LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Sherbrooke

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation a atteint 2,4 % dans la RMR de Sherbrooke, en 2007. Malgré la modification de la définition géographique de la RMR, on peut conclure que le marché locatif s'est détendu entre 2006 et 2007.
- Le loyer moyen des appartements a progressé de 3,4 % entre 2006 et 2007.
- Les immeubles récents ont fait les frais du relâchement sur le marché locatif et affichent un taux d'inoccupation d'environ 4 %.
- Le taux d'inoccupation devrait atteindre 2,9 % en 2008, la progression de l'offre étant plus rapide que celle de la demande.

Figure 1

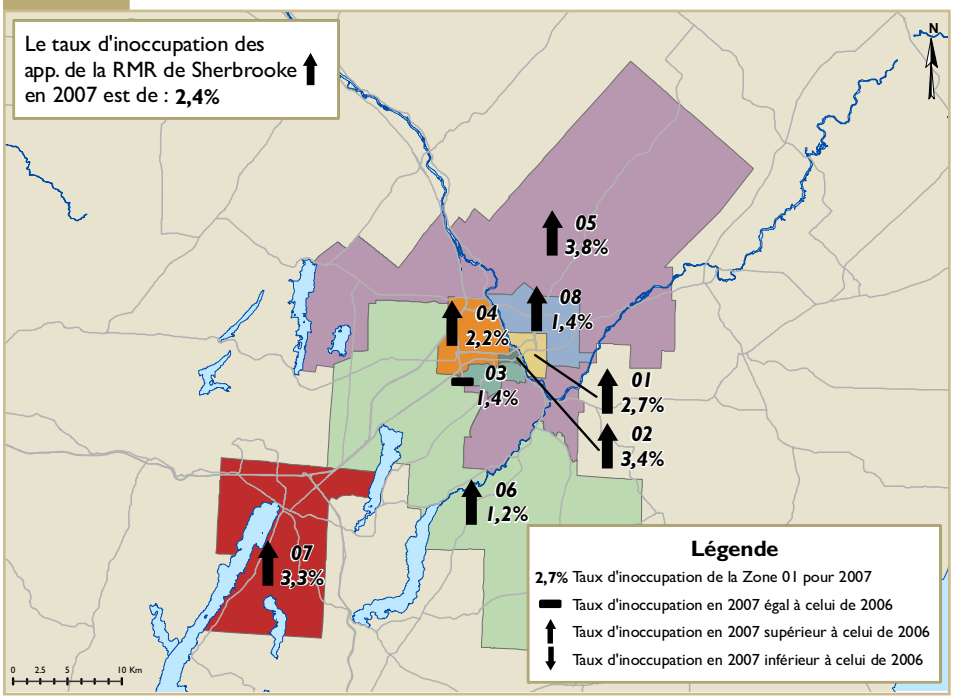


Table des matières

2 Le taux d'inoccupation se redresse
4 Les loyers poursuivent leur progression
4 L'abordabilité des logements locatifs diminue légèrement
5 Le marché locatif demeure aussi tendu que l'an dernier dans le quartier Ouest
5 Les studios affichent encore une fois la plus faible performance locative
6 Une nouvelle hausse du taux d'inoccupation est prévue pour 2008
7 Les mouvements de locataires seront peu importants
8 Le taux d'inoccupation national reste inchangé à 2,6% en octobre 2007.
11 Tableaux statistiques

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 **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	**2,6**	**2,6**

Le taux d'inoccupation se redresse

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre, le taux d'inoccupation a progressé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke entre 2006 et 2007. En effet, la proportion de logements vacants s'élève à 2,4 % cette année contre 1,2 %, l'an dernier. Comme le montre la figure 1, cette augmentation ramène le taux d'inoccupation à son plus haut niveau depuis 2000, année après laquelle le marché locatif est devenu serré.

Il faut cependant mentionner d'entrée de jeu que les résultats obtenus pour 2006 et 2007 sont difficilement comparables, à l'échelle de la RMR, car la définition de celle-ci a été modifiée entre les deux enquêtes. En effet, en 2007, la RMR de Sherbrooke comprenait la ville de Magog, qui en était exclue en 2006. Depuis ce changement, 2 068 appartements se sont ajoutés au stock de logements locatifs de la RMR de Sherbrooke.

On peut cependant affirmer que le marché locatif s'est détendu entre les deux dernières enquêtes, car le taux d'inoccupation est à la hausse ou stable dans toutes les zones de la RMR, y compris Magog. En octobre de cette année, un peu moins de 800 logements étaient inoccupés sur un parc de 32 887 unités situées dans des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus. Cependant, même si la tension s'est relâchée sur le marché, la recherche d'un logement pourrait demeurer difficile pour quelqu'un qui souhaiterait trouver un type de logement précis, à un prix abordable.

Parmi les RMR du Québec, seules celles de Trois-Rivières et de Québec font encore partie des agglomérations où les appartements locatifs inoccupés demeurent très rares. Dans ces centres, le taux d'inoccupation est de 1,5 % et de 1,2 %, respectivement. Dans les RMR de Gatineau (2,9 %), de Montréal (2,9 %) et de Saguenay (2,8 %), le pourcentage de logements inoccupés dépasse légèrement celui observé dans la RMR de Sherbrooke (2,4 %).

Hausse du taux d'inoccupation : une progression rapide de l'offre n'est pas en cause

Les mises en chantier d'unités locatives étant passées de 389 à 743 entre 2005 et 2006, on s'attendait à constater un accroissement du stock de logements locatifs lors de l'enquête de 2007. Cette augmentation devait exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation, mais pas de l'ampleur de celle observée. Selon notre prévision, le taux d'inoccupation devrait demeurer inférieur à 2 %.

