

COMMUNIQUÉ

POUR DIFFUSION IMMÉDIATE

MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : UNE BAISSÉ DE CADENCE PRÉVUE POUR 2011 ET 2012

TROIS-RIVIÈRES, le 30 mai 2011 – L'activité ralentira légèrement sur le marché immobilier résidentiel en 2011 et en 2012 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Selon les plus récentes prévisions publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les volumes de transactions sur le marché de la revente accuseront un faible recul. Après des années exceptionnelles, la cadence diminuera sur les chantiers de construction résidentielle. Pour sa part, après une détente marquée en 2010, la situation du marché locatif sera stable dans la RMR au cours des deux prochaines années. « Malgré la timide reprise du marché l'emploi qui est prévue et des conditions de financement qui demeureront relativement favorables, une migration moins dynamique, combinée à une croissance démographique moins soutenue, freineront légèrement l'activité sur le marché immobilier dans la région trifluvienne », note Marie-Élaine Denis, analyste de marché à la SCHL.

À la suite de la hausse circonstancielle de 2010, le marché de la construction enregistrera un recul marqué en 2011. En effet, aucune mise en chantier de logements locatifs pour aînés ne sera enregistrée sur le territoire de la RMR, alors que ce segment avait fait littéralement bondir l'activité en 2010. De plus, la construction de logements locatifs destinés à une clientèle dite traditionnelle, très importante dans la région au cours des dernières années, ralentira. « La récente détente du marché locatif témoigne d'une demande moins prononcée. La production de logements locatifs neufs s'ajustera en conséquence », ajoute M^{me} Denis. Au total, les fondations de 750 habitations seront coulées, une baisse de 56 % par rapport au niveau enregistré en 2010. De ce nombre, 300 seront des logements destinés à une clientèle locative. Pour leur part, les mises en chantier de maisons individuelles et jumelées ainsi que de maisons en rangée accuseront des baisses respectives de 13 et de 47 %.

Ce recul prononcé de l'activité en 2011 fera place à une relative stabilité en 2012. Au total, 675 (-10 %) mises en chantier seront dénombrées sur le territoire trifluvien (maisons individuelles : 275; maisons jumelées et en rangée : 150; logements locatifs : 250). Les années 2011 et 2012 marqueront, pour la première fois depuis longtemps, une baisse du niveau des mises en chantier de logements destinés à la location. Ce ralentissement permettra aux mises en chantier totales de revenir à des niveaux plus compatibles avec la formation de ménages totale dans la région, qui oscille autour de 600.

Du côté du marché de la revente, le ralentissement de la migration et surtout de la formation de jeunes ménages (premiers acheteurs) viendra limiter le nombre de transactions en 2011 et en 2012, malgré la timide reprise du marché de l'emploi, qui devrait stimuler légèrement les ventes. De plus, même si les conditions de financement demeureront favorables, les légères hausses des taux hypothécaires prévues pourraient freiner l'ardeur de certains acheteurs, en particulier en 2012. En conséquence, 875 ventes seront enregistrées dans la RMR en 2011 (-6 %) et 860, en 2012 (-2 %).

Le ralentissement attendu du nombre de ventes, combiné à la remontée des stocks, poussera le marché vers la détente. Ainsi, le rapport de forces, qui avantageait les vendeurs depuis près de 10 ans dans la RMR, se déplacera progressivement en zone neutre d'ici la fin de 2012. Le marché de la revente s'approchera donc de l'équilibre en 2011, pour l'atteindre en cours d'année 2012. Vendeurs et acheteurs seront donc sur un pied d'égalité au moment de la négociation, et ce, pour la première fois depuis le début des années 2000. Compte tenu des forces en présence, les hausses de prix seront moins soutenues et s'approcheront davantage du niveau de l'inflation. Le prix moyen des habitations atteindra 158 000 \$ (+4 %) en 2011 et 162 000 \$ (+2,5 %) en 2012.

Au cours des deux prochaines années, une migration moins forte, combinée au ralentissement de la formation de jeunes ménages (15-24 ans) – un groupe actif sur le marché locatif – entraînera un repli de la demande de logements locatifs dans la région trifluvienne. En réponse à cette baisse, l'offre s'ajustera, et la production de logements locatifs ralentira : le marché demeurera donc stable. En conséquence, le taux d'inoccupation se maintiendra à 4 % en 2011 et atteindra 4,2 % en 2012. Ces conditions moins tendues sur le marché engendreront des hausses de loyers moins prononcées. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres atteindra donc 550 \$ en 2011 et 565 \$ en 2012.

Mettant à contribution plus de 65 ans d'expérience à titre d'organisme national responsable de l'habitation au Canada, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Trois-Rivières (Mauricie)

Marie-Élaine Denis
Analyste de marché
Tél. : 418-649-8100
Courriel : medenis@schl.ca

Montréal

Bertrand Recher
Analyste principal de marché
Tél. : 514-283-2758
Courriel : brecher@schl.ca

Québec

Élisabeth Koulouris
Analyste principale de marché
Tél. : 418-649-8098
Courriel : ekoulour@schl.ca

Gatineau (Outaouais, Abitibi)

Patrice Tardif
Analyste principal de marché
Tél. : 514-283-2097
Courriel : patardif@schl.ca

Sherbrooke (Estrie)

Francis Cortellino
Analyste de marché
Tél. : 514-283-8391
Courriel : fcortell@schl.ca

Province

Kevin Hughes
Économiste principal
Tél. : 514-283-4488
Courriel : khughes@schl.ca

Saguenay

Sébastien Paquet-Poirier
Analyste de marché
Tél. : 418-649-8102
Courriel : spaquetp@schl.ca

Résumé des prévisions - Printemps 2011

| Grands centres | Année | Mises en chantier, tous les log. | Mises en chantier, log. individuels | Ventes ⁽¹⁾ MLS® | Prix ⁽¹⁾ MLS® moyen | Taux d'inoccupation (%) | Loyer moyen (\$) |
|--------------------|---------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| Gatineau | 2010 | 2 687 | 910 | 4 241 | 218 646 | 2,5 | 711 |
| | 2011(P) | 2 500 | 800 | 4 000 | 229 000 | 2,5 | 725 |
| | 2012(P) | 2 400 | 750 | 4 000 | 234 000 | 2,8 | 740 |
| Montréal | 2010 | 22 001 | 5 789 | 42 308 | 297 661 | 2,7 | 700 |
| | 2011(P) | 20 150 | 5 250 | 42 600 | 312 500 | 2,4 | 705 |
| | 2012(P) | 18 900 | 5 200 | 43 500 | 322 000 | 2,1 | 715 |
| Québec | 2010 | 6 652 | 1 768 | 7 083 | 237 240 | 1,0 | 692 |
| | 2011(P) | 6 000 | 1 500 | 7 500 | 254 000 | 1,4 | 705 |
| | 2012(P) | 5 600 | 1 400 | 7 600 | 267 000 | 1,8 | 715 |
| Saguenay | 2010 | 783 | 380 | 1 461 | 168 224 | 1,8 | 535 |
| | 2011(P) | 960 | 440 | 1 400 | 179 000 | 2,0 | 545 |
| | 2012(P) | 790 | 380 | 1 425 | 186 000 | 2,2 | 555 |
| Sherbrooke | 2010 | 1 656 | 570 | 1 733 | 204 423 | 4,6 | 566 |
| | 2011(P) | 1 500 | 515 | 1 770 | 212 500 | 4,9 | 580 |
| | 2012(P) | 1 400 | 500 | 1 775 | 218 000 | 5,0 | 590 |
| Trois-Rivières | 2010 | 1 691 | 345 | 935 | 151 937 | 3,9 | 533 |
| | 2011(P) | 750 | 300 | 875 | 158 000 | 4,0 | 550 |
| | 2012(P) | 675 | 275 | 860 | 162 000 | 4,2 | 565 |
| Province de Québec | 2010 | 51 363 | 19 549 | 80 052 | 241 463 | s.o. | s.o. |
| | 2011(P) | 45 500 | 17 500 | 80 500 | 251 700 | s.o. | s.o. |
| | 2012(P) | 44 000 | 17 600 | 83 600 | 256 300 | s.o. | s.o. |

s.o.: Sans objet

MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, Statistique Canada, prévisions de la SCHL (2011-2012). Données historiques et prévisions basées sur les données disponibles jusqu'au 28 avril 2011.

⁽¹⁾ Source pour la province de Québec : Association canadienne de l'immeuble (ACI). Source pour les RMR : FCIQ par Centris®.

NOTA : Univers locatif : immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements.