LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

• Le marché locatif a poursuivi sa détente cet automne dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Le taux d'inoccupation global a progressé pour atteindre 3,9 %, comparativement à 2,7 % en octobre 2009.

• Le secteur de Bécancour affiche la proportion de logements vacants la plus élevée (10,1 %).

• Entre octobre 2009 et octobre 2010, la variation estimative du loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher s'est établie à 2,2 %.

Figure 1

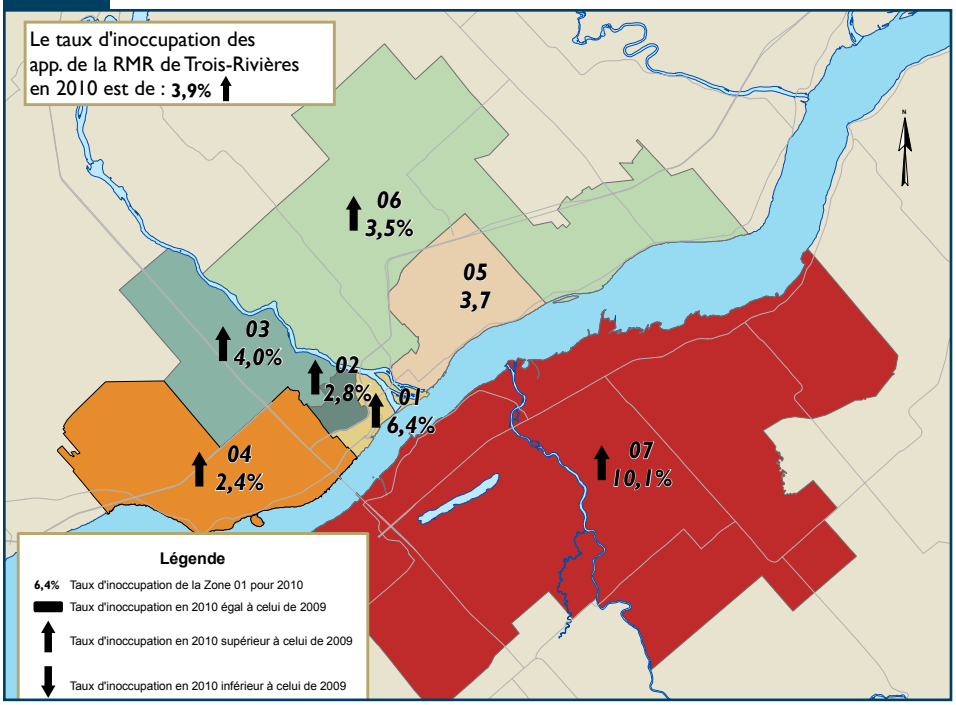


Table des matières

2 La détente du marché locatif se poursuit à Trois-Rivières

2 Le contexte des dernières années

2 Ailleurs dans la province

3 Le Centre-ville et Bécancour affichent toujours les taux d'inoccupation les plus élevés

3 Hausse du taux d'inoccupation pour presque toutes les tailles d'appartements

5 Hausses constantes de loyer

6 Le marché sera stable en 2011

11 Tableaux statistiques

20 Définitions

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.

La détente du marché locatif se poursuit à Trois-Rivières

Le marché locatif a poursuivi sa détente cet automne dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), la proportion de logements inoccupés s'est établie à 3,9 %, comparativement à 2,7 % à l'automne 2009, et a frôlé la barre des 4 % pour la première fois depuis 2001. La dynamique de l'année 2010 s'inscrit dans le sillage de l'année 2009, où l'on avait été témoin d'une première détente marquée du marché, après plusieurs années de disette caractérisées par un taux d'inoccupation relativement faible. C'est donc dire que la recherche d'un logement vacant est plus aisée pour les locataires que par les années passées dans la région trifluvienne.

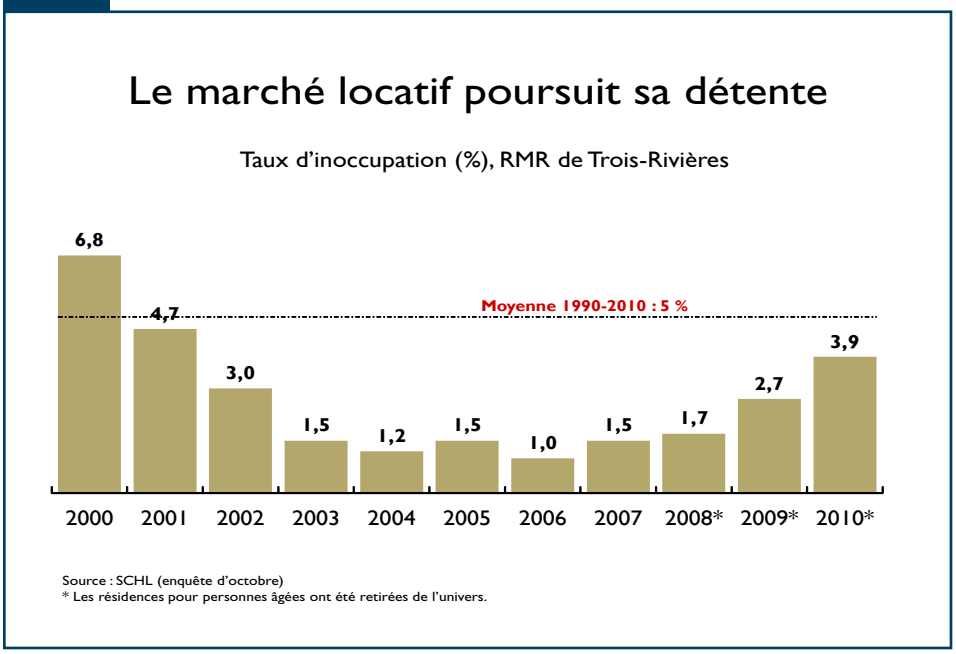
À l'automne 2010, 657 logements étaient donc vacants (comparativement à 435 en octobre 2009) sur un parc totalisant 16 716 unités situées dans des immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus. Rappelons qu'en 2006, lorsque le taux d'inoccupation était à son niveau le plus bas (1%), seulement 170 logements étaient inoccupés sur le territoire de la RMR.

Le contexte des dernières années

La contraction rapide et prononcée du marché locatif dans la RMR de Trois-Rivières au début de la décennie a fortement stimulé la construction de logements destinés à une clientèle locative. Le taux d'inoccupation, de 6,8 % en 2000, a accusé une baisse marquée pour se fixer à 1,5 % seulement trois années plus tard. Les constructeurs n'ont pas tardé à répondre à l'appel : les mises en chantier de logements locatifs ont grimpé en flèche. En effet, depuis 2005, c'est en moyenne près de 450 logements destinés à une clientèle locative qui sont construits sur le territoire de la RMR annuellement (50 % des mises en chantier totales). En tout, plus de 2 300 logements se sont ajoutés au parc locatif de la RMR entre 2005 et 2009. Le dynamisme de la migration dans la région – qui mettait une pression à la hausse sur la demande de logements – permettait, jusqu'à présent, d'écouler rapidement ces nouveaux logements.

Depuis 2008 toutefois, le rythme de construction s'est accéléré, et ce, malgré le ralentissement économique mondial, dont les effets négatifs se sont répercutés sur le marché de l'emploi de la région de trifluvienne, qui tourne au ralenti depuis. En conséquence, bien que la migration soit toujours au rendez-vous, l'incertitude associée au marché de l'emploi, combinée à un rythme de construction toujours soutenu, a fait progresser l'offre plus rapidement que la demande, ce qui a poussé à la hausse le taux d'inoccupation dans la RMR.

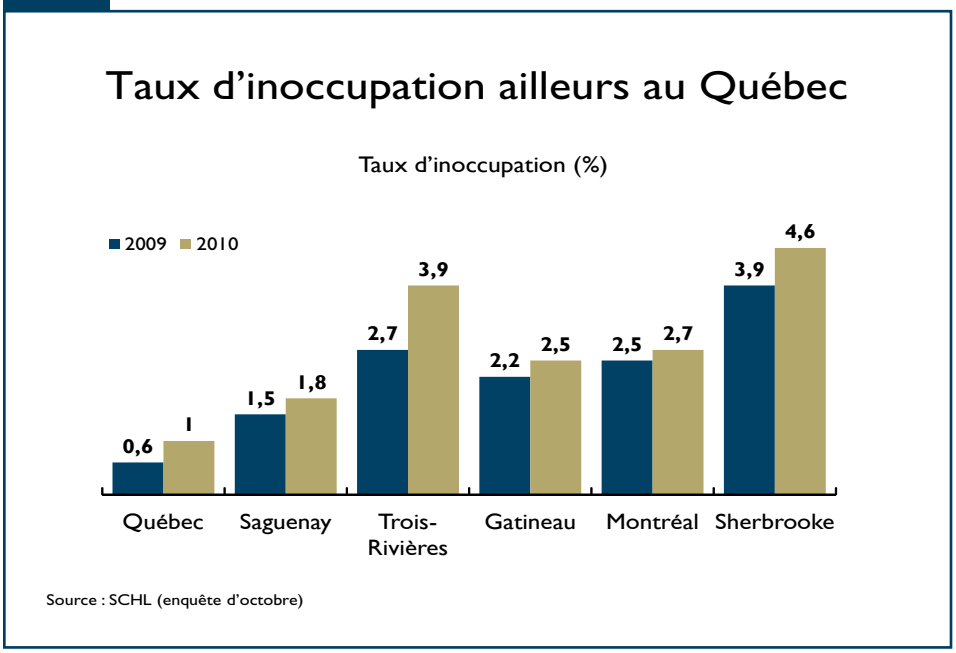
Figure 1



Ailleurs dans la province

Au Québec, on a enregistré une augmentation du taux d'inoccupation dans trois RMR : Québec, Trois-Rivières et Sherbrooke. La détente a été légère à Québec, où le taux d'inoccupation est passé de 0,6 à 1 %, mais beaucoup plus importante dans les RMR de Sherbrooke, où le taux est passé de 3,9 à 4,6 %, et de Trois-Rivières, où il est passé de 2,7 à 3,9 %. En ce qui concerne les marchés locatifs des trois autres RMR de la province (Montréal, Gatineau et Saguenay), on note également des hausses des taux d'inoccupation, mais insuffisantes pour avoir un effet significatif sur le plan statistique.

Figure 2



Ailleurs dans la RMR, les taux d'inoccupation sont beaucoup plus bas et oscillent entre 2 % et 4 %. Ce sont les secteurs de Trois-Rivières-Ouest (2,4 %) et de l'Université du Québec (2,8 %) qui affichent les plus faibles proportions d'unités inoccupées, suivis des secteurs de Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis (3,5 %), de Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe (3,7 %) et, enfin, du secteur Nord (4,0 %). Ces secteurs, qui jouissent d'une situation avantageuse (proximité des services, de l'université, etc.) attirent plus facilement les locataires.

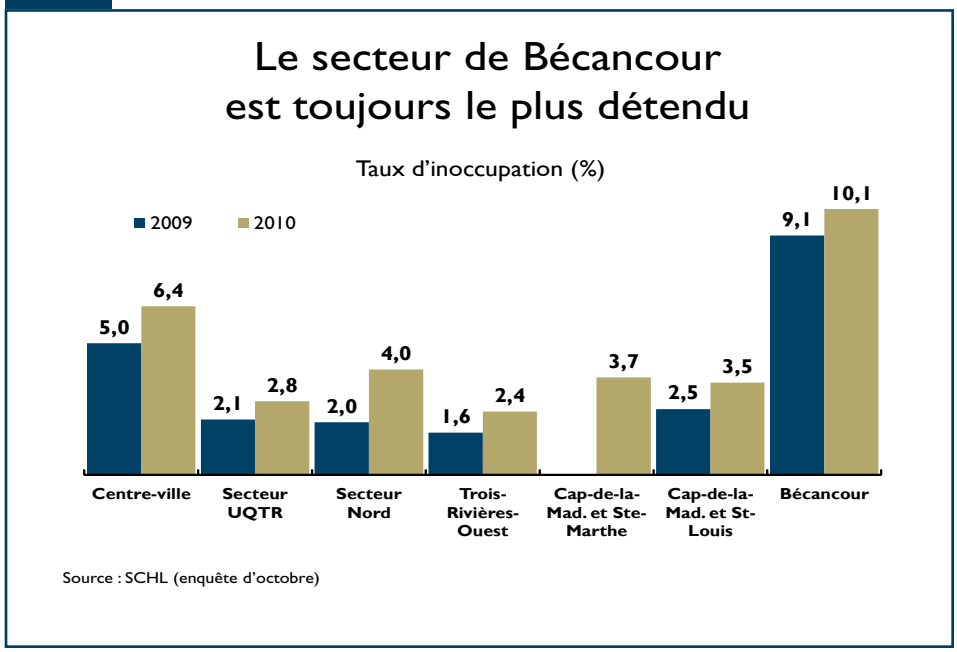
Le Centre-ville et Bécancour affichent toujours les taux d'inoccupation les plus élevés

En octobre 2010, une détente a été notée dans plusieurs secteurs de la RMR. À l'image des années précédentes, ce sont les secteurs du centre-ville et de Bécancour qui affichent les proportions de logements inoccupés les plus élevées : 6,4 % et 10,1 %, respectivement. L'âge avancé du parc de logements dans le centre-ville explique le résultat dans ce secteur. En effet, plusieurs logements de cette zone n'ont pas fait l'objet des rénovations nécessaires, au fil des ans, pour être maintenus selon les besoins et le goût du jour. Malgré le fait que les loyers commandés dans cette zone sont très bas (les plus bas de la RMR), les locataires préfèrent habiter des logements plus récents, qui se situent bien souvent dans d'autres zones de la RMR. Dès que le marché se détend, ce qui rend plus facile la recherche d'un logement, les locataires quittent ces logements pour d'autres. Pour sa part, le secteur de Bécancour, en raison de sa situation géographique plus éloignée, attire moins les locataires. Le fait que les services soient moins nombreux et moins accessibles sur la rive Sud du fleuve explique la proportion plus élevée de logements vacants dans ce secteur.

Hausse du taux d'inoccupation pour presque toutes les tailles d'appartements

À l'exception des studios et des logements d'une chambre, pour lesquels le taux d'inoccupation est demeuré stable entre 2009 et 2010, toutes les tailles d'appartements ont vu leur proportion de logements inoccupés augmenter. Malgré ces

Figure 3



hausses, les logements de plus grande taille affichent toujours les taux d'inoccupation les plus faibles. Ainsi, les appartements de deux chambres et de trois chambres et plus, qui offrent une certaine polyvalence, sont recherchés par les locataires (taux d'inoccupation de 3,1 % et de 3,7 %, respectivement). D'abord par les familles, dont le besoin d'espace est essentiel, mais également par les plus jeunes qui, grâce à la colocation, trouvent un moyen simple d'abaisser leur facture de loyer mensuel. D'ailleurs, les logements de deux chambres, qui affichent le taux d'inoccupation le plus faible, composent près de la moitié du parc de logements, un indicateur de la demande d'appartements de ces tailles au fil des ans.

Pour leur part, les studios et les appartements d'une chambre affichent des taux d'inoccupation plus élevés (7,3 % et 5,3 %, respectivement). Bien qu'ils commandent des loyers plus bas, ces logements attirent moins les locataires actuels, en raison de leur taille plus petite. Ceci est particulièrement vrai pour les studios, catégorie dans laquelle 45 logements, sur un total de seulement 613 unités, étaient vacants cet automne.

Les logements plus vieux trouvent preneurs plus difficilement

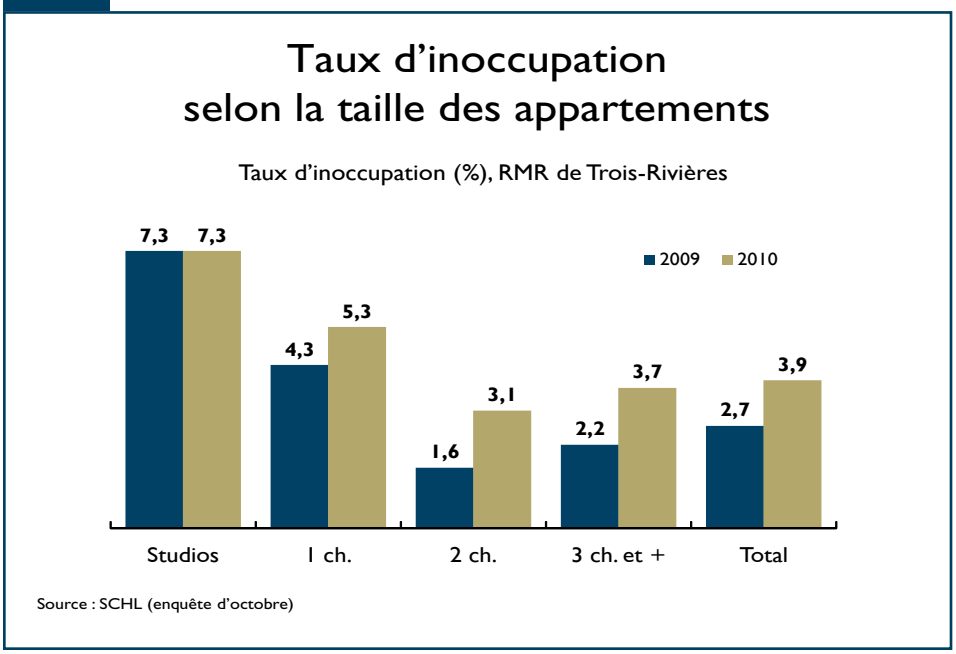
L'analyse des taux d'inoccupation des appartements selon leur année de construction permet de dégager une tendance claire : les locataires se tournent vers les logements plus récents. En effet, ce sont les logements les plus vieux (construits avant 1960) qui affichent le taux d'inoccupation le plus élevé (6,5 %). Ces logements, qui nécessitent souvent des travaux de rénovation, sont moins attirants pour les locataires. La proportion de logements vacants diminue pour les logements plus récents. Ainsi, dans le cas des appartements dont l'année de construction se situe entre 1990 et 1999, le taux d'inoccupation chute pour s'établir à seulement 1,5 %. Toutefois, la nouveauté se paye habituellement plus cher, ce qui peut finir par dissuader certains locataires: pour les logements les plus récents, c'est-à-dire ceux construits depuis l'année 2000, on constate que la proportion d'unités inoccupées remonte et atteint 2,7 %. Ce fait s'explique par la prime à payer pour habiter ces logements plus récents, qui est la plus importante. En effet, les locataires souhaitant habiter ces appartements doivent débourser en moyenne 121 $ de plus que s'ils habitaient un logement construit au courant de la décennie précédente (comparativement à seulement 67 $ pour habiter un appartement construit entre 1990 et 1999 par rapport à ceux construits entre 1975 et 1989).

Hausse du taux de disponibilité

À l'image du taux d'inoccupation, le taux de disponibilité a progressé cet automne dans la RMR de Trois-Rivières, pour s'établir à 4,3 %, comparativement à 3,0 % un an plus tôt. Cet indicateur nous permet d'obtenir une idée plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés, puisqu'il tient compte non seulement des logements vacants, mais également de ceux dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail.

Les taux de disponibilité oscillent entre 2,8 % et 4,6 % dans tous les secteurs de la RMR, à l'exception de ceux de Bécancour et du centre-ville. Comme pour les taux d'inoccupation, ces deux secteurs se démarquent en affichant des taux disponibilité beaucoup plus élevés : 10,1 % et 6,8 %, respectivement.

Figure 4

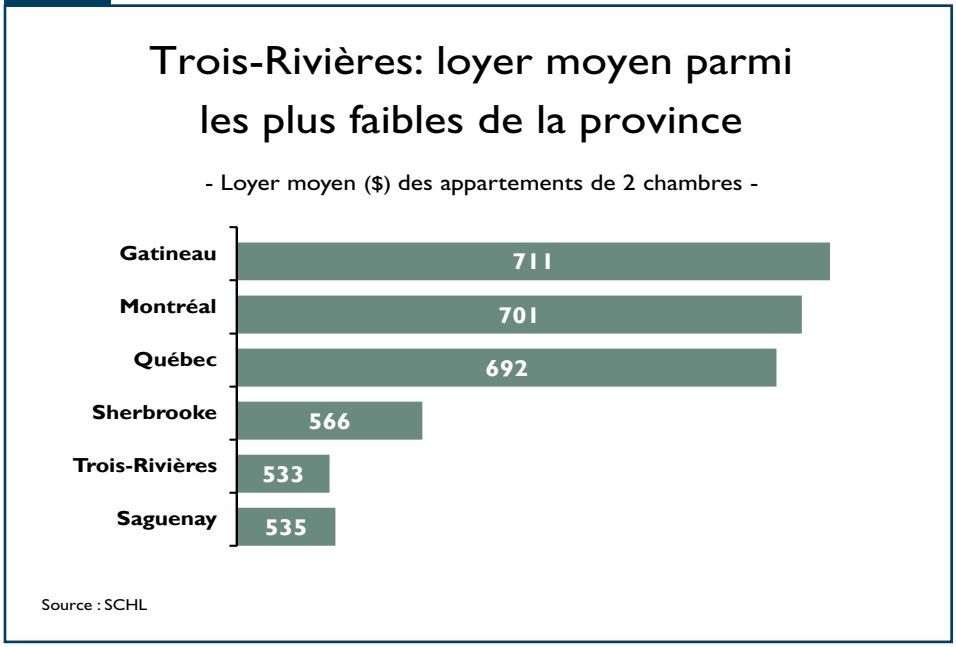


Hausses constantes de loyers

Malgré la détente plus prononcée du marché locatif cet automne, les hausses de loyers sont demeurées stables. Entre octobre 2009 et octobre 2010, la variation estimative du loyer moyen des appartements dans les immeubles existants s'est établie à 2,3 %. Cette variation des loyers dans un échantillon fixe d'immeubles existants, qui a pour but d'éliminer l'effet des immeubles construits ou convertis entre les enquêtes, permet d'obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Cette progression est similaire à celle enregistrée entre octobre 2008 et octobre 2009, qui s'était établie à 2,0 %.

En octobre 2010, le loyer moyen des appartements de deux chambres variait entre 464 $ et 587 $. C'est le secteur du centre-ville, le plus âgé de la RMR, qui enregistrait les niveaux de loyer les plus faibles de la RMR. Comme il a été mentionné précédemment, les logements qui s'y trouvent ont été construits au cours des années 50 et n'ont pas tous été rénovés, ce qui explique le niveau plus bas des loyers à cet endroit. À l'opposé, le secteur Nord est celui où les loyers moyens étaient les plus élevés : il fallait débourser en moyenne 123 $ supplémentaires (par rapport au niveau des loyers dans le secteur du centre-ville) pour y occuper un tel logement. Suit de près le secteur de Trois-Rivières-Ouest, où le loyer moyen s'est établi à 573 $. L'activité a été soutenue au cours des dernières années dans ces secteurs, où de nombreux immeubles locatifs ont été construits. Le niveau plus élevé du loyer des logements neufs a ainsi poussé à la hausse le loyer moyen dans ces secteurs.

Figure 5



En octobre 2010, le loyer moyen des studios s'est établi à 353 $, et celui des appartements d'une chambre à coucher, à 439 $. Pour leur part, les loyers moyens des appartements de plus grande taille ont atteint 533 $ (deux chambres) et 579 $ (trois chambres et plus).

Abordabilité

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, l'indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

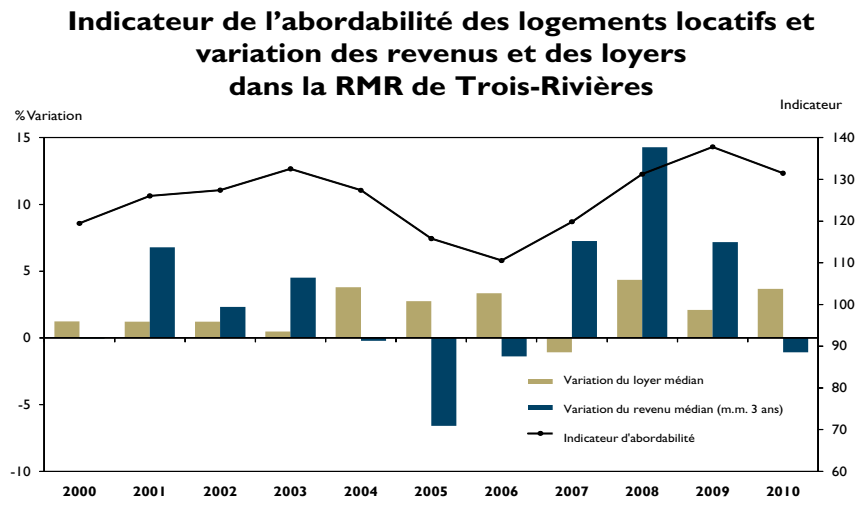
Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, le marché locatif de Trois-Rivières est devenu légèrement moins abordable cette année. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a progressé de 3,7 %

en 2010, alors que le revenu médian des ménages locataires a reculé de 1,1 %. Résultat, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs pour Trois-Rivières se situe à 131 (comparativement à 138 en 2009) – soit au-dessus de la moyenne des 15 dernières années, qui s'établit à 124.

Shawinigan et La Tuque : des taux d'inoccupation plus élevés

Ailleurs en Mauricie, la proportion de logements inoccupés a monté par rapport à l'année dernière. Dans l'agglomération de recensement (AR) de Shawinigan, le taux d'inoccupation a atteint 6,9 % en octobre 2010, comparativement à 5,3 % à pareille date en 2009. Au total, 323 logements étaient vacants (comparativement à 247 en 2009), sur un parc totalisant 4 694 unités. Du côté de La Tuque, le taux d'inoccupation est demeuré stable (10,3 %, comparativement à 10,1 % en 2009).

Figure 6



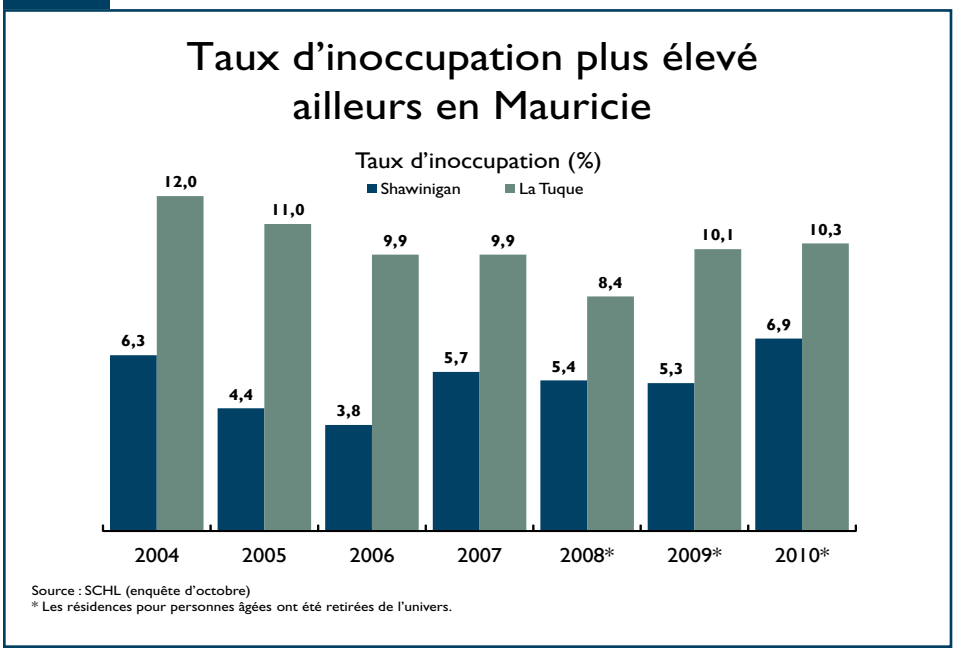
Source : Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR), SCHL

Le marché sera stable en 2011

Même si l'offre de nouveaux logements locatifs sera toujours relativement abondante en 2011, la reprise du marché de l'emploi, combinée à la forte migration, stimulera la demande. Une partie de l'offre sera donc contrebalancée par cette demande additionnelle.

La récente détente du marché engendrera des hausses de loyers moins fortes que par les années passées. En 2011, l'augmentation du loyer moyen avoisinera ainsi le niveau de l'inflation, et le loyer moyen d'un appartement de deux chambres atteindra 540 $.

Figure 7



Source : SCHL (enquête d'octobre)
* Les résidences pour personnes âgées ont été retirées de l'univers.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[5] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

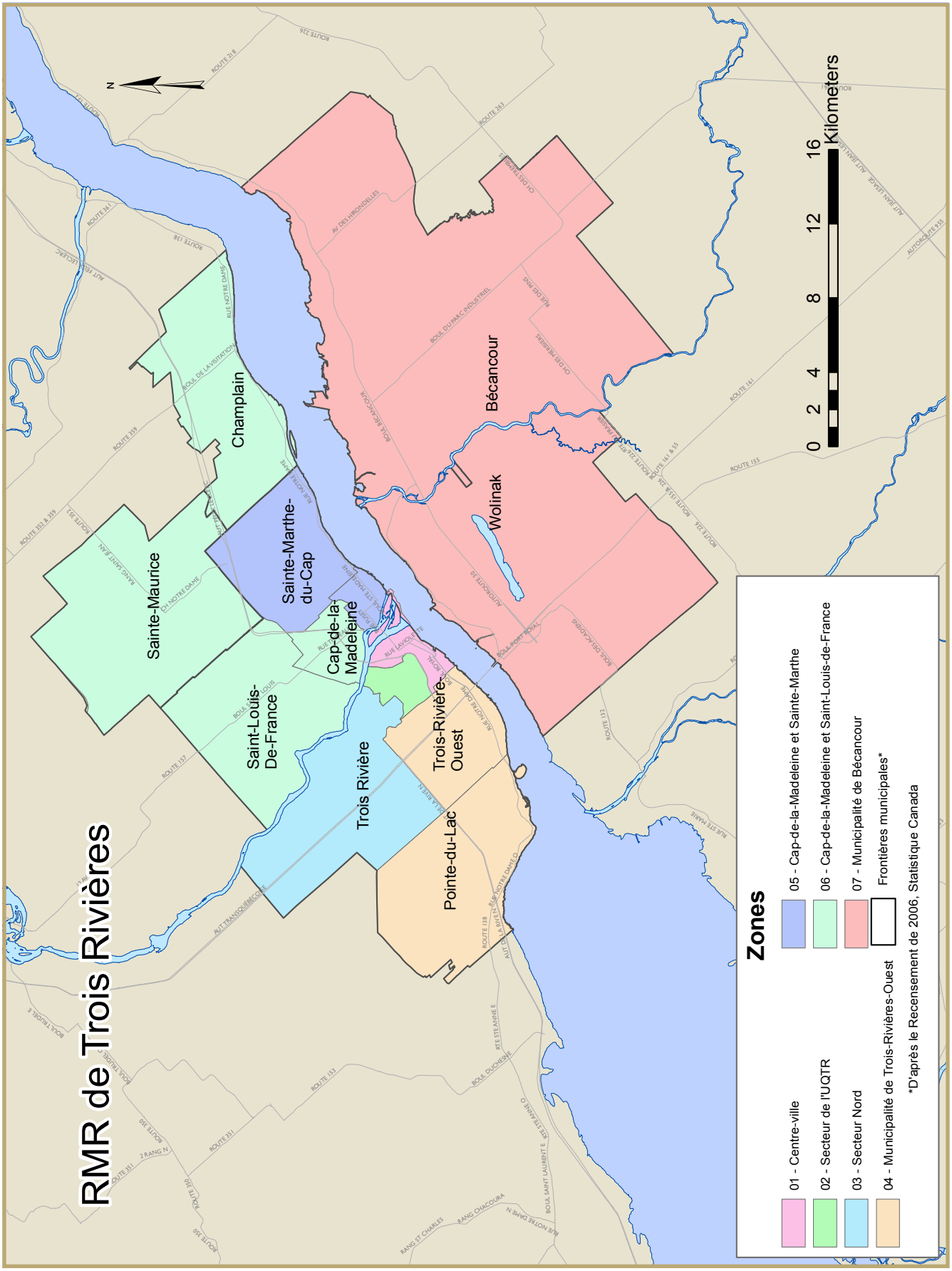
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[5] L es grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

(1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.


RMR de Trois Rivières
Sainte-Maurice
Champlain
Sainte-Marthe-du-Cap
Cap-de-la-Madeleine
Saint-Louis-De-France
Trois Rivière
Trois-Rivière-Ouest
Pointe-du-Lac
Bécancour
Wolinak
0 2 4 8 12 16 Kilometers
Zones
01 - Centre-ville
02 - Secteur de l'UQTR
03 - Secteur Nord
04 - Municipalité de Trois-Rivières-Ouest
05 - Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe
06 - Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France
07 - Municipalité de Bécancour
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE TROIS-RIVIÈRES	
Zone 1	**Centre-ville de Trois-Rivières**
Zone 2	**Secteur de l'UQTR**
Zone 3	**Secteur Nord de Trois-Rivières**
Zones 1-3	**Ville de Trois-Rivières**
Zone 4	**Municipalité de Trois-Rivières-Ouest**
Zone 5	**Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe**
Zone 6	**Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France**
Zone 5-6	**Cap-de-la-Madeleine**
Zone 7	**Municipalité de Bécancour**
Zones 1-7	**RMR de Trois-Rivières**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Centre-ville	**	5,2 d	5,4 d	8,7 c	3,0 d	5,5 d	**	**	5,0 c	6,4 c
Secteur UQTR	**	4,0 d	2,4 b	2,9 b	1,4 a	2,7 c	1,2 a	2,2 b	2,1 b	2,8 a
Secteur Nord	0,0 c	**	4,5 c	5,2 b	1,3 a	2,1 c	0,8 d	5,4 c	2,0 a	4,0 b
Anc. ville de Trois-Rivières	**	5,3 c	4,1 b	5,7 b	1,9 b	3,5 c	2,7 c	4,4 c	3,1 b	4,5 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	3,1 d	2,8 c	**	1,7 c	0,2 b	3,8 d	1,6 c	2,4 c
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	0,0 d	**	**	**	0,7 b	2,1 c	0,0 c	**	**	3,7 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	4,9 d	3,2 d	**	4,8 d	2,1 c	1,5 c	2,5 c	3,5 c
Cap-de-la-Madeleine	3,7 d	**	4,5 d	4,5 d	1,2 a	3,5 c	1,7 c	1,8 c	2,1 c	3,6 b
Bécancour	36,0 a	**	15,4 d	17,2 d	2,3 b	4,7 d	16,8 a	14,4 d	9,1 a	10,1 c
Trois-Rivières (RMR)	**7,3 c**	**7,3 c**	**4,3 b**	**5,3 b**	**1,6 b**	**3,1 b**	**2,2 b**	**3,7 c**	**2,7 a**	**3,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Centre-ville	344 a	346 a	392 a	406 a	456 a	464 a	519 b	522 a	437 a	448 a
Secteur UQTR	358 a	359 a	459 a	471 a	532 a	551 a	648 a	657 a	513 a	525 a
Secteur Nord	331 a	350 a	455 a	462 a	566 a	587 a	572 a	590 a	532 a	551 a
Anc. ville de Trois-Rivières	349 a	353 a	434 a	445 a	518 a	533 a	580 a	589 a	494 a	508 a
Trois-Rivières-Ouest	378 c	397 b	431 a	440 a	560 a	573 a	589 a	598 a	538 a	553 a
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	323 b	343 b	413 a	421 a	477 a	487 a	490 b	513 c	456 a	472 a
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	339 a	343 a	412 a	434 a	503 a	503 a	531 a	569 a	490 a	508 a
Cap-de-la-Madeleine	332 a	343 a	412 a	428 a	491 a	495 a	523 a	554 a	476 a	493 a
Bécancour	291 a	**	371 a	397 a	525 a	541 a	522 a	556 b	488 a	512 a
Trois-Rivières (RMR)	**347 a**	**353 a**	**426 a**	**439 a**	**520 a**	**533 a**	**564 a**	**579 a**	**498 a**	**513 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Centre-ville	10 d	196	83 c	954	68 d	1 225	**	455	181 c	2 830
Secteur UQTR	9 d	228	24 b	854	27 c	1 005	10 b	438	70 a	2 525
Secteur Nord	**	71	35 b	676	25 c	1 224	43 c	794	110 b	2 764
Anc. ville de Trois-Rivières	26 c	495	142 b	2 484	120 c	3 455	73 c	1 686	361 b	8 120
Trois-Rivières-Ouest	**	19	18 c	642	34 c	2 016	30 d	782	82 c	3 459
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	47	**	461	23 c	1 085	**	344	71 c	1 937
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	40	18 d	553	60 d	1 270	14 c	875	95 c	2 738
Cap-de-la-Madeleine	**	87	46 d	1 014	83 c	2 355	22 c	1 219	166 b	4 675
Bécancour	**	**	19 d	108	12 d	253	13 d	91	47 c	463
Trois-Rivières (RMR)	**45 c**	**610**	**224 b**	**4 248**	**249 b**	**8 079**	**138 c**	**3 779**	**657 a**	**16 716**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Centre-ville	**	5,2 d	5,4 d	9,3 c	3,5 d	5,9 d	**	**	5,4 c	6,8 c
Secteur UQTR	**	4,0 d	2,5 b	3,3 c	1,5 c	2,9 c	1,2 a	2,6 b	2,3 b	3,1 b
Secteur Nord	0,0 c	**	4,5 c	5,2 b	1,9 b	2,1 c	1,1 a	5,4 c	2,3 a	4,0 b
Anc. ville de Trois-Rivières	**	5,3 c	4,2 b	6,1 b	2,3 b	3,7 c	3,1 d	4,5 c	3,4 b	4,7 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	3,1 d	4,8 d	**	1,8 c	0,2 b	3,8 d	1,7 c	2,8 c
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	0,0 d	**	**	**	1,6 c	2,6 c	0,0 c	4,8 d	2,2 c	4,6 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	**	4,5 d	2,4 c	4,8 d	2,1 c	2,0 c	3,3 c	3,9 c
Cap-de-la-Madeleine	5,1 d	**	5,4 d	5,6 d	2,0 c	3,8 c	1,7 c	2,8 c	2,8 b	4,2 b
Bécancour	36,0 a	**	16,7 d	17,2 d	2,3 b	4,7 d	19,1 a	14,4 d	9,9 a	10,1 c
Trois-Rivières (RMR)	**7,5 c**	**7,6 c**	**4,6 b**	**6,1 b**	**2,1 b**	**3,2 b**	**2,5 b**	**4,1 c**	**3,0 b**	**4,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivieres

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Centre-ville	++	++	**	3,9 d	3,3 d	3,9 d	**	**	3,2 d	3,5 d
Secteur UQTR	++	3,5 d	4,2 d	**	2,0 c	1,6 c	1,5 a	1,8 c	2,6 c	1,5 c
Secteur Nord	**	2,4 c	2,5 a	++	++	**	1,9 c	2,3 c	1,7 b	1,8 c
Anc. ville de Trois-Rivières	++	2,5 c	3,6 c	1,8 c	2,0 c	2,2 c	1,7 b	2,3 c	2,5 b	2,3 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	2,7 c	++	2,4 c	++	++	++	1,6 c	++
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	++	2,8 c	++	3,4 d	1,5 c	++	**	2,5 c	2,2 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	2,7 c	2,5 c	**	++	4,7 d	2,2 c	**	1,0 d	4,5 d
Cap-de-la-Madeleine	**	++	2,7 c	2,6 c	2,2 c	3,2 d	**	3,6 d	1,6 c	3,6 d
Bécancour	**	**	**	4,5 d	++	**	3,9 d	**	1,3 d	6,3 c
Trois-Rivières (RMR)	**++**	**2,4 c**	**3,3 c**	**1,8 c**	**2,1 b**	**2,2 b**	**1,4 a**	**2,5 b**	**2,1 b**	**2,4 b**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Trois-Rivières (RMR)										
Avant 1960	**	**	5,3 d	**	2,7 c	**	**	5,0 d	4,4 c	6,5 c
1960 à 1974	3,1 d	**	5,2 d	4,8 b	1,4 a	3,6 d	1,9 c	3,3 c	2,8 b	4,3 b
1975 à 1989	**	5,3 c	4,5 b	4,7 c	1,5 c	2,9 b	1,3 a	3,8 c	2,5 b	3,6 b
1990 à 1999	**	**	**	**	0,2 b	**	0,0 c	**	0,4 b	1,5 c
2000 ou après	**	**	0,3 b	**	2,0 c	1,2 a	**	4,5 d	2,0 c	2,7 c
Tous les immeubles	7,3 c	7,3 c	4,3 b	5,3 b	1,6 b	3,1 b	2,2 b	3,7 c	2,7 a	3,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Trois-Rivières (RMR)										
Avant 1960	332 a	336 a	368 a	386 a	428 a	436 a	499 b	511 b	418 a	429 a
1960 à 1974	345 a	358 a	416 a	434 a	486 a	504 a	556 a	573 a	473 a	487 a
1975 à 1989	355 a	359 a	438 a	448 a	496 a	499 a	553 a	561 a	488 a	497 a
1990 à 1999	**	**	456 a	450 a	562 a	575 a	596 a	590 a	544 a	551 a
2000 ou après	**	**	530 a	547 a	688 a	687 a	756 a	746 a	669 a	676 a
Tous les immeubles	347 a	353 a	426 a	439 a	520 a	533 a	564 a	579 a	498 a	513 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2{,}5$), b - Très bon ($2{,}5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7{,}5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7{,}5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Trois-Rivières (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	3,5 d	**	1,6 c	2,8 c	0,9 d	**	2,0 c	3,6 c
6 à 19 unités	**	9,1 c	4,6 c	5,1 b	1,7 c	3,5 c	2,7 c	4,2 c	3,0 a	4,3 b
20 à 49 unités	5,7 c	3,7 c	4,9 a	4,5 a	1,6 a	2,3 a	2,1 a	4,4 a	3,1 a	3,5 a
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	7,3 c	7,3 c	4,3 b	5,3 b	1,6 b	3,1 b	2,2 b	3,7 c	2,7 a	3,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivieres

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Trois-Rivières (RMR)										
3 à 5 unités	321 a	332 a	386 a	398 a	559 a	573 a	554 a	593 a	518 a	541 a
6 à 19 unités	334 a	342 a	415 a	431 a	488 a	498 a	545 a	555 a	477 a	491 a
20 à 49 unités	359 a	355 a	470 a	471 a	541 a	556 a	630 a	640 a	516 a	524 a
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	347 a	353 a	426 a	439 a	520 a	533 a	564 a	579 a	498 a	513 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2{,}5$), b - Très bon ($2{,}5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7{,}5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7{,}5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Trois-Rivieres

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Centre-ville	3,7 d	**	6,0 c	6,7 c	6,5 a	1,7 b	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Secteur UQTR	0,0 c	**	2,6 c	1,9 c	2,5 a	3,8 b	**	**	**	**
Secteur Nord	2,8 c	**	0,8 a	4,7 c	3,3 a	5,2 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Anc. ville de Trois-Rivières	3,1 d	5,1 d	3,2 c	4,5 b	3,4 a	4,2 a	**	**	**	**
Trois-Rivières-Ouest	**	**	**	3,2 d	1,9 a	0,8 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	0,6 b	**	**	3,2 d	0,7 a	2,1 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	1,4 d	2,7 c	4,1 c	4,7 b	1,5 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Madeleine	0,7 b	3,4 d	2,6 c	3,8 c	2,6 a	1,8 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Bécancour	0,8 a	2,4 c	13,0 a	14,8 c	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Trois-Rivières (RMR)	**2,0 c**	**3,6 c**	**3,0 a**	**4,3 b**	**3,1 a**	**3,5 a**	**	**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Trois-Rivieres

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Trois-Rivières (RMR)										
Moins de 300 $	**	**	0,0 d	**	**	**	**	a.l.e.	**	**
300 à 399 $	**	5,5 c	6,0 d	6,3 c	3,4 d	**	0,0 d	**	5,7 c	6,7 c
400 à 499 $	6,9 b	1,6 a	4,3 b	5,5 c	1,5 c	4,1 c	4,0 d	3,5 d	2,8 a	4,5 b
500 à 599 $	**	a.l.e.	0,2 a	3,0 d	1,7 c	3,1 c	1,8 c	3,5 d	1,5 c	3,2 c
600 à 699 $	a.l.e.	a.l.e.	2,6 a	3,9 c	1,0 a	2,1 c	1,7 c	**	1,4 a	3,8 c
700 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,1 d	1,3 d	3,0 c	2,3 c	1,7 c
Toutes les fourchettes	7,3 c	7,3 c	4,3 b	5,3 b	1,6 b	3,1 b	2,2 b	3,7 c	2,7 a	3,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. 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 des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

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

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme 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.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées 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 comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte 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.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

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 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 www.schl.ca/marchedelhabitation

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

©2010 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 communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

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
- 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 la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

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

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou 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!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64465_2010_A01