LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Sherbrooke

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs s'est élevé à 5,3 % en octobre 2013. Il n'a cependant pas connu de variation significative d'une année à l'autre.
- La variation estimative du loyer moyen a été de 1,4 % par rapport à l'année précédente, une progression qui suit le rythme de l'inflation.
- Les logements plus récents enregistrent d'un taux d'inoccupation moins élevé que les logements plus anciens.
- Le loyer moyen des appartements locatifs se chiffrait à 574 $ en octobre 2013 dans la RMR.

Figure 1

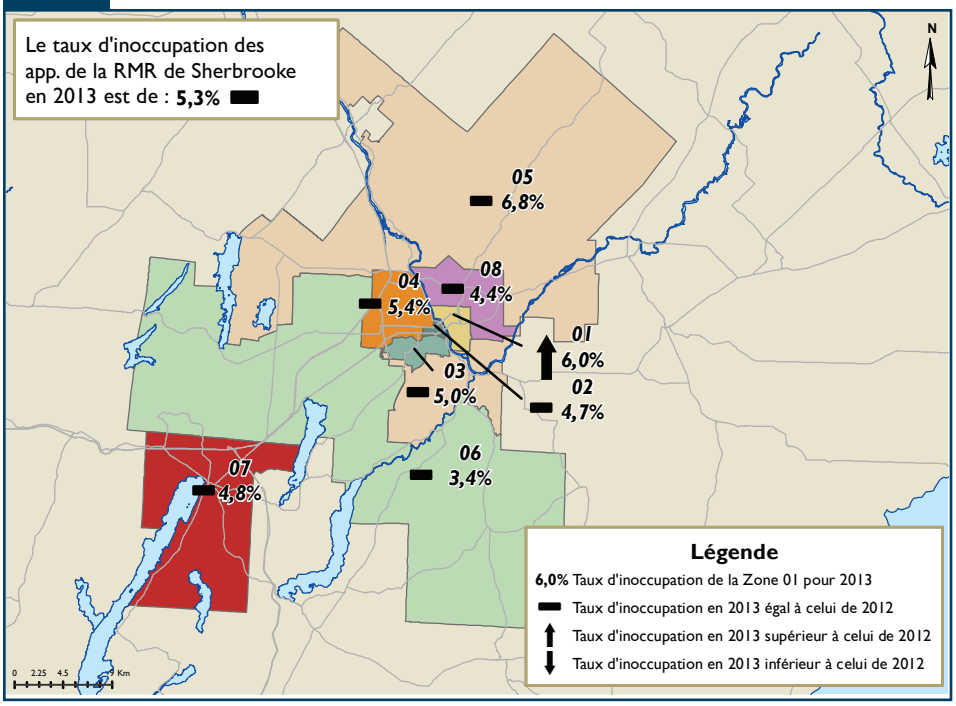


Table des matières

1 Faits saillants

2 Stabilité du marché locatif dans la RMR

3 Un taux d'inoccupation relativement constant selon la catégorie de logements

3 Stabilité du taux d'inoccupation des immeubles de petite taille

3 Taux de disponibilité similaire au taux d'inoccupation

3 Le marché locatif demeure stable dans toutes les zones

5 Les loyers en 2013

8 Tableaux statistiques

17 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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

Stabilité du marché locatif dans la RMR

Selon la dernière Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2013 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs est demeuré relativement stable dans la RMR de Sherbrooke. Après avoir varié de seulement 0,3 point de pourcentage en 2012 pour atteindre 5,0 %, il s'est établi à 5,3 % en 2013, ce qui ne représente pas une augmentation significative sur le plan statistique. Cette stabilité récente fait suite à plusieurs années de détente sur le marché locatif dans la région, qui était principalement associée à un fort mouvement d'accession à la propriété, probablement alimenté par des conditions de financement avantageuses et la construction de logements plus abordables, tels que les maisons jumelées et en rangée. Depuis que le mouvement d'accession à la propriété a ralenti, le taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke s'est stabilisé. Ce taux est cependant le plus élevé ayant été enregistré parmi ceux relevés dans les six RMR québécoises.

Le marché a été affecté par plusieurs facteurs au courant de la dernière année, tant sur le plan de la demande que sur celui de l'offre.

Du côté de la demande, le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke a été positif en 2012 et s'est établi à 2 551, en hausse de 3 % par rapport à l'année précédente. Les nouveaux arrivants se tournent généralement vers le marché locatif à leur arrivée dans une région; leur nombre plus élevé a pu alimenter la demande de logements locatifs. Par ailleurs, le solde migratoire de la RMR demeure positif dans le groupe des 15 à 24 ans, car la région compte de nombreux établissements collégiaux et universitaires, ce qui a également un effet positif sur la demande de logements locatifs.

