

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2004

Le taux d'inoccupation des appartements : quasi inchangé en 2004

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation n'a pratiquement pas bougé depuis 2003. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2004, la proportion d'appartements inoccupés, dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs, s'établissait à 2,6 %, contre 2,7 % en 2003.

Le marché local est allé à contre-courant de la tendance dans

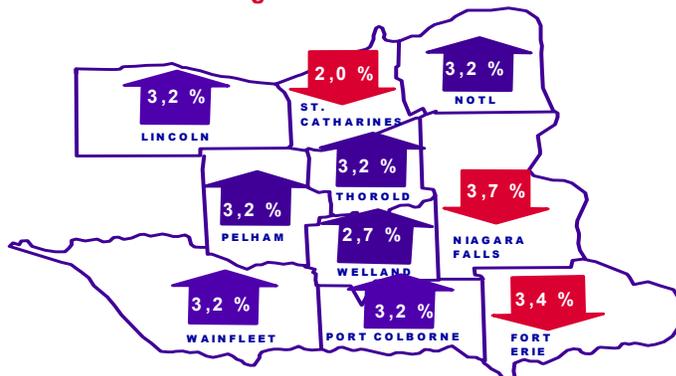
d'autres grands centres ontariens. La RMR était en effet l'une de deux en Ontario où le taux d'inoccupation s'est replié en 2004. Même si les taux hypothécaires avantageux ont encouragé les locataires à accéder à la propriété, la demande de logements locatifs est demeurée robuste dans la RMR de St. Catharines-Niagara.

Trois facteurs ont étayé la demande. Tout d'abord, l'emploi des jeunes s'est accru cette année, ce qui a contribué à l'accroissement de la demande, puisque ce groupe,

SOMMAIRE

- 1 Léger repli des taux d'inoccupation des appartements en 2004
- 2 **Résumé**
- 3 Recul du taux d'inoccupation dans les grands centres
- 3 Demande pour les appartements locatifs de construction assez récente
- 3 Les bas taux hypothécaires influent sur la proportion de maisons en rangée inoccupées
- 4 Nouvelle Enquête sur la disponibilité des logements
- 4 Aperçu national
- 4 **Perspectives du marché locatif**
- 5 Méthode d'enquête
- 6-8 Tableaux statistiques

Recul du taux d'inoccupation dans les grands centres



âgé de 15 à 24 ans, est plus enclin à louer un logement. Ensuite, le bilan migratoire élevé de la région a été un facteur déterminant. Pendant les cinq dernières années, la migration nette a en effet atteint en moyenne 1 500 par an. Cette tendance devrait se poursuivre à court terme, et certains des migrants se tourneront vers le marché locatif pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

Milan Gnjec

SCHL, Analyse de marché

Tél. : (416) 218-3424 Téléc. : (416) 218-3314

mgnjec@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Troisièmement, le flux de réfugiés dans la région du Niagara a eu une incidence sur la demande de logements locatifs. Plus tôt cette année, la SCHL a examiné l'afflux de réfugiés dans la région du Niagara et publié un rapport à cet effet. On a estimé à 5 000, en moyenne, le nombre de réfugiés qui ont traversé la frontière chaque année à Fort-Erie pour venir s'installer au Canada. De 15 à 25 % de ceux-ci ont choisi de demeurer dans la région du Niagara, ce qui a exercé des pressions sur le marché locatif et contribué à maintenir la demande robuste dans ce secteur.

Toutefois, la forte tendance vers l'accession à la propriété a atténué en partie l'accélération de la demande. Les bas taux hypothécaires ont incité un grand nombre de locataires à devenir propriétaires. Beaucoup ont constaté en effet qu'il ne leur coûterait pas plus cher d'acheter que de louer un grand appartement de deux ou trois chambres. D'autres facteurs ont aussi aidé nombre de locataires à faire le saut

vers le marché de la propriété : la faible mise de fonds requise pour répondre aux critères d'admissibilité en vue de l'obtention d'un prêt assuré et la possibilité de puiser dans les REER pour constituer le montant nécessaire.

Du côté de l'offre, très peu de logements locatifs neufs ont été achevés dans la région. Depuis octobre 2003, on a en fait recensé cinq appartements locatifs achevés, au total.

