

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

La construction résidentielle se redresse à Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

L'activité sur les chantiers de construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières a repris son souffle au troisième trimestre de l'année 2005. Selon les plus récentes statistiques publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les mises en chantier résidentielles ont montré des signes de vigueur et ont ainsi progressé de 23 % par rapport au même trimestre de l'année 2004. Au troisième trimestre de 2005, 256 habitations ont levé de terre au total, contre 208 au trimestre correspondant de l'année 2004.

Après un deuxième trimestre caractérisé par une baisse d'activité à ce chapitre, le troisième trimestre

affiche une augmentation des mises en chantier et ce, dans presque tous les segments de marché. Ainsi, seul le segment de marché des maisons individuelles a perdu de la vitesse au troisième trimestre, périlicant de près de 23 % par rapport au même trimestre de l'année 2004. Entre les mois de juillet et septembre 2005, 87 maisons individuelles ont vu le jour, alors qu'elles étaient 113 à s'ériger à pareille date l'année dernière.

Ce sont les habitations en propriété absolue* de type maisons jumelées et appartements qui sont venu gonfler le nombre de mises en chantier au troisième trimestre. En effet, ces mises en chantier ont presque triplé par rapport à celles du troisième

VOLUME 8, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2005

S O M M A I R E

- 1 La construction résidentielle se redresse à Trois-Rivières
- 2 Le marché de la revente est encore dynamique

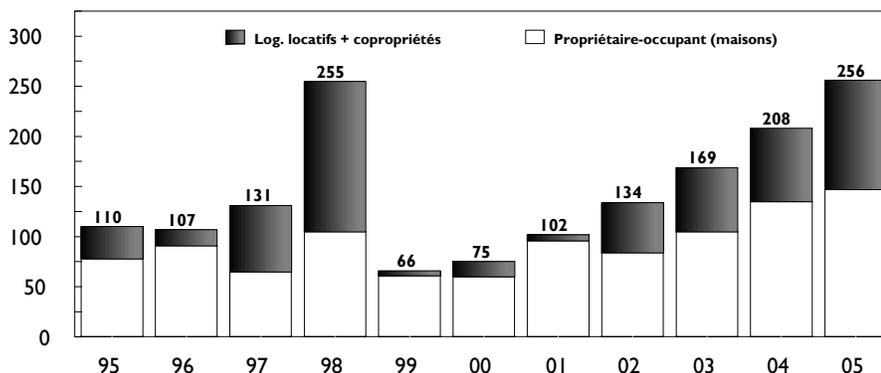
TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Trois-Rivières

- 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

* Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée et les duplex.

trimestre de 2004. Soixante de ces habitations ont ainsi été dénombrées au troisième trimestre de 2005, contre 22 au même trimestre de 2004. N'étant pas en reste, les mises en chantier de logements locatifs ont également affiché une bonne performance, avec une progression de près 50 %. Ces types de mises en chantier s'étaient faites discrètes au courant du trimestre précédant et elles semblent vouloir rattraper le retard.

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan a enregistré une hausse de près de 22 % de ses mises en chantier, alors que 9 habitations de

plus ont vu le jour au courant du troisième trimestre de 2005 par rapport au même trimestre de 2004. Cette augmentation s'inscrit dans le sillage de la tendance observée depuis le début de l'année, où une progression de 25 % a été enregistrée. Du côté de la région de La Tuque, c'est le statu quo : une seule maison a levé de terre entre les mois de juillet et septembre 2005, tout comme c'était le cas à pareille date l'année dernière.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 30 256 mises en chantier ont été dénombrées au cours des neuf premiers mois de

2005, ce qui correspond à une baisse de 11 % par rapport aux neuf premiers mois de 2004. Depuis le début de l'année, c'est la RMR de Saguenay qui connaît la plus forte hausse (+ 19 %). Trois-Rivières (+ 3 %) est la seule autre RMR à voir le nombre des mises en chantier augmenter par rapport à 2004. La RMR de Québec voit le nombre de ses mises en chantier égal, à quelques unités près, celui de 2004 tandis que les autres RMR de la province affichent des baisses. Ainsi, les mises en chantier ont diminué de 37 % à Gatineau, de 16 % à Sherbrooke et de 12 % à Montréal.

Le marché de la revente est encore dynamique

Au cours du troisième trimestre de 2005, 179 ventes¹ de propriétés unifamiliales ont été conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences (S.I.A.[®]) dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Le nombre de transactions enregistrées affiche ainsi une hausse de près de 19 % par rapport au trimestre correspondant de l'année 2004, où 151 ventes avaient été conclues. Après trois trimestres caractérisés par des baisses, le troisième trimestre de l'année est le premier à montrer une augmentation du nombre de ventes. Le prix moyen d'une maison unifamiliale s'apprête maintenant à franchir la barre des 110 000 \$: il s'est établi à 109 796 \$ au dernier trimestre, en hausse de 9,4 % par rapport au même trimestre de 2004. La faiblesse des taux hypothécaires, combinée à une offre de propriétés existantes qui demeure restreinte, alimente toujours la croissance des prix.

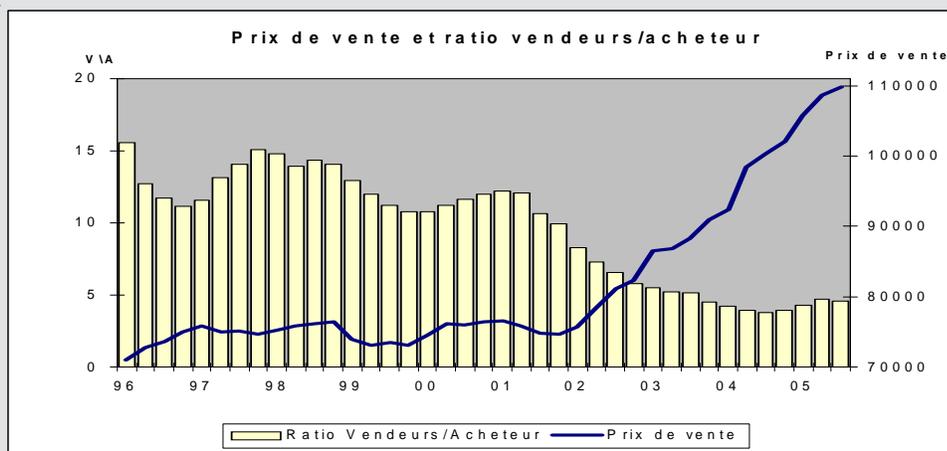
La progression du nombre de transactions enregistrées est en grande partie attribuable aux ventes de maisons individuelles. En effet, 164 de ces maisons ont changé de propriétaires au cours du troisième trimestre de 2005, contre 126 au même trimestre de 2004, ce qui représente une hausse de 30 %. Pour leur part, les transactions de maisons jumelées ont affiché un faible recul, et 14 de ces ventes ont été conclues, soit deux de moins qu'au troisième trimestre de 2004. Du côté des maisons en rangée, un recul a également

été constaté, puisqu'une seule vente a été enregistrée par rapport à 9 un an plus tôt.

Pour un quatrième trimestre consécutif, on observe une progression du nombre d'inscriptions dans la région trifluvienne. Au total, 289 propriétés étaient inscrites sur le réseau S.I.A.[®], soit 7 % de plus qu'au troisième trimestre de 2004. Cette offre plus garnie de propriétés à vendre représente une bonne nouvelle pour les acheteurs, qui pourront ainsi prendre leur décision en ayant à leur disposition un choix plus vaste. Cette conjoncture contribuera à détendre ce marché encore serré dans la région. En effet, malgré cette augmentation du nombre d'inscriptions, l'offre demeure toujours limitée et le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) demeure toujours en deçà de la zone d'équilibre², bien qu'il ait entamé un mouvement à la hausse depuis quelques

trimestres. Baromètre de l'activité sur le marché de la revente, le ratio v/a, qui s'est établi à 4,6 au cours du troisième trimestre de 2005, traduit un contexte de rareté et contribue ainsi à la progression du prix des maisons.

Ailleurs en Mauricie, 78 propriétés ont changé de mains dans l'agglomération de Shawinigan au cours du troisième trimestre de 2005, alors que 59 ventes avaient été enregistrées au même trimestre de 2004. À l'image de ce qui se passe dans la RMR de Trois-Rivières, le nombre d'inscriptions a également progressé (+ 26 %), de même que le ratio v/a, qui s'est établi à 6,1. Les prix ont aussi poursuivi leur ascension (+ 7,3 %), et une maison unifamiliale se transigeait à un prix moyen de 90 392 \$. Le marché est toujours à l'avantage des vendeurs, mais dans une moindre mesure que dans la RMR.



