

R

APPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

www.schl.ca

Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

Nouvelle baisse du taux d'inoccupation à Trois-Rivières

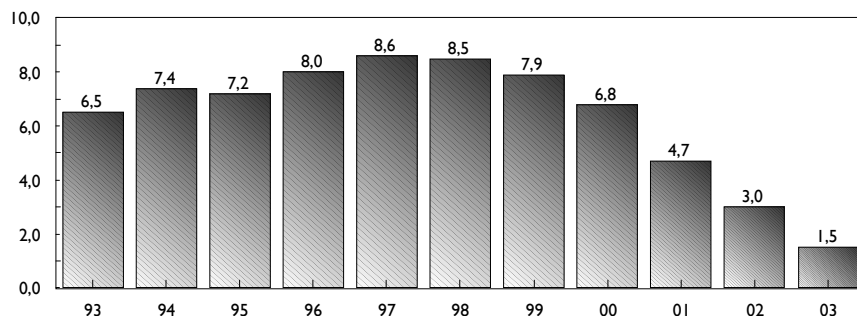
Encore une fois en 2003, on observe une diminution du taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Il s'agit ici d'un sixième recul consécutif de la proportion de logements vacants, et la diminution est, de nouveau cette année, l'une des plus importantes du pays. Alors que le taux d'inoccupation était de 3 %, en octobre 2002, il a diminué de moitié en un an pour s'établir à 1,5 %, en

octobre 2003. Il s'agit d'une baisse d'autant plus notable que ce taux atteignait un sommet de 8,6 %, il y a six ans seulement. À Trois-Rivières, c'est le plus bas taux observé depuis 1976 (1,1 %). Il faut toutefois noter qu'à cette époque, la méthodologie de l'enquête différait quelque peu de celle qui est en vigueur maintenant¹.

Le contexte démographique, combiné à une meilleure santé

Un autre recul du taux d'inoccupation à Trois-Rivières

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL (Enquête d'octobre)

SOMMAIRE

Analyse

- 1 Nouvelle baisse du taux d'inoccupation à Trois-Rivières
- 2 Certains secteurs sous les 1 % d'inoccupation...
 - 2 ... et Bécancour affiche un spectaculaire redressement
 - 2 Ailleurs en Mauricie, le taux d'inoccupation est encore haut
- 3 La situation du marché locatif dans les six RMR québécoises
- 4 La faiblesse des taux d'inoccupation pousse les loyers à la hausse
 - 4 La vigueur des mises en chantier est attribuable à la construction de résidences pour retraités
 - 4 Les logements plus récents ont la faveur des locataires
- 5 Le taux d'inoccupation augmentera quelque peu en 2004
- 6 À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois
- 7 Méthodologie
- 7 Délimitation des zones
- 8-9 Tableaux statistiques



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

¹ À cette époque, l'enquête était faite sur les immeubles comportant 6 unités et plus, comparativement à 3 unités et plus lors des dernières années.

économique dans la région, explique la situation actuelle du marché locatif trifluvien. Les enfants des baby-boomers, qui eux étaient nés entre 1947 et 1966, forment la génération que l'on appelle « l'écho ». Ils sont plus nombreux que le groupe qui les précède, et certains sont maintenant en âge de travailler. Depuis 1996, le nombre des jeunes âgés de 20 à 24 ans a progressé de 7 % dans la région. De plus, chez les moins de 25 ans, le taux de chômage est passé de 24 % à 15 % durant cette même période. Encouragés par de meilleures perspectives d'emploi, ces jeunes sont venus gonfler la demande de logements locatifs à Trois-Rivières. Qui plus est, la construction d'unités locatives, outre les résidences pour personnes âgées, s'est faite rare au

cours des dernières années, ce qui a eu pour effet d'accélérer la baisse du taux d'inoccupation à Trois-Rivières.

Certains secteurs sous les 1 % d'inoccupation...

Il y avait jadis un important surplus d'unités disponibles pour la location, mais la situation a fortement changé au cours des dernières années. Tous les secteurs, à l'exception de Bécancour, sont sous le seuil d'équilibre, que l'on évalue autour de 3 %. Dans certains secteurs, la situation est difficile pour les locataires à la recherche d'un logement correspondant à leurs attentes. Ainsi, dans le secteur Trois-Rivières-Ouest, à peine 0,9 % des appartements affichent encore

« à louer », alors que la situation est encore plus difficile dans le secteur nord de Trois-Rivières. Dans ce dernier cas, on parle d'une proportion de logements vacants qui atteint à peine 0,5 %. Ces secteurs centraux, à proximité desquels se trouvent de nombreux services, bénéficient toujours de la faveur des locataires. Au cours des dernières années, ils ont réussi à obtenir un taux d'inoccupation inférieur à la moyenne régionale.

... et Bécancour affiche un spectaculaire redressement

À l'opposé, c'est encore à Bécancour que le taux d'inoccupation est le plus haut : 5,5 %, lors de notre plus récente enquête.

Ailleurs en Mauricie, le taux d'inoccupation est encore haut

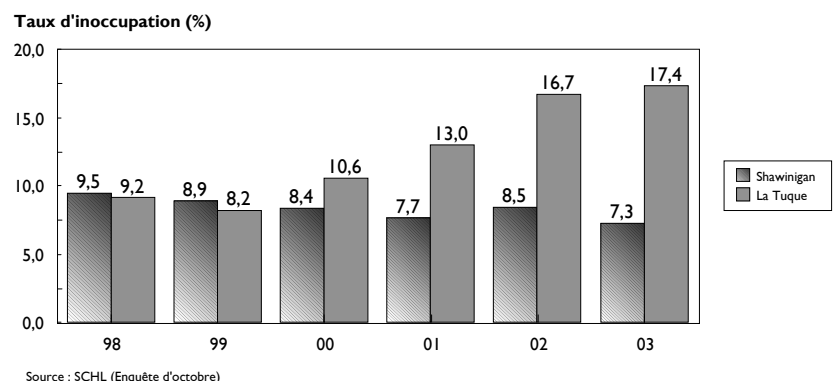
Dans l'agglomération de Shawinigan, depuis le début des années 90, le taux d'inoccupation s'est constamment maintenu dans une fourchette de 7 % à 9 %. La dernière enquête nous révélait encore des résultats similaires, et 7,3 % des appartements étaient en quête de locataires. Il s'agit cependant d'une amélioration de 1,5 point de pourcentage par rapport aux résultats de 2002. La situation plus précaire de l'emploi, le prix abordable des maisons et l'exode des jeunes ont eu pour effet de maintenir la proportion de logements vacants à des niveaux élevés, malgré l'absence de construction de logements locatifs, au cours des dernières années.

De son côté, la situation est toujours difficile à La Tuque, où 17,4 % des logements offerts en location sont toujours inhabités, alors que cette proportion s'élevait à 16,7 %, en octobre 2002. De façon

plus prononcée à La Tuque qu'à Shawinigan, la structure de l'emploi et l'évolution démographique ne

créent pas un contexte favorable au marché de l'habitation.

Des taux plus élevés ailleurs en Mauricie



Taux d'inoccupation des appartements		
Canada	2002	2003
régions métropolitaines		
Abbotsford	2,0	2,5
Calgary	2,9	4,4
Charlottetown	2,2	3,5
Edmonton	1,7	3,4
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3,0
Gatineau	0,5	1,2
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Montréal	0,7	1,0
Oshawa	2,3	2,9
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saguenay	4,9	5,2
Saint John	6,3	5,2
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
St. John's	2,7	2,0
Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3,0	1,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,3
Winnipeg	1,2	1,3
Total Canada	1,7	2,3
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	2,2	2,5
Granby	2,5	1,7
Shawinigan	8,5	7,4
St-Jean-sur-Richelieu	0,6	0,5
Sous-total 50 000-99 999	3,0	2,6
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	5,0	7,0
Amos	13,0	12,0
Baie-Comeau	11,1	6,9
Cowansville	3,5	3,8
Dolbeau-Mistassini	4,7	4,9
Gaspé	6,5	4,5
Joliette	0,9	0,8
La Tuque	16,7	17,4
Lachute	1,0	1,8
Magog	1,4	0,4
Matane	10,8	9,7
Montmagny	1,4	0,3
Rimouski	2,6	0,9
Rivière-du-Loup	1,6	1,0
Roberval	3,7	4,0
Rouyn-Noranda	10,0	7,9
Salaberry-de-Valleyfield	2,2	1,5
Sept-Îles	9,2	5,2
Sorel-Tracy	5,8	4,3
St-Félicien	3,4	5,0
St-Georges	2,3	3,6
St-Hyacinthe	0,7	0,5
St-Lin	n.d.	1,7
St-Marie	3,1	1,3
Thetford-Mines	7,9	7,1
Val d'Or	11,7	6,4
Victoriaville	1,8	4,0
Sous-total 10 000-49 999 habitants*	4,5	3,6
Total province de Québec	1,2	1,3

Cependant, la bonne nouvelle c'est que ce taux s'éloigne progressivement des sommets atteints depuis de nombreuses années. Depuis 1989, c'est la troisième année seulement que le taux d'inoccupation se trouve sous la

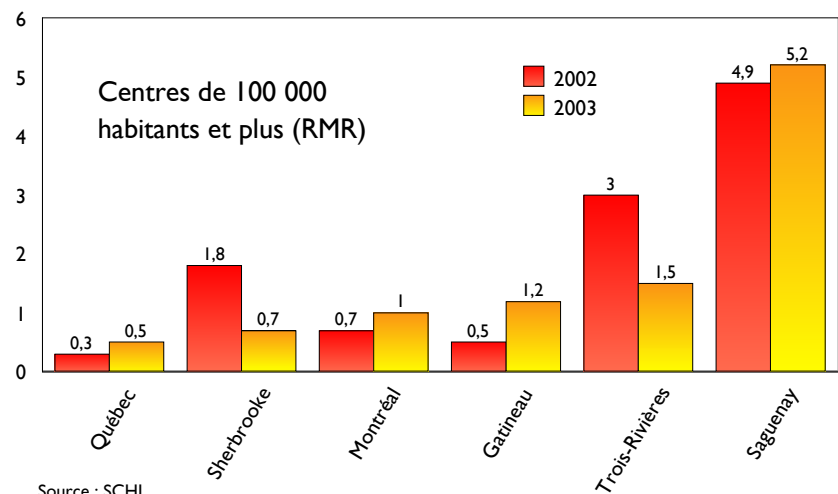
barre des 10 %. Au début des années 90, la situation plus difficile de l'emploi et le taux de chômage plus élevé avaient alors propulsé la proportion de logements vacants à des niveaux stratosphériques (près de 25 %).

La situation du marché locatif dans les six RMR québécoises

Parmi les 28 RMR du pays, Saguenay trône au sommet. C'est la région qui affiche le taux d'inoccupation le plus élevé, à égalité avec Saint-Jean (Nouveau-Brunswick). À l'opposé, on trouve Québec (0,5 %), Sherbrooke (0,7 %) et Montréal (1,0 %), qui sont les trois RMR où les marchés locatifs sont les plus serrés, et ce, tant sur la scène provinciale que nationale. Pour compléter le survol québécois des centres de 100 000 habitants et plus, mentionnons Gatineau et Trois-Rivières, qui ont un taux d'inoccupation respectif de 1,2 % et de 1,5 %.

