

# A

# CTUALITÉS

Trois-Rivières

## HABITATION

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

#### Ce printemps, les marteaux n'ont pas dérougi à Trois-Rivières

VOLUME 7. NUMÉRO 2.  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2004

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, la construction résidentielle a fait un bond de 38 % au deuxième trimestre de 2004, comparativement à la même période en 2003. Au total, 263 mises en chantier ont été répertoriées entre avril et juin, soit 73 de plus que l'année passée. Ces chiffres sont tirés des plus récents relevés des mises en chantier effectués par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Ce printemps, ce sont les logements locatifs qui ont poussé comme des champignons. On dénombre en effet 115 mises en chantier dans ce segment, soit 72 de plus qu'au deuxième trimestre de 2003. Alors que le nombre de nouvelles fondations destinées au marché des propriétaires-occupants s'est stabilisé, la

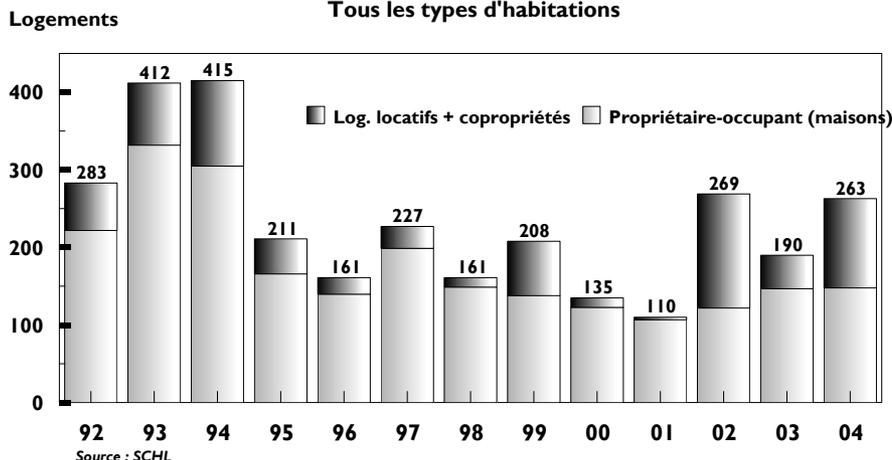
construction d'appartements locatifs a connu un véritable envol, accaparant près de la moitié des mises en chantier. Manifestement, les promoteurs-constructeurs répondent positivement à la rareté de logements locatifs et cherchent à satisfaire la demande. Les habitations qui viennent s'ajouter au parc locatif prennent la forme d'immeubles composés de six à vingt logements. Avec au total 122 nouvelles maisons individuelles et 26 maisons jumelées, le marché des maisons unifamiliales (propriété absolue) reste le fer de lance de la construction résidentielle dans la région trifluvienne. Ce segment de marché, qui compte une mise en chantier de plus qu'au deuxième trimestre de 2003, affiche un résultat trimestriel proche de la moyenne des dix dernières années.

*suite à la page suivante*

#### SOMMAIRE

Ce printemps, les marteaux n'ont pas dérougi à Trois-Rivières	1
Les prix sur le marché trifluvien de la revente atteignent un niveau record	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 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
<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



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

Le portrait de la construction résidentielle à Trois-Rivières depuis le début de l'année est à l'image du dernier trimestre : radieux. Globalement, les mises en chantier résidentielles se sont établies à 386 unités au premier semestre de 2004, soit une hausse de 41 % par rapport aux six premiers mois de l'année 2003. La construction de maisons unifamiliales reste vigoureuse avec 235 nouvelles fondations, ce qui représente une hausse de 8 %. Les mises en chantier de logements locatifs tirent leur épingle du jeu et présentent le meilleur bilan de mi-année, en triplant quasiment le

nombre de nouvelles unités. En effet, 151 logements sont venus grossir le parc locatif durant cette première moitié de l'année, contre 55 en 2003. Il est à noter que les logements en copropriété restent pour le moment absents des relevés.

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan a enregistré un léger repli de la construction résidentielle depuis le début de l'année. En effet, 44 fondations de maisons unifamiliales ont été coulées, contre 53 au cours de la même période en 2003. La situation est stable du côté de La Tuque. On dénombre quatre nouvelles

maisons individuelles de janvier à juin 2004, comparativement à trois l'année passée.

Dans l'ensemble des centres urbains de la Belle Province comptant 10 000 habitants et plus, 23 364 mises en chantier ont été dénombrées au premier semestre de 2004, ce qui représente une augmentation de 29 %. La RMR de Trois-Rivières affiche la plus forte hausse (41 %), suivie de Montréal (38 %). D'autre part, Sherbrooke (29 %) devance Québec (16 %) et Gatineau (9 %). Enfin, seule la région de Saguenay affiche un repli depuis le début de l'année (-52 %).

## Les prix sur le marché trifluvien de la revente atteignent un niveau record

Sur le marché de la revente de la RMR de Trois-Rivières, 281 transactions ont été conclues par l'intermédiaire du S.I.A.<sup>®</sup> au deuxième trimestre 2004, soit 14 % de plus qu'à la même période l'année dernière<sup>1</sup>. La vitalité du marché des propriétés existantes ne se dément pas, et, pour la première fois dans la région, le prix moyen des maisons individuelles a dépassé le seuil de 100 000 \$. Les taux hypothécaires ont atteint un nouveau creux en mars, de sorte que les acheteurs ont encore une fois été très actifs, au deuxième trimestre. Cette forte demande, conjuguée à une offre toujours restreinte, a favorisé l'envolée des prix.

Ce sont les ventes de maisons individuelles et de copropriétés qui ont porté la croissance observée au deuxième trimestre 2004. Durant cette période, on a en effet dénombré 226 transactions de maisons individuelles et 15 ventes de copropriétés, ce qui représente des augmentations respectives de 30 et de 7 par rapport à un an plus tôt. Il est intéressant de noter qu'une partie des copropriétés vendues proviennent directement du marché du neuf. Au nombre de 17, les ventes de maisons jumelées demeurent stables. Il en est de même pour le petit marché des maisons en rangée : seulement trois maisons de ce type ont changé de mains au deuxième trimestre. Pour leur part, les ventes de duplex ont légèrement diminué par rapport à la même période l'an dernier; elles sont passées de 22 à 20.

Sur le marché des maisons individuelles, les inscriptions courantes ont reculé pour un quatorzième trimestre consécutif. Au total, 236 habitations étaient inscrites sur le réseau S.I.A.<sup>®</sup>, soit 11 % de moins qu'au deuxième trimestre de 2003. Cette baisse est toutefois beaucoup moins prononcée que celle qui a été observée ces deux dernières années. Un nombre croissant de nouvelles inscriptions viennent en effet alimenter le marché de la revente, mais, pour le moment, la progression du nombre de nouveaux vendeurs désireux de profiter de la hausse des prix ne suffit pas pour répondre à la très forte demande. La rareté de l'offre persiste toujours et se répercute sur les prix. En effet, le prix des maisons en propriété absolue a affiché une hausse impressionnante de 23 %, pour s'établir en moyenne à 108 529 \$ au deuxième trimestre. Durant la même période, le tiers des transactions enregistrées dans la région trifluvienne ont été conclues à plus de 100 000 \$. Ce sont bien entendu les secteurs du centre de la RMR<sup>2</sup> qui propulsent le prix moyen au-delà de ce seuil. Autre indicateur d'un marché de plus en plus favorable aux vendeurs, le nombre d'inscriptions par vente a poursuivi sa descente pour s'établir à 4.

Ailleurs en Mauricie, 112 ventes ont été réalisées dans l'agglomération de Shawinigan au cours du deuxième trimestre, contre 94 un an plus tôt. On a vendu 94 maisons individuelles, trois jumelés, une maison en rangée et 12 duplex. Là encore, rareté des inscriptions et hausse des prix caractérisent le marché de la revente. Durant la période d'avril à juin, le prix moyen d'une habitation de type propriétaire-occupant a grimpé de 6 % pour s'établir à 85 455 \$. Pendant cette même période, on a relevé 150 inscriptions courantes, ce qui représente un recul de 20 % par rapport à un an plus tôt. En outre, le marché devient de plus en plus favorable aux vendeurs, mais de façon moins marquée que dans la RMR de Trois-Rivières. Le nombre d'inscriptions par vente s'établissait à 6 dans l'agglomération de Shawinigan au deuxième trimestre.

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

<sup>2</sup> Secteurs de Trois-Rivières, de Trois-Rivières-Ouest et de Cap-de-la-Madeleine.

**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>							
Deuxième trimestre 2004	122	24	0	2	0	115	263
Deuxième trimestre 2003	125	22	0	2	0	41	190
Cumul 2004 (Janv.-juin)	173	58	0	4	0	151	386
Cumul 2003 (Janv.-juin)	170	46	0	2	0	55	273
<b>Logements en construction**</b>							
Deuxième trimestre 2004	25	26	0	0	6	93	150
Deuxième trimestre 2003	27	20	0	0	0	58	105
<b>Logements achevés</b>							
Deuxième trimestre 2004	126	38	0	4	0	85	253
Deuxième trimestre 2003	115	28	0	8	0	231	382
Cumul 2004	184	62	0	4	0	124	374
Cumul 2003	157	40	0	8	6	239	450
<b>Logements inoccupés**</b>							
Deuxième trimestre 2004	5	5	0	2	0	7	19
Deuxième trimestre 2003	8	12	0	0	0	169	189
<b>Logements écoulés</b>							
Deuxième trimestre 2004	133	42	0	2	2	85	264
Deuxième trimestre 2003	119	33	0	8	3	69	232
Cumul 2004	185	60	0	2	2	124	373
Cumul 2003	154	37	0	8	6	73	278
<b>Durée du stock (en mois)</b>							
Tendance 2004	0,2	0,6	n.d.	10,0	n.d.	0,2	0,3
Tendance 2003	0,3	1,7	n.d.	n.d.	n.d.	17,4	4,5

(\*) 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

**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>							
Deuxième trimestre 2004	22	6	0	0	0	18	46
Deuxième trimestre 2003	20	4	0	0	0	20	44
Cumul 2004	30	32	0	0	0	22	84
Cumul 2003	27	6	0	0	0	24	57
<b>Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest</b>							
Deuxième trimestre 2004	21	18	0	0	0	75	114
Deuxième trimestre 2003	25	18	0	0	0	7	50
Cumul 2004	31	24	0	2	0	91	148
Cumul 2003	39	40	0	0	0	11	90
<b>Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine</b>							
Deuxième trimestre 2004	24	0	0	0	0	4	28
Deuxième trimestre 2003	21	0	0	0	0	6	27
Cumul 2004	33	0	0	0	0	20	53
Cumul 2003	30	0	0	0	0	6	36
<b>Centre (zones 1 à 3)</b>							
Deuxième trimestre 2004	67	24	0	0	0	97	188
Deuxième trimestre 2003	66	22	0	0	0	33	121
Cumul 2004	94	56	0	2	0	133	285
Cumul 2003	96	46	0	0	0	41	183
<b>Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)</b>							
Deuxième trimestre 2004	55	0	0	2	0	18	75
Deuxième trimestre 2003	59	0	0	2	0	8	69
Cumul 2004	79	2	0	2	0	18	101
Cumul 2003	74	0	0	2	0	14	90
<b>TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>							
Deuxième trimestre 2004	122	24	0	2	0	115	263
Deuxième trimestre 2003	125	22	0	2	0	41	190
Cumul 2004	173	58	0	4	0	151	386
Cumul 2003	170	46	0	2	0	55	273

Source : SCHL

<b>Tableau 3</b>				
<b>Mises en chantier en périphérie - marché des propriétaires-occupants</b>				
<b>Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières</b>				
<b>Secteurs</b>	<b>Deuxième Trimestre</b>		<b>Cumul (Janv.-juin)</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Bécancour	14	11	23	13
Champlain	1	1	1	2
Pointe-du-Lac	20	27	29	34
St-Louis-de-France	6	9	9	13
Ste-Marthe-du-Cap	15	11	18	12
St-Maurice	1	2	3	2

Source : SCHL

<b>Tableau 4</b>						
<b>Sommaire des activités par zone importante et par marché visé</b>						
<b>Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières</b>						
<b>Zone</b>	<b>Propriétaire</b>				<b>Logement locatif</b>	
	<b>Propr.-occupant</b>		<b>Copropriété</b>			
	<b>2e trim. 2004</b>	<b>2e trim. 2003</b>	<b>2e trim. 2004</b>	<b>2e trim. 2003</b>	<b>2e trim. 2004</b>	<b>2e trim. 2003</b>
<b>Mises en chantier</b>						
Centre	91	88	0	0	97	33
Périphérie	57	61	0	0	18	8
<b>Logements en construction*</b>						
Centre	47	44	6	0	75	44
Périphérie	4	3	0	0	18	14
<b>Logements achevés</b>						
Centre	106	85	0	0	81	188
Périphérie	62	66	0	0	4	43
<b>Logements inoccupés*</b>						
Centre	12	20	0	0	7	169
Périphérie	0	0	0	0	0	0
<b>Logements écoulés</b>						
Centre	115	91	2	3	81	26
Périphérie	62	69	0	0	4	43
<b>Durée du stock (en mois)**</b>						
Centre	0,5	0,9	0,0	0,0	0,2	30,3
Périphérie	0,0	0,0	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>Jun 2004</i>				<i>Tendance 2004</i>
Propriété absolue	51	12	63	1,6
Copropriété	6	0	6	30,0
Locatif	93	7	100	3,0
<i>Jun 2003</i>				<i>Tendance 2003</i>
Propriété absolue	47	20	67	2,1
Copropriété	0	0	0	0,0
Locatif	58	169	227	23,4

Source : SCHL

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

	<i>Deuxième Trimestre</i>		<i>Tendance janv.-juin</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	66,7	64,5	66,4	63,9	-3,8%
- Taux de chômage (%)	10,1%	10,7%	10,0%	10,6%	s.o.
<b>Taux hypothécaires - Canada (%)</b>					
- 1 an	5,1	4,6	5,1	4,4	s.o.
- 5 ans	6,2	6,5	6,4	6,2	s.o.
<b>Taux annuel d'inflation (%)</b>	2,8	2,1	3,5	1,4	s.o.
<b>Enquête auprès des consommateurs québécois</b>					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	120,7	121,1	122,3	123,2	0,7%

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.

