

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

La construction demeure vigoureuse sur les chantiers de Trois-Rivières

Selon les plus récentes statistiques publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières affiche une solide performance au premier trimestre de l'année avec une progression de 13 % des mises en chantier résidentielles. Les 139 nouvelles constructions représentent la meilleure performance au chapitre des mises en chantier depuis 1991, pour un premier trimestre.

Les mises en chantier de logements collectifs ont fait un bond important et sont passées de 36 à 96 unités. Il

faut remonter aussi loin qu'en 1990 pour dépasser le résultat atteint en ce début d'année, la fin des années 90 ayant été particulièrement calme du côté des mises en chantier en Mauricie.

La bonne performance s'explique par l'important redressement qui s'est produit sur le marché locatif. Pendant les nombreuses années où le marché locatif affichait un surplus de logements vacants, les promoteurs étaient très peu enclins à bâtir de nouveaux ensembles d'habitation. La situation est maintenant inversée, et le taux d'inoccupation est sous le

suite à la page suivante

VOLUME 8, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2005

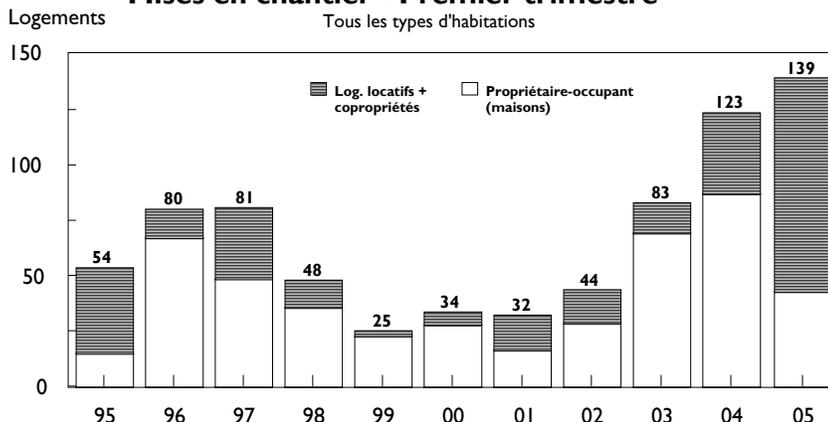
SOMMAIRE

- 1 La construction demeure vigoureuse sur les chantiers de Trois-Rivières
- 2 Recul du volume des ventes au premier trimestre

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 - Premier trimestre



Source : SCHL

seuil d'équilibre, ce qui encourage les promoteurs à entreprendre la construction de nouveaux immeubles locatifs.

Toutefois, les résultats sont plus timides du côté de la propriété absolue¹. Dans ce segment, une baisse de 51 % est observée, et 43 maisons ont levé de terre. Le début de l'année a été plutôt tranquille, mais il n'y a rien de dramatique. Les conditions favorables qui prévalent et un marché de la vente toujours serré stimuleront les mises en chantier en cours d'année.

1 : le marché des habitations en propriété absolue regroupe les maisons individuelles, jumelées ou en rangée et les duplex.

Finalement, le marché des copropriétés est demeuré stable pendant un autre trimestre. Les mises en chantier de ce type d'habitation restent marginales, et aucun ensemble de plus d'une douzaine d'unités n'a vu le jour dans la région depuis 1997.

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan a enregistré un gain. En effet, 20 habitations ont été mises en chantier au premier trimestre de 2005, soit plus du double du chiffre enregistré durant la même période en 2004 (9 unités). À La Tuque, le silence règne sur les chantiers encore cette année. Aucune nouvelle construction

n'a débuté en 2005, tout comme c'était le cas au cours du premier trimestre de l'an dernier.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 7 121 mises en chantier ont été dénombrées au premier trimestre de 2005, ce qui représente une diminution de 15 % par rapport à l'année précédente. Gatineau (- 52 %), Sherbrooke (- 36 %) et Montréal (- 20 %) contribuent à cette performance baissière. À l'opposé, les RMR de Saguenay (+ 65 %), de Québec (+ 28 %) et de Trois-Rivières (+ 13 %) ont toutes amélioré leur performance au cours du premier trimestre de 2005.

Recul du volume des ventes au premier trimestre

Selon les données du Service inter-agences (S.I.A.®), le nombre de ventes de maisons unifamiliales existantes accuse un retard de 17,4 % au premier trimestre de 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. En effet, il s'est vendu 218 propriétés au cours des mois de janvier à mars, comparativement à 264 durant la même période en 2004. C'est l'effet combiné de la rareté des propriétés affichées sur le marché et de la hausse appréciable des prix qui explique cette performance timide. Depuis l'année 2002, la progression de la valeur des propriétés vendues atteint 39,8 %. À Trois-Rivières, les maisons unifamiliales (maisons individuelles, jumelées et en rangée) se vendent 105 731 \$, en moyenne.

Le ralentissement des ventes et une faible progression du nombre de propriétés disponibles ont eu pour effet de diminuer la pression sur le marché. Le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) atteint maintenant 4,3, après avoir connu un creux au milieu de l'année 2004

(3,8 vendeurs pour un acheteur). Évidemment, le marché est encore nettement à l'avantage des vendeurs, mais un retournement est en cours, tout comme c'est le cas dans plusieurs RMR du Québec.

C'est dans le centre de Trois-Rivières que le recul des ventes a été le plus

marqué (- 30,2 %) et où le marché est le plus serré (ratio v/a de 3,6). La concurrence est donc plus féroce, et les acheteurs scrutent attentivement le territoire à la recherche d'une affiche « À vendre ». Finalement, en périphérie, il y a 5,4 vendeurs pour un acheteur, et les ventes ont progressé de 5,2 %.

Note : La zone Centre de Trois-Rivières comprend les anciennes villes de Trois-Rivières, Trois-Rivières-Ouest et Cap-de-la-Madeleine. La Périphérie regroupe Sainte-Marthe-du-Cap, Saint-Louis-de-France, Pointe-du-Lac, Bécancour, Nicolet, Saint-Maurice et Champlain.

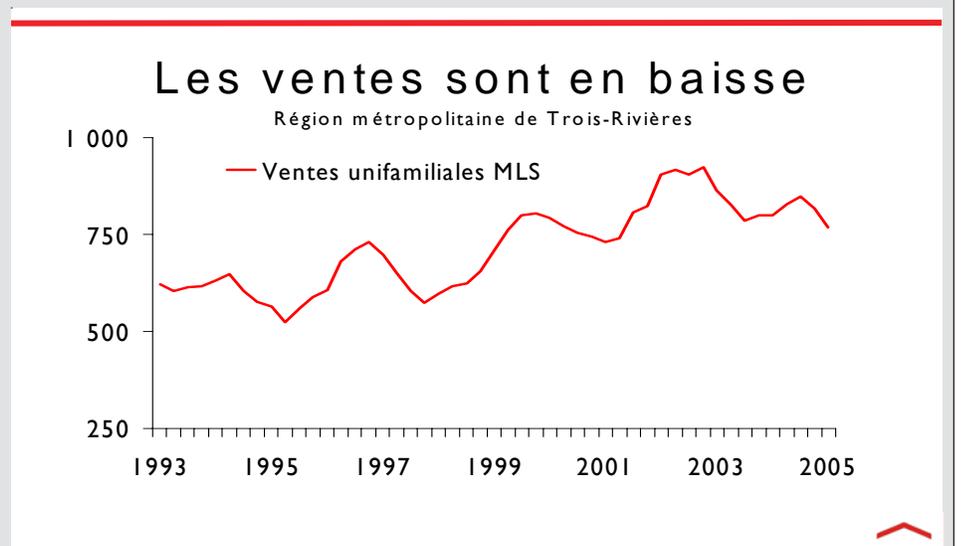


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

Activité/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Mises en chantier							
Premier trimestre 2005	33	10	0	0	0	96	139
Premier trimestre 2004	51	34	0	2	0	36	123
Cumul 2005 (Janv.-mar.)	33	10	0	0	0	96	139
Cumul 2004 (Janv.-mar.)	51	34	0	2	0	36	123
Logements en construction**							
Premier trimestre 2005	37	18	0	0	6	70	131
Premier trimestre 2004	29	40	0	2	6	63	140
Logements achevés							
Premier trimestre 2005	35	16	0	2	0	95	148
Premier trimestre 2004	58	24	0	0	0	39	121
Cumul 2005	35	16	0	2	0	95	148
Cumul 2004	58	24	0	0	0	39	121
Logements inoccupés**							
Premier trimestre 2005	6	8	0	1	0	46	61
Premier trimestre 2004	12	9	0	0	2	7	30
Logements écoulés							
Premier trimestre 2005	31	19	0	1	0	77	128
Premier trimestre 2004	52	18	0	0	0	39	109
Cumul 2005	31	19	0	1	0	77	128
Cumul 2004	52	18	0	0	0	39	109
Durée du stock (en mois)							
Tendance 2005	0,2	0,7	n.d.	2,5	n.d.	1,5	0,8
Tendance 2004	0,4	1,1	n.d.	n.d.	6,7	0,2	0,4

(*) 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

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, les analyses de l'enquête d'octobre 2004 seront disponibles au début du mois de mai 2005.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle | 866 855-5711 ou par courriel 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.			
Zone 1 : Trois-Rivières							
Premier trimestre 2005	8	10	0	0	0	4	22
Premier trimestre 2004	8	26	0	0	0	4	38
Cumul 2005	8	10	0	0	0	4	22
Cumul 2004	8	26	0	0	0	4	38
Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest							
Premier trimestre 2005	4	0	0	0	0	68	72
Premier trimestre 2004	10	6	0	2	0	16	34
Cumul 2005	4	0	0	0	0	68	72
Cumul 2004	10	6	0	2	0	16	34
Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine							
Premier trimestre 2005	8	0	0	0	0	24	32
Premier trimestre 2004	9	0	0	0	0	16	25
Cumul 2005	8	0	0	0	0	24	32
Cumul 2004	9	0	0	0	0	16	25
Centre (zones 1 à 3)							
Premier trimestre 2005	20	10	0	0	0	96	126
Premier trimestre 2004	27	32	0	2	0	36	97
Cumul 2005	20	10	0	0	0	96	126
Cumul 2004	27	32	0	2	0	36	97
Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Premier trimestre 2005	13	0	0	0	0	0	13
Premier trimestre 2004	24	2	0	0	0	0	26
Cumul 2005	13	0	0	0	0	0	13
Cumul 2004	24	2	0	0	0	0	26
TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES							
Premier trimestre 2005	33	10	0	0	0	96	139
Premier trimestre 2004	51	34	0	2	0	36	123
Cumul 2005	33	10	0	0	0	96	139
Cumul 2004	51	34	0	2	0	36	123

Source : SCHL

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

Secteurs	Premier Trimestre		Cumul (Janv.-mar.)	
	2005	2004	2005	2004
Bécancour	4	9	4	9
Champlain	0	0	0	0
Pointe-du-Lac	3	9	3	9
St-Louis-de-France	4	3	4	3
Ste-Marthe-du-Cap	2	3	2	3
St-Maurice	0	2	0	2

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		1er trim. 2005	1er trim. 2004
	1er trim. 2005	1er trim. 2004	1er trim. 2005	1er trim. 2004		
Mises en chantier						
Centre	30	61	0	0	96	36
Périphérie	13	26	0	0	0	0
Logements en construction*						
Centre	50	62	6	6	70	59
Périphérie	5	9	0	0	0	4
Logements achevés						
Centre	41	60	0	0	95	39
Périphérie	12	22	0	0	0	0
Logements inoccupés*						
Centre	14	21	0	2	38	7
Périphérie	1	0	0	0	8	0
Logements écoulés						
Centre	40	48	0	0	73	39
Périphérie	11	22	0	0	4	0
Durée du stock (en mois)**						
Centre	0,5	5,3	0,0	n.d.	1,3	2,2
Périphérie	0,1	0,0	n.d.	n.d.	5,6	n.d.

(*) 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>Mars 2005</i>			<i>Tendance 2005</i>
Propriété absolue	55	15	70	1,7
Copropriété	6	0	6	30,0
Locatif	70	46	116	3,8
	<i>Mars 2004</i>			<i>Tendance 2004</i>
Propriété absolue	71	21	92	2,4
Copropriété	6	2	8	26,7
Locatif	63	7	70	2,2

Source : SCHL

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

	<i>Premier Trimestre</i>		<i>Tendance janv.-mar.</i>		<i>Variation (%)</i>
	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>Tendance</i>
Marché du travail					
- Niveau d'emploi	61,9	66,8	61,9	66,8	7,9%
- Taux de chômage (%)	11,0%	10,7%	11,0%	10,7%	s.o.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	4,3	4,9	4,3	4,9	s.o.
- 5 ans	5,9	6,1	5,9	6,1	s.o.
Taux annuel d'inflation (%)	0,8	1,8	0,8	1,8	s.o.
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	125,3	123,3	125,3	123,3	-1,6%