Les taux d'inoccupation au Québec

Taux d'inoccupation %



Source : SCHL

* Incluant maintenant Rimouski et St-Hyacinthe

La faiblesse des taux d'inoccupation pousse les loyers à la hausse

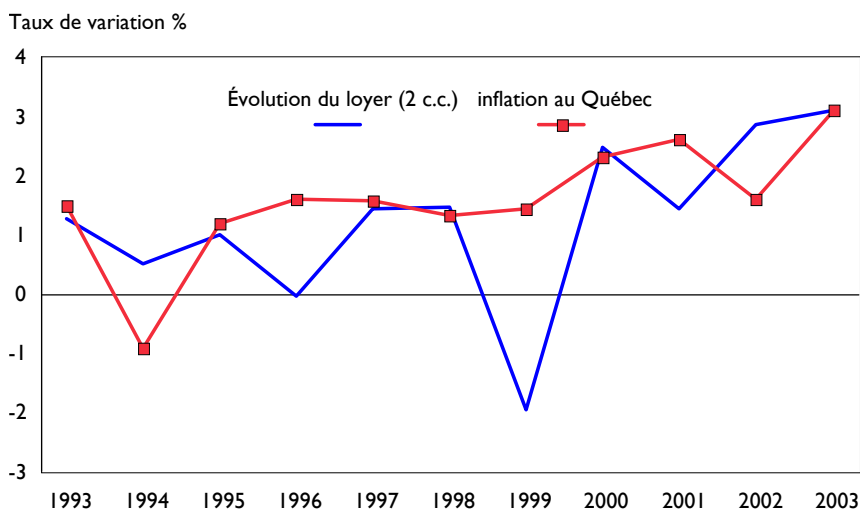
Le loyer moyen a augmenté de 3,1 % par rapport à 2002 pour l'ensemble des logements. Il s'agissait alors d'une augmentation comparable au taux d'inflation observé pour la période correspondante. Les propriétaires se contentent d'augmentations plus modestes étant donné la situation de surabondance de logements qui a longtemps perduré dans la région. Depuis une quinzaine d'années, la progression des loyers s'est presque exclusivement faite à un rythme inférieur à l'inflation. Ayant en mémoire ces périodes de disette, ils hésitent parfois à augmenter les loyers de façon importante par crainte de faire fuir certains locataires.

Malgré la hausse observée depuis deux ans, les loyers sont relativement peu élevés comparativement aux autres RMR du Québec. À titre de comparaison, un appartement de deux chambres, qui coûte 436 \$ en moyenne à Trois-Rivières, se loue pour 457 \$ au Saguenay, 575 \$ à Montréal et 639 \$ à Gatineau.

La vigueur des mises en chantier est attribuable à la construction de résidences pour retraités

Au cours des deux dernières années, de nombreuses unités destinées aux personnes âgées ont été mises en chantier, et c'est ce segment de marché qui englobait la majorité des nouvelles constructions. Le phénomène du

La progression des loyers se rapproche de l'inflation



vieillesse de la population crée un créneau de marché qui offre de bonnes perspectives d'avenir, et les promoteurs n'ont pas hésité à sauter sur l'occasion. En plus d'une rentabilité immédiate plus élevée que celle du marché locatif traditionnel, c'est justement sur ces perspectives d'avenir que misent les constructeurs.

C'est dans le cas des logements locatifs traditionnels de qualité standard que la situation est plus difficile étant donné la faiblesse des loyers sur le marché. En effet, les loyers sont insuffisants pour rentabiliser la construction d'un immeuble standard, d'où l'intérêt plus marqué des constructeurs pour les unités visant le marché en pleine expansion des logements pour aînés.

Les logements plus récents ont la faveur des locataires

Selon les résultats de l'enquête,

cette année encore, les appartements les plus récents sont ceux qui sont les plus prisés par les locataires. Si l'on observe les immeubles construits depuis 1990, il apparaît qu'à peine 0,4 % des unités étaient vacantes lors de la dernière enquête, et ce taux d'inoccupation augmente progressivement avec l'âge des immeubles. Il atteint 2,8 % dans le cas des immeubles construits avant 1970. Étant donné que les immeubles les plus récents sont généralement plus dispendieux, ce n'est donc pas le prix de location qui est le principal facteur influençant la décision de louer.