Les loyers moyens ont avancé de 1,9 % dans la région, pour s'établir à 681 \$ en 2004 - un rythme inférieur au taux d'inflation. Il s'agit d'une légère majoration par rapport au taux légal de 2,9 % autorisé en vertu des lignes directrices provinciales. La *Loi sur la protection des locataires* permet aux propriétaires-bailleurs de fixer les loyers au niveau du marché au moment d'un changement de locataire. Ils doivent toutefois respecter le taux légal dans le cas des logements occupés. Des majorations dépassant le taux légal sont néanmoins justifiées pour tenir compte de hausses

importantes d'impôts municipaux et des services publics, ainsi que des rénovations ou réparations majeures ou de l'ajout de services de sécurité.

Amélioration de la demande d'appartements de une chambre

En 2004, le taux d'inoccupation moyen s'est replié, sous l'effet de l'intensification de la demande d'appartements de une chambre.

Ensemble, les appartements de une et de deux chambres représentent près de 90 % du parc locatif à l'échelle régionale. Toute fluctuation du pourcentage de logements inoccupés dans ces deux segments a donc d'importantes répercussions sur le taux d'inoccupation global de la région.

La proportion de logements vacants s'est accrue dans toutes les catégories d'habitations recensées dans la région, à l'exception des appartements de une chambre où le taux d'inoccupation a régressé en 2004. Ce sont les principaux marchés de St. Catharines et de

RÉSUMÉ

Dans la RMR de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée est demeuré essentiellement inchangé : de 2,7 % en 2003, il est passé à 2,6 % en 2004.

Le taux d'inoccupation a progressé dans toutes les catégories d'habitations, sauf celle des logements de une chambre, où il a été ramené de 3,7 à 3,1 % en 2004.

Dans la région, la moyenne des loyers du marché s'est accrue de

1,9 % en 2004. Le bond le plus important a été relevé dans la catégorie des studios, où le loyer moyen a grimpé de 4,6 % cette année

L'emploi chez les jeunes, la migration, les bas taux hypothécaires et les programmes d'encouragement gouvernementaux ont tous influé sur la demande.

En 2005, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée devrait se replier légèrement dans la RMR de St. Catharines-Niagara pour s'établir à 2,2 %.

Taux d'inoccupation des app. d'initiative privée
RMR de St. Catharines-Niagara

	2003	2004
Studios	3,6	3,7
1 chambre	3,7	3,1
2 chambres	2,0	2,3
3 chambres	2,3	2,8
TOUS LOG. CONFONDUS	2,7	2,6

Loyer moyen du marché RMR de St. Catharines-Niagara		
	2003	2004
Studios	434 \$	454 \$
1 chambre	600 \$	611 \$
2 chambres	704 \$	722 \$
3 chambres	813 \$	829 \$
TOUS LOG. CONFONDUS	668 \$	681 \$

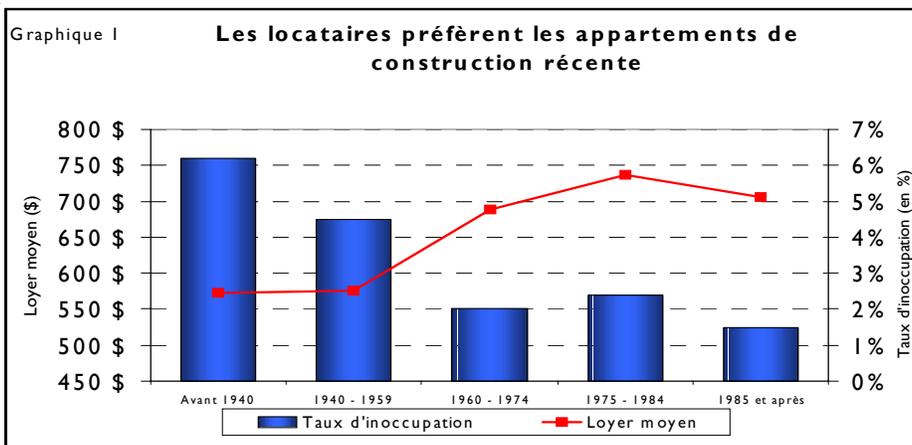
Niagara Falls qui ont accusé les diminutions les plus marquées. L'effet persistant de la double cohorte et du nouveau casino Fallsview explique en partie l'expansion de la demande dans cette taille de logement.

