

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR de Trois-Rivières



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juillet 2016

« Bien que la demande de logements est appelée à croître, un ralentissement des mises en chantier est attendu dans la région de Trois-Rivières. Alimentée par les flux migratoires, la demande comptera une part grandissante de personnes de 55 ans et plus, ce qui influencera manifestement le type d'habitation recherché dans le futur et augmentera les besoins dans le domaine de la rénovation. »



Tania Bourassa-Ochoa,
Analyste de marché

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le marché de l'habitation trifluvien de demain : une question d'âge

Le marché de l'habitation de la région de Trois-Rivières est à l'aube de grands changements. En fait, plusieurs aspects liés au vieillissement structureront de manière importante la demande de logements future, tant dans son ampleur que dans la nature des besoins.

Si, de manière générale, le rythme de la construction est appelé à ralentir en raison du fléchissement de la formation de ménages, les répercussions du vieillissement de la clientèle changeront la nature des besoins. Cela pourrait se traduire par une demande accrue de produits spécifiques (unités moins spacieuses, logements avec services, etc.) sur le marché de l'habitation et par une augmentation des dépenses de rénovation requises pour adapter le parc, qui se fait lui aussi vieillissant. De plus, la proportion de migrants de 55 ans et plus devrait prendre de l'expansion dans les années à venir, ce qui influencera manifestement l'immobilier résidentiel de demain.

Le présent rapport se penche sur les dynamiques liées au vieillissement et les implications pour le marché de l'habitation trifluvien. Il fait également ressortir les caractéristiques particulières de cette nouvelle clientèle migrante en matière de logement.

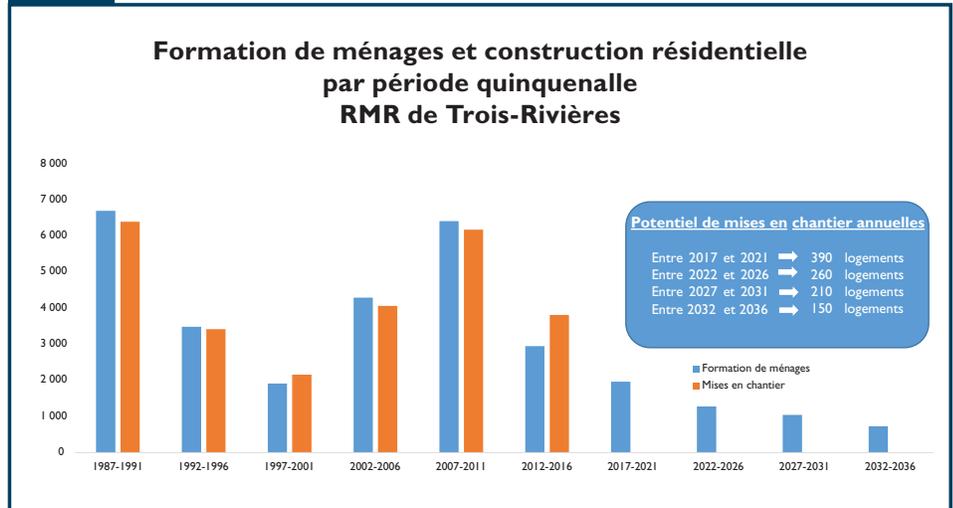
À l'image de ce qui s'observe ailleurs dans la province, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières est confrontée à des défis importants liés à l'âge. Si l'essentiel des enjeux du vieillissement dans la région est de nature démographique, l'âge du parc de logements soulèvera également des enjeux prenants. Ancré dans ce contexte, le marché de l'habitation de la région trifluvienne est appelé à changer considérablement. On compte parmi les nouvelles dynamiques démographiques un ralentissement du rythme de la formation nette de ménages et des changements dans les mouvements migratoires. Le présent rapport se penchera sur l'étude de ces phénomènes et leurs implications pour le marché résidentiel.

Le ralentissement du rythme de la formation nette de ménages réduira le nombre de logements neufs

Restreinte par la croissance anémique de la population et le contexte de vieillissement, la formation nette de ménages dans la région de Trois-Rivières ralentira encore de façon importante au cours des prochaines décennies. Cet enjeu aura des répercussions sur plusieurs sphères du marché de l'habitation, mais plus particulièrement sur le marché du neuf.

On considérera d'abord la relation intrinsèque qui existe entre la formation nette de ménages et la construction résidentielle. Cette corrélation émane du fait que chaque logement est habité par un seul ménage, celui-ci pouvant être composé d'une famille, de colocataires, d'un couple ou même d'une seule personne. À long terme, la croissance des ménages se

Figure 1



Source : SCHL et Institut de la statistique du Québec, calculations SCHL

rapprochera du niveau des mises en chantier afin de répondre aux besoins agrégés du marché. À la lumière des résultats obtenus pour la région de Trois-Rivières, la moyenne annuelle de la formation nette de ménages (860 ménages nets formés) pour la période de 1987 à 2016 correspond approximativement à la moyenne annuelle de la construction (870 logements mis en chantier) durant cette période.

En partant de ce constat, il est possible d'évaluer le potentiel des mises en chantier futures dans une perspective de long terme en utilisant les projections pour la formation de ménages¹. Tout compte fait, les ménages formés s'annoncent moins nombreux que par le passé. Force est de constater que le besoin de nouvelles habitations sera plus faible et que le potentiel de mises en chantier diminuera au cours des années à venir. En effet, pour la période de 2017 à 2036, le potentiel de nouveaux logements requis diminuera progressivement, passant de 400 par année entre 2017 et 2021 à 150 par année entre 2032 et 2036.

Ceci étant dit, l'examen des projections par groupe d'âge durant cette période en ce qui concerne

la formation de ménages fait ressortir des constats importants. Pendant que les ménages composés de personnes de moins de 54 ans connaîtront une forte décroissance, ceux composés de personnes de 55 ans et plus se feront de plus en plus nombreux. Ce dernier phénomène s'expliquera principalement par le vieillissement de la population, mais également par une plus forte migration des personnes de 55 ans et plus au Québec². Ainsi, une plus grande part de la demande future de logements proviendra de ce groupe d'âge.

Puisque les ménages de 55 ans et plus sont souvent composés d'une seule personne et ont des besoins particuliers (logements petits ou adaptés, avec ascenseur, offrant des soins et d'autres services spécialisés), la nature de la demande sera également appelée à changer. En somme, même si un ralentissement des mises en chantier est à prévoir à long terme, il est possible que le marché doive répondre rapidement aux besoins changeants d'une population vieillissante. Vu la rareté des habitations répondant aux besoins spécifiques de cette population, d'autres logements adaptés devront en toute vraisemblance faire leur apparition

sur le marché. Le ralentissement attendu des mises en chantier sera ainsi atténué par la demande associée à ces nouveaux besoins.

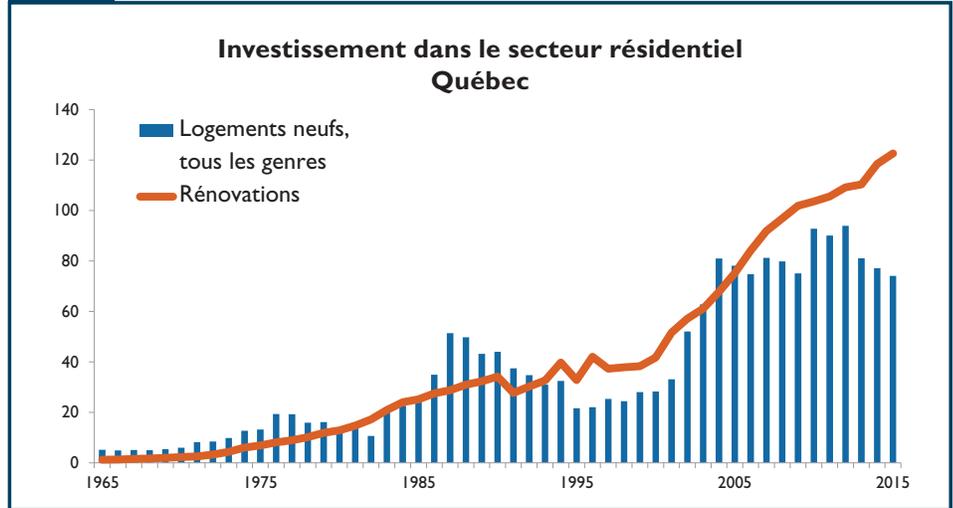
Les investissements dans la rénovation continueront de soutenir l'industrie de la construction

Si la construction d'habitations neuves est appelée à ralentir dans les années à venir, les conséquences d'un parc vieillissant et l'essor des besoins d'adaptabilité associés aux personnes désireuses de vieillir chez elles continueront de favoriser l'industrie de la rénovation. Depuis quelques années déjà, les investissements dans la rénovation au Québec dépassent largement les sommes investies dans la construction (voir la figure 2). En fait, une tendance se dessine : tandis que les sommes investies dans les logements neufs diminuent, les investissements dans la rénovation connaissent une ascension soutenue. Cette situation n'est pas étrangère à la région de la Mauricie, car les investissements dans la rénovation ont affiché une croissance moyenne annuelle de 3,4 % entre 2010 et 2015³. À la fin, malgré la baisse attendue des mises en chantier, les dépenses de rénovation résidentielle devraient continuer d'augmenter, si bien qu'elles soutiendront l'industrie de la construction au cours des prochaines années.

À elle seule, la migration assurera la croissance de la population

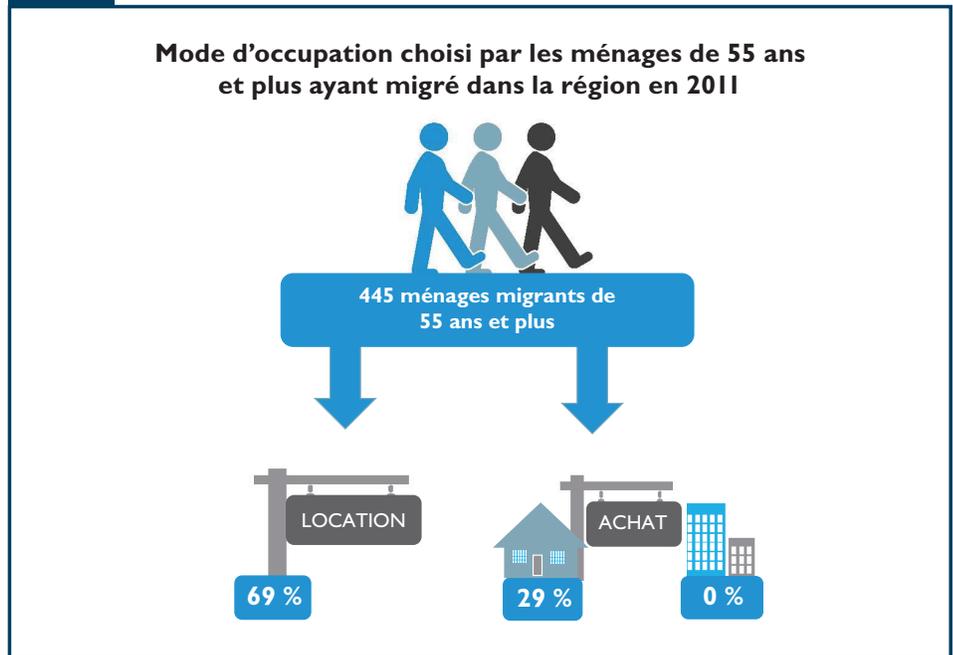
En définitive, la croissance de la formation de ménages dans la grande région de Trois-Rivières provient essentiellement de la croissance de la population, elle-même alimentée par l'arrivée de migrants.