La consultation de l'univers de l'enquête en 2006 et en 2007 ne nous permet pas de mesurer l'importance de l'arrivée des nouvelles unités. En effet, quand on examine l'univers des appartements cette année, on note une baisse de 300 unités par rapport à l'an dernier. Bien sûr, cela ne signifie pas qu'il y a moins d'unités locatives que l'an dernier. Par exemple, plusieurs unités ont dû être retirées temporairement de l'enquête, car moins de trois unités étaient à louer sur le marché. Ce genre de situation se produit quand, dans un immeuble de trois logements, une unité est occupée par le propriétaire. Il est

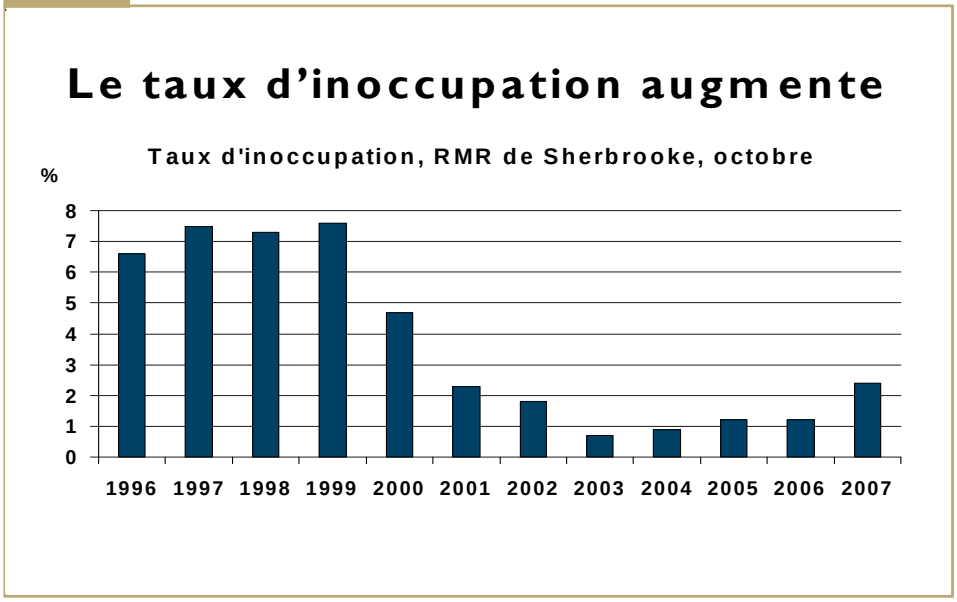
[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

possible que plus de propriétaires habitent maintenant dans leur immeuble de rapport ou bien que plusieurs de ces immeubles n'aient pas fait l'objet de notre enquête depuis longtemps.

Pour ce qui est de l'achèvement des unités locatives entre 2005 et 2007, les résultats de l'enquête n'indiquent pas un accroissement important des unités nouvellement achevées entre l'enquête de 2006 et celle de 2007. Au contraire, on observe même une diminution : 457 unités achevées pour l'enquête de 2006 contre 394, pour l'enquête de 2007. La construction des unités s'est donc avérée plus longue que prévu, et ce n'est que l'an prochain qu'elles se grefferont au parc.

Une forte expansion de l'offre de logements locatifs ne pouvant expliquer seule la progression importante du taux d'inoccupation, il faut donc regarder du côté de la demande.

Figure 2



Le ralentissement de l'immigration a contribué à la hausse du taux d'inoccupation

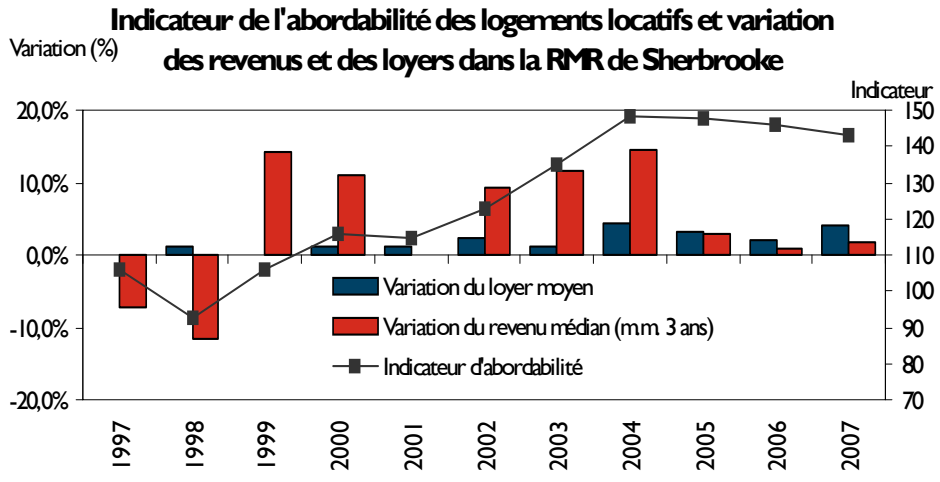
Depuis quelques années, ce sont les immigrants qui constituent le moteur de la demande de logements sur le marché locatif de la RMR de Sherbrooke. Les estimations provisoires pour l'année 2006-2007 laissent entrevoir une baisse de l'immigration au Québec, ainsi que dans la région de l'Estrie. Selon ces résultats partiels, on peut anticiper que le nombre d'immigrants sera inférieur à 1 000 pour cette période. En 2004 et en 2005, respectivement 1 256 et 1 172 migrants étrangers sont venus s'installer dans la région. Donc, bien qu'elle demeure importante dans la région, l'immigration a diminué, ce qui a atténué la progression de la demande de logements locatifs et poussé le taux d'inoccupation vers le haut. D'autre part, la demande en provenance des jeunes, une clientèle traditionnellement importante sur le marché locatif, s'essouffle également parce que le marché du travail leur est moins favorable. qu'au paravant En effet, pour les trois premiers trimestres de l'année, les emplois destinés aux jeunes de 15 à 24 ans ont diminué dans la RMR de Sherbrooke, ce qui prolonge la tendance à la baisse décelée depuis 2004.

