

R

APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca
Trois-Rivières

LE TAUX D'INOCCUPATION ATTEINT UN NOUVEAU CREUX À TROIS-RIVIÈRES

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2004

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, le taux d'occupation des logements locatifs a atteint un nouveau plancher en 2004. Alors que le taux était de 1,5 % en 2003, il a atteint 1,2 % en octobre 2004. Il s'agit de la septième

baisse consécutive de la proportion de logements inoccupés. Le recul global est avant tout attribuable à la rareté des logements de deux chambres à coucher, la situation dans les autres types de logements locatifs n'ayant guère changé.

SOMMAIRE

Analyse

- 1 Le taux d'occupation atteint un nouveau creux à Trois-Rivières
- 2 Le marché locatif de Trois-Rivières se démarque à l'échelle du Canada
- 2 Les appartements spacieux en demande
- 2 Le resserrement du marché locatif s'étend à l'ensemble de Trois-Rivières
- 4 Ailleurs en Mauricie, le taux d'occupation demeure élevé
- 4 Changement de cap pour l'année 2005
- 5 Le taux de disponibilité confirme un léger desserrement

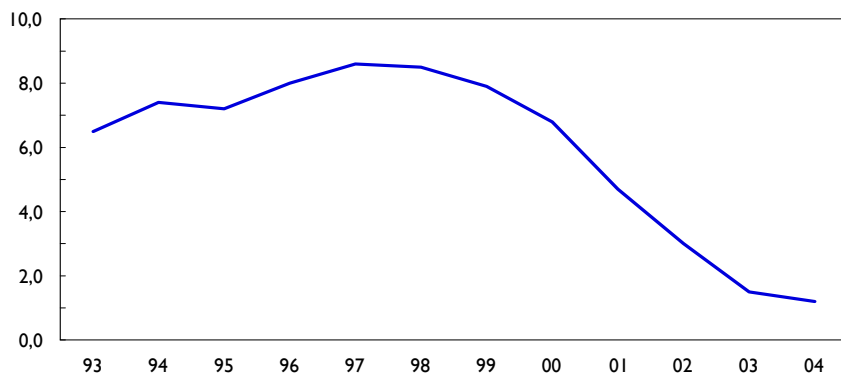
6 Méthodologie

7 Délimitation des zones

7-9 Tableaux statistiques

Autre recul du taux d'occupation

Taux d'occupation (%)



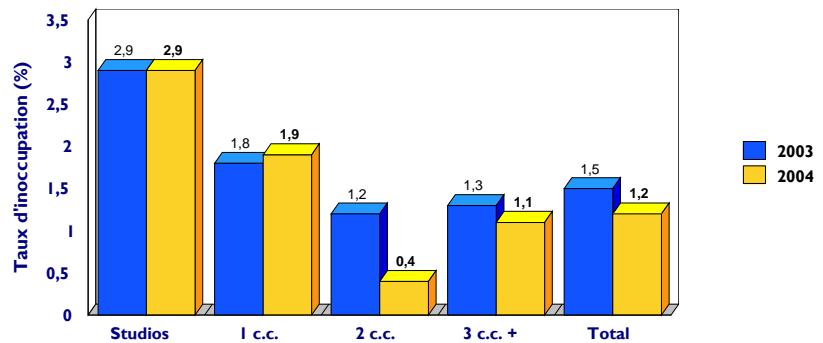
Source : SCHL (enquête d'octobre)

Malgré le repli marqué de l'emploi pour les 15-24 ans, en 2004, et le solde migratoire toujours négatif dans la RMR, la demande demeure forte et a réussi à compenser les unités libérées par le mouvement d'accession à la propriété. Alors qu'au cours des dernières années, les unités locatives construites étaient très nettement destinées aux personnes âgées, la construction de logements locatifs traditionnels gruge des parts de plus en plus importantes sur le marché du neuf. Toutefois, un nombre limité d'unités étaient achevées au moment de l'enquête 2004, contribuant à maintenir le taux d'inoccupation très bas.

Le marché locatif de Trois-Rivières se démarque à l'échelle du Canada

À l'exception de Trois-Rivières, le taux d'inoccupation a augmenté dans toutes les RMR du Québec. La remontée est assez prononcée à Gatineau (1,2 % à 2,1 %) et relativement faible dans les autres régions. Pour leur part, les marchés locatifs de Montréal (1,5 %), de Québec (1,1 %), de Saguenay (5,3 %) et de Sherbrooke (0,9 %) ont enregistré de légères augmentations variant entre 0,1 et 0,6 point de pourcentage. Dans l'ensemble de la province, la tendance est donc à la hausse, avec un taux d'inoccupation provincial légèrement plus élevé, soit 1,6 % (1,3 % en 2003). À l'échelle canadienne, 21 des 28 RMR ont connu une hausse de leur taux d'inoccupation comparativement à l'année passée. Le mouvement d'accession à la propriété, propulsé par des taux hypothécaires à leur niveau le plus bas, est l'une des principales raisons du relèvement généralement observé du taux d'inoccupation. Trois-Rivières fait partie des RMR qui affichent un taux d'inoccupation inférieur à 1,3 %, avec Victoria, Sherbrooke, Québec, Winnipeg et Vancouver.

Taux d'inoccupation selon la taille des appartements



Source : SCHL

Les appartements spacieux en demande

Lorsque l'on analyse la proportion de logements inoccupés selon la taille des appartements, il apparaît clairement que le repli global du taux d'inoccupation s'explique avant tout par une vigoureuse demande de logements spacieux. Ces derniers sont destinés aux familles ou favorisent la colocation, option populaire chez les jeunes puisqu'elle permet de réduire la facture mensuelle de chacun.

Or, le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres à coucher est passé sous la barre de 1 % pour s'établir à 0,4 %. Ce type de logement, qui représente plus de 40 % de l'univers locatif, est le principal artisan du resserrement général du marché. Le recul du taux d'inoccupation des unités de deux chambres à coucher est observé dans tous les secteurs de la région trifluvienne, à l'exception du secteur nord de Trois-Rivières. Par contre, la rareté est désormais étendue à l'ensemble de la RMR. Bien que le secteur de Bécancour reste le seul à afficher un taux d'inoccupation total supérieur à 1 %, le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres y chute de 5,4 points de pourcentage pour s'établir à 2,2 %.

On enregistre également un léger repli du taux d'inoccupation des logements de trois à chambre à coucher qui s'établit à 1,1 % en 2004, contre 1,3 % en 2003. Là encore, aucun secteur n'affiche un taux d'inoccupation supérieur à 3 %, et la baisse est quasi généralisée.

Comme les logements moins spacieux sont moins recherchés, plus l'appartement est petit plus le taux grimpe. Toutefois, même ces segments de marché restent à l'avantage des propriétaires. Les logements d'une chambre à coucher affichent un taux d'inoccupation légèrement supérieur à 1,9 % en 2004, contre 1,8 % en 2003, tandis que celui des studios reste stable à 2,9 %.

Le resserrement du marché locatif s'étend à l'ensemble de Trois-Rivières

Chercher un appartement spacieux, devient de plus en plus difficile. Tous les secteurs affichent un taux d'inoccupation inférieur à 1,5 %, à l'exception de Bécancour, où le taux d'inoccupation est passé de 5,5 % à 3,5 %. On retiendra que les secteurs centraux, à proximité des services, bénéficient toujours de la faveur des

