LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Baisse du taux d'inoccupation en 2013

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kelowna, la proportion d'appartements vacants est descendue de 4,0 %, en octobre 2012, à 1,8 %, en octobre 2013.
- La demande accrue et le nombre moins élevé d'unités ayant fait grossir l'offre sur le marché locatif cette année ont fait diminuer le taux d'inoccupation des appartements en regard de 2012.
- Dans l'échantillon fixe d'immeubles utilisé par la SCHL pour estimer la variation des loyers, le loyer moyen des appartements a enregistré une légère augmentation de 1,6 % en octobre 2013, par rapport à octobre 2012.

Figure 1

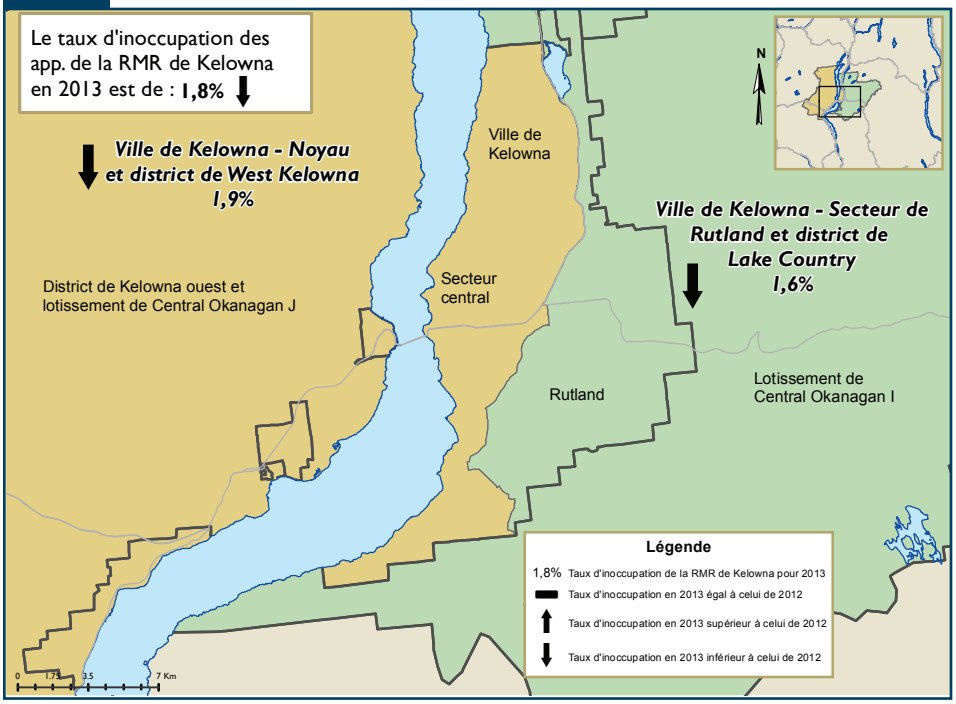


Table des matières

1 Baisse du taux d'inoccupation en 2013

2 Recul du taux d'inoccupation des appartements

4 Marché locatif secondaire

5 Carte

7 Tableaux compris dans les rapports sur le marché locatif

20 Méthode de l'enquête sur les logements locatifs

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.

- Dans le segment des maisons en rangée, le taux d'inoccupation s'est replié à Kelowna de 2012 à 2013 : il est passé de 3,7 à 3,2 %.

Recul du taux d'inoccupation des appartements

À Kelowna, la proportion d'appartements vacants, qui était de 4,0 % en octobre 2012, est descendue à 1,8 % en octobre 2013. Cette année, il s'est ajouté un nombre moins élevé d'unités au parc des logements expressément construits pour la location, par rapport à 2011 et 2012. Il s'agit d'un des principaux facteurs à l'origine de la baisse des taux d'inoccupation. D'autres facteurs pourraient y avoir contribué, dont la concurrence réduite livrée par les logements offerts en location par des investisseurs et le moindre nombre de locataires ayant accédé à la propriété. L'emploi, un important moteur de la demande de logements locatifs, a repris de la vigueur à Kelowna au troisième trimestre de 2013. La hausse des inscriptions au campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique (UBC), conjuguée au fait qu'il n'y a plus de place pour bâtir de nouveaux logements pour étudiants sur le campus, a stimulé la demande de logements locatifs d'initiative privée situés hors campus. Les résidents temporairement relogés parce que leur immeuble d'appartements a été endommagé par un incendie ont également fait croître la demande, ce qui a contribué au repli des taux d'inoccupation.

Le parc des appartements locatifs à Kelowna a augmenté moins rapidement cette année qu'en 2011 et en 2012 : 85 unités s'y sont ajoutées, comparativement à 287 à l'automne 2012 et à 140 à l'automne 2011.

La hausse des ventes MLS® a sans doute fait diminuer l'offre de logements locatifs appartenant à des investisseurs, certains ayant profité de l'accroissement de la demande pour vendre leurs unités. Le repli du nombre de logements offerts en location par des investisseurs a fait croître la demande d'appartements locatifs traditionnels, ce qui a contribué à la baisse du taux d'inoccupation.

Les tendances du marché du travail local ont été moins favorables à la demande de logements locatifs cette année que l'an dernier, mais elles se sont améliorées ces derniers mois. Après avoir diminué de 1,9 % durant les dix premiers mois de 2013, par rapport à la même période l'an dernier, l'emploi total à Kelowna est en hausse depuis août. Tous les gains sont attribuables à la création d'emplois à temps plein.

Les étudiants qui ne réussissent pas à louer un logement sur le campus sont une source croissante de demande de logements locatifs d'initiative privée – tant sur le marché locatif traditionnel que sur le marché locatif secondaire. Depuis l'achèvement, en 2011, des dernières résidences pour étudiants sur le campus Okanagan de la UBC, le nombre d'inscriptions universitaires a augmenté. Les résidences sur le campus viennent accroître le choix dont disposent les étudiants, mais elles sont en général entièrement louées durant les semestres de l'automne et du printemps.

La hausse des taux d'inoccupation en 2012 et la stabilité des loyers pourraient aussi avoir encouragé les jeunes qui habitaient chez leurs parents, qui vivaient en colocation ou qui occupaient un logement accessoire à emménager seuls dans un appartement locatif ou à passer à un logement plus grand, de meilleure qualité et mieux équipé.

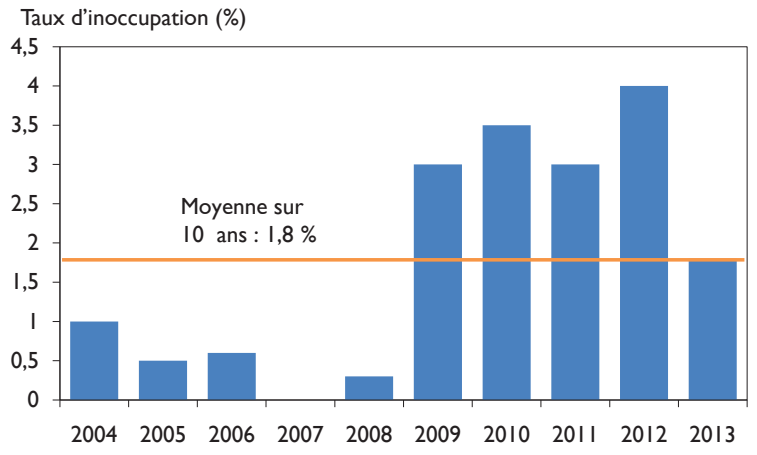
Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2012	oct. 2013
Abbotsford	4,2	3,2
Barrie	2,0	3,0
Brantford	3,5	2,9
Calgary	1,3	1,0
Edmonton	1,7	1,4
Gatineau	3,3	5,1
Grand Sudbury	2,7	3,4
Guelph	1,4	1,9
Halifax	3,0	3,2
Hamilton	3,5	3,4
Kelowna	4,0	1,8
Kingston	1,7	2,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	2,9
London	3,9	3,3
Moncton	6,7	9,1
Montréal	2,8	2,8
Oshawa	2,1	2,1
Ottawa	2,5	2,9
Peterborough	2,7	4,8
Québec	2,0	2,3
Regina	1,0	1,8
Saguenay	2,0	2,8
Saint John	9,7	11,4
Saskatoon	2,6	2,7
Sherbrooke	5,0	5,3
St. Catharines-Niagara	4,0	4,1
St. John's	2,8	3,2
Thunder Bay	1,1	2,6
Toronto	1,7	1,6
Trois-Rivières	5,2	5,1
Vancouver	1,8	1,7
Victoria	2,7	2,8
Windsor	7,3	5,9
Winnipeg	1,7	2,5
Tous les centres	**2,6**	**2,7**