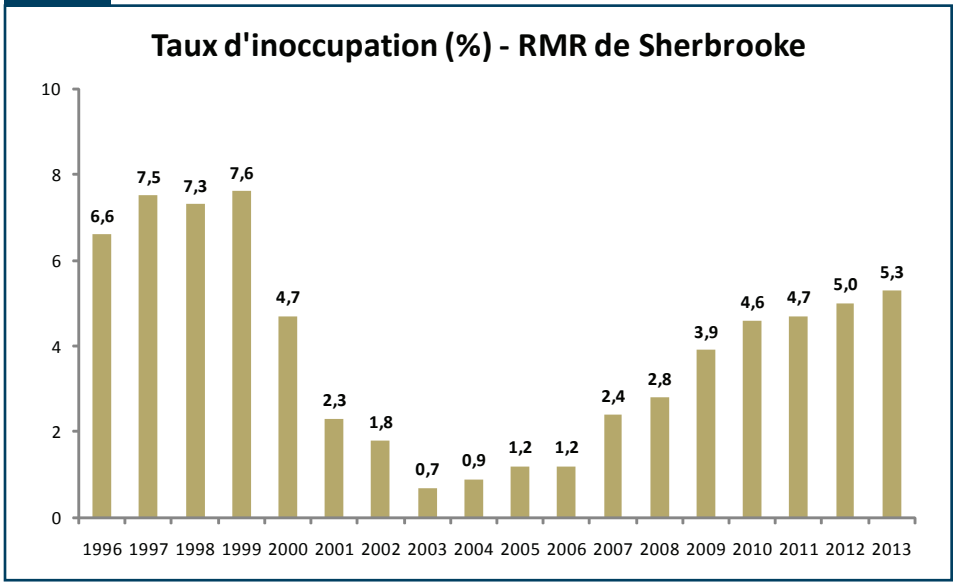
Le nombre d'emplois chez les 15 à 24 ans peut être un autre facteur ayant une influence sur le marché locatif. Un plus grand nombre d'emplois pourrait inciter bien des jeunes à quitter le nid familial pour aller vivre en appartement. Il pourrait aussi en inciter d'autres à délaisser la colocation pour la location de leur propre appartement, ce qui ferait augmenter la demande sur le marché locatif. Au troisième trimestre de 2013, le nombre d'emplois chez les jeunes a progressé de près de 10 % en regard de la même période en 2012, ce qui pourrait avoir eu des répercussions positives sur la demande de logements locatifs.

Du côté de l'offre, le nombre de logements locatifs achevés au cours des trois premiers trimestres de 2013 a augmenté de 32 % par rapport à la même période en 2012. Bien que le taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke soit le plus élevé parmi ceux enregistrés dans toutes les RMR québécoises, il semble que les locataires préfèrent les logements locatifs neufs dans cette région, ce qui a pour effet de soutenir la construction.

En effet, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs construits en 2000 ou après est de 2,5 %, alors que celui des immeubles locatifs construits avant 1990 varie entre 5,4 % et 7,2 %. La popularité des logements situés dans les immeubles de construction récente s'explique peut-être par leur meilleur état; elle est possiblement aussi attribuable au fait que ces logements sont plus au goût du jour et répondent aux besoins actuels.

La croissance de la demande et de l'offre ayant été de la même ampleur, le taux d'inoccupation n'a pas connu de variation significative par rapport à l'année dernière dans la région de Sherbrooke.

Figure 2



Source : SCHL

Un taux d'inoccupation relativement constant selon la catégorie de logements

Comme cela a été le cas l'année précédente, le taux d'inoccupation des studios n'a pas connu de variation significative et s'est chiffré à 6,1 % en 2013. Le marché des appartements de plus grande taille dans la RMR de Sherbrooke n'a pas lui non plus connu de changement significatif en 2013. Du côté des appartements de une chambre, le taux s'est chiffré à 5,0 %. Les appartements de deux chambres ont affiché un taux d'inoccupation de 5,5 % et les appartements de trois chambres et plus, de 5,0 %. Le taux d'inoccupation demeure relativement élevé dans la RMR de Sherbrooke par rapport à ceux observés dans les autres RMR, quelle que soit la taille des logements locatifs.

Stabilité du taux d'inoccupation des immeubles de petite taille

Le taux d'inoccupation est demeuré stable pour les immeubles comportant moins de 20 logements. Il s'est chiffré à 3,6 % pour les immeubles de 3 à 5 unités et à 4,8 % pour les immeubles de 6 à 19 unités. Ceci peut indiquer que les locataires ont une préférence pour les atouts des logements dans les immeubles de petite taille.

Ce sont les immeubles locatifs comprenant de 20 à 49 unités qui ont enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 8 %. Leur taux de cette année a augmenté de 0,7 point de pourcentage par rapport à 2012.