Taux d'occupation des appartements		
	2003	2004
Canada		
Régions métropolitaines		
Abbotsford	2,5	2,8
Calgary	4,4	4,3
Saguenay	5,2	5,3
Edmonton	3,4	5,3
Halifax	2,3	2,9
Hamilton	3,0	3,4
Kingston	1,9	2,4
Kitchener	3,2	3,5
London	2,1	3,7
Montréal	1,0	1,5
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
Oshawa	2,9	3,4
Gatineau	1,2	2,1
Ottawa	2,9	3,9
Québec	0,5	1,1
Regina	2,1	2,7
Saint John	5,2	5,8
St. John's	2,0	3,1
Saskatoon	4,5	6,3
Sherbrooke	0,7	0,9
Sudbury	3,6	2,6
Thunder Bay	3,3	5,0
Toronto	3,8	4,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
Vancouver	2,0	1,3
Victoria	1,1	0,6
Windsor	4,3	8,8
Winnipeg	1,3	1,1
Charlottetown (AR)	3,5	4,2
Total Canada	2,2	2,7
Province de Québec		
Agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	2,5	3,4
Granby	1,7	2,2
Shawinigan	7,3	6,3
Saint-Jean-sur-le-Richelieu	0,5	0,5
Sous-total 50 000-99 999	2,6	2,7
Agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	7,0	5,8
Amos	12,0	6,8
Baie-Comeau	6,9	4,7
Cowansville	3,8	0,7
Dolbeau-Mistassini	4,9	5,3
Gaspé	4,5	1,1
Joliette	0,8	1,5
La Tuque	17,4	12,0
Lachute	1,8	2,4
Magog	0,4	1,0
Matane	9,7	7,9
Montmagny	0,3	1,7
Rimouski	0,9	1,0
Rivière-du-Loup	1,0	1,1
Roberval	4,0	4,0
Rouyn-Noranda	7,9	4,8
Salaberry-de-Valleyfield	1,5	0,9
Sept-Îles	5,2	1,5
Sorel-Tracy	4,3	4,6
Saint-Félicien	5,0	5,5
Saint-Georges	3,6	5,5
Saint-Hyacinthe	0,5	1,8
Saint-Lin-des-Laurentides	1,7	0,7
Sainte-Marie	1,3	2,0
Theftford Mines	7,1	6,1
Val D'Or	6,4	3,2
Victoriaville	4,0	4,7
Sous-total 10 000-49 999 habitants	3,6	3,1
Total province de Québec	1,3	1,7

locataires. À ce titre, si l'on exclut le taux d'occupation des studios, dont les données ne sont pas disponibles pour tous les secteurs, le centre-ville et le secteur de l'UQTR suscitent un intérêt croissant, comme le dénote la baisse des taux d'occupation quelle que soit la taille des logements. Ce dernier secteur, tout comme celui de Trois-Rivières-Ouest, se présente comme le plus désirable. Ces secteurs ont en effet des taux d'occupation inférieurs à 1 % et arrivent en tête au chapitre de la rareté des appartements de deux chambres à coucher et plus.

Les logements les plus rares ont logiquement connu la croissance la plus forte des loyers. De fait, le loyer des logements de deux chambres à coucher a augmenté de 4,8 % pour s'établir en moyenne à 457 \$. Si l'on compare avec les autres RMR, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Sherbrooke et à Québec (5,1 %), ainsi qu'à Trois-Rivières. Toutefois, il est intéressant de noter que c'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 984 \$ et 940 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (457 \$ et 459 \$).

Pour ce qui est des autres types de logements, les hausses ont été moins fortes dans la région de Trois-Rivières, les propriétaires d'immeubles ayant déjà profité du resserrement du marché en 2003 pour ajuster les loyers. Le portefeuille des locataires n'étant pas très garni, le loyer des logements de trois chambres à coucher a augmenté de 1,6 % contre 3,8 % en 2003, pour s'établir à 499 \$. Le même phénomène s'est produit dans le cas des logements d'une chambre à coucher. En 2004, la

hausse s'élève à 1,8 %, contre 3,2 % en 2003. Il en coûte désormais en moyenne 389 \$ pour habiter dans ce type de logement. En ce qui concerne les studios, il faut désormais déboursier 316 \$, soit 0,6 % de plus.

Même si dans la RMR de Trois-Rivières, les loyers sont parmi les moins chers du pays, il ne faut pas croire que les locataires cherchent pour autant les logements les moins dispendieux. Bien au contraire, le confort a un prix, et ils savent l'apprécier à sa juste valeur. Les locataires cherchent donc les appartements les plus récents et qui se louent généralement à un prix supérieur à ceux situés dans des immeubles plus anciens. De plus, le taux d'occupation est plus élevé pour les appartements qui se louent à un prix inférieur (voir tableau 6). La rareté des logements est plus forte si l'on se tourne vers les immeubles récemment construits dans la région. Dans les immeubles bâtis à partir des années 90, le taux d'occupation s'est stabilisé à 0,4 % en octobre 2004. Aucun appartement de trois chambres et plus n'est disponible. Dans le cas des appartements de deux chambres, les plus en demande dans la région, le loyer se négocie à près de 190 \$ de plus que pour les logements construits avant les années 70. Là encore, les locataires ne semblent pas rebutés par cet écart de prix puisque le taux d'occupation est plus bas dans les immeubles récents (0,2 % pour les constructions des années 90 contre 1 % pour les immeubles bâtis avant 1970). Quel que soit le type de logement, le taux d'occupation augmente donc avec l'âge des bâtiments. Dans les immeubles mis en chantier avant les années 70, l'enquête 2004 révèle que le taux d'occupation s'élève à 2,2 %. Comme le marché locatif était déjà serré en 2003, de nombreux locataires ont été toutefois contraints de se rabattre

