RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Le marché locatif est demeuré stable cet automne dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières : le taux d'inoccupation global s'est maintenu à 3,9 %.
- Les secteurs du centre-ville et de Bécancour affichent la proportion de logements vacants la plus élevée (6,8 % et 6,6 %, respectivement).
- Entre octobre 2010 et octobre 2011, la variation estimative du loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher s'est établie à 2,8 %. Le loyer moyen d'un tel logement a atteint 547 $ cet automne.

Figure 1

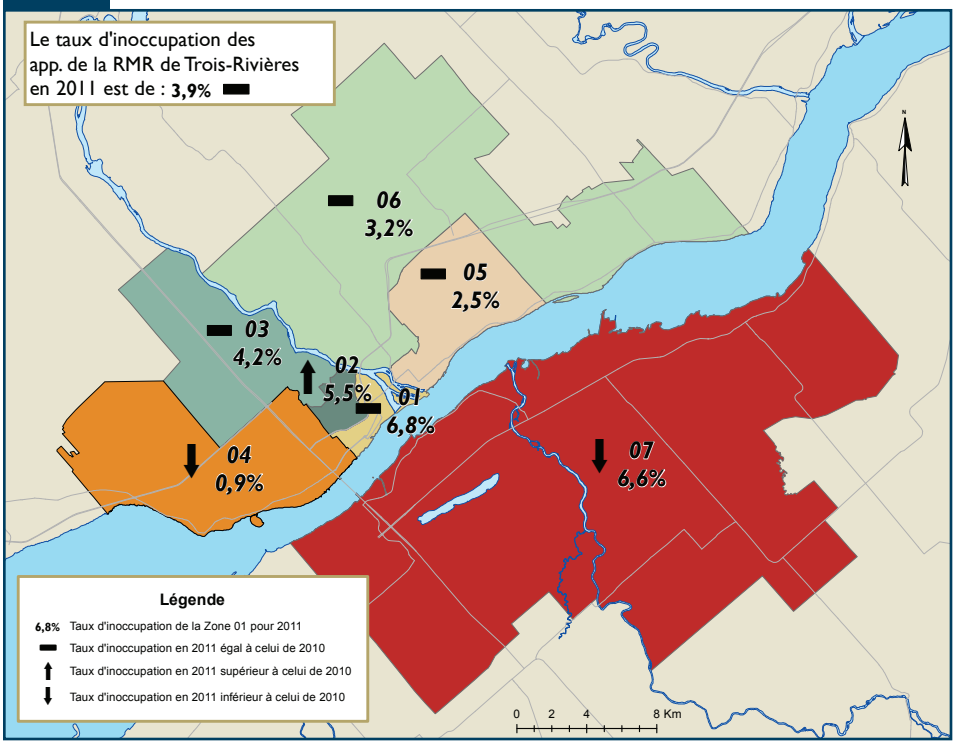


Table des matières

2 Le marché locatif demeure stable à Trois-Rivières
2 Le centre-ville et Bécancour : deux secteurs qui se démarquent
3 Les logements récents trouvent preneurs
4 Hausses constantes des loyers
5 Shawinigan et La Tuque : les taux d'inoccupation demeurent plus élevés
6 La stabilité du marché se maintiendra en 2012
7 Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011
10 Tableaux statistiques
19 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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

Le marché locatif demeure stable à Trois-Rivières

Le marché locatif est demeuré stable cet automne dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la proportion de logements inoccupés s'est maintenue à 3,9 %. Ainsi, après deux années caractérisées par un mouvement de détente plus prononcé, le marché se stabilise. Depuis 2009, on peut donc dire que la situation du marché est plus détendue dans la RMR.

À l'automne 2011, 661 logements étaient vacants, sur un parc de 16 954 unités situées dans des immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus. Le taux d'inoccupation observé ces deux dernières années se distingue de celui du milieu des années 2000, qui était beaucoup plus bas dans la région (1,0 % - 1,5 %). À cette époque, on comptait seulement environ 250 logements inoccupés sur le territoire de la RMR sur un échantillon d'approximativement 16 000 logements.

Ailleurs dans la province

Le taux d'inoccupation moyen pour l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus est demeuré relativement stable depuis un an, puisqu'il se situait à 2,6 % en octobre 2011, alors qu'il était de 2,7 % l'an dernier à la même période. On constate toutefois que ce taux est en baisse dans les centres urbains comptant entre 50 000 et 99 999 habitants, où il est passé de 4,3 à 3,7 %.

En octobre 2011, une stabilité du marché locatif a été observée dans trois des six RMR de la province. Ainsi, les RMR de Gatineau, de Sherbrooke et de Trois-Rivières n'ont pas enregistré de variation significative de leurs taux d'inoccupation depuis octobre 2010. Une baisse significative sur le plan statistique a toutefois été notée pour les RMR de Saguenay et de Montréal, alors qu'une détente de marché s'est manifestée dans la RMR de Québec. En octobre dernier, c'est la RMR de Sherbrooke qui affichait le taux d'inoccupation le plus élevé de la province (4,7 %); elle était suivie des RMR de Trois-Rivières (3,9 %), de Montréal (2,5 %), de Gatineau (2,2 %), de Québec (1,6 %) et de Saguenay (1,4 %).

