

A

ACTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION
Trois-Rivières**Trois-Rivières termine l'année en force au chapitre de la construction résidentielle**

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, la construction résidentielle a continué sur sa lancée, au cours du dernier trimestre de 2005. En effet, selon les plus récentes statistiques publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les mises en chantier résidentielles ont affiché un rythme soutenu et ont progressé de près de 10 % par rapport au quatrième trimestre de l'année 2004. Bien que cette hausse soit plus modeste que celle enregistrée au troisième trimestre (23 %), il n'en demeure pas moins que l'activité sur les chantiers de construction résidentielle est demeurée importante. Au total, 307 habitations ont vu le jour au cours du dernier trimestre de l'année 2005 contre 280, durant le trimestre correspondant de l'année 2004.

La progression des mises en chantier au cours du dernier trimestre est largement attribuable au segment de marché des maisons individuelles et à celui des logements locatifs. En effet, ces derniers ont connu une hausse des mises en chantier de 16 % et de 34 %, respectivement. Au total, 98 maisons ont levé de terre au quatrième trimestre de 2004 contre 114, au cours du dernier trimestre de 2005. Pour ce qui est des logements locatifs, 44 unités de plus ont été bâties au cours du dernier trimestre de 2005 par rapport au trimestre correspondant de 2004, ce qui porte le total à 174.

Pour leur part, les mises en chantier d'autres types d'habitations en propriété absolue* (maisons jumelées ou en rangée et appartements) ont connu un recul considérable : elles ont diminué de

VOLUME 8, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2005

S O M M A I R E

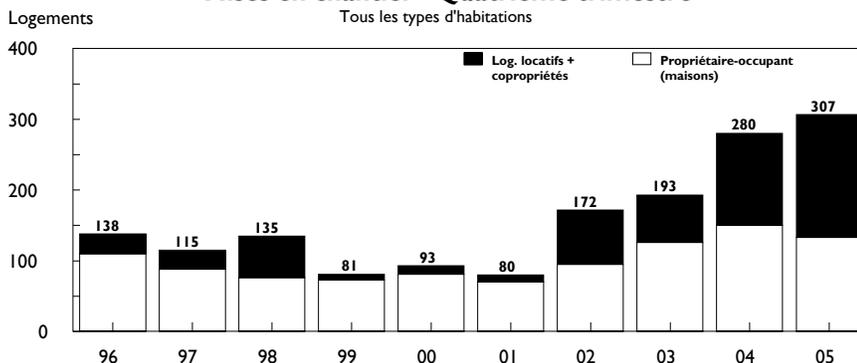
- 1 Trois-Rivières termine l'année en force au chapitre de la construction résidentielle
- 2 Léger recul du nombre de ventes en 2005

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

Mises en chantier - Quatrième trimestre

Tous les types d'habitations



Source : SCHL

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

plus de la moitié au cours du dernier trimestre de l'année 2005 par rapport au dernier trimestre de 2004. En effet, 19 de ces habitations ont été dénombrées au quatrième trimestre de 2005 contre 52, au cours du même trimestre de 2004. Ce repli n'a cependant pas été assez important pour affecter à la baisse le bilan trimestriel. En effet, à elle seule, la progression des mises en chantier de logements locatifs a plus que compensé cette diminution.

Entre les mois de janvier et de décembre 2005, la RMR de Trois-Rivières a enregistré une hausse de 5 % des mises en chantier résidentielles par rapport à l'année 2004. Au total, 919 habitations ont été mises en chantier contre

874, en 2004, ce qui représente un sommet pour les dix dernières années. Cette augmentation est attribuable uniquement aux mises en chantier de logements locatifs. La hausse des mises en chantier de ce type d'habitations (+ 24 %) arrive à compenser les baisses enregistrées dans le segment des maisons individuelles (- 4 %) et dans celui des maisons jumelées ou en rangée et des appartements en propriété absolue (- 17 %).

Ailleurs en Mauricie, les mises en chantier ont diminué de près de 13 % dans l'agglomération de Shawinigan, entre les mois de janvier et de décembre 2005. Au total, 109 habitations ont vu le jour au courant de l'année 2005, soit 16 de

moins qu'en 2004. La région de La Tuque affiche pour sa part un recul un peu plus prononcé : 6 maisons ont levé de terre en 2005 contre 9, en 2004.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, le ralentissement attendu de la construction résidentielle s'est bel et bien manifesté en 2005. En effet, 41 252 mises en chantier ont été dénombrées au cours de l'année, ce qui correspond à une baisse de 12 % par rapport à 2004 (46 721). Mis à part Saguenay, la seule autre RMR ayant enregistré une hausse des mises en chantier est Trois-Rivières (+ 5 %). Viennent ensuite Québec (- 6 %), Montréal (- 12 %), Sherbrooke (- 21 %) et Gatineau (- 34 %).

Léger recul du nombre de ventes en 2005

L'activité sur le marché de la revente s'est quelque peu tempérée au cours du quatrième trimestre de l'année 2005. En effet, selon les données du Service inter-agences (S.I.A.[®]), 152 transactions¹ ont été conclues dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières au dernier trimestre de 2005. Le nombre de ventes de propriétés existantes a donc baissé de près de 2 % par rapport au trimestre correspondant de l'année 2004, au cours duquel 155 ventes avaient eu lieu. Le bilan annuel est à l'image de ce dernier trimestre. Ainsi, entre les mois de janvier et de décembre 2005, 773 maisons ont changé de propriétaire contre 816, au cours de l'année 2004, ce qui représente un léger recul de 5 %. La forte croissance du prix des propriétés observée depuis quelques années dans la RMR n'est certes pas étrangère à cette diminution du nombre de ventes. De plus, les effets du ralentissement de l'emploi enregistré dans la région, en 2004, se sont répercutés sur le marché de la revente tout au long de l'année 2005, ce qui explique en partie cette baisse de régime.

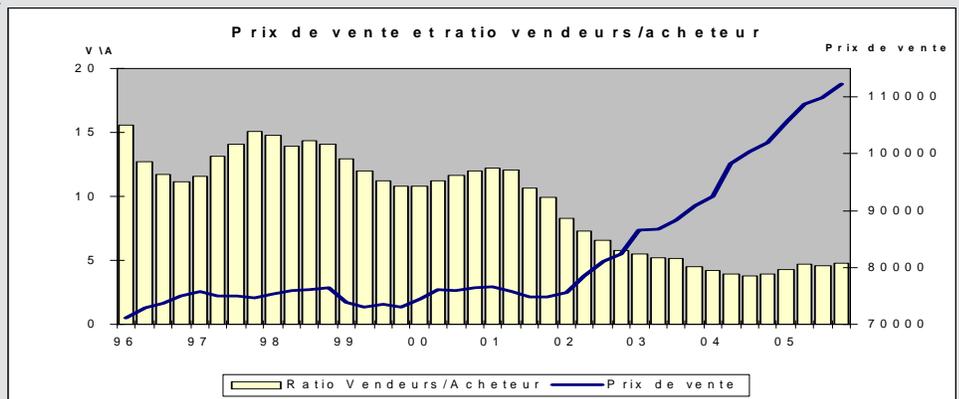
De son côté, l'offre de propriétés à vendre s'est regarnie et, à la fin du dernier trimestre de 2005, 313 habitations portaient une affiche « à vendre ». Le nombre d'inscriptions a progressé de 12 % par rapport à la même

période en 2004. La baisse du nombre de ventes combinée à l'augmentation du nombre d'inscriptions a inévitablement poussé à la hausse le nombre de vendeurs par acheteur. Compte tenu des forces présentes sur le marché de la revente, le ratio vendeurs/acheteur (v/a) s'est donc établi à 4,8, au quatrième trimestre de 2005, comparativement à 4, un an plus tôt. C'est le signe qu'un mouvement de détente s'est nettement amorcé sur ce marché.

Cette détente s'est fait sentir sur le prix des maisons qui a, pour sa part, été soumis à de moins fortes pressions. Bien que le marché se situe toujours en deçà de la zone d'équilibre², la croissance du prix moyen des maisons unifamiliales³ dans la RMR de Trois-Rivières a été moins forte au cours du dernier trimestre de l'année 2005 (10 %)

que durant le dernier trimestre de 2004 (12 %). Alors qu'une maison unifamiliale trouvait preneur à un prix moyen de 102 000 \$ à la fin de l'année 2004, une telle maison se vendait à un prix moyen de 112 000 \$ à la fin de l'année 2005.

Trois-Rivières centre, qui affiche un ratio v/a de 4,1, est le secteur où le marché est le plus serré. Le prix moyen d'une maison unifamiliale y atteignait 118 500 \$ au quatrième trimestre de 2005, en hausse de près de 12 % par rapport au même trimestre de 2004. À l'opposé, le secteur périphérique est celui où le marché est le plus détendu, avec un ratio v/a de 5,7. Une maison unifamiliale s'y vendait à un prix moyen de 103 500 \$, au dernier trimestre de 2005, en hausse de 10 % par rapport au même trimestre de 2004.



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							
Quatrième trimestre 2005	114	16	3	0	0	174	307
Quatrième trimestre 2004	98	50	0	2	0	130	280
Cumul 2005 (janv.-déc.)	367	104	3	6	0	439	919
Cumul 2004 (janv.-déc.)	384	130	0	6	0	354	874
Logements en construction**							
Quatrième trimestre 2005	26	6	3	0	6	116	157
Quatrième trimestre 2004	39	24	0	2	6	69	140
Logements achevés							
Quatrième trimestre 2005	106	24	0	6	0	93	229
Quatrième trimestre 2004	86	36	0	0	0	136	258
Cumul 2005	380	122	0	8	0	392	902
Cumul 2004	381	136	0	4	0	351	872
Logements inoccupés**							
Quatrième trimestre 2005	3	15	0	1	0	38	57
Quatrième trimestre 2004	2	11	0	0	0	28	41
Logements écoulés							
Quatrième trimestre 2005	108	22	0	5	0	81	216
Quatrième trimestre 2004	85	29	0	0	0	119	233
Cumul 2005	379	118	0	7	0	382	886
Cumul 2004	385	128	0	4	2	330	849
Durée du stock (en mois)							
Tendance 2005	0,1	1,5	n.d.	1,7	n.d.	1,2	0,8
Tendance 2004	0,1	1,0	n.d.	n.d.	n.d.	1,0	0,6

* 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

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							
Quatrième trimestre 2005	20	14	3	0	0	20	57
Quatrième trimestre 2004	22	26	0	0	0	112	160
Cumul 2005	62	84	3	0	0	36	185
Cumul 2004	87	70	0	0	0	181	338
Zone 2 : Trois-Rivières-Ouest							
Quatrième trimestre 2005	24	2	0	0	0	30	56
Quatrième trimestre 2004	11	24	0	0	0	0	35
Cumul 2005	57	16	0	4	0	169	246
Cumul 2004	60	54	0	2	0	91	207
Zone 3 : Cap-de-la-Madeleine							
Quatrième trimestre 2005	16	0	0	0	0	73	89
Quatrième trimestre 2004	15	0	0	0	0	18	33
Cumul 2005	56	4	0	0	0	183	243
Cumul 2004	73	0	0	0	0	61	134
Centre (zones 1 à 3)							
Quatrième trimestre 2005	60	16	3	0	0	123	202
Quatrième trimestre 2004	48	50	0	0	0	130	228
Cumul 2005	175	104	3	4	0	388	674
Cumul 2004	220	124	0	2	0	333	679
Zone 4 : Périphérie (Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, etc.)							
Quatrième trimestre 2005	54	0	0	0	0	51	105
Quatrième trimestre 2004	50	0	0	2	0	0	52
Cumul 2005	192	0	0	2	0	51	245
Cumul 2004	164	6	0	4	0	21	195
TOTAL - RMR DE TROIS-RIVIÈRES							
Quatrième trimestre 2005	114	16	3	0	0	174	307
Quatrième trimestre 2004	98	50	0	2	0	130	280
Cumul 2005	367	104	3	6	0	439	919
Cumul 2004	384	130	0	6	0	354	874

Source : SCHL

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

Secteurs	Quatrième trimestre		Cumul (janv.-déc.)	
	2005	2004	2005	2004
Bécancour	14	9	49	43
Champlain	1	1	4	2
Pointe-du-Lac	20	20	55	57
Saint-Louis-de-France	6	9	31	21
Sainte-Marthe-du-Cap	10	10	42	41
Saint-Maurice	3	3	13	10

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			
	4e trim. 2005	4e trim. 2004	4e trim. 2005	4e trim. 2004	4e trim. 2005	4e trim. 2004
Mises en chantier						
Centre	79	98	0	0	123	130
Périphérie	54	52	0	0	51	0
Logements en construction*						
Centre	32	61	6	6	65	69
Périphérie	3	4	0	0	51	0
Logements achevés						
Centre	81	72	0	0	93	121
Périphérie	55	50	0	0	0	15
Logements inoccupés*						
Centre	19	13	0	0	35	16
Périphérie	0	0	0	0	3	12
Logements écoulés						
Centre	80	64	0	0	80	116
Périphérie	55	50	0	0	1	3
Durée du stock (en mois)**						
Centre	0,7	0,5	n.d.	0,0	1,1	0,6
Périphérie	0,0	0,0	n.d.	n.d.	4,0	11,1

* À la fin de la période indiquée

** Tendance

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>Décembre 2005</i>			<i>Tendance 2005</i>
Propriété absolue	35	19	54	1,3
Copropriété	6	0	6	--
Locatif	116	38	154	4,8
	<i>Décembre 2004</i>			<i>Tendance 2004</i>
Propriété absolue	65	13	78	1,8
Copropriété	6	0	6	30,0
Locatif	69	28	97	3,5

Source : SCHL

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

	<i>Quatrième trimestre</i>		<i>Tendance janv.-déc.</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.

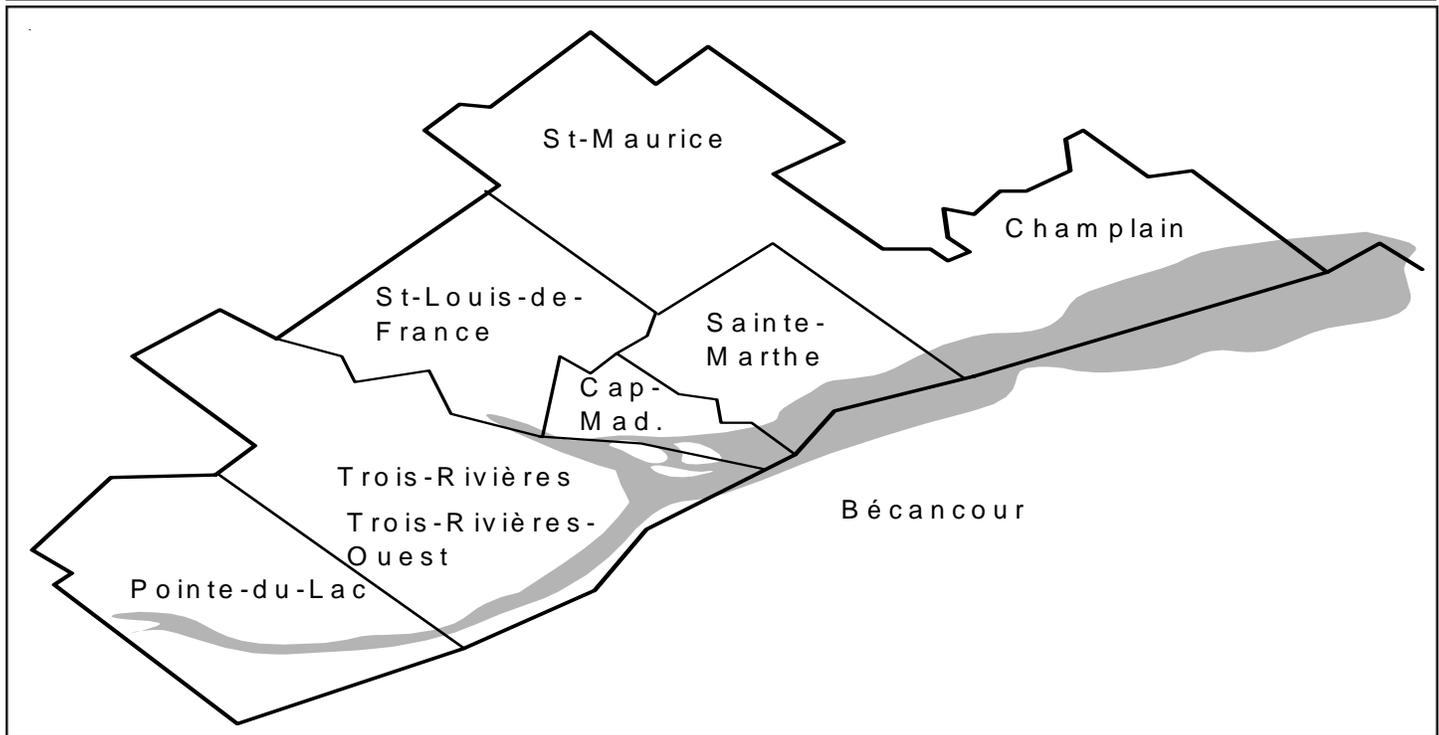
Publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL

<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'habitaion • 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'habitaion (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 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



Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Trois-Rivières, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au | 866 855-5711 ou 514-283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : cam_qc@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site

www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Housing Now.