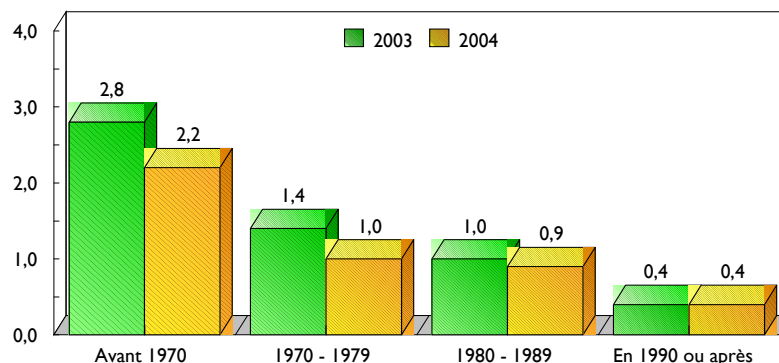
sur les immeubles plus anciens qui comptaient davantage d'appartements libres. La baisse du taux d'inoccupation est donc d'autant plus remarquable dans les vieux immeubles.

Ailleurs en Mauricie, le taux d'inoccupation demeure élevé

Dans l'agglomération de Shawinigan, le taux d'inoccupation a légèrement augmenté pour s'établir à 7,6 % en octobre 2004, contre 7,3 % en 2003. Depuis le début des années 90, le taux d'inoccupation se maintient dans une fourchette de 7 % à 9 %. À La Tuque, la situation du marché locatif s'est nettement resserrée, mais reste toutefois clairement à l'avantage des locataires. D'après l'enquête de 2004, 12 % des logements offerts en location sont toujours inhabités, ce qui représente une baisse de 5,4 points de pourcentage comparativement à l'année passée. De façon générale, la situation relativement stable de l'emploi, l'exode de la population

Les logements plus récents ont la faveur des locataires

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL (enquête d'octobre)

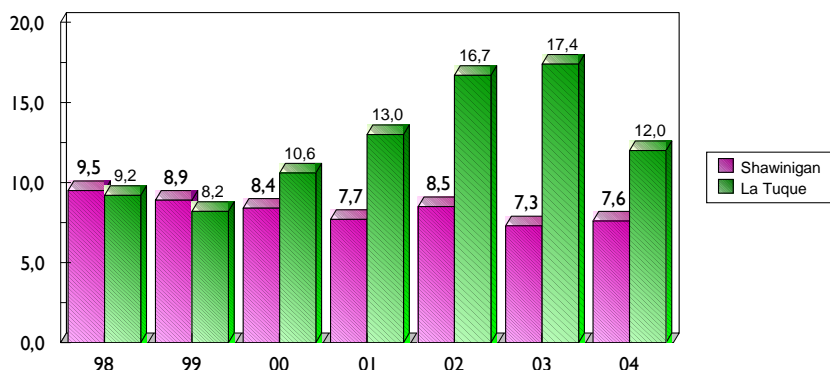
vers Trois-Rivières, l'évolution démographique et le prix abordable des maisons ont pour effet de maintenir des proportions de logements inoccupés à des niveaux élevés à Shawinigan et à La Tuque, et ce, malgré l'absence de construction de logements locatifs au cours des dernières années.

Changement de cap pour l'année 2005

Bien que le solde migratoire demeure toujours négatif dans la RMR (selon l'Institut de la Statistique du Québec, Trois-Rivières a perdu annuellement 130 personnes en moyenne au cours des deux dernières années) et malgré une baisse des emplois pour les jeunes qui a ramené l'emploi pour les 15-24 ans au niveau de 2001, la demande s'est avérée toujours forte sur le marché locatif. Du côté de l'offre, la construction de logements locatifs est sortie de sa torpeur, mais peu de nouvelles unités sont récemment arrivées sur le marché. Alors qu'auparavant, les promoteurs se concentraient sur les résidences pour personnes âgées et sur les maisons unifamiliales, la faiblesse du taux d'inoccupation, l'augmentation des loyers, la demande de logements locatifs avant tout dirigée vers les logements spacieux récents et les bas taux hypothécaires ont incité ces derniers à réviser leur position. De plus, la stabilisation du marché du neuf destiné aux propriétaires-occupants a fini de les convaincre de faire le saut et de construire de nouveau des logements locatifs.

Ailleurs en Mauricie, le marché reste à l'avantage des locataires

Taux d'inoccupation (%)



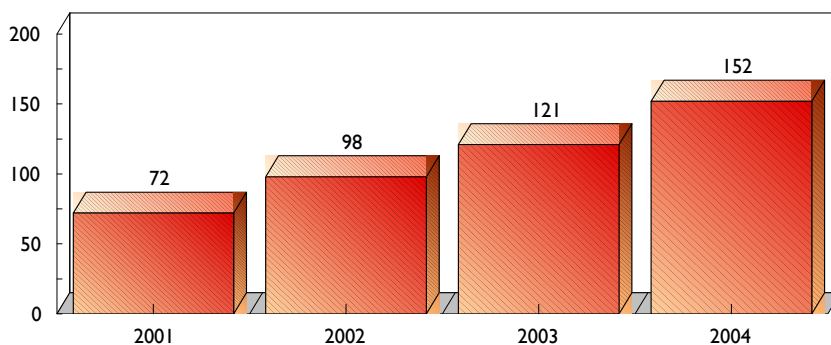
Source : SCHL (enquête d'octobre)

Parallèlement, le marché des maisons existantes a connu ses plus belles années. Le prix moyen des maisons pour propriétaires-occupants s'est apprécié de 33 % depuis 2001 et il s'établit actuellement à 100 000 \$ dans la RMR de Trois-Rivières. Malgré des taux hypothécaires alléchants, l'abordabilité a diminué. L'écart entre le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher et le paiement hypothécaire relatif à une maison unifamiliale s'est agrandi, ce qui a incité de nombreux accédants à la propriété à retarder leur achat. Ainsi, si l'on calcule le paiement hypothécaire moyen s'appliquant à une habitation trifluvienne, fondé sur le taux d'intérêt en vigueur pour un terme de cinq ans, une mise de fonds de 7 000 \$ et un amortissement de 25 ans, il fallait déboursier en 2001 environ 70 \$ de plus mensuellement pour être propriétaire comparativement au coût d'un appartement de deux chambres à coucher. Il faut désormais compter plus du double, car l'écart s'élève maintenant à plus de 150 \$. En outre, l'offre de maisons destinées aux accédants à la propriété s'est progressivement raréfiée ces dernières années sur le marché de la vente, ce qui a eu pour effet de limiter le nombre de ménages capables de quitter le marché locatif.

À cause de ces facteurs, le marché locatif reste donc serré dans la RMR de Trois-Rivières. La pression de la demande sera toutefois moins forte en 2005, à mesure qu'arriveront sur le marché les logements locatifs traditionnels mis en chantier (plus de 200 unités regroupées dans de petits immeubles de 4 à 12 logements ont été mises en chantier depuis le début de l'année 2004) et que, conformément à nos prévisions, l'offre d'habitations existantes destinées aux accédants à la propriété augmentera, ce qui permettra de libérer des logements locatifs. La SCHL prévoit un taux

Le coût croissant des propriétés incite à rester locataire

Différence de coût entre une maison unifamiliale et un logement de 2 c.c. (\$)



Source : SCHL (enquête d'octobre)
Calcul du paiement hypothécaire : prix moyen d'une maison unifamiliale; mise de fonds de 7 000 \$; taux hypothécaire s'appliquant à un terme de cinq ans; prêt amorti sur 25 ans

d'inoccupation global de 2 % pour l'année 2005.

Le taux de disponibilité confirme un léger desserrement

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, 1,6 % des unités locatives situées dans la RMR de Trois-Rivières sont disponibles. Le taux de disponibilité dépasse le taux d'inoccupation de 0,4 point de pourcentage. Il tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qui n'ont pas encore été reloués. Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés.

