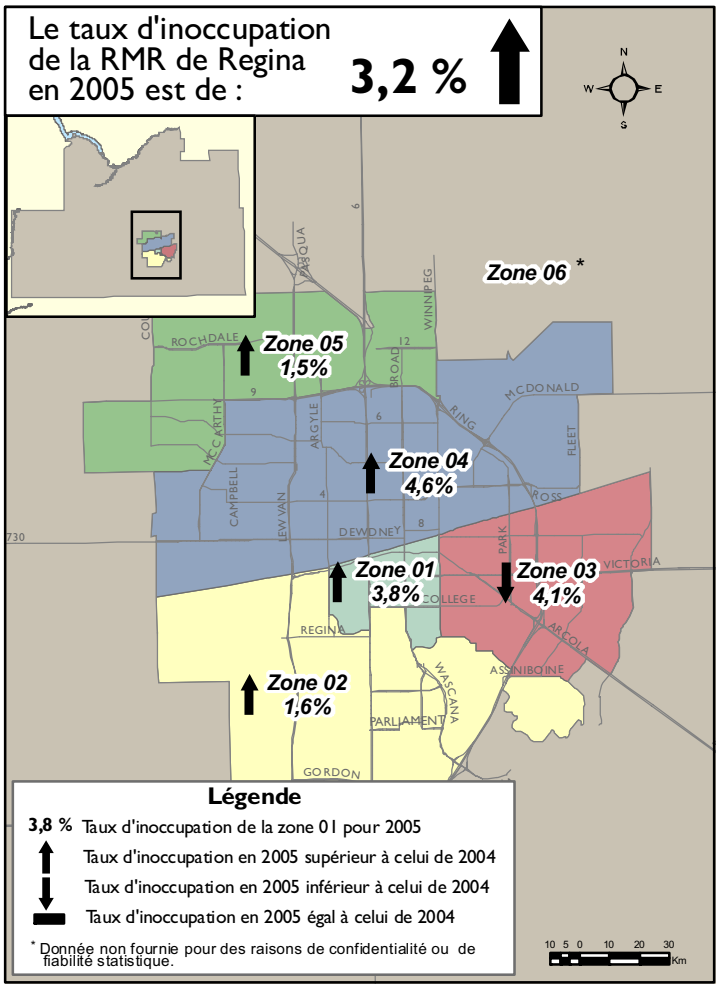
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE REGINA
OCTOBRE 2005

Regina : plus haut taux d'inoccupation moyen depuis 1994

- Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs, le taux d'inoccupation moyen a atteint 3,2 % à Regina et dans les environs, ce qui correspond à une hausse de 0,5 point de pourcentage en regard de 2004. Il faut remonter à 1994 pour observer un taux aussi haut dans la capitale.
- Le taux d'inoccupation moyen le plus bas (1,5 %) a été signalé dans la zone d'enquête 5, c'est-à-dire le Nord-Ouest de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina. Le plus haut a quant à lui été enregistré dans le secteur Centre-Nord.
- Dans la capitale, les loyers moyens des appartements de une chambre et de deux chambres sont demeurés sensiblement les mêmes que ceux d'octobre 2004. Des hausses ont toutefois été relevées pour les logements de deux chambres situés au centre-ville et dans la zone Nord-Ouest.



SOMMAIRE

RÉSULTATS DE 'ENQUÊTE

2 Regina : plus haut taux d'inoccupation moyen en onze ans
3 Demande d'appartements élevée dans le secteur Nord-Ouest de Regina
3 Légères hausses du loyer moyen en 2005
3 Loyers moyens les plus bas enregistrés au centre-ville et dans la zone Est de Regina
3 Mesures incitatives populaires auprès des propriétaires

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

3 Le taux d'inoccupation moyen descendra à 3 % en 2006
3 Une bonne nouvelle pour les propriétaires : l'emploi progresse chez les 15 à 24 ans
3 Modeste hausse en 2006 des taux hypothécaires affichés
3 Légère augmentation du loyer moyen global en 2006
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

Canada

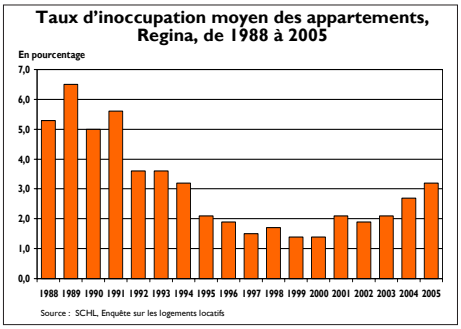
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Regina : plus haut taux d'inoccupation moyen en onze ans

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée tous les ans par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs a atteint 3,2 % à Regina et dans les environs, ce qui correspond à une hausse de 0,5 point de pourcentage en regard de 2004.

Il faut remonter à 1994 pour observer un taux aussi haut dans la capitale. Le marché locatif mettait alors fin à une longue période de forte inoccupation. Regina se situe aujourd'hui environ au milieu du classement des régions métropolitaines de recensement (RMR) pour ce qui est de l'inoccupation des logements locatifs, mais son taux est plus élevé que la moyenne nationale (2,7 %).

Dans la plupart des zones de l'Enquête sur les logements locatifs, les taux d'inoccupation moyens, à l'instar du taux global, présentent des variations relativement faibles. Toutefois, dans la zone Sud-Ouest, le taux d'inoccupation moyen s'est accru de près de un point de pourcentage.



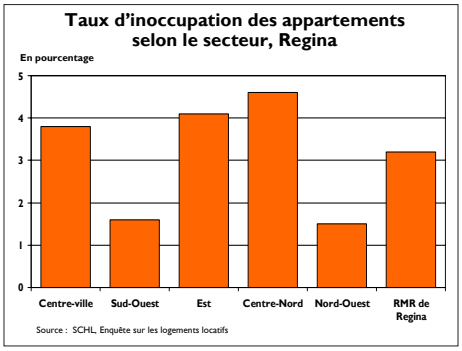
Demande d'appartements élevée dans le secteur Nord-Ouest de Regina

Le taux d'inoccupation moyen le plus bas, 1,5 %, a été enregistré dans la zone 5 de l'Enquête sur les logements locatifs, à savoir le secteur Nord-Ouest. La zone Sud-Ouest a également un taux moyen relativement faible (1,6 %). Les immeubles d'appartements locatifs situés dans ces deux zones sont assez neufs et en bon état, ce qui suscite l'intérêt des locataires.

Le taux d'inoccupation moyen le plus élevé a été observé dans le Centre-Nord de Regina. Selon les données du Recensement de Statistique Canada, la proportion de jeunes est forte dans cette zone. Une recherche menée par cet organisme en collaboration avec la SCHL montre que les jeunes sont généralement très mobiles, et une grande mobilité se traduit habituellement par de hauts taux d'inoccupation des appartements.

Un taux d'inoccupation moyen élevé a également été relevé dans la zone 3, l'Est de Regina. Il est toutefois demeuré sensiblement le même qu'en 2004. Les appartements se trouvant dans les différents quartiers de cette zone hébergent les nombreuses personnes fréquentant l'Université de Regina, où vient d'être achevée une nouvelle résidence pour étudiants. Avec cet ajout au parc locatif, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a augmenté.

Au cours des trois dernières années, beaucoup de copropriétés en rangée abordables ont été construites à Regina. Ces logements ont pu intéresser des locataires accédant à la propriété. Il est aussi possible que des investisseurs en aient achetés pour les donner en location. Ces nouveaux logements sont venus grossir l'offre et ont attiré des ménages qui louaient déjà dans un ensemble existant, d'où une progression du taux d'inoccupation.



L'Enquête sur les logements locatifs de 2005 a permis de recueillir des données sur la disponibilité des appartements sur le marché locatif. 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. Selon les renseignements fournis, le taux de disponibilité réel s'élève à 4,9 %, soit un niveau supérieur de près de deux point de pourcentage au taux d'inoccupation moyen et de 0,5 point de pourcentage plus élevé que le taux disponibilité moyen enregistré en octobre 2004. Dans la zone 3, l'Est de Regina, le taux de disponibilité s'est fixé à 6,1 %, ou à 2,0 points de pourcentage de plus que le taux d'inoccupation moyen.

Légères hausses du loyer moyen en 2005

Les loyers ont été majorés dans certaines zones. Il s'agit généralement de très petites augmentations, mais des diminutions du loyer moyen ont également été observées dans certains cas. Ces faits donnent à penser que la plupart des propriétaires-bailleurs souhaitaient davantage garder leurs locataires que recouvrer la montée des coûts.

Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de une chambre dans la capitale a peu évolué en regard de 2004. Si l'on considère les différentes zones, on constate que la progression la plus forte pour ce type de logements a été enregistrée dans le Nord-Ouest de Regina; le loyer y a en effet été majoré de 14 $ par mois et a atteint 571 $. Dans le Sud-Ouest, le loyer moyen s'est accru de 9 $ et s'est élevé à 549 $. Le centre-ville et les zones Est et Centre-Nord ont accusé des baisses du loyer mensuel des appartements de une chambre. Les diminutions étaient minimes : elles étaient comprises dans une fourchette allant de un dollar à neufs dollars par mois.

Dans le cas des logements de deux chambres, le loyer mensuel moyen a peu varié à Regina, passant de 602 $, en octobre 2004, à 607 $, un an plus tard. Des hausses ont été relevées au centre-ville (19 $) et dans le Nord-Ouest (16 $).

Loyers moyens les plus bas enregistrés au centre-ville et dans la zone Est de Regina

Le loyer le plus élevé pour les logements de une chambre, 571 $ par mois, a été observé dans le secteur Nord-Ouest. Ce coût relativement haut est attribuable à l'importante proportion de logements neufs (construits en 1980 ou après) qui s'y trouvent et au fait que les logements récents sont souvent en meilleur état et, par conséquent, se louent plus cher.

C'est dans la zone Est et au centre-ville que les loyers moyens des appartements de une chambre sont les plus bas. L'Est de Regina compte un nombre relativement

restreint de logements de cette catégorie, et ceux-ci doivent être concurrentiels avec les logements à loyer modique offerts sur le campus de l'Université de Regina. Le centre-ville englobe le plus grand nombre d'ensembles d'habitations construits en 1969 ou auparavant, et qui nécessitent donc des frais d'entretien et d'exploitation relativement élevés. Le revenu des ménages qui y vivent est faible; il est difficile pour les propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers suffisants permettant de maintenir les logements en bon état, vu les coûts croissants. Par conséquent, la détérioration des propriétés peut contribuer au cycle des hausses du taux d'inoccupation et des baisses du revenu brut.

Dans la classe des appartements deux chambres, le loyer moyen le plus cher a été enregistré au centre-ville. Bon nombre de ces appartements se retrouvent dans des tours en béton, qui sont souvent de construction récente et en bon état. Ces caractéristiques contribuent à attirer les locataires et permettent aux propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers relativement élevés, ce qui a porté le loyer moyen du secteur à la tranche supérieure de la fourchette des loyers.

Mesures incitatives populaires auprès des propriétaires

Les réponses aux questions supplémentaires posées aux propriétaires et gestionnaires immobiliers de Regina révèlent que, pour 16 % des immeubles visés par l'Enquête, une forme ou une autre de mesures incitatives est offerte afin d'attirer des locataires ou de garder les locataires actuels. Ce pourcentage est deux fois plus élevé que celui obtenu en 2004. Les mesures les plus populaires sont les réductions de loyer. C'est dans la zone Nord-Ouest que les propriétaires s'en servent le plus : près de 46 % des immeubles locatifs sont concernés par de telles mesures.

Le fort pourcentage de logements faisant l'objet d'une diminution de loyer est la preuve que la concurrence est vive sur le marché locatif. Les propriétaires sont en effet prêts à assumer une baisse de revenu afin de garder leurs locataires. On s'attend à ce qu'il y ait moins de mesures incitatives en 2006 en raison du repli du taux d'inoccupation moyen.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation moyen descendra à 3 % en 2006

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen descendra à 3 % dans la ville de Regina en octobre 2006, car la reprise de l'emploi et l'immigration soutiendront la demande sur le marché locatif. En raison de la hausse des prix des habitations neuves et existantes, certains ménages locataires reporteront à plus tard l'achat d'un logement ou abandonneront carrément cette idée, ce qui contribuera également à alimenter la demande de logements locatifs.

