Cumul 2002	22	0	0	0	0	146	168
<b>Centre (zones 1 à 3)</b>							
Deuxième trimestre 2003	66	22	0	0	0	33	121
Deuxième trimestre 2002	51	14	0	0	0	147	212
Cumul 2003	96	46	0	0	0	41	183
Cumul 2002	67	20	0	0	0	162	249
<b>Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)</b>							
Deuxième trimestre 2003	59	0	0	2	0	8	69
Deuxième trimestre 2002	51	2	0	4	0	0	57
Cumul 2003	74	0	0	2	0	14	90
Cumul 2002	58	2	0	4	0	0	64
<b>TOTAL RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>							
Deuxième trimestre 2003	125	22	0	2	0	41	190
Deuxième trimestre 2002	102	16	0	4	0	147	269
Cumul 2003	170	46	0	2	0	55	273
Cumul 2002	125	22	0	4	0	162	313

Source : SCHL

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

Municipalités	Deuxième Trimestre		Cumul (Janv.-juin)	
	2003	2002	2003	2002
Bécancour	11	19	13	20
Champlain	1	2	2	4
Pointe-du-Lac	27	11	34	14
St-Louis-de-France	9	10	13	11
Ste-Marthe-du-Cap	11	13	12	13
St-Maurice	2	2	2	2

Source : SCHL

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

Zone	Propriétaire				Logement locatif	
	Propri.-occupant		Copropriété			
	2e trim. 2003	2e trim. 2002	2e trim. 2003	2e trim. 2002	2e trim. 2003	2e trim. 2002
<b>Mises en chantier</b>						
Centre	88	65	0	0	33	147
Périphérie	61	57	0	0	8	0
<b>En construction *</b>						
Centre	44	23	0	0	44	158
Périphérie	3	8	0	0	14	0
<b>Achevés</b>						
Centre	85	72	0	0	188	14
Périphérie	66	50	0	0	43	3
<b>Logements inoccupés *</b>						
Centre	20	32	0	0	169	5
Périphérie	0	0	0	0	0	0
<b>Logements écoulés</b>						
Centre	91	73	3	0	26	9
Périphérie	69	51	0	0	43	6
<b>Durée de l'inventaire (en mois)**</b>						
Centre	0,9	1,7	0,0	ND	30,3	1,5
Périphérie	0,0	0,0	ND	ND	0,0	0,0

\* 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>Juin 2003</i>			<i>Tendance 2003</i>
Propriétaire-occupant	47	20	67	0,2
Copropriété	0	0	0	0,0
Locatif	58	169	227	2,0
	<i>Juin 2002</i>			<i>Tendance 2002</i>
Propriétaire-occupant	31	32	63	0,2
Copropriété	0	0	0	ND
Locatif	158	5	163	3,4

Source : SCHL

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

	<i>Deuxième Trimestre</i>		<i>Tendance Janv.-juin</i>		<i>Variation (%)</i>
	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>Tendance</i>
<b>Marché du travail</b>					
- Niveau d'emploi	66,0	66,7	63,5	66,4	4,6%
- Taux de chômage (%)	8,6%	10,1%	10,4%	10,0%	s.o.
<b>Taux d'intérêt hypothécaires (%) (Canada)</b>					
- 1 an	5,5	5,1	5,2	5,1	s.o.
- 5 ans	7,4	6,2	7,2	6,4	s.o.
<b>Taux annuel d'inflation (%)</b>	0,9	2,9	1,2	3,6	s.o.
<b>Enquête auprès des consommateurs québécois</b>					
- Indice de confiance (1991 = 100, désaisonnalisé)	136,9	127,3	134,1	126,6	-5,6%

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.