Plus les logements sont grands, plus la différence entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation diminue. Encore une fois, cette constatation témoigne de l'intérêt des locataires pour les appartements spacieux. L'écart n'est que de 0,2

point de pourcentage pour les logements de deux chambres et plus. Par contre il s'élève à 0,6 et à 0,9 point de pourcentage respectivement pour les studios et les appartements d'une chambre. Notons que le secteur Centre-ville affiche l'écart le plus important entre les deux taux, et ce, quel que soit le type de logement.

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec notre :

**Service à la clientèle
au
1 866 855-5711**

ou par
courrier électronique :

cam_qc@schl.ca

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies à la page suivante.

Délimitation des zones

Zone 1 : Centre-Ville de Trois-Rivières

Zone 2 : Secteur UQTR

Zone 3 : Secteur nord de Trois-Rivières

Zones 1 à 3 : *Ville de Trois-Rivières*

Zone 4 : Trois-Rivières-Ouest

Zone 5 : Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe

Zone 6 : Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis

Zone 7 : Bécancour

Zones 1 à 7 : *RMR de Trois-Rivières*

I. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Centre-Ville (1)	**	2,5	3,3	1,6	1,3	0,7	3,0	1,8	2,7	1,4
Secteur UQTR (2)	3,3	3,9	1,1	0,7	0,9	0,1	1,6	0,4	1,4	0,8
Secteur nord (3)	**	7,3	0,7	1,5	0,2	0,6	0,8	0,4	0,5	1,0
Anc. ville de Trois-Rivières (1-3)	3,8	3,8	2,0	1,3	0,8	0,5	1,6	0,8	1,6	1,1
Trois-Rivières-Ouest (4)	**	**	1,3	2,2	0,9	0,2	0,3	0,3	0,9	0,7
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	**	**	1,4	3,3	1,5	0,4	0,8	0,6	1,4	1,4
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	**	**	1,3	2,0	1,4	0,4	1,0	2,7	1,3	1,5
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	**	**	1,4	2,5	1,5	0,4	0,9	2,1	1,3	1,4
Nouv. ville Trois-Rivières (1-6)	2,8	2,9	1,8	1,8	1,0	0,4	1,2	1,1	1,4	1,1
Bécancour (7)	7,3	2,4	2,5	5,7	7,6	2,2	6,0	2,9	5,5	3,5
RMR de Trois-Rivières	2,9	2,9	1,8	1,9	1,2	0,4	1,3	1,1	1,5	1,2

2. Loyers moyens des appartements (\$)

Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Centre-Ville (1)	**	**	360	389	371	412	446	512
Secteur UQTR (2)	342	316	427	397	495	495	588	577
Secteur nord (3)	**	**	388	400	469	490	501	506
Anc. ville de Trois-Rivières (1-3)	317	320	390	394	445	463	516	527
Trois-Rivières-Ouest (4)	**	**	373	381	457	491	496	512
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	**	**	405	417	416	441	435	426
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	**	**	339	357	407	412	445	454
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	**	**	373	389	412	428	443	447
Nouv. ville Trois-Rivières (1-6)	315	317	384	391	437	458	493	501
Bécancour (7)	**	**	294	301	366	386	387	405
RMR de Trois-Rivières	314	316	382	389	436	457	491	499

** Aucun logement ou échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

3. Nombre d'appartements inoccupés et univers (unités) - 2004
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers
Centre-Ville (1)	6	262	19	1 199	9	1 223	9	485	43	3 170
Secteur UQTR (2)	11	276	6	845	1	916	2	472	20	2 510
Secteur nord (3)	6	86	11	737	8	1 174	3	757	28	2 755
Anc. ville de Trois-Rivières (1-3)	24	625	37	2 782	17	3 314	14	1 714	91	8 435
Trois-Rivières-Ouest (4)	**	247	15	703	2	1 494	2	743	24	3 188
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	**	78	15	449	5	1 086	2	303	26	1 917
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	**	217	14	698	4	1 079	19	700	39	2 693
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	**	295	29	1 147	9	2 165	21	1 003	66	4 610
Nouv. ville Trois-Rivières (1-6)	34	1 167	81	4 632	29	6 973	37	3 460	181	16 233
Bécancour (7)	1	41	7	122	3	137	2	70	13	370
RMR de Trois-Rivières	35	1 208	88	4 754	32	7 110	39	3 531	194	16 603