Figure 2



Source : Statistique Canada, calculations SCHL

Figure 3



Source : Statistique Canada, calculations SCHL

D'ailleurs, l'examen des mouvements de la population⁴ dans la région laisse entrevoir une proportion grandissante de migrants dans la population trifluvienne. En fait, depuis 2005, l'essor de la population est presque exclusivement alimenté par les flux migratoires totaux⁵ (93 %). Dorénavant, compte tenu de son accroissement naturel négatif⁶ depuis

2015, la région de Trois-Rivières ne s'en tiendra qu'à la migration pour assurer la croissance de sa population.

Principalement issue des échanges avec d'autres régions du Québec, la population de la région de Trois-Rivières accueille bon nombre de migrants chaque année. À la lumière des déplacements recensés, il ressort de cette analyse qu'un

migrant québécois sur deux est âgé de 55 ans ou plus. C'est un phénomène grandissant : depuis 2010, près de 40 % de la croissance de la population trifluvienne est attribuable aux migrants de 55 ans et plus. En fait, selon plusieurs intervenants locaux, il s'agirait principalement de Trifluviens qui reviennent s'établir dans leur région natale après avoir mené une carrière ailleurs au Québec, notamment à Montréal, à Québec ou dans le Centre-du-Québec.

Selon l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, 445 nouveaux ménages de plus de 55 ans sont venus s'établir dans la région⁷. Bien qu'ils ne représentent que 20 % des ménages ayant migré dans la région en 2011, ces ménages verront leur part grossir, comme le laissent entrevoir les données sur les mouvements migratoires entre 2010 et 2015. Dans ce contexte, il est intéressant de s'attarder au mode d'occupation et au type de logement choisis par ces nouveaux ménages à leur arrivée⁸.

Portrait des migrants de 55 ans et plus

Il ressort de cette analyse que plus des deux tiers des ménages de plus de 55 ans ayant migré à Trois-Rivières en 2011 ont choisi la location (voir figure 3). De manière générale, les personnes issues de la migration optent effectivement pour ce mode d'occupation à leur arrivée, parce qu'il coûte moins que d'acheter une propriété et parce qu'il leur offre flexibilité, rapidité et simplicité. De plus, le principal constat est que les ménages de locataires migrants étaient en grande majorité des ménages d'une seule personne, contrairement aux ménages de migrants acheteurs, qui étaient essentiellement des couples. Cette nouvelle clientèle locative s'est concentrée dans le centre-ville ainsi que le secteur Nord de Trois-Rivières

et à Cap-de-la-Madeleine. Son revenu médian s'élevait à près de 41 000 \$ par année. Parmi les migrants ayant opté pour la location, certains ont opté pour une place en résidence pour personnes âgées. Il ne fait aucun doute que l'engouement pour ces produits locatifs prendra de l'essor dans les années à venir.

Pour ce qui est des migrants acheteurs, la quasi-totalité a opté pour une maison unifamiliale⁹. En fait, ce type d'habitation constitue sans contredit le choix de prédilection des ménages propriétaires trifluviens. Tout d'abord, la grande disponibilité des terrains dans la région, conjuguée au prix moyen le plus abordable¹⁰ (146 500 \$)¹¹, a favorisé la demande pour ce type d'habitation au fil du temps. D'un point de vue géographique, les secteurs préférés par ces acheteurs sont Cap-de-la-Madeleine, le secteur Nord de Trois-Rivières, Trois-Rivières-Ouest et Bécancour. De plus, il est intéressant de noter que parmi les migrants de plus de 55 ans qui ont acheté une propriété dans la région de Trois-Rivières en 2011, la moitié n'a pas eu besoin de recourir au crédit hypothécaire. Sans surprise, les migrants propriétaires présentaient un revenu médian beaucoup plus élevé que celui des migrants locataires, soit de près de 62 000 \$.