Le contexte des dernières années

La décennie précédente a été caractérisée par un resserrement rapide et important suivi d'environ six ans de tension relative : le taux d'inoccupation oscillant, bon an mal an, entre 1,0 % et 1,5 % de 2003 à 2008. La demande dans la région était vive durant cette période, alimentée par les soldes migratoires élevés. Mais, bien que les constructeurs aient répondu à l'appel (depuis 2002, les logements locatifs comptent pour près de la moitié des mises en chantier totales dans la RMR), cette offre supplémentaire n'arrivait pas à contrebalancer l'importante demande, ce qui maintenait des conditions très tendues sur le marché. Entre 2008 et 2010 cependant, le rythme de construction s'est maintenu, voire même accéléré, et ce, malgré les incertitudes générées par le ralentissement économique mondial, qui ont affaibli le marché de l'emploi. Même si la migration était toujours au rendez-vous, ces incertitudes ont exercé un effet à la baisse sur la demande, ce qui a permis au marché de se détendre.

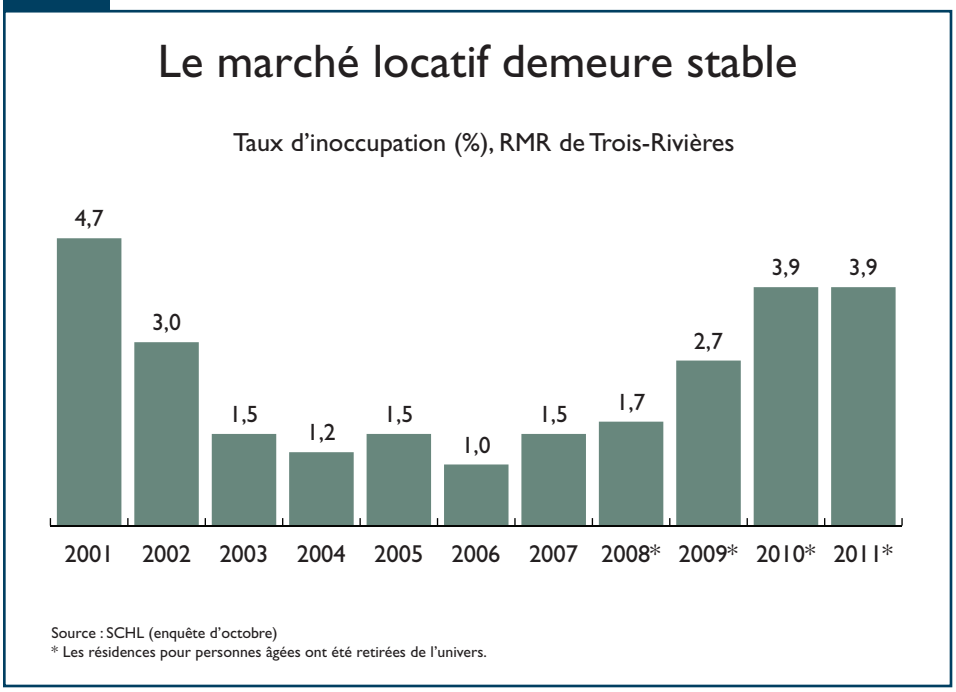
En 2011, même si la reprise du marché de l'emploi a dynamisé quelque peu la demande, l'offre toujours forte de nouveaux logements – plusieurs logements mis en chantier en 2010 ayant été achevés au cours de 2011 – a contrebalancé cette demande. En conséquence, l'offre et la demande supplémentaires se sont équilibrées, ce qui a permis au marché de demeurer relativement stable.

Le centre-ville et Bécancour : deux secteurs qui se démarquent

La stabilité du taux d'inoccupation enregistrée cet automne dans la RMR n'est pas le reflet de la situation à l'échelle des secteurs : plusieurs se sont détendus et d'autres se sont resserrés, alors que certains sont demeurés stables. La détente la plus marquée s'est manifestée dans le secteur de l'Université du Québec à Trois-Rivières (UQTR) (5,5 %, comparativement à 2,8 % en 2010), et ce, malgré l'augmentation du nombre d'inscriptions cet automne à l'UQTR. À l'opposé, la contraction la plus importante a été notée dans le secteur de Bécancour (6,6 %, comparativement à 10,1 % en 2010). L'annonce d'investissements massifs dans une aluminerie du secteur, un important employeur, a stimulé la demande de logements, ce qui a fait reculer le taux d'inoccupation. La situation des autres secteurs de la RMR est demeurée relativement stable cet automne.

Malgré ces dynamiques différentes, les secteurs de Bécancour et du centre-ville demeurent ceux qui, au fil des ans, affichent la proportion de logements vacants la plus élevée : 6,6 % et 6,8 %, respectivement. Cela

Figure 2



s'explique dans le premier cas par la situation géographique (plus éloigné, loin des services et sur la rive Sud) et dans le second, par l'âge plus avancé du parc de logements. En effet, les logements de ce secteur sont parmi les plus âgés de la RMR, et plusieurs n'ont pas bénéficié des rénovations souvent nécessaires au fil des ans. Les locataires préfèrent souvent habiter des logements plus récents situés dans d'autres secteurs de la RMR.

Les logements de deux chambres affichent le taux d'inoccupation le plus faible

À l'image du taux global d'inoccupation, la proportion de logements vacants est demeurée stable (aucune variation significative sur le plan statistique n'ayant été notée) pour les appartements d'une chambre, de deux chambres et de trois chambres et plus. S'inscrivant dans le sillage des dernières années, ce sont les appartements de deux chambres qui affichent le taux d'inoccupation le plus faible (2,5 %); viennent ensuite les appartements de trois chambres et plus (4,3 %) et ceux d'une chambre (5,9 %). Les appartements de deux chambres sont généralement plus recherchés par les locataires pour les possibilités qu'ils leur offrent : colocation, aménagement d'un bureau, etc. Les appartements de deux chambres affichent généralement la proportion de logements inoccupés la plus faible, et ce, même lorsque le marché est plus détendu. Pour leur part, les appartements de trois chambres et plus, malgré un loyer moyen plus élevé, affichent le deuxième taux d'inoccupation en ordre inverse d'importance dans la RMR. Ces derniers permettent notamment aux familles de s'y loger. Enfin, les appartements d'une chambre, en raison de leur petite taille, enregistrent une proportion de logements vacants plus élevée.

Les logements récents trouvent preneurs

Une analyse du taux d'inoccupation selon l'année de construction de l'immeuble révèle que les locataires n'hésitent pas à débourser quelques dizaines de dollars supplémentaires pour habiter un appartement plus récent. Il faut dire que les loyers moyens dans la RMR, qui sont déjà

Figure 3

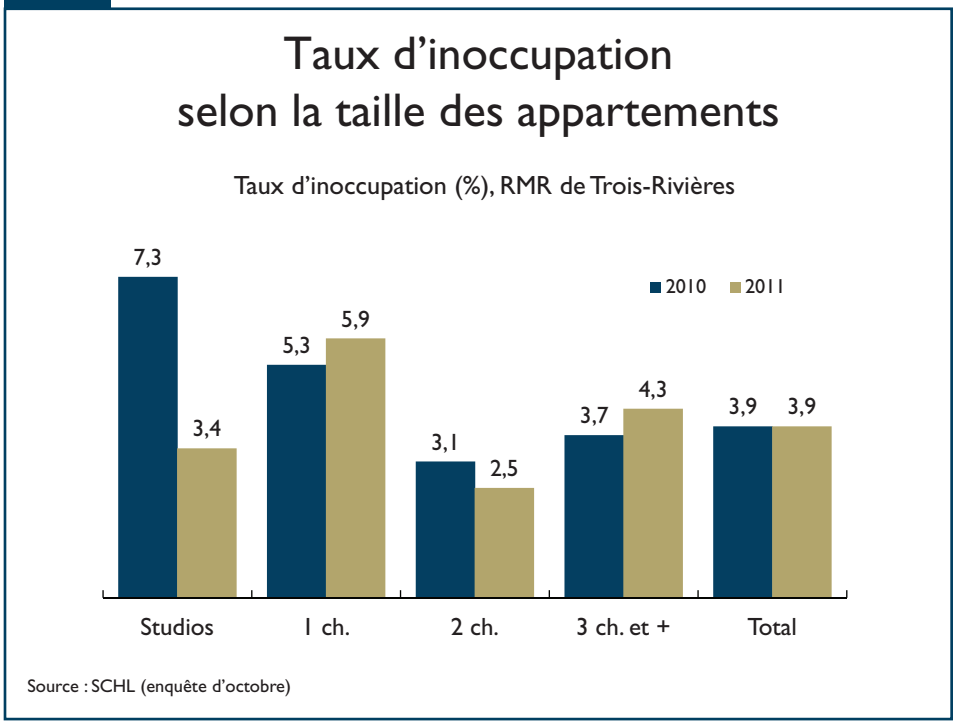
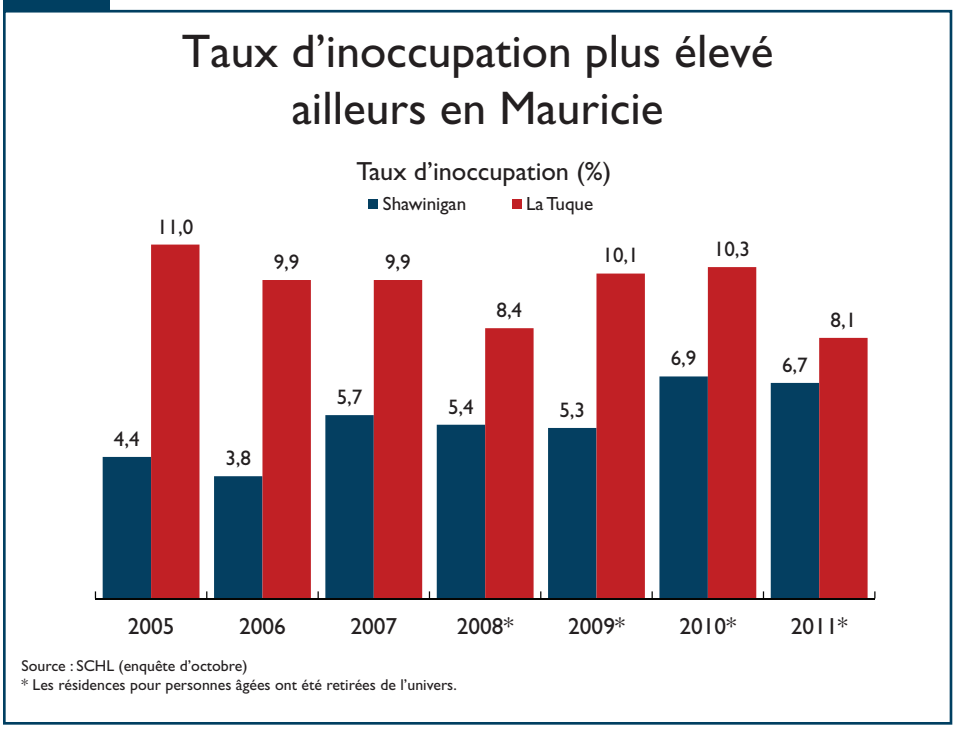