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"> • Actualités habitation • Perspectives nationales du marché de l'habitation • Statistiques mensuelles sur l'habitation • Bulletin mensuel d'information sur le logement • 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 (1) • 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. (2) Disponibles pour Montréal, Québec, Saguenay et Gatineau.</p>

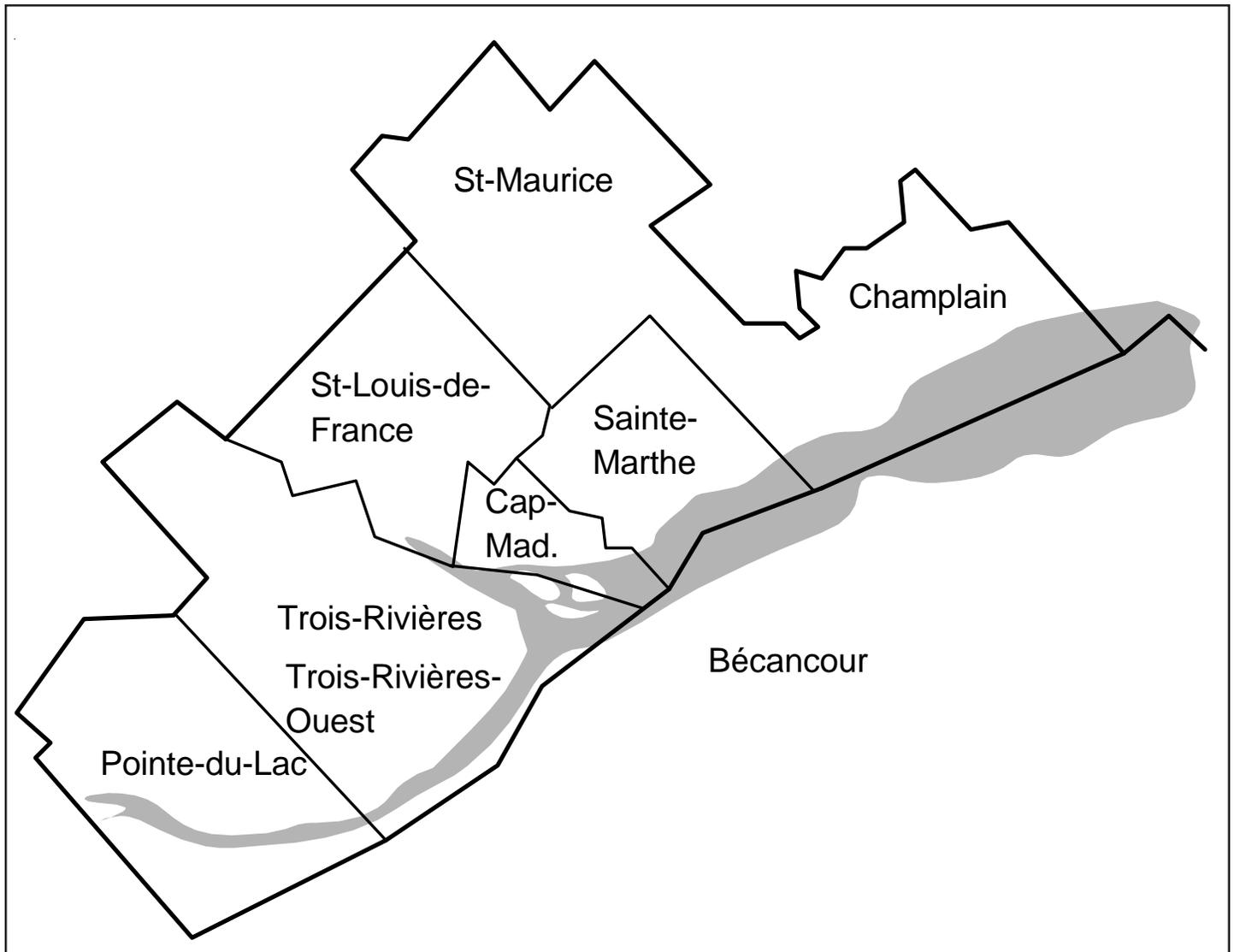
Pour vous abonner, contacter notre service à la clientèle :

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.

© 2005 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.