

A

CTUALITÉS

Trois-Rivières

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Bel été pour le marché du neuf à Trois-Rivières

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, les résultats de l'enquête menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent une autre progression de la construction résidentielle au cours du troisième trimestre. Au total, 208 logements ont été mis en chantier, ce qui représente une hausse de 23 % par rapport au troisième trimestre de 2003.

Alors que les beaux jours du printemps étaient placés sous le signe de la construction de logements locatifs, c'est essentiellement le segment des maisons individuelles qui a soutenu la croissance de l'activité cet été. On dénombre en effet

113 nouvelles fondations de maisons individuelles durant le troisième trimestre, soit une hausse de 45 %. La maison individuelle confirme son rôle de moteur de la construction résidentielle dans la région, car elle accapare plus de la moitié des mises en chantier estivales. Bien que les mises en chantier de maisons jumelées affichent une légère baisse, avec 22 nouvelles fondations comparativement à 27 pour la même période en 2003, le segment de marché destiné aux propriétaires affiche une santé de fer avec une croissance globale de 29 %. Au total, 135 nouvelles maisons en propriété absolue ont levé de terre pendant le dernier trimestre.

suite à la page suivante

VOLUME 7, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2004

SOMMAIRE

- 1 Bel été pour le marché du neuf à Trois-Rivières
- 2 Le Régime d'accèsion à la propriété au Canada et au Québec en 2002

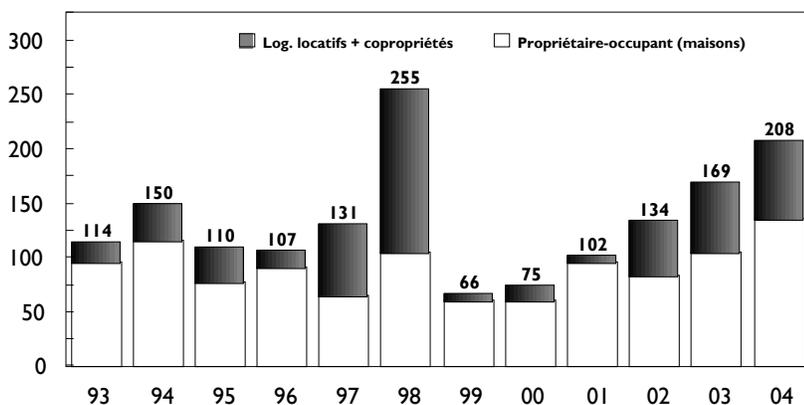
TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Trois-Rivières

- 3 Sommaire des activités par marché visé
- 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 5 Mises en chantier en périphérie - marché des propriétaires-occupants
- 5 Sommaire des activités par zone importante et par marché visé
- 6 Offre de logements
- 6 Sommaire des indicateurs économiques
- 7 Définitions et concepts
- 8 Zones de la région métropolitaine de Trois-Rivières

Mises en chantier - Troisième trimestre

Logements

Tous les types d'habitations



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

La construction de logements locatifs n'a pas pour autant dit son dernier mot durant l'été. Ce type d'habitation, qui prend la forme d'immeubles de quatre à douze logements, se construit par grappes dans la région, et les mises en chantier atteignent un niveau record depuis six ans pour un troisième trimestre. On dénombre au total 73 nouveaux logements locatifs, soit neuf de plus que pour la même période en 2003. Notons qu'aucun de ces logements n'est destiné au marché des résidences pour personnes âgées.

Bien que le marché de l'emploi ait tendance à se replier depuis le début de l'année dans la RMR de Trois-Rivières, les résultats du troisième trimestre continuent d'indiquer que la construction résidentielle maintient une ferme tendance à la croissance, bien

présente depuis deux ans. Sur une base cumulative, 594 habitations ont levé de terre depuis janvier, ce qui représente une hausse de 34 %. Le marché locatif a véritablement le vent en poupe cette année et il a enregistré presque le double de mises en chantier depuis le début de l'année. Sans aucun doute, c'est ce segment de marché qui sera le moteur de la croissance résidentielle tout au long de l'année 2004.

Ailleurs en Mauricie, l'activité dans l'agglomération de Shawinigan a fait un bond de juillet à septembre, et les mises en chantier de maisons unifamiliales y ont plus que doublé. La construction de quatre appartements locatifs est également à noter dans ce secteur où la construction de maisons en propriété absolue domine

largement. Au total, on dénombre 84 mises en chantier à Shawinigan depuis le début de l'année, contre 70 en 2003. Du côté de La Tuque, une seule maison individuelle est venue s'ajouter durant le trimestre, ce qui porte le tableau annuel à cinq mises en chantier par rapport à neuf en 2003.