La baisse des taux d'inoccupation des appartements en 2013 a été généralisée dans la RMR de Kelowna. Dans le noyau urbain, le taux d'inoccupation des appartements est descendu à 1,9 %, alors qu'il était de 4,1 % en octobre 2012. Son recul a touché toutes les

Figure 2

Baisse du taux d'inoccupation des appartements



Source : SCHL

catégories de logements, sauf celle des studios, et s'explique surtout par la diminution des logements vacants de une et de deux chambres. Le taux d'inoccupation des studios, qui est resté à 2,1 % dans le noyau urbain, représente un très petit nombre d'unités.

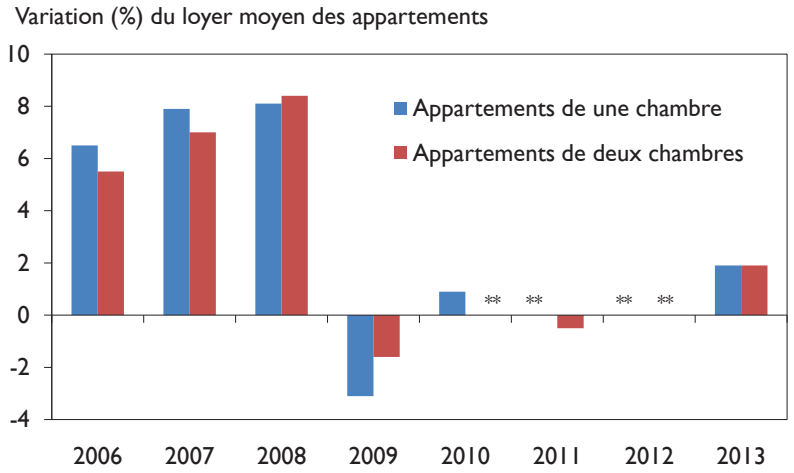
Dans le secteur de Rutland, la proportion d'appartements vacants a aussi diminué en 2013 par rapport à 2012 : elle est passée de 3,6 à 1,6 %. Comme dans le noyau urbain, le recul s'est manifesté dans toutes les catégories de logements. D'autres mesures, notamment les taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'âge de l'immeuble et la fourchette de loyers, ont affiché des tendances semblables.

Dans le segment des maisons en rangée, le taux d'inoccupation à Kelowna a beaucoup moins diminué que dans le segment des appartements locatifs : il est passé de 3,7 %, en octobre 2012, à 3,2 %, un an plus tard. Cette baisse représente un faible nombre d'unités, car le parc des maisons en rangée destinées à la location est relativement petit par comparaison au parc des appartements. Si l'on trouve une plus forte proportion d'unités vacantes du côté des maisons en rangée que de celui des appartements locatifs, c'est entre autres à cause de l'âge des ensembles. Puisque la majorité des maisons en rangée bâties expressément pour la location datent d'au moins 20 ans, certains locataires ont plutôt opté pour un logement offert en location par un investisseur, de construction plus récente et mieux équipé. Contrairement au segment des appartements, celui des maisons en rangée destinées à la location a accueilli un faible nombre de nouvelles unités ces dernières années. Le niveau élevé du coût des terrains et des autres frais continue de limiter la construction d'ensembles locatifs de faible densité. Le parc des maisons en rangée locatives, qui compte un nombre stable d'unités (entre 400 et 420) depuis 2007, était en octobre 2013 inférieur de 25 % à son niveau d'octobre 2012, parce que les unités locatives converties en logements de propriétaires-occupants ont été plus nombreuses que les unités locatives neuves s'étant ajoutées sur le marché.

Le taux de disponibilité des appartements est descendu de 4,5 %, en octobre 2012, à 2,7 %, un an plus tard. Ce taux, calculé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), indique la proportion d'unités vacantes et de logements dont les occupants

Figure 3

Légère hausse du loyer moyen des appartements



Source : SCHL (loyers des logements de l'échantillon fixe) ** Donnée non différente de zéro sur la plan statistique.

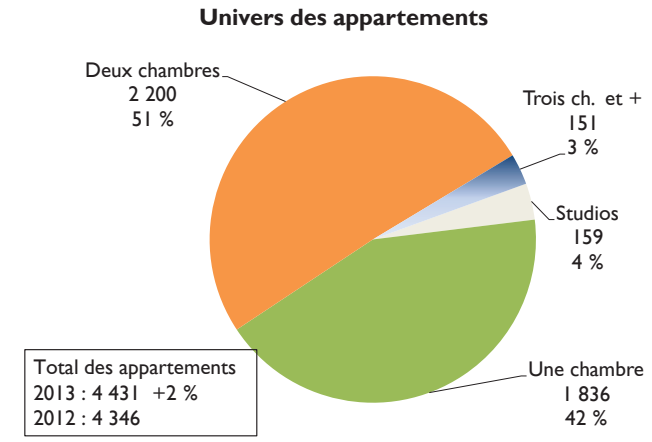
ont donné ou reçu un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé.

Dans l'échantillon commun aux enquêtes d'octobre 2012 et d'octobre 2013 de la SCHL, les loyers des appartements ont légèrement augmenté, sous l'effet de la baisse des taux d'inoccupation; les loyers des appartements de une et de deux chambres se sont accrus de 1,9 %. La progression des coûts d'exploitation est un autre facteur qui a contribué à leur hausse. Les loyers ont monté dans toutes les catégories de logements. La SCHL mesure la variation en pourcentage du loyer des logements inclus dans l'échantillon des enquêtes d'octobre 2012 et 2013. Cette méthode permet d'atténuer l'effet des immeubles neufs ajoutés au parc locatif entre les enquêtes et d'obtenir une indication plus précise de l'évolution des loyers.

Les niveaux du loyer moyen ont été beaucoup plus élevés en 2013 qu'en 2012, mais cette hausse s'explique davantage par l'ajout d'immeubles neufs sur le marché que par une augmentation liée au marché ou aux coûts. Les logements de construction récente tendent à se louer plus cher que les autres. En effet, les unités de une et de deux chambres construites après 2000 se louent en moyenne environ 20 % plus cher que les unités bâties durant les dix années précédentes. Dans le segment des maisons en rangée, les loyers n'ont pas beaucoup changé depuis l'automne 2012.

Figure 4

Le parc des appartements expressément construits pour la location a augmenté plus lentement en 2013



Source : SCHL

Marché locatif secondaire

Lors de son Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2013, la SCHL a aussi recueilli des données sur le marché locatif secondaire, c'est-à-dire sur les logements qui ne se trouvent pas dans des immeubles d'appartements ou des ensembles de maisons en rangée construits expressément pour le marché locatif. Ces informations supplémentaires permettent de tracer un portrait plus complet du marché locatif.

L'Enquête sur le marché locatif secondaire fournit une estimation du nombre de ménages qui louent une maison individuelle, un jumelé, un duplex, une maison en rangée ou un appartement accessoire; les appartements en copropriété offerts en location en sont exclus. L'Enquête indique également le loyer moyen des habitations du marché secondaire selon le nombre de chambres et le type de logement, à l'exception des copropriétés. Les résultats figurent aux tableaux 5.1 et 5.2. Comme sur le marché des logements expressément construits pour la location, le loyer moyen sur le marché locatif secondaire a augmenté en 2013 par rapport à 2012. Le nombre estimatif de ménages occupant un logement du marché locatif secondaire était plus bas cette année, ce qui cadre avec la hausse des ventes MLS® enregistrée durant les dix premiers mois de 2013 et avec le repli des taux d'inoccupation dans les immeubles destinés à la location.

RMR de Kelowna
N
Central Okanagan
Lake Country
Ville de Kelowna
Secteur central
Rutland
Kelowna Ouest
Central Okanagan J
HIGHWAY 97C
HIGHWAY 33
HIGHWAY 33 W
HIGHWAY 97
ZONES
01 - Zone centrale et Westside
02 - Rutland et Lake Country
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9 12 Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KELOWNA	
Zone 1	**Ville de Kelowna** – Noyau et district de West Kelowna
Zone 2	**Ville de Kelowna** – Secteur de Rutland et district de Lake Country
Zones 1-2	**RMR de Kelowna**

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

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

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

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers 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, selon la zone et le nombre de chambres

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

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers 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, selon la zone et le nombre de chambres

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

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
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., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre 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, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre 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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	2,1 b	2,1 b	2,7 a	1,2 a	5,2 a	2,2 a	9,8 a	5,0 a	4,1 a	1,9 a
Zone 2 - Rutland	0,0 a	0,0 a	5,3 a	2,1 a	3,4 a	1,5 a	0,0 a	0,0 a	3,6 a	1,6 a
Kelowna (RMR)	**2,0 b**	**2,0 b**	**3,0 a**	**1,3 a**	**4,7 a**	**2,1 a**	**7,3 a**	**3,7 a**	**4,0 a**	**1,8 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	597 a	610 a	757 a	786 a	943 a	993 a	1 156 b	1 208 b	852 a	891 a
Zone 2 - Rutland	491 b	519 b	698 a	707 a	882 a	895 a	1 064 a	1 076 a	846 a	854 a
Kelowna (RMR)	**592 a**	**606 a**	**750 a**	**778 a**	**927 a**	**970 a**	**1 131 a**	**1 173 a**	**851 a**	**885 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	152	153	1 647	1 696	1 639	1 716	112	100	3 550	3 665
Zone 2 - Rutland	7	7	189	193	561	530	39	36	796	766
Kelowna (RMR)	**159**	**160**	**1 836**	**1 889**	**2 200**	**2 246**	**151**	**136**	**4 346**	**4 431**

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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 Kelowna

Zone	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.12		oct.13		oct.12		oct.13		oct.12		oct.13		oct.12		oct.13		oct.12		oct.13	
Zone 1 - Noyau	4,9	b	2,8	b	3,3	a	2,3	a	5,6	a	3,0	a	9,8	a	5,0	a	4,6	a	2,7	a
Zone 2 - Rutland	0,0	a	0,0	a	5,3	a	3,1	a	4,1	a	3,0	a	0,0	a	0,0	a	4,1	a	2,9	a
Kelowna (RMR)	**4,7**	**b**	**2,7**	**b**	**3,5**	**a**	**2,4**	**a**	**5,2**	**a**	**3,0**	**a**	**7,3**	**a**	**3,7**	**a**	**4,5**	**a**	**2,7**	**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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 Kelowna

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Zone 1 - Noyau	++	3,4 c	++	1,9 b	++	2,1 b	2,6 c	1,6 c	++	1,7 b
Zone 2 - Rutland	++	++	++	1,7 c	-2,0 b	1,1 a	0,7 a	0,0 a	-2,1 b	1,1 a
Kelowna (RMR)	**++**	**3,0 c**	**++**	**1,9 b**	**++**	**1,9 b**	**2,1 c**	**1,2 a**	**++**	**1,6 a**

[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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Kelowna (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	-	-	0,0 a	0,0 a
1960 à 1974	0,0 a	5,0 a	3,3 a	1,4 a	2,5 a	1,3 a	10,4 a	3,7 a	3,0 a	1,6 a
1975 à 1989	**	**	3,1 b	1,5 b	3,9 b	3,8 b	**	**	3,6 b	2,7 a
1990 à 1999	0,0 a	0,0 a	1,9 a	1,1 a	4,2 a	0,7 a	13,5 a	12,3 a	3,6 a	1,3 a
2000 ou après	**	**	3,9 a	1,2 a	8,5 a	1,7 a	3,7 a	0,0 a	6,8 a	1,4 a
Tous les immeubles	2,0 b	2,0 b	3,0 a	1,3 a	4,7 a	2,1 a	7,3 a	3,7 a	4,0 a	1,8 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Kelowna (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	-	-	759 a	787 a
1960 à 1974	560 a	559 a	715 a	724 a	825 a	859 a	943 a	**	752 a	769 a
1975 à 1989	600 b	617 a	718 a	748 a	860 a	883 a	**	**	807 a	829 a
1990 à 1999	624 a	635 a	793 a	810 a	924 a	964 a	975 a	965 a	867 a	891 a
2000 ou après	**	**	917 b	960 a	1 104 a	1 161 a	1 355 a	1 367 a	1 064 a	1 105 a
Tous les immeubles	592 a	606 a	750 a	778 a	927 a	970 a	1 131 a	1 173 a	851 a	885 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Kelowna (RMR)										
3 à 5 unités	-	-	**	**	7,1 a	0,0 a	**	**	15,2 a	9,1 a
6 à 19 unités	0,0 a	0,0 a	3,0 a	1,8 a	3,3 a	2,0 a	6,3 a	0,0 a	3,2 a	1,8 a
20 à 49 unités	4,4 d	4,5 d	3,8 a	1,9 a	6,9 a	3,5 b	9,5 a	12,6 a	5,5 a	2,9 a
50 à 99 unités	1,4 a	1,4 a	2,3 a	0,7 a	3,1 a	0,6 a	3,3 a	0,0 a	2,7 a	0,6 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	-	-	**	**
Tous les immeubles	2,0 b	2,0 b	3,0 a	1,3 a	4,7 a	2,1 a	7,3 a	3,7 a	4,0 a	1,8 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Kelowna (RMR)										
3 à 5 unités	-	-	**	**	1 000 a	1 028 a	**	**	901 a	875 a
6 à 19 unités	610 b	553 c	712 a	715 a	844 a	857 a	1 011 a	966 a	791 a	805 a
20 à 49 unités	544 a	582 a	725 a	740 a	902 a	918 a	951 a	**	815 a	829 a
50 à 99 unités	624 a	628 a	794 a	818 a	971 a	1 012 a	1 237 a	1 268 a	907 a	934 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	-	-	**	**
Tous les immeubles	592 a	606 a	750 a	778 a	927 a	970 a	1 131 a	1 173 a	851 a	885 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 Kelowna