Le taux d'inoccupation des immeubles de 50 à 99 unités a connu une faible baisse de 0,6 point de pourcentage, pour se chiffrer à 6,1 % en 2013. Enfin, le taux d'inoccupation des immeubles de plus de 100 unités, qui sont peu nombreux dans la région de Sherbrooke, a augmenté, passant de 1,4 % en 2012 à 3,0 % en 2013.

Taux de disponibilité similaire au taux d'inoccupation

En 2013, le taux de disponibilité des appartements locatifs était sensiblement le même que le taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke : il atteignait 5,5 % (comparativement à un taux d'inoccupation de 5,3 %). Rappelons qu'un appartement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et que le logement n'a pas encore été reloué.

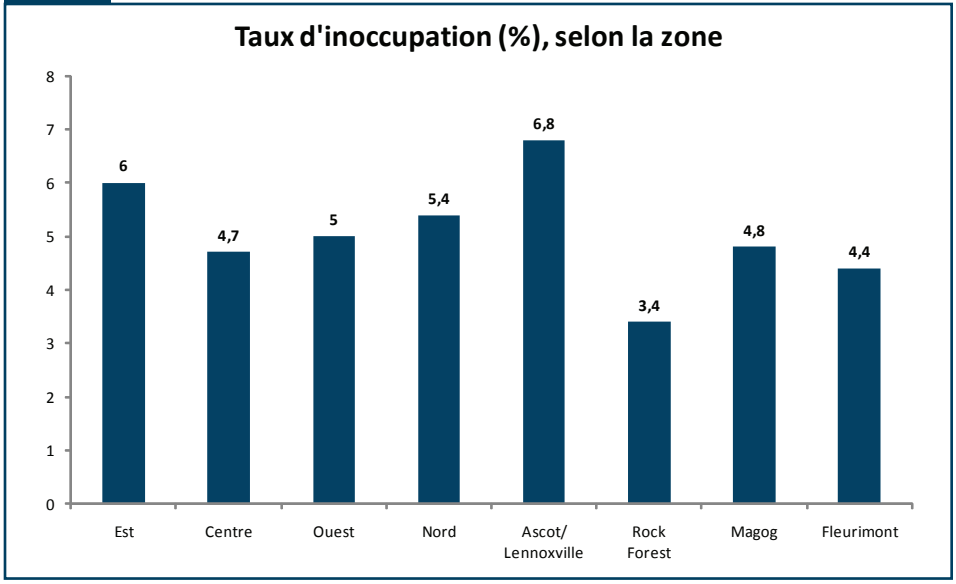
Ceci signifie qu'à court terme, peu de locataires avaient planifié de quitter leur logement actuel, ou devaient effectivement le quitter après avoir reçu un avis à cet effet de la part de leur propriétaire, soit pour en occuper un autre, soit pour accéder à la propriété. Signalons toutefois que la période automnale au Québec n'est pas un moment de l'année où les déménagements de locataires sont normalement nombreux.

Le marché locatif demeure stable dans toutes les zones

Cette année, le taux d'inoccupation dans les zones à l'étude n'a pas connu de variation statistiquement significative, en raison de la demande qui évolue de pair avec l'offre, à l'exception du District Est, dans lequel il a connu une augmentation.

Le district Est a d'ailleurs enregistré le deuxième taux d'inoccupation le plus élevé de la région, soit 6,0 %. C'est le secteur qui comporte le plus grand nombre de logements locatifs au sein de la RMR. Il comprend également un grand nombre de logements de construction récente : près de 1 000 unités destinées au marché locatif y ont été construites depuis le début des années 1990. Ces unités ne représentent cependant que 14 % du parc locatif total de ce secteur. La majorité des logements du parc locatif demeurent donc âgés et il se

Figure 3



Source : SCHL

peut que certains d'entre eux aient été concurrencés par le mouvement d'accession à la propriété observé les années précédentes et les logements locatifs plus récents. Ces facteurs peuvent donc expliquer le taux d'inoccupation plus élevé enregistré dans ce secteur.

C'est dans le secteur d'Ascott-Lennoxville que le taux d'inoccupation était le plus élevé, soit 6,8 %. Ce taux élevé peut s'expliquer par le fait que le parc locatif y est âgé et par l'emplacement de ce secteur, qui est situé en retrait du centre de la RMR. Par ailleurs, un ensemble de 40 logements coopératifs achevé au printemps 2013 a pu faire concurrence au marché locatif dans ce secteur. Précisons que les logements locatifs de ce secteur représentent 12,5 % du parc locatif total de la RMR.

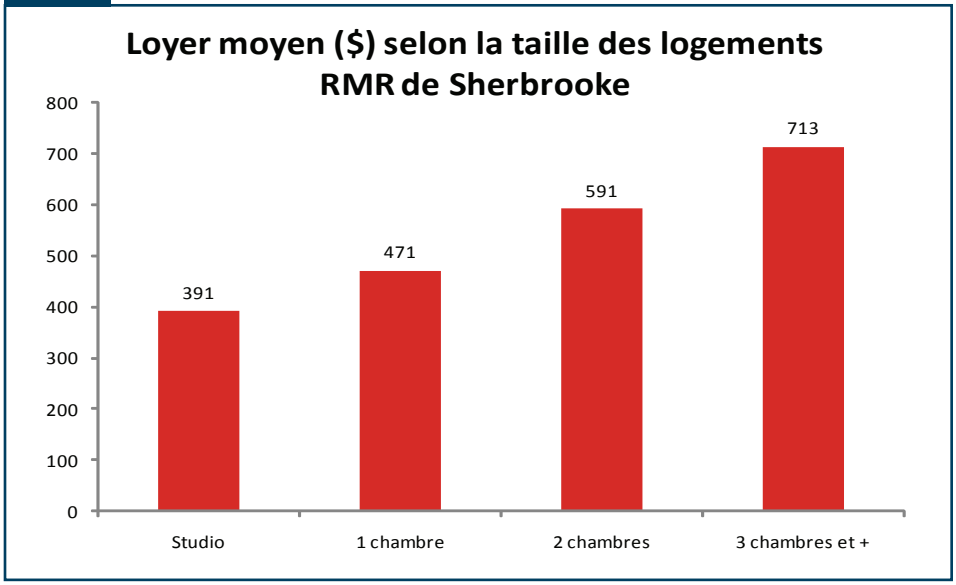
C'est à Rock Forest où l'on retrouve le taux d'inoccupation le moins élevé, soit 3,4 %. L'âge relativement récent des appartements locatifs dans ce secteur peut être un facteur qui explique ce taux. En effet, des appartements ayant besoin de moins de rénovations et au goût du jour peuvent être plus attrayants pour les locataires. En effet, plus de la moitié des logements à Rock Forest ont été construits dans les années 1990 et après.

Le district Nord représente le deuxième parc locatif en importance de la région, après le district Est. Son taux d'inoccupation n'a pas connu de changement significatif et s'est chiffré à 5,4 % en 2013. Seuls les logements de une chambre à coucher ont connu une détente, leur taux d'inoccupation étant passé de 2,7 % en 2012 à 5,0 % en 2013. La proportion de studios vacants a pour sa part diminué : elle est descendue de 4,7 % à 2,6 %.

Dans le district Ouest, le taux d'inoccupation s'est établi à 5,0 % en 2013 et n'a pas non plus montré de changement significatif par rapport à celui de l'année précédente. La présence accrue des étudiants dans le secteur, combiné au faible nombre de mises en chantier y ayant été relevé comparativement aux autres zones de la RMR, peut expliquer la baisse du taux d'inoccupation dans le segment des studios, qui est descendu de 5,1 % en 2012 à 2,0 % en 2013.

À Fleurimont, le taux d'inoccupation est demeuré inchangé à 4,4 %. Le parc locatif de Fleurimont comporte lui aussi une grande part de logements de construction récente. Le nombre de logements locatifs y ayant été bâtis depuis 2010 est le plus élevé de tous les secteurs. Ce facteur pourrait attirer davantage de locataires cherchant des appartements de construction récente. En observant les taux d'inoccupation selon la taille des logements, on remarque que le taux enregistré dans la catégorie des appartements de une chambre a diminué de près de trois points de pourcentage par rapport à celui de 2012, puisqu'il est passé de 5,4 % à 2,5 %. La progression de l'emploi chez les 15 à 24 ans dans la région, combinée à la proximité du centre hospitalier universitaire de Sherbrooke, a pu inciter des jeunes à déménager dans la région et faire augmenter la demande d'appartements locatifs de petite taille. Enfin, le taux d'inoccupation est demeuré statistiquement inchangé à Magog, où il a atteint 4,8 % en octobre 2013. Cette relative stabilité cache cependant des réalités différentes : alors que le taux d'inoccupation des logements de une chambre à coucher a connu une augmentation, passant de 4,4 % à 7,3 %, celui observé du côté des logements de deux chambres à coucher est descendu de 5,2 % à 3,6 %. Il est donc possible que cette situation soit le résultat d'un effet de substitution sur le marché locatif, et qu'elle reflète les préférences des locataires de la région pour des logements plus grands (le taux d'inoccupation des studios à Magog s'est chiffré à 12 %).

Figure 4



Source : SCHL

Les loyers en 2013

Conséquence du taux d'inoccupation relativement élevé observé depuis quelques années, les loyers moyens n'ont pas connu de hausse significative en 2013. La variation estimative du loyer moyen des appartements a été de 1,4 % entre l'Enquête d'octobre 2012 et celle d'octobre 2013 dans la RMR de Sherbrooke. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de ces deux éditions de l'enquête. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (certains facteurs, comme la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, ne sont pas mesurés par l'Enquête, car les données recueillies ne sont pas assez détaillées). En raison du taux d'inoccupation relativement élevé enregistré dans la région de Sherbrooke par rapport aux autres régions métropolitaines de la province, les propriétaires-bailleurs ont été contraints de continuer d'appliquer une hausse modérée des loyers approchant le taux d'inflation.

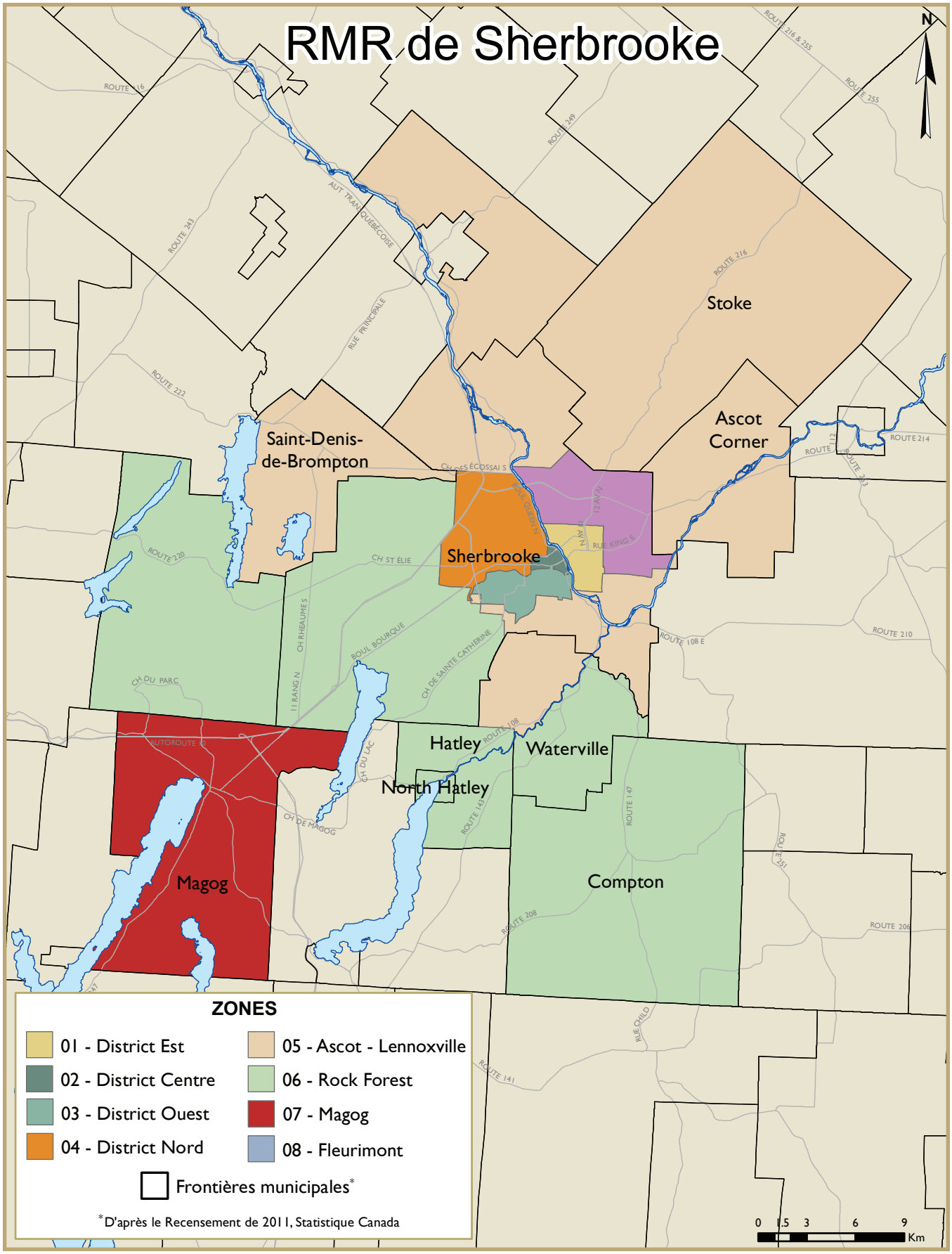
Une analyse des données révèle que les secteurs les plus abordables pour la location d'un appartement de deux chambres sont le district Centre (environ 494 $) et le district Ouest (535 $). Comme nous l'avons vu précédemment, ces secteurs sont ceux qui comportent le moins de logements locatifs de construction récente. Or, les résultats de l'enquête montrent que plus un logement est âgé, moins le loyer est élevé. En effet, les loyers moyens des logements de deux chambres construits avant 1990 varient entre 510 $ et 567 $, alors que ceux des unités bâties en 1990 ou après varient entre 621 $ et 741 $[1].

C'est dans le district Nord (633 $) et à Rock Forest (648 $) que l'on trouve les loyers moyens les plus élevés pour les logements de deux chambres. Cette situation peut s'expliquer par le fait que c'est dans ces secteurs où l'on trouve le plus d'appartements de construction récente, pour lesquels on exige généralement des loyers plus chers.

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**

[1] Variation en fonction de la sous-période de construction.


RMR de Sherbrooke
N
Stoke
Ascot Corner
Saint-Denis-de-Brompton
Sherbrooke
Hatley
Waterville
North Hatley
Magog
Compton
ZONES
01 - District Est
02 - District Centre
03 - District Ouest
04 - District Nord
05 - Ascot - Lennoxville
06 - Rock Forest
07 - Magog
08 - Fleurimont
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9
Km

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

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

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

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 - District Est	**	**	5,7 c	5,6 c	4,1 c	5,8 b	4,8 d	4,2 d	4,8 b	6,0 b
Zone 2 - District Centre	4,7 d	5,4 d	4,9 c	5,2 d	5,3 d	4,8 d	5,7 d	**	5,1 b	4,7 c
Zone 3 - District Ouest	5,1 c	2,0 c	3,3 c	5,1 d	4,9 c	5,7 c	2,8 c	5,1 d	4,2 b	5,0 c
Zone 4 - District Nord	4,7 c	2,6 c	2,7 b	5,0 c	7,2 c	5,9 c	3,9 d	5,2 d	5,6 b	5,4 b
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	5,3 c	5,5 c	4,3 b	5,3 b	5,4 b	5,8 b	4,0 c	4,6 c	4,9 a	5,4 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	4,5 c	4,1 b	7,5 b	8,2 b	10,2 d	6,6 c	7,0 b	6,8 b
Zone 6 - Rock Forest	**	**	0,9 a	**	3,5 d	3,0 b	0,8 d	4,4 d	2,4 c	3,4 c
Zone 7 - Magog	10,1 c	12,0 d	4,4 b	7,3 c	5,2 b	3,6 b	6,0 b	4,4 c	5,5 a	4,8 b
Zone 8 - Fleurimont	3,5 d	**	5,4 d	2,5 c	4,2 c	3,4 d	4,4 d	**	4,4 c	4,4 c
Sherbrooke (RMR)	**5,2 b**	**6,1 b**	**4,2 b**	**5,0 b**	**5,4 a**	**5,5 a**	**4,6 b**	**5,0 b**	**5,0 a**	**5,3 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 Sherbrooke

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 - District Est	365 a	353 a	460 a	456 a	568 a	576 a	700 a	709 a	546 a	548 a
Zone 2 - District Centre	364 a	369 a	435 a	444 a	526 a	534 a	625 b	675 b	480 a	494 a
Zone 3 - District Ouest	404 a	398 a	455 a	451 a	544 a	554 a	661 a	673 a	527 a	535 a
Zone 4 - District Nord	410 a	425 a	519 a	542 a	617 a	640 a	779 c	745 a	622 a	633 a
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	389 a	388 a	467 a	471 a	576 a	590 a	709 a	707 a	557 a	564 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	391 a	401 a	470 a	478 a	558 a	562 a	698 a	722 a	554 a	564 a
Zone 6 - Rock Forest	**	**	466 a	482 a	620 a	633 a	721 a	744 a	623 a	648 a
Zone 7 - Magog	373 a	379 a	422 a	434 a	576 a	580 a	701 a	691 a	563 a	568 a
Zone 8 - Fleurimont	472 a	494 a	484 a	496 a	591 a	609 a	735 a	732 a	612 a	617 a
Sherbrooke (RMR)	**390 a**	**391 a**	**466 a**	**471 a**	**578 a**	**591 a**	**710 a**	**713 a**	**565 a**	**574 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 Sherbrooke

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 - District Est	426	421	1 865	1 885	3 769	3 770	913	936	6 973	7 012
Zone 2 - District Centre	392	375	806	833	775	755	301	309	2 274	2 272
Zone 3 - District Ouest	765	756	1 495	1 509	3 260	3 249	1 011	1 024	6 531	6 538
Zone 4 - District Nord	392	392	1 153	1 204	3 750	3 780	1 383	1 396	6 678	6 772
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	1 975	1 944	5 319	5 431	11 554	11 554	3 608	3 665	22 456	22 594
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	103	100	1 057	1 069	2 187	2 249	670	732	4 017	4 150
Zone 6 - Rock Forest	7	10	279	287	1 518	1 531	632	652	2 436	2 480
Zone 7 - Magog	122	128	384	376	1 254	1 252	475	476	2 235	2 232
Zone 8 - Fleurimont	49	49	233	252	978	1 003	533	549	1 793	1 853
Sherbrooke (RMR)	**2 256**	**2 231**	**7 272**	**7 415**	**17 491**	**17 589**	**5 918**	**6 074**	**32 937**	**33 309**

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 Sherbrooke

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 - District Est	**	**	6,0 c	5,9 c	4,6 c	5,9 b	5,1 d	4,6 d	5,2 b	6,2 b
Zone 2 - District Centre	4,7 d	5,4 d	5,3 c	5,2 d	5,5 d	5,5 d	5,7 d	**	5,3 b	5,0 c
Zone 3 - District Ouest	5,5 c	2,4 b	3,4 c	5,2 d	4,9 c	5,7 c	2,8 c	5,9 d	4,2 b	5,2 c
Zone 4 - District Nord	4,7 c	4,0 d	2,7 b	5,4 c	7,2 c	6,0 c	3,9 d	5,2 d	5,6 b	5,6 b
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	5,5 b	5,9 c	4,4 b	5,5 b	5,6 b	5,9 b	4,0 c	5,1 c	5,0 a	5,6 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	4,7 c	4,1 b	8,1 b	8,2 b	11,0 d	6,6 c	7,6 b	6,8 b
Zone 6 - Rock Forest	**	**	0,9 a	**	3,5 d	3,0 b	0,8 d	4,4 d	2,4 c	3,4 c
Zone 7 - Magog	10,1 c	12,0 d	4,4 b	7,3 c	5,3 b	3,6 b	6,0 b	4,4 c	5,5 a	4,8 b
Zone 8 - Fleurimont	3,5 d	**	5,4 d	2,5 c	4,4 c	3,4 d	4,6 d	**	4,5 c	4,4 c
Sherbrooke (RMR)	**5,5 b**	**6,4 b**	**4,4 b**	**5,2 b**	**5,6 a**	**5,6 a**	**4,7 b**	**5,3 b**	**5,2 a**	**5,5 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 Sherbrooke

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 - District Est	++	++	++	1,0 d	1,1 d	++	++	++	0,9 d	1,3 a
Zone 2 - District Centre	++	**	++	++	++	++	++	++	++	++
Zone 3 - District Ouest	0,8 d	++	1,9 c	1,8 c	**	1,4 d	++	**	1,5 a	1,8 c
Zone 4 - District Nord	-4,2 d	2,9 c	++	3,1 d	++	2,2 c	++	++	++	2,4 c
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	++	1,9 c	++	1,9 c	0,9 d	1,4 a	++	1,6 c	++	1,6 c
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	++	++	1,0 d	++	2,1 c	++	++	2,1 c	1,3 a	++
Zone 6 - Rock Forest	**	**	++	3,5 d	++	**	**	**	++	2,1 c
Zone 7 - Magog	2,8 c	++	++	2,5 b	++	0,9 a	++	++	0,5 b	0,9 a
Zone 8 - Fleurimont	**	**	-1,1 d	++	-0,9 d	++	++	++	-1,0 d	++
Sherbrooke (RMR)	**++**	**2,0 c**	**++**	**1,7 b**	**0,8 a**	**1,1 a**	**++**	**1,7 c**	**0,5 b**	**1,4 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 Sherbrooke

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
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	5,5 d	5,8 d	5,1 c	**	4,8 d	5,8 d	**	2,9 c	5,3 c	5,4 c
1940 à 1959	**	**	3,5 d	**	**	5,9 d	**	**	5,2 d	7,2 c
1960 à 1974	5,3 b	7,4 c	5,2 c	4,6 c	4,6 c	5,3 b	3,9 d	**	4,7 b	5,4 b
1975 à 1989	4,3 d	2,8 c	3,1 b	3,5 b	6,7 a	7,5 a	6,4 b	7,0 b	5,7 a	6,2 a
1990 à 1999	4,8 d	**	**	0,0 c	1,1 a	**	**	**	2,5 c	3,0 c
2000 ou après	0,0 d	0,0 d	3,1 d	**	5,2 c	2,0 c	2,3 c	2,0 c	3,9 c	2,5 b
Tous les immeubles	5,2 b	6,1 b	4,2 b	5,0 b	5,4 a	5,5 a	4,6 b	5,0 b	5,0 a	5,3 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 Sherbrooke

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
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	366 a	375 a	415 a	427 a	505 a	519 a	625 a	663 a	487 a	510 a
1940 à 1959	362 a	367 a	437 a	440 a	520 a	523 a	639 a	716 b	499 a	520 a
1960 à 1974	383 a	394 a	460 a	462 a	546 a	557 a	668 a	657 a	524 a	530 a
1975 à 1989	423 a	410 a	478 a	480 a	571 a	577 a	663 a	688 a	558 a	567 a
1990 à 1999	441 a	422 b	481 a	471 a	605 a	615 a	737 a	714 a	617 a	621 a
2000 ou après	424 c	440 c	582 a	613 a	710 a	730 a	868 b	831 a	742 a	741 a
Tous les immeubles	390 a	391 a	466 a	471 a	578 a	591 a	710 a	713 a	565 a	574 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.
++ 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

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	5,6 d	2,5 c	2,9 c	2,5 c	3,4 d	2,8 b	3,6 c
6 à 19 unités	**	6,7 c	4,6 c	4,7 c	4,9 b	4,7 b	5,1 c	4,7 c	5,0 b	4,8 b
20 à 49 unités	4,9 a	6,0 a	4,5 a	5,0 a	8,6 a	9,4 a	11,3 a	11,7 a	7,3 a	8,0 a
50 à 99 unités	4,0 a	7,5 a	2,0 a	5,7 a	11,6 a	6,4 a	2,6 a	2,7 a	6,7 a	6,1 a
100 unités et +	**	0,0 a	2,5 a	3,1 a	**	4,7 a	**	3,8 a	1,4 a	3,0 a
Tous les immeubles	5,2 b	6,1 b	4,2 b	5,0 b	5,4 a	5,5 a	4,6 b	5,0 b	5,0 a	5,3 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 Sherbrooke

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
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	350 b	361 a	421 a	432 a	563 a	587 a	725 b	727 a	589 a	600 a
6 à 19 unités	382 a	376 a	457 a	457 a	573 a	578 a	695 a	698 a	555 a	560 a
20 à 49 unités	399 a	404 a	475 a	482 a	582 a	588 a	672 a	681 a	542 a	549 a
50 à 99 unités	401 a	411 a	544 a	558 a	673 a	663 a	761 a	775 a	593 a	593 a
100 unités et +	**	**	**	674 a	**	905 a	**	824 a	644 a	786 b
Tous les immeubles	390 a	391 a	466 a	471 a	578 a	591 a	710 a	713 a	565 a	574 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.
++ 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

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

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - District Est	3,7 d	4,1 d	5,4 c	5,9 c	5,0 a	7,1 a	6,7 a	13,4 a	**	**
Zone 2 - District Centre	3,7 d	**	5,5 c	5,0 c	6,4 a	7,7 c	**	**	-	-
Zone 3 - District Ouest	**	5,3 d	7,1 c	4,8 c	4,7 b	6,2 a	0,5 a	0,5 a	**	**
Zone 4 - District Nord	**	**	3,5 d	4,0 d	8,9 a	9,7 a	9,8 a	6,7 a	**	**
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	2,9 c	4,1 c	5,4 b	4,9 b	6,2 a	7,7 a	6,9 a	6,3 a	1,4 a	3,0 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	4,0 c	4,1 c	11,1 c	10,3 a	**	**	-	-
Zone 6 - Rock Forest	0,6 b	**	**	4,2 d	5,0 b	5,0 a	-	-	-	-
Zone 7 - Magog	4,0 b	3,4 c	6,7 a	6,4 b	7,0 a	4,7 a	-	-	-	-
Zone 8 - Fleurimont	**	**	1,9 c	3,8 d	8,0 a	7,3 a	-	-	-	-
Sherbrooke (RMR)	**2,8 b**	**3,6 c**	**5,0 b**	**4,8 b**	**7,3 a**	**8,0 a**	**6,7 a**	**6,1 a**	**1,4 a**	**3,0 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

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

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 400 $	6,5 c	7,5 c	5,7 d	**	**	**	**	**	6,4 c	7,2 c
400 à 499 $	4,4 d	4,8 c	4,5 b	4,9 b	3,9 d	7,5 c	**	**	4,3 b	5,5 b
500 à 599 $	1,6 a	6,0 c	2,7 b	3,6 c	6,1 b	6,8 b	3,7 d	**	5,4 b	6,0 b
600 à 699 $	**	**	1,8 c	**	4,7 c	4,2 c	7,3 b	7,9 b	5,5 b	5,6 b
700 à 799 $	**	**	0,0 a	9,9 b	3,7 c	2,4 c	2,5 c	3,2 d	3,1 c	2,9 b
800 $ et +	**	**	**	10,6 a	**	2,3 c	3,9 d	4,2 d	**	4,0 c
Toutes les fourchettes	5,2 b	6,1 b	4,2 b	5,0 b	5,4 a	5,5 a	4,6 b	5,0 b	5,0 a	5,3 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

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.

64449_2013_A01