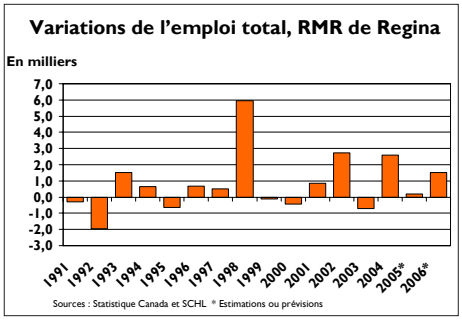
La croissance de l'emploi, parce qu'elle attire des migrants, favorise la formation de ménages. De façon générale, les immigrants optent pour le marché locatif à leur arrivée dans la région. Le nombre de personnes occupées a fortement progressé en 2004 et devrait peu augmenter en 2005. On s'attend à un modeste gain de 1 500 personnes occupées en 2006. À Regina, le secteur de la production de biens a empêché l'emploi total de chuter en 2005 en neutralisant les pertes subies dans le secteur des services.

Sur le marché du travail, des augmentations minimes ont été relevées dans les services publics et la fabrication. Cette croissance est essentiellement attribuable à la fabrication d'aliments et de produits pétroliers.

Une bonne nouvelle pour les propriétaires : l'emploi progresse chez les 15 à 24 ans

Globalement, l'augmentation de l'emploi a été faible. Toutefois, des hausses importantes ont été enregistrées chez les 15 à 24 ans. On retrouve normalement dans ce groupe d'âge davantage de locataires que de propriétaires. De surcroît, l'emploi à temps partiel a affiché de modestes gains, tandis que l'emploi à temps plein a accusé des pertes. Et, de façon générale, les employés à temps partiel sont locataires. Ces deux facteurs ont réussi à compenser en partie la faiblesse de la demande sur le marché locatif.

Bien que l'emploi se développe dans beaucoup de secteurs importants, le revenu est en baisse. La rémunération hebdomadaire moyenne estimative a suivi une tendance descendante toute l'année, et elle accuse actuellement un recul de 1,8 %. Elle a diminué dans les secteurs de la fabrication d'aliments et de la fabrication de produits métalliques, alors qu'elle a augmenté dans la fabrication de machines et dans les services professionnels, scientifiques et techniques. Le revenu devrait s'engager sur une pente ascendante au début de 2006, à mesure que l'emploi se raffermira et que le taux de chômage fléchira.



Modeste hausse en 2006 des taux hypothécaires affichés

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période. En raison de la légère majoration des taux hypothécaires, conjuguée à la montée du prix des habitations neuves et existantes, certains locataires n'accéderont pas à la propriété, ce qui soutiendra la demande de logements locatifs.

Les taux hypothécaires relativement bas seront une bénédiction pour les propriétaires-bailleurs car ils leur permettront de restructurer leurs ensembles sur le plan financier, d'acheter de nouveaux immeubles et de rénover leurs collectifs d'habitation existants afin d'en améliorer la qualité marchande.

Légère augmentation du loyer moyen global en 2006

Les loyers moyens des appartements de une chambre et de deux chambres continueront d'afficher de modestes hausses, ce qui poursuivra la tendance à long terme. Dans la plupart des quartiers, le loyer moyen des logements de une chambre est en baisse, car c'est dans cette

catégorie que la demande est la plus faible. Cette tendance a été neutralisée en partie par les majorations enregistrées dans les quartiers recherchés que sont les zones Sud-Ouest et Nord-Ouest; en effet, la première est depuis longtemps populaire auprès des aînés tandis que la seconde compte des appartements récents, généralement en bon état. On s'attend donc à ce que ce léger mouvement haussier se maintienne au cours des années à venir.

Dans le cas des appartements deux chambres, les loyers ont de façon générale progressé en 2004, mais l'ampleur de la variation a grandement différé d'une zone à l'autre de la région. Étant donné la robustesse de la demande pour ces appartements de grande superficie et la montée des coûts d'exploitation, les majorations de loyer les plus importantes continueront d'être imposées dans cette catégorie de logements.

