

R

APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Québec

LA HAUSSE DU TAUX D'INOCCUPATION SE CONFIRME DANS LA RÉGION DE QUÉBEC

Selon les résultats de la dernière Enquête sur les logements locatifs, menée par la SCHL, le taux d'inoccupation continue sa remontée débutée en 2003 dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Après cinq années consécutives de baisse, il a commencé à progresser en 2003 et il s'établit à 1,1 %, en octobre 2004. Ce taux a plus que doublé par rapport à celui que l'on observait en 2003 (0,5 %). En termes absolus, le nombre de logements inoccupés en 2004 se chiffrait à 853 comparativement à 399 en 2003, pour un parc d'un peu plus de 76 000 appartements

situés dans des immeubles d'initiative privée de trois logements et plus.

L'augmentation du taux d'inoccupation dans la RMR depuis 2003 est attribuable à l'arrivée de plusieurs unités sur le marché et à une demande de logements qui perd un peu de vigueur. Les mises en chantier de logements locatifs ont continué sur leur lancée en 2003 (1 359) et elles devraient culminer en 2004 puisqu'on en compte déjà 1 504 pour les 11 premiers mois de l'année. Pour sa part, le dynamisme de la demande s'est quelque peu effrité en raison du recul de l'emploi et de la migration nette.

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

Analyse

- 1 La hausse du taux d'inoccupation se confirme dans la région de Québec
- 2 La construction culminera en 2004
- 2 L'augmentation des loyers surpasse toujours l'inflation
- 3 Légère hausse du taux d'inoccupation dans l'ensemble de la RMR
- 4 Le taux de disponibilité indique un mouvement de locataires dans les secteurs centraux
- 5 Prévisions pour 2005 : en route vers une nouvelle hausse du taux d'inoccupation

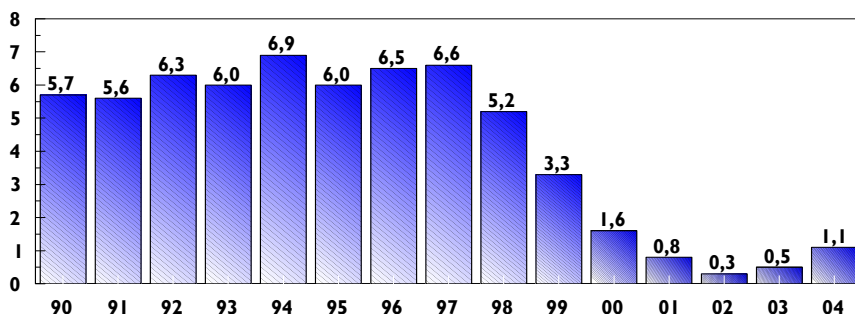
5 Délimitation des zones

6 Méthodologie

7-9 Tableaux statistiques

Le taux d'inoccupation poursuit sa remontée en 2004

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL

En 2002 et en 2003, Québec a été la RMR ayant le taux d'inoccupation le plus bas du pays. Ce qualificatif ne tient plus en 2004 puisque c'est la RMR de Victoria, en Colombie-Britannique, qui a affiché le taux le plus faible (0,6 %). Québec est maintenant en troisième position, ex æquo avec Winnipeg et derrière Sherbrooke, où le taux est de 0,9 %. Ailleurs dans la province, le taux d'inoccupation s'établit à 1,2 % à Trois-Rivières, 1,5 % à Montréal, 2,1 % à Gatineau et 5,3 % à Saguenay. Notons qu'en 2004, le taux d'inoccupation a remonté dans toutes les RMR de la province, à l'exception de Trois-Rivières.

