

Étude de marché résidentiel

Sommaire exécutif de l'étude de marché réalisée par Groupe Altus limitée.



Mise en contexte

Dans le cadre de l'élaboration de sa politique d'habitation, la Ville de Trois-Rivières a octroyé à Groupe Altus limitée le mandat de réaliser une étude du marché résidentiel de son territoire. L'étude vise essentiellement à dépeindre un portrait détaillé de la population selon ses caractéristiques socioéconomiques et démographiques ainsi que ses besoins en habitation. De plus, elle analyse les facteurs susceptibles d'influencer les besoins et la demande en matière de logements au cours de 5 à 10 prochaines années ainsi que l'offre résidentielle de la ville de Trois-Rivières, notamment pour les usages suivants :

- Copropriétés;
- Maisons unifamiliales, incluant les maisons isolées, semi-détachées et les maisons de ville;
- Appartements locatifs;
- Résidences pour personnes âgées (RPA);
- Résidence étudiante.

Le sommaire exécutif résume les conclusions et recommandations de l'étude de marché.

Anonymisation des projets immobiliers analysés

L'étude de marché contient des informations confidentielles, notamment en regard de différents projets immobiliers du territoire. Le présent document de consultation a été anonymisé afin d'éviter toutes formes de préjudices envers les promoteurs qui ont collaboré à l'étude de marché.



GroupeAltus

Services professionnels pour une étude du marché résidentiel

Ville de Trois-Rivières

Étude de marché
Date effective : 15 décembre 2022

Sommaire exécutif

- ▼ Le mandant la Ville de Trois-Rivières, désire connaître les besoins de la population selon ses caractéristiques socioéconomiques et démographiques, et ce, pour l'ensemble des résidents du périmètre urbain de la ville ainsi que quatre secteurs du territoire, soit les premiers quartiers de Trois-Rivières et du Cap-de-la-Madeleine, la première couronne et le reste du périmètre urbain. Le mandant souhaite également mieux comprendre les facteurs susceptibles d'influencer les besoins et la demande en matière de logements dans le 5 à 10 prochaines années. Finalement, le mandant désire recevoir un portrait de l'offre résidentielle sur son territoire.

Environnement

Nous présentons ci-dessous les forces, faiblesses, opportunités et menaces ayant trait à la composante résidentielle de la Ville de Trois-Rivières.

Forces

- ▼ Très bon positionnement à la jonction de deux autoroutes, soit la 40 connectant la région à Montréal et Québec et la 55 connectant la ville aux régions de la Mauricie et du Centre-du-Québec. L'autoroute 40 traverse l'ensemble du tissu urbanisé de la ville d'est en ouest;
- ▼ Présence du pont Lavolette reliant la ville à la Rive-Sud du fleuve Saint-Laurent, pour lequel le gouvernement provincial a investi massivement pour prolonger son espérance de vie de 70 ans;
- ▼ Présence d'un port, d'infrastructures ferroviaires et d'un aéroport (rénovation & agrandissement; 2023);
- ▼ Accès rapide à une gamme complète de services, divertissements et commerces;
- ▼ Accès aux berges du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Saint-Maurice
- ▼ Pôle d'emplois important de la région de la Mauricie, taux de chômage en deçà de la moyenne provinciale au cours des dix dernières années;
- ▼ Ville universitaire et collégiale;

Faiblesses

- ▼ Réseau de transport en commun peu développé;
- ▼ Usage important du véhicule pour les déplacements;
- ▼ Pas de connexion ferroviaire pour le transport des passagers dans le corridor Montréal-Québec;
- ▼ Parc immobilier vieillissant;

Opportunités

- ▼ Revitalisation secteur Centre-ville, du secteur Bas-du-Cap et des terrains de l'ancienne usine Aleris;
- ▼ Économie en plein essor de plus en plus diversifiée;
- ▼ Coût de la vie inférieur à la moyenne provinciale;
- ▼ Tendance d'exode de la région de Montréal vers les régions, notamment en raison du télétravail;
- ▼ Nouvelles industries s'implantant à Bécancour pouvant générer des emplois pour les résidents de Trois-Rivières;

Menaces

- ▼ Population plus âgée que la moyenne provinciale et croissance démographique concentrée dans le groupe d'âge des 65 ans et plus;
- ▼ Revenu moyen des ménages en deçà de la moyenne provinciale;
- ▼ Enjeux économiques face à la pauvreté et l'itinérance;
- ▼ Augmentation importante des dossiers de violence conjugale entre 2019 et 2021 et places restreintes dans les centres pour femmes victimes de violence.

Profil sociodémographique

Ville de Trois-Rivières



Revenu moyen par ménage : 66 241 \$



Capacité à payer : Modéré – 39 % des ménages disposent d'un revenu de moins de 40 000 \$ alors que seulement 19 % des ménages disposent d'un revenu moyen de 100 000 \$ et plus.



Taille moyenne des ménages : 2,0 personnes – beaucoup de familles sans enfant (49 %).
Groupe d'âge dominant : 35 à 54 ans (22 %).



Niveau d'éducation : principalement collégial (Cégep)

Premiers quartiers de Trois-Rivières



Revenu moyen par ménage : 35 534 \$



Capacité à payer : Faible – 69 % des ménages disposent d'un revenu de moins de 40 000 \$ alors que seulement 4 % des ménages disposent d'un revenu moyen de 100 000 \$ et plus.



Taille moyenne des ménages : 1,5 personnes – beaucoup de familles sans enfant (49 %).
Groupe d'âge dominant : 20 à 34 ans (26 %).



Niveau d'éducation : principalement collégial (Cégep)

Premiers quartiers du Cap-de-la-Madeleine



Revenu moyen par ménage : 40 193 \$



Capacité à payer : Faible – 62 % des ménages disposent d'un revenu de moins de 40 000 \$ alors que seulement 4 % des ménages disposent d'un revenu moyen de 100 000 \$ et plus.



Taille moyenne des ménages : 1,7 personnes – beaucoup de familles sans enfant (50 %).
Groupe d'âge dominant : 35 à 54 ans (19 %).



Niveau d'éducation : principalement collégial (Cégep)

Première couronne



Revenu moyen par ménage : 61 235 \$



Capacité à payer : Modérée – 41 % des ménages disposent d'un revenu de moins de 40 000 \$ alors que seulement 16 % des ménages disposent d'un revenu moyen de 100 000 \$ et plus.



Taille moyenne des ménages : 1,9 personnes – beaucoup de familles sans enfant (52 %).
Groupe d'âge dominant : 35 à 54 ans (20 %).



