

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

#### En 2004, Trois-Rivières enregistre la plus forte croissance de la construction résidentielle au Québec

VOLUME 7, NUMÉRO 4,  
QUATRIÈME TRIMESTRE 2004

Selon l'enquête menée en décembre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la construction résidentielle a terminé l'année en force en Mauricie. En effet, on a dénombré 280 mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières durant le dernier trimestre de 2004, ce qui représente une hausse de 45 % comparativement à la même période en 2003. Les résultats du quatrième trimestre portent le bilan annuel à 874 mises en chantier dans la RMR, soit 38 % de plus qu'en 2003. Il s'agit de la plus forte augmentation parmi

les RMR du Québec. La construction résidentielle trifluvienne a donc connu sa troisième année de croissance consécutive, et le cap des 800 mises en chantier a été franchi pour la première fois depuis 1994.

Les mises en chantier pour la période d'octobre à décembre 2004 sont à l'image de l'ensemble de l'année : ce sont les logements locatifs qui ont été le moteur de la croissance de la construction résidentielle. Le nombre de nouvelles unités dans ce segment de marché a presque doublé comparativement à 2003 (130 unités contre 61), ce qui est également vrai

*suite à la page suivante*

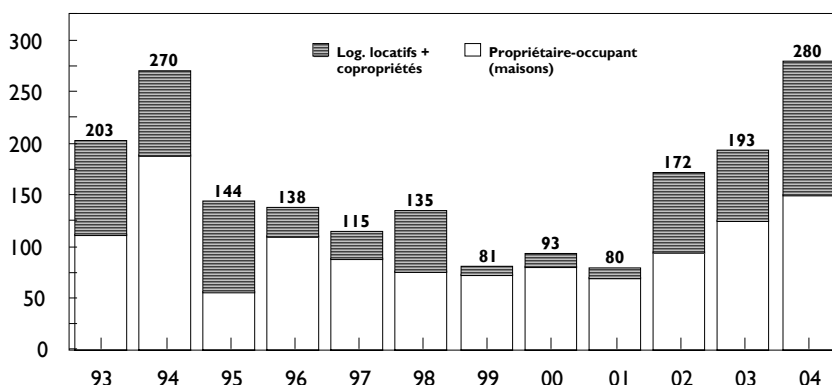
#### S O M M A I R E

- 1 En 2004, Trois-Rivières enregistre la plus forte croissance de la construction résidentielle au Québec
  - 2 Baisse des reventes au quatrième trimestre de 2004
- #### 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 - Quatrième trimestre

Logements

Tous les types d'habitations



Source : SCHL

pour l'ensemble de l'année (354 logements contre 180). Dans le contexte d'un marché locatif serré, comme les locataires préfèrent les logements récents et de bonne qualité, les promoteurs-constructeurs ont favorisé ce segment de marché plutôt que la copropriété. Il est toutefois surprenant de voir que ce dernier type d'habitation est absent des relevés cette année. Notons que, durant le quatrième trimestre de 2004, 82 logements locatifs destinés aux personnes âgées sont venus s'ajouter à une résidence existante.

Le segment des habitations destinées aux propriétaires-occupants n'est pas en reste et continue d'accaparer plus de la moitié des mises en chantier, aussi bien au dernier trimestre que pendant toute l'année. Le nombre de constructions de maisons individuelles est resté inchangé comparativement à 2003 (98 unités). Par contre, on dénombre une nette augmentation des mises en chantier de maisons

jumelées (50 nouvelles fondations contre 28 au dernier trimestre de 2003). Compte tenu des hausses de prix, la maison jumelée a gagné en popularité, ce qui se traduit par une progression plus forte que pour la maison individuelle, habituellement le type d'habitation préféré des consommateurs. Le bilan annuel révèle en effet que la maison individuelle enregistre une augmentation de 11 % contre 38 % pour la maison jumelée.

Par secteur, Trois-Rivières arrive au premier rang avec 39 % du total annuel des mises en chantier. Fait notable, en 2004, le nombre des mises en chantier de logements locatifs (181 unités) y a dépassé celui des habitations destinées aux ménages-propriétaires (157 unités). À Trois-Rivières, le nombre des mises en chantier a plus que doublé (338 contre 128, en 2003). Au chapitre de la croissance, le secteur Cap-de-la-Madeleine arrive en deuxième position avec 134

nouveaux logements, en hausse de 58 %. Bien que le secteur Trois-Rivières-Ouest accapare presque le quart des mises en chantier (207 unités), le repli affiché dans le segment des propriétaires-occupants (- 30 %) se répercute sur la performance globale (- 16 %). La périphérie continue de gagner du terrain en accaparant 22 % des constructions et en affichant une progression de 11 % comparativement à 2003.

La vigueur de la construction résidentielle a rayonné ailleurs en Mauricie. Dans l'agglomération de Shawinigan, on dénombre 125 mises en chantier, ce qui représente une hausse de 28 % par rapport à 2003. Notons que la construction de 16 logements locatifs a démarré dans ce secteur. Sur le marché du neuf, l'activité reste relativement limitée à La Tuque, où 9 mises en chantier ont été dénombrées en 2004, comparativement à 5 durant l'ensemble de l'année 2003.

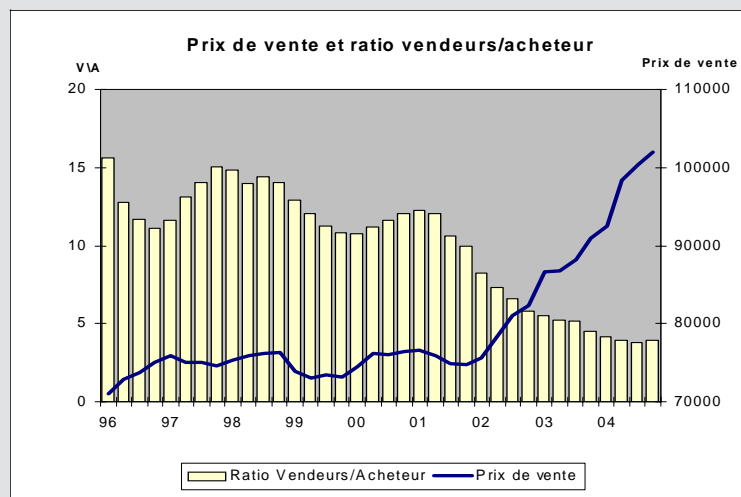
## Baisse des reventes au quatrième trimestre de 2004

Selon les données du Service inter-agences® (S.I.A.®), le nombre de ventes de propriétés existantes était en baisse au quatrième trimestre de 2004 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Après avoir enregistré une solide performance l'an dernier, le nombre de transactions a diminué de 17 % pour atteindre 155. La hausse du prix des propriétés au cours des dernières années et un marché de l'emploi moins vigoureux ne sont pas étrangers à ce phénomène. Pour l'ensemble de l'année 2004, la RMR a néanmoins enregistré 816 reventes (+ 2 %) comparativement à 799 pour l'année 2003.

Pour ce qui est du nombre de propriétés inscrites, la grande région de Trois-Rivières a finalement atteint un creux en cours d'année 2004. Depuis le deuxième trimestre de 2004, on observe une légère augmentation du stock de propriétés en

quête d'un acheteur. Au dernier trimestre, on dénombrait 279 inscriptions courantes, un nombre comparable à celui enregistré durant la même période en 2003 (277). Cette progression des inscriptions en cours d'année a permis au nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) de remonter quelque peu pour atteindre 4.

C'est toujours le centre de Trois-Rivières qui affiche le marché le plus serré avec un ratio v/a de 3,1. Le prix moyen d'une maison unifamiliale s'y établit à 106 274 \$, en hausse de 8,4 % au dernier trimestre de 2004. Cependant, malgré un ratio v/a plus élevé (5,5), la périphérie affiche une hausse des prix de 14,6 %, ce qui porte le prix moyen à 94 182 \$.



**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.			
<b>Mises en chantier</b>							
Quatrième trimestre 2004	98	50	0	2	0	130	280
Quatrième trimestre 2003	98	28	0	0	6	61	193
Cumul 2004 (Janv.-déc.)	384	130	0	6	0	354	874
Cumul 2003 (Janv.-déc.)	346	94	7	2	6	180	635
<b>Logements en construction**</b>							
Quatrième trimestre 2004	39	24	0	2	6	69	140
Quatrième trimestre 2003	36	30	0	0	6	66	138
<b>Logements achevés</b>							
Quatrième trimestre 2004	86	36	0	0	0	136	258
Quatrième trimestre 2003	80	6	7	0	0	28	121
Cumul 2004	381	136	0	4	0	351	872
Cumul 2003	323	78	7	8	6	357	779
<b>Logements inoccupés**</b>							
Quatrième trimestre 2004	2	11	0	0	0	28	41
Quatrième trimestre 2003	6	3	0	0	2	7	18
<b>Logements écoulés</b>							
Quatrième trimestre 2004	85	29	0	0	0	119	233
Quatrième trimestre 2003	79	6	7	0	0	51	143
Cumul 2004	385	128	0	4	2	330	849
Cumul 2003	322	84	7	8	6	351	778
<b>Durée du stock (en mois)</b>							
Tendance 2004	0,1	1,0	n.d.	n.d.	n.d.	1,0	0,6
Tendance 2003	0,2	0,4	n.d.	n.d.	4,0	0,2	0,3