4. Loyers mensuels moyens des appartements (\$) - 2004
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Avec services*	Sans services	Avec services*	Sans services	Avec services*	Sans services	Avec services*	Sans services
Centre-Ville (1)	**	**	463	300	**	333	**	401
Secteur UQTR (2)	318	**	408	**	530	**	605	**
Secteur nord (3)	**	254	397	**	495	480	548	464
Anc. ville de Trois-Rivières (1-3)	326	**	428	320	547	413	620	441
Trois-Rivières-Ouest (4)	**	**	**	380	**	493	**	511
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	**	**	**	**	**	446	**	404
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	**	**	366	348	**	410	**	444
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	**	**	367	415	436	431	**	434
Nouv. ville Trois-Rivières (1-6)	323	**	415	370	518	440	597	462
Bécancour (7)	211	**	297	317	**	394	**	407
RMR de Trois-Rivières	322	**	412	369	518	439	597	460

**Note : Le loyer moyen avec services inclut le chauffage, l'électricité et l'eau chaude. Le lecteur remarquera que dans certaines zones de marché, le loyer moyen avec services est inférieur au loyer n'incluant pas les services. Ce phénomène résulte du fait que les logements de construction récente, qui sont généralement plus dispendieux, sont presque toujours offerts sans services, alors que dans les logements plus âgés, les services sont généralement inclus. Ce phénomène est plus fréquent dans les zones où le stock de logements est plus récent.*

** Aucun logement ou échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

5. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la taille des immeubles et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

Taille des immeubles	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 à 5 unités	**	**	2,1	2,5	0,9	0,5	1,2	1,1	1,7	1,3
6 à 19 unités	2,5	3,2	2,3	2,1	1,4	0,4	1,3	1,2	1,6	1,1
20 à 49 unités	0,4	1,4	0,2	1,5	0,5	0,6	0,6	0,9	0,4	1,0
50 à 99 unités	1,4	0,8	0,3	0,0	3,3	0,0	**	**	1,2	0,2
100 unités et plus	2,3	3,2	1,7	1,2	1,7	0,0	**	**	2,0	1,8
RMR de Trois-Rivières	2,9	2,9	1,8	1,9	1,2	0,4	1,3	1,1	1,5	1,2

6. Taux d'inoccupation (%) et loyers mensuels moyens (\$) - 2004
Selon l'année de construction des immeubles
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total
	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.
Avant 1970	5,3	279	3,5	330	1,0	372	1,4	446	2,2
1970 à 1979	2,5	349	0,9	433	0,3	501	1,7	573	1,0
1980 à 1989	**	**	1,6	367	0,3	432	0,9	467	0,9
En 1990 ou après	**	**	0,7	441	0,2	559	0,0	548	0,4

7. Taux d'inoccupation et de disponibilité des appartements (%) - 2004
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponibilité	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponibilité	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponibilité	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponibilité	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponibilité
Centre-Ville (1)	2,5	5,3	1,6	3,5	0,7	1,4	1,8	2,4	1,4	2,7
Secteur UQTR (2)	3,9	3,9	0,7	2,6	0,1	0,2	0,4	0,6	0,8	1,5
Secteur nord (3)	7,3	7,3	1,5	1,5	0,6	0,6	0,4	0,4	1,0	1,0
Anc. ville de Trois-Rivières (1-3)	3,8	4,9	1,3	2,7	0,5	0,8	0,8	1,0	1,1	1,8
Trois-Rivières-Ouest (4)	**	**	2,2	2,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,7	0,7
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	**	**	3,3	4,5	0,4	0,4	0,6	0,6	1,4	1,6
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	**	**	2,0	2,0	0,4	0,4	2,7	3,1	1,5	1,6
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	**	**	2,5	3,0	0,4	0,4	2,1	2,3	1,4	1,6
Nouv. ville Trois-Rivières (1-6)	2,9	3,6	1,8	2,7	0,4	0,5	1,1	1,2	1,1	1,5
Bécancour (7)	2,4	2,4	5,7	5,7	2,2	2,2	2,9	5,7	3,5	4,1
RMR de Trois-Rivières	2,9	3,5	1,9	2,8	0,4	0,6	1,1	1,3	1,2	1,6

** Aucun logement ou échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables