

R

## ÉSUMÉ DES

Trois-Rivières

Automne-hiver 2004

## PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Le marché immobilier atteint un sommet en 2004

**Construction résidentielle**

✓ Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, la construction résidentielle va atteindre un sommet d'activité vieux de 10 ans en 2004 (720 unités, soit une hausse de 13 %) et ralentira l'année prochaine. La SCHL prévoit 600 nouvelles habitations en 2005, ce qui représente un repli des mises en chantier de 17 %.

✓ Les taux hypothécaires à des niveaux historiquement bas, le manque de choix sur le marché existant et la rareté des logements locatifs continuent d'être le moteur de la croissance. La maison en propriété absolue va connaître une relative stabilité au chapitre des mises en chantier en 2004, avec 450 nouvelles fondations. Pour l'année prochaine, le repli actuellement observé de l'emploi, le desserrement progressif du marché de la revente et la hausse des coûts de construction diminueront l'activité à 300 nouvelles habitations.

✓ Seul le segment des logements locatifs continuera d'afficher des gains en 2005 à la faveur d'un marché locatif toujours serré et d'un marché des résidences pour personnes âgées en pleine expansion. Rappelons que

Trois-Rivières présente la population la plus âgée parmi les 27 RMR<sup>1</sup>. Si, en 2004, la quasi-totalité des unités mises en chantier ont pris la forme de petits immeubles et sont destinées au marché locatif traditionnel, l'année 2005 va marquer le retour des grands ensembles d'habitations destinés aux aînés. On prévoit 250 nouveaux logements locatifs en 2004, et 280 en 2005.

✓ Dans un contexte de hausse du prix des maisons en propriété absolue, aussi bien sur le marché de l'existant que sur celui du neuf, il est surprenant de ne pas voir de véritable croissance des mises en chantier de copropriétés. La copropriété est un type d'habitation abordable qui suscite l'intérêt des accédants à la propriété et des acheteurs expérimentés à la recherche de moins d'entretien et d'espace. D'après nos relevés des mises en chantier, élaborés à partir des permis de construire, les promoteurs-construc-teurs continuent de favoriser avant tout la construction de logements locatifs.

**Revente**

✓ Malgré une offre particulièrement limitée, 830 habitations changeront de main en 2004, soit une hausse de 4 % des ventes S.I.A.<sup>®</sup> (Service inter-agences). Pour l'année 2005, la

hausse des prix combinée à une remontée des taux hypothécaires ralentira la cadence à 730 transactions, soit une baisse de 10 %.

✓ Les inscriptions atteindront un plancher en 2004 (soit une moyenne de 280 habitations) et remonteront progressivement en 2005 (360 inscriptions). Le marché restera à l'avantage des vendeurs l'année prochaine. Le prix moyen des habitations destinées aux propriétaires-occupants atteindra le seuil des 100 000 \$ (+ 10 %) cette année. En 2005, la progression des prix sera moins prononcée avec une hausse de 4 % et un prix moyen de 104 000 \$.

**Marché locatif**

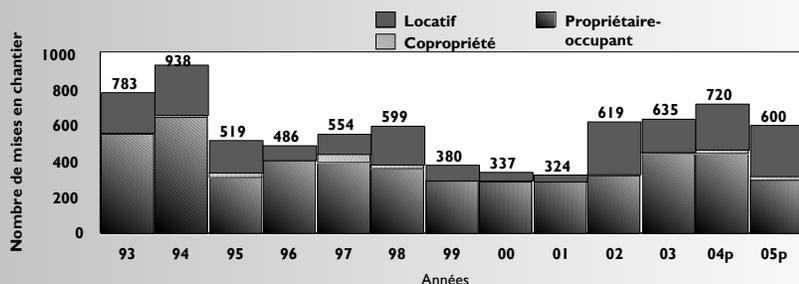
✓ Les prévisions restent inchangées en ce qui concerne le segment locatif. L'exode des jeunes, l'arrivée de nouvelles unités locatives et le fort mouvement vers l'accession à la propriété observé au cours des dernières années contribueront à la remontée du taux d'inoccupation dans la RMR, lequel avoisinera les 2 % en 2004 et les 3 % en 2005.

**Emploi et économie**

✓ En l'absence de grands projets, le marché du travail trifluvien affichera un repli d'environ 1 000 emplois en 2004, annulant pratiquement les gains enregistrés en 2003. Avec une timide hausse de 300 emplois en 2005, le marché du travail contribuera au ralentissement à venir de la demande dans le secteur résidentiel.

## Construction résidentielle

### RMR de Trois-Rivières



p : Prévisions SCHL  
Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

<sup>1</sup> D'après le recensement 2001 de Statistique Canada

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## RMR de Trois-Rivières

Automne-hiver 2004

	2002	2003	2004p	2005p
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>				
<b>Mises en chantier totales</b>	<b>619</b>	<b>635</b>	<b>720</b>	<b>600</b>
Propriété absolue	324	449	450	300
Copropriété	6	6	20	20
Locatif	289	180	250	280
<b>Logements inoccupés (moy. mens.)</b>				
Propriété absolue	23	16	20	40
Locatif	3	29	30	40
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>				
<b>Ventes S.I.A.® (total) - Propr. abs.</b>	<b>923</b>	<b>799</b>	<b>830</b>	<b>730</b>
<b>Inscriptions S.I.A.® - Propriété absolue</b>	<b>446</b>	<b>301</b>	<b>280</b>	<b>360</b>
Ratio vendeurs-acheteur (Propr. abs.)	5,8	4,5	4,0	5,9
Prix moyen S.I.A.® (\$) - Maisons propr. abs.	82 000	91 000	100 000	104 000
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>				
Taux d'inoccupation (%)	3,0	1,5	2,0	3,0
Loyer moyen (\$) pour un log. de 2 ch.	431	436	455	465
Variation du loyer moyen (%)	2,9	1,2	4,4	2,2
<b>APERÇU ÉCONOMIQUE</b>				
Taux hypothécaire - 1 an (%)	5,17	4,84	4,56	5,48
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,02	6,39	6,28	6,95
Taux de chômage (%)	9,9	10,7	11,0	10,5
Croissance de l'emploi (nombre)	-900	1 300	-1 000	300

p : prévisions SCHL  
e : estimation SCHL

Source des données : SCHL, Statistique Canada, Service Inter-Agences (Chambre immobilière de la Mauricie)

(\*) Les données sur le marché de la revente sont maintenant basées sur les ventes S.I.A.®. Le Service Inter-Agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Pour de plus amples informations au sujet de la présente publication, vous pouvez communiquer avec notre :

**Service à la clientèle**

Tél : 1 866 855 5711

ou par courriel : [cam\\_qc@schl.ca](mailto:cam_qc@schl.ca)

© 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 et ni ses employés n'en assument la responsabilité.