La construction culminera en 2004

Selon nos analyses, l'année 2004 devrait être considérée comme le sommet du cycle immobilier en cours, en termes de construction résidentielle. Même son de cloche sur le marché des logements locatifs. Après deux années très vigoureuses pendant lesquelles la RMR a vu lever de terre 1 117 (2002) et 1 359 (2003) nouveaux logements, l'année 2004 continue sur cette lancée avec 1 504 nouveaux logements locatifs au cours des 11 premiers mois de

l'année. Il faut remonter à 1992 pour trouver un nombre plus élevé de nouvelles constructions. Cette forte production est encouragée par un faible pourcentage d'unités disponibles dans la région et par la demande qui, même si elle s'effrite un peu, demeure dynamique. Au chapitre de la demande de logements, on note un léger ralentissement qui découle de l'essoufflement du marché de l'emploi et d'un recul de la migration nette. En 2003, 400 nouveaux emplois ont été créés dans la RMR de Québec et, selon nos prévisions, la région devrait perdre environ 700 emplois en 2004. La faible création d'emplois en 2003 s'est répercutée sur le solde migratoire qui diminue, et le recul anticipé sur le marché du travail en 2004 aura le même effet. Québec a enregistré un bilan net de 2 960 migrants en 2003, en baisse de 16 % par rapport à 2002.

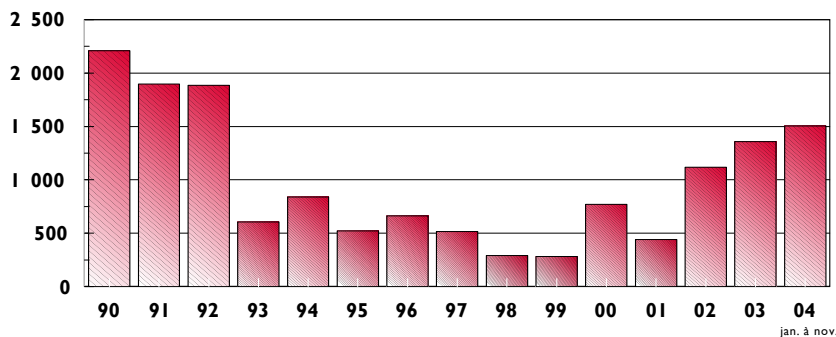
L'augmentation des loyers surpasse toujours l'inflation

La tendance se maintient en 2004 puisque la hausse du loyer moyen surpasse l'inflation annuelle pour une quatrième année consécutive. Le loyer moyen a progressé de 4,5 % en

Taux d'inoccupation des appartements		
Canada	2003	2004
Régions métropolitaines		
Abbotsford	2,5	2,8
Calgary	4,4	4,3
Saguenay	5,2	5,3
Edmonton	3,4	5,3
Halifax	2,3	2,9
Hamilton	3,0	3,4
Kingston	1,9	2,4
Kitchener	3,2	3,5
London	2,1	3,7
Montréal	1,0	1,5
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
Oshawa	2,9	3,4
Gatineau	1,2	2,1
Ottawa	2,9	3,9
Québec	0,5	1,1
Regina	2,1	2,7
Saint John	5,2	5,8
St. John's	2,0	3,1
Saskatoon	4,5	6,3
Sherbrooke	0,7	0,9
Sudbury	3,6	2,6
Thunder Bay	3,3	5,0
Toronto	3,8	4,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
Vancouver	2,0	1,3
Victoria	1,1	0,6
Windsor	4,3	8,8
Winnipeg	1,3	1,1
Charlottetown (AR)	3,5	4,2
Total Canada	2,2	2,7
Province de Québec		
Agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	2,5	3,4
Granby	1,7	2,2
Shawinigan	7,3	6,3
Saint-Jean-sur-le-Richelieu	0,5	0,5
Sous-total 50 000-99 999	2,6	2,7
Agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	7,0	5,8
Amos	12,0	6,8
Baie-Comeau	6,9	4,7
Cowansville	3,8	0,7
Dolbeau-Mistassini	4,9	5,3
Gaspé	4,5	1,1
Joliette	0,8	1,5
La Tuque	17,4	12,0
Lachute	1,8	2,4
Magog	0,4	1,0
Matane	9,7	7,9
Montmagny	0,3	1,7
Rimouski	0,9	1,0
Rivière-du-Loup	1,0	1,1
Roberval	4,0	4,0
Rouyn-Noranda	7,9	4,8
Salaberry-de-Valleyfield	1,5	0,9
Sept-Îles	5,2	1,5
Sorel-Tracy	4,3	4,6
Saint-Félicien	5,0	5,5
Saint-Georges	3,6	5,5
Saint-Hyacinthe	0,5	1,8
Saint-Lin-des-Laurentides	1,7	0,7
Sainte-Marie	1,3	2,0
Thetford Mines	7,1	6,1
Val D'Or	6,4	3,2
Victoriaville	4,0	4,7
Sous-total 10 000-49 999 habitants	3,6	3,1
Total province de Québec	1,3	1,7