Dans l'ensemble des centres urbains de la Belle Province comptant 10 000 habitants et plus, 33 865 mises en chantier ont été dénombrées de janvier à septembre, ce qui représente une augmentation de 18 %. La RMR de Trois-Rivières affiche encore une fois la plus forte hausse (34 %), suivie de Sherbrooke (24 %). D'autre part, Montréal (23 %) devance Gatineau (18 %) et Québec (2 %). Enfin, la région de Saguenay continue d'afficher un repli depuis le début de l'année (-33 %).

Le Régime d'accèsion à la propriété au Canada et au Québec en 2002¹

Selon les plus récentes données disponibles, le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) du gouvernement fédéral a aidé, en 2002, plus de 123 000 Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Par l'entremise de ce programme, les participants ont retiré plus de 1,3 milliard de dollars de leur REER pour acheter une habitation. Depuis que le régime a été créé en 1992, environ 1,3 million de personnes y ont eu recours et ont ainsi injecté dans le marché de l'habitation des fonds REER d'une valeur totale de 13,2 milliards de dollars.

Mis en perspective, les 123 000 participants au régime représentent environ 30 % des ventes de logements existants conclues cette année. En fait, le rapport entre le nombre de participants au RAP et le volume des ventes S.I.A./MLS® variait de 17 %, en Colombie-Britannique, à 58 %, au Québec. Dans la belle province, c'est la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec qui affiche la plus forte proportion de participants, soit 65 %. À l'opposé, dans la RMR de Trois-Rivières, cette proportion s'établit à 37 %, ce qui demeure bien au dessus de la moyenne canadienne.

En 2002, les retraits effectués dans le cadre du RAP s'élevaient en moyenne à 10 568 \$ pour l'ensemble du Canada, ce qui représentait 6 % du prix d'un logement type vendu par l'entremise du réseau S.I.A./MLS®. Le pourcentage variait sur la scène canadienne entre 4,5 %, en Colombie-Britannique, et 9 % au Québec. Plus près de chez nous, la RMR de Trois-Rivières arrive en tête (15 %) au Québec, loin devant Montréal (8 %) qui ferme la marche, mais qui surpasse amplement la moyenne nationale.

Un autre point qui dénote bien la diversité des marchés de l'habitation, des préférences des acheteurs et des habitudes financières d'une province à l'autre est le retrait moyen effectué dans le cadre du RAP. À ce chapitre,

le Québec arrive encore en tête de liste en 2002, avec un retrait moyen de 11 433 \$, alors qu'avec 7 309 \$, Saskatchewan occupe la dernière position. En ce qui concerne les RMR québécoises, Montréal trône au sommet avec des retraits moyens de 12 073 \$, ce qui lui confère également la première place canadienne, tout juste devant Toronto et Vancouver.

Le RAP offre aux accédants à la propriété une option intéressante

Une enquête récente révèle que depuis 2000, 48 % des accédants à la propriété ont eu recours au RAP pour acheter une habitation² au Canada. Pour environ 35 % de ceux-ci, le RAP a constitué l'essentiel de leur mise de fonds.

Régime d'accèsion à la propriété , 2002				
	Nombre de participants	Retrait moyen (\$)	Rapport participants/ventes SIA (%)	Rapport retrait moyen/prix de vente moyen (%)
Gatineau	1 770	10 651	39,2	9,4
Montréal	20 900	12 073	44,5	8,4
Québec	5 670	11 133	64,6	10,8
Saguenay	860	9 762	59,9	11,6
Sherbrooke	1 000	10 734	45,9	10,1
Trois-Rivières	560	11 196	36,6	14,9
Québec	38 840	11 433	57,8	8,7
Canada	123 110	10 568	29,4	5,6

Sources : SCHL, ARC et S.I.A.

¹ Cet encadré est inspiré de : Tendances SCHL du marché hypothécaire, troisième trimestre de 2004.

² Enquête réalisée par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), en mars 2004

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

Activité/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Mises en chantier							
Troisième trimestre 2004	113	22	0	0	0	73	208
Troisième trimestre 2003	78	20	7	0	0	64	169
Cumul 2004 (Janv.-sept.)	286	80	0	4	0	224	594
Cumul 2003 (Janv.-sept.)	248	66	7	2	0	119	442
Logements en construction**							
Troisième trimestre 2004	27	10	0	0	6	75	118
Troisième trimestre 2003	19	8	7	0	0	32	66
Logements achevés							
Troisième trimestre 2004	111	38	0	0	0	91	240
Troisième trimestre 2003	86	32	0	0	0	90	208
Cumul 2004	295	100	0	4	0	215	614
Cumul 2003	243	72	0	8	6	329	658
Logements inoccupés**							
Troisième trimestre 2004	1	4	0	0	0	11	16
Troisième trimestre 2003	5	3	0	0	0	32	40
Logements écoulés							
Troisième trimestre 2004	115	39	0	2	0	87	243
Troisième trimestre 2003	89	41	0	0	0	227	357
Cumul 2004	300	99	0	4	2	211	616
Cumul 2003	243	78	0	8	6	300	635
Durée du stock (en mois)							
Tendance 2004	0,0	0,5	n.d.	n.d.	n.d.	0,5	0,3
Tendance 2003	0,2	0,4	n.d.	n.d.	n.d.	1,2	0,7