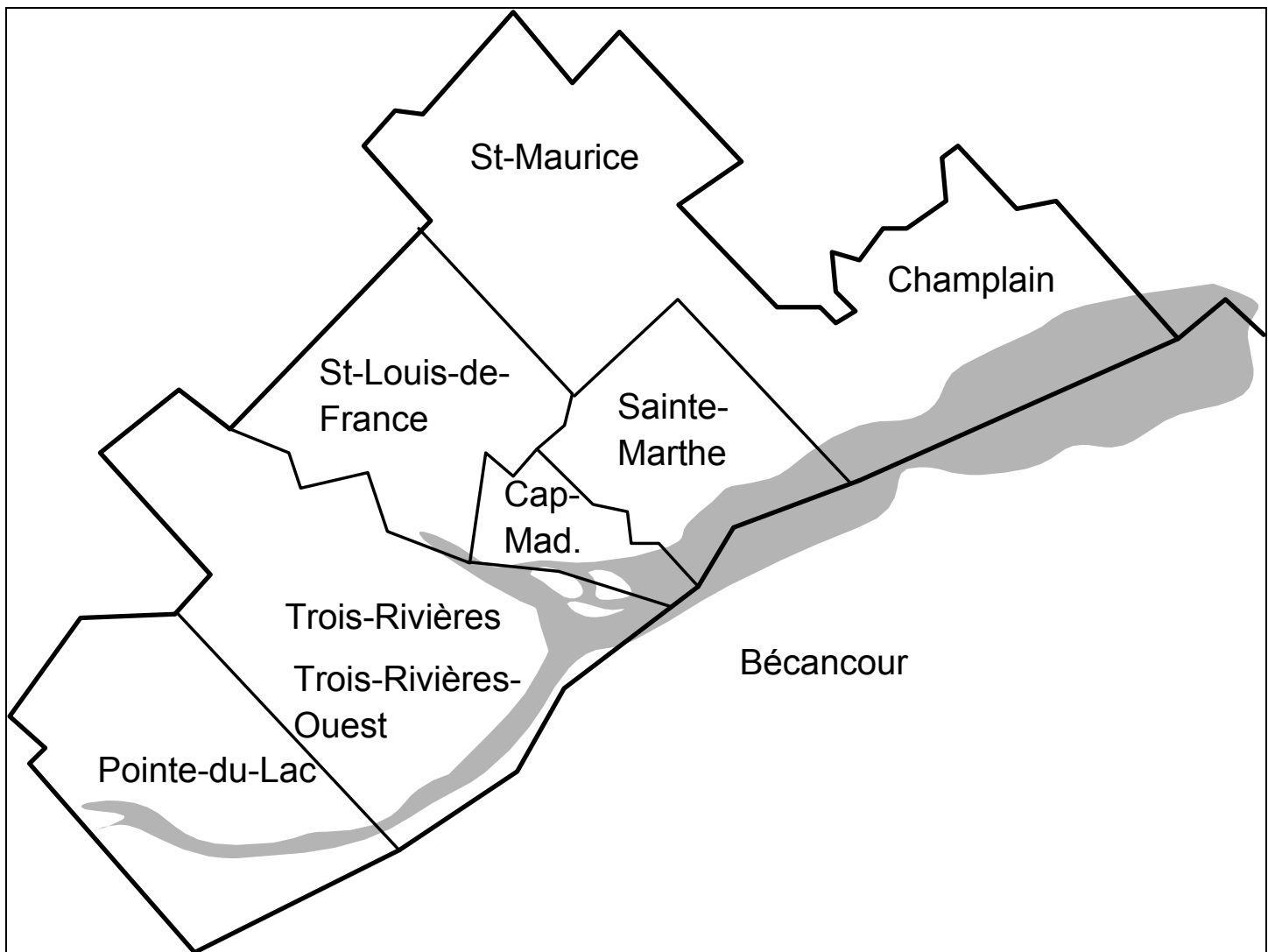
## Publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL

<i>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>Régions métropolitaines - Province de Québec</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perspectives nationales du marché de l'habitation</li> <li>• Tendances du marché hypothécaire</li> <li>• Marché de l'habitation canadiens</li> <li>• Et plusieurs autres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation</li> <li>• Télécopie Rapide</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perspectives du marché du logement (Mtl seulement)</li> <li>• Rapport sur les logements locatifs (1)</li> <li>• Télécopie Rapide - Rapport sur les logements locatifs (2)</li> <li>• Analyse du marché de la revente (Montréal et Québec)</li> <li>• Marché des résidences pour personnes âgées (1)</li> </ul> <p>(1) Disponibles pour toutes les RMR : Saguenay, 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 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.