Une année faste pour la construction de logements locatifs

Mises en chantier - Logements locatifs



Source : SCHL

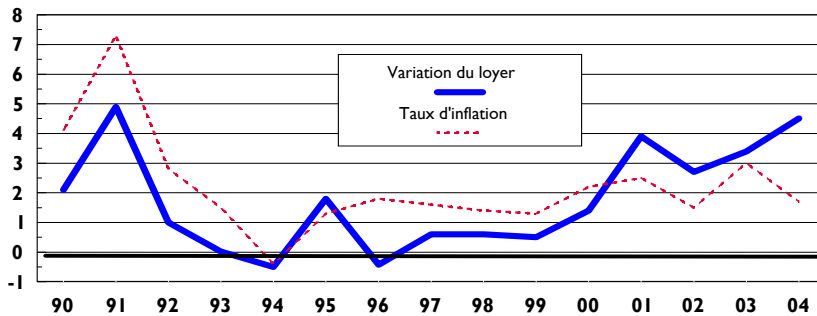
Légère hausse du taux d'inoccupation dans l'ensemble de la RMR

Dans la RMR de Québec, le marché locatif demeure serré malgré la légère hausse du taux d'inoccupation que l'on observe en 2004. Ce sont les unités les plus petites (studios) qui affichent le taux le plus élevé (2,6 %) tandis que les unités de 1, 2 et 3 chambres et plus ont un taux identique de 1 %. Les grands immeubles sont ceux dans lesquels le taux d'inoccupation est le plus élevé. Ainsi, les immeubles de 50 à 99 unités affichent un taux de 2,2 %, et ceux de 100 unités et plus, un taux de 2,3 %. Cette situation s'explique en partie par le fait que la majorité des ensembles luxueux construits au cours des dernières années contiennent plus de 50 unités et que plusieurs de ces unités sont toujours inoccupées. Le taux le plus bas est observé dans les immeubles contenant 6 à 19 unités (0,6 %). Viennent ensuite les immeubles de 20 à 49 unités (0,9 %) et, finalement, ceux de 3 à 5 unités (1,2 %).

L'analyse par zone de marché montre que c'est sur la rive sud que la pénurie de logements se fait le plus sentir.

La progression des loyers demeure supérieure à l'inflation

Taux d'inflation et variation du loyer (%)

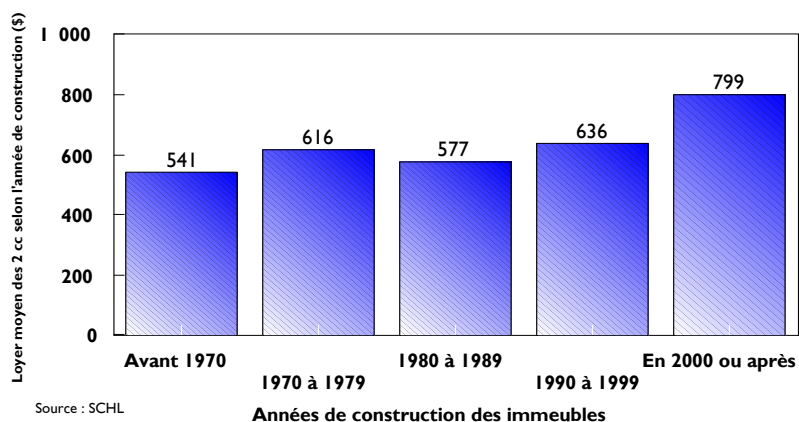


Sources : SCHL et Statistique Canada

2004, alors que le taux d'inflation était de 1,7 %. D'une part, cette majoration du loyer moyen s'explique par la pénurie de logements qui sévit dans la région depuis quelques années. D'autre part, les hausses récentes sont également reliées à l'arrivée sur le marché de nouvelles unités qui, en raison de coûts de construction en hausse, commandent un loyer moyen supérieur à celui des unités existantes. En ce sens, il est intéressant d'examiner le loyer moyen selon l'année de construction des immeubles. En divisant le parc de la RMR en cinq strates d'âge et en prenant les unités de 2 chambres à coucher comme indicateur, on s'aperçoit que les immeubles construits récemment, soit depuis 2000, commandent un loyer moyen de 799 \$. C'est environ 160 \$ de plus que la strate inférieure immédiate (1990 à 1999), pour laquelle le loyer moyen des immeubles se situe à 636 \$. Les immeubles construits entre 1980 et 1989 affichent un loyer moyen de 577 \$, ceux bâtis entre 1970 et 1979 se louent en moyenne 616 \$ et, finalement, les immeubles

datant de plus de 35 ans (avant 1970) affichent un loyer moyen de 541 \$. Notons enfin que la hausse des loyers dans les immeubles récents a été amplifiée par l'arrivée sur le marché, surtout à Sainte-Foy, de plusieurs ensembles locatifs luxueux au cours des deux dernières années. Dans la zone 4, qui inclut Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin, les loyers ont monté de 8 % en 2004.

Les appartements récents sont plus dispendieux



Source : SCHL

Rappelons-nous qu'en 2003, dans la zone 9, composée de l'ancienne ville de Lévis, de Pintendre, de Saint-Joseph-de-Lévis et de Beaumont, on ne comptait aucun logement vacant alors que seulement 0,2 % des logements étaient inoccupés dans la zone 8 regroupant les secteurs près des ponts. En 2004, la situation a peu évolué, car les zones 8 et 9 affichent un taux identique de 0,4 %. Sur la rive nord, deux secteurs ont vu leur taux d'inoccupation diminuer en 2004. Il s'agit de Québec-des-Rivières (zone 3) et de Val-Bélair (zone 5), où le taux atteint respectivement 0,4 % et 0,1 % comparativement à 0,6 % et 0,7 %, en 2003. Les trois autres secteurs de la rive nord ont affiché un taux d'inoccupation supérieur à celui de 2003. Notons que les plus fortes hausses ont été enregistrées dans la zone 4, composée de Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin (0,1 % contre 1,4 %), et dans la Haute-Ville (0,5 % contre 1,7 %). La progression du taux d'inoccupation dans la zone comprenant Sainte-Foy peut s'expliquer en partie par l'arrivée récente de plusieurs unités luxueuses sur le marché, dont un bon nombre n'ont pas encore trouvé preneur. En ce qui concerne la Haute-Ville, cette forte hausse ne peut s'expliquer par l'arrivée de nouveaux logements locatifs, car la construction demeure marginale dans ce secteur. Par contre, avec un loyer moyen de 796 \$ pour un appartement de deux chambres à coucher, on peut faire l'hypothèse qu'une partie de la demande de logements locatifs de ce secteur s'est déplacée vers l'accession à la propriété. En effet, grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, la mensualité hypothécaire concurrence le loyer moyen pour un type d'habitation semblable.

Finalement, nous avons mentionné dans la section précédente que les ensembles les plus récents affichaient