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

² La zone d'équilibre est comprise entre 8 et 10 vendeurs par acheteur et indique un marché qui ne favorise ni les vendeurs ni les acheteurs.

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

| Activité/période | Propriétaire-occupant | | | | | Logement locatif | Total |
|------------------------------------|-----------------------|---------|-----------|------|--------------|------------------|-------|
| | Propriété absolue* | | | | Co-propriété | | |
| | Individuelle | Jumelée | En rangée | App. | | | |
| Mises en chantier | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 87 | 54 | 0 | 6 | 0 | 109 | 256 |
| Troisième trimestre 2004 | 113 | 22 | 0 | 0 | 0 | 73 | 208 |
| Cumul 2005 (janv.-sept.) | 253 | 88 | 0 | 6 | 0 | 265 | 612 |
| Cumul 2004 (janv.-sept.) | 286 | 80 | 0 | 4 | 0 | 224 | 594 |
| Logements en construction** | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 18 | 14 | 0 | 6 | 6 | 35 | 79 |
| Troisième trimestre 2004 | 27 | 10 | 0 | 0 | 6 | 75 | 118 |
| Logements achevés | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 102 | 60 | 0 | 0 | 0 | 149 | 311 |
| Troisième trimestre 2004 | 111 | 38 | 0 | 0 | 0 | 91 | 240 |
| Cumul 2005 | 274 | 98 | 0 | 2 | 0 | 299 | 673 |
| Cumul 2004 | 295 | 100 | 0 | 4 | 0 | 215 | 614 |
| Logements inoccupés** | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 5 | 13 | 0 | 0 | 0 | 26 | 44 |
| Troisième trimestre 2004 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 | 11 | 16 |
| Logements écoulés | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 100 | 50 | 0 | 0 | 0 | 144 | 294 |
| Troisième trimestre 2004 | 115 | 39 | 0 | 2 | 0 | 87 | 243 |
| Cumul 2005 | 271 | 96 | 0 | 2 | 0 | 301 | 670 |
| Cumul 2004 | 300 | 99 | 0 | 4 | 2 | 211 | 616 |
| Durée du stock (en mois) | | | | | | | |
| Tendance 2005 | 0,2 | 1,3 | n.d. | n.d. | n.d. | 0,7 | 0,6 |
| Tendance 2004 | 0,0 | 0,5 | n.d. | n.d. | n.d. | 0,5 | 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 2005 ?**

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 2005)

Tableau 2
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

| Zone/période | Propriétaire-occupant | | | | | Logement locatif | Total |
|--|------------------------------|----------------|------------------|-------------|---------------------|-------------------------|--------------|
| | Propriété absolue | | | | Co-propriété | | |
| | Individuelle | Jumelée | En rangée | App. | | | |
| Zone 1 : Trois-Rivières | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 14 | 50 | 0 | 0 | 0 | 8 | 72 |
| Troisième trimestre 2004 | 35 | 12 | 0 | 0 | 0 | 47 | 94 |
| Cumul 2005 | 42 | 70 | 0 | 0 | 0 | 16 | 128 |
| Cumul 2004 | 65 | 44 | 0 | 0 | 0 | 69 | 178 |
| Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 12 | 0 | 0 | 4 | 0 | 57 | 73 |
| Troisième trimestre 2004 | 18 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 |
| Cumul 2005 | 33 | 14 | 0 | 4 | 0 | 139 | 190 |
| Cumul 2004 | 49 | 30 | 0 | 2 | 0 | 91 | 172 |
| Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 12 | 4 | 0 | 0 | 0 | 44 | 60 |
| Troisième trimestre 2004 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 | 48 |
| Cumul 2005 | 40 | 4 | 0 | 0 | 0 | 110 | 154 |
| Cumul 2004 | 58 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 | 101 |
| Centre (zones 1 à 3) | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 38 | 54 | 0 | 4 | 0 | 109 | 205 |
| Troisième trimestre 2004 | 78 | 18 | 0 | 0 | 0 | 70 | 166 |
| Cumul 2005 | 115 | 88 | 0 | 4 | 0 | 265 | 472 |
| Cumul 2004 | 172 | 74 | 0 | 2 | 0 | 203 | 451 |
| Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.) | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 49 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 51 |
| Troisième trimestre 2004 | 35 | 4 | 0 | 0 | 0 | 3 | 42 |
| Cumul 2005 | 138 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 140 |
| Cumul 2004 | 114 | 6 | 0 | 2 | 0 | 21 | 143 |
| TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES | | | | | | | |
| Troisième trimestre 2005 | 87 | 54 | 0 | 6 | 0 | 109 | 256 |
| Troisième trimestre 2004 | 113 | 22 | 0 | 0 | 0 | 73 | 208 |
| Cumul 2005 | 253 | 88 | 0 | 6 | 0 | 265 | 612 |
| Cumul 2004 | 286 | 80 | 0 | 4 | 0 | 224 | 594 |

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.) | |
|-----------------------|---------------------|------|---------------------|------|
| | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 |
| Bécancour | 10 | 11 | 35 | 34 |
| Champlain | 2 | 0 | 3 | 1 |
| Pointe-du-Lac | 13 | 8 | 35 | 37 |
| Saint-Louis-de-France | 6 | 3 | 25 | 12 |
| Sainte-Marthe-du-Cap | 13 | 13 | 32 | 31 |
| Saint-Maurice | 7 | 4 | 10 | 7 |

Source : SCHL

Tableau 4**Sommaire des activités par zone importante et par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières**

| Zone | Propriétaire-occupant | | | | Logement locatif | |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|
| | Propr.-occupant | | Copropropriété | | | |
| | 3e trim. 2005 | 3e trim. 2004 | 3e trim. 2005 | 3e trim. 2004 | 3e trim. 2005 | 3e trim. 2004 |
| Mises en chantier | | | | | | |
| Centre | 96 | 96 | 0 | 0 | 109 | 70 |
| Périphérie | 51 | 39 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Logements en construction* | | | | | | |
| Centre | 34 | 35 | 6 | 6 | 35 | 60 |
| Périphérie | 4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| Logements achevés | | | | | | |
| Centre | 109 | 108 | 0 | 0 | 149 | 85 |
| Périphérie | 53 | 41 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| Logements inoccupés* | | | | | | |
| Centre | 18 | 5 | 0 | 0 | 22 | 11 |
| Périphérie | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 |
| Logements écoulés | | | | | | |
| Centre | 97 | 115 | 0 | 0 | 144 | 81 |
| Périphérie | 53 | 41 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| Durée du stock (en mois)** | | | | | | |
| Centre | 0,7 | 0,2 | n.d. | 0,0 | 0,6 | 0,5 |
| Périphérie | 0,0 | 0,0 | n.d. | n.d. | 4,3 | 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> |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| | Septembre 2005 | | | Tendance 2005 |
| Propriété absolue | 38 | 18 | 56 | 1,4 |
| Copropriété | 6 | 0 | 6 | -- |
| Locatif | 35 | 26 | 61 | 1,7 |
| | Septembre 2004 | | | Tendance 2004 |
| Propriété absolue | 37 | 5 | 42 | 1,0 |
| Copropriété | 6 | 0 | 6 | 30,0 |
| Locatif | 75 | 11 | 86 | 3,9 |

Source : SCHL

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

| | <i>Troisième trimestre</i> | | <i>Tendance janv.-sept.</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 | 2,1 | 0,8 | 2,1 | 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

Types de logements - Les logements sont répartis en quatre catégories : maisons individuelles, maisons jumelées, maisons en rangée, appartements et autres.

Marchés visés - Le marché des propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) 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 ont été signalées.

Logements achevés - Logements habitables, où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste que 10 % des travaux à exécuter.

Logements inoccupés - Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.

Offre totale à court terme - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés, mais inoccupés.

Offre totale à moyen terme - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction, ceux qui sont achevés, mais inoccupés, ainsi que ceux pour lesquels un permis a été délivré, mais qui n'ont pas encore été mis en chantier.

Logements écoulés - Logements récemment achevés et qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement des 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 des logements écoulés durant le trimestre courant correspond au nombre des logements achevés et inoccupés à la fin du trimestre précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois en cours.

Durée du stock - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport entre les logements inoccupés et les logements écoulés. 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>RMR de la Province de Québec</i> |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Perspectives 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 de l'habitation (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 RMR : Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières. (2) Disponibles pour Montréal, Québec, Saguenay, Gatineau et Trois-Rivières.</p> |

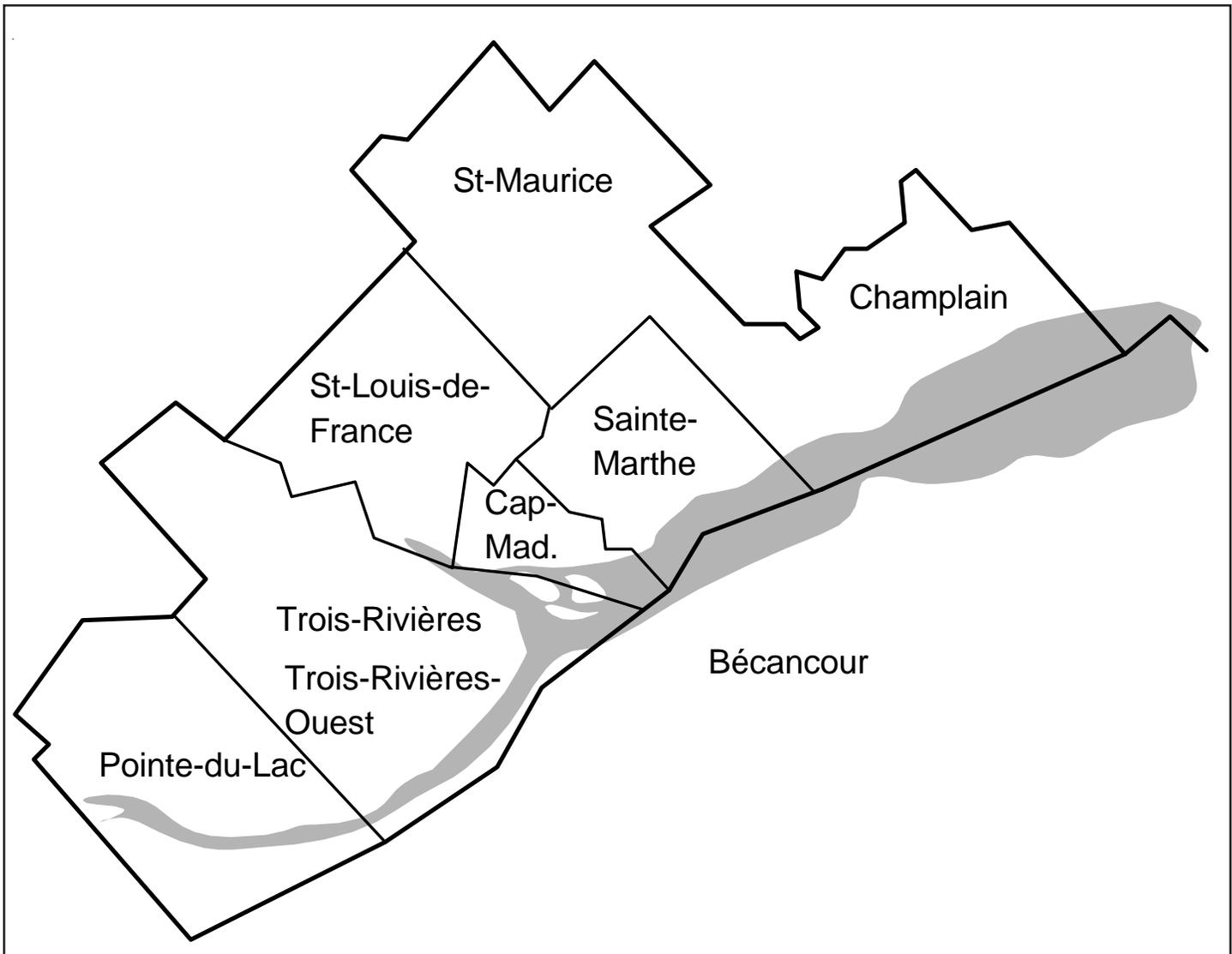
Pour vous abonner, communiquez avec notre service à la clientèle :

Pour les publications nationales : | 800 668-2642

Pour les publications locales, adressez-vous au Centre d'analyse de marché du Québec : | 866 855-5711

Zones de la RMR 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, Saint-Louis-de-France, Saint-Maurice, Sainte-Marthe-du-Cap-de-la-Madeleine | Périphérie |



La publication ***Actualités habitation*** paraît quatre fois par année pour le marché de Trois-Rivières.

L'abonnement annuel est fixé à 55,00 \$ plus taxes.

Pour obtenir plus d'informations ou pour vous abonner,
veuillez communiquer avec 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.