APERÇU NATIONAL

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

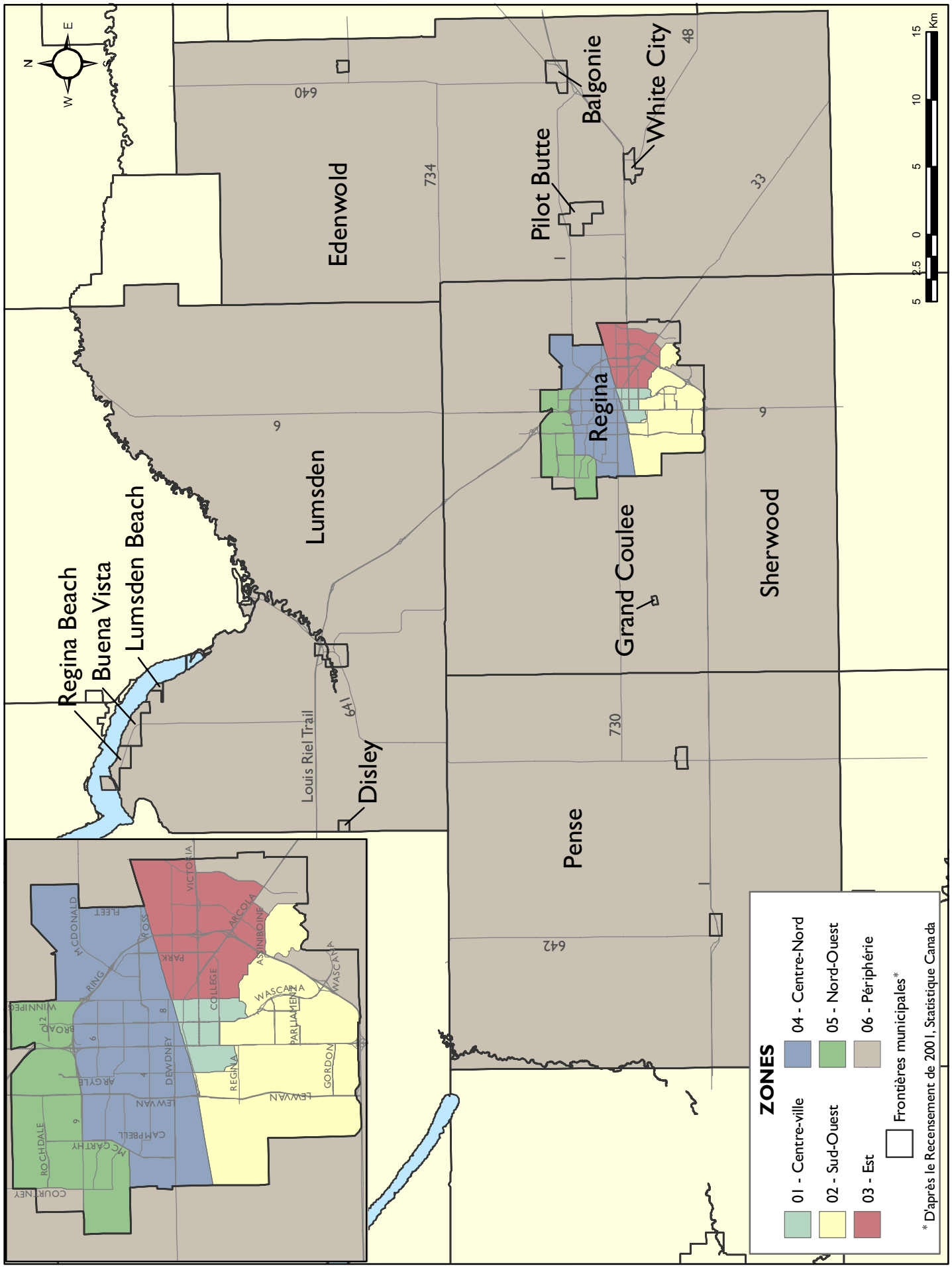
Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

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

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

[1] *Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.*


Edenwold
Lumsden
Pense
Sherwood
Grand Coulee
Regina
Balgonie
White City
Pilot Butte
Regina Beach
Buena Vista
Lumsden Beach
Disley
Louis Riel Trail
640
734
9
641
730
642
48
33
1
N
E
W
Km
15
10
5
0
2.5
5
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest
03 - Est
04 - Centre-Nord
05 - Nord-Est
06 - Périphérie
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
MCDONALD
FLEET
CROSS
VICTORIA
ARCOLA
ASSINIBOINE
PARK
RING
COLLEGE
WASCANA
PARLIAMENT
WINNIPEG
BROAD
ARGYLE
DEWDNEY
REGINA
GORDON
LEWVAN
CAMPBELL
MCGARTHY
ROCHDALE
COURTNEY