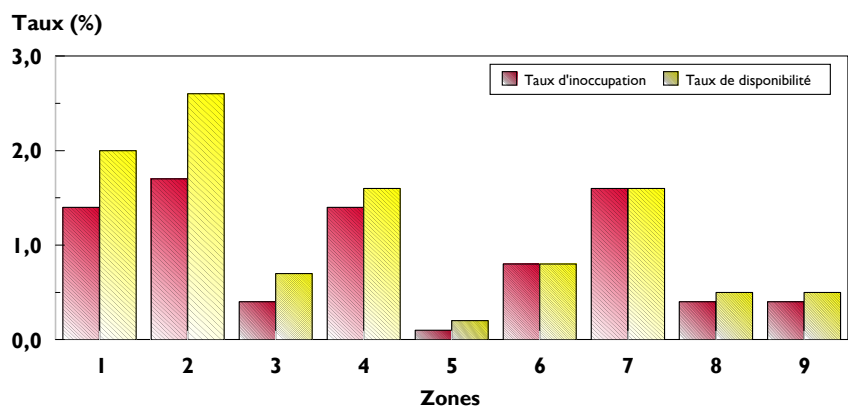
un loyer moyen de loin supérieur à celui des autres immeubles du parc. Cela semble se répercuter sur le taux d'inoccupation puisque ces immeubles, construits en 2000 ou après, ont une proportion de logements inoccupés de 5 %. Ce résultat est largement supérieur à celui des immeubles construits avant 2000, où le taux d'inoccupation varie de 0,6 % à 1,1 %, selon l'année de construction (voir tableau 7).

Le taux de disponibilité indique un mouvement de locataires dans les secteurs centraux

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, 1,5 % des unités situées dans la RMR de Québec étaient disponibles au moment de l'enquête. Ce taux tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés.

Dans la région de Québec, l'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation est plus marqué dans la Haute-Ville et dans la Basse-Ville de Québec, où il atteint respectivement 0,9 et 0,6 point de pourcentage. Il est difficile de trouver une explication commune aux deux secteurs, car ces derniers divergent tant en ce qui a trait au loyer moyen qu'à la composition de la clientèle des locataires. Toutefois, certaines hypothèses peuvent être avancées. On peut mentionner l'attrait de la propriété comme étant un élément explicatif pour la Haute-Ville, où le loyer moyen, le plus élevé de la RMR, est celui qui s'apparente le plus à une mensualité hypothécaire. Dans le cas de la Basse-Ville, le manque de données historiques nous incite à miser sur un simple mouvement de locataires pour expliquer l'écart entre les taux. En ce qui concerne les autres secteurs de la région, on ne remarque pas d'écarts importants, le marché serré de la région incite peut-être certains ménages à demeurer où ils sont de peur de ne pas trouver mieux ailleurs. Comme la décision de renouveler ou non un bail se fait généralement en début d'année au Québec, cela peut également expliquer le faible écart

Le taux de disponibilité se démarque surtout dans les zones centrales



Source : SCHL

entre les deux taux au moment de l'enquête d'octobre.

Prévisions pour 2005 : en route vers une nouvelle hausse du taux d'inoccupation

La situation du marché locatif de la RMR de Québec au cours des dernières années peut être qualifiée d'exceptionnelle. Rappelons-nous que la RMR de Québec avait le plus faible taux d'inoccupation parmi les 28 RMR du Canada en 2002 (0,3 %) et en 2003 (0,5 %). La pénurie s'est quelque peu résorbée en 2004, avec un taux de 1,1 %. Pour 2005, grâce notamment à l'arrivée de nouveaux logements, nous prévoyons que la hausse du taux d'inoccupation va se poursuivre pour atteindre 1,8 %. Ainsi, les 2 476 mises en chantier de logements locatifs enregistrées durant la période 2002-2003, combinées aux 1 504 répertoriées jusqu'à maintenant en 2004 (janvier à novembre), vont réduire la pression de la demande sur le marché. La construction de nouveaux ensembles devrait ralentir en 2005 en raison d'un marché moins serré et de la hausse soutenue des coûts de construction. Le volume prévu de 1 350 unités en 2005 sera tout de même supérieur à la moyenne annuelle de 750, observée au cours des dix dernières années.

La hausse graduelle anticipée des taux hypothécaires, combinée à la progression du prix des propriétés, devrait contribuer à rendre l'accession à la propriété moins attrayante au cours des prochains trimestres et, ainsi, à maintenir la demande de logements locatifs. De plus, les autres facteurs qui sous-tendent la demande de logements locatifs, tels que l'emploi, la migration et le vieillissement de la population, resteront relativement favorables en 2005. Cette demande soutenue limitera encore une fois la remontée du taux d'inoccupation, ce qui nous permet d'anticiper que la hausse des loyers restera plus forte que l'inflation en 2005.