Niveau d'éducation : principalement collégial (Cégep)

Reste du périmètre urbain



Revenu moyen par ménage : 86 138 \$



Capacité à payer : Bonne – Seulement 12 % des ménages disposent d'un revenu de moins de 40 000 \$ alors que 31 % des ménages disposent d'un revenu moyen de 100 000 \$ et plus.



Taille moyenne des ménages : 2,2 personnes – beaucoup de familles sans enfant (45 %).
Groupe d'âge dominant : 35 à 54 ans (25 %).



Niveau d'éducation : principalement collégial (Cégep)

Nombre anticipé de nouveaux logis requis selon le mode d'occupation

L'analyse des projections démographiques de l'ISQ et des facteurs sociodémographiques influençant les choix des ménages en matière de logement nous a permis d'estimer la croissance annuelle moyenne des unités résidentielles occupées par type de logement.

▼ RMR de Trois-Rivières

- La ville de Trois-Rivières compte plus de 87 % des ménages de la région métropolitaine de recensement.
- On prédit une diminution importante de la demande pour les nouvelles maisons au cours des prochaines années, passant d'une absorption annuelle moyenne de 374 unités entre 2016 et 2021 à seulement 134 unités entre 2026 et 2031.
- Cette diminution est principalement attribuable à la baisse significative de la demande auprès des ménages dont le soutien principal est âgé de 45 à 69 ans. Le vieillissement de la population entraînera un mouvement important de ménages plus âgés vers des unités résidentielles plus petites, remettant ainsi sur le marché de la revente un grand nombre de maisons dans la prochaine décennie.
- On prédit une augmentation de la demande des appartements en copropriété au cours des cinq prochaines années, suivie d'un ralentissement au cours des années suivantes.
- Du côté des appartements locatifs, on prédit une hausse de la demande d'ici 2026. Par la suite, la demande diminuera rapidement.

Demande résidentielle potentielle par type de logement, RMR de Trois-Rivières								
	Croissance annuelle des ménages Unités résidentielles occupées							Total
	Maison				Appartements			
	Unifamiliale	Jumelée	Maison de ville	Total	Copropriété	Locatif	Total	
2016-2021	290	46	38	374	46	414	459	834
2021-2026	179	11	65	255	73	522	595	850
2026-2031	92	-4	46	134	54	381	435	569
2021-2031	136	3	55	194	64	451	515	710

▼ Premiers quartiers de Trois-Rivières

- On prédit une absorption nulle pour les maisons au cours des 10 prochaines années.
- Du côté des appartements en copropriété, on prédit une diminution progressive de la demande au cours de la prochaine décennie.
- Pour les appartements locatifs, on prédit une hausse de la demande d'ici 2026 suivie d'une diminution rapide par la suite.

Demande résidentielle potentielle par type de logement, Premiers quartiers de Trois-Rivières								
	Croissance annuelle des ménages Unités résidentielles occupées							Total
	Maison				Appartements			
	Unifamiliale	Jumelée	Maison de ville	Total	Copropriété	Locatif	Total	
2016-2021	0	0	0	0	23	43	66	66
2021-2026	0	0	0	0	19	64	83	83
2026-2031	0	0	0	0	14	47	61	61
2021-2031	0	0	0	0	16	55	72	72

▼ Premiers quartiers du Cap-de-la-Madeleine

- On prédit une absorption nulle pour les maisons au cours des 10 prochaines années.
- Pour les appartements en copropriété et en location, on prédit une demande relativement stable au cours des dix prochaines années.

Demande résidentielle potentielle par type de logement, Premiers quartiers du Cap-de-la-Madeleine

	Croissance annuelle des ménages Unités résidentielles occupées							
	Maison				Appartements			Total
	Unifamiliale	Jumelée	Maison de ville	Total	Copropriété	Locatif	Total	
2016-2021	1	0	0	1	6	5	11	12
2021-2026	0	0	0	0	5	7	12	12
2026-2031	0	0	0	0	4	5	9	9
2021-2031	0	0	0	0	4	6	10	11

▼ Première couronne

- On prédit une diminution importante de la demande pour les maisons.
- On note toutefois une augmentation modeste de la demande pour les maisons de ville.
- Du côté des appartements en copropriété, on prévoit une légère diminution de la demande au cours des dix prochaines années.
- Pour les appartements locatifs, on observe une hausse importante de la demande d'ici 2026, suivie d'une diminution rapide dans les années suivantes.

Demande résidentielle potentielle par type de logement, Première couronne

	Croissance annuelle des ménages Unités résidentielles occupées							
	Maison				Appartements			Total
	Unifamiliale	Jumelée	Maison de ville	Total	Copropriété	Locatif	Total	
2016-2021	42	16	0	58	12	88	100	158
2021-2026	35	1	9	45	10	131	140	186
2026-2031	18	-1	6	24	7	95	103	126
2021-2031	26	0	8	34	9	113	122	156

▼ Reste du périmètre urbain

- On prévoit une augmentation de la demande pour les maisons au cours des cinq prochaines années, principalement à cause des maisons de ville.
- Pour les appartements en copropriété, on prédit une diminution progressive de la demande au cours des dix prochaines années.
- Du côté des appartements locatifs, on estime une hausse de la demande d'ici 2026, suivie d'une diminution rapide de l'absorption.

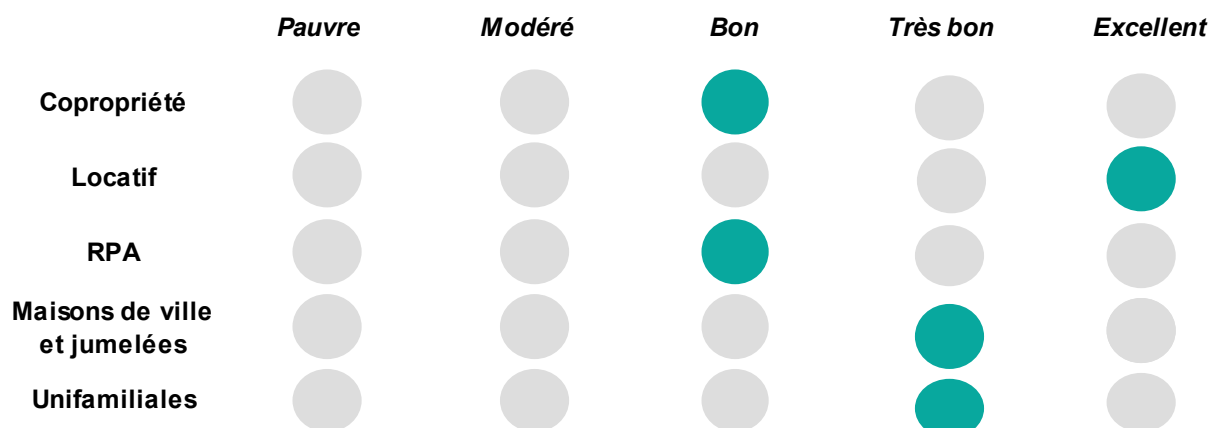
Demande résidentielle potentielle par type de logement, Reste du périmètre urbain

	Croissance annuelle des ménages Unités résidentielles occupées							
	Maison				Appartements			Total
	Unifamiliale	Jumelée	Maison de ville	Total	Copropriété	Locatif	Total	
2016-2021	48	44	1	94	38	105	144	237
2021-2026	75	8	46	129	31	157	188	317
2026-2031	39	-3	33	68	23	115	138	206
2021-2031	57	2	39	98	27	136	163	261

Clientèle cible et potentiel de marché pour les nouveaux projets de Trois-Rivières

- ▼ **Copropriété** : Clientèle variée selon la qualité des projets.
- ▼ **Unifamiliales, jumelées et maisons de ville** : Principalement les générations X et Y.
- ▼ **Locatif** : Variée selon le type de produits.
- ▼ **Résidence pour personnes âgées** : Génération silencieuse (76 ans et plus).

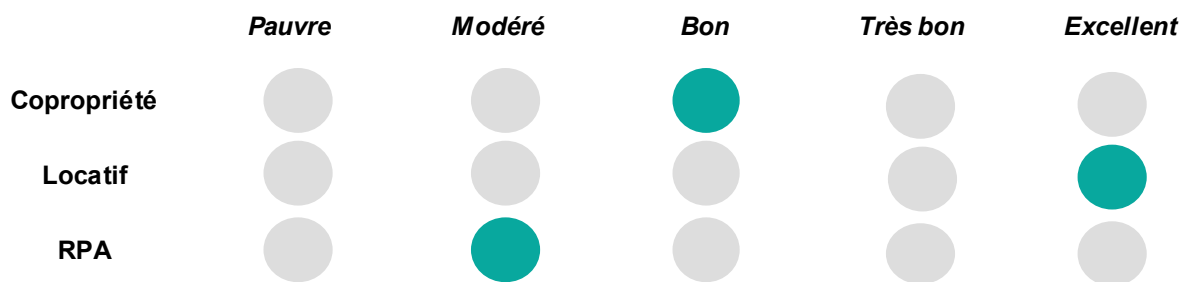
Potentiel de marché :



Premiers quartiers de Trois-Rivières

- ▼ **Copropriété** : Principalement les générations X et Baby-Boomers.
- ▼ **Locatif** : Principalement des Baby-boomers et la génération silencieuse (55 ans et plus).
- ▼ **Résidence pour personnes âgées** : Génération silencieuse (76 ans et plus).

Potentiel de marché :



Premiers quartiers du Cap-de-la-Madeleine

- ▼ **Copropriété** : Principalement des premiers acheteurs de la génération Y (milléniaux).
- ▼ **Locatif** : Principalement la génération Y (milléniaux).
- ▼ **Résidence pour personnes âgées** : Génération silencieuse (76 ans et plus).

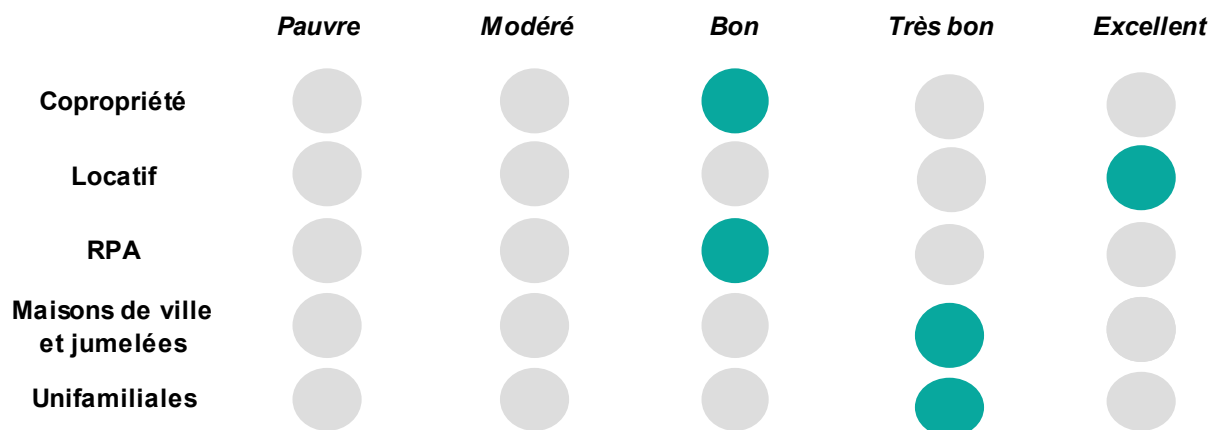
Potentiel de marché :



Première couronne

- ▼ **Copropriété** : Principalement les générations X et Baby-Boomers.
- ▼ **Unifamiliales** : Principalement les générations X et Y.
- ▼ **Locatif** : Principalement des Baby-boomers et la génération silencieuse (55 ans et plus).
- ▼ **Résidence pour personnes âgées** : Génération silencieuse (76 ans et plus).

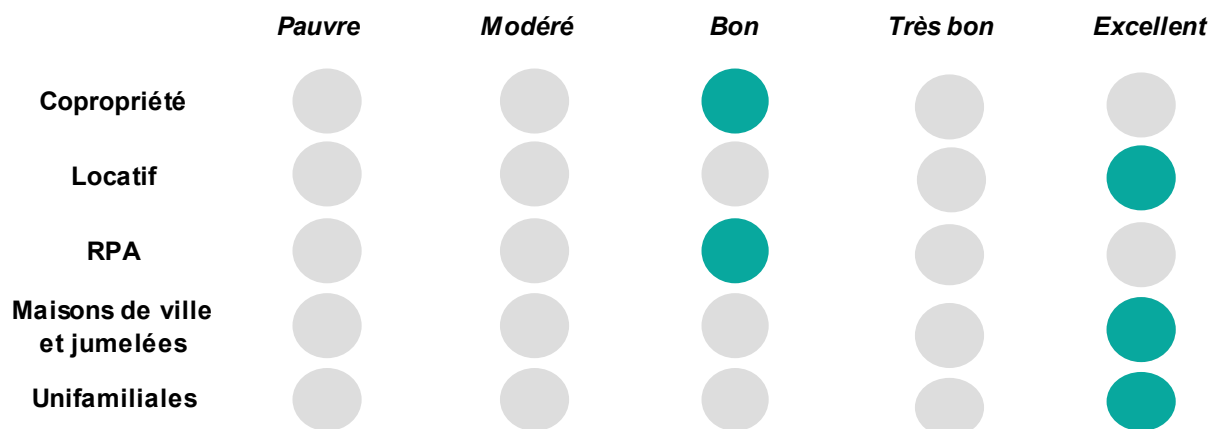
Potentiel de marché :



Reste du périmètre urbain

- ▼ **Copropriété** : Principalement des premiers acheteurs de la génération Y (milléniaux).
- ▼ **Unifamiliales** : Principalement les générations X et Y.
- ▼ **Locatif** : Principalement la génération Y (milléniaux).
- ▼ **Résidence pour personnes âgées** : Génération silencieuse (76 ans et plus).

Potentiel de marché :



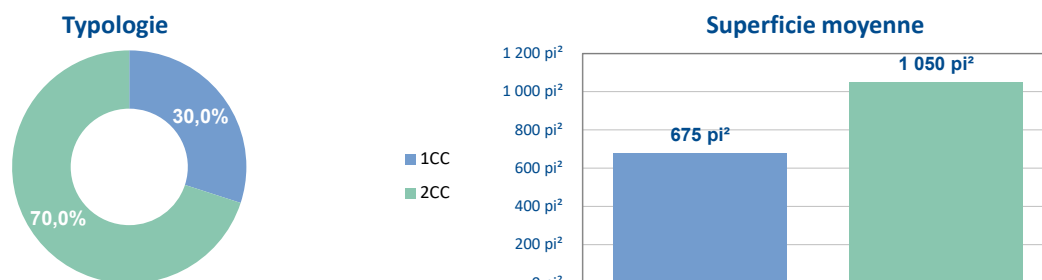
Conclusions de marché – Copropriété

Phase type de qualité : « standard »

- ▼ **Secteurs visés** : Premiers quartiers du Cap-de-la-Madeleine et reste du périmètre urbain
- ▼ **Phasage** : 8 à 12 unités
- ▼ **Structure** : Ossature de bois et brique
- ▼ **Gamme de services** : services de base
- ▼ **Frais de copropriété** : entre 0,10 \$ et 0,15 \$ le pied carré par mois.

Typologie :

- **1CC** : 30 % des unités avec une superficie moyenne d'environ 675 pieds carrés.
- **2CC** : 70 % des unités avec une superficie moyenne d'environ 1 050 pieds carrés.

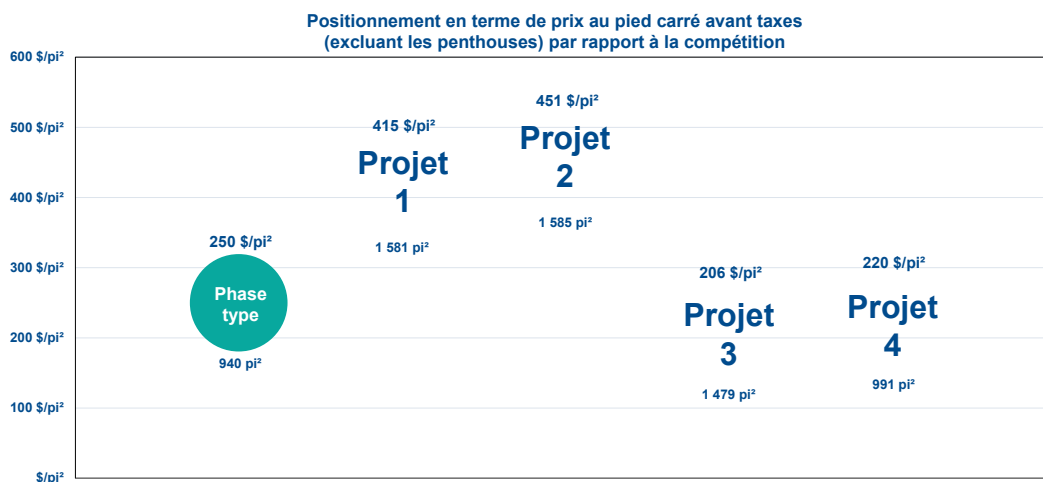


- ▼ **Prix moyen au T3 2022**: entre 230 \$ et 270 \$ le pied carré, avant taxes.

▼ **Stationnement :**

- **Intérieur :** 25 000 \$, plus taxes
- **Extérieur :** 15 000 \$, plus taxes

Recommandations de typologie et prix					
Projet en copropriété de qualité « Standard »					
Typologie et proportions		Structure de prix			
		Avant taxes		Incluant taxes et ristournes	
Type	Superficie	\$/pi ²	Prix demandé	\$/pi ²	Prix demandé
Une chambre	de 25,0%	600 pi ²			
	à 35,0%	800 pi ²	255 \$	280 \$	186 000 \$
	Moyenne	675 pi²			
Deux chambres	de 65,0%	1 050 pi ²			
	à 75,0%	1 250 pi ²	245 \$	270 \$	286 000 \$
	Moyenne	1 050 pi²			
Moyenne du projet:		940 pi²	250 \$	275 \$	256 000 \$
Case de stationnement intérieur (exclue du prix)		25 000 \$ + taxes			
Frais mensuels de copropriété		de	0,10 \$		
		à	0,15 \$		



▼ **Absorption :**

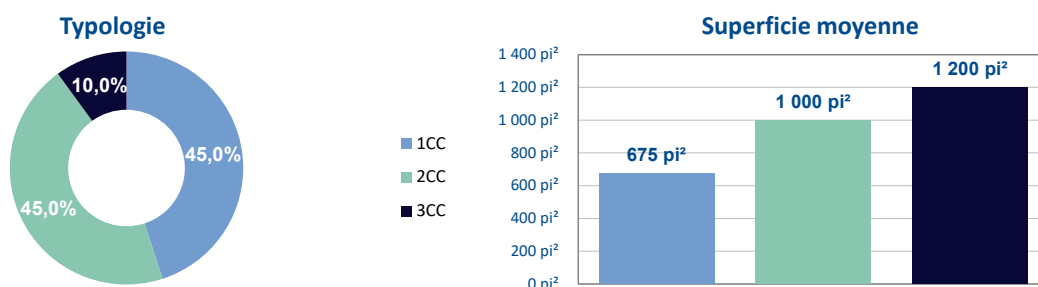
- **Trimestre de lancement :** 50 % de l'offre (environ 4 unités)
- **Prévente :** 1 unité par mois pour clore la prévente en 1 mois supplémentaire
- **Construction :** 0,5 unité par mois pour les 6 derniers mois
- **Global :** 1 unité par mois pour un cycle de 10 mois

Phase type de qualité : « standard plus »

- ▼ **Secteurs visés** : Premiers quartiers de Trois-Rivières et première couronne
- ▼ **Phasage** : 50 unités
- ▼ **Structure** : Béton
- ▼ **Gamme de services** : étendue
- ▼ **Frais de copropriété** : entre 0,15 \$ et 0,25 \$ le pied carré par mois.

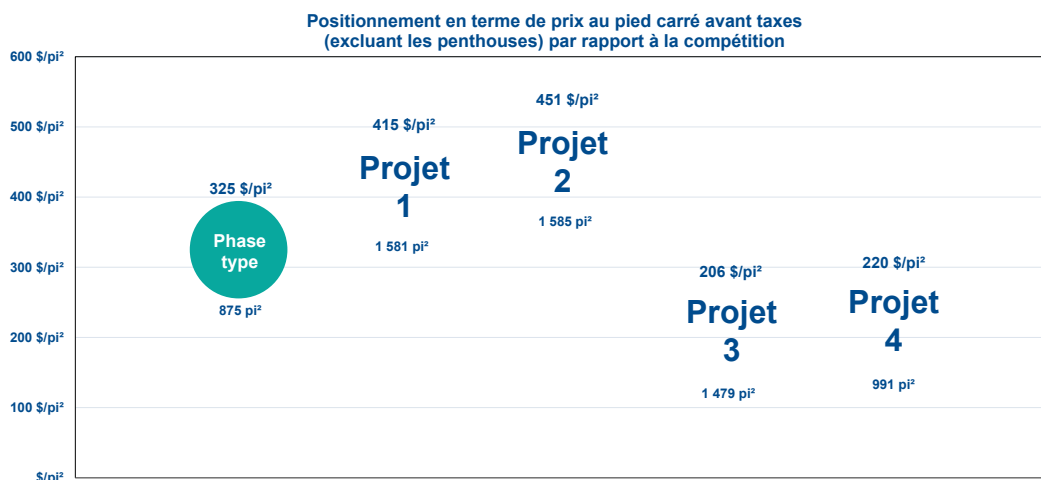
▼ Typologie :

- **1CC** : 45 % des unités avec une superficie moyenne d'environ 675 pieds carrés.
- **2CC** : 45 % des unités avec une superficie moyenne d'environ 1 000 pieds carrés.
- **3CC** : 10 % des unités avec une superficie moyenne d'environ 1 200 pieds carrés.



- ▼ **Prix moyen au T3 2022**: entre 305 \$ et 345 \$ le pied carré, avant taxes.

Recommandations de typologie et prix					
Projet en copropriété avec structure de béton de qualité « Standard plus »					
Typologie et proportions		Structure de prix			
		Avant taxes		Incluant taxes et ristournes	
Type		Superficie	\$/pi²	Prix demandé	
Une chambre	de 40,0%	600 pi²			
	à 50,0%	800 pi²	340 \$	230 000 \$	370 \$ 253 000 \$
	Moyenne	675 pi²			
Deux chambres	de 40,0%	900 pi²			
	à 50,0%	1 050 pi²	320 \$	320 000 \$	360 \$ 362 000 \$
	Moyenne	1 000 pi²			
Trois chambres/grand deux chambres	de 5,0%	1 100 pi²			
	à 15,0%	1 300 pi²	300 \$	360 000 \$	340 \$ 408 000 \$
	Moyenne	1 200 pi²			
Moyenne du projet:		875 pi²	325 \$	284 000 \$	365 \$ 318 000 \$
Case de stationnement intérieur (exclue du prix)		25 000 \$ + taxes			
Frais mensuels de copropriété			de	0,15 \$	
			à	0,25 \$	



▼ **Stationnement :**

- Intérieur : 25 000 \$, plus taxes

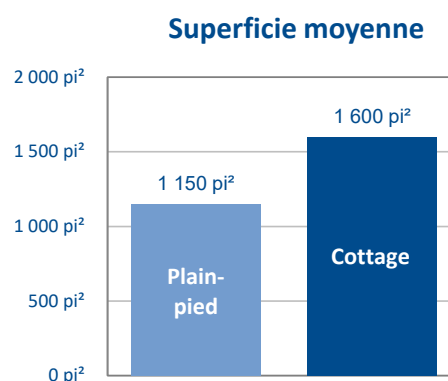
▼ **Absorption :**

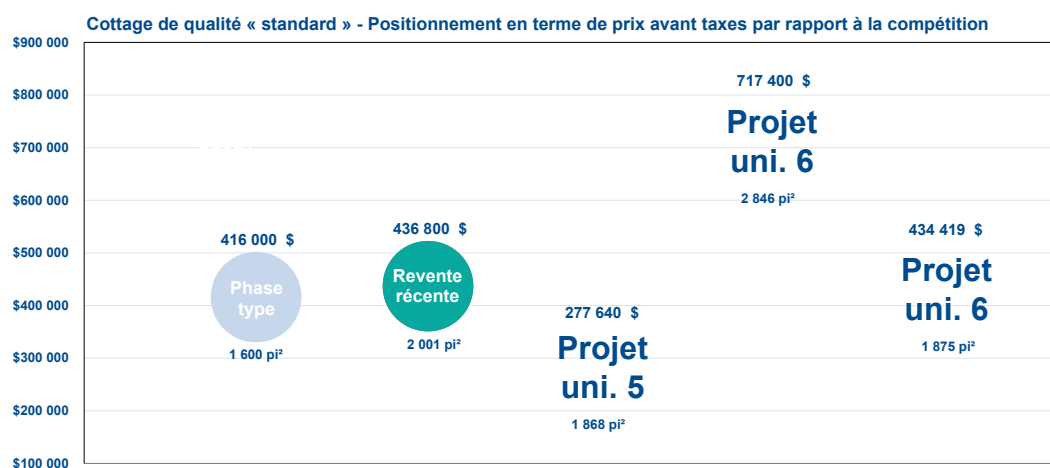
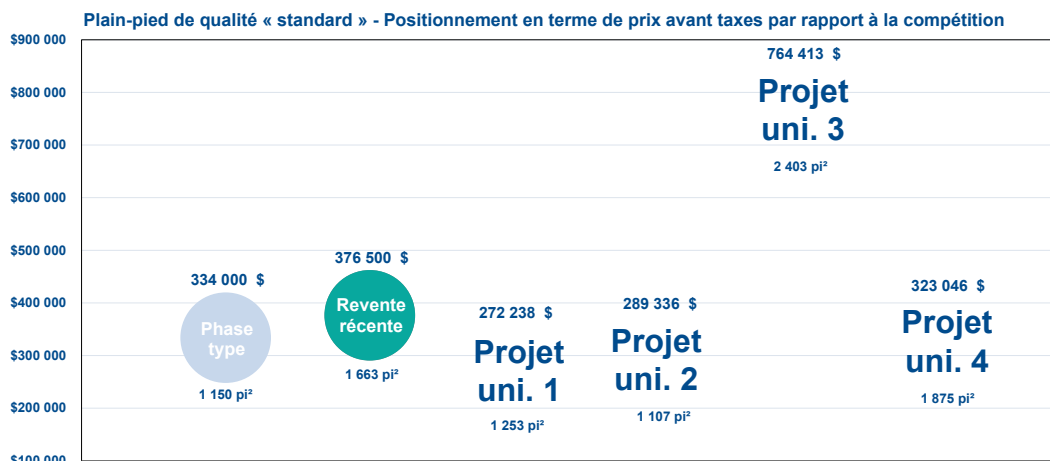
- Trimestre de lancement : 30 % de l'offre (environ 15 unités)
- Prévente : 3 unités par mois pour clore la prévente en 5 mois additionnels
- Construction : 2 unités par mois pour les 10 derniers mois
- Global : 3 unités par mois pour un cycle de 18 mois

Conclusions de marché – Unifamiliale

Maisons isolées de qualité « standard » :

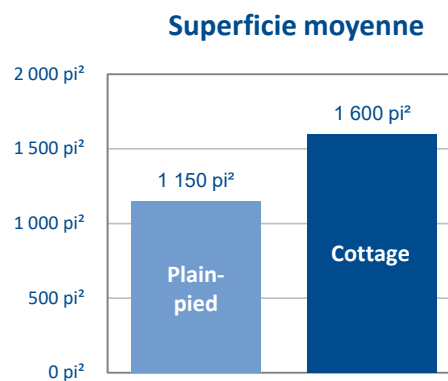
- ▼ **Secteurs visés :** Première couronne et reste du périmètre urbain.
- ▼ **Superficie de terrain :** 7 000 pieds carrés
- ▼ **Prix moyen au T3 2022 :**
 - Plain-pied : un prix moyen de 334 000 \$, avant taxes.
 - Cottage : un prix moyen de 416 000 \$, avant taxes.

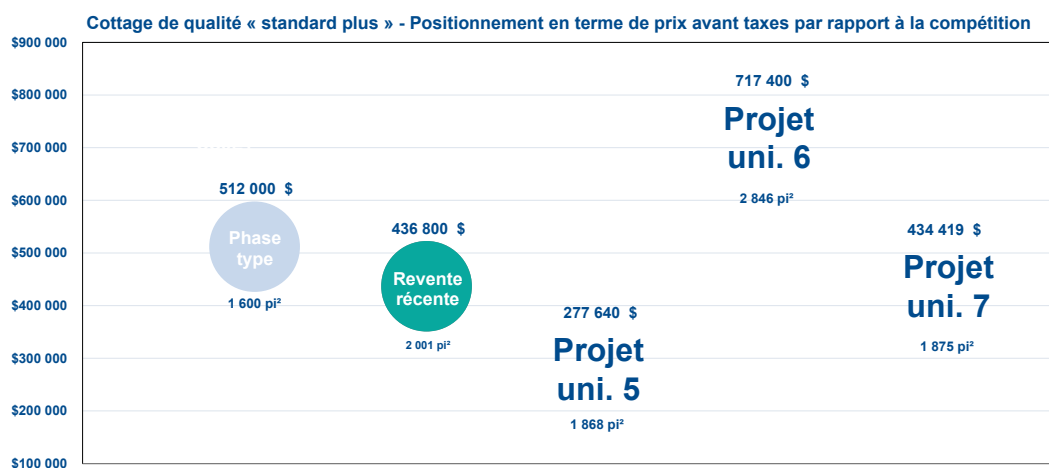
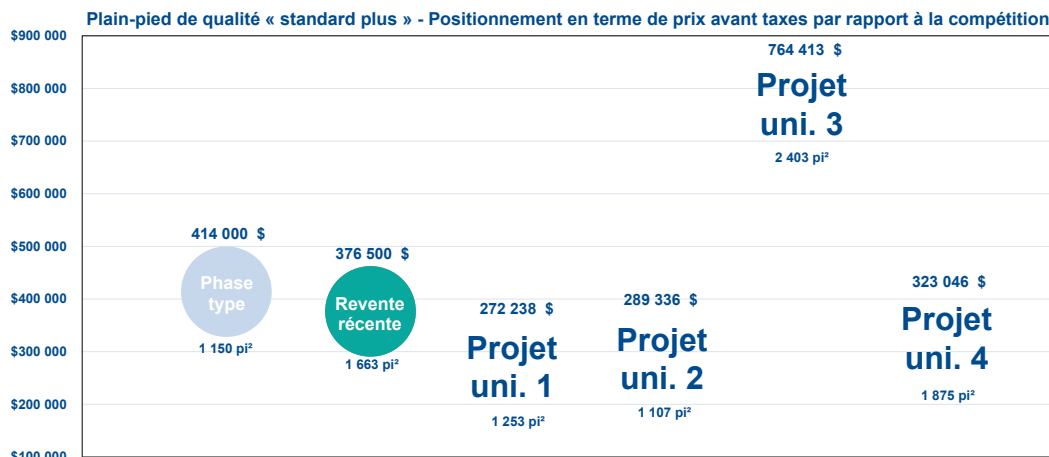




Maisons isolées de qualité « standard plus » :

- ▼ **Secteurs visés** : Première couronne et reste du périmètre urbain.
- ▼ **Superficie de terrain** : 7 000 pieds carrés
- ▼ **Prix moyen au T3 2022** :
 - Plain-pied : un prix moyen de 414 000 \$, avant taxes.
 - Cottage : un prix moyen de 512 000 \$, avant taxes.





Stationnement

- **Garage** : En option selon les modèles à 25 000 \$.
- **Extérieur** : Inclus

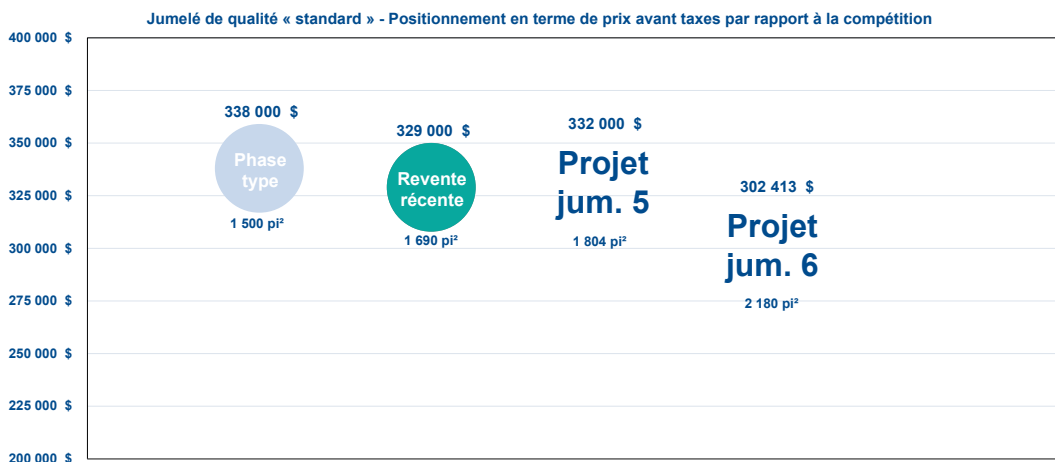
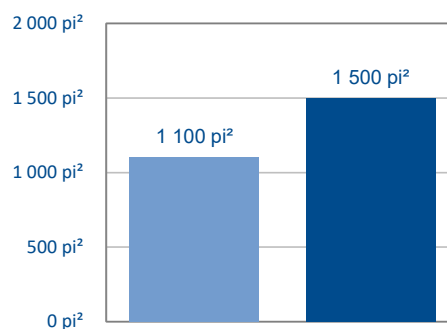
Absorption : Au rythme des ventes.

Conclusions de marché – Maisons jumelées et de ville

Maisons jumelées de qualité « standard » :

- ▼ **Secteurs visés** : Première couronne et reste du périmètre urbain.
- ▼ **Superficie de terrain** : 4 000 à 5 000 pieds carrés
- ▼ **Prix moyen au T3 2022** :
 - Plain-pied : un prix moyen de 281 000 \$, avant taxes.
 - Cottage : un prix moyen de 338 000 \$, avant taxes.

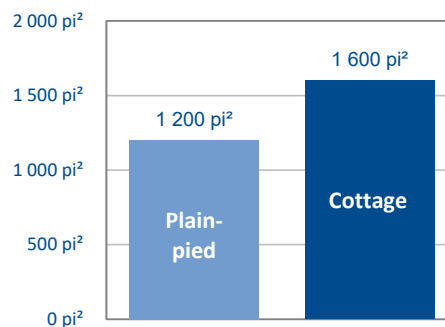
Superficie moyenne



Maisons jumelées de qualité « standard plus » :

- ▼ **Secteurs visés** : Première couronne et reste du périmètre urbain.
- ▼ **Superficie de terrain** : 4 000 à 5 000 pieds carrés
- ▼ **Prix moyen au T3 2022** :
 - Plain-pied : un prix moyen de 384 000 \$, avant taxes.
 - Cottage : un prix moyen de 448 000 \$, avant taxes.

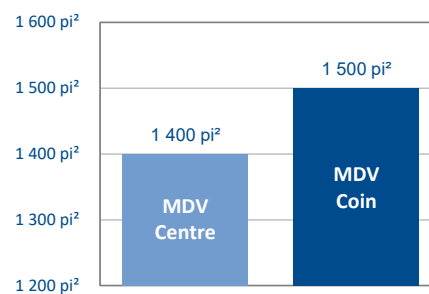
Superficie moyenne



Maisons de ville de qualité « standard » :

- ▼ **Secteur visé** : Reste du périmètre urbain
- ▼ **Phasage** : 4 maisons de ville par bâtiment
- ▼ **Superficie de terrain** :
 - Unité de centre : 2 500 pieds carrés
 - Unité de coin : 3 500 pieds carrés
- ▼ **Gamme de services** : Services de base
- ▼ **Frais de copropriété** : Environ 0,10\$ par pied carré par mois
- ▼ **Prix moyen au T3 2022** :
 - Unité de centre : un prix moyen de 287 000 \$, avant taxes.
 - Unité de coin : un prix moyen de 323 000 \$, avant taxes.

Superficie moyenne



Stationnement

- **Garage** : En option selon les modèles à 25 000 \$.
- **Extérieur** : Inclus

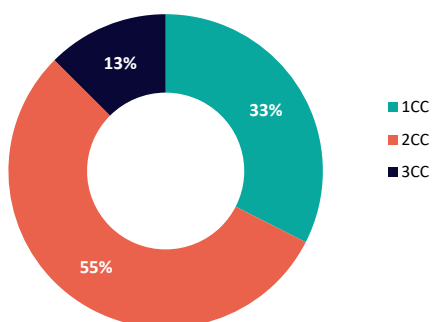
Absorption : Au rythme des ventes.

Conclusions de marché – Locatif

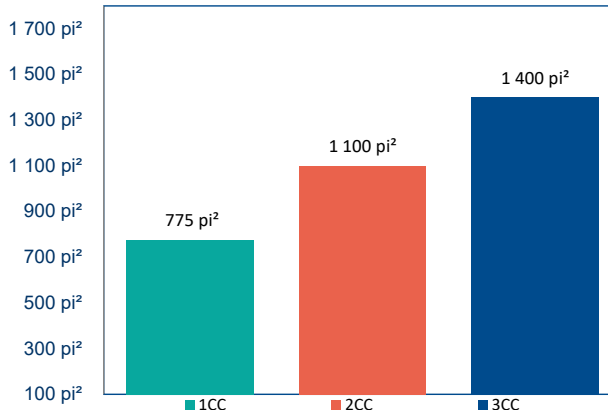
Niveau de qualité : « standard »

- ▼ **Secteurs visés** : Premiers quartiers du Cap-de-la-Madeleine et reste du périmètre urbain
- ▼ **Phasage** : 50 unités
- ▼ **Structure** : Béton
- ▼ **Gamme de services** : limitée
- ▼ **Inclusions** : Climatiseur (énergie au frais de l'occupant).
- ▼ **Typologie** :

Typologie



Superficie



- ▼ **Loyer moyen recommandé pour un projet de basse densité:** 1,37 \$/pi², décliné ainsi :

Recommandations de loyers, de typologie et de superficie Pour un projet de qualité "Standard" Trois-Rivières				
Typologie		Superficies	Structure du loyer	
			\$ / pi. ca	Loyers
Une chambre (3½)	30%	725 pi ²	1,83 \$	1 325 \$
	35%	800 pi ²	1,78 \$	1 425 \$
		775 pi²	1,42 \$	1 100 \$
Deux chambres (4½)	50%	950 pi ²	1,74 \$	1 650 \$
	60%	1 075 pi ²	1,67 \$	1 800 \$
		1 100 pi²	1,36 \$	1 500 \$
Trois chambres (5½)	10%	1 100 pi ²	1,68 \$	1 850 \$
	15%	1 300 pi ²	1,65 \$	2 150 \$
		1 400 pi²	1,32 \$	1 850 \$
Moyenne du projet *		1 032 pi ²	1,37 \$	1 414 \$
* Inclusion au loyer : Climatiseur (énergie au frais de l'occupant)				

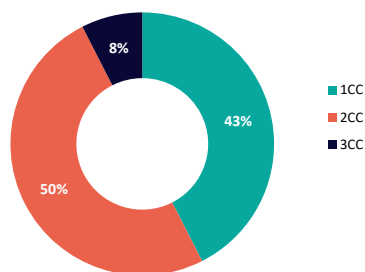
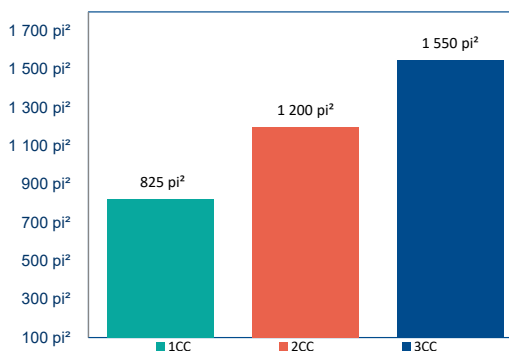
G:\Dossiers_Actifs\2022\23320.106500.000\Excel\MULTIRES\106500_Enquête de loyer.xlsx\Recommandation basse densité

- ▼ **Loyer** : moyenne de 1 414 \$ par mois
- ▼ **Stationnement extérieur** : 30 \$ par mois, par case.
- ▼ **Absorption**:
 - **Prélocation** : 70 % des unités louées en 4 mois (environ 35 unités).
 - **Stabilisation** : 25 % des unités louées en 2 mois (environ 13 unités).
 - **Global** : 48 unités louées en 6 mois, soit environ 8 unités par mois.
- ▼ **Risque** : Considérant l'inventaire actuel et à venir de projets résidentiels neufs dans le secteur et le phasage en petit nombre d'unités au niveau des projets de basse densité, nous sommes d'avis qu'un projet d'une cinquantaine d'unités offrirait un niveau de risque faible.

Niveau de qualité : « standard plus »

- ▼ **Secteurs visés** : Premiers quartiers de Trois-Rivières et première couronne
- ▼ **Phasage** : 95 unités
- ▼ **Structure** : Béton
- ▼ **Gamme de services** : étendue
- ▼ **Inclusions** : Climatiseur (énergie au frais de l'occupant).
- ▼ **Loyer moyen recommandé pour un projet de moyenne densité:** 1,58 \$/pi², décliné ainsi :

Recommandations de loyers, de typologie et de superficie Pour un projet de qualité "Standard plus" Trois-Rivières				
Typologie		Superficies	Structure du loyer	
			\$ / pi. ca	Loyers
Une chambre (3½)	40%	725 pi²	1,83 \$	1 325 \$
	45%	800 pi²	1,78 \$	1 425 \$
		825 pi²	1,67 \$	1 375 \$
Deux chambres (4½)	45%	950 pi²	1,74 \$	1 650 \$
	55%	1 075 pi²	1,67 \$	1 800 \$
		1 200 pi²	1,56 \$	1 875 \$
Trois chambres (5½)	5%	1 100 pi²	1,68 \$	1 850 \$
	10%	1 300 pi²	1,65 \$	2 150 \$
		1 550 pi²	1,45 \$	2 250 \$
Moyenne du projet *		1 067 pi²	1,58 \$	1 691 \$
* Inclusion au loyer : Climatiseur, (énergie au frais de l'occupant)				

Typologie

Superficie


- ▼ **Loyer** : moyenne de 1 691 \$ par mois
- ▼ **Stationnement intérieur** : 75 \$ par mois, par case.
- ▼ **Absorption**:
 - **Prélocation** : 55 % des unités louées en 6 mois (environ 55 unités).
 - **Stabilisation** : 40 % des unités louées en 7 mois (environ 40 unités).
 - **Global** : 95 unités louées en 13 mois, soit environ 8 unités par mois.

Conclusions de marché - Résidence pour personnes âgées (RPA)

Au niveau des RPA, il apparaît qu'il y a déjà un nombre très important de résidences sur le territoire couvert par la Ville de Trois-Rivières. Ainsi, le taux d'attraction est déjà bien au-dessus de la moyenne provinciale. Nous observons également que le TCD est légèrement en dessous du seuil d'équilibre et qu'il y a une très forte sensibilité au loyer.

Néanmoins, nos analyses démontrent qu'un projet de plus petite taille, par exemple un projet de 150 unités, pourrait s'inscrire dans le marché trifluvien si ce dernier pouvait être réalisé en offrant des loyers plus économiques aux clients à qui il s'adresse.

Dans cette optique, nous pourrions penser à l'agrandissement d'une résidence déjà présente sur le territoire de Trois-Rivières. En effet, un agrandissement peut s'effectuer à moindre coût et la RPA est déjà fonctionnelle et stabilisée. Ainsi, les loyers requis pour rencontrer la rentabilité n'auraient pas à être aussi élevés que pour la construction d'une RPA nouvelle.

Aussi, il faut savoir que certains promoteurs de RPA possèdent déjà des terrains dans la Ville de Trois-Rivières. Certains d'entre eux souhaitent les développer et n'attendent que la demande soit au rendez-vous. Dans ces cas, il faut comprendre que leur coût de développement est moindre, car ils possèdent déjà un terrain. Ainsi, certains seraient en mesure d'offrir des loyers moins élevés et ils pourraient parvenir à se démarquer dans le marché trifluvien, lequel est déjà bien pourvu en termes de RPA, mais pour lesquelles certaines sont vieillissantes et moins au goût du jour.

Conclusions de marché - Résidence étudiante

À la lumière de nos analyses, il apparaît qu'il y a une pénurie de logements étudiants à Trois-Rivières. Toutefois, il est impératif de mentionner que les loyers marchands demandés sur le campus de l'UQTR et au CÉGEP de Trois-Rivières sont bien en deçà du loyer économique requis par un promoteur immobilier afin de développer un nouveau projet résidentiel destiné à des étudiants. En conséquence, il est fortement recommandé que la Ville de Trois-Rivières participe financièrement au développement d'un projet structurant en tant que ville universitaire et dans le but de maintenir son statut. D'autres paliers gouvernementaux pourraient être mis à contribution, mais il semble important de combler la demande pour continuer d'attirer des étudiants dans le secteur.

À cet effet, considérant le parc immobilier vieillissant dans certains secteurs de Trois-Rivières et le souhait de revitalisation, il pourrait être opportun de convertir certains édifices présentement désuets en nouvelles résidences pour étudiants à la suite de rénovations. Ceci pourrait permettre, en plus de la revitalisation desdits édifices, de maintenir des loyers en deçà du loyer marchand requis par des promoteurs pour le développement de projets neufs.