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE REGINA	
Zone 1	**Centre-ville** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 007.00, 010.00, 011.00, 012.00, 013.00, 014.00.
Zone 2	**Sud-Ouest** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 001.01, 001.02, 002.01, 002.02, 003.00, 004.00, 005.00, 006.00.
Zone 3	**Est** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 008.01, 008.02, 009.01, 009.02, 015.00, 016.00, 100.08, 100.10, 100.11.
Zone 4	**Centre-Nord** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 017.00, 018.00, 019.00, 020.00, 021.00, 022.01, 022.02, 023.02, 024.00, 025.01, 025.02, 026.00, 027.00.
Zone 5	**Nord-Ouest** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 023.01, 028.01, 028.02, 028.03, 100.01, 100.02, 100.03, 100.04, 100.05, 100.09.
Zones 1-5	**Ville de Regina**
Zone 6	**Périphérie** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 100.07, 101.00, 102.00, 103.00.
Zones 1-6	**RMR de Regina**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

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 ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), 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 locatif*

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

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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	3,9	4,8	3,5	4,4	2,3	2,2	0,0	**	3,2	3,8
Zone 2 - Sud-Ouest	0,9	3,0	0,8	1,8	0,7	1,2	**	**	0,7	1,6
Zone 3 - Est	**	**	2,4	2,9	4,8	4,9	**	**	4,3	4,1
Zone 4 - Centre-Nord	9,4	3,8	6,7	6,1	2,9	3,9	**	**	4,5	4,6
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	1,6	0,6	1,3	1,7	**	**	1,4	1,5
Ville de Regina (zones 1-5)	3,7	4,4	3,1	3,6	2,2	2,7	3,9	0,7	2,8	3,2
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**3,7**	**4,4**	**3,1**	**3,6**	**2,2**	**2,7**	**3,9**	**0,7**	**2,7**	**3,2**

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	344	353	475	474	634	653	746	**
Zone 2 - Sud-Ouest	400	404	540	549	636	637	**	**
Zone 3 - Est	**	**	476	470	577	580	**	**
Zone 4 - Centre-Nord	371	364	485	484	557	560	**	**
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	557	571	624	640	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	361	368	503	505	602	608	711	701
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Regina (RMR)	**361**	**368**	**503**	**505**	**602**	**607**	**711**	**701**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	21	449	83	1 902	18	797	**	**	122	3 179
Zone 2 - Sud-Ouest	6	185	29	1 603	20	1 676	**	**	55	3 495
Zone 3 - Est	**	**	8	277	33	690	**	**	43	1 057
Zone 4 - Centre-Nord	4	101	60	972	67	1 699	**	**	130	2 823
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	2	314	9	529	**	**	13	853
Ville de Regina (zones 1-5)	33	746	182	5 068	147	5 391	1	202	364	11 407
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**33**	**747**	**182**	**5 080**	**147**	**5 402**	**1**	**202**	**364**	**11 431**

** 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

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	4,8	6,7	5,3	5,7	3,8	3,8	0,0	**	4,8	5,3
Zone 2 - Sud-Ouest	3,0	5,6	2,0	4,3	2,3	3,1	**	**	2,1	3,8
Zone 3 - Est	**	**	4,6	5,0	7,0	6,3	**	**	6,4	6,1
Zone 4 - Centre-Nord	12,3	5,8	8,1	7,7	4,4	5,0	**	**	6,0	5,9
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	4,7	2,5	3,8	3,6	**	**	4,1	3,4
Ville de Regina (zones 1-5)	5,3	6,5	4,7	5,4	3,9	4,3	4,3	4,6	4,4	4,9
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**5,3**	**6,5**	**4,7**	**5,4**	**3,9**	**4,3**	**4,3**	**4,6**	**4,4**	**4,9**

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)										
Avant 1940	4,2	2,3	3,6	3,0	0,7	1,6	0,0	**	3,1	2,5
1940 à 1959	**	**	2,9	9,1	3,3	5,4	**	**	3,2	7,7
1960 à 1974	2,3	2,9	2,8	3,2	1,3	1,9	0,0	0,0	2,1	2,6
1975 à 1989	14,2	12,2	3,5	2,6	3,1	3,2	**	**	3,4	3,0
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	3,7	4,4	3,1	3,6	2,2	2,7	3,9	0,7	2,7	3,2

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)								
Avant 1940	296	**	411	411	540	541	**	**
1940 à 1959	**	**	428	436	496	522	**	**
1960 à 1974	393	399	496	488	588	588	690	659
1975 à 1989	**	381	572	582	643	647	**	**
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	361	368	503	505	602	607	711	701

** 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

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	7,5	11,0	3,7	4,2	6,6	0,0	4,8	5,7
6 à 19 unités	4,6	4,4	4,0	3,8	3,0	3,4	**	**	3,5	3,6
20 à 49 unités	3,3	3,4	2,5	2,6	1,3	1,9	0,0	0,0	2,0	2,4
50 à 99 unités	2,5	0,0	2,0	2,0	0,9	0,6	5,6	**	1,7	1,2
100 unités et +	**	**	0,9	6,6	1,5	3,2	**	**	1,4	5,9
Tous les immeubles	3,7	4,4	3,1	3,6	2,2	2,7	3,9	0,7	2,7	3,2

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	404	409	514	518	573	**
6 à 19 unités	376	373	481	485	579	583	**	**
20 à 49 unités	347	355	484	492	601	610	660	683
50 à 99 unités	389	394	562	523	653	661	**	**
100 unités et +	**	**	634	654	755	774	**	**
Tous les immeubles	361	368	503	505	602	607	711	701

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

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	**	**	5,3	4,5	3,2	2,5	1,8	1,3	1,9	7,7
Zone 2 - Sud-Ouest	1,9	1,8	0,9	1,8	0,5	1,3	**	**	**	**
Zone 3 - Est	9,7	11,3	4,1	3,5	2,5	6,6	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4 - Centre-Nord	5,3	6,3	5,0	5,2	3,9	3,8	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	3,2	1,9	0,5	1,6	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Regina (zones 1-5)	4,8	5,7	3,5	3,6	2,1	2,4	1,7	1,2	1,4	5,9
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Regina (RMR)	**4,8**	**5,7**	**3,5**	**3,6**	**2,0**	**2,4**	**1,7**	**1,2**	**1,4**	**5,9**

** 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

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

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)										
Moins de 500 $	3,9	4,4	3,7	4,9	2,7	3,3	**	**	3,6	4,6
500 à 549 $	a.l.e.	**	3,4	4,2	2,9	2,9	**	**	3,2	3,5
550 à 599 $	a.l.e.	**	2,3	1,5	2,5	4,6	**	**	2,5	3,4
600 à 649 $	a.l.e.	a.l.e.	1,2	1,2	2,2	3,0	**	**	1,9	2,4
650 à 699 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	2,9	1,7	**	**	2,7	1,8
700 $ et +	**	**	**	**	0,5	0,6	**	**	1,1	0,9
Toutes les fourchettes	3,7	4,4	3,1	3,6	2,2	2,7	3,9	0,7	2,7	3,2

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	4,6	9,8	4,1	8,5
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0	2,3	0,0	2,2
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,0	3,0	3,1	0,6	2,7	1,1
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	**	**	**	**	2,6	6,3	3,1	3,3	2,8	4,0
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	****	****	**0,0**	**0,0**	**2,6**	**6,1**	**3,1**	**3,3**	**2,8**	**4,0**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	a.l.e.	a.l.u.	a.l.e.	**	**	**	751	761
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	717	717
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	632	634	690	692
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	a.l.e.	a.l.u.	**	**	655	660	712	717
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Regina (RMR)	**a.l.e.**	**a.l.u.**	****	**472**	**652**	**656**	**712**	**717**

** 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

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	17	173	29	342
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3	131	3	135
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3	100	2	331	5	459
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	**	**	**	**	19	304	24	731	43	1 074
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	****	****	**0**	**40**	**19**	**310**	**24**	**731**	**43**	**1 082**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	13,9	s.o.	11,7
Zone 2 - Sud-Ouest	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	3,8	s.o.	3,7
Zone 3 - Est	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	6,0	s.o.	3,3	s.o.	3,7
Zone 4 - Centre-Nord	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 5 - Nord-Ouest	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Ville de Regina (zones 1-5)	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	9,2	s.o.	6,2	s.o.	6,8
Zone 6 - Périphérie	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Regina (RMR)	**s.o.**	****	**s.o.**	**0,0**	**s.o.**	**9,0**	**s.o.**	**6,2**	**s.o.**	**6,7**

** 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

MÉTHODE D'ENQUÊTE

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

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

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'éclairage, 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'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

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 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 pourcentage 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 sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée 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.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Regina, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403 515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@schl-cmhc.gc.ca** .

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

07/12/2005

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.