Délimitation des zones d'enquête

Description des zones de marché de la région métropolitaine de recensement de Québec :

Zone 1 : Basse-Ville de Québec, Vanier

Zone 2 : Haute-Ville de Québec

Zone 3 : Ancienne-Lorette, Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf

Zone 4 : Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin

Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac Saint-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Fossambault

Zone 6 : Charlesbourg, Lac-Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7 : Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

Zone 8 : Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne

Zone 9 : Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis, Beaumont

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par courrier électronique :

cam_qc@schl.ca

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

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

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que 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.

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

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts 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.

Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies à la page 5.

1. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Zones de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1-Québec Basse-Ville, Vanier	1,3	5,9	1,9	1,2	0,6	1,0	0,1	0,4	1,0	1,4
2-Québec Haute-Ville	1,1	2,0	0,8	1,5	0,1	1,6	0,1	2,1	0,5	1,7
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	0,5	0,7	1,0	0,5	0,5	0,4	0,2	0,0	0,6	0,4
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	0,6	0,8	0,0	0,7	0,0	2,0	0,0	1,6	0,1	1,4
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	**	**	0,2	0,2	0,2	0,1	2,3	0,0	0,7	0,1
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	1,8	2,7	1,4	1,4	0,4	0,5	0,1	0,3	0,7	0,8
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	2,2	4,9	0,6	1,5	0,4	1,5	1,9	1,5	0,7	1,6
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	**	**	0,3	0,5	0,1	0,1	0,0	1,7	0,2	0,4
9-Lévis, Pintendre, etc.	**	0,0	0,0	0,7	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Total - RMR de Québec	1,0	2,6	0,8	1,0	0,3	1,0	0,3	1,0	0,5	1,1

2. Loyers mensuels moyens des appartements (\$)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Zones de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1-Québec Basse-Ville, Vanier	353	384	424	428	491	521	576	617
2-Québec Haute-Ville	474	481	680	688	769	796	843	875
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	**	377	449	489	558	589	609	631
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	409	422	522	550	634	693	706	787
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	**	**	445	453	526	538	605	597
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	**	391	477	498	586	605	658	683
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	**	368	405	437	495	541	541	563
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	**	**	424	437	540	546	727	648
9-Lévis, Pintendre, etc.	**	**	422	425	536	533	608	599
Total - RMR de Québec	405	419	506	523	567	596	671	706

3. Nombre d'appartements inoccupés et univers (unités) - 2004
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Zones de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers
1-Québec Basse-Ville, Vanier	80	1 343	59	4 894	85	8 133	9	2 168	233	16 537
2-Québec Haute-Ville	28	1 421	59	3 956	37	2 399	36	1 678	160	9 454
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	3	419	9	1 833	18	4 330	0	802	30	7 384
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	10	1 373	43	6 171	141	7 237	37	2 388	232	17 170
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	**	49	1	625	1	1 275	0	426	3	2 375
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	9	338	36	2 542	25	4 990	3	1 174	73	9 044
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	13	265	22	1 485	44	2 961	10	683	89	5 395
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	**	62	3	618	4	3 339	7	438	17	4 457
9-Lévis, Pintendre, etc.	0	276	7	926	11	2 483	0	680	18	4 366
Total - RMR de Québec	146	5 547	237	23 050	367	37 148	103	10 437	853	76 181

** Aucun logement ou échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

4. Loyers moyens des appartements (\$) avec et sans services - 2004

Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Zones de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Avec services*	Sans services	Avec services*	Sans services	Avec services*	Sans services	Avec services*	Sans services
1-Québec Basse-Ville, Vanier	368	418	448	413	543	512	662	595
2-Québec Haute-Ville	532	**	806	509	1021	**	**	**
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lor.	**	**	484	533	585	596	653	628
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	422	**	534	636	685	654	782	**
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	**	**	467	420	578	515	**	577
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	406	**	500	551	651	597	742	680
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	**	**	440	**	545	555	**	**
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	**	**	**	431	**	537	**	670
9-Lévis, Pintendre, etc.	**	**	447	**	549	531	**	587
Total - RMR de Québec	433	401	556	475	649	564	772	641