Ce qui ressort de cette analyse est l'absence d'acheteurs de copropriétés parmi les migrants de ce groupe d'âge. Ce résultat radical laisse entrevoir que, de manière générale, l'offre de copropriétés en 2011 ne répondait ni aux préférences ni aux besoins de cette nouvelle clientèle, contrairement à la maison unifamiliale. Ceci étant dit, il est tout à fait envisageable qu'une partie des migrants ayant opté pour la location à leur arrivée se soient tournés vers l'achat d'une propriété ultérieurement. Certes, si la maison unifamiliale demeure le choix par

excellence des ménages de 55 ans et plus, ce type de produit gagne en popularité dans la région puisqu'il répond dans une certaine mesure aux besoins d'une clientèle vieillissante.

Conclusion

Le marché de l'habitation de Trois-Rivières est confronté à d'importantes dynamiques liées au vieillissement. Bien que la demande de logements est appelée à croître, un ralentissement des mises en chantier est attendu dans la région. Alimentée par les flux migratoires, la demande comptera une part grandissante de personnes de 55 ans et plus, ce qui influencera évidemment le type d'habitation recherché dans le futur. Ces dynamiques démographiques auront des effets notables non seulement sur le marché de la construction, mais également sur l'ensemble du marché résidentiel.

Bien que le présent rapport ne fasse pas un examen exhaustif de l'ensemble des aspects pouvant influencer la demande de logements dans la région de Trois-Rivières, il n'en demeure pas moins qu'il constitue un point d'ancrage pour l'estimation de la demande future. À cet effet, ce rapport sera prochainement suivi d'une publication qui analysera davantage les aspects économiques et financiers qui influenceront la demande de logements de demain. On examinera alors l'orientation et l'ampleur des changements structurels de l'économie régionale ainsi que les niveaux de richesse et d'endettement des ménages, facteurs qui auront ont une incidence cruciale sur la demande potentielle à long terme.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

¹ Idem 2

² Institut de la Statistique du Québec

³ APCHQ, 2014 et 2015 : deux années fructueuses pour la rénovation au Québec; Statistique Canada, tableaux CANSIM 026-0009 et 026-0013.

⁴ Données migratoires de l'Institut de la statistique du Québec.

⁵ Il s'agit de la migration nette, c'est-à-dire du solde combiné de la migration internationale, de la migration interprovinciale et de la migration à l'intérieur du Québec.

⁶ Le nombre de décès dépasse désormais le nombre de naissances dans la région.

⁷ Il est à noter que l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 dresse un portrait statique de la situation des ménages migrants et ne reflète donc pas la tendance à la hausse qui s'observe depuis cinq ans.

⁸ Enquête nationale auprès des ménages, 2011, Statistique Canada.

⁹ La maison unifamiliale est une maison individuelle, jumelée ou en rangée. Toutefois, il est possible de retrouver dans ce calcul une faible proportion de duplex ou de triplex occupés par leur propriétaire-occupant.

¹⁰ Sur l'ensemble des régions métropolitaines de recensement du Québec.

¹¹ FCIQ par le système Centris® (premier trimestre de 2016).

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à <http://www.schl.ca> ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

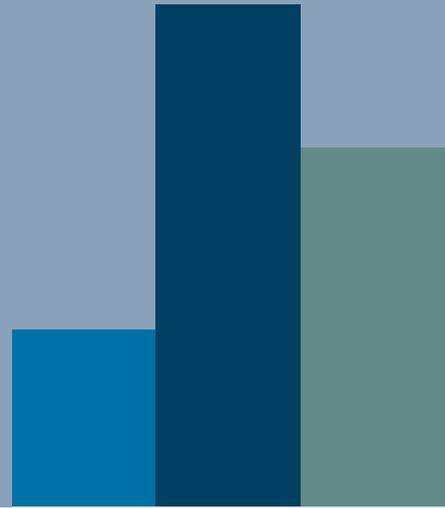
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le [Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL](#) et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca. Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un
emplacement centralisé

Accès rapide
et facile

Données à l'échelle
d'un quartier

schl.ca/portailimh