Figure 4



parmi les plus bas au pays, sont un incitatif pour les locataires à orienter leur choix vers des logements plus récents. En effet, l'écart est faible entre le niveau moyen des loyers des logements construits au début des années 60, et celui des loyers moyens des logements construits pendant les années 90. Ainsi, un locataire n'aura à débourser que 50 dollars de plus, en moyenne, pour habiter dans un logement construit au cours des années 90 que dans un logement construit entre 1960 et 1989. Les logements les plus récents, c'est-à-dire ceux construits au cours des dix dernières années, commandent, pour leur part, un loyer moyen un peu plus élevé : 674 $. Toutefois, ce niveau supérieur ne constitue pas un frein, comme en témoigne le taux d'inoccupation dans ce groupe de logements (2 %), qui est le plus faible. La tendance est donc claire : dans la RMR de Trois-Rivières, plus l'âge des logements est avancé, plus le marché est détendu.

Stabilité du taux de disponibilité

Afin d'obtenir une idée plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés, il est utile d'analyser le taux de disponibilité. En effet, cet indicateur tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. À l'image du taux d'inoccupation, le taux de disponibilité est demeuré stable dans la RMR de Trois-Rivières en octobre 2011 : il a atteint 4,1 % (comparativement à 4,3 % un an plus tôt).

Dans l'ensemble de la RMR, les taux de disponibilité varient entre 1,2 % et 4,2 %, à l'exception des secteurs du centre-ville (7,0 %), de Bécancour (6,6 %) et de l'UQTR (5,5 %). Ces secteurs affichent, suivant la dynamique du taux d'inoccupation, les taux de disponibilité les plus élevés de la RMR.

Hausses constantes des loyers

La stabilité du marché locatif s'est également manifestée dans les

Figure 5

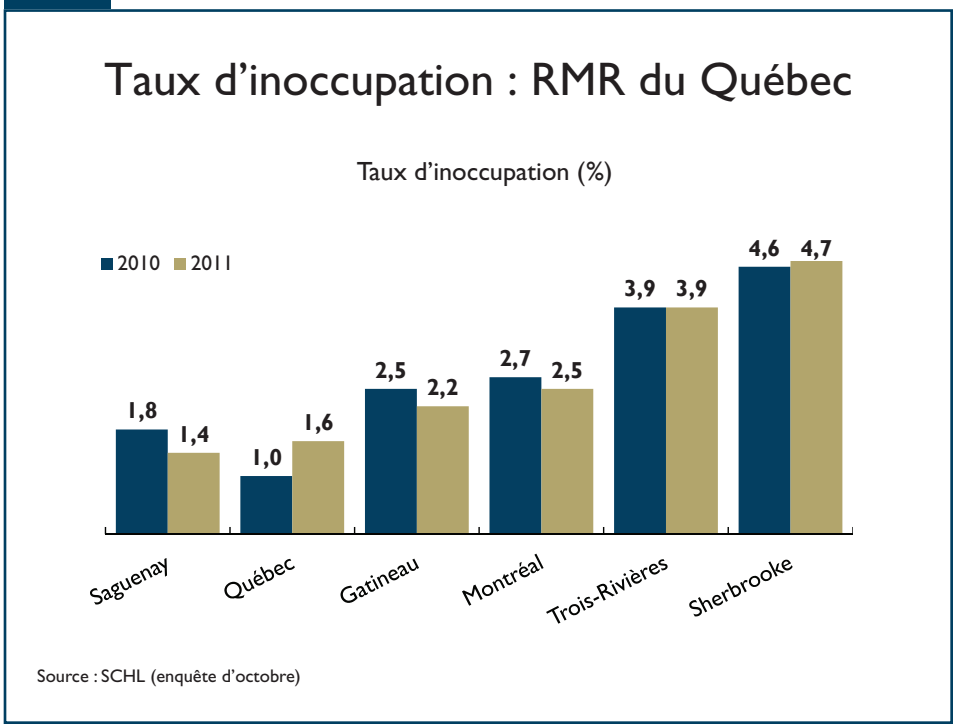
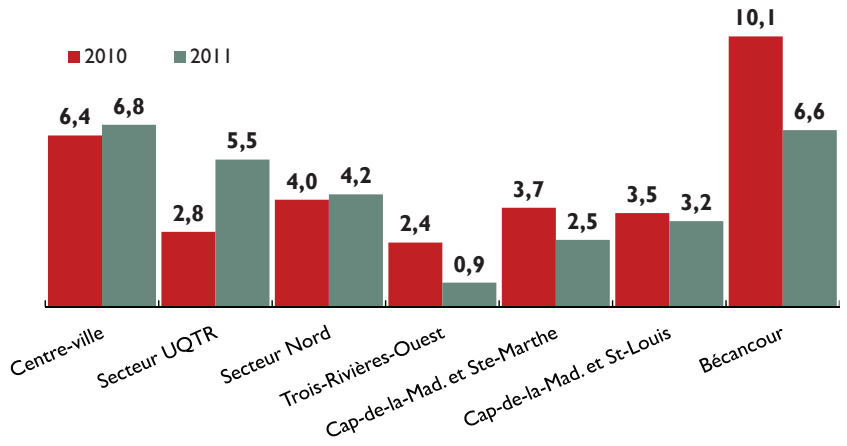