Effectivement, la relation *prix-performance locative* semble être pratiquement à l'inverse. Un logement de deux chambres à coucher se loue pour 513 \$ en moyenne dans un immeuble de moins de 13 ans, et très peu de ces unités sont disponibles pour la location (0,2 %). À l'opposé, 2,1 %

des appartements de cette taille construits avant les années 70 cherchent preneur, et ce, malgré un loyer moyen de 363 \$ seulement. Les locataires n'hésitent pas à délier quelque peu les cordons de leur bourse afin de se payer un peu plus de confort et de luxe dans des immeubles plus récents. Toutefois, les unités plus âgées, offrant un certain cachet et ayant été bien entretenues ou rénovées, peuvent quand même bien tirer leur épingle du jeu.

Le taux d'inoccupation augmentera quelque peu en 2004

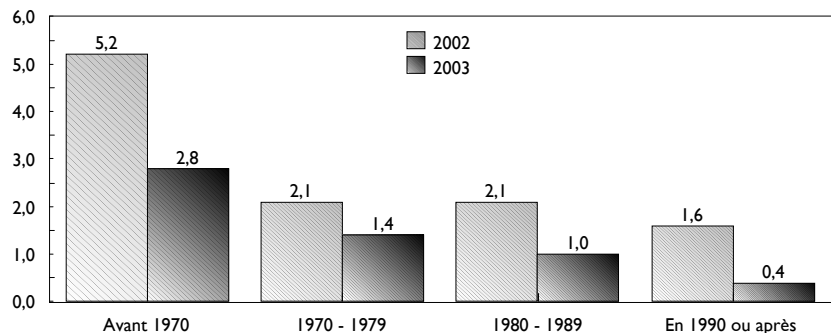
Pendant que la population totale diminuait dans la région de Trois-Rivières, le nombre de jeunes âgés de 20 à 24 ans progressait de 7 % entre 1996 et 2001. Bénéficiant de l'amélioration de l'emploi au cours des dernières années, ils sont venus gonfler la demande de logements

locatifs. Ce phénomène de « l'écho du baby-boom », combiné au faible volume de mises en chantier de logements locatifs traditionnels, explique la diminution importante du nombre de logements vacants observée en 2003. Durant l'année

2004, cette pression sur la demande sera contrebalancée par l'arrivée de nouvelles unités pour personnes âgées et de nouveaux logements subventionnés offerts en location. Le taux augmentera pour atteindre 2,5 % environ, en octobre 2004.

Les logements plus récents sont recherchés par les locataires

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL (Enquête d'octobre)

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, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2002 et celles de 2003 seront disponibles au printemps 2004.

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

À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois¹

Un critère d'abordabilité qui est fréquemment utilisé est « le seuil du 30 % ». Selon ce critère, un ménage qui affecte 30 % ou plus de son revenu brut à se loger, ne loge pas dans une habitation « abordable ». De 1996 à 2001, la proportion de ménages-locataires québécois qui dépensait plus que le seuil d'abordabilité pour se loger a reculé. C'est ce que nous apprennent les données sur les coûts d'habitation et les revenus des ménages recueillies par Statistique Canada lors de ces deux derniers recensements. Alors qu'en 1996, 36 % des ménages-locataires québécois allouaient 30 % et plus de leur revenu aux coûts d'habitation, ils n'étaient plus que 31 % en 2001. À l'échelle du Canada, la situation s'est aussi améliorée, mais dans une moindre mesure puisque cette proportion est passée de 37 % à 35 % au cours de cette même période. En 2001, parmi les dix provinces canadiennes, c'est au Québec que le pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement était le moins élevé. Ces résultats ne surprennent pas vraiment puisque c'est au Québec que les loyers moyens sont les plus faibles.