(*) 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

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2004 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies
(sera disponible à la fin de l'année 2004)

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
	Propriété absolue				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 1 : Trois-Rivières							
Troisième trimestre 2004	35	12	0	0	0	47	94
Troisième trimestre 2003	11	0	0	0	0	12	23
Cumul 2004	65	44	0	0	0	69	178
Cumul 2003	38	6	0	0	0	36	80
Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest							
Troisième trimestre 2004	18	6	0	0	0	0	24
Troisième trimestre 2003	18	18	7	0	0	52	95
Cumul 2004	49	30	0	2	0	91	172
Cumul 2003	57	58	7	0	0	63	185
Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine							
Troisième trimestre 2004	25	0	0	0	0	23	48
Troisième trimestre 2003	16	2	0	0	0	0	18
Cumul 2004	58	0	0	0	0	43	101
Cumul 2003	46	2	0	0	0	6	54
Centre (zones 1 à 3)							
Troisième trimestre 2004	78	18	0	0	0	70	166
Troisième trimestre 2003	45	20	7	0	0	64	136
Cumul 2004	172	74	0	2	0	203	451
Cumul 2003	141	66	7	0	0	105	319
Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Troisième trimestre 2004	35	4	0	0	0	3	42
Troisième trimestre 2003	33	0	0	0	0	0	33
Cumul 2004	114	6	0	2	0	21	143
Cumul 2003	107	0	0	2	0	14	123
TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES							
Troisième trimestre 2004	113	22	0	0	0	73	208
Troisième trimestre 2003	78	20	7	0	0	64	169
Cumul 2004	286	80	0	4	0	224	594
Cumul 2003	248	66	7	2	0	119	442

Source : SCHL

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

Secteurs	Troisième Trimestre		Cumul (Janv.-sept.)	
	2004	2003	2004	2003
Bécancour	11	7	34	20
Champlain	0	1	1	3
Pointe-du-Lac	8	13	37	47
St-Louis-de-France	3	2	12	15
Ste-Marthe-du-Cap	13	9	31	21
St-Maurice	4	1	7	3

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	
	Propr.-occupant		Copropropriété		3e trim. 2004	3e trim. 2003
	3e trim. 2004	3e trim. 2003	3e trim. 2004	3e trim. 2003		
Mises en chantier						
Centre	96	72	0	0	70	64
Périphérie	39	33	0	0	3	0
Logements en construction*						
Centre	35	27	6	0	60	28
Périphérie	2	7	0	0	15	4
Logements achevés						
Centre	108	89	0	0	85	80
Périphérie	41	29	0	0	6	10
Logements inoccupés*						
Centre	5	8	0	0	11	28
Périphérie	0	0	0	0	0	4
Logements écoulés						
Centre	115	101	0	0	81	221
Périphérie	41	29	0	0	6	6
Durée du stock (en mois)**						
Centre	0,2	0,4	0,0	0,0	0,5	1,3
Périphérie	0,0	0,0	n.d.	n.d.	0,0	0,9

(*) 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>Septembre 2004</i>			<i>Tendance 2004</i>
Propriété absolue	37	5	42	1,0
Copropriété	6	0	6	30,0
Locatif	75	11	86	3,9
	<i>Septembre 2003</i>			<i>Tendance 2003</i>
Propriété absolue	34	8	42	1,3
Copropriété	0	0	0	0,0
Locatif	32	32	64	2,4

Source : SCHL

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

	<i>Troisième Trimestre</i>		<i>Tendance erreur</i>		<i>Variation (%)</i>
	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>Tendance</i>
Marché du travail					
- Niveau d'emploi	65,4	65,4	66,1	64,4	-2,5%
- Taux de chômage (%)	11,5%	11,3%	10,5%	8,1%	s.o.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	4,6	4,6	4,9	3,4	s.o.
- 5 ans	6,3	6,4	6,4	4,7	s.o.
Taux annuel d'inflation (%)	1,7	2,1	2,9	1,2	s.o.
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	123,7	121,3	122,8	91,9	-25,1%

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

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 - Logements mis en chantier mais non 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 - 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 - Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.

OFFRE TOTALE - COURT TERME - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.

ÉCOULEMENT - Logements récemment 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 mois courant correspond au nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés au cours du mois courant.

DURÉE DE L'INVENTAIRE - 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 TOTALE DE COURT TERME - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés et en construction, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et en construction 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 • Marchés de l'habitation canadiens • Marchés de la rénovation au Canada • Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Rapport sur le marché locatif - Faits saillants 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation (1) • Perspectives du marché du logement (Montréal seulement) • Rapport sur le marché locatif (1) • Analyse du marché de la revente (2) • Marché des résidences pour personnes âgées (1) <p>(1) Disponibles pour les six régions métropolitaines : Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.</p> <p>(2) Disponibles pour Montréal, Québec et Saguenay seulement.</p>

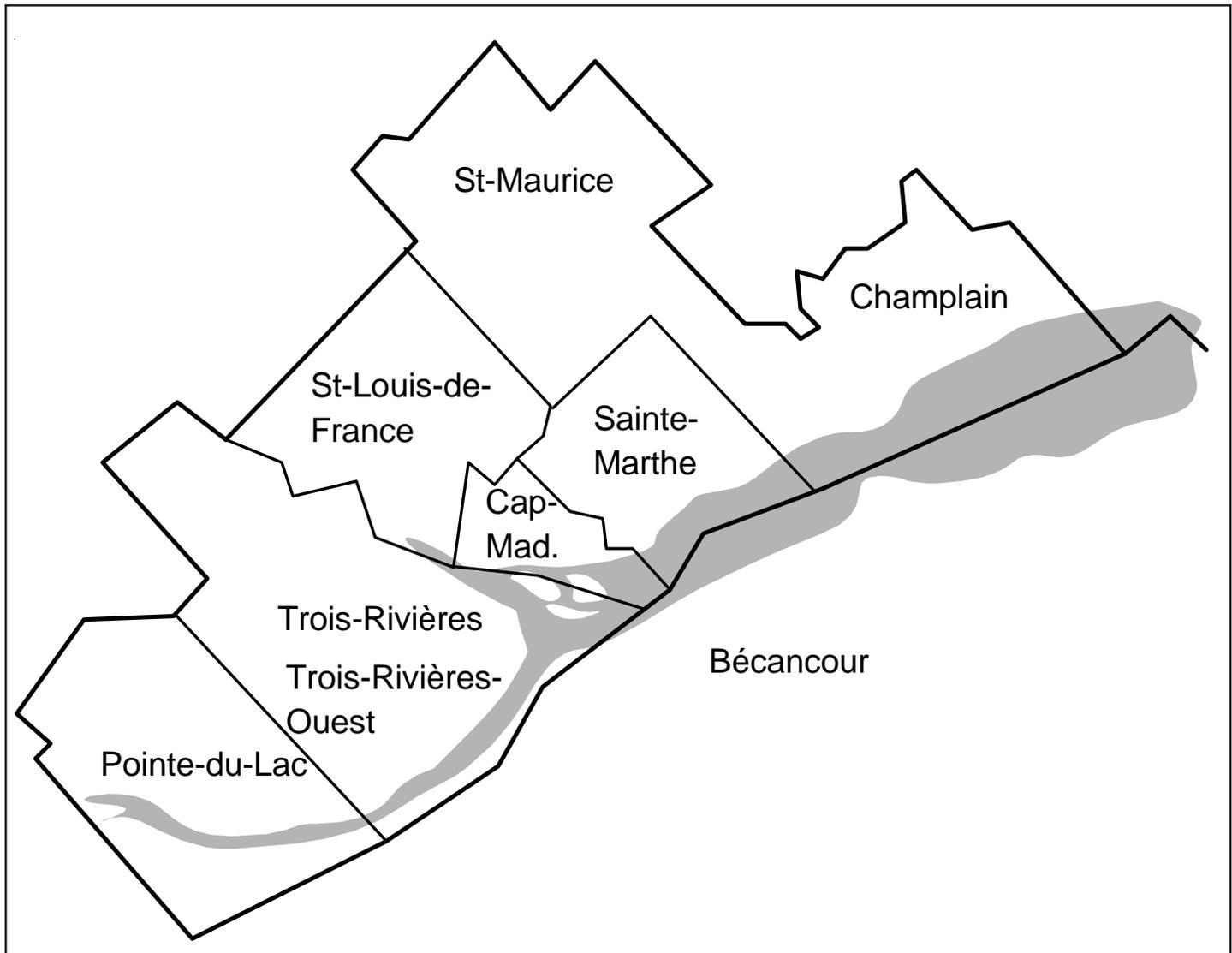
Pour vous abonner, contacter notre service à la clientèle :

Pour les produits à l'échelle nationale : 1-800-668-2642

Pour les produits locaux, contacter 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 4 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'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter notre service à la clientèle au 1-866-855-5711.

© 2004 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.