Deux considérations d'ordre méthodologiques ont également favorisé une hausse du taux d'inoccupation

Le retrait temporaire de plusieurs immeubles de trois logements de l'univers de l'enquête a également entraîné une augmentation du taux d'inoccupation global, les immeubles de trois à cinq logements étant ceux qui se louent le plus facilement. En octobre de cette année, les immeubles de cette taille affichaient un taux d'inoccupation de 1,4 %, alors que 2,4 % des logements étaient inoccupés.
Enfin, l'inclusion de la ville de Magog dans la RMR de Sherbrooke a aussi accru la pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. En effet, selon les résultats de 2006, le taux d'inoccupation était plus élevé à Magog (1,6 %) que dans la RMR de Sherbrooke (1,2 %).

[1] Parce que les baux se terminent souvent le 30 juin et que les locataires doivent être avisés des modifications apportées au bail trois mois avant l'expiration de celui-ci.

Figure 3



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

Les loyers poursuivent leur progression

En octobre, dans la RMR de Sherbrooke, le loyer moyen des studios atteignait 366 $, et celui des logements d'une chambre, 424 $. Pour les logements de deux chambres, le loyer était de 529 $ en moyenne. Enfin, pour un logement de trois chambres et plus, un loyer de 644 $ était exigé.

Au Québec, c'est souvent en début d'année que les locataires reçoivent leur avis d'augmentation de loyer[1]. Les propriétaires basent donc leur offre sur les coûts estimatifs pour l'année à venir, de même que sur la situation du marché l'année précédente. Comme le marché était très serré l'an dernier, l'ampleur de la majoration des loyers observée encore cette année ne surprend guère.

Entre octobre 2006 et 2007, la variation estimative du loyer moyen des appartements a été de 3,4 % dans la RMR de Sherbrooke, comparativement à 3,6 % entre octobre 2005 et 2006. Le rythme de progression des loyers demeure donc élevé et surpasse encore une fois le taux d'inflation. Parmi les différents types de logements, seuls les studios ont subi une hausse des loyers très inférieure à la moyenne, soit de 2,5 %.

À noter que la SCHL utilise maintenant une mesure (introduite l'an dernier) qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence de ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes.

L'abordabilité des logements locatifs diminue légèrement

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, le nouvel 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.

[2] Des précisions concernant l'indicateur sont fournies dans la section sur la méthode d'enquête.

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, nouvellement conçu par la SCHL, le marché locatif de Sherbrooke est devenu légèrement moins abordable cette année. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a grimpé de 4,0 % en 2007, alors que le revenu médian des ménages locataires a connu un rythme de croissance se chiffrant à 2 %. Résultat : pour Sherbrooke, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs se situe à 143[2], ce qui représente trois points de moins que l'an dernier. C'est en 1998 que l'indicateur a atteint son niveau le plus bas des douze années pour lesquelles il peut être établi. Il était alors de 93.

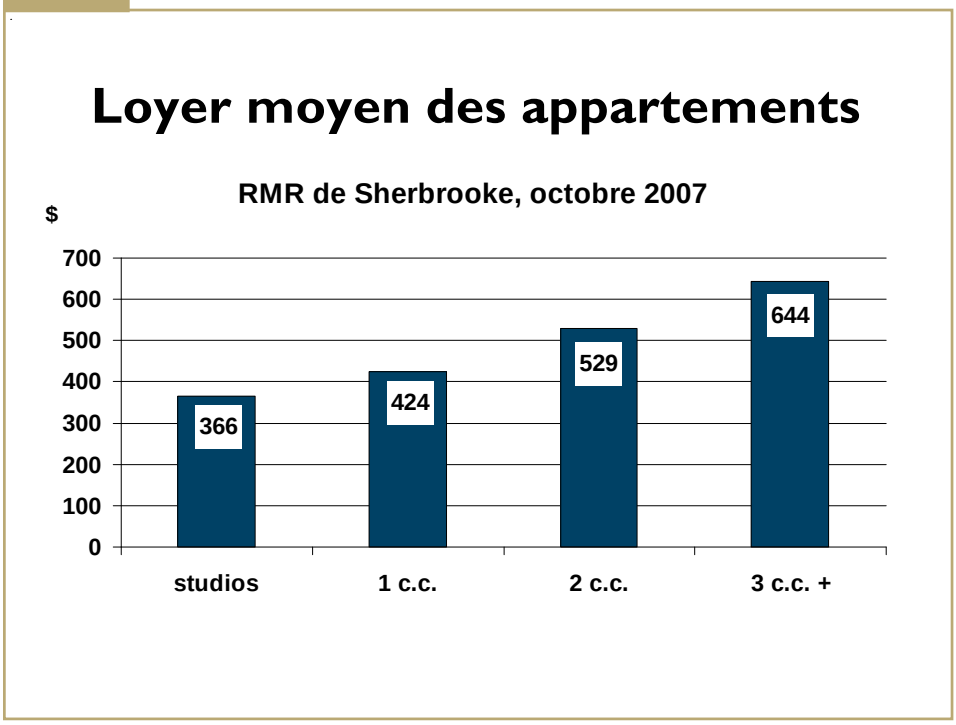
Le marché locatif demeure aussi tendu que l'an dernier dans le quartier Ouest

Entre les deux dernières enquêtes, le taux d'inoccupation est demeuré stable à 1,4 % dans le quartier Ouest. La présence de l'université de Sherbrooke et de ses nombreux étudiants a garanti à ce quartier une demande soutenue, malgré la gratuité du transport en commun qui permet à ceux-ci de s'éloigner du campus, sans payer des frais de déplacement additionnels. La proximité du campus semble donc constituer un facteur important pour les étudiants.

Le taux d'inoccupation n'a pas beaucoup augmenté dans les anciennes banlieues que sont Rock Forest et Fleurimont. Pour la première, le pourcentage de logements inoccupés est passé de 1,0 % à 1,2 % entre octobre 2006 et octobre 2007, et pour la seconde, il a monté de 0,8 % à 1,4 %.

Il y a cependant trois zones où le taux d'inoccupation est supérieur à 3 % : le Centre (3,4 %), Ascot/ Lennoxville (3,8 %) et Magog (3,3 %). Les deux premières faisaient déjà partie de la RMR de Sherbrooke avant cette année et sont reconnues pour être rapidement touchées par un relâchement du marché locatif, car la demande y fluctue davantage.

Figure 4



Les studios affichent encore une fois la plus faible performance locative

Tout comme l'an dernier, ce sont les studios qui affichent la plus faible performance locative. Pour ce type de logements, le taux d'inoccupation atteignait 5,2 % en octobre dernier. Encore une fois, ce sont les logements de grande taille (trois chambres à coucher et plus) qui se louent le mieux, puisque leur taux d'inoccupation est de 1,4 %.

Ccependant, les studios font très bonne figure dans le quartier Ouest, et le pourcentage de logements inoccupés s'élève à 1,8 % seulement. La demande provenant de la clientèle étudiante ainsi que le manque de choix à proximité de l'université expliquent vraisemblablement ces résultats.

La situation des studios est à

l'opposé dans le quartier Est (9,5 %), à Ascot/Lennoxville (8,1 %) et à Magog (8,0 %). Comme le taux d'inoccupation des studios culmine dans les immeubles de 100 logements et plus (11,7 %), une partie du phénomène observé dans ces zones pourrait être reliée au segment des résidences pour aînés. En effet, pour des raisons d'économies d'échelle dans la prestation de services, plusieurs résidences comptent plus de 100 logements. De plus, sur ce créneau de marché, plusieurs studios ont été construits à une certaine époque, alors que la demande actuelle s'oriente de plus en plus vers les appartements plus grands.

Le pourcentage de logements vacants atteint presque 4 % dans les immeubles récents

À la différence de l'an dernier, le taux d'inoccupation enregistré en octobre de cette année est plus élevé pour les immeubles récents que pour le marché dans son ensemble. Dans les immeubles construits depuis l'année 2000, 3,8 % des logements étaient inoccupés lors de la dernière enquête. Pour ceux bâtis entre 1990 et 1999, la situation était similaire. Comme les loyers mensuels y sont plus élevés que la moyenne sur le marché, et ce, de 170 $ et de 55 $, respectivement, il est normal que ces immeubles soient les premiers touchés par un relâchement de la tension sur le marché locatif. L'accession à la propriété, qui demeure forte, peut également expliquer une partie de ce résultat. De plus, comme les locataires qui accèdent à la propriété doivent avoir des moyens financiers supérieurs à ceux des autres locataires, il est logique de penser qu'ils habitaient les logements plus chers, toutes choses étant égales par ailleurs.
Dans les immeubles de 100 unités et plus, 8,2 % des logements sont inoccupés. Ce résultat surprend puisque depuis quelques années, les immeubles de grande taille tiraient très bien leur épingle du jeu en raison des services offerts. Les immeubles de trois à cinq logements continuent d'afficher la meilleure performance locative. Seulement 1,4 % des logements sont vacants.

Une nouvelle hausse du taux d'inoccupation est prévue pour 2008

Le rôle important et l'avenir incertain de l'immigration rendent difficile la prévision du taux d'inoccupation pour un marché locatif de la taille de celui de Sherbrooke car, bien que l'immigration soit fortement influencée par l'économie locale, plusieurs autres raisons, qui trouvent leur source ailleurs que dans la région, peuvent influencer les mouvements migratoires. Nous l'avons d'ailleurs constaté cette année, puisque malgré une économie qui continue de créer des emplois, l'immigration a diminué dans la région sherbrookoise.

Cela étant dit, nous prévoyons que d'ici 2008 le bilan migratoire remontera graduellement à son niveau des dernières années, qui se situe autour de 1 100-1 200 nouveaux arrivants par année. Ce chiffre a du sens compte tenu de la volonté du gouvernement provincial d'accroître le nombre annuel d'immigrants au Québec.
La demande de logements locatifs en provenance des jeunes devrait continuer de se contracter légèrement en raison de la performance récente du marché du travail pour cette clientèle. L'accession à la propriété, qui connaîtra une timide remontée l'an prochain, contribuera elle aussi à freiner la demande de logements locatifs.

La demande de la part des aînés devrait s'accroître l'an prochain en raison de l'achèvement d'une importante résidence pour aînés dans le quartier Nord de la RMR. Comme ce marché n'a pas atteint sa pleine maturité, l'offre correspond en quelque sorte à la demande. Sherbrooke étant un marché de petite taille, l'offre augmente par à-coups, ce qui crée une demande latente suscitée par l'annonce de nouvelles résidences qui arrivent sur le marché 18 à 24 mois plus tard.

Notons aussi que 650 unités locatives devraient être achevées avant la tenue de l'enquête de 2008 contre 394 avant celle de cette année.

Dans ce contexte le taux d'inoccupation devrait monter l'an prochain et s'établir à 2,9 %, car la demande progresse moins rapidement que l'offre. Le marché continuera donc de se détendre l'an prochain.

Du côté des loyers, la hausse sera beaucoup moins forte qu'au cours des deux années précédentes, où elle a été de 3,5 % en moyenne. En 2008, les loyers devraient augmenter

de 2 % environ, soit un peu moins que l'inflation, qui sera de l'ordre de 2 à 3 %.

Les mouvements de locataires seront peu importants

D'après les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée en octobre, 2,6 % des unités locatives étaient disponibles sur le marché de Sherbrooke. Le taux de disponibilité dépasse le taux d'inoccupation de 0,2 point de pourcentage, tout comme l'an dernier. Il tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qui n'ont pas encore été reloués. Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés.

Les données sur la disponibilité semblent indiquer que peu de locataires vont bouger à court terme, soit pour se trouver un autre logement, soit pour accéder à la propriété. Ce mouvement touche environ une soixantaine de locataires. Cette faible mobilité découle en partie du comportement prudent adopté par les locataires depuis la rareté importante des logements disponibles survenue en 2003. En effet, ces derniers ont appris à ne pas laisser leur logement avant d'en avoir trouvé un autre parce qu'ils savent qu'il peut être difficile de dénicher un appartement à louer répondant à leurs besoins. Il faut également noter que l'automne est une période tranquille en ce qui a trait au déplacement des locataires au Québec.

Si l'on se fie à l'indicateur de disponibilité, c'est dans la zone Fleurimont que les locataires manifestent le plus grand désir de bouger, puisque l'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation y atteint son niveau maximal (0,6 point de pourcentage). Ce résultat contraste avec celui de l'an dernier, car le taux de disponibilité était égal au taux d'inoccupation dans ce secteur. Cette année, c'est dans le quartier Nord et à Magog que l'on observe une telle situation. Pour les propriétaires d'immeubles locatifs situés dans ces zones, il n'y a pas de roulement de clientèle à envisager à court terme.

LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL DES APPARTEMENTS LOCATIFS RESTE INCHANGÉ À 2,6 % EN OCTOBRE 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains[1] du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

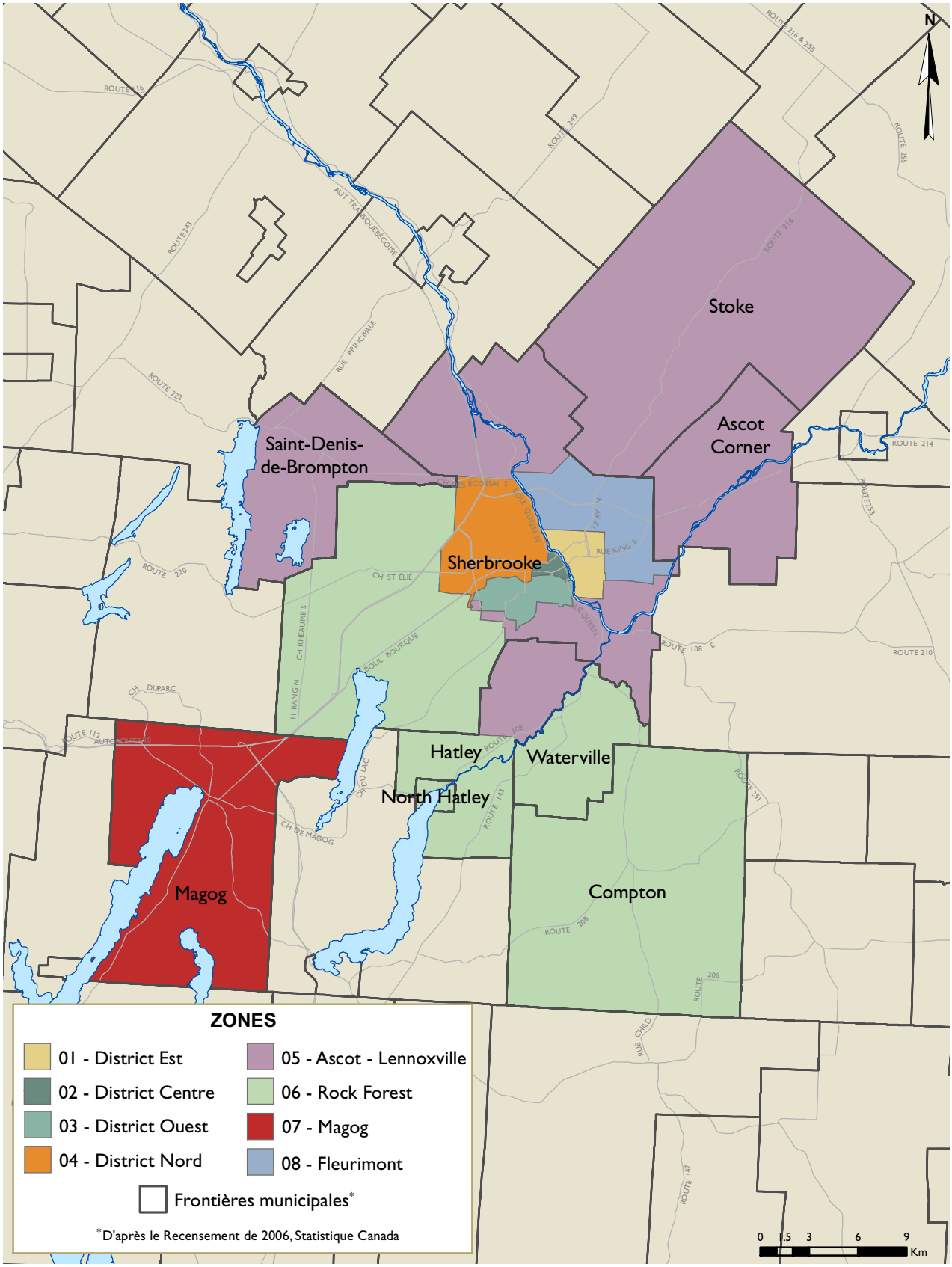
La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 $), Vancouver (1 084 $), Toronto (1 061 $), Ottawa (961 $), Edmonton (958 $) et Barrie (934 $). C'est à Trois-Rivières (487 $) et Saguenay (490 $) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 $ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

[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.


N
Stoke
Ascot Corner
Saint-Denis-de-Brompton
Sherbrooke
Hatley
Waterville
North Hatley
Magog
Compton
ZONES
01 - District Est
02 - District Centre
03 - District Ouest
04 - District Nord
05 - Ascot - Lennoxville
06 - Rock Forest
07 - Magog
08 - Fleurimont
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SHERBROOKE	
Zone 1	**District Est** – Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François.
Zone 2	**District Centre** – Nord : rivière Saint-François; sud : rues Galt Ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : rue Belvedère et boulevard Queen Nord.
Zone 3	**District Ouest** – Nord : rivière Magog et rue Galt Ouest; sud : limites de la ville; est : rue Wellington Sud; ouest : rivière Magog.
Zone 4	**District Nord** – Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et boulevard Queen Nord.
Zones 1-4	**Ancienne ville de Sherbrooke**
Zone 5	**Canton d'Ascot et ville de Lennoxville** – comprend également Ascot Corner, Bromptonville, le canton de Brompton, Saint-Denis-de-Brompton et Stoke.
Zone 6	**Rock Forest** – comprend également Deauville, North Hatley et le canton de Hatley, St-Élie d'Orford.
Zone 7	**Magog**
Zone 8	**Fleurimont**
Zones 1-8	**RMR de Sherbrooke**

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 ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), 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 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
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, Edmonton, Calgary et Vancouver

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, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

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.

* **Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - District Est	3,4 d	9,5 b	1,7 b	3,7 c	1,0 a	1,6 c	3,8 d	0,6 a	1,7 b	2,7 a
Zone 2 - District Centre	3,4 d	4,5 d	1,1 a	3,0 d	0,3 b	**	0,0 c	**	1,1 a	3,4 d
Zone 3 - District Ouest	4,8 b	1,8 b	1,7 c	1,8 c	0,6 b	1,2 a	0,4 b	1,1 a	1,4 a	1,4 a
Zone 4 - District Nord	2,7 a	4,6 c	1,1 a	3,0 b	0,6 a	1,9 c	0,2 b	1,4 d	0,8 a	2,2 a
Anc. ville de Sherbrooke	3,7 b	5,0 b	1,5 a	2,9 a	0,7 a	1,7 b	1,1 a	1,1 a	1,3 a	2,3 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	0,0 b	8,1 c	0,6 a	4,0 b	1,3 a	3,6 b	1,2 a	2,8 c	1,1 a	3,8 b
Zone 6 - Rock Forest	**	**	0,4 b	0,4 b	1,0 a	1,7 c	1,2 d	0,2 b	1,0 a	1,2 a
Zone 7 - Magog(1)	6,8 a	8,0 b	2,3 a	3,1 b	0,9 a	2,3 a	1,1 a	4,8 a	1,6 a	3,3 a
Zone 8 - Fleurimont	4,4 b	3,0 b	0,5 a	2,4 b	0,9 a	1,4 a	0,0 c	0,6 b	0,8 a	1,4 a
Sherbrooke (RMR)	**3,5 b**	**5,2 a**	**1,3 a**	**2,9 a**	**0,8 a**	**2,0 a**	**1,1 a**	**1,4 a**	**1,2 a**	**2,4 a**

1Les données d'octobre 2006 ne comprennent pas la région anciennement connue comme l'AR de Magog.

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 Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - District Est	341 a	336 a	404 a	417 a	495 a	510 a	577 a	616 a	467 a	490 a
Zone 2 - District Centre	335 a	355 a	386 a	400 a	462 b	478 a	584 b	575 b	427 a	440 a
Zone 3 - District Ouest	352 a	366 a	397 a	396 a	469 a	487 a	584 a	610 a	447 a	470 a
Zone 4 - District Nord	392 a	408 a	475 a	474 a	565 a	578 a	675 a	688 a	558 a	572 a
Anc. ville de Sherbrooke	354 a	367 a	415 a	423 a	510 a	524 a	618 a	642 a	485 a	505 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	350 a	375 a	417 a	441 a	500 a	509 a	618 a	671 b	493 a	511 a
Zone 6 - Rock Forest	a.l.e.	**	416 a	415 a	586 a	592 a	616 a	616 a	570 a	575 a
Zone 7 - Magog(1)	328 a	330 a	390 a	402 a	520 a	543 a	616 a	648 a	501 a	527 a
Zone 8 - Fleurimont	416 a	421 a	427 a	440 a	514 a	531 a	621 a	654 a	516 a	546 a
Sherbrooke (RMR)	**355 a**	**366 a**	**416 a**	**424 a**	**515 a**	**529 a**	**618 a**	**644 a**	**493 a**	**514 a**

1Les données d'octobre 2006 ne comprennent pas la région anciennement connue comme l'AR de Magog.

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 2007 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - District Est	59 b	620	74 c	2 019	57 c	3 624	5 a	925	195 a	7 188
Zone 2 - District Centre	24 d	541	25 d	811	**	880	**	314	85 d	2 546
Zone 3 - District Ouest	13 b	723	29 c	1 636	38 a	3 161	11 a	953	91 a	6 473
Zone 4 - District Nord	26 c	566	47 b	1 554	67 c	3 558	19 d	1 410	159 a	7 089
Anc. ville de Sherbrooke	122 b	2 450	174 a	6 021	196 b	11 222	38 a	3 603	531 a	23 296
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	11 c	133	42 b	1 058	80 b	2 199	15 c	544	148 b	3 934
Zone 6 - Rock Forest	**	**	1 b	277	24 c	1 423	1 b	469	26 a	2 173
Zone 7 - Magog	10 b	128	11 b	368	28 a	1 190	18 a	382	67 a	2 068
Zone 8 - Fleurimont	1 b	34	5 b	207	12 a	834	2 b	346	20 a	1 420
Sherbrooke (RMR)	**144 a**	**2 748**	**234 a**	**7 930**	**339 a**	**16 869**	**75 a**	**5 344**	**792 a**	**32 891**

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - District Est	4,0 d	9,8 b	1,9 b	4,1 c	1,0 a	2,0 c	3,8 d	0,6 a	1,8 b	3,1 b
Zone 2 - District Centre	5,8 d	4,7 c	1,6 c	3,0 d	0,4 b	**	0,0 c	**	1,7 c	3,5 d
Zone 3 - District Ouest	5,8 b	1,8 b	2,1 c	1,9 c	0,7 a	1,6 c	0,4 b	**	1,7 b	1,8 b
Zone 4 - District Nord	2,7 a	4,6 c	1,1 a	3,0 b	1,0 d	1,9 c	0,2 b	1,4 d	1,0 a	2,2 a
Anc. ville de Sherbrooke	4,6 b	5,1 a	1,7 a	3,1 b	0,9 a	2,0 b	1,1 a	1,4 a	1,5 a	2,5 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	0,0 b	9,3 c	0,6 a	4,0 b	1,3 a	3,7 b	1,2 a	2,8 c	1,1 a	3,9 b
Zone 6 - Rock Forest	**	**	1,5 c	0,4 b	1,2 a	2,0 c	1,2 d	0,6 b	1,3 a	1,5 a
Zone 7 - Magog(1)	6,8 a	8,0 b	2,6 a	3,1 b	0,9 a	2,3 a	1,1 a	4,8 a	1,6 a	3,3 a
Zone 8 - Fleurimont	4,4 b	**	0,5 a	2,4 b	0,9 a	1,6 c	0,0 c	1,2 d	0,8 a	2,0 c
Sherbrooke (RMR)	**4,5 b**	**5,6 a**	**1,6 a**	**3,1 b**	**1,0 a**	**2,2 a**	**1,1 a**	**1,7 b**	**1,4 a**	**2,6 a**

1Les données d'octobre 2006 ne comprennent pas la région anciennement connue comme l'AR de Magog.

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* selon le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Zone 1 - District Est	**	**	4,4 c	4,4 c	3,3 d	3,5 c	++	5,2 c	4,0 c	4,0 b
Zone 2 - District Centre	2,9 c	5,4 d	3,5 d	3,5 d	**	8,8 c	**	**	3,5 d	6,0 c
Zone 3 - District Ouest	4,3 b	1,9 c	4,7 b	++	3,3 d	**	**	3,0 d	4,4 c	**
Zone 4 - District Nord	6,3 c	**	3,8 c	3,2 c	3,1 d	2,7 b	4,0 d	**	3,4 c	3,1 c
Anc. ville de Sherbrooke	5,1 c	3,2 d	4,2 b	2,2 c	3,3 c	3,5 c	3,4 d	3,4 c	3,8 b	3,5 b
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	++	2,6 a	3,2 c	3,3 b	2,8 c	2,7 b	**	3,2 b	3,0 d
Zone 6 - Rock Forest	**	**	1,7 c	++	4,0 d	2,5 b	3,1 c	2,5 b	3,4 d	2,2 b
Zone 7 - Magog(1)	2,1 c	4,9 d	2,4 c	**	2,0 a	3,6 b	3,2 c	3,9 b	2,9 a	3,6 a
Zone 8 - Fleurimont	**	**	2,8 b	5,6 a	++	4,2 d	++	7,9 c	1,1 d	4,5 c
Sherbrooke (RMR)	**5,5 c**	**3,5 c**	**3,8 b**	**2,5 b**	**3,2 c**	**3,4 b**	**3,1 c**	**3,5 b**	**3,6 b**	**3,4 b**

1Les données d'octobre 2006 ne comprennent pas la région anciennement connue comme l'AR de Magog.

* L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui on 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 Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	6,0 d	5,5 d	**	1,8 c	0,3 b	**	**	0,9 a	1,4 a	2,0 c
1940 à 1959	**	**	1,9 c	**	**	**	0,5 b	**	1,7 c	3,4 d
1960 à 1974	4,6 c	2,8 b	1,0 a	3,2 c	0,8 a	1,3 a	0,3 b	1,8 c	1,2 a	1,9 a
1975 à 1989	1,9 a	2,1 b	1,2 a	2,4 a	0,9 a	2,1 a	1,9 c	1,3 a	1,2 a	2,0 a
1990 à 1999	3,8 d	12,5 a	0,3 b	10,1 c	0,4 b	0,5 a	0,6 b	0,5 b	0,7 a	3,9 b
2000 ou après	1,7 a	7,7 a	0,9 a	4,6 d	0,8 d	3,3 d	0,5 b	**	0,8 a	3,8 c
Tous les immeubles	3,5 b	5,2 a	1,3 a	2,9 a	0,8 a	2,0 a	1,1 a	1,4 a	1,2 a	2,4 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 Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	321 a	326 a	371 a	385 a	469 a	477 a	568 b	614 b	446 a	467 a
1940 à 1959	338 a	342 a	384 a	391 a	431 a	452 a	569 a	614 a	428 a	441 a
1960 à 1974	356 a	366 a	416 a	428 a	495 a	505 a	596 a	613 a	469 a	488 a
1975 à 1989	372 a	391 a	434 a	442 a	514 a	527 a	621 a	628 a	499 a	517 a
1990 à 1999	391 d	415 b	427 b	426 b	547 a	567 a	668 a	662 a	566 a	571 a
2000 ou après	**	**	507 b	529 b	662 a	675 a	752 a	796 a	657 a	685 a
Tous les immeubles	355 a	366 a	416 a	424 a	515 a	529 a	618 a	644 a	493 a	514 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 Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0 c	**	**	0,7 b	1,5 c	**	1,1 d	0,9 a	1,4 a
6 à 19 unités	3,4 d	5,0 d	1,5 c	2,5 c	0,5 a	1,8 b	0,9 a	1,5 a	1,0 a	2,1 a
20 à 49 unités	5,2 a	3,8 a	0,9 a	1,9 a	1,0 a	2,7 a	0,8 a	1,9 a	1,3 a	2,4 a
50 à 99 unités	1,8 a	0,8 a	3,3 a	6,6 a	2,3 a	2,1 a	5,3 a	3,3 a	2,9 a	3,3 a
100 unités et +	2,6 a	11,7 a	1,3 a	8,2 a	1,7 a	3,9 a	**	**	1,7 a	8,2 a
Tous les immeubles	3,5 b	5,2 a	1,3 a	2,9 a	0,8 a	2,0 a	1,1 a	1,4 a	1,2 a	2,4 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 Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	314 b	324 b	370 a	385 a	509 a	532 a	624 a	649 a	502 a	540 a
6 à 19 unités	341 a	354 a	404 a	411 a	506 a	517 a	604 a	641 a	485 a	502 a
20 à 49 unités	355 a	363 a	424 a	432 a	510 a	525 a	606 a	614 a	479 a	492 a
50 à 99 unités	384 a	395 a	500 a	522 a	597 a	624 a	679 a	697 b	534 a	556 a
100 unités et +	**	**	531 a	**	**	**	**	**	534 a	601 a
Tous les immeubles	355 a	366 a	416 a	424 a	515 a	529 a	618 a	644 a	493 a	514 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 Sherbrooke

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - District Est	**	**	1,4 a	1,3 a	0,7 a	1,3 a	8,4 a	4,1 a	**	**
Zone 2 - District Centre	0,0 c	0,7 b	1,4 d	4,2 d	2,3 a	6,5 a	**	**	**	**
Zone 3 - District Ouest	**	**	1,1 a	1,5 c	2,2 a	2,1 a	0,8 a	0,2 a	**	**
Zone 4 - District Nord	0,4 b	0,7 b	0,0 c	**	1,0 a	1,8 a	1,7 a	4,2 a	2,7 a	6,2 a
Anc. ville de Sherbrooke	1,1 a	1,4 a	0,9 a	1,9 b	1,3 a	2,0 a	3,0 a	3,0 a	1,7 a	8,0 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	0,0 c	**	1,9 c	3,7 c	0,8 a	3,4 a	**	**	a.l.u.	**
Zone 6 - Rock Forest	0,5 b	**	0,6 b	0,9 d	2,3 a	2,1 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7 - Magog(1)	1,1 a	1,8 a	1,9 a	3,8 a	2,1 a	6,3 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 8 - Fleurimont	0,0 c	**	0,3 a	0,3 a	1,7 a	2,0 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sherbrooke (RMR)	**0,9 a**	**1,4 a**	**1,0 a**	**2,1 a**	**1,3 a**	**2,4 a**	**2,9 a**	**3,3 a**	**1,7 a**	**8,2 a**

1Les données d'octobre 2006 ne comprennent pas la région anciennement connue comme l'AR de Magog.

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 Sherbrooke

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 400 $	3,8 c	3,9 c	1,4 a	1,3 a	**	**	**	**	2,2 b	2,2 b
400 à 499 $	3,0 d	1,6 c	1,3 a	2,5 b	0,7 a	1,1 a	**	0,0 d	1,0 a	1,7 b
500 à 599 $	**	**	1,5 a	6,2 c	0,6 a	1,9 b	0,5 a	1,1 a	0,6 a	2,1 a
600 à 699 $	**	a.l.e.	5,9 d	**	1,4 d	2,0 c	**	1,6 c	1,2 a	1,8 c
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,2 d	**	**	**	1,2 d	4,7 d
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	1,5 d	**	**	**	1,1 d	1,0 d
Toutes les fourchettes	3,5 b	5,2 a	1,3 a	2,9 a	0,8 a	2,0 a	1,1 a	1,4 a	1,2 a	2,4 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 $ en 2006 à 550 $ en 2007, 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 à l'automne de 2006 et celui de 2007. 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 unités disponibles et les unités vacantes 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 témoignent de 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*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des 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.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. 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, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

F

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 d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Énquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, 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 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 pour les deux années subséquentes.

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 désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant 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.

©2007 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.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford **- Barrie**
- Kingston **- Guelph**
- Peterborough **- Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64449_2007_A01