Le tableau ci-dessous met en relation l'évolution de l'abordabilité avec l'augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher entre 1996 et 2001 dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. On constate que malgré une augmentation plus soutenue des loyers moyens dans les RMR de Montréal (7,5 %), Gatineau (6,7 %) et Québec (5,3 %), c'est dans ces régions qu'on enregistre une plus grande amélioration sur le plan de l'abordabilité. C'est également dans ces régions que les proportions de ménages-locataires dépassant le seuil d'abordabilité étaient les plus faibles en 2001. À l'inverse, pour les RMR où l'augmentation du loyer moyen a été moins importante, soit à Sherbrooke (4,7 %), Saguenay (3,8 %) et Trois-Rivières (3,5 %), l'amélioration de l'abordabilité y a été moins remarquable. De plus, les pourcentages des ménages-locataires qui dépensaient plus que le seuil d'abordabilité y étaient plus élevés que la moyenne québécoise. On peut donc penser que les revenus des locataires montréalais, gatinois et québécois ont progressé plus rapidement que ceux qui habitent les RMR de Sherbrooke, de Saguenay et de Trois-Rivières et qu'ils sont financièrement plus à l'aise.

	Pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement		Augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher de 1996 à 2001
	1996	2001	
Québec	35,8 %	31,0 %	
Canada	36,9 %	34,6 %	
RMR			
Gatineau	35,0 %	29,5 %	6,7 %
Québec	35,8 %	30,8 %	5,3 %
Montréal	37,4 %	31,6 %	7,5 %
Saguenay	33,5 %	32,0 %	3,8 %
Sherbrooke	37,9 %	33,0 %	4,7 %
Trois-Rivières	37,7 %	34,1 %	3,5 %

Sources : Statistique Canada et SCHL

¹ Cet article a été rédigé à partir des informations contenues dans le rapport de recherche « Série sur le logement selon les données du recensement 2001 : issue 1 amélioration sur le plan de l'abordabilité du logement », Le point en recherche, série socio-économique 03-017, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Septembre 2003.

Méthodologie

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens* mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble de l'industrie du secteur de l'habitation.

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

** Il faut noter que les loyers moyens ne peuvent donner une mesure précise des variations de prix des appartements entre deux années, les résultats étant basés sur un échantillonnage d'immeubles qui peut différer d'une année à l'autre. Les loyers moyens publiés dans ce rapport donnent plutôt une indication des montants payés selon la grandeur des logements, leur secteur géographique et les services inclus (chauffage, électricité et eau chaude).*

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

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

I. Taux d'occupation des appartements (%)

Selon les zones de marché et la taille des logements

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Centre-Ville (1)	7,0	***	5,7	3,3	5,7	1,3	4,1	3,0	5,6	2,7
Secteur UQTR (2)	5,3	3,3	2,4	1,1	0,9	0,9	0,6	1,6	1,8	1,4
Secteur nord (3)	***	***	1,4	0,7	1,4	0,2	0,4	0,8	1,2	0,5
Anc. ville de Trois-Rivières (1-3)	6,0	3,8	3,6	2,0	2,8	0,8	1,5	1,6	3,1	1,6
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	1,4	1,3	2,4	0,9	0,0	0,3	1,9	0,9
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	***	***	6,0	1,4	2,5	1,5	2,8	0,8	3,8	1,4
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	***	***	2,3	1,3	2,1	1,4	3,8	1,0	2,6	1,3
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	***	***	3,8	1,4	2,3	1,5	3,5	0,9	3,1	1,3
Nouv. ville Trois-Rivières (1-6)	6,2	2,8	3,3	1,8	2,6	1,0	1,7	1,2	2,9	1,4
Bécancour (7)	***	7,3	8,0	2,5	5,6	7,6	11,9	6,0	8,7	5,5
RMR de Trois-Rivières	6,5	2,9	3,4	1,8	2,6	1,2	1,9	1,3	3,0	1,5

2. Loyers moyens des appartements (\$)

Selon les zones de marché et la taille des logements

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Centre-Ville (1)	293	***	349	360	384	371	427	446
Secteur UQTR (2)	309	342	409	427	478	495	572	588
Secteur nord (3)	***	***	382	388	466	469	484	501
Anc. ville de Trois-Rivières (1-3)	295	317	375	390	442	445	491	516
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	359	373	447	457	483	496
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	***	***	399	405	415	416	417	435
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	***	***	336	339	401	407	441	445
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	***	***	368	373	408	412	435	443
Nouv. ville Trois-Rivières (1-6)	293	315	371	384	432	437	474	493
Bécancour (7)	***	248	290	294	353	366	384	387
RMR de Trois-Rivières	292	314	370	382	431	436	473	491

3. Nombre d'appartements inoccupés et univers (unités)

Selon les zones de marché et la taille des logements

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)	***	***	43	1 299	15	1 155	16	531	90	3 291
Secteur UQTR (2)	8	242	9	808	9	975	8	498	34	2 524
Secteur nord (3)	***	***	5	731	2	1 103	6	822	14	2 753
Anc. ville de Trois-Rivières (1-3)	24	646	57	2 838	26	3 234	30	1 851	138	8 568
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	9	677	13	1 388	2	756	27	3 041
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	***	***	8	591	18	1 149	2	221	28	2 042
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	***	***	9	688	15	1 080	7	693	35	2 669
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	***	***	18	1 279	32	2 228	8	915	63	4 711
Nouv. ville de Trois-Rivières (1-6)	32	1 154	84	4 794	71	6 830	41	3 522	229	16 320
Bécancour (7)	3	41	3	122	10	131	4	67	20	361
RMR de Trois-Rivières	35	1 195	87	4 916	81	6 961	45	3 589	249	16 681

*** Non disponible ou échantillon trop faible pour être divulgué

4. Loyers mensuels moyens des appartements en 2003(\$)

Selon les zones de marché et la taille des logements

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)	***	***	437	292	***	344	***	382
Secteur UQTR (2)	347	***	444	***	549	428	633	***
Secteur nord (3)	***	***	378	***	474	459	524	477
Trois-Rivières-Ouest (4)	365	***	***	372	***	458	***	496
Anc. ville de Trois-Rivières (1-3)	326	***	424	316	516	402	600	440
Cap-de-la-Mad & Ste-Marthe (5)	***	***	***	***	***	418	***	***
Cap-de-la-Mad & St-Louis (6)	297	***	342	344	***	406	***	434
Nouv. ville Trois-Rivières (1-6)	324	***	408	361	489	419	579	456
Bécancour (7)	***	***	293	299	***	369	***	388
RMR de Trois-Rivières	323	***	405	360	489	418	579	454

*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.

5. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon la taille des immeubles et des logements

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières

Taille des immeubles	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 à 5 unités	16,0	14,8	4,9	2,1	5,1	0,9	1,5	1,2	4,5	1,7
6 à 19 unités	4,5	2,5	3,6	2,3	1,9	1,4	2,3	1,3	2,5	1,6
20 à 49 unités	3,9	0,4	1,7	0,2	1,5	0,5	1,1	0,6	1,8	0,4
50 à 99 unités	1,9	1,4	0,8	0,3	0,0	3,3	***	4,2	0,7	1,2
100 unités et plus	7,4	2,3	3,3	1,7	1,3	1,7	***	2,9	4,5	2,0
RMR de Trois-Rivières	6,5	2,9	3,4	1,8	2,6	1,2	1,9	1,3	3,0	1,5

6. Taux d'inoccupation (%) et loyers mensuels moyens (\$)

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.
En 1990 ou après	1,1	285	0,2	445	0,2	513	0,4	529	0,4
1980 à 1989	0,9	286	1,2	357	0,9	425	0,9	462	1,0
1970 à 1979	5,0	361	1,2	426	1,1	480	1,2	567	1,4
Avant 1970	5,6	266	3,4	323	2,1	363	2,2	435	2,8

*** Non disponible ou échantillon trop faible pour être divulgué

© 2003 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 ni ses employés n'en assument la responsabilité.