LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Kingston

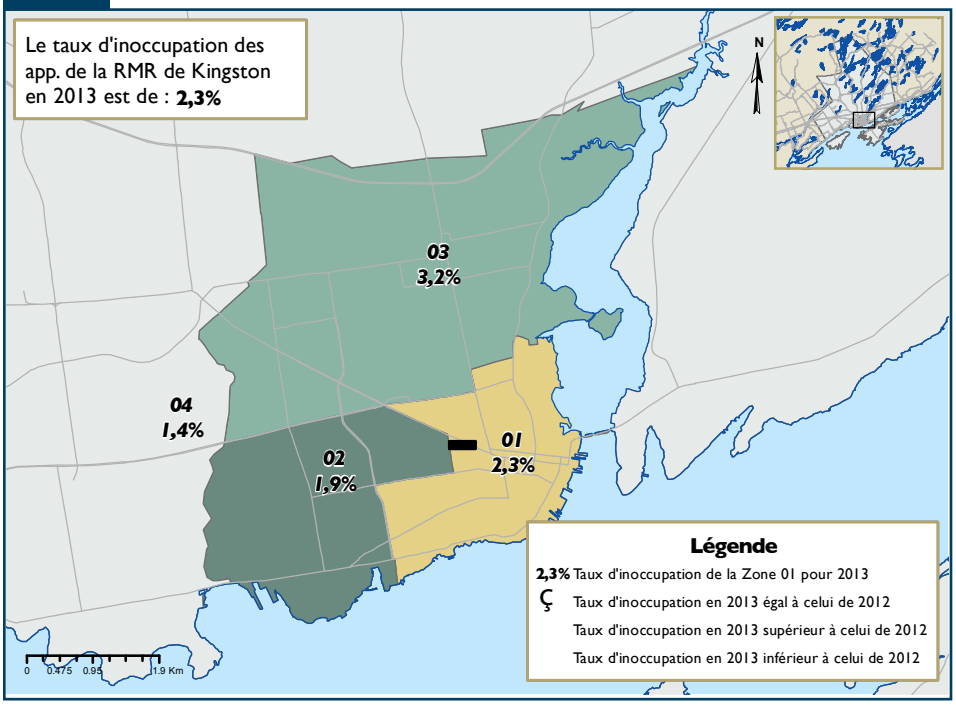
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- À Kingston, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs qui comptent au moins trois appartements s'est établi à 2,3 % en octobre 2013, ce qui est supérieur au taux de 1,7 % enregistré en octobre 2012.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans les immeubles existants faisant partie de l'échantillon fixe[1] s'est accru de 2,8 % d'une année à l'autre.
- Cette année, une diminution du niveau de l'emploi chez les jeunes adultes et une augmentation de l'offre sur le marché locatif a exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Figure 1



[1] L'échantillon fixe englobe l'univers qu'ont en commun l'Enquête d'octobre 2012 et celle d'octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants

2 La proportion d'appartements vacants a augmenté à Kingston

6 Carte des zones d'enquête

7 Description des zones d'enquête

8 Tableaux du rapport sur le marché locatif

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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

La proportion d'appartements vacants a augmenté à Kingston

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre 2013, le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements a augmenté par rapport à l'année précédente dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston. Il s'est établi à 2,3 %, ce qui est inférieur à la moyenne ontarienne. Kingston demeure ainsi l'un des marchés les plus tendus de la province.

En Ontario, le taux d'inoccupation moyen est resté à peu près inchangé; il s'est établi à 2,6 %. Les seuls grands centres ayant affiché un taux inférieur à celui de Kingston sont Toronto, Guelph et Oshawa. Dans les centres avoisinants de plus petite taille, les taux d'inoccupation n'ont pas tous évolué de la même façon cette année. À Belleville et à Cornwall, le taux d'inoccupation moyen est monté à 5,4 % et à 4,5 %, respectivement, tandis que dans le canton de Greater Napanee et à Brockville, il a fléchi pour s'établir à 1,9 % et à 2,6 %.

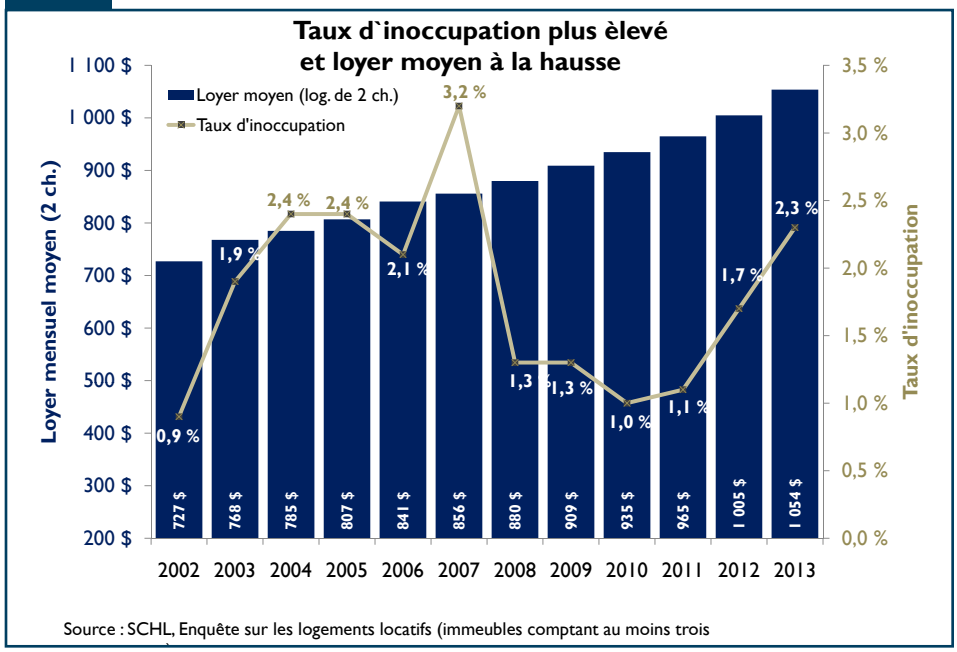
Si le taux d'inoccupation est plus haut cette année à Kingston, c'est parce que l'offre de logements locatifs neufs dépasse la demande. Au 30 septembre 2013, on dénombrait 252 logements locatifs nouvellement achevés à Kingston, contre 196 à la même date l'année précédente. Ces nouvelles unités ont aussi fait monter les loyers, ce qui s'est répercuté sur les loyers moyens relevés dans le cadre de l'enquête. Pendant ce temps, l'univers locatif de l'enquête réalisée à Kingston, qui sert de mesure approximative de l'offre globale sur le marché locatif, a connu une expansion de 1,6 %.

La demande a fléchi cette année, en raison des reculs subis par les travailleurs les plus jeunes sur le marché de l'emploi. Entre janvier et octobre 2013, le nombre de jeunes de 15-24 ans occupant un emploi à Kingston a diminué de 6 % par rapport à la même période un an plus tôt. Par ailleurs, les travailleurs de 25-44 ans ont connu une très mince croissance de l'emploi. Cette stagnation a probablement limité la formation de ménages dans les groupes d'âge clés du marché locatif.

Il semble que le nombre de locataires ayant accédé à la propriété soit resté important cette année. Les ventes d'habitations de petite taille, prisées par les accédants à la propriété, sont celles qui ont connu la croissance la plus rapide. Au troisième trimestre de 2013, les ventes de maisons en rangée ont grimpé de 11,9 % par rapport à la période correspondante en 2012, contre une hausse de 3,6 % pour les maisons individuelles.

Dans le cas des propriétés existantes, qui sont un substitut aux logements locatifs, le montant moyen des charges de remboursement hypothécaire a augmenté plus lentement que les loyers à Kingston cette année. Les facteurs en cause sont le ralentissement de la croissance du prix des habitations et les bas taux hypothécaires. À Kingston, la mensualité hypothécaire moyenne (capital et intérêt) s'est accrue d'environ 1,0 % d'une année à l'autre en septembre, tandis que le loyer moyen des appartements de deux chambres compris dans l'échantillon fixe a augmenté de 2,8 %. Le rétrécissement de l'écart entre les frais de propriété et les frais de location a légèrement avantagé l'accession à la propriété.

Figure 2



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (immeubles comptant au moins trois

Taux d'inoccupation : stables au centre-ville, mais à la hausse en banlieue

En octobre 2013, le taux d'inoccupation moyen n'a presque pas changé dans la zone 1 (centre-ville – ou Vieux-Kingston); il s'est établi à 2,3 %. Les logements les plus prisés étaient encore les appartements faisant partie d'immeubles de 50 unités ou plus, puisque leur taux d'inoccupation, de 0,6 %, était le plus bas de la zone.

