

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

Début d'année fort dynamique pour la construction résidentielle à Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, les marteaux n'ont pas dérogé sur les chantiers de construction résidentielle au cours du premier trimestre de l'année 2006. Selon les plus récentes statistiques, publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le nombre total des mises en chantier a progressé de 71 % par rapport au trimestre correspondant de l'année 2005. En termes absolus, 237 habitations ont levé de terre entre les mois de janvier et de mars 2006, contre 139 un an plus tôt.

Tous les segments de marché ont affiché une hausse des mises en chantier. La plus forte a été enregistrée dans la catégorie des maisons jumelées et en rangée, pour lesquelles le nombre de mises en chantier a plus que quadruplé. Alors que 10 habitations

de ce type avaient vu le jour au cours du premier trimestre de 2005, 48 ont été mises en chantier depuis le début de l'année 2006.

Du côté des maisons individuelles, l'augmentation a également été marquée sur le territoire trifluvien. Le nombre des mises en chantier de maisons individuelles est passé de 33, au premier trimestre de 2005, à 57, au premier trimestre de 2006. La bonne performance du marché de l'emploi, enregistrée en 2005 dans la région, continue de stimuler la construction résidentielle. De plus, des taux hypothécaires toujours abordables, de même qu'un marché de la revente encore serré, où le choix des propriétés à vendre demeure limité, contribuent à expliquer la progression de 73 % de ce type de mises en chantier.

DEUXIÈME TRIMESTRE 2006

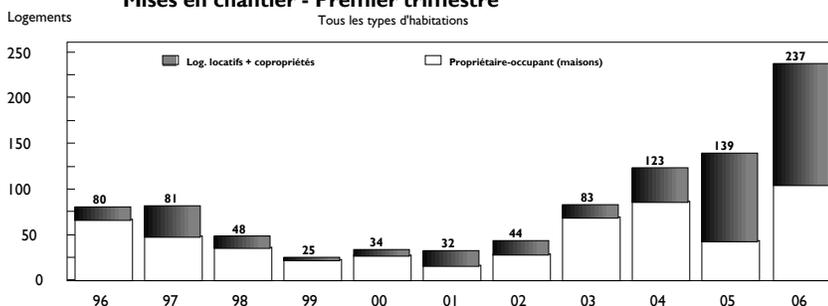
SOMMAIRE

- 1 Début d'année fort dynamique pour la construction résidentielle à Trois-Rivières
- 2 Le marché de la revente toujours actif

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
- 7 Zones de la région métropolitaine de Trois-Rivières

Mises en chantier - Premier trimestre



Enfin, les mises en chantier de logements locatifs n'ont pas été en reste. Dans ce segment de marché, l'activité a été forte pendant les premiers mois de 2006, comme cela a été le cas au cours des deux dernières années. Au total, 132 unités locatives se sont ajoutées entre les mois de janvier et de mars 2006, contre 96 à la même période, un an plus tôt. Cette progression de 38 % des mises en chantier de logements locatifs s'explique par la situation du marché locatif dans la région.

Ailleurs en Mauricie, l'activité a également été soutenue dans l'agglomération de Shawinigan. Au total, 28 mises en chantier (20 maisons individuelles et de 8 logements locatifs) ont été enregistrées au cours du premier trimestre de 2006 comparativement à 17, un an plus tôt (13 maisons individuelles et 4 logements locatifs). À LaTuque, toutefois, l'activité a été beaucoup plus modérée. Entre les mois de janvier et de mars 2006, une seule maison a été mise en chantier, mais il n'y en avait eu aucune au cours du trimestre correspondant de 2005.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 7 698 mises en chantier ont été dénombrées au cours des trois premiers mois de 2006, ce qui correspond à une hausse de 8 % par rapport à la même période, en 2005. La RMR de Trois-Rivières a connu la plus forte hausse (+ 71 %), suivie de Gatineau (+ 39 %) et de Montréal (+ 9 %). Les autres RMR de la province ont affiché des baisses, la plus forte ayant été enregistrée à Saguenay (- 55 %). Finalement, le nombre de mises en chantier a diminué de 19 %, à Québec, et de 17 %, à Sherbrooke.

Le marché de la revente toujours actif

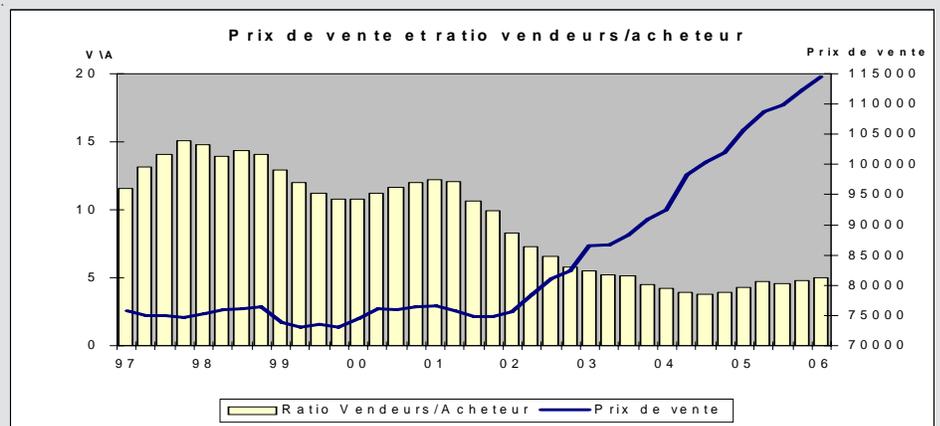
Les trois premiers mois de l'année 2006 ont témoigné d'un dynamisme soutenu du marché de la revente dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Après un léger ralentissement au cours du trimestre précédent, le marché de la revente a connu un certain regain d'activité. En effet, selon les données du Service inter-agences (S.I.A.®), le nombre de ventes¹ de propriétés a fait un bond de 10,6 % par rapport à la même période l'an dernier et 241 transactions au total ont été conclues sur le territoire trifluvien entre les mois de janvier et mars 2006. Le contexte économique toujours favorable, à savoir un marché de l'emploi qui a été fort dynamique tout au long de l'année 2005 dans la région, de même que des taux hypothécaires toujours abordables contribuent à expliquer cette situation. De plus, la situation du marché locatif, qui est encore serrée, a également eu une incidence positive sur le marché de la revente. L'effet combiné de ces facteurs a donc fait donc en sorte de soutenir l'activité sur le marché de la revente dans la région trifluvienne.

Du côté de l'offre, le nombre de propriétés à vendre a également affiché une hausse. L'augmentation du nombre

d'inscriptions au cours du premier trimestre 2006 s'est cependant fait à un rythme légèrement plus rapide que celui du nombre de ventes, ce qui a entraîné une progression modérée du nombre de vendeurs par acheteur. Ainsi, de 4,3 au premier trimestre de l'année 2005, le ratio vendeurs/acheteur (v/a) est passé à 5,0, au cours du premier trimestre 2006. Cette hausse du ratio v/a dans la région est un indicateur que le marché de la revente, bien que toujours en deçà de la zone d'équilibre², commence à se détendre peu à peu. L'effet de cette hausse du ratio v/a s'est fait sentir sur le prix moyen des propriétés unifamiliales³, qui a augmenté de façon plus modeste. Alors qu'en 2005 on avait enregistré des hausses de près de 10 %, le prix moyen des propriétés a progressé de

8,4 % au cours du premier trimestre de l'année 2006. Durant cette période, une maison unifamiliale trouvait preneur à un prix moyen de 114 500 \$ dans la région de Trois-Rivières.

Le secteur central, qui regroupe les anciennes municipalités de Trois-Rivières, de Trois-Rivières-Ouest et de Cap-de-la-Madeleine, est celui où la situation du marché est la plus serrée, avec un ratio v/a de 4,2 et un prix moyen de 121 450 \$, en hausse de 9,6 % par rapport au trimestre correspondant de 2005. À l'opposé, le secteur périphérique est celui où le marché est le plus détendu, avec un ratio de 6,3 et un prix moyen de 103 800 \$, en hausse de 6,6 % par rapport au premier trimestre de 2005.



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

² La zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10 vendeurs pour un acheteur, indique une situation qui n'est pas plus à l'avantage des vendeurs que des acheteurs.

³ Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

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 | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 57 | 48 | 0 | 0 | 0 | 132 | 237 |
| Premier trimestre 2005 | 33 | 10 | 0 | 0 | 0 | 96 | 139 |
| Cumul 2006 (janv.-mars) | 57 | 48 | 0 | 0 | 0 | 132 | 237 |
| Cumul 2005 (janv.-mars) | 33 | 10 | 0 | 0 | 0 | 96 | 139 |
| Logements en construction** | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 34 | 38 | 0 | 0 | 0 | 193 | 265 |
| Premier trimestre 2005 | 37 | 18 | 0 | 0 | 6 | 70 | 131 |
| Logements achevés | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 49 | 16 | 3 | 0 | 6 | 55 | 129 |
| Premier trimestre 2005 | 35 | 16 | 0 | 2 | 0 | 95 | 148 |
| Cumul 2006 | 49 | 16 | 3 | 0 | 6 | 55 | 129 |
| Cumul 2005 | 35 | 16 | 0 | 2 | 0 | 95 | 148 |
| Logements inoccupés** | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 3 | 15 | 0 | 0 | 0 | 30 | 48 |
| Premier trimestre 2005 | 6 | 8 | 0 | 1 | 0 | 46 | 61 |
| Logements écoulés | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 49 | 16 | 3 | 1 | 6 | 63 | 138 |
| Premier trimestre 2005 | 31 | 19 | 0 | 1 | 0 | 77 | 128 |
| Cumul 2006 | 49 | 16 | 3 | 1 | 6 | 63 | 138 |
| Cumul 2005 | 31 | 19 | 0 | 1 | 0 | 77 | 128 |
| Durée du stock (en mois) | | | | | | | |
| Tendance 2005 | 0,1 | 1,6 | n.d. | n.d. | n.d. | 1,0 | 0,6 |
| Tendance 2004 | 0,2 | 0,7 | n.d. | 2,5 | n.d. | 1,5 | 0,8 |

* 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-occupant | | | | | Logement locatif | Total |
|--|------------------------------|----------------|------------------|-------------|---------------------|-------------------------|--------------|
| | Propriété absolue | | | | Co-propriété | | |
| | Individuelle | Jumelée | En rangée | App. | | | |
| Zone 1 : Trois-Rivières | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 13 | 38 | 0 | 0 | 0 | 24 | 75 |
| Premier trimestre 2005 | 8 | 10 | 0 | 0 | 0 | 4 | 22 |
| Cumul 2006 | 13 | 38 | 0 | 0 | 0 | 24 | 75 |
| Cumul 2005 | 8 | 10 | 0 | 0 | 0 | 4 | 22 |
| Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 11 | 10 | 0 | 0 | 0 | 44 | 65 |
| Premier trimestre 2005 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 68 | 72 |
| Cumul 2006 | 11 | 10 | 0 | 0 | 0 | 44 | 65 |
| Cumul 2005 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 68 | 72 |
| Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 28 |
| Premier trimestre 2005 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 32 |
| Cumul 2006 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 28 |
| Cumul 2005 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 32 |
| Centre (zones 1 à 3) | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 32 | 48 | 0 | 0 | 0 | 88 | 168 |
| Premier trimestre 2005 | 20 | 10 | 0 | 0 | 0 | 96 | 126 |
| Cumul 2006 | 32 | 48 | 0 | 0 | 0 | 88 | 168 |
| Cumul 2005 | 20 | 10 | 0 | 0 | 0 | 96 | 126 |
| Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.) | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 | 69 |
| Premier trimestre 2005 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 |
| Cumul 2006 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 44 | 69 |
| Cumul 2005 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 |
| TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES | | | | | | | |
| Premier trimestre 2006 | 57 | 48 | 0 | 0 | 0 | 132 | 237 |
| Premier trimestre 2005 | 33 | 10 | 0 | 0 | 0 | 96 | 139 |
| Cumul 2006 | 57 | 48 | 0 | 0 | 0 | 132 | 237 |
| Cumul 2005 | 33 | 10 | 0 | 0 | 0 | 96 | 139 |

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.-mars) | |
|-----------------------|-------------------|------|--------------------|------|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| Bécancour | 6 | 4 | 6 | 4 |
| Champlain | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pointe-du-Lac | 8 | 3 | 8 | 3 |
| Saint-Louis-de-France | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Sainte-Marthe-du-Cap | 6 | 2 | 6 | 2 |
| Saint-Maurice | 1 | 0 | 1 | 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-occupant | | | | Logement locatif | |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | Propr.-occupant | | Copropriété | | | |
| | 1er trim. 2006 | 1er trim. 2005 | 1er trim. 2006 | 1er trim. 2005 | 1er trim. 2006 | 1er trim. 2005 |
| Mises en chantier | | | | | | |
| Centre | 80 | 30 | 0 | 0 | 88 | 96 |
| Périphérie | 25 | 13 | 0 | 0 | 44 | 0 |
| Logements en construction* | | | | | | |
| Centre | 65 | 50 | 0 | 6 | 98 | 70 |
| Périphérie | 7 | 5 | 0 | 0 | 95 | 0 |
| Logements achevés | | | | | | |
| Centre | 47 | 41 | 6 | 0 | 55 | 95 |
| Périphérie | 21 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Logements inoccupés* | | | | | | |
| Centre | 18 | 14 | 0 | 0 | 28 | 38 |
| Périphérie | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 8 |
| Logements écoulés | | | | | | |
| Centre | 48 | 40 | 6 | 0 | 62 | 73 |
| Périphérie | 21 | 11 | 0 | 0 | 1 | 4 |
| Durée du stock (en mois)** | | | | | | |
| Centre | 0,7 | 0,5 | 0,0 | 0,0 | 0,9 | 1,3 |
| Périphérie | 0,0 | 0,1 | n.d. | n.d. | 4,0 | 5,6 |

* 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 2006</i> | | | <i>Tendance 2006</i> |
| Propriété absolue | 72 | 18 | 90 | 2,1 |
| Copropriété | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| Locatif | 193 | 30 | 223 | 7,3 |
| | <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 |

Source : SCHL

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

| | <i>Premier trimestre</i> | | <i>Tendance janv.-mars</i> | | <i>Variation (%)</i> |
|---|--------------------------|-------------|----------------------------|-------------|----------------------|
| | <i>2005</i> | <i>2006</i> | <i>2005</i> | <i>2006</i> | <i>Tendance</i> |
| Marché du travail | | | | | |
| - Niveau d'emploi | 66,4 | 67,3 | 66,4 | 67,3 | 1,4% |
| - Taux de chômage (%) | 10,9% | 9,3% | 10,9% | 9,3% | s.o. |
| Taux hypothécaires - Canada (%) | | | | | |
| - 1 an | 4,9 | 5,9 | 4,9 | 5,9 | s.o. |
| - 5 ans | 6,1 | 6,4 | 6,1 | 6,4 | s.o. |
| Taux annuel d'inflation (%) | 2,1 | 2,3 | 2,1 | 2,3 | s.o. |
| Enquête auprès des consommateurs québécois | | | | | |
| - Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100) | 123,3 | 115,9 | 123,3 | 115,9 | -6,0% |

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.

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 SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.