(\*) 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

**Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle au 1-866-855-5711**

ou par courrier électronique : [cam\\_qc@schl.ca](mailto:cam_qc@schl.ca)

**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.			
<b>Zone 1 : Trois-Rivières</b>							
Quatrième trimestre 2004	22	26	0	0	0	112	160
Quatrième trimestre 2003	19	2	0	0	0	27	48
Cumul 2004	87	70	0	0	0	181	338
Cumul 2003	57	8	0	0	0	63	128
<b>Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest</b>							
Quatrième trimestre 2004	11	24	0	0	0	0	35
Quatrième trimestre 2003	24	20	0	0	0	18	62
Cumul 2004	60	54	0	2	0	91	207
Cumul 2003	81	78	7	0	0	81	247
<b>Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine</b>							
Quatrième trimestre 2004	15	0	0	0	0	18	33
Quatrième trimestre 2003	9	4	0	0	6	12	31
Cumul 2004	73	0	0	0	0	61	134
Cumul 2003	55	6	0	0	6	18	85
<b>Centre (zones 1 à 3)</b>							
Quatrième trimestre 2004	48	50	0	0	0	130	228
Quatrième trimestre 2003	52	26	0	0	6	57	141
Cumul 2004	220	124	0	2	0	333	679
Cumul 2003	193	92	7	0	6	162	460
<b>Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)</b>							
Quatrième trimestre 2004	50	0	0	2	0	0	52
Quatrième trimestre 2003	46	2	0	0	0	4	52
Cumul 2004	164	6	0	4	0	21	195
Cumul 2003	153	2	0	2	0	18	175
<b>TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>							
Quatrième trimestre 2004	98	50	0	2	0	130	280
Quatrième trimestre 2003	98	28	0	0	6	61	193
Cumul 2004	384	130	0	6	0	354	874
Cumul 2003	346	94	7	2	6	180	635

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.)	
	2004	2003	2004	2003
Bécancour	9	12	43	32
Champlain	1	0	2	3
Pointe-du-Lac	20	11	57	58
St-Louis-de-France	9	12	21	27
Ste-Marthe-du-Cap	10	12	41	33
St-Maurice	3	1	10	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	
	Propr.-occupant		Copropriété		4e trim. 2004	4e trim. 2003
	4e trim. 2004	4e trim. 2003	4e trim. 2004	4e trim. 2003		
<b>Mises en chantier</b>						
Centre	98	78	0	6	130	57
Périphérie	52	48	0	0	0	4
<b>Logements en construction*</b>						
Centre	61	61	6	6	69	62
Périphérie	4	5	0	0	0	4
<b>Logements achevés</b>						
Centre	72	42	0	0	121	24
Périphérie	50	51	0	0	15	4
<b>Logements inoccupés*</b>						
Centre	13	9	0	2	16	7
Périphérie	0	0	0	0	12	0
<b>Logements écoulés</b>						
Centre	64	41	0	0	116	43
Périphérie	50	51	0	0	3	8
<b>Durée du stock (en mois)**</b>						
Centre	0,5	0,4	0,0	4,0	0,6	0,3
Périphérie	0,0	0,0	n.d.	n.d.	11,1	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>
	<b>Décembre 2004</b>			<b>Tendance 2004</b>
Propriété absolue	65	13	78	1,8
Copropriété	6	0	6	30,0
Locatif	69	28	97	3,5
	<b>Décembre 2003</b>			<b>Tendance 2003</b>
Propriété absolue	66	9	75	2,1
Copropriété	6	2	8	16,0
Locatif	66	7	73	2,5

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>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>Tendance</i>
<b>Marché du travail</b>					
- Niveau d'emploi	65,4	64,7	65,9	64,5	-2,2%
- Taux de chômage (%)	10,3%	9,4%	10,5%	10,4%	s.o.
<b>Taux hypothécaires - Canada (%)</b>					
- 1 an	4,7	4,9	4,8	4,6	s.o.
- 5 ans	6,5	6,3	6,4	6,2	s.o.
<b>Taux annuel d'inflation (%)</b>	1,3	2,7	2,5	1,9	s.o.
<b>Enquête auprès des consommateurs québécois</b>					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	117,5	116,5	121,5	121,0	-0,4%

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

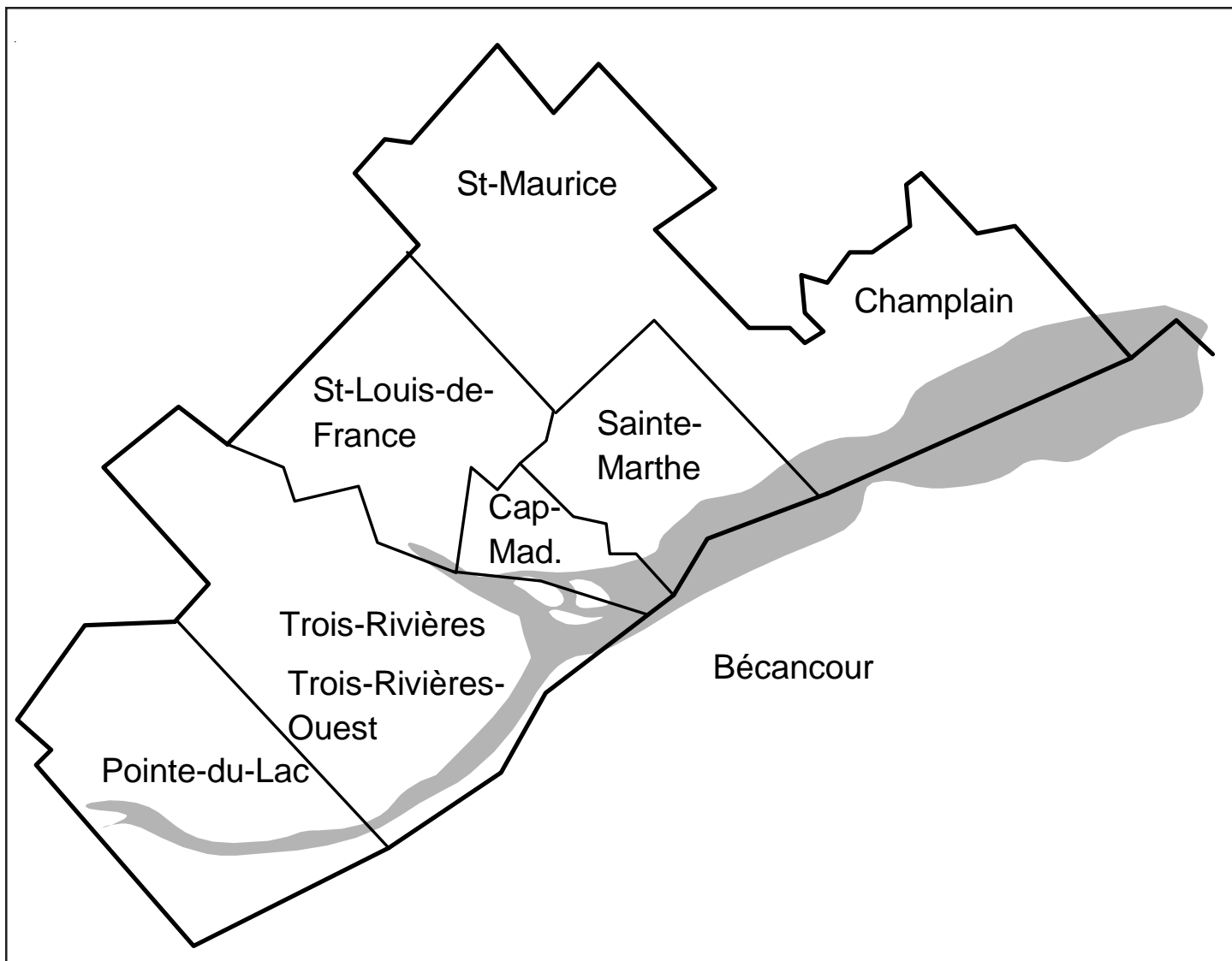
<i><b>Échelle nationale</b></i>	<i><b>Province de Québec</b></i>	<i><b>Régions métropolitaines - Province de Québec</b></i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation</li> <li>• Perspectives nationales du marché de l'habitation</li> <li>• Statistiques mensuelles sur l'habitation</li> <li>• Bulletin mensuel d'information sur le logement</li> <li>• Et plusieurs autres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation</li> <li>• Rapport sur le marché locatif - Faits saillants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation (1)</li> <li>• Perspectives du marché du logement (1)</li> <li>• Rapport sur le marché locatif (1)</li> <li>• Analyse du marché de la revente (2)</li> <li>• Marché des résidences pour personnes âgées (1)</li> </ul> <p>(1) Disponibles pour les six régions métropolitaines : Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.            (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 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.