Figure 6

Le secteur de Bécancour est toujours le plus détendu

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL (enquête d'octobre)

loyers, dont la progression a été relativement inchangée. Entre octobre 2010 et octobre 2011, la variation estimative du loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants s'est établie à 2,8 % (comparativement à 2,2 % entre octobre 2009 et octobre 2010). Cette variation des loyers dans un échantillon fixe d'immeubles existants, qui a pour but d'éliminer l'effet des immeubles construits ou convertis entre les enquêtes, permet d'obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants.

Le niveau des loyers moyens des appartements de deux chambres varie beaucoup selon les secteurs : il se situe entre 467 $ (centre-ville) et 594 $ (Nord). Le secteur du centre-ville remporte la palme pour ce qui est des loyers moyens les plus bas : l'âge avancé des logements qui s'y trouvent (en moyenne, plus de 60 ans) en fait le secteur le plus abordable de la RMR. À l'opposé, les secteurs Nord et de Trois-Rivières-Ouest sont les plus chers de la RMR. Il faut en effet débourser en moyenne 125 $ de plus pour habiter un logement dans ces secteurs que dans le centre-ville. Plusieurs ensembles locatifs y ayant été construits au cours des cinq dernières années, le loyer de ces nouveaux logements, qui est généralement un peu plus élevé, y pousse à la hausse le loyer moyen.

En octobre 2011, le loyer moyen des studios s'est établi à 374 $ et celui des appartements d'une chambre à coucher, à 446 $. Pour leur part, les loyers moyens des appartements de plus grande taille ont atteint 547 $ (deux chambres à coucher) et 602 $ (trois chambres à coucher et plus).

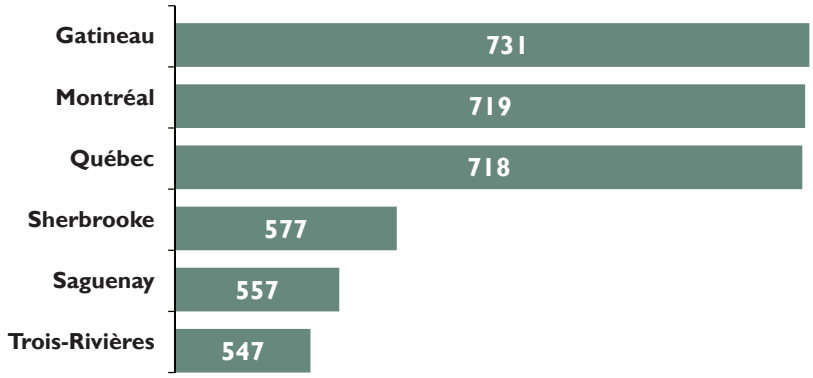
Shawinigan et La Tuque : les taux d'inoccupation demeurent plus élevés

Dans les agglomérations de recensement (AR) de Shawinigan et de La Tuque, la proportion de logements inoccupés est demeurée élevée. Dans l'AR de Shawinigan, le taux d'inoccupation s'est établi à 6,7 % en octobre 2011, ce qui est stable par rapport à son niveau de 2010. Au total, 322 logements étaient vacants sur un parc totalisant 4 806

Figure 7

Trois-Rivières : loyer moyen parmi le plus faible de la province

- Loyer moyen ($) des appartements de 2 chambres -



Source : SCHL

unités. Du côté de La Tuque, le taux d'inoccupation a enregistré une baisse, pour s'établir 8,1 % en octobre dernier, comparativement à 10,3 % un an plus tôt. Au total, 60 logements étaient vacants (comparativement à 76 en 2010) sur un parc totalisant 736 unités.

La stabilité du marché se maintiendra en 2012

En 2012, le contexte économique plus favorable dans la RMR attribuable à la croissance attendue du marché de l'emploi viendra mettre une légère pression à la hausse sur la demande de logements locatifs. Toutefois, la baisse prévue de l'offre (due au recul des mises en chantier de logements locatifs), amorcée en 2011, maintiendra la stabilité sur le marché l'an prochain.

Du côté des loyers moyens, les conditions moins tendues du marché atténueront la pression à la hausse. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'établira à 565 $ en 2012 dans la RMR de Trois-Rivières.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 $ en octobre 2010 à 883 $ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 $), Toronto (1 149 $), Ottawa (1 086 $), Calgary (1 084 $), Victoria (1 045 $), Edmonton (1 034 $) et Barrie (1 001 $). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 $), Saguenay (557 $) et Sherbrooke (577 $).

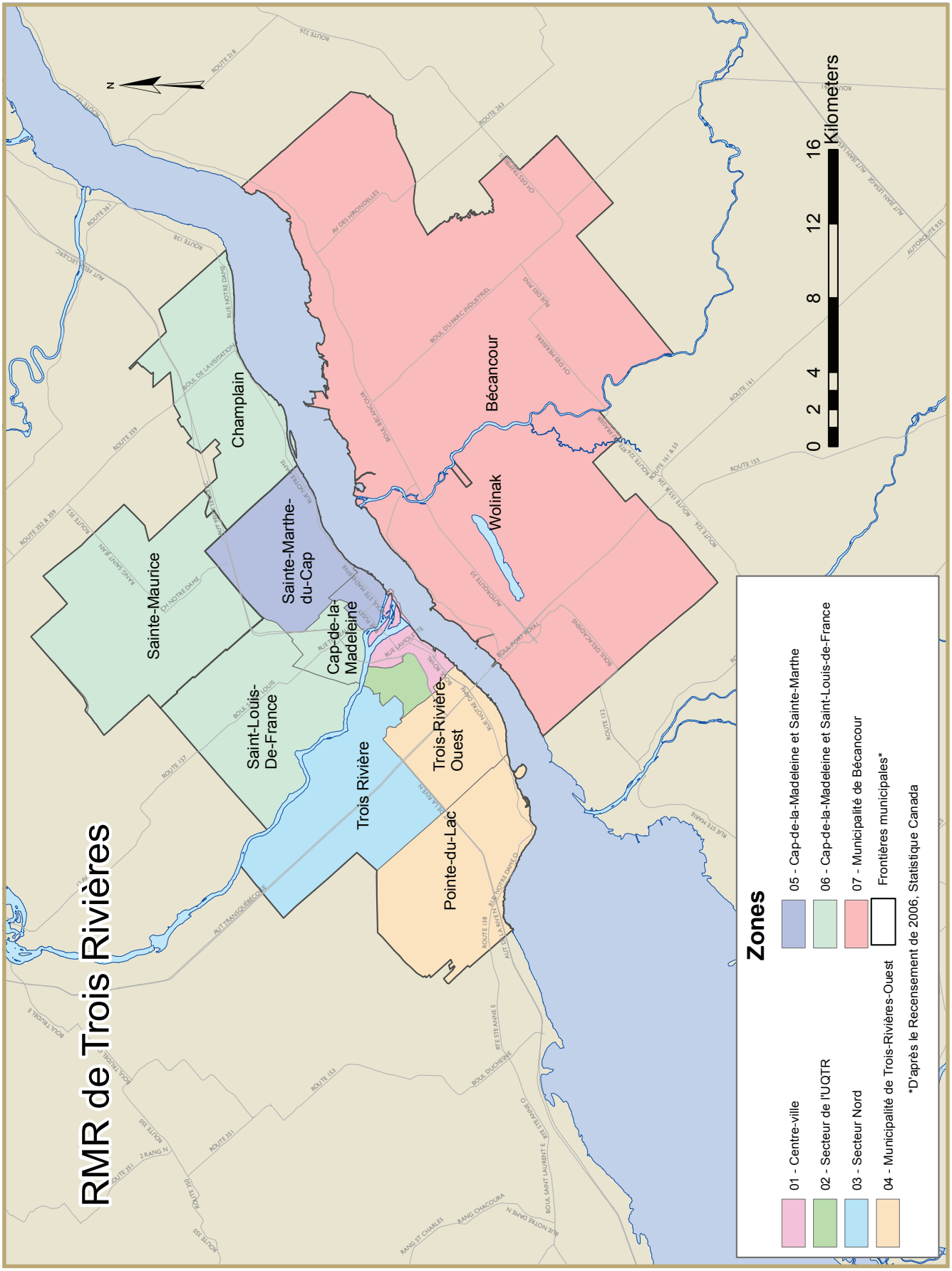
Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

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

	oct 2010	oct 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

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


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

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

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

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

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

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

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

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

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

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

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

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

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

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

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Centre-ville	5,2 d	**	8,7 c	7,7 c	5,5 d	5,6 d	**	**	6,4 c	6,8 c
Secteur UQTR	4,0 d	1,8 c	2,9 b	7,4 c	2,7 c	3,9 c	2,2 b	8,3 c	2,8 a	5,5 b
Secteur Nord	**	**	5,2 b	6,3 b	2,1 c	2,2 c	5,4 c	5,0 d	4,0 b	4,2 b
Anc. ville de Trois-Rivières	5,3 c	3,6 d	5,7 b	7,2 b	3,5 c	3,9 c	4,4 c	6,7 c	4,5 b	5,5 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	2,8 c	1,4 a	1,7 c	0,6 b	3,8 d	**	2,4 c	0,9 a
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	0,0 d	**	3,5 d	2,1 c	2,3 c	**	**	3,7 c	2,5 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	3,2 d	**	4,8 d	1,3 a	1,5 c	2,9 c	3,5 c	3,2 c
Cap-de-la-Madeleine	**	**	4,5 d	5,7 d	3,5 c	1,7 c	1,8 c	2,7 c	3,6 b	2,9 b
Bécancour	**	**	17,2 d	13,6 d	4,7 d	5,4 d	14,4 d	5,5 d	10,1 c	6,6 c
Trois-Rivières (RMR)	**7,3 c**	**3,4 d**	**5,3 b**	**5,9 b**	**3,1 b**	**2,5 a**	**3,7 c**	**4,3 c**	**3,9 a**	**3,9 b**

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

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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Centre-ville	346 a	361 b	406 a	406 a	464 a	467 a	522 a	549 a	448 a	452 a
Secteur UQTR	359 a	388 a	471 a	495 a	551 a	568 a	657 a	675 a	525 a	547 a
Secteur Nord	350 a	361 a	462 a	474 a	587 a	594 a	590 a	597 a	551 a	558 a
Anc. ville de Trois-Rivières	353 a	376 a	445 a	452 a	533 a	544 a	589 a	606 a	508 a	519 a
Trois-Rivières-Ouest	397 b	405 a	440 a	453 a	573 a	586 a	598 a	622 a	553 a	559 a
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	343 b	351 b	421 a	430 a	487 a	522 a	513 c	603 b	472 a	502 a
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	343 a	352 a	434 a	433 a	503 a	520 a	569 a	578 a	508 a	515 a
Cap-de-la-Madeleine	343 a	351 a	428 a	431 a	495 a	521 a	554 a	586 a	493 a	510 a
Bécancour	**	**	397 a	406 a	541 a	553 a	556 b	587 a	512 a	536 a
Trois-Rivières (RMR)	**353 a**	**374 a**	**439 a**	**446 a**	**533 a**	**547 a**	**579 a**	**602 a**	**513 a**	**525 a**

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

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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Centre-ville	240	206	957	968	1 144	1 176	488	479	2 829	2 829
Secteur UQTR	246	246	796	805	1 027	1 028	456	459	2 525	2 538
Secteur Nord	79	64	686	703	1 268	1 330	730	734	2 763	2 831
Anc. ville de Trois-Rivières	565	516	2 439	2 476	3 439	3 534	1 674	1 672	8 117	8 198
Trois-Rivières-Ouest	24	33	739	742	1 863	1 799	834	868	3 460	3 442
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	56	63	542	559	1 078	1 097	268	316	1 944	2 035
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	37	36	569	581	1 365	1 393	763	780	2 734	2 790
Cap-de-la-Madeleine	93	99	1 111	1 140	2 443	2 490	1 031	1 096	4 678	4 825
Bécancour	10	11	86	84	265	274	100	120	461	489
Trois-Rivières (RMR)	**692**	**659**	**4 375**	**4 442**	**8 010**	**8 097**	**3 639**	**3 756**	**16 716**	**16 954**

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

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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Centre-ville	5,2 d	**	9,3 c	7,8 c	5,9 d	5,8 d	**	**	6,8 c	7,0 c
Secteur UQTR	4,0 d	1,8 c	3,3 c	7,4 c	2,9 c	3,9 c	2,6 b	8,3 c	3,1 b	5,5 b
Secteur Nord	**	**	5,2 b	6,3 b	2,1 c	2,2 c	5,4 c	5,0 d	4,0 b	4,2 b
Anc. ville de Trois-Rivières	5,3 c	3,8 d	6,1 b	7,3 b	3,7 c	3,9 c	4,5 c	6,7 c	4,7 b	5,5 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	4,8 d	**	1,8 c	0,7 b	3,8 d	**	2,8 c	1,2 a
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	0,0 d	**	3,7 d	2,6 c	2,4 c	4,8 d	**	4,6 c	3,3 d
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	4,5 d	**	4,8 d	1,5 a	2,0 c	2,9 c	3,9 c	3,4 c
Cap-de-la-Madeleine	**	**	5,6 d	6,0 c	3,8 c	1,9 c	2,8 c	3,7 d	4,2 b	3,3 c
Bécancour	**	**	17,2 d	13,6 d	4,7 d	5,4 d	14,4 d	5,5 d	10,1 c	6,6 c
Trois-Rivières (RMR)	**7,6 c**	**3,6 d**	**6,1 b**	**6,2 b**	**3,2 b**	**2,6 a**	**4,1 c**	**4,7 c**	**4,3 a**	**4,1 b**

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

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

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

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11
Centre-ville	++	++	3,9 d	5,7 d	3,9 d	3,5 d	**	++	3,5 d	3,2 d
Secteur UQTR	3,5 d	11,0 d	**	3,4 c	1,6 c	1,4 a	1,8 c	3,4 c	1,5 c	3,6 c
Secteur Nord	2,4 c	14,9 d	++	5,2 c	**	5,0 c	2,3 c	0,6 b	1,8 c	4,0 c
Anc. ville de Trois-Rivières	2,5 c	10,6 d	1,8 c	4,6 b	2,2 c	3,3 c	2,3 c	1,7 b	2,3 b	3,6 b
Trois-Rivières-Ouest	**	**	++	2,1 c	++	3,5 c	++	1,8 c	++	2,6 b
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	++	**	++	2,3 b	1,5 c	2,1 c	**	**	2,2 c	3,2 d
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	2,7 c	**	**	3,6 d	4,7 d	++	**	4,4 c	4,5 d	2,3 c
Cap-de-la-Madeleine	++	++	2,6 c	3,0 c	3,2 d	1,7 c	3,6 d	4,1 c	3,6 d	2,7 b
Bécancour	**	**	4,5 d	**	**	++	**	3,0 c	6,3 c	**
Trois-Rivières (RMR)	**2,4 c**	**9,2 c**	**1,8 c**	**3,7 b**	**2,2 b**	**2,8 a**	**2,5 b**	**2,2 a**	**2,4 b**	**3,1 b**

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

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

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

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Trois-Rivières (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	4,2 d	5,0 d	**	6,5 c	6,0 c
1960 à 1974	**	4,1 d	4,8 b	6,4 c	3,6 d	2,4 c	3,3 c	5,0 d	4,3 b	4,5 b
1975 à 1989	5,3 c	4,8 d	4,7 c	5,8 c	2,9 b	2,4 b	3,8 c	4,3 c	3,6 b	3,7 b
1990 à 1999	**	**	**	6,0 d	**	1,4 d	**	**	1,5 c	2,4 c
2000 ou après	**	**	**	1,5 d	1,2 a	2,3 c	4,5 d	**	2,7 c	2,0 c
Tous les immeubles	7,3 c	3,4 d	5,3 b	5,9 b	3,1 b	2,5 a	3,7 c	4,3 c	3,9 a	3,9 b

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

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

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Trois-Rivières (RMR)										
Avant 1960	336 a	359 b	386 a	395 a	436 a	450 a	511 b	539 a	429 a	439 a
1960 à 1974	358 a	370 a	434 a	448 a	504 a	527 a	573 a	597 a	487 a	505 a
1975 à 1989	359 a	388 a	448 a	445 a	499 a	518 a	561 a	577 a	497 a	509 a
1990 à 1999	**	**	450 a	452 a	575 a	584 a	590 a	614 a	551 a	556 a
2000 ou après	**	**	547 a	540 a	687 a	698 a	746 a	736 a	676 a	674 a
Tous les immeubles	353 a	374 a	439 a	446 a	533 a	547 a	579 a	602 a	513 a	525 a

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

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

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Trois-Rivières (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	4,5 d	2,8 c	1,9 c	**	4,3 d	3,6 c	2,9 c
6 à 19 unités	9,1 c	2,7 c	5,1 b	6,5 b	3,5 c	2,9 b	4,2 c	4,1 c	4,3 b	4,2 b
20 à 49 unités	3,7 c	**	4,5 a	6,0 b	2,3 a	2,1 b	4,4 a	4,9 b	3,5 a	4,2 a
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	7,3 c	3,4 d	5,3 b	5,9 b	3,1 b	2,5 a	3,7 c	4,3 c	3,9 a	3,9 b

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

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

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Trois-Rivières (RMR)										
3 à 5 unités	332 a	359 b	398 a	406 a	573 a	581 a	593 a	618 a	541 a	543 a
6 à 19 unités	342 a	360 a	431 a	438 a	498 a	517 a	555 a	579 a	491 a	504 a
20 à 49 unités	355 a	382 a	471 a	489 a	556 a	566 a	640 a	640 a	524 a	544 a
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	353 a	374 a	439 a	446 a	533 a	547 a	579 a	602 a	513 a	525 a

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

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

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

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Centre-ville	**	5,0 d	6,7 c	8,9 c	1,7 b	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Secteur UQTR	**	**	1,9 c	5,8 c	3,8 b	4,9 c	**	**	**	**
Secteur Nord	**	**	4,7 c	4,2 d	5,2 a	4,6 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Anc. ville de Trois-Rivières	5,1 d	4,6 d	4,5 b	6,4 b	4,2 a	4,5 b	**	**	**	**
Trois-Rivières-Ouest	**	**	3,2 d	1,3 a	0,8 a	1,2 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	3,2 d	2,9 c	2,1 a	1,4 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	1,4 d	**	4,1 c	3,2 c	1,5 a	8,3 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Madeleine	3,4 d	**	3,8 c	3,1 c	1,8 a	4,7 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Bécancour	2,4 c	**	14,8 c	7,5 c	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Trois-Rivières (RMR)	**3,6 c**	**2,9 c**	**4,3 b**	**4,2 b**	**3,5 a**	**4,2 a**	**	**	**	**

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

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

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

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Trois-Rivières (RMR)										
Moins de 300 $	**	a.l.e.	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
300 à 399 $	5,5 c	3,9 d	6,3 c	**	**	**	**	**	6,7 c	6,1 c
400 à 499 $	1,6 a	**	5,5 c	6,5 c	4,1 c	3,3 d	3,5 d	**	4,5 b	4,8 b
500 à 599 $	a.l.e.	**	3,0 d	4,2 d	3,1 c	2,2 c	3,5 d	4,9 d	3,2 c	3,3 c
600 à 699 $	a.l.e.	a.l.e.	3,9 c	4,0 a	2,1 c	2,8 c	**	4,0 d	3,8 c	3,4 c
700 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,1 d	2,1 c	3,0 c	4,0 c	1,7 c	3,1 c
Toutes les fourchettes	7,3 c	3,4 d	5,3 b	5,9 b	3,1 b	2,5 a	3,7 c	4,3 c	3,9 a	3,9 b

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

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

NOTE TECHNIQUE

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

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

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

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

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

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

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

DÉFINITIONS

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

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

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

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

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

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

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

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

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de 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 profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian 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. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

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, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

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 65 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 large éventail de solutions 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, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

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

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

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

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

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

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

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

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

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

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

- Renseignements sur le marché de l'habitation
- Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web

64465_2011_A01