Au centre-ville, la demande de logements locatifs a continué d'être soutenue par la grande quantité d'étudiants à plein temps à l'Université Queen's et au Collège St. Lawrence. Selon les données de l'Université Queen's, les inscriptions à plein temps ont augmenté de 1,6 % pour l'année scolaire 2012-2013. De même, le Collège St. Lawrence a enregistré une progression de 1,8 % du nombre d'étudiants fréquentant son campus de Kingston au cours de la dernière année scolaire. Ces légères hausses des inscriptions ont probablement stimulé le rythme de formation des ménages et, du même coup, soutenu la demande.

Dans la zone 2 (Portsmouth Village, Polson Park et Calvin Park), le taux d'inoccupation moyen est monté à 1,9 %, après s'être établi à 1,4 % l'année précédente. Cette hausse a porté le taux d'inoccupation de ces quartiers près de celui du centre-ville. Un peu comme dans la zone 1, ces quartiers bénéficient de la présence de nombreux étudiants, en particulier du Collège St. Lawrence.

La zone 3 (Glenarden, Rideau Heights, Kingscourt et Strathcona Park) est celle où le taux d'inoccupation moyen a le plus augmenté; il a atteint 3,2 %, alors qu'il s'établissait à 1,2 % en octobre 2012. Les banlieues de la zone 3 risquaient davantage que les quartiers des zones 1 et 2 de souffrir du ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes travailleurs cette année, puisqu'elles ne bénéficient pas autant que le centre-ville de la présence d'une forte population d'étudiants à Kingston. Les propriétaires-bailleurs de la zone 3 à la recherche de locataires sont donc beaucoup plus tributaires de la population locale et de la situation du marché du travail.

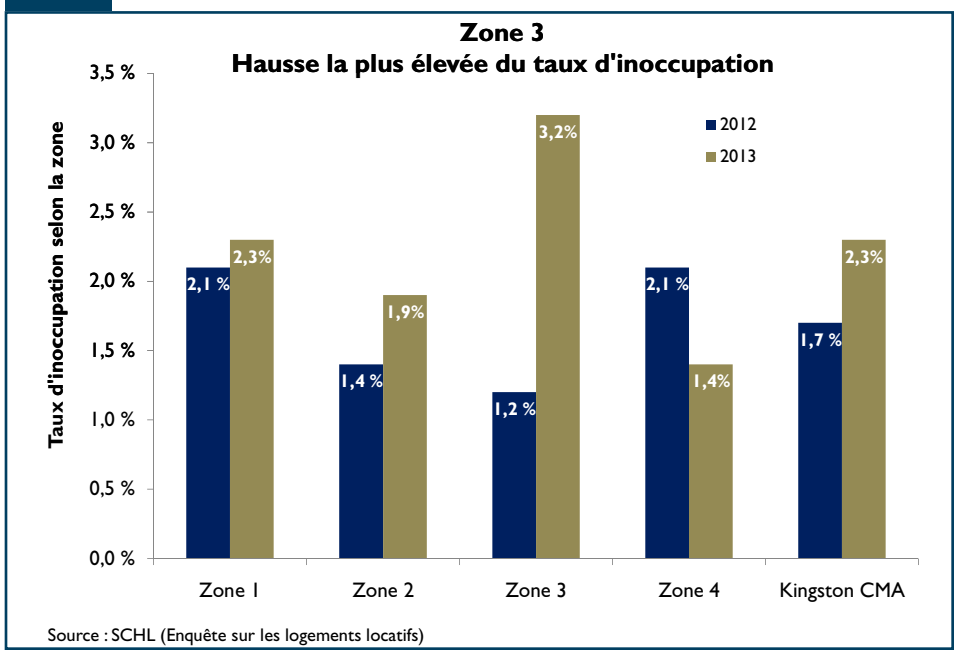
Fait intéressant à souligner, les taux d'inoccupation ont chuté cette année dans la zone 4 (secteur Est et couronne de Kingston). Le taux moyen y est passé de 2,1 % en 2012 à 1,4 % en 2013. Mentionnons que les loyers sont plus élevés dans le secteur Est, car on y trouve une bonne part des appartements de construction récente. La demande dans le secteur Est a été soutenue par une modeste croissance de l'emploi chez les travailleurs de 25-44 ans, plus susceptibles de louer des appartements haut de gamme, et par la proximité de la base des Forces canadiennes.

L'offre accrue entraîne un plus grand équilibre du marché locatif

Depuis quelques années, les investisseurs sont présents sur le marché locatif de Kingston, attirés par la persistance des bas taux d'inoccupation et les loyers plus élevés qu'ailleurs. En octobre 2013, on dénombrait 252 logements locatifs achevés, soit 29 % de plus qu'à la même période un an plus tôt. Par ailleurs, 583 logements locatifs étaient en construction en octobre 2013, à savoir le plus haut niveau en plus de 20 ans.

Outre la grande quantité d'appartements en construction, de nouveaux règlements municipaux permettant la construction de logements accessoires dans certains secteurs de la ville sont susceptibles de stimuler l'offre. Les propriétaires-occupants auront maintenant

Figure 3



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

l'occasion d'aménager un logement accessoire dans leur maison, qu'ils pourront offrir en location ou utiliser pour héberger des proches. Vu les loyers actuels à Kingston, cette option remportera probablement du succès. Ces logements accessoires seront en concurrence directe avec les logements des immeubles locatifs.

Cette offre accrue devrait également favoriser l'équilibre du marché, car les locataires auront davantage de choix et la concurrence sera plus vive sur le marché locatif. Par conséquent, la récente détente du marché locatif semble indiquer que l'offre répond à la demande. Le marché locatif de Kingston est généralement considéré plus serré que d'autres. Il devrait le demeurer par rapport aux autres marchés de la province, dans une moindre mesure cependant.

Hausse du loyer moyen à Kingston en 2013

Dans la RMR de Kingston, le loyer moyen des appartements existants de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe a augmenté de 2,8 % en octobre 2013. Cette progression est inférieure à celle de 3,1 % affichée un an plus tôt. Les loyers ont monté pour toutes les tailles de logements, et ce sont les logements de trois chambres qui ont connu la plus forte hausse, soit de 3,7 %.

Cette année, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé à un rythme comparable au taux légal d'augmentation des loyers en Ontario. La majoration du loyer moyen dans la RMR de Kingston cadrait avec la hausse moyenne calculée dans le reste de l'Ontario, ce qui contraste avec l'année dernière, lorsqu'il était parmi les plus hauts de la province.

Le léger ralentissement de la progression des loyers reflète en partie la concurrence plus forte que se livrent les logements disponibles[2]. Le taux de disponibilité moyen à Kingston s'est chiffré à 3,6 % en 2013, en hausse par rapport à celui de 2,9 % enregistré en 2012. Cette augmentation laisse croire que les propriétaires-bailleurs ont eu plus de mal à combler leurs logements inoccupés qu'à l'automne 2012.

À Kingston, le loyer global le plus élevé des appartements de deux chambres a été relevé dans la zone 4, où il s'est élevé à 1 295 $, comparativement à un loyer moyen de 1 054 $ dans la RMR. Il s'agit d'un secteur de Kingston où de nombreux logements locatifs ont été achevés récemment. Vu la présence de ces logements récents, ce sont principalement des facteurs liés à la qualité qui expliquent les loyers plus hauts. Au deuxième rang des loyers les plus élevés se trouve le centre-ville (la zone 1), avec un loyer moyen de 1 067 $, et ensuite la zone 2 (996 $) et la zone 3 (948 $).

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**

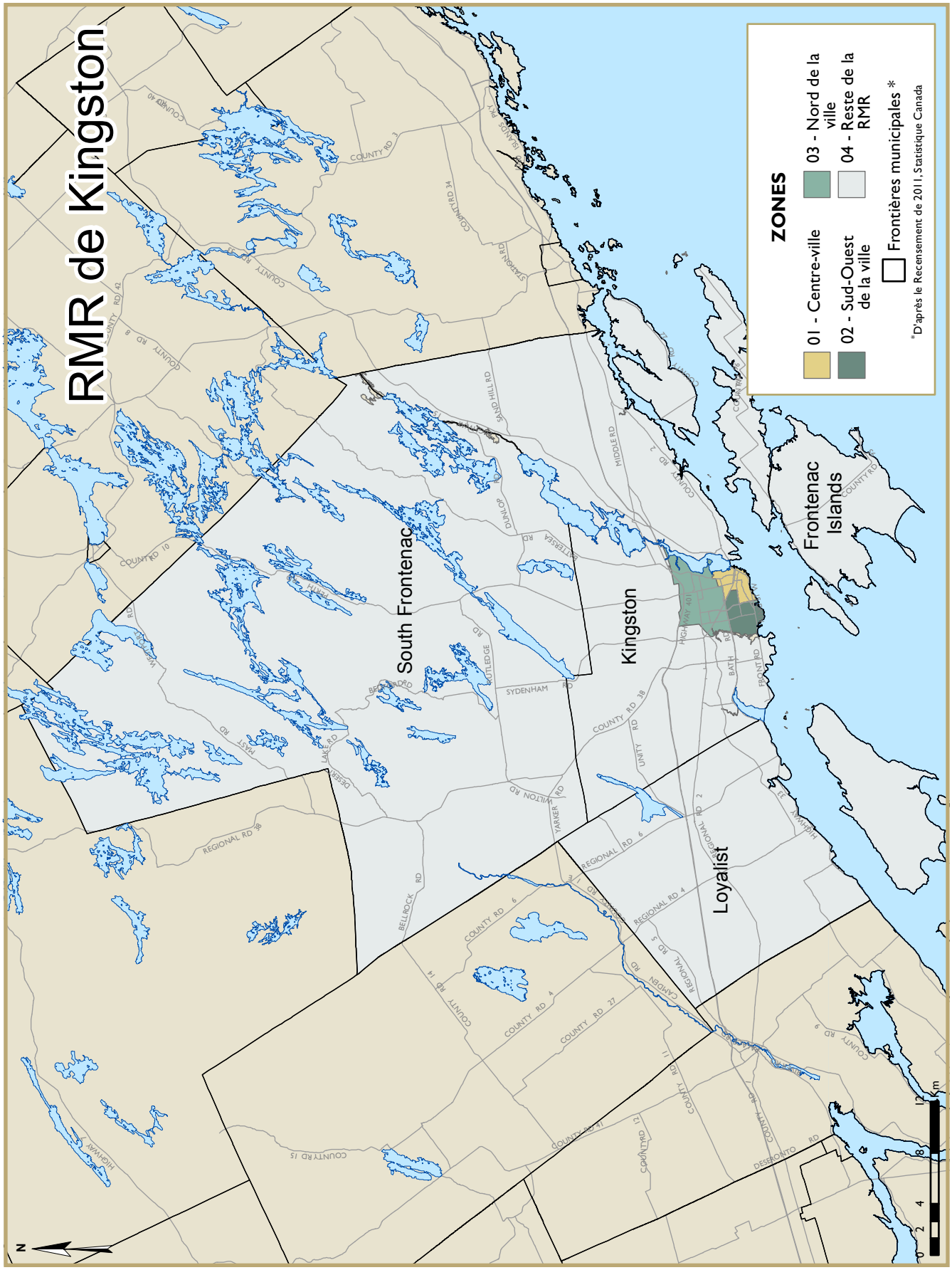
[2] Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant.

Note explicative concernant les enquêtes de la SCHL sur les marchés locatifs primaire et secondaire

L'Enquête sur les logements locatifs (ELL) et l'Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) réalisées par la SCHL portent uniquement sur les immeubles d'initiative privée.

Le marché locatif primaire englobe les unités autonomes situées dans des immeubles qui renferment au moins trois logements autonomes et dont la principale vocation est d'héberger des locataires. L'ELL vise ce marché; elle menée par la SCHL dans tous les centres de 10 000 habitants ou plus.

Le marché locatif secondaire englobe les copropriétés et les autres types de logements locatifs autonomes non visés par l'ELL. Deux enquêtes de la SCHL portent sur ce marché : celle sur les copropriétés données en location et celle sur les immeubles où moins de trois unités autonomes sont offertes en location. Ces enquêtes sont réalisées, ensemble ou séparément, dans certains centres au pays.