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Kelowna (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 499 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
500 à 599 $	2,3 c	**	3,0 d	**	**	**	**	**	2,5 c	1,4 d
600 à 799 $	1,7 c	0,0 c	3,7 b	1,7 b	0,8 a	1,2 d	**	**	3,1 b	1,6 b
800 à 999 $	**	**	3,2 c	0,8 a	4,6 b	2,8 b	**	**	4,6 b	2,3 b
1000 $ et +	**	**	**	2,3 c	10,1 c	1,4 a	4,7 d	**	9,0 b	1,5 b
Toutes les fourchettes	2,0 b	2,0 b	3,0 a	1,3 a	4,7 a	2,1 a	7,3 a	3,7 a	4,0 a	1,8 a

[1]Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	-	-	**	**	5,7 a	6,4 a	4,4 d	4,1 a	5,6 b	5,5 a
Zone 2 - Rutland	-	-	0,0 a	**	1,9 b	0,6 a	2,8 a	2,9 a	1,9 a	1,0 a
Kelowna (RMR)	**-**	**-**	**4,2 a**	******	**3,7 b**	**3,3 b**	**3,7 c**	**3,6 a**	**3,7 a**	**3,2 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	-	-	**	**	890 a	884 a	1 013 b	1 023 b	905 a	907 a
Zone 2 - Rutland	-	-	**	506 b	848 a	858 b	1 211 b	1 180 a	896 b	896 b
Kelowna (RMR)	**-**	**-**	**677 b**	**591 c**	**867 a**	**870 a**	**1 097 a**	**1 097 a**	**901 a**	**901 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	0	0	11	11	141	141	49	49	201	201
Zone 2 - Rutland	0	0	13	12	162	160	36	35	211	207
Kelowna (RMR)	**0**	**0**	**24**	**23**	**303**	**301**	**85**	**84**	**412**	**408**

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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	-	-	**	**	5,7 a	6,4 a	4,4 d	6,1 a	5,6 b	6,0 a
Zone 2 - Rutland	-	-	0,0 a	**	2,5 b	1,3 a	2,8 a	2,9 a	2,4 a	2,0 a
Kelowna (RMR)	**-**	**-**	**4,2 a**	**4,8 d**	**4,0 a**	**3,7 b**	**3,7 c**	**4,7 a**	**4,0 a**	**4,0 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Zone 1 - Noyau	-	-	**	**	-1,1 a	++	++	0,1 a	-1,1 a	++
Zone 2 - Rutland	-	-	**	**	**	1,0 a	0,8 a	1,8 c	1,8 c	1,1 a
Kelowna (RMR)	**-**	**-**	**1,9 c**	**++**	**++**	**++**	**++**	**0,5 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	2,1 b	2,1 b	2,8 a	1,2 a	5,2 a	2,5 a	8,3 b	4,7 a	4,2 a	2,0 a
Zone 2 - Rutland	0,0 a	0,0 a	4,9 a	2,0 a	3,1 a	1,3 a	1,3 a	1,4 a	3,3 a	1,4 a
Kelowna (RMR)	**2,0 b**	**2,0 b**	**3,0 a**	**1,3 a**	**4,6 a**	**2,2 a**	**6,0 a**	**3,7 a**	**4,0 a**	**1,9 a**

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

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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	597 a	610 a	756 a	786 a	938 a	984 a	1 115 a	1 152 b	855 a	892 a
Zone 2 - Rutland	491 b	519 b	695 a	695 a	873 a	887 a	1 130 a	1 130 a	857 a	863 a
Kelowna (RMR)	**592 a**	**606 a**	**750 a**	**776 a**	**918 a**	**958 a**	**1 120 a**	**1 144 a**	**855 a**	**886 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	152	153	1 658	1 707	1 780	1 857	161	149	3 751	3 866
Zone 2 - Rutland	7	7	202	205	723	690	75	71	1 007	973
Kelowna (RMR)	**159**	**160**	**1 860**	**1 912**	**2 503**	**2 547**	**236**	**220**	**4 758**	**4 839**

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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Noyau	4,9 b	2,8 b	3,3 a	2,3 a	5,6 a	3,3 a	8,3 b	5,4 a	4,7 a	2,9 a
Zone 2 - Rutland	0,0 a	0,0 a	4,9 a	3,5 a	3,8 a	2,6 a	1,3 a	1,4 a	3,8 a	2,7 a
Kelowna (RMR)	**4,7 b**	**2,7 b**	**3,5 a**	**2,4 a**	**5,0 a**	**3,1 a**	**6,0 a**	**4,1 a**	**4,5 a**	**2,8 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Zone 1 - Noyau	++	3,4 c	++	1,9 b	++	2,0 b	2,2 c	1,3 a	++	1,6 b
Zone 2 - Rutland	++	++	++	1,6 c	-1,4 a	1,1 a	0,7 b	0,3 b	-1,4 a	1,1 a
Kelowna (RMR)	**++**	**3,0 c**	**++**	**1,9 b**	**++**	**1,8 b**	**1,8 c**	**1,1 a**	**++**	**1,5 a**

[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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Kelowna - octobre 2013

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Kelowna (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	1 019 c	1 017 c	1 537 b	1 565 b	1 393 b	1 407 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	993 b	1 079 d	1 203 b	1 214 b	1 082 b	1 146 b
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	721 c	**	963 b	1 089 d	**	1 296 d	932 c	1 036 d
Tous les types de logement	**	**	699 c	**	991 b	1 066 b	1 391 b	1 397 b	1 134 b	1 196 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

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

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Kelowna - octobre 2013

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.12	oct.13
Kelowna (RMR)		
Logements individuels	3 071 a	3 064 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	3 693 a	3 383 b
Autres (logements accessoires, surtout)	2 718 d	2 870 c
Tous les types de logement	9 482	9 318

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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'ELL 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. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

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

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle 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 de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et 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 si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la 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'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), 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 :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- 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 loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies 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.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

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

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

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

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

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 ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

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.

© 2013, 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 le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- 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!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

SCHL CMHC

RECHERCHE EN HABITATION

Le 3 octobre 2013

Article vedette

Étude de cas sur l'élimination des moisissures dans les Premières Nations : Première Nation Ahousaht

Cette étude de cas met en lumière les efforts d'élimination des moisissures déployés par la Première Nation Ahousaht en Colombie-Britannique. Non seulement cette communauté reçoit-elle plus de deux fois la quantité de pluie que Vancouver reçoit en une année, mais la majorité de ses maisons parmi les plus vieilles sont aussi aux prises avec des sources d'eau souterraine et un mauvais drainage. Le jeu combiné des pluies abondantes et de la problématique causée par la nappe souterraine a contribué à engendrer des problèmes de moisissures dans les habitations de la communauté.

La Première Nation Ahousaht s'est attaquée aux problèmes de moisissures sur plusieurs fronts : elle a mis sur pied une nouvelle équipe du logement; elle a élaboré de nouvelles politiques et pratiques de construction; et elle a formé des gens sur place, de manière à renforcer la capacité de la communauté à éliminer les moisissures et à construire de nouvelles maisons. La Première Nation Ahousaht a nettement amélioré son parc immobilier, de sorte qu'elle se concentre maintenant sur l'efficacité de la ventilation, la circulation d'air dans les maisons et l'évacuation à l'extérieur de l'air vicié chargé d'humidité.

64397_2013_A01