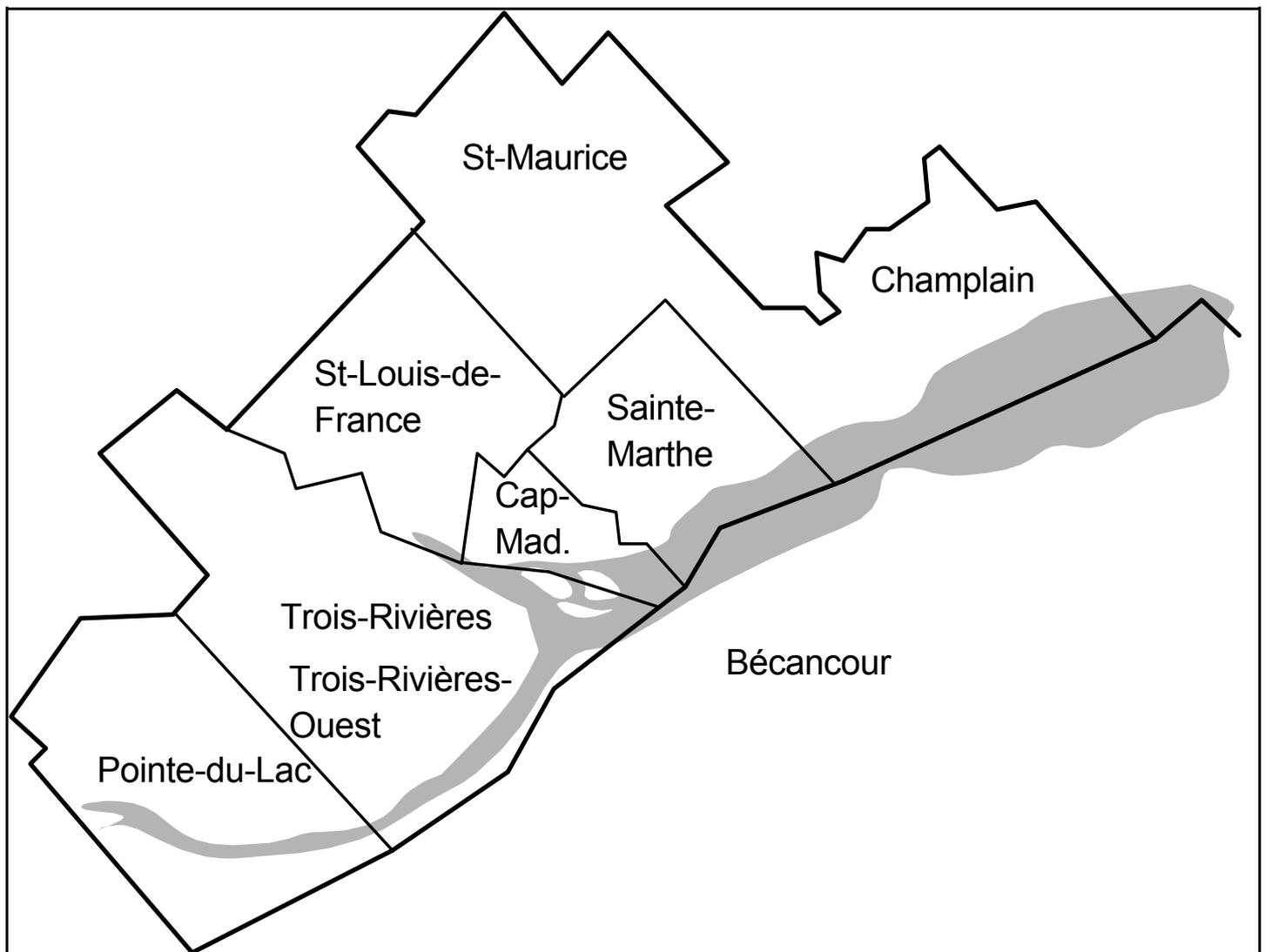
## Publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL

<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.

© 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.