RMR de Kingston
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest de la ville
03 - Nord de la ville
04 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
South Frontenac
Kingston
Frontenac Islands
Loyalist
N
0 2 4 8 12 m

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KINGSTON	
Zone 1	**Centre-ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	**Sud-Ouest de la ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	**Nord de la ville** - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	**Reste de la RMR**
Zones 1-4	**RMR de Kingston**

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 Kingston

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
Kingston zone 1	**	1,2 d	1,5 c	2,2 c	2,2 c	2,3 c	**	**	2,1 c	2,3 b
Kingston zone 2	1,2 a	**	1,6 b	1,6 b	1,2 a	2,2 a	2,5 c	**	1,4 a	1,9 a
Kingston zone 3	0,0 c	**	0,8 a	2,3 a	1,5 a	3,4 b	0,8 a	3,9 d	1,2 a	3,2 a
Kingston zone 4	0,0 a	**	2,1 b	1,3 a	2,3 a	1,4 a	**	1,9 c	2,1 a	1,4 a
Kingston (RMR)	**1,8 c**	**1,9 c**	**1,5 a**	**2,0 a**	**1,7 a**	**2,4 a**	**2,8 c**	**	**1,7 a**	**2,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- 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 Kingston

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
Kingston zone 1	708 a	708 b	921 a	876 a	1 043 a	1 067 a	1 426 c	1 748 d	996 a	1 024 a
Kingston zone 2	625 a	655 a	799 a	812 a	972 a	996 a	1 073 a	1 118 b	900 a	920 a
Kingston zone 3	591 a	607 a	802 a	835 a	924 a	948 a	1 037 a	1 064 b	886 a	917 a
Kingston zone 4	566 a	**	839 a	941 b	1 149 a	1 295 b	1 049 a	1 326 a	1 042 a	1 191 b
Kingston (RMR)	**661 a**	**676 a**	**850 a**	**859 a**	**1 005 a**	**1 054 a**	**1 230 b**	**1 463 c**	**947 a**	**994 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 Kingston

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
Kingston zone 1	347	344	1 487	1 501	1 791	1 788	303	319	3 928	3 952
Kingston zone 2	263	262	1 121	1 116	2 144	2 143	146	144	3 674	3 665
Kingston zone 3	45	44	1 050	1 047	2 097	2 069	132	135	3 324	3 295
Kingston zone 4	24	24	552	621	1 118	1 254	34	50	1 728	1 949
Kingston (RMR)	**679**	**674**	**4 210**	**4 285**	**7 150**	**7 254**	**615**	**648**	**12 654**	**12 861**

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 Kingston

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	
Kingston zone 1	**		1,5	c	2,2	c	2,7	c	2,5	b	3,6	d	**		**		2,8	b	3,1	c
Kingston zone 2	3,1	c	3,0	c	2,9	a	4,0	b	2,5	a	4,3	b	2,5	c	**		2,7	a	4,1	a
Kingston zone 3	2,0	c	**		1,3	a	4,0	b	3,2	b	5,1	a	3,1	d	4,6	d	2,6	a	4,8	a
Kingston zone 4	0,0	a	**		4,1	b	2,0	c	4,0	a	1,8	b	3,4	d	3,9	c	4,0	a	1,9	b
Kingston (RMR)	**4,6**	**d**	**2,6**	**c**	**2,4**	**a**	**3,3**	**b**	**3,0**	**a**	**3,9**	**a**	**3,5**	**d**	**		**2,9**	**a**	**3,6**	**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 Kingston

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
Kingston zone 1	3,6 d	**	3,5 c	3,1 c	3,5 b	3,5 b	++	3,6 d	3,3 b	3,2 b
Kingston zone 2	3,7 a	4,5 c	3,2 a	3,3 a	2,6 a	2,7 a	1,7 c	++	2,9 a	2,9 a
Kingston zone 3	3,1 b	2,5 a	3,1 a	2,9 a	3,6 a	2,9 a	3,3 b	4,5 c	3,5 a	3,0 b
Kingston zone 4	1,9 b	**	3,0 a	**	2,0 b	1,3 a	4,9 b	3,5 b	2,1 b	1,3 d
Kingston (RMR)	**3,4 c**	**3,5 c**	**3,3 a**	**3,1 b**	**3,1 a**	**2,8 a**	**2,6 b**	**3,7 b**	**3,1 a**	**2,8 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 Kingston

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
Kingston (RMR)										
Avant 1960	**	**	3,2 d	3,8 d	2,8 c	2,2 c	**	0,0 c	3,2 d	2,6 c
1960 à 1974	0,5 a	2,2 c	1,3 a	1,9 b	1,9 a	3,0 c	2,0 c	**	1,6 a	2,8 a
1975 à 1989	**	**	0,6 a	1,6 a	1,5 a	3,2 a	**	**	1,3 a	2,6 a
1990 à 1999	**	**	0,0 a	**	0,9 a	1,2 a	**	**	0,6 a	0,8 a
2000 ou après	**	**	1,7 a	0,5 a	0,3 a	0,7 a	**	**	0,7 a	0,6 a
Tous les immeubles	1,8 c	1,9 c	1,5 a	2,0 a	1,7 a	2,4 a	2,8 c	**	1,7 a	2,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- 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 Kingston

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
Kingston (RMR)										
Avant 1960	660 b	655 b	840 b	769 a	921 a	897 a	1 429 c	1 573 c	906 a	872 a
1960 à 1974	649 a	676 a	765 a	784 a	878 a	914 a	1 111 a	1 093 a	840 a	868 a
1975 à 1989	638 a	647 b	852 a	860 a	980 a	1 001 a	1 158 b	1 489 d	938 a	966 a
1990 à 1999	**	**	858 a	874 a	1 052 a	1 151 a	**	**	998 a	1 152 b
2000 ou après	**	**	1 215 a	1 257 a	1 478 a	1 505 a	**	**	1 397 a	1 445 a
Tous les immeubles	661 a	676 a	850 a	859 a	1 005 a	1 054 a	1 230 b	1 463 c	947 a	994 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 Kingston

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
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	4,7 d	3,1 d
6 à 19 unités	**	**	1,9 c	3,5 d	2,3 b	3,2 d	**	**	2,3 b	3,6 c
20 à 49 unités	1,3 a	**	0,5 a	0,7 a	2,5 a	2,5 a	1,2 d	**	1,9 a	2,1 a
50 à 99 unités	1,5 a	0,8 a	1,0 a	1,9 c	1,0 a	2,3 a	0,0 a	0,9 d	1,0 a	2,1 a
100 unités et +	0,0 a	0,6 a	0,7 a	0,8 a	0,5 a	1,7 a	0,0 a	4,2 c	0,6 a	1,3 a
Tous les immeubles	1,8 c	1,9 c	1,5 a	2,0 a	1,7 a	2,4 a	2,8 c	**	1,7 a	2,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- 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 Kingston

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
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	684 b	653 c	857 b	763 b	947 b	924 b	1 293 d	**	931 b	976 c
6 à 19 unités	633 a	661 b	761 b	721 a	843 a	864 a	1 332 b	**	835 a	839 a
20 à 49 unités	662 b	711 c	782 a	809 a	884 a	905 a	1 139 b	1 147 b	858 a	876 a
50 à 99 unités	639 a	676 a	795 a	853 a	1 021 a	1 102 a	1 105 a	1 173 b	941 a	1 024 a
100 unités et +	684 a	686 a	963 a	1 014 a	1 175 a	1 228 a	1 145 a	1 389 b	1 078 a	1 132 a
Tous les immeubles	661 a	676 a	850 a	859 a	1 005 a	1 054 a	1 230 b	1 463 c	947 a	994 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

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

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Kingston zone 1	**	**	2,2 c	3,1 d	0,3 b	1,5 a	0,0 a	0,6 a	0,0 a	0,6 a
Kingston zone 2	4,0 d	**	1,9 c	3,9 d	2,9 a	2,2 c	1,1 a	1,5 a	0,4 a	1,1 a
Kingston zone 3	**	**	**	**	1,3 a	3,3 a	0,8 a	3,2 c	0,4 a	1,9 a
Kingston zone 4	**	-	3,2 b	**	3,8 c	0,0 a	1,4 a	**	2,4 a	1,7 a
Kingston (RMR)	**4,7 d**	**3,1 d**	**2,3 b**	**3,6 c**	**1,9 a**	**2,1 a**	**1,0 a**	**2,1 a**	**0,6 a**	**1,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- 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 Kingston

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
Kingston (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 599 $	0,7 b	**	**	**	**	**	**	**	1,4 d	**
600 à 799 $	0,5 a	1,9 c	1,5 c	1,9 c	2,5 c	2,6 c	**	**	1,7 b	2,1 b
800 à 999 $	**	**	1,4 a	2,3 b	2,3 a	3,4 b	**	**	2,1 a	3,0 b
1000 à 1199 $	**	**	0,0 d	0,2 a	0,7 a	2,4 b	**	**	0,6 a	2,4 b
1200 $ et +	**	**	2,5 c	2,6 c	1,7 b	1,3 a	**	1,3 d	2,1 b	1,4 a
Toutes les fourchettes	1,8 c	1,9 c	1,5 a	2,0 a	1,7 a	2,4 a	2,8 c	**	1,7 a	2,3 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

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 Kingston

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
Kingston zone 1	**	1,2 d	1,5 c	2,2 c	2,1 c	2,2 c	**	**	2,1 c	2,2 b
Kingston zone 2	1,2 a	**	1,6 b	1,6 b	1,2 a	2,2 a	2,1 c	4,1 d	1,4 a	2,0 a
Kingston zone 3	0,0 c	**	0,8 a	2,3 a	1,5 a	3,4 b	0,8 d	3,9 d	1,2 a	3,2 a
Kingston zone 4	0,0 a	**	2,1 b	1,3 a	2,3 a	1,4 a	0,0 b	0,6 b	2,1 a	1,3 a
Kingston (RMR)	**1,8 c**	**1,9 c**	**1,4 a**	**2,0 a**	**1,7 a**	**2,4 a**	**2,2 c**	**	**1,6 a**	**2,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- 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 Kingston

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
Kingston zone 1	707 a	707 b	919 a	875 a	1 040 a	1 062 a	1 433 c	1 738 d	997 a	1 022 a
Kingston zone 2	625 a	655 a	799 a	812 a	972 a	996 a	1 049 a	1 086 b	900 a	921 a
Kingston zone 3	591 a	607 a	802 a	835 a	924 a	948 a	1 037 a	1 064 b	886 a	917 a
Kingston zone 4	566 a	**	839 a	941 b	1 152 a	1 295 b	1 100 a	1 307 a	1 049 a	1 197 b
Kingston (RMR)	**661 a**	**676 a**	**850 a**	**859 a**	**1 005 a**	**1 053 a**	**1 212 a**	**1 417 b**	**949 a**	**997 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 Kingston

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
Kingston zone 1	349	346	1 502	1 516	1 821	1 821	329	342	4 001	4 025
Kingston zone 2	263	262	1 121	1 116	2 144	2 143	182	180	3 710	3 701
Kingston zone 3	45	44	1 050	1 047	2 098	2 070	134	137	3 327	3 298
Kingston zone 4	24	24	552	621	1 143	1 258	119	156	1 838	2 059
Kingston (RMR)	**681**	**676**	**4 225**	**4 300**	**7 206**	**7 292**	**764**	**815**	**12 876**	**13 083**

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 Kingston

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
Kingston zone 1	**	1,5 c	2,2 c	2,7 c	2,5 b	3,6 d	**	**	2,8 b	3,1 c
Kingston zone 2	3,1 c	3,0 c	2,9 a	4,0 b	2,5 a	4,3 b	2,1 c	5,3 d	2,6 a	4,2 a
Kingston zone 3	2,0 c	**	1,3 a	4,0 b	3,2 b	5,1 a	3,1 d	4,5 d	2,6 a	4,8 a
Kingston zone 4	0,0 a	**	4,1 b	2,0 c	4,0 a	1,8 b	1,0 a	1,2 a	3,8 a	1,8 b
Kingston (RMR)	**4,6 d**	**2,6 c**	**2,4 a**	**3,3 b**	**2,9 a**	**3,9 a**	**2,8 c**	**3,4 d**	**2,8 a**	**3,6 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 Kingston

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
Kingston zone 1	3,6 d	**	3,5 c	3,1 c	3,5 b	3,5 b	**	3,6 c	3,3 b	3,2 b
Kingston zone 2	3,7 a	4,5 c	3,2 a	3,3 a	2,6 a	2,7 a	1,8 b	3,2 d	2,9 a	3,0 a
Kingston zone 3	3,1 b	2,5 a	3,1 a	2,9 a	3,6 a	2,9 a	3,3 b	4,5 c	3,5 a	3,0 b
Kingston zone 4	1,9 b	**	3,0 a	**	2,0 b	1,3 a	4,9 b	3,4 b	2,3 a	1,4 a
Kingston (RMR)	**3,4 c**	**3,5 c**	**3,3 a**	**3,1 b**	**3,1 a**	**2,8 a**	**2,6 b**	**3,8 b**	**3,1 a**	**2,8 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

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.

64673_2013_A01