Recul des taux d'inoccupation dans les grands centres

Si le taux d'inoccupation des appartements, toutes catégories confondues, est resté relativement stable cette année, toutes les zones n'ont pas obtenu les mêmes résultats (voir la carte, à la page 1).

Les taux d'inoccupation ont avancé dans les petits centres de la RMR. En contrepartie, la proportion de logements inoccupés a légèrement fléchi dans les grands marchés de St. Catharines et de Niagara Falls, qui englobent plus de 70 % du parc locatif de l'ensemble de la région. Le repli résulte des tendances particulières qui se manifestent dans certains sous-marchés situés dans ces zones.

Depuis toujours, la zone 2 située à l'extérieur du noyau urbain de St. Catharines représente le marché le plus grand et le plus serré de la RMR, et 2004 ne fait pas exception. Le taux d'inoccupation y est monté à 1,3 %, mais il reste bien inférieur à la moyenne de 2,6 % observée dans l'ensemble de la RMR. Cette faiblesse persistante résulte de l'intensification de la demande provenant des étudiants. Selon les données empiriques, il y a eu une croissance réelle de l'offre de logements pour étudiants sur le marché locatif secondaire près de l'université Brock. Cette expansion de l'offre a évolué au même rythme que la demande découlant de l'arrivée de la double cohorte d'étudiants. Par ailleurs, la



concurrence accentuée exercée par le marché locatif secondaire a freiné la majoration des loyers.

Dans la zone 2, le loyer moyen du marché est ainsi resté inchangé en 2004.

Le noyau urbain de Niagara Falls (Zone 3) a enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé. Malgré tout, cette zone affiche des signes concrets d'amélioration cette année. Après avoir atteint un sommet historique (6,2 %) en 2003, le taux y est passé à 4,5 % en 2004. Certaines sources du secteur laissent entendre que ce repli est en partie attribuable au nouveau casino Fallsview. Bon nombre de personnes qui y travaillent proviennent d'autres régions de la province et ont choisi de louer un logement.

Demande d'appartements locatifs de construction récente

Dans la RMR, la plupart des appartements locatifs ont été construits il y a plus de 30 ans. Les taux d'inoccupation plus élevés dans les immeubles anciens portent à croire que nombre de personnes préfèrent louer un appartement de construction plus récente. Même si ces derniers affichent généralement des loyers plus élevés, les locataires semblent disposés à payer plus cher

pour un logement relativement neuf. (voir le graphique 1).

Les bas taux hypothécaires influent sur la proportion de maisons en rangée inoccupées

Les taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives ont monté. Beaucoup de locataires ont constaté qu'il ne leur coûterait pas plus cher d'acheter que de louer une maison en rangée de deux ou trois chambres.

Les données semblent indiquer que le mouvement vers l'accession à la propriété, entraîné par les bas taux hypothécaires, a eu plus d'incidences sur la demande de maisons en rangée locatives que sur celle des appartements.

La plupart des logements en rangée dans la région se trouvent dans les secteurs à l'extérieur des noyaux urbains de St. Catharines et de Niagara Falls. Dans la zone 3, soit celle à l'extérieur du noyau urbain de St. Catharines, le taux d'inoccupation des logements en rangée a bondi, passant de 2 % en 2003 à 5,6 % cette année. Dans la zone 4, à l'extérieur du noyau urbain de Niagara Falls, le taux d'inoccupation s'est aussi accru.

Repli du taux d'inoccupation dans la fourchette inférieure des loyers

C'est dans la catégorie des appartements dont le loyer est inférieur à 500 \$ que la proportion de logements vacants a le plus fléchi. De 6,4 % en 2003, cette dernière est passée à 2,4 % cette année.

En revanche, le pourcentage d'appartements vacants dans les fourchettes supérieures des prix s'est accru pendant la même période, car nombre de locataires ont constaté un amenuisement de l'écart entre les coûts de possession d'une propriété et la location d'un logement haut de gamme. Cette conjoncture a incité certains locataires d'appartements dans les fourchettes supérieures des loyers à devenir propriétaire.

Nouvelle Enquête sur la disponibilité des logements

Cette année, l'Enquête sur les logements locatifs a été élargie pour y inclure le nombre d'appartements locatifs disponibles dans la RMR.

Selon les résultats de cette enquête, 4,4 % des appartements locatifs d'initiative privée, situés dans la RMR de St. Catharines-Niagara, sont disponibles.

On considère qu'un appartement

est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'occupe le logement ou a signé de bail; le logement peut être occupé ou pas. Puisque les taux de disponibilité fournissent un aperçu de portée plus générale concernant les tendances de l'offre à court terme, ils sont habituellement un peu plus élevés que les taux d'inoccupation.

Hausse du taux d'inoccupation national des appartements

La moyenne des taux d'inoccupation relevés dans les 28 principaux centres canadiens est passée de 2,2 % en octobre 2003 à 2,7 % au même mois en 2004. Il s'agit de la troisième hausse annuelle de suite du taux national, bien que ce dernier reste inférieur à la moyenne observée pendant la période de 1992 à 2003.

Perspectives du marché locatif

En 2005, la demande de logements locatifs devrait rester relativement stable. Celle-ci sera soutenue par l'accroissement de l'emploi des jeunes et la forte migration; mais elle se ralentira aussi en raison de l'abordabilité de l'accession à la propriété.

Taux d'inoccupation des appartements selon les principaux marchés

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2003	2004
Victoria	1.1	0.6
Sherbrooke	0.7	0.9
Québec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Trois-Rivières	1.5	1.2
Vancouver	2.0	1.3
Montréal	1.0	1.5
Hull	1.2	2.1
Kingston	1.9	2.4
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Grand Sudbury	3.6	2.6
Regina	2.1	2.7
Abbotsford	2.5	2.8
Halifax	2.3	2.9
St. John's	2.0	3.1
Hamilton	3.0	3.4
Oshawa	2.9	3.4
Kitchener	3.2	3.5
London	2.1	3.7
Ottawa	2.9	3.9
AR de Charlottetown	3.5	4.2
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Thunder Bay	3.3	5.0
Saguenay	5.2	5.3
Edmonton	3.4	5.3
Saint John	5.2	5.8
Saskatoon	4.5	6.3
Windsor	4.3	8.8
CANADA	2.2	2.7

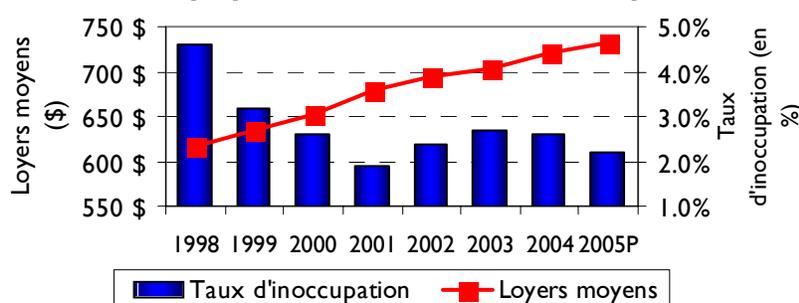
L'an prochain, l'emploi des jeunes affichera encore une tendance à l'amélioration dans la région du Niagara.

De plus, le rythme de la migration vers la région demeurera constant. Près de 1 650 migrants sont attendus en 2005, et bon nombre se tourneront vers le marché locatif pour satisfaire leurs besoins en matière de logement.

En 2005, le mouvement vers l'accession à la propriété perdra toutefois de son importance. Selon les prévisions, les taux hypothécaires

Graphique 2

Repli persistant du taux d'inoccupation



monteront de 50 à 100 points de base en 2005, mais demeureront tout de même faibles en regard des normes historiques et favoriseront l'achat de logements. Néanmoins, l'alourdissement des mensualités hypothécaires par suite de l'ascension des prix et de la légère remontée des taux hypothécaires, atténuera le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété, car cette conjoncture pèsera sur beaucoup d'accédants sensibles aux prix.

Étant donné la faiblesse de l'offre de logements neufs, le marché locatif devrait rester plutôt serré en 2005. En fait, la proportion d'appartements vacants d'initiative privée glissera légèrement l'an prochain pour s'établir à 2,2 % (voir le graphique 2). Les majorations de loyers refléteront le taux légal établi par le ministère des Affaires municipales et du Logement, lequel a été fixé à 1,5 % pour 2005. Ainsi, le loyer moyen de l'appartement-repère de deux

chambres s'établira à 733 \$ en 2005.

Compte tenu de la croissance démographique prévue à long terme, la demande de logements locatifs demeurera robuste. Puisque le nombre de ménages de une personne devrait continuer de croître régulièrement au cours des dix prochaines années, la demande restera vigoureuse dans le secteur locatif.

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 1.

TABLEAU 1: TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la zone et le nombre de chambres										
RMR de St. Catharines-Niagara										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1,7	6,0	3,2	3,0	3,7	3,0	5,4	3,9	3,4	3,2
Zone 2	4,0	2,3	1,6	1,3	0,5	1,1	2,5	1,9	1,2	1,3
St. Catharines : zones 1 et 2	2,4	4,6	2,4	2,1	1,6	1,7	3,0	2,3	2,1	2,0
Zone 3	**	**	11,8	6,6	3,7	3,2	**	**	6,2	4,5
Zone 4	**	0,0	0,4	2,8	2,6	1,7	**	5,7	2,2	2,4
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	3,8	8,6	5,4	3,3	2,6	2,2	6,5	4,6	3,7
Zone 5	**	**	2,2	4,2	1,2	1,9	**	**	1,8	2,7
Zone 6	**	**	3,4	2,3	2,0	4,1	1,7	0,0	2,5	3,2
Zone 7	**	**	**	2,2	3,0	4,3	**	**	5,5	3,4
RMR de St. Catharines-Niagara	3,6	3,7	3,7	3,1	2,0	2,3	2,3	2,8	2,7	2,6

TABLEAU 2 : LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen (\$) selon la zone et le nombre de chambres (%)										
RMR de St. Catharines-Niagara										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	442 \$	441 \$	587 \$	615 \$	693 \$	739 \$	794 \$	**	630 \$	666 \$
Zone 2	490 \$	516 \$	647 \$	657 \$	769 \$	779 \$	930 \$	887 \$	743 \$	743 \$
St. Catharines : zones 1 et 2	458 \$	469 \$	619 \$	637 \$	742 \$	765 \$	909 \$	876 \$	698 \$	713 \$
Zone 3	**	**	601 \$	592 \$	682 \$	705 \$	**	**	646 \$	660 \$
Zone 4	**	**	629 \$	637 \$	704 \$	727 \$	**	800 \$	691 \$	712 \$
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	451 \$	610 \$	606 \$	691 \$	714 \$	**	776 \$	663 \$	681 \$
Zone 5	**	**	564 \$	575 \$	668 \$	660 \$	**	**	627 \$	631 \$
Zone 6	**	**	546 \$	549 \$	650 \$	672 \$	718 \$	742 \$	614 \$	627 \$
Zone 7	**	**	**	**	618 \$	662 \$	**	**	582 \$	629 \$
RMR de St. Catharines-Niagara	434 \$	454 \$	600 \$	611 \$	704 \$	722 \$	813 \$	829 \$	668 \$	681 \$

TABLEAU 3 : TAUX DE DISPONIBILITÉ DES APPARTEMENTS

Appartements d'initiative privée - Taux de disponibilité et taux d'inoccupation, selon la zone										
RMR de St. Catharines-Niagara										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.
Zone 1	8,4	6,0	4,5	3,0	4,5	3,0	3,9	3,9	4,7	3,2
Zone 2	5,7	2,3	3,2	1,3	3,6	1,1	3,4	1,9	3,5	1,3
St. Catharines : zones 1 et 2	7,4	4,6	3,8	2,1	3,9	1,7	3,5	2,3	4,0	2,0
Zone 3	**	**	8,3	6,6	4,7	3,2	**	**	6,2	4,5
Zone 4	6,6	0,0	3,4	2,8	3,1	1,7	7,1	5,7	3,7	2,4
Niagara Falls : zones 3 et 4	8,4	3,8	6,9	5,4	4,1	2,6	7,5	6,5	5,2	3,7
Zone 5	**	**	6,2	4,2	3,7	1,9	**	**	4,7	2,7
Zone 6	**	**	3,3	2,3	4,9	4,1	1,4	0,0	4,1	3,2
Zone 7	**	**	3,8	2,2	4,3	4,3	**	**	4,1	3,4
RMR de St. Catharines-Niagara	6,2	3,7	4,7	3,1	4,0	2,3	4,6	2,8	4,4	2,6

** Échantillon trop petit pour permettre la publication des données
A.A.U. : Aucun appartement dans l'univers

TABLEAU 4 : NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS

Appartements d'initiative privée - Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)										
RMR de St. Catharines-Niagara										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	10	170	45	1 488	41	1 399	4	109	101	3 167
Zone 2	2	98	23	1 689	27	2 567	10	511	62	4 865
St. Catharines : zones 1 et 2	12	267	67	3 177	69	3 966	14	621	163	8 032
Zone 3	**	**	45	689	40	1 268	**	**	95	2 097
Zone 4	0	16	8	292	15	869	8	144	31	1 320
Niagara Falls : zones 3 et 4	3	90	53	981	55	2 136	14	209	126	3 417
Zone 5	**	**	42	997	30	1 574	**	**	78	2 876
Zone 6	**	**	11	469	35	857	0	119	47	1 489
Zone 7	**	**	5	217	10	238	**	**	17	487
RMR de St. Catharines-Niagara	19	522	179	5 841	199	8 771	33	1 166	430	16 300

TABLEAU 5 : TAUX D'INOCCUPATION SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres										
RMR de St. Catharines-Niagara										
Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	7,7	13,6	9,1	4,8	3,4	**	**	8,4	6,2
De 1940 à 1959	0,0	4,1	7,4	3,8	5,2	5,5	**	1,4	5,9	4,5
De 1960 à 1974	3,3	3,6	2,5	2,2	1,3	1,7	2,2	2,7	1,9	2,0
De 1975 à 1984	0,0	1,5	2,3	2,8	1,2	2,0	1,8	3,2	1,7	2,4
De 1985 à 1994	**	**	1,3	1,5	2,3	1,6	**	**	1,8	1,5
1995 et après	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,0	**	**	**	0,0	**
Tous les immeubles	3,6	3,7	3,7	3,1	2,0	2,3	2,3	2,8	2,7	2,6

TABLEAU 6 : LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres										
RMR de St. Catharines-Niagara										
Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	460 \$	524 \$	516 \$	589 \$	629 \$	**	**	544 \$	572 \$
De 1940 à 1959	426 \$	431 \$	525 \$	524 \$	615 \$	618 \$	**	754 \$	585 \$	576 \$
De 1960 à 1974	444 \$	461 \$	605 \$	620 \$	702 \$	720 \$	767 \$	847 \$	666 \$	689 \$
De 1975 à 1984	503 \$	487 \$	644 \$	663 \$	754 \$	771 \$	841 \$	853 \$	719 \$	736 \$
De 1985 à 1994	**	**	594 \$	632 \$	736 \$	756 \$	**	**	687 \$	705 \$
1995 et après	A.A.U.	A.A.U.	**	**	700 \$	**	**	**	1 002 \$	**
Tous les immeubles	434 \$	454 \$	600 \$	611 \$	704 \$	722 \$	813 \$	829 \$	668 \$	681 \$

TABLEAU 7 : TAUX D'INOCCUPATION SELON LE NOMBRE DE LOGEMENTS DANS L'IMMEUBLE

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres										
RMR de St. Catharines-Niagara										
Taille de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	8,4	2,2	9,6	7,5	4,8	3,8	2,6	3,3	6,3	4,9
De 6 à 19 logements	3,9	4,2	5,4	3,4	3,5	3,3	**	**	4,2	3,4
De 20 à 49 logements	0,0	3,9	2,0	2,3	1,3	2,4	0,0	2,9	1,4	2,4
De 50 à 99 logements	**	1,4	1,1	1,9	1,0	1,1	2,7	1,8	1,1	1,5
100 logements et plus	0,0	**	1,6	1,4	0,7	1,3	2,2	3,5	1,1	1,7
Tous les immeubles	3,6	3,7	3,7	3,1	2,0	2,3	2,3	2,8	2,7	2,6

TABLEAU 8 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER

Appartements d'initiative privée - Taux d'inocc. moyen (%) selon la fourchette de loyer et le nombre de chambres										
RMR de St. Catharines-Niagara										
Fourchette de loyer	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 500 \$	4,9	2	8,3	2	5,2	4,7	**	**	6,4	2,4
De 500 à 599 \$	2,9	11,3	5,3	6	4,6	2,3	**	**	4,8	4,8
De 600 à 699 \$	**	**	1,6	2,7	2,7	3,2	1	11,2	2,1	3,1
De 700 à 799 \$	A.A.U.	A.A.U.	3,2	2,5	1,8	1,9	9,7	0	2,3	1,9
De 800 à 899 \$	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,2	2,2	1,5	3,2	0,6	2,4
900 \$ et plus	A.A.U.	A.A.U.	**	A.A.U.	**	**	**	3,2	2,3	2,6

TABLEAU 9 : TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE ET DES APPARTEMENTS

Maisons en rangée et appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la zone et le nombre de chambres										
St. Catharines-Niagara										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1,7	6	3,2	3	3,7	3	4,7	4,3	3,4	3,2
Zone 2	4	2,3	1,6	1,3	0,8	1,2	2	3	1,3	1,5
St. Catharines : zones 1 et 2	2,4	4,6	2,4	2,1	1,7	1,8	2,4	3,3	2,1	2,2
Zone 3	**	**	11,7	6,6	3,8	3,2	**	**	6,1	4,5
Zone 4	**	0	1,4	2,6	2,5	1,6	3,8	7,4	2,6	3,1
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	3,8	8,7	5,3	3,2	2,5	3,2	7,5	4,6	3,9
Zone 5	**	**	2,2	4,2	1,2	1,9	0,9	4,7	1,8	3
Zone 6	**	**	3,4	2,3	2	4	1,5	0	2,5	3,1
Zone 7	**	**	**	2,2	2,8	4,2	**	**	5,1	3,2
RMR de St. Catharines-Niagara	3,6	3,7	3,7	3,1	2,1	2,3	2,2	4,3	2,7	2,8

TABLEAU 10 : LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE ET DES APPARTEMENTS

Maisons en rangée et appartements d'initiative privée - Loyers moyens selon la zone et le nombre de chambres										
St. Catharines-Niagara										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	442 \$	441 \$	587 \$	615 \$	693 \$	739 \$	804 \$	**	631 \$	671 \$
Zone 2	490 \$	515 \$	647 \$	657 \$	762 \$	778 \$	884 \$	869 \$	740 \$	747 \$
St. Catharines : zones 1 et 2	458 \$	469 \$	619 \$	637 \$	739 \$	765 \$	874 \$	862 \$	699 \$	718 \$
Zone 3	**	**	601 \$	592 \$	682 \$	705 \$	**	**	647 \$	661 \$
Zone 4	**	**	627 \$	634 \$	704 \$	726 \$	**	756 \$	694 \$	712 \$
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	451 \$	609 \$	605 \$	691 \$	714 \$	734 \$	751 \$	667 \$	683 \$
Zone 5	**	**	564 \$	575 \$	668 \$	660 \$	687 \$	**	632 \$	636 \$
Zone 6	**	**	546 \$	549 \$	650 \$	672 \$	729 \$	757 \$	617 \$	630 \$
Zone 7	**	**	**	**	619 \$	662 \$	**	**	591 \$	635 \$
RMR de St. Catharines-Niagara	434 \$	454 \$	600 \$	611 \$	703 \$	722 \$	788 \$	808 \$	670 \$	686 \$

** Échantillon trop petit pour permettre la publication des données
A.A.U. : Aucun appartement dans l'univers

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette 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 des 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.