

A

CTUALITÉS

Trois-Rivières

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

À Trois-Rivières, la construction résidentielle débute l'année sur les chapeaux de roues

La rigueur du climat hivernal n'a pas freiné la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Avec un total de 123 nouvelles habitations mises en chantier au premier trimestre de 2004, la RMR enregistre une remarquable croissance de 48 %, soit 40 habitations de plus qu'au premier trimestre de 2003. Ces chiffres sont tirés des plus récents relevés des mises en chantier effectués par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Au premier trimestre, tous les marchés résidentiels ont enregistré une hausse, à l'exception de celui des copropriétés qui, comme l'année passée, est absent des relevés. Avec 51 mises en chantier, le

segment des maisons individuelles affiche une croissance de 13 %. Du côté des maisons jumelées et en rangée, on dénombre 36 nouvelles fondations, une hausse de 50 % comparativement à la même période en 2003. Le marché destiné aux propriétaires-occupants, soit celui des maisons individuelles, jumelées ou en rangée, accapare donc toujours la part du lion de la construction résidentielle trifluvienne. Toutefois, de janvier à mars, c'est la construction d'appartements locatifs qui connaît la plus forte progression. Avec 36 nouveaux logements, la construction de logements locatifs a plus que doublé, puisque l'on dénombrait 14 mises en chantier de ce type au premier trimestre 2003. La rareté des logements locatifs disponibles et le

suite à la page suivante

VOLUME 7, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2004

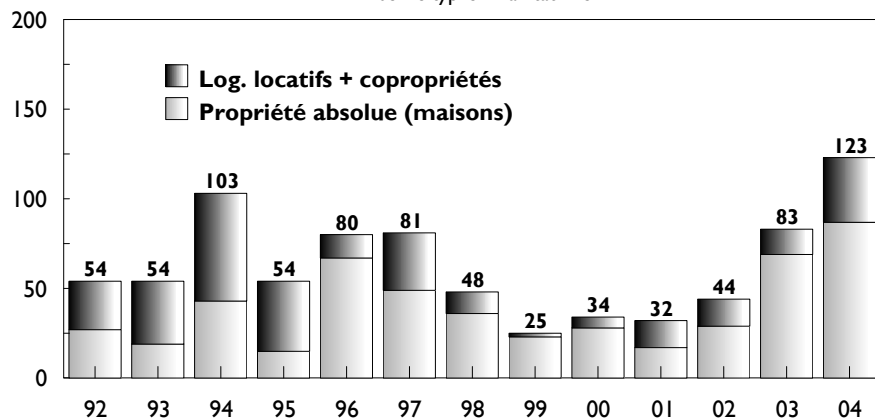
SOMMAIRE

À Trois-Rivières, la construction débute l'année sur les chapeaux de roues	1
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 des propriétaires-occupants	5
4. Sommaire des activités par zone importante et par marché visé	5
5. Offre de logements	6
6. Sommaire des indicateurs économiques	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 - Premier trimestre

Logements

Tous les types d'habitations



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

faible loyer de l'argent semblent avoir renouvelé l'attrait du marché locatif. Globalement, la construction résidentielle se porte merveilleusement bien à Trois-Rivières. Il faut remonter au premier trimestre de 1991 pour constater un niveau d'activité comparable à celui de 2004.

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan a enregistré un gain. En effet, neuf habitations ont été mises en chantier au premier trimestre 2004 (sept maisons individuelles et deux maisons jumelées), soit cinq de plus que durant la même période en 2003. Alors que l'année passée, aucune maison n'avait levé de terre à pareille date à La Tuque, deux nouvelles fondations de maisons individuelles ont été coulées de janvier à mars 2004.

Dans l'ensemble des centres urbains de la Belle Province comptant 10 000 habitants et plus, 8 412 mises en chantier ont été dénombrées au premier trimestre de 2004, ce qui représente une augmentation de 33 %. La RMR de Gatineau affiche la plus forte hausse (90 %), suivie par Sherbrooke (62 %). Toujours au chapitre des mises en chantier résidentielles, Trois-Rivières (48 %) devance Montréal qui affiche la même progression que la province (33 %). Enfin, les mises en chantier reculent faiblement à Québec (- 3 %) et dans la région du Saguenay (- 15 %).

Si l'on jette un coup d'œil du côté du marché de la revente, les transactions ont plafonné dans la RMR de Trois-Rivières au cours du premier trimestre de 2004. Selon les données du Service inter-agences S.I.A.[®]/MLS[®], 291 transactions ont été enregistrées de janvier à mars 2004, soit une de plus que durant la même période l'année passée¹. Le marché de la revente demeure très dynamique puisque le premier trimestre 2004 se classe au troisième rang des meilleurs début d'année depuis 1996. La stabilisation des ventes d'habitations est avant tout attribuable au choix de plus en plus limité et non à une diminution de la demande, les acheteurs étant toujours désireux de profiter de la faiblesse record des taux hypothécaires.

À l'instar de l'activité globale, les ventes de maisons individuelles ont été stables : 230 transactions ont été effectuées en 2004, contre 228 en 2003. Par contre, les performances ont été mitigées du côté des logements collectifs. Avec 29 ventes, les maisons jumelées perdent du terrain comparativement à l'année passée, où l'on avait enregistré 34 transactions à pareille date. Pour leur part, les ventes de duplex ont littéralement bondi. En effet, 23 transactions ont été conclues durant l'hiver, soit huit de plus que de janvier à mars 2003. Les ventes de maisons en rangée restent marginales : cinq maisons de ce type ont changé de main au premier trimestre, soit trois de plus qu'en 2003. Les copropriétés ferment la marche avec quatre transactions, contre onze l'année passée.

Globalement, les inscriptions courantes continuent de diminuer, mais à un rythme moins soutenu qu'en 2003. Ainsi, sur le marché destiné aux propriétaires-occupants, 293 habitations étaient inscrites au S.I.A.[®]/MLS[®], soit 23 % de moins que durant le premier trimestre de 2003. Cette rareté s'est traduite par une hausse de 5 % du prix moyen des maisons en propriété absolue, qui s'établit à 93 800 \$, et par un resserrement du marché à l'avantage des vendeurs. En effet, le nombre d'inscriptions par vente, communément appelé ratio vendeurs-acheteur, est tombé à 4,2 au premier trimestre de 2004.

Ailleurs en Mauricie, 105 ventes ont été réalisées dans l'agglomération de Shawinigan au cours du premier trimestre de 2004, contre 106 en 2003. On a dénombré 96 maisons individuelles, 2 maisons jumelées, 1 maison en rangée et 6 duplex. Là encore, le mécanisme d'ajustement du marché par les prix a fonctionné à plein régime par suite du resserrement de l'offre sur le marché de la revente. De janvier à mars 2004, le prix moyen d'une habitation de type propriétaire-occupant a grimpé de 18 % pour s'établir à 81 700 \$. Pendant cette même période, on a relevé 169 inscriptions courantes, ce qui représente un recul de 18 % par rapport à 2003. Le marché de la revente tourne de plus en plus à l'avantage des vendeurs, le nombre d'inscriptions par vente étant de 6,2 au premier trimestre.

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 2003 seront disponibles à la fin du mois de mai 2004.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle
1 866 855-5711
Courriel : cam_qc@schl.ca

¹Les fermettes, les maisons de campagne, les maisons mobiles et les chalets ne sont pas comptabilisés dans les ventes.

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

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>					<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propriété absolue*</i>				<i>Co-propriété</i>		
	<i>Individuelle</i>	<i>Jumelée</i>	<i>En rangée</i>	<i>App.</i>			
Mises en chantier							
Premier trimestre 2004	51	34	0	2	0	36	123
Premier trimestre 2003	45	24	0	0	0	14	83
Cumul 2004 (Janv.-mar.)	51	34	0	2	0	36	123
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	45	24	0	0	0	14	83
Logements en construction**							
Premier trimestre 2004	29	40	0	2	6	63	140
Premier trimestre 2003	17	26	0	6	0	250	299
Logements achevés							
Premier trimestre 2004	58	24	0	0	0	39	121
Premier trimestre 2003	42	12	0	0	6	8	68
Cumul 2004	58	24	0	0	0	39	121
Cumul 2003	42	12	0	0	6	8	68
Logements inoccupés**							
Premier trimestre 2004	12	9	0	0	2	7	30
Premier trimestre 2003	12	17	0	0	3	7	39
Logements écoulés							
Premier trimestre 2004	52	18	0	0	0	39	109
Premier trimestre 2003	35	4	0	0	3	4	46
Cumul 2004	52	18	0	0	0	39	109
Cumul 2003	35	4	0	0	3	4	46
Durée du stock (en mois)							
Tendance 2004	0,4	0,9	0,0	0,0	n.d.	0,4	0,5
Tendance 2003	0,6	3,8	0,0	0,0	n.d.	2,2	1,3

(*) 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

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 2004	8	26	0	0	0	4	38
Premier trimestre 2003	7	2	0	0	0	4	13
Cumul 2004	8	26	0	0	0	4	38
Cumul 2003	7	2	0	0	0	4	13
Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest							
Premier trimestre 2004	10	6	0	2	0	16	34
Premier trimestre 2003	14	22	0	0	0	4	40
Cumul 2004	10	6	0	2	0	16	34
Cumul 2003	14	22	0	0	0	4	40
Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine							
Premier trimestre 2004	9	0	0	0	0	16	25
Premier trimestre 2003	9	0	0	0	0	0	9
Cumul 2004	9	0	0	0	0	16	25
Cumul 2003	9	0	0	0	0	0	9
Centre (zones 1 à 3)							
Premier trimestre 2004	27	32	0	2	0	36	97
Premier trimestre 2003	30	24	0	0	0	8	62
Cumul 2004	27	32	0	2	0	36	97
Cumul 2003	30	24	0	0	0	8	62
Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Premier trimestre 2004	24	2	0	0	0	0	26
Premier trimestre 2003	15	0	0	0	0	6	21
Cumul 2004	24	2	0	0	0	0	26
Cumul 2003	15	0	0	0	0	6	21
TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES							
Premier trimestre 2004	51	34	0	2	0	36	123
Premier trimestre 2003	45	24	0	0	0	14	83
Cumul 2004	51	34	0	2	0	36	123
Cumul 2003	45	24	0	0	0	14	83

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.)	
	2004	2003	2004	2003
Bécancour	9	2	9	2
Champlain	0	1	0	1
Pointe-du-Lac	9	7	9	7
St-Louis-de-France	3	4	3	4
Ste-Marthe-du-Cap	3	1	3	1
St-Maurice	2	0	2	0

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		1er trim. 2004	1er trim. 2003
	1er trim. 2004	1er trim. 2003	1er trim. 2004	1er trim. 2003		
Mises en chantier						
Centre	61	54	0	0	36	8
Périphérie	26	15	0	0	0	6
Logements en construction*						
Centre	62	41	6	0	59	201
Périphérie	9	8	0	0	4	49
Logements achevés						
Centre	60	40	0	6	39	8
Périphérie	22	14	0	0	0	0
Logements inoccupés*						
Centre	21	26	2	3	7	7
Périphérie	0	3	0	0	0	0
Logements écoulés						
Centre	59	36	0	3	39	4
Périphérie	11	3	0	0	0	0
Durée du stock (en mois)**						
Centre	0,6	1,5	n.d.	n.d.	0,6	2,8
Périphérie	0,0	0,3	n.d.	n.d.	0,0	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>
<i>Mars 2004</i>				<i>Tendance 2004</i>
Propriété absolue	71	21	92	0,2
Copropriété	6	2	8	n.d.
Locatif	63	7	70	0,4
<i>Mars 2003</i>				<i>Tendance 2003</i>
Propriété absolue	49	29	78	0,2
Copropriété	0	3	3	n.d.
Locatif	250	7	257	6,8

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>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>Tendance</i>
Marché du travail					
- Niveau d'emploi	66,1	63,3	66,1	63,3	-4,2%
- Taux de chômage (%)	9,9%	10,5%	9,9%	10,5%	s.o.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	5,1	4,3	5,1	4,3	s.o.
- 5 ans	6,6	5,9	6,6	5,9	s.o.
Taux annuel d'inflation (%)	4,2	0,6	4,2	0,6	s.o.
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	124,0	125,3	124,0	125,3	1,1%

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.

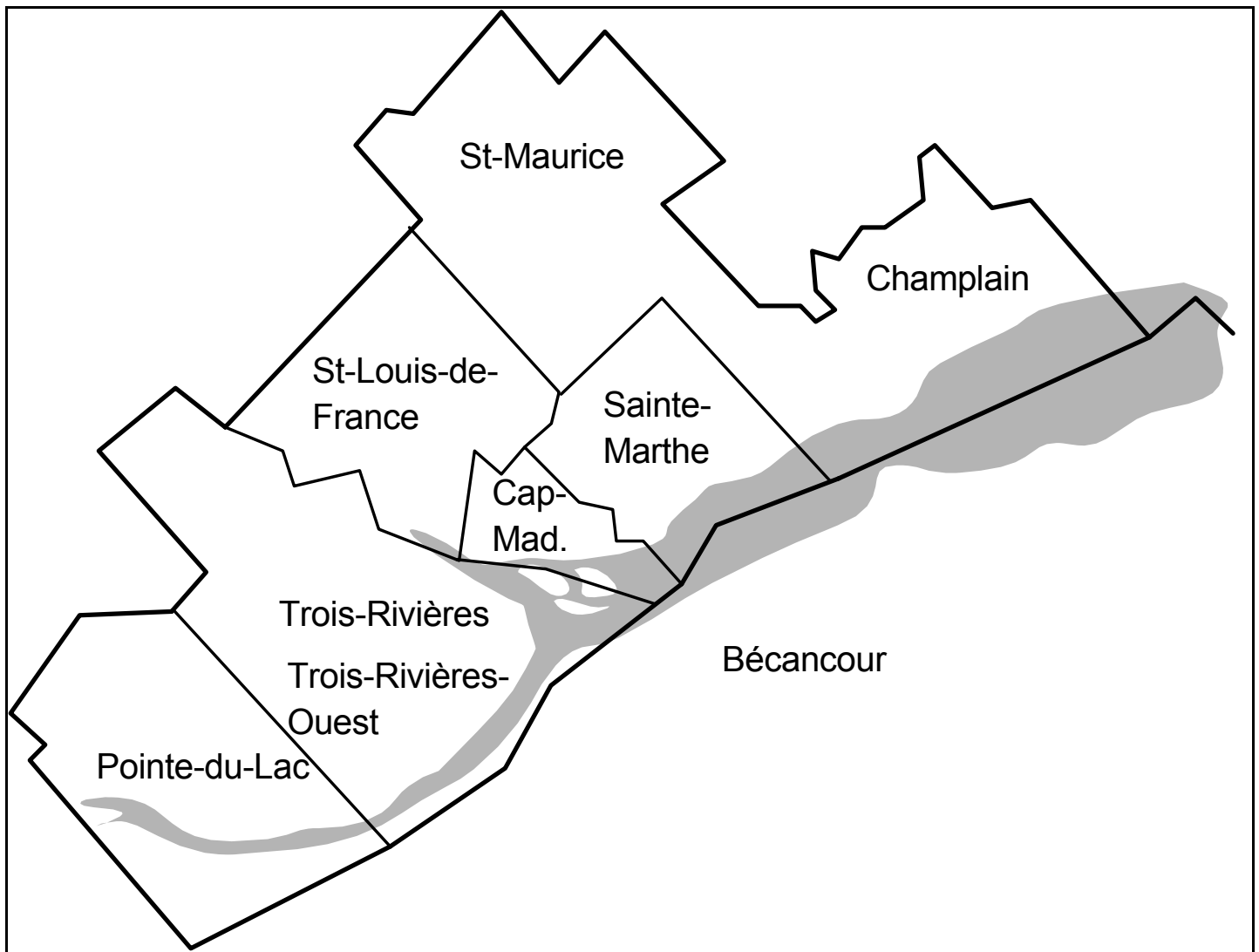
Publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL

<i>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>Régions métropolitaines - Province de Québec</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Perspectives nationales du marché de l'habitation • Tendances du marché hypothécaire • Marché de l'habitation canadiens • Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Télécopie Rapide 	<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 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.

© 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.