

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

RECU DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE À TROIS-RIVIÈRES

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Après avoir connu un premier trimestre fort dynamique, la construction résidentielle a ralenti dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières au cours du deuxième trimestre de 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 reculé de 12 % au cours du deuxième trimestre de l'année 2006 par rapport au trimestre correspondant de 2005. Au total, 190 habitations ont été mises en chantier entre les mois d'avril et de juin sur le territoire de la RMR comparativement à 217, un an plus tôt.

La baisse la plus prononcée a été enregistrée dans le segment des maisons jumelées, pour lequel seulement 2 unités ont été commencées comparativement à 24, durant la même période l'année

dernière. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a pour sa part affiché un recul moins prononcé, puisque 110 maisons ont été bâties au cours du deuxième trimestre de 2006 contre 133, durant le trimestre correspondant de 2005 (-17 %).

Le segment des logements locatifs va à contre-courant. Il est, en effet, le seul à avoir affiché une hausse des mises en chantier. L'activité dans ce segment de marché est demeurée soutenue, et 76 nouveaux logements locatifs se sont ajoutés au cours du deuxième trimestre de 2006 contre 60, un an plus tôt, ce qui représente une progression de 27 %.

Le bilan de mi-année révèle pour sa part une progression soutenue du nombre de mises en chantier sur le territoire trifluvien. La forte per-

Date de diffusion: troisième trimestre de 2006

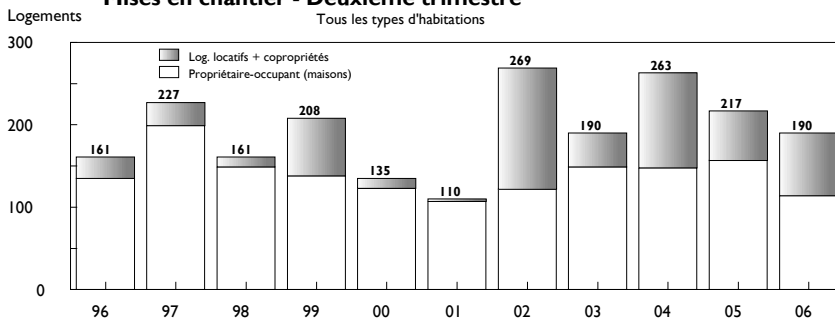
SOMMAIRE

- 1 Recul de la construction résidentielle à Trois-Rivières
- 2 Le marché de la revente fait preuve de dynamisme

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 - Deuxième trimestre



Source : SCHL

formance observée au cours du premier trimestre de l'année a plus que compensé le recul enregistré durant le deuxième trimestre. En fait, le nombre des habitations mises en chantier au cours des six premiers mois de 2006 représente le niveau le plus élevé des 10 dernières années.

Entre les mois de janvier et de juin 2006, les mises en chantier ont progressé de 20 % par rapport au résultat des 6 premiers mois de 2005. Au total, 427 habitations ont été commencées au cours du premier semestre de 2006 contre 356, un an plus tôt. Le segment des maisons jumelées et celui des logements locatifs

ont enregistré des hausses notables de 47 % et de 33 %, respectivement, par rapport à la période correspondante de 2005, alors que les mises en chantier de maisons individuelles sont demeurées stables.

Ailleurs en Mauricie, la construction résidentielle a explosé dans l'agglomération de Shawinigan par suite de la mise en chantier récente, à Shawinigan-Sud, d'un important complexe comprenant plus de 200 logements locatifs destinés aux personnes âgées. Entre janvier et juin 2006, les fondations de 314 habitations ont été coulées contre 56, en 2005. Dans la région de La Tuque, l'activité a

également été dynamique au cours des six premiers mois de l'année. Au total, 9 maisons ont été bâties contre 4, durant la même période un an plus tôt.

Au Québec, dans l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus, 18 669 mises en chantier ont été dénombrées au cours des 6 premiers mois de 2006. Il s'agit d'une baisse de 5 % par rapport à 2005. Parmi les 6 RMR du Québec, 4 ont enregistré des hausses, soit celles de Sherbrooke (47 %), de Gatineau (21 %), de Trois-Rivières (20 %) et de Saguenay (3 %). Un recul de 13 % a été observé dans les régions de Montréal et de Québec.

Le marché de la revente fait preuve de dynamisme

Le marché de la revente a fait preuve d'un dynamisme soutenu au cours du deuxième trimestre de l'année dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Ainsi, selon les données du Service inter-agences (S.I.A®), le nombre des ventes¹ de propriétés unifamiliales² a bondi de 30 % entre les mois d'avril et de juin 2006 comparativement à la période correspondante de l'année 2005. Au total, 290 transactions ont été effectuées sur le territoire trifluvien au cours du deuxième trimestre contre 224, un an plus tôt. L'activité importante du marché de l'emploi dans la région tout au long de l'année 2005 a continué d'influencer positivement le marché de la revente de même que les taux hypothécaires qui, malgré une tendance à la hausse, demeurent encore abordables.

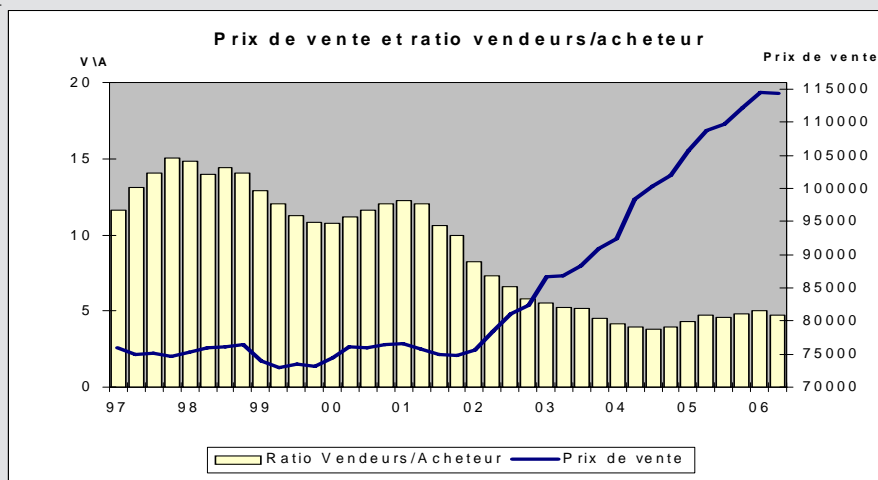
De son côté, l'offre de propriétés à vendre sur le marché a également progressé et, à la fin du deuxième trimestre de 2006, 343 habitations étaient à vendre, soit 27 de plus qu'à pareille date l'année dernière. L'augmentation du nombre des ventes et des inscriptions s'étant faite au même rythme, le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) est quant à lui demeuré stable, à 4,7. Ce ratio indique

le rapport de force qui existe entre les vendeurs et les acheteurs et il se situe bien en deçà de la zone d'équilibre³, ce qui dénote un marché pour lequel la balle est toujours dans le camp des vendeurs.

Bien que cette conjoncture justifie toujours des hausses de prix supérieures à l'inflation, la croissance du prix moyen des maisons unifamiliales a ralenti au cours du deuxième trimestre de 2006. Alors que les hausses de prix enregistrées durant les trimestres précédents variaient de 8 % à 10 %, l'augmentation du prix moyen au cours du deuxième trimestre de 2006 s'est établie à 5 %. Sur le territoire de la RMR de Trois-Rivières, une

maison trouvait donc preneur à un prix moyen de 114 400 \$ au cours du deuxième trimestre de 2006 comparativement à 108 700 \$, un an plus tôt.

Ailleurs en Mauricie, l'agglomération de Shawinigan⁴ a également enregistré une hausse des transactions au cours du dernier trimestre (+17 %). Le nombre des propriétés à vendre y a cependant diminué, ce qui a entraîné un recul du ratio v/a qui s'est ainsi établi à 5,6. Pour sa part, le prix moyen des maisons unifamiliales était de 99 800 \$, en hausse de 11 % par rapport au trimestre correspondant de l'année 2005.



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

² Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

³ La zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'est pas plus à l'avantage des vendeurs que des acheteurs.

⁴ L'agglomération de Shawinigan comprend les municipalités de Shawinigan, Shawinigan-Sud et Grand-Mère.

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							
Deuxième trimestre 2006	110	2	0	2	0	76	190
Deuxième trimestre 2005	133	24	0	0	0	60	217
Cumul 2006 (janv.-juin)	167	50	0	2	0	208	427
Cumul 2005 (janv.-juin)	166	34	0	0	0	156	356
Logements en construction**							
Deuxième trimestre 2006	23	16	0	2	0	98	139
Deuxième trimestre 2005	33	20	0	0	6	75	134
Logements achevés							
Deuxième trimestre 2006	121	24	0	0	0	171	316
Deuxième trimestre 2005	137	22	0	0	0	55	214
Cumul 2006	170	40	3	0	6	226	445
Cumul 2005	172	38	0	2	0	150	362
Logements inoccupés**							
Deuxième trimestre 2006	15	17	0	0	0	58	90
Deuxième trimestre 2005	3	3	0	0	0	21	27
Logements écoulés							
Deuxième trimestre 2006	109	22	0	0	0	143	274
Deuxième trimestre 2005	140	27	0	1	0	80	248
Cumul 2006	158	38	3	1	6	206	412
Cumul 2005	171	46	0	2	0	157	376
Durée du stock (en mois)							
Tendance 2006	0,5	1,8	n.d.	n.d.	n.d.	1,6	1,2
Tendance 2005	0,2	0,8	n.d.	n.d.	n.d.	1,6	0,9

* 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							
Deuxième trimestre 2006	19	0	0	0	0	0	19
Deuxième trimestre 2005	20	10	0	0	0	4	34
Cumul 2006	32	38	0	0	0	24	94
Cumul 2005	28	20	0	0	0	8	56
Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest							
Deuxième trimestre 2006	26	0	0	0	0	38	64
Deuxième trimestre 2005	17	14	0	0	0	14	45
Cumul 2006	37	10	0	0	0	82	129
Cumul 2005	21	14	0	0	0	82	117
Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine							
Deuxième trimestre 2006	16	0	0	0	0	34	50
Deuxième trimestre 2005	20	0	0	0	0	42	62
Cumul 2006	24	0	0	0	0	54	78
Cumul 2005	28	0	0	0	0	66	94
Centre (zones 1 à 3)							
Deuxième trimestre 2006	61	0	0	0	0	72	133
Deuxième trimestre 2005	57	24	0	0	0	60	141
Cumul 2006	93	48	0	0	0	160	301
Cumul 2005	77	34	0	0	0	156	267
Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Deuxième trimestre 2006	49	2	0	2	0	4	57
Deuxième trimestre 2005	76	0	0	0	0	0	76
Cumul 2006	74	2	0	2	0	48	126
Cumul 2005	89	0	0	0	0	0	89
TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES							
Deuxième trimestre 2006	110	2	0	2	0	76	190
Deuxième trimestre 2005	133	24	0	0	0	60	217
Cumul 2006	167	50	0	2	0	208	427
Cumul 2005	166	34	0	0	0	156	356

Source : SCHL

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

Secteurs	Deuxième trimestre		Cumul (janv.-juin)	
	2006	2005	2006	2005
Bécancour	14	21	20	25
Champlain	1	1	1	1
Pointe-du-Lac	14	19	22	22
Saint-Louis-de-France	6	15	10	19
Sainte-Marthe-du-Cap	14	17	20	19
Saint-Maurice	4	3	5	3

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			
	2e trim. 2006	2e trim. 2005	2e trim. 2006	2e trim. 2005	2e trim. 2006	2e trim. 2005
Mises en chantier						
Centre	61	81	0	0	72	60
Périphérie	53	76	0	0	4	0
Logements en construction*						
Centre	36	47	0	6	62	75
Périphérie	5	6	0	0	36	0
Logements achevés						
Centre	90	84	0	0	108	55
Périphérie	55	75	0	0	63	0
Logements inoccupés*						
Centre	30	6	0	0	56	17
Périphérie	2	0	0	0	2	4
Logements écoulés						
Centre	78	92	0	0	80	76
Périphérie	53	76	0	0	63	4
Durée du stock (en mois)**						
Centre	1,2	0,2	0,0	n.d.	1,8	0,6
Périphérie	0,1	0,0	n.d.	n.d.	0,4	2,8

* 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>Juin 2006</i>			<i>Tendance 2006</i>
Propriété absolue	41	32	73	1,8
Copropriété	0	0	0	0,0
Locatif	98	58	156	4,3
	<i>Juin 2005</i>			<i>Tendance 2005</i>
Propriété absolue	53	6	59	3,2
Copropriété	6	0	6	--
Locatif	75	21	96	7,3

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>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>Tendance</i>
Marché du travail					
- Niveau d'emploi	71,7	67,8	69,1	67,6	-2,2%
- Taux de chômage (%)	9,8%	7,8%	10,3%	8,5%	s.o.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	4,8	6,4	4,9	6,1	s.o.
- 5 ans	5,9	6,8	6,0	6,6	s.o.
Taux annuel d'inflation (%)	2,0	2,4	2,1	2,4	s.o.
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	122,2	120,7	122,8	118,3	-3,6%

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.

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.

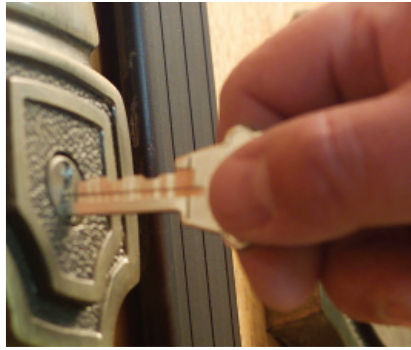
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site 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.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques-uns des rapports gratuits que vous trouverez en ligne :

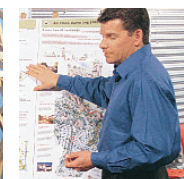
- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

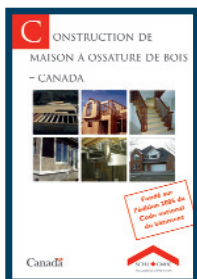
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS



Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642