

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

Léger recul de la construction sur les chantiers de Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Au deuxième trimestre de 2005, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle a montré des signes de ralentissement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Selon les plus récentes statistiques publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un recul de 17 % des mises en chantier a été enregistré au deuxième trimestre de 2005 par rapport à la même période en 2004. Au total, 217 habitations ont été mises en chantier entre les mois d'avril et juin 2005, contre 263 durant la même période l'an dernier.

La construction de logements locatifs est en grande partie responsable de la baisse enregistrée. En effet, les mises en chantier dans ce segment de marché ont fléchi de près de moitié.

Au total, 60 mises en chantier de logements locatifs ont été répertoriées au cours du deuxième trimestre de 2005, contre 115 pendant la même période en 2004, ce qui représente une diminution de près de 48 %.

En ce qui concerne les habitations en propriété absolue*, les résultats sont plus positifs. Le nombre de mises en chantier dans ce segment a connu une légère progression de 6 %, et 157 maisons ont levé de terre au cours du deuxième trimestre de 2005. Au total, 133 nouvelles maisons individuelles, soit 11 de plus que durant la même période l'année dernière, et 24 maisons jumelées ont vu le jour. Enfin, pour ce qui est du marché des copropriétés, aucune unité n'a vu le jour, tout comme l'an dernier.

VOLUME 8, NUMÉRO 2,
DEUXIÈME TRIMESTRE 2005

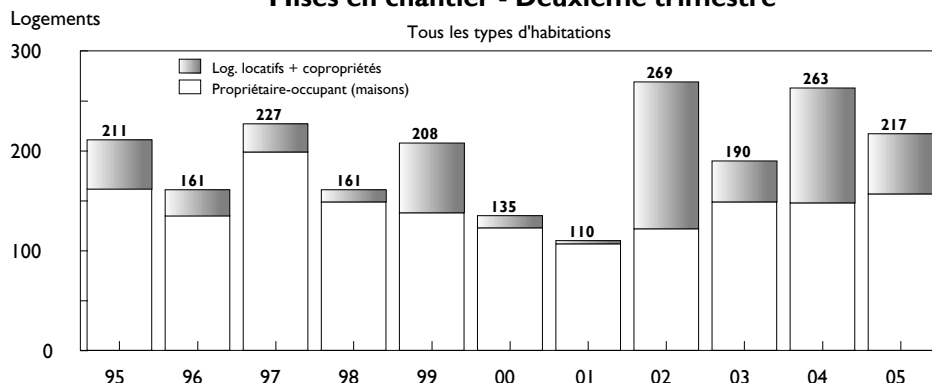
S O M M A I R E

- 1 Léger recul de la construction sur les chantiers de Trois-Rivières
- 2 Malgré le recul des ventes, les prix sur le marché trifluvien poursuivent leur ascension

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 - Deuxième trimestre



Source : SCHL

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

Le bilan de mi-année révèle un faible ralentissement de la construction résidentielle dans la RMR de Trois-Rivières et il est à l'image du deuxième trimestre. De façon globale, les mises en chantier résidentielles ont diminué de près de 8 % pendant la première moitié de l'année 2005. Au total, 356 mises en chantier ont été répertoriées entre les mois de janvier et juin 2005, contre 386 pour le premier semestre de 2004. Les mises en chantier d'habitations en propriété absolue ont subi une baisse de 15 %, alors que 200 nouvelles maisons ont levé de terre au cours du premier semestre de 2005. Le vent tourne toutefois pour ce qui est de la construction de

logements locatifs. En effet, 156 mises en chantier de logements de ce type ont été enregistrées au cours du premier semestre de 2005, contre 151 pour le premier semestre 2004, ce qui représente une hausse de 3 %.

Ailleurs en Mauricie, la construction résidentielle a progressé de 27 % dans l'agglomération de Shawinigan au cours des six premiers mois de l'année. Entre janvier et juin 2005, 56 habitations ont été mises en chantier contre 44 durant la même période l'année dernière. Du côté de La Tuque, la situation est stable, et 4 nouvelles habitations ont levé de terre au premier semestre de 2005, tout comme c'était le cas l'an dernier.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 19 696 mises en chantier ont été dénombrées au cours des six premiers mois de 2005, ce qui correspond à une baisse de 16 % par rapport aux six premiers mois de 2004. Depuis le début de l'année, c'est la RMR de Saguenay qui connaît la plus forte hausse (+ 53 %). Québec (+ 1 %) est la seule autre RMR à voir le nombre des mises en chantier augmenter par rapport à 2004. Les autres RMR de la province affichent des baisses. La plus forte est enregistrée à Gatineau (- 34 %), qui est suivie de Sherbrooke (- 25 %), de Montréal (- 20 %) et de Trois-Rivières (- 8 %).

Malgré le recul des ventes, les prix sur le marché trifluvien poursuivent leur ascension

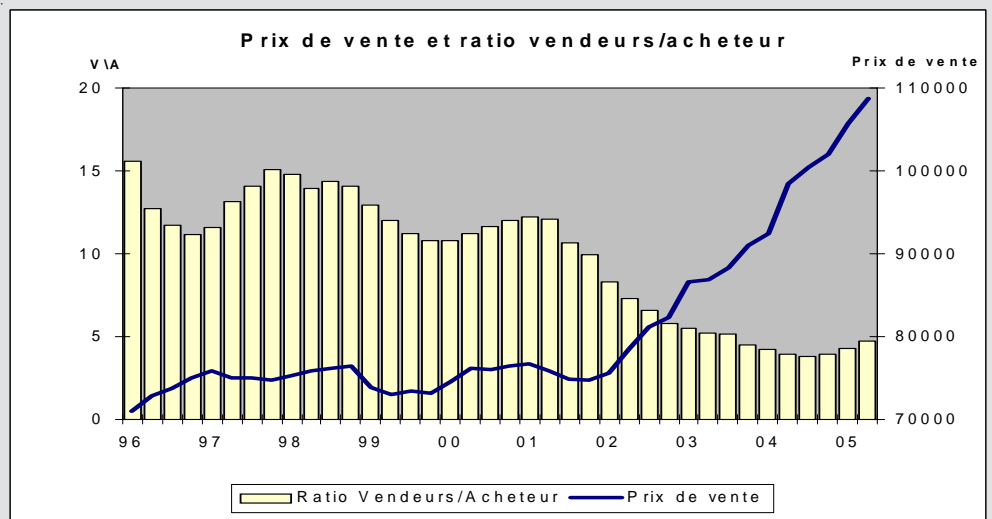
Au cours du deuxième trimestre de 2005, 224 transactions¹ ont été conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences (S.I.A.[®]) dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Le nombre de ventes de maisons unifamiliales existantes accuse un retard de 8,9 % par rapport à la même période l'année dernière. En plus de ce léger ralentissement du volume des ventes, on constate une augmentation du nombre de propriétés à vendre sur le marché, après plusieurs trimestres caractérisés par une faible offre de propriétés existantes.

Malgré ce ralentissement, le prix des propriétés existantes poursuit son ascension. Au deuxième trimestre de 2005, le prix moyen d'une résidence unifamiliale (maisons individuelles, jumelées et en rangée) s'établissait à 108 671 \$ dans la RMR de Trois-Rivières, en hausse de 10,5 % par rapport au même trimestre de 2004. Bien que l'offre de propriétés ait augmenté, le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) est demeuré relativement bas (4,7), ce qui dénote un marché toujours à l'avantage des vendeurs². Cette conjoncture explique ainsi la hausse des prix qui sévit encore à l'égard des propriétés existantes. Toutefois, cette progression des prix tend à fléchir au fil des trimestres, au rythme de l'augmentation du ratio v/a. En effet, ce ratio est en hausse pour un troisième

trimestre consécutif, laissant croire à un essoufflement graduel du marché de la revente.

C'est dans la périphérie de Trois-Rivières³ que le recul des ventes a été le plus important (-10,6 %) et où le ratio v/a est le plus élevé (6,3). Le prix moyen des propriétés s'y établit à 104 356 \$. À l'opposé, dans la zone Centre de Trois-Rivières, le marché semble plus serré. Les ventes y ont affiché la plus faible baisse (-7,9 %), et le ratio v/a y est également le plus faible (3,8). Dans ce secteur, les propriétés se vendent en moyenne 111 282 \$.

Ailleurs en Mauricie, 94 ventes ont été réalisées dans l'agglomération de Shawinigan au cours du deuxième trimestre de 2005, ce qui représente une baisse de 4,1 % par rapport au deuxième trimestre de 2004. Les propriétés s'y vendent à un prix moyen de 90 202 \$, en progression de 6,9 % par rapport à la même période en 2004. Avec un ratio v/a de 6,2, en hausse pour un troisième trimestre consécutif, le marché tend de plus en plus vers l'équilibre entre les vendeurs et les acheteurs.



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

² Notons que dans un marché équilibré, c'est-à-dire un marché ne favorisant ni les vendeurs ni les acheteurs, le ratio v/a se situe entre 8 et 10.

³ La périphérie de Trois-Rivières comprend les villes de Sainte-Marthe-du-Cap, Saint-Louis-de-France, Pointe-du-Lac, Bécancour, Nicolet, St-Maurice et Champlain. La zone Centre de Trois-Rivières comprend les anciennes villes de Trois-Rivières, Trois-Rivières Ouest et 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.			
Mises en chantier							
Deuxième trimestre 2005	133	24	0	0	0	60	217
Deuxième trimestre 2004	122	24	0	2	0	115	263
Cumul 2005 (Janv.-juin)	166	34	0	0	0	156	356
Cumul 2004 (Janv.-juin)	173	58	0	4	0	151	386
Logements en construction**							
Deuxième trimestre 2005	33	20	0	0	6	75	134
Deuxième trimestre 2004	25	26	0	0	6	93	150
Logements achevés							
Deuxième trimestre 2005	137	22	0	0	0	55	214
Deuxième trimestre 2004	126	38	0	4	0	85	253
Cumul 2005	172	38	0	2	0	150	362
Cumul 2004	184	62	0	4	0	124	374
Logements inoccupés**							
Deuxième trimestre 2005	3	3	0	0	0	21	27
Deuxième trimestre 2004	5	5	0	2	0	7	19
Logements écoulés							
Deuxième trimestre 2005	140	27	0	1	0	80	248
Deuxième trimestre 2004	133	42	0	2	2	85	264
Cumul 2005	171	46	0	2	0	157	376
Cumul 2004	185	60	0	2	2	124	373
Durée du stock (en mois)							
Tendance 2005	0,1	0,3	n.d.	n.d.	n.d.	0,7	0,4
Tendance 2004	0,2	0,6	n.d.	10,0	n.d.	0,2	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

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle | 866 855-5711 ou par courriel cam_gc@schl.ca

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.			
Zone 1 : Trois-Rivières							
Deuxième trimestre 2005	20	10	0	0	0	4	34
Deuxième trimestre 2004	22	6	0	0	0	18	46
Cumul 2005	28	20	0	0	0	8	56
Cumul 2004	30	32	0	0	0	22	84
Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest							
Deuxième trimestre 2005	17	14	0	0	0	14	45
Deuxième trimestre 2004	21	18	0	0	0	75	114
Cumul 2005	21	14	0	0	0	82	117
Cumul 2004	31	24	0	2	0	91	148
Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine							
Deuxième trimestre 2005	20	0	0	0	0	42	62
Deuxième trimestre 2004	24	0	0	0	0	4	28
Cumul 2005	28	0	0	0	0	66	94
Cumul 2004	33	0	0	0	0	20	53
Centre (zones 1 à 3)							
Deuxième trimestre 2005	57	24	0	0	0	60	141
Deuxième trimestre 2004	67	24	0	0	0	97	188
Cumul 2005	77	34	0	0	0	156	267
Cumul 2004	94	56	0	2	0	133	285
Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Deuxième trimestre 2005	76	0	0	0	0	0	76
Deuxième trimestre 2004	55	0	0	2	0	18	75
Cumul 2005	89	0	0	0	0	0	89
Cumul 2004	79	2	0	2	0	18	101
TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES							
Deuxième trimestre 2005	133	24	0	0	0	60	217
Deuxième trimestre 2004	122	24	0	2	0	115	263
Cumul 2005	166	34	0	0	0	156	356
Cumul 2004	173	58	0	4	0	151	386

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)	
	2005	2004	2005	2004
Bécancour	21	14	25	23
Champlain	1	1	1	1
Pointe-du-Lac	19	20	22	29
St-Louis-de-France	15	6	19	9
Ste-Marthe-du-Cap	17	15	19	18
St-Maurice	3	1	3	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				Logement locatif	
	Propr.-occupant		Copropriété		2e trim. 2005	2e trim. 2004
	2e trim. 2005	2e trim. 2004	2e trim. 2005	2e trim. 2004		
Mises en chantier						
Centre	81	91	0	0	60	97
Périphérie	76	57	0	0	0	18
Logements en construction*						
Centre	47	47	6	6	75	75
Périphérie	6	4	0	0	0	18
Logements achevés						
Centre	84	106	0	0	55	81
Périphérie	75	62	0	0	0	4
Logements inoccupés*						
Centre	6	12	0	0	17	7
Périphérie	0	0	0	0	4	0
Logements écoulés						
Centre	92	115	0	2	76	81
Périphérie	76	62	0	0	4	4
Durée du stock (en mois)**						
Centre	0,2	0,5	n.d.	0,0	0,6	0,2
Périphérie	0,0	0,0	n.d.	n.d.	2,8	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>Juin 2005</i>			<i>Tendance 2005</i>
Propriété absolue	53	6	59	1,4
Copropriété	6	0	6	--
Locatif	75	21	96	3,2
	<i>Juin 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

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>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

MARCHÉS VISÉS - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, 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 - 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 aient été signalées.

ACHÈVEMENTS - 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 - Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.

OFFRE TOTALE - COURT TERME - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.

ÉCOULEMENT - Logements récemment 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 mois courant correspond au nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés au cours du mois courant.

DURÉE DE L'INVENTAIRE - 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 TOTALE DE COURT TERME - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés et en construction, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et en construction 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

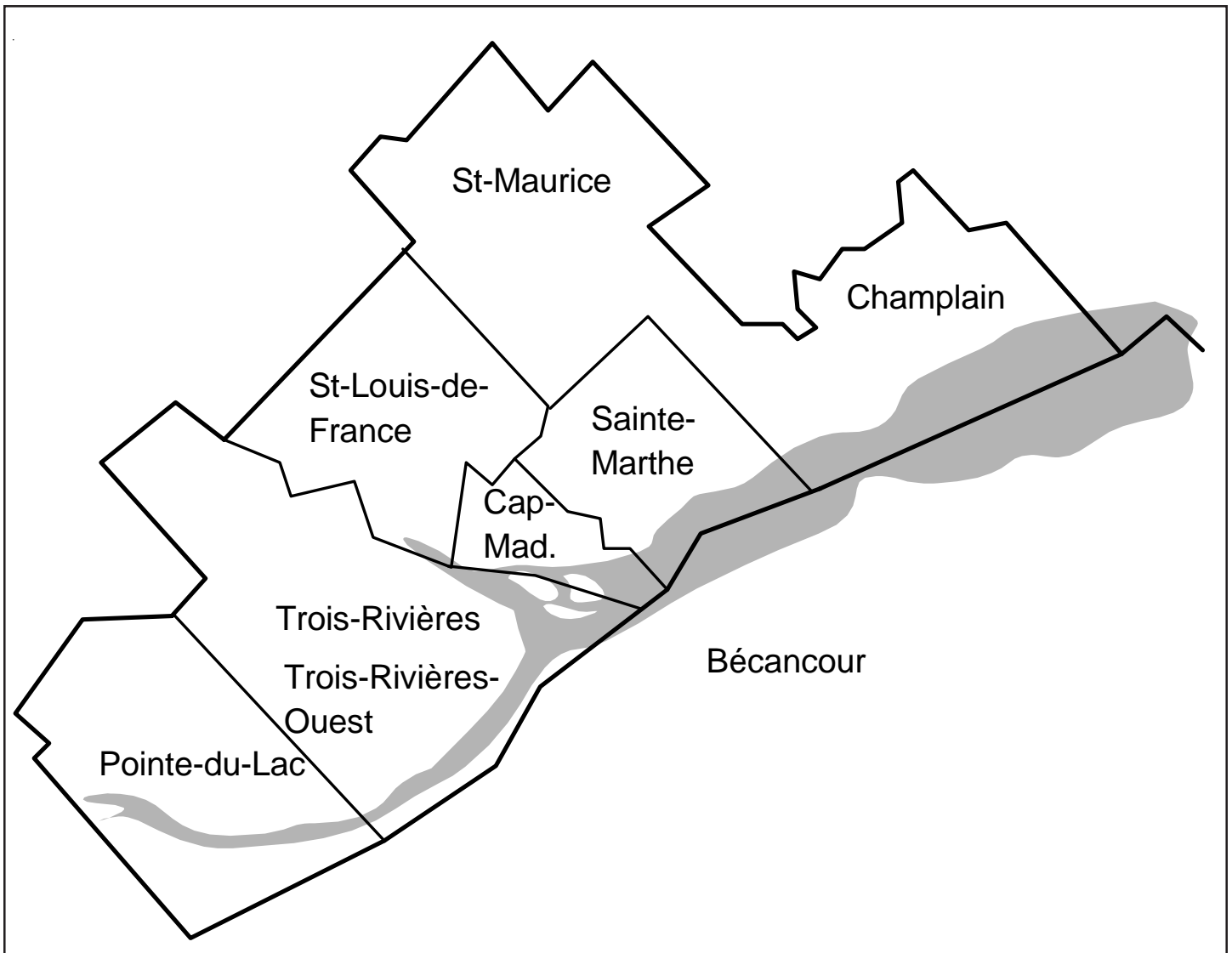
<i>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>Régions métropolitaines - Province de Québec</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Perspectives nationales du marché de l'habitation • Statistiques mensuelles sur l'habitation • Bulletin mensuel d'information sur le logement • 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 du logement (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 régions métropolitaines : Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.</p> <p>(2) Disponibles pour Montréal, Québec, Saguenay, Gatineau et Trois-Rivières.</p>

Pour vous abonner, contacter notre service à la clientèle :

Pour les produits à l'échelle nationale : 1-800-668-2642
 Pour les produits locaux, contacter le 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 4 fois par année pour le marché de Trois-Rivières. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Trois-Rivières est de 55,00 \$ plus taxes. Pour plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter 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.