

R

APPORT SUR LE

MARCHÉ LOCATIF

SAINT JOHN

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Légère hausse du taux d'inoccupation

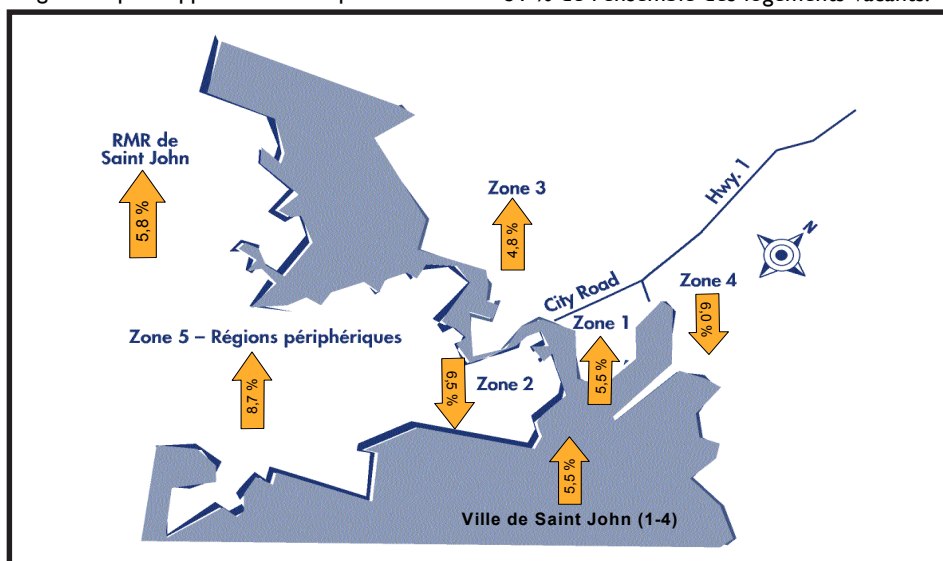
Le taux d'inoccupation augmente dans la ville de Saint John et en périphérie

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2004 indiquent que 544 appartements situés dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements offerts en location étaient inoccupés. En octobre 2003, il y en avait 494. Le taux d'inoccupation a donc légèrement augmenté, passant de 5,2 %, en 2003, à 5,8 %, cette année.

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 RMR du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Des hausses ont été observées dans 21 de ces 28 centres. Saint John n'affiche plus le taux d'inoccupation le plus élevé des RMR; l'agglomération est maintenant devancée par Windsor et Saskatoon. Selon les données de l'Enquête de 2004, seulement sept des 28 RMR ont vu leur taux d'inoccupation régresser par rapport à l'année précédente.

Dans la RMR de Saint John, le taux d'inoccupation est monté dans le cas des appartements de une chambre et de deux chambres. Dans la catégorie des appartements de trois chambres ou plus, il a toutefois diminué, descendant de 6,5 %, en octobre 2003, à 4,5 %, au même mois cette année. Il est demeuré inchangé pour les studios, s'établissant à 6,2 %.

Le taux d'inoccupation s'est accru dans la ville de Saint John ainsi qu'en périphérie (zone 5). Dans les limites de la ville, il s'est replié dans les zones ouest et est, mais a progressé dans les secteurs nord et sud, secteurs où les appartements locatifs sont les plus nombreux. Le taux d'inoccupation le plus élevé a cependant été enregistré en périphérie; c'est également dans cette zone que la hausse la plus marquée par rapport à 2003 a été signalée (le taux y est monté de 5,1 à 8,7 %). La zone sud, avec 169 unités inoccupées, regroupe plus de 31 % de l'ensemble des logements vacants.



Volume 6, numéro 1
octobre 2004

SOMMAIRE

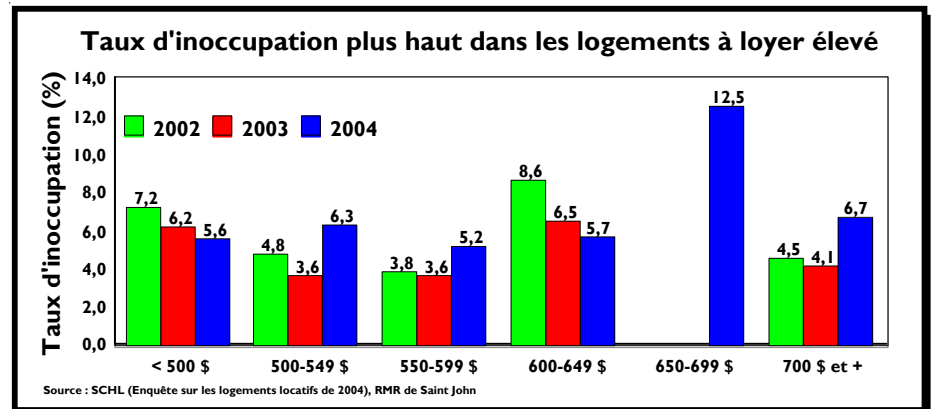
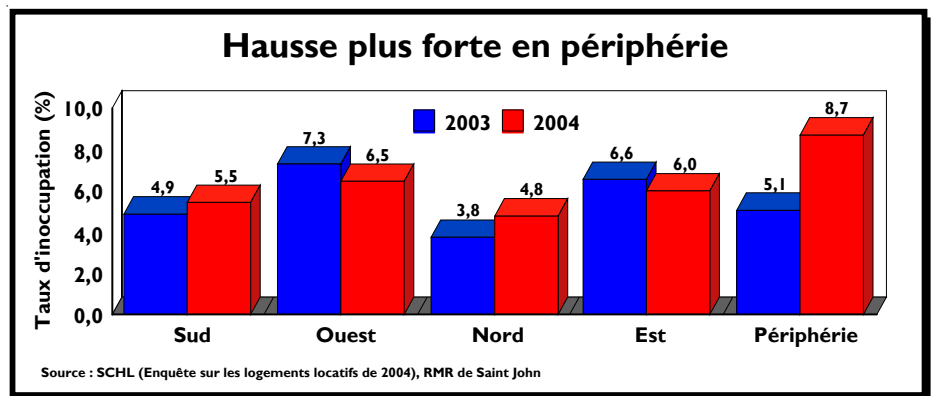
Tableaux statistiques

- 6 Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
- 6 Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers de 2004)
- 7 Loyers moyens (\$) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
- 7 Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres
- 7 Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres
- 8 Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et le nombre de chambres
- 8 Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et le nombre de chambres
- 8 Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble
- 9 Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers
- 9 Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements chauffés et non chauffés

Le taux d'inoccupation est en hausse dans les logements à loyer élevé

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2004, la demande globale n'a que peu fluctué dans les douze mois précédents sur le marché locatif. La montée de 0,6 % du taux d'inoccupation (de 5,2 à 5,8 %) correspond à seulement 50 logements vacants de plus qu'en octobre 2003. Autrement dit, en 2003, il y avait 494 logements inoccupés sur un total de 9 512 unités visées par l'Enquête, tandis qu'en 2004, on en avait dénombré 544 de vacants sur un univers de 9 383. Toutefois, la répartition des logements inoccupés est quelque peu différente de celle observée en 2003. En octobre dernier, le taux d'inoccupation était plus élevé qu'un an plus tôt dans le cas des appartements à loyer élevé, mais plus bas dans celui des appartements dans les fourchettes de loyers inférieures. En fait, le taux d'inoccupation a grimpé, passant de 4,1 à 6,7 %, dans la catégorie des logements affichant un loyer mensuel supérieur à 700 \$, tandis qu'il est descendu de 6,2 à 5,6 % dans celle des appartements dont le loyer mensuel est inférieur à 500 \$. En outre, dans les appartements dont le loyer est compris entre 650 et 699 \$, le taux d'inoccupation s'est établi à 12,5 %, soit le taux le plus élevé de toutes les catégories de loyers.

Malgré la hausse des taux d'inoccupation dans les appartements à loyer élevé, la plupart des unités inoccupées se retrouvent dans les immeubles anciens à loyer modeste. Selon les données de l'Enquête de 2004, 252 des 544 appartements vacants étaient situés dans des immeubles achevés avant 1940, période où la majorité des immeubles locatifs ont été construits. Près de la moitié des logements visés par l'Enquête se retrouvent dans des immeubles bâtis avant 1940 (4 491 sur un total de 9 393 unités), alors que seulement 204 logements de l'univers (2,2 %) font partie d'un immeuble construit après 1985. La proportion élevée d'anciens immeubles locatifs dans la RMR est l'une des raisons pour lesquelles



Saint John a un taux d'inoccupation plus haut que la plupart des autres RMR au pays.

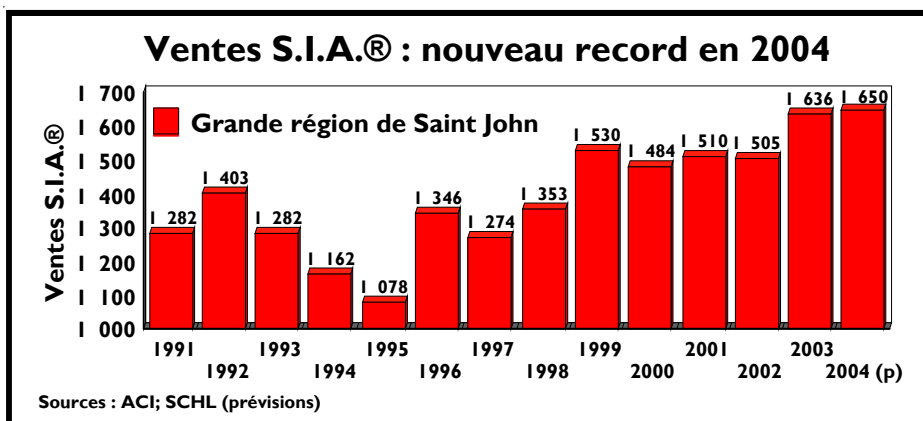
Beaucoup de ménages accèdent à la propriété

L'attrait exercé par l'accession à la propriété, en raison de taux hypothécaires exceptionnellement bas, est considéré comme un autre facteur ayant contribué à la légère hausse des taux d'inoccupation cette année. Dans la RMR de Saint John, 2003 et 2004 ont été la meilleure période de deux ans pour les agents immobiliers. En 2003, l'activité sur le marché de la vente a atteint un sommet inégalé :

1 636 transactions ont été conclues. Et on prévoit qu'un nouveau record de 1 650 ventes sera inscrit cette année*.

Près des deux tiers des transactions conclues à Saint John cette année visaient des propriétés de moins de 120 000 \$. La majorité de ces propriétés ont selon toute vraisemblance été achetées par des accédants à la propriété. Prenons pour exemple une habitation payée 120 000 \$, avec une mise de fonds minimale de 5 000 \$ et un taux hypothécaire de 6 %. Dans ce cas, les frais de possession mensuels s'élèvent à environ 760 \$. Certains ménages de la grande région de Saint John ont donc profité des conditions avantageuses sur le marché de la vente pour acheter un premier logement, ce qui a eu une incidence négative sur le marché locatif. Ce phénomène explique, du moins en partie, la hausse du taux d'inoccupation dans certains immeubles à loyer élevé, puisque les frais de location mensuels des appartements qui s'y trouvent se rapprochent des mensualités hypothécaires moyennes.

(* Nota : Durant la période de janvier à octobre, le cumul des ventes S.I.A.[®] s'est élevé à 1 321, ce qui représente une baisse de 7,8 % par rapport à la période correspondante de 2003. Toutefois, cette diminution s'explique surtout par une nouvelle méthode de calcul adoptée au printemps 2004 par la chambre immobilière de Saint John. Ainsi, depuis ce temps, une transaction immobilière est enregistrée dans le système S.I.A.[®] à la date de transfert de la propriété plutôt qu'à la date où intervient une entente entre les deux parties. Le repli des ventes observé ne traduit donc pas un fléchissement de la demande sur le marché.)



Le taux d'inoccupation restera supérieur à 5 % en 2005

Rien n'indique que d'importants changements surviendront du côté de l'offre sur le marché locatif de Saint John en 2005. Durant les dix premiers mois de 2004, seulement 38 logements locatifs ont été mis en chantier. La construction d'immeubles locatifs devrait reprendre quelque peu l'an prochain. Toutefois, il est probable que la plupart des nouveaux ensembles ne seront pas achevés à temps pour être inclus dans l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs qui sera menée en octobre 2005. En outre, les résultats de l'Enquête de 2005 ne devraient pas être beaucoup influencés par ces ajouts au parc locatif, puisque l'univers devrait compter à nouveau au moins 9 000 unités.

On ne prévoit pas de hausse significative de la demande de logements locatifs l'an prochain. À la fin d'octobre, la moyenne mensuelle d'emplois pour l'année 2004 avait atteint 60 660, ce qui représente une augmentation de 2 % par rapport à 2003. Tant l'emploi à plein temps que l'emploi à temps partiel ont augmenté en regard de l'année dernière. La croissance de l'emploi a été particulièrement forte dans les services d'enseignement, les services professionnels, scientifiques et techniques, et le commerce. Toutefois, la plupart des emplois créés dans ces branches d'activité ont été décrochés par des personnes habitant déjà la région. La construction est l'une des rares branches qui

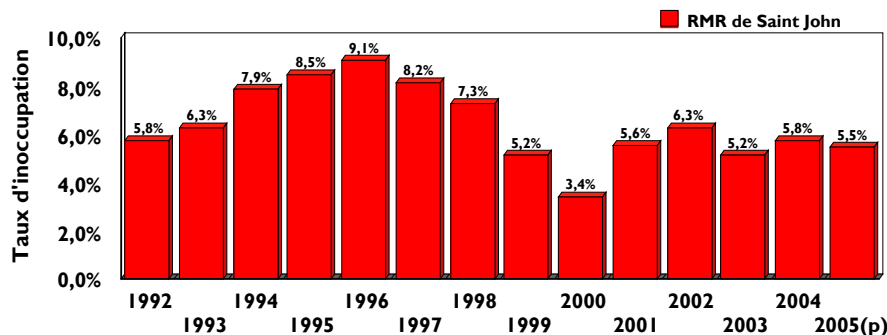
a attiré des travailleurs de l'extérieur. Ceux-ci sont venus à Saint John pour travailler sur différents chantiers, notamment le terminal de gaz naturel liquéfié, d'une valeur de 750 millions de dollars, et la centrale de cogénération de la Trans-Canada Pipeline. Ces arrivées n'ont cependant pas réussi à compenser les départs de jeunes couples. Une situation semblable devrait être observée en 2005. Selon toute vraisemblance, l'emploi continuera à progresser, mais les employeurs ne devraient pas avoir besoin de recruter à l'extérieur de la région afin de combler les nouveaux postes, puisque le taux de chômage demeure relativement élevé à Saint John. Le solde migratoire sera donc minime. La remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau est le seul grand chantier qui pourrait stimuler l'immigration et entraîner un recul du taux d'inoccupation. Toutefois, pour le moment, le projet est toujours à l'étude, et même s'il se concrétisait, les travaux ne devraient pas commencer en 2005.

Le repli de l'accession à la propriété est le seul facteur qui maintiendra le taux d'inoccupation sous la barre des 6 % en octobre 2005. L'an prochain, moins de locataires deviendront propriétaires d'un logement, en raison de la hausse du prix des habitations et de la majoration prévue des taux hypothécaires. (À la fin d'octobre, le

prix de vente S.I.A.® moyen avait progressé de 9,8 % par rapport à l'année dernière). L'absence d'augmentation significative de l'offre de logements locatifs et le ralentissement de l'accession à la propriété entraîneront une légère baisse du taux d'inoccupation en 2005. On s'attend à ce taux se situe entre 5,2 et 5,8 % l'an prochain dans la RMR de Saint John.

Taux d'inoccupation des appartements		
Différentes régions du pays		
RÉGION	2003	2004
Abbotsford (RMR)	2,5	2,8
Calgary (RMR)	4,4	4,3
Saguenay (RMR)	5,2	5,3
Edmonton (RMR)	3,4	5,3
Halifax (RMR)	2,3	2,9
Hamilton (RMR)	3,0	3,4
Gatineau (RMR)	1,2	2,1
Kingston (RMR)	1,9	2,4
Kitchener (RMR)	3,2	3,5
London (RMR)	2,1	3,7
Montréal (RMR)	1,0	1,5
St. Catharines-Nagara (RMR)	2,7	2,6
Oshawa (RMR)	2,9	3,4
Ottawa (RMR)	2,9	3,9
Québec (RMR)	0,5	1,1
Regina (RMR)	2,1	2,7
Saint John (RMR)	5,2	5,8
St. John's (RMR)	2,0	3,1
Saskatoon (RMR)	4,5	6,3
Sherbrooke (RMR)	0,7	0,9
Greater Sudbury (RMR)	3,6	2,6
Thunder Bay (RMR)	3,3	5,0
Toronto (RMR)	3,8	4,3
Trois-Rivières (RMR)	1,5	1,2
Vancouver (RMR)	2,0	1,3
Victoria (RMR)	1,1	0,6
Windsor (RMR)	4,3	8,8
Winnipeg (RMR)	1,3	1,1
Charlottetown (AR)	3,5	4,2
CANADA	2,3	2,7

Taux d'inoccupation toujours supérieur à 5 % en 2005



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de 2004), RMR de Saint John



Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements détaillés?

Nos produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins

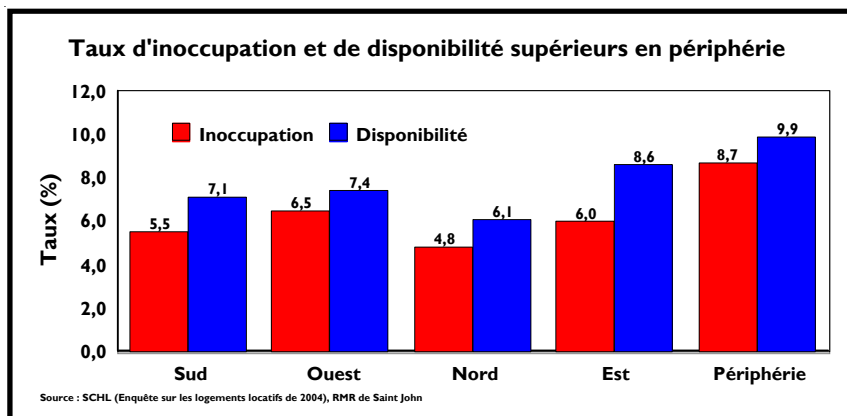
La SCHL est la source par excellence pour quiconque souhaite obtenir des analyses d'experts et des données détaillées sur le logement. Si vous œuvrez dans les domaines des prêts hypothécaires, de la vente de biens immobiliers, de la construction, de l'évaluation immobilière, de l'urbanisme, de la consultation en déplacement ou de l'administration publique, vous devez de comprendre les tendances et les facteurs qui influent sur les marchés résidentiels du Nouveau-Brunswick. Rien ne remplace les analyses approfondies et concises qu'offre la SCHL sur l'évolution du marché de l'habitation.

Veillez communiquer avec Ben Champoux, analyste pour votre région, au (506) 851-2742.

Les taux de disponibilité indiquent que l'accèsion à la propriété demeure élevée

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en 2004, 7,3 % des logements locatifs étaient disponibles en octobre sur le marché de Saint John. Le taux de disponibilité global est supérieur de 1,5 points de pourcentage au taux d'inoccupation global. Le taux de disponibilité vise non seulement les logements inoccupés, mais également les logements disponibles, soit ceux pour lesquels le locataire actuel a donné, ou a reçu, un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre bail n'a été signé. Ce taux donnent une idée un peu plus générale des tendances que suivra à court terme l'offre de logements vacants.

Comme nous l'avons vu précédemment, la légère hausse du taux d'inoccupation dans la région de Saint John est attribuable, du moins en partie, à l'accèsion à la propriété par de nombreux ménages locataires. Malgré la montée des prix des maisons individuelles, l'écart entre les frais de location et les frais de possession d'une habitation s'est amenuisé en raison des bas taux hypothécaires. Il n'est donc pas étonnant de constater que la différence la plus importante entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité est observée dans la catégorie des



appartements de trois chambres ou plus (4,5 % contre 6,4 %). Les données sur la disponibilité laissent supposer que l'accèsion à la propriété est toujours forte.

Un écart assez important a également été signalé entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité des appartements de une chambre. Cette situation peut s'expliquer notamment par l'arrivée de nombreux travailleurs non permanents, qui ont été attirés dans la région par la présence de grands chantiers, dont ceux du terminal de gaz naturel liquéfié, d'une valeur de 750 millions de dollars, et de la centrale de cogénération de la Trans-Canada Pipeline. La plupart des travailleurs qui s'installent temporairement à Saint John choisissent de louer un logement de petite superficie situé à proximité de la raffinerie Irving et du centre-ville.

L'écart entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité est plus grand dans les zones centrales

Selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en 2004, le taux d'inoccupation le plus élevé a été enregistré dans la zone 5 (périphérie), qui englobe tous les secteurs de la RMR, à l'exception de ceux situés dans les limites de la ville de Saint John. Ces régions périphériques présentent non seulement le plus haut taux d'inoccupation, mais également l'augmentation d'une année sur l'autre la plus prononcée du taux d'inoccupation (taux de 5,1 %, en 2003, comparativement à 8,7 %, cette année). Par contre, les écarts entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité les plus importants ont été observés dans les zones centrales de la RMR, soit la zone 4 (est) et la zone 1 (sud). En d'autres termes, le roulement de locataires est plus élevé dans les secteurs centraux.

Tableau A : Taux d'inoccupation et de disponibilité (%) et loyers moyens (\$) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

**Immeubles d'initiative privée comptant au mois trois appartements offerts en location
RMR de Saint John**

Zone	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.
Zone 1 – Sud	5,5	7,1	5,4	5,4	8,4	10,3	3,7	5,3	3,1	4,7
Zone 2 – Ouest	6,5	7,4	**	**	9,3	9,3	5,9	7,1	4,4	5,9
Zone 3 – Nord	4,8	6,1	3,9	3,9	5,2	6,8	4,3	5,1	5,8	8,3
Zone 4 – Est	6,0	8,6	9,2	13,8	6,1	9,3	6,4	8,8	3,8	5,7
Ville de Saint John (1-4)	5,5	7,1	5,5	6,0	7,3	9,2	4,8	6,2	4,6	6,6
Zone 5 – Périphérie	8,7	9,9	**	**	12,5	13,6	8,1	9,2	0,0	0,0
RMR de Saint John	5,8	7,3	6,2	7,0	7,6	9,3	5,2	6,6	4,5	6,4

** Données non publiées

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 6.

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

Zone	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Sud	4,9	5,5	7,4	5,4	4,5	8,4	3,1	3,7	10,2	3,1
Zone 2 – Ouest	7,3	6,5	**	**	9,7	9,3	6,6	5,9	6,2	4,4
Zone 3 – Nord	3,8	4,8	0,9	3,9	5,1	5,2	2,9	4,3	5,6	5,8
Zone 4 – Est	6,6	6,0	**	9,2	8,6	6,1	6,3	6,4	**	3,8
Ville de Saint John (1-4)	5,2	5,5	5,9	5,5	6,0	7,3	4,2	4,8	6,5	4,6
Zone 5 – Périphérie	5,1	8,7	**	**	6,0	12,5	4,6	8,1	6,9	0,0
RMR de Saint John	5,2	5,8	6,2	6,2	6,0	7,6	4,2	5,2	6,5	4,5

** Données non publiées

Tableau 2 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers de 2004)

Zone	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 – Sud	169	3 046	15	282	96	1 146	46	1 240	12	378
Zone 2 – Ouest	80	1 231	**	**	31	335	39	669	10	218
Zone 3 – Nord	135	2 808	3	82	31	598	65	1 514	36	615
Zone 4 – Est	89	1 483	5	51	24	399	50	785	10	248
Ville de Saint John (1-4)	473	8 568	23	424	182	2 477	201	4 207	67	1 460
Zone 5 – Périphérie	71	815	4	11	14	110	54	662	0	32
RMR de Saint John	544	9 383	27	434	196	2 588	254	4 869	67	1 491

** Données non publiées

Description des zones

Zone 1 - Saint John sud : Secteur à l'ouest du port de Saint John et à l'est de la baie de Courtenay

Zone 2 - Saint John ouest : Tous les secteurs au nord et au sud de la Route 1 et à l'ouest du port de Saint John

Zone 3 - Saint John nord : Ville de Saint John, délimitée par la Route 1 au sud et la rivière Saint John à l'ouest

Zone 4 - Saint John est : Secteurs délimités par la Route 1 au nord et la baie de Courtenay à l'ouest

Zone 5 - Périphérie : Comprend les villes de Rothesay, Quispamsis, Grand Bay-Westfield, Saint Martins Village, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds

Tableau 3 : Loyers moyens (\$) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

Zone	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Sud	483	508	381	**	429	444	554	575	571	587
Zone 2 – Ouest	450	456	*	*	379	388	465	472	519	504
Zone 3 – Nord	492	507	*	*	435	424	510	523	522	554
Zone 4 – Est	488	492	*	*	440	442	500	505	*	567
Ville de Saint John (1-4)	482	497	375	366	425	432	513	526	538	557
Zone 5 – Périphérie	435	477	*	*	380	440	447	483	*	*
RMR de Saint John	478	496	373	366	423	432	504	520	537	556

** Données non publiées

Tableau 4 : Taux d'occupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	6,3	6,2	*	*	7,8	10,2	3,8	5,6	8,4	3,1
De 6 à 19 logements	4,8	5,8	7,9	7,9	5,0	7,3	4,6	4,8	3,2	6,9
De 20 à 49 logements	3,5	3,3	7,0	*	4,8	1,9	2,6	3,8	*	*
De 50 à 99 logements	5,2	6,6	5,3	3,8	5,1	6,2	5,6	8,8	*	*
Tous les immeubles	5,2	5,8	6,2	6,2	6,0	7,6	4,2	5,2	6,5	4,5

** Données non publiées

Tableau 5 : Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	461	486	*	*	402	425	490	495	515	539
De 6 à 19 logements	478	492	412	359	418	417	498	517	566	574
De 20 à 49 logements	454	455	317	*	424	427	479	475	*	*
De 50 à 99 logements	518	534	374	373	506	515	575	605	*	*
Tous les immeubles	478	496	373	366	423	432	504	520	537	556

** Données non publiées

Tableau 6 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et le nombre de chambres

Nombre d'étages dans l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Nombre d'étages non précisé	5,1	6,1	**	**	7,2	9,6	4,1	5,6	2,2	0,5
De 1 à 4 étages	5,2	5,6	6,2	3,8	5,8	7,5	4,2	4,8	7,6	5,4
De 5 à 9 étages	6,0	7,2	6,1	7,8	5,8	6,3	6,4	9,6	5,6	4,9
10 étages et plus	**	6,3	**	**	**	4,5	**	7,4	**	**
Tous les immeubles	5,2	5,8	6,2	6,2	6,0	7,6	4,2	5,2	6,5	4,5

** Données non publiées

Tableau 7 : Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et le nombre de chambres

Nombre d'étages dans l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Nombre d'étages non précisé	446	454	**	**	415	401	467	457	521	535
De 1 à 4 étages	472	492	376	350	412	428	496	515	533	557
De 5 à 9 étages	513	508	419	414	480	471	538	530	558	563
10 étages et plus	**	685	**	**	**	558	**	778	**	**
Tous les immeubles	478	496	373	366	423	432	504	520	537	556

** Données non publiées

Tableau 8 : Taux d'inoccupation des appartements et loyers moyens selon l'année d'achèvement de l'immeuble

Taux d'inocc. (%)	Tous log. confondus		Loyer moyen (\$)	Tous log. confondus		Logements vacants et univers	Tous log. confondus	
	2003	2004		2003	2004		Vacants	Total
Avant 1940	6,1	5,6	Avant 1940	465	481	Avant 1940	252	4 491
1940 - 1959	4,7	9,8	1940 - 1959	513	544	1940 - 1959	55	559
1960 - 1974	3,2	4,1	1960 - 1974	503	514	1960 - 1974	91	2 216
1975 - 1984	5,5	6,9	1975 - 1984	469	479	1975 - 1984	132	1 913
1985 - 1994	3,0	**	1985 - 1994	**	**	1985 - 1994	**	**
1995 ou après	**	**	1995 ou après	**	**	1995 ou après	**	**
Toutes années	5,2	5,8	Toutes années	478	496	Total	544	9 383

** Données non publiées

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers

Fourchette de loyers (\$)	Tous log. confondus		Fourchette de loyers (\$)	Tous log. confondus		Fourchette de loyers (\$)	Tous log. confondus	
	2003	2004		2003	2004		2003	2004
Moins de 300	6,3	7,0	Moins de 350	7,0	6,5	Moins de 500	6,2	5,6
De 300 à 349	7,5	6,1	De 350 à 399	10,1	5,7	De 500 à 549	3,6	6,3
De 350 à 399	10,1	5,7	De 400 à 449	5,9	7,6	De 550 à 599	3,6	5,2
De 400 à 449	5,9	7,6	De 450 à 499	4,4	3,8	De 600 à 649	6,5	5,7
De 450 à 499	4,4	3,8	De 500 à 549	3,6	6,3	De 650 à 699	*	12,5
500 et plus	3,8	6,4	550 et plus	4,0	6,4	700 et plus	4,1	6,7
Tous loyers	5,3	5,8	Tous loyers	5,3	5,8	Tous loyers	5,3	5,8

** Données non publiées

Tableau 10 : Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements chauffés et non chauffés

	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Taux d'inoccupation (%)										
RMR de Saint John	5,2	5,8	6,2	6,2	6,0	7,6	4,2	5,2	6,5	4,5
Chauffage non inclus	5,6	6,1	13,1	11,6	6,9	7,1	4,1	6,6	6,3	2,3
Chauffage inclus	4,9	5,6	3,8	4,3	5,3	7,9	4,4	4,2	6,6	6,1
Loyers moyens (\$)										
RMR de Saint John	478	496	373	366	423	432	504	520	537	556
Chauffage non inclus	441	447	373	355	399	387	455	461	488	511
Chauffage inclus	502	532	373	369	438	465	540	569	568	589

** Données non publiées

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Saint John. Il est vendu 40 \$, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquez avec Michèle Clark du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NBRF1.

This report is also available in English. Contact Michèle Clark at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.