* Services inclus : chauffage, électricité et eau chaude

5. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon les zones de marché et la taille des immeubles

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Zones de marché	3 à 5 unités		6 à 19 unités		20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1-Québec Basse-Ville, Vanier	2,2	2,2	0,4	0,8	0,5	0,8	1,2	2,8	0,8	2,4
2-Québec Haute-Ville	0,0	0,9	0,3	0,7	**	1,2	0,8	1,9	1,2	3,4
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	**	0,0	0,2	0,4	0,1	0,2	0,0	0,0	**	**
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	0,0	0,0	0,1	0,9	0,0	1,0	0,2	2,8	0,1	1,8
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	0,9	0,0	0,5	0,0	1,1	0,4	**	**	**	**
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	0,9	**	0,4	0,4	0,5	1,1	1,9	1,9	1,1	0,9
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	1,5	2,3	0,0	1,0	0,9	1,6	0,4	0,6	**	**
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	0,0	0,6	0,0	0,1	1,3	0,6	**	**	**	**
9-Lévis, Pintendre, etc.	0,0	0,0	0,0	0,7	0,3	0,1	**	**	**	**
Total - RMR de Québec	1,0	1,2	0,2	0,6	0,3	0,9	0,7	2,2	1,0	2,3

6. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon la taille des immeubles et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Taille des immeubles	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 à 5 unités	0,0	7,6	2,4	0,9	0,6	0,8	0,7	1,1	1,0	1,2
6 à 19 unités	0,8	0,3	0,6	1,0	0,1	0,5	0,0	0,6	0,2	0,6
20 à 49 unités	0,6	1,0	0,3	0,9	0,3	0,8	0,2	1,0	0,3	0,9
50 à 99 unités	2,1	4,9	0,6	0,7	0,3	2,9	0,0	2,4	0,7	2,2
100 unités et plus	1,5	2,5	0,9	1,5	1,1	3,6	0,7	2,6	1,0	2,3
Total - RMR de Québec	1,0	2,6	0,8	1,0	0,3	1,0	0,3	1,0	0,5	1,1

** Aucun logement ou échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

7. Taux d'inoccupation (%) et loyers moyens (\$) des appartements - 2004
Selon l'année de construction des immeubles et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Années de construction des immeubles	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total
	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.
Avant 1970	3,0	378	1,0	470	1,0	541	1,1	688	1,1
1970 à 1979	0,6	453	1,2	552	0,6	616	0,2	706	0,8
1980 à 1989	4,0	365	0,4	523	0,4	577	0,0	675	0,6
1990 à 1999	5,6	524	0,7	574	0,7	636	0,0	692	1,1
En 2000 ou après	1,0	580	2,5	709	5,8	799	8,1	957	5,0

8. Taux d'inoccupation et de disponibilité des appartements (%) - 2004

Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Zones de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponi- bilité	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponi- bilité	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponi- bilité	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponi- bilité	Taux d'inoc- cupation	Taux de disponi- bilité
1-Québec Basse-Ville, Vanier	5,9	6,2	1,2	1,7	1,0	2,0	0,4	0,5	1,4	2,0
2-Québec Haute-Ville	2,0	3,4	1,5	2,8	1,6	2,2	2,1	2,2	1,7	2,6
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	0,7	0,7	0,5	0,8	0,4	0,5	0,0	1,4	0,4	0,7
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	0,8	1,0	0,7	0,9	2,0	2,2	1,6	1,7	1,4	1,6
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	**	**	0,2	0,4	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	2,7	2,7	1,4	1,4	0,5	0,5	0,3	0,3	0,8	0,8
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	4,9	4,9	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6
8-Chamy, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	**	**	0,5	0,5	0,1	0,2	1,7	2,5	0,4	0,5
9-Lévis, Pintendre, etc.	0,0	0,0	0,7	0,7	0,4	0,6	0,0	0,0	0,4	0,5
RMR de Québec	2,6	3,1	1,0	1,4	1,0	1,3	1,0	1,2	1,1	1,5

** Aucun logement ou échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables