

R

# APPORT SUR LES

# LOGEMENTS LOCATIFS

Charlottetown

## Légère hausse des taux d'inoccupation en 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, NUMÉRO 1  
OCTOBRE 2003

### La construction de logements locatifs est demeurée vive en 2003

À Charlottetown, le taux d'inoccupation global des maisons en rangée et des appartements est monté à 3,4 % en octobre 2003, tandis que celui des appartements n'a augmenté que de 1,3 point de pourcentage, pour s'établir à 3,5 %. Malgré cette hausse, le taux d'inoccupation demeure l'un des plus bas enregistrés ces dix dernières années.

En termes absolus, 135 logements étaient inoccupés dans la région de la capitale en octobre 2003, contre 83 un an plus tôt. Cette augmentation s'est surtout produite du côté des appartements de deux chambres, le nombre de logements vacants dans cette catégorie étant passé de 44, en 2002, à 79, en 2003.

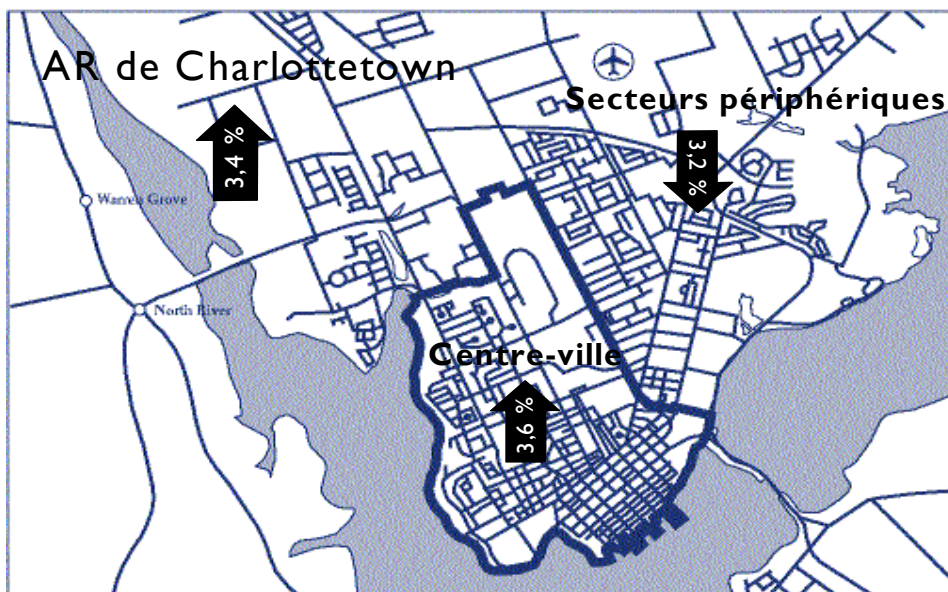
Même si la demande reste forte sur le marché locatif de la région de Charlottetown, on s'attendait à constater une hausse des taux d'inoccupation en octobre, car l'offre est supérieure à la demande depuis trois ans. Les taux d'intérêt étant près de leurs plus bas niveaux en 50 ans, beaucoup de promoteurs ont décidé de construire des ensembles locatifs. Ainsi, environ 350 logements locatifs neufs haut de gamme se sont ajoutés au parc locatif depuis 2001. En fait, il est apparu autant de logements locatifs neufs sur le marché local depuis 2001 que durant la période de six ans qui s'est écoulée entre 1994 et 2000. Compte tenu de l'accroissement important de l'univers locatif, le marché est demeuré étonnamment résistant ces dernières années.

### SOMMAIRE

- 1 La construction de logements locatifs est demeurée vive en 2003
- 2 Emploi : un nouveau sommet en 2003
- 2 Les habitations pour accédants continuent de se faire rares
- 2 Logements de deux chambres : toujours prisés par les locataires
- 2 Forte demande dans les fourchettes de loyers les plus élevées
- 3 Logements récents toujours aussi recherchés

### Résumé des prévisions

- 4 Taux d'inoccupation inférieur à 4,5 % en 2004
- 4 Légère hausse des loyers en vue
- 5 Taux d'inoccupation des appartements au Canada en hausse pour la deuxième année d'affilée
- 6-8 Tableaux statistiques



Taux d'inoccupation dans l'AR de Charlottetown, octobre 2003



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## RÉSUMÉ

- Dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, le taux d'inoccupation dans les ensembles d'initiative privée de maisons en rangée et d'appartements (trois logements et plus) est monté à 3,4 % en octobre 2003, alors qu'il était de 2,2 % en octobre 2002.
- Le taux d'inoccupation le plus élevé (5,3 %) a été observé du côté des studios et le plus bas (2,7 %), du côté des logements de trois chambres.
- C'est dans la zone 1 (noyau urbain) que le taux d'inoccupation était le plus haut (3,6 %); le plus faible (3,2 %) a été relevé dans la zone 2 (périphérie).
- Les loyers mensuels moyens se sont accrus dans toutes les catégories d'habitations et dans toutes les zones de l'enquête. Celui des logements de deux chambres est monté de 1,3 % et de 1,1 % dans les zones 1 et 2, respectivement.
- En 2004, grâce à la vigueur soutenue de l'économie locale et à une augmentation limitée de l'univers locatif, le taux d'inoccupation moyen devrait se maintenir entre 4 et 4,5 %.

## Emploi : un nouveau sommet en 2003

La vigueur de l'emploi et le bilan migratoire positif sont deux des principaux facteurs ayant soutenu la demande de logements locatifs dans la région de la capitale. Ces deux facteurs influent sur la population et le revenu, lequel détermine si les ménages peuvent louer ou acheter une habitation.

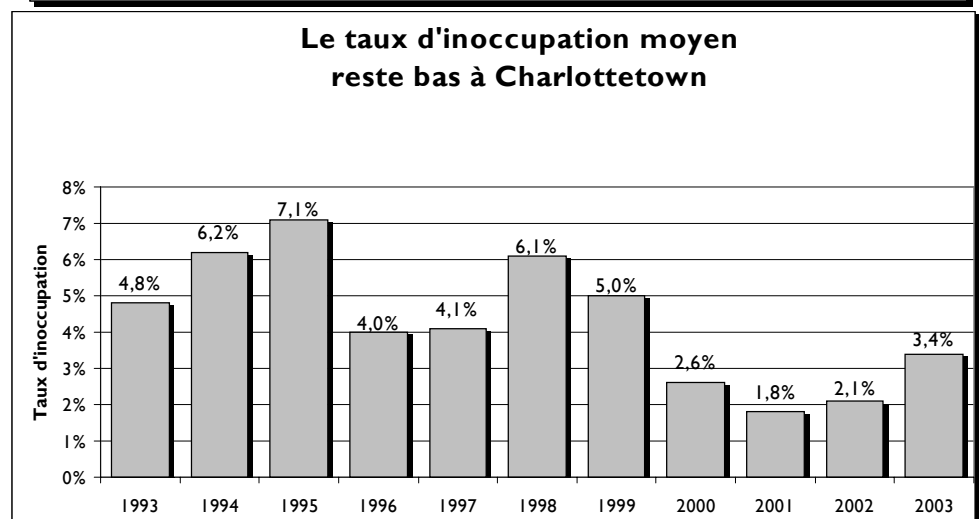
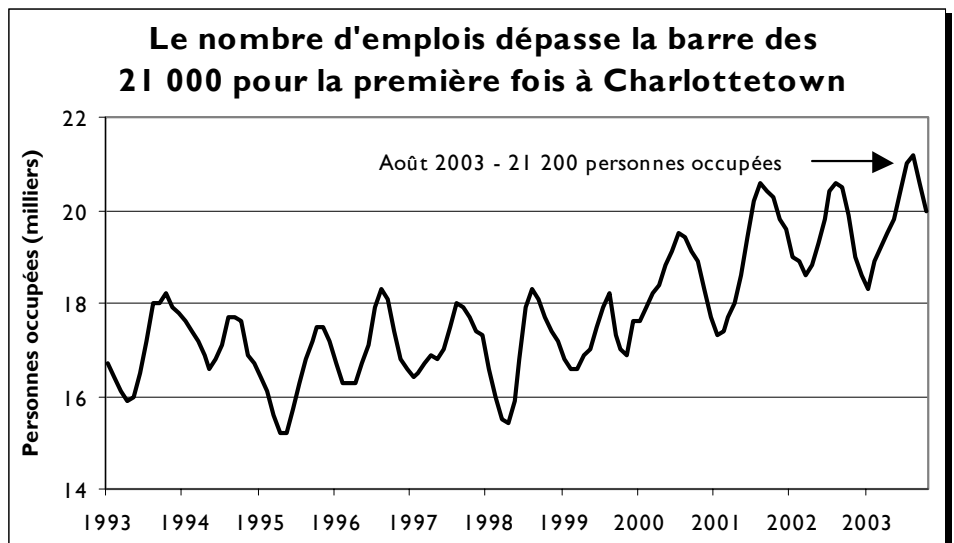
À Charlottetown, 21 200 personnes étaient occupées en août 2003, soit plus que le nombre record enregistré un an plus tôt. C'est la première fois que le nombre de personnes occupées dépasse la barre des 21 000. Pour la sixième année d'affilée, l'emploi a augmenté en glissement annuel, affichant en 2003 un taux de croissance moyen de 1,6 %.

La progression de l'emploi a continué de stimuler l'immigration vers le comté de Queens. Selon les données du Recensement de 2001, l'Île-du-Prince-Édouard est la seule province de l'Atlantique où la croissance démographique a été positive, un bilan soutenu en grande partie par les résultats enregistrés dans le comté de Queens. On s'attend à ce que la migration nette demeure positive, avec le retour des ex-patriotes et l'arrivée de gens qui viendront s'installer à l'île pour trouver de l'emploi.

Grâce à la force soutenue de l'immigration et du marché du travail, la demande de logements locatifs devrait rester vive en 2004, malgré la construction massive de logements locatifs.

## Les habitations pour accédants continuent de se faire rares

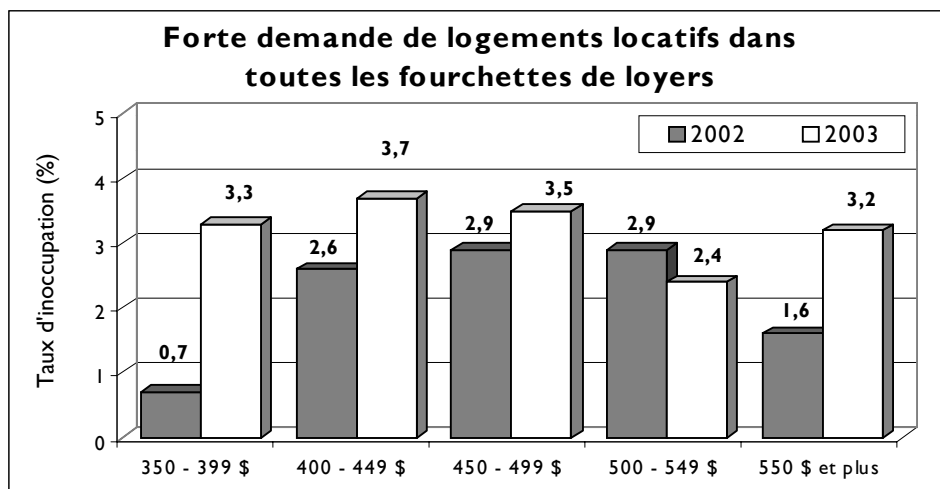
L'offre limitée d'habitations à vendre dans la fourchette allant de 70 000 à 120 000 \$ est un autre facteur qui alimente la demande de logements locatifs. À la fin de novembre 2003, dans cette fourchette de prix, on comptait seulement environ 48 habitations à vendre dans le système du S.I.A.<sup>®</sup>. On attribue la rareté d'inscriptions à moins de 120 000 \$ surtout à la forte ascension des prix des habitations dans la région de Charlottetown. En mettant beaucoup d'habitations hors de leur portée, cette montée des prix a posé un dilemme à certains accédants à la propriété et les a contraints de rester sur le marché locatif plus longtemps que la normale.



## Logements de deux chambres : toujours prisés par les locataires

Selon les résultats de notre dernière enquête, le nombre de logements locatifs vacants a augmenté dans toutes les catégories par rapport à l'an dernier. La plus forte hausse a été enregistrée du côté des studios, dont le taux d'inoccupation est passé de 2,2 %, en 2002, à 5,3 %, en 2003; celui des logements de deux chambres est monté de 1,9 à 3,3 %, tandis que ceux des logements de une chambre et de trois chambres et plus sont montés respectivement à 3,7 et à 2,7 %.

C'est la première fois depuis 1996 que les logements de deux chambres n'affichent pas le taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les catégories. Même si les logements de deux chambres demeurent les plus nombreux dans la région de Charlottetown, puisqu'ils représentent 64 % de l'univers locatif, ce sont les logements de trois chambres qui ont été les plus recherchés en 2003. Cependant, il faut souligner que la majorité des nouveaux immeubles construits dans la région sont composés d'appartements de deux chambres haut de gamme. Par conséquent, la hausse du nombre de logements de ce type ces trois dernières années pourrait avoir rendu l'offre temporairement excédentaire sur le marché. Au cours de la prochaine année, le rythme de la construction devrait ralentir sur le marché locatif. Ainsi, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres devrait diminuer à mesure



que les logements neufs trouveront preneurs.

## Forte demande dans les fourchettes de loyers les plus élevées

L'enquête réalisée en octobre 2003 montre que les taux d'inoccupation des logements locatifs ont augmenté dans toutes les fourchettes de loyers, sauf dans la deuxième fourchette la plus élevée.

C'est dans la fourchette des loyers inférieurs à 399 \$, où il y avait eu une forte baisse en 2002, qu'on a observé la plus grande hausse : le taux d'inoccupation y a augmenté de 2,6 points de pourcentage, pour s'établir à 3,3 % en 2003.

Les logements locatifs les plus chers (550 \$ et plus) ont vu leur taux d'inoccupation moyen monter de 1,6 point de pourcentage, pour atteindre 3,2 % cette année. Cependant, lorsqu'on examine les chiffres de près, on constate que la hausse s'est produite du côté des

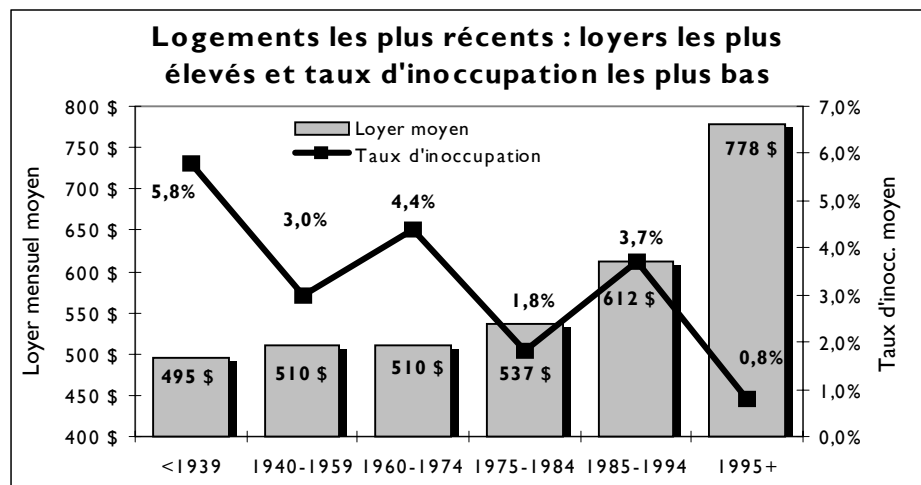
logements qui se louent entre 500 et 549 \$ et entre 650 et 699 \$. On observe cette tendance dans beaucoup de marchés. Le plus bas taux d'inoccupation (1,5 %) a été relevé dans la fourchette de loyers la plus élevée (700 \$ et plus).

## Logements récents toujours aussi recherchés

Selon les résultats de l'enquête de 2003, les locataires semblent encore avoir un penchant pour les logements récents haut de gamme. En effet, de tous les logements en rangée et les appartements construits après 1995, seulement deux étaient vacants cette année, et ce, même si le loyer moyen de ces habitations (778 \$) était supérieur de 212 \$ au loyer moyen global enregistré dans la région.

Si les logements les plus récents continuent d'afficher les loyers les plus chers et les taux d'inoccupation les plus bas, c'est tout le contraire pour les habitations les plus anciennes sur le marché locatif de Charlottetown. En effet, les logements construits avant 1939 avaient le taux d'inoccupation le plus haut (5,8 %) et le loyer moyen le plus abordable (495 \$).

Ces chiffres montrent encore que les locataires sont prêts à payer plus cher pour vivre dans un logement offrant des caractéristiques et des commodités modernes. Les logements récents sont en général plus grands et mieux équipés; on y trouve par exemple des prises pour laveuse-sécheuse, des revêtements de sol en bois et en céramique, des stationnements sous-terrains, etc.



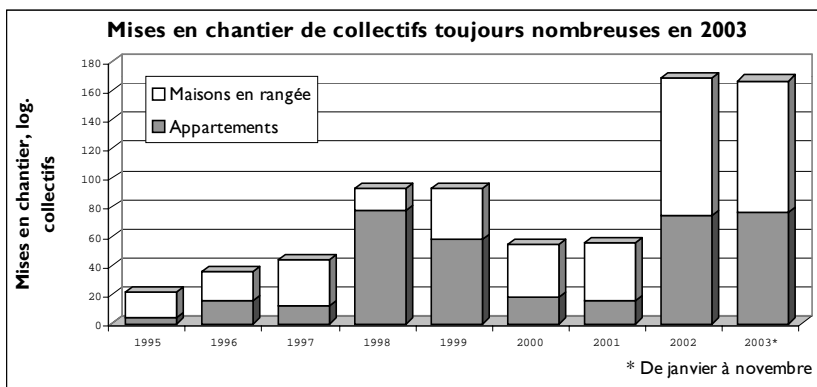
# Ralentissement prévu de la construction de logements locatifs en 2004

## Taux d'inoccupation inférieur à 4,5 % en 2004

De janvier à novembre 2003, 167 logements locatifs ont été mis en chantier dans la région de Charlottetown, en plus des 169 qui ont été construits à la même période l'an dernier. Par conséquent, le taux d'inoccupation moyen à Charlottetown est monté en 2003 et devrait encore augmenter en 2004, à mesure que les logements neufs entreront sur le marché. On prévoit qu'en octobre 2004, lors de la prochaine Enquête sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation affichera une hausse de 0,5 à 1 point de pourcentage, par rapport à octobre 2003, et se situera entre 4 et 4,5 % dans la région de Charlottetown. Même si le rythme de la construction de logements collectifs devrait ralentir quelque peu en 2004 par rapport à 2003, il faudra du temps pour écouler sur le marché locatif les logements construits au cours des dernières années.

## Légère hausse des loyers en vue

En 2004, les loyers devraient augmenter entre 3,5 et 4 %, ce qui est supérieur au taux de croissance de 2 % permis par la Island Regulatory and Appeals Commission. Cette forte hausse sera entraînée par le nombre élevé de logements neufs haut de gamme qui entreront sur le marché à la fin de 2003 et au début de 2004. L'arrivée de ces logements, dont le loyer est beaucoup plus cher que celui des appartements moyens à Charlottetown, fera monter le loyer moyen dans toute la région. Pour les logements existants, la hausse tournera autour du 2 % réglementaire. Si l'on tient compte du loyer des logements neufs haut de gamme, l'augmentation moyenne des loyers prévue en 2004 grimpe à environ 4 %.



Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée dans les régions du Canada		
Région	2002	2003
RMR d'Abbotsford	2,0	2,6
RMR de Calgary	2,8	4,4
RMR de Saguenay	4,9	5,2
RMR d'Edmonton	1,6	3,5
RMR de Halifax	2,7	2,3
RMR de Hamilton	1,6	3,0
RMR de Kingston	0,9	2,0
RMR de Kitchener	2,2	3,2
RMR de London	1,9	2,2
RMR de Montréal	0,7	1,0
RMR de St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
RMR d'Oshawa	2,3	3,0
RMR de Gatineau	0,5	1,2
RMR d'Ottawa	1,9	3,0
RMR de Québec	0,3	0,5
RMR de Regina	1,9	1,9
RMR de Saint John	6,3	5,2
RMR de St. John's	2,7	1,9
RMR de Saskatoon	3,7	4,4
RMR de Sherbrooke	1,8	0,7
RMR du Grand Sudbury	5,1	3,4
RMR de Thunder Bay	4,7	3,3
RMR de Toronto	2,5	3,8
RMR de Trois-Rivières	3,0	1,5
RMR de Vancouver	1,4	2,0
RMR de Victoria	1,5	1,1
RMR de Windsor	3,9	4,4
RMR de Winnipeg	1,2	1,3
AR de Charlottetown	2,1	3,4
CANADA	1,7	2,3

Par province		
Terre-Neuve	2,9	3,3
Île-du-Prince Édouard	2,5	3,3
Nouvelle Écosse	3,0	2,6
Nouveau-Brunswick	4,2	4,3
Québec	1,2	1,3
Ontario	2,7	3,5
Manitoba	1,4	1,5
Saskatchewan	4,0	4,1
Alberta	2,2	3,8
Colombie-Britannique	3,3	3,3



## Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

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

La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Vous êtes prêteur hypothécaire ou agent immobilier, vous travaillez dans le secteur de la construction, de l'évaluation, de l'urbanisme, du déménagement ou dans le secteur public? Il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur le marché de l'habitation de l'Île-du-Prince-Édouard. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL.

**Communiquez avec Jason Beaton, analyste pour votre région, au (506) 851-6047.**

## Taux d'inoccupation moyen des appartements au Canada en hausse pour une deuxième année d'affilée

Pour la deuxième année de suite, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté au Canada. Cette élévation est en partie attribuable aux taux hypothécaires exceptionnellement bas ayant incité les locataires à devenir propriétaires, à la baisse de l'immigration et à la forte construction de logements locatifs et de copropriétés ayant gonflé l'offre d'habitations.

Dans l'ensemble des 28 régions métropolitaines de recensement (RMR)<sup>1</sup> du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs est passé de 1,7 %, en octobre 2002, à 2,2 %, en octobre 2003. Il reste toutefois inférieur à la moyenne de 3,4 % enregistrée durant la période de 1992 à 2002. Les taux d'inoccupation ont progressé par rapport à 2002 dans 20 des 28 RMR du Canada.

Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), Saguenay, Saskatoon, Calgary et Windsor. Québec, Sherbrooke, Victoria, Montréal et Gatineau figuraient parmi les villes ayant les plus faibles taux d'inoccupation. Sur les onze régions métropolitaines de l'Ontario, neuf ont vu augmenter leur taux d'inoccupation. Le taux s'est accru d'au moins un point de pourcentage à Hamilton, Toronto, Kingston et Ottawa.

Au Québec, quatre des six régions métropolitaines affichaient des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de 2002. La plus forte hausse relative s'est produite à Gatineau (de 0,5 à 1,2 %), tandis qu'à Montréal, Québec et Saguenay, le taux n'a progressé que faiblement. À Sherbrooke et à Trois-Rivières, le taux d'inoccupation a baissé de plus de 1 %.

Dans les Prairies et en Colombie-Britannique, les taux d'inoccupation ont augmenté dans sept des huit régions métropolitaines. Seule Victoria a enregistré un recul, le taux y étant passé de 1,5 à 1,1 %.

Du côté de l'Atlantique, le taux d'inoccupation à Saint John (N.-B.) a fléchi de 1,1 point de pourcentage pour s'établir à 5,2 %. Cela n'a pas empêché Saint John d'afficher, avec Saguenay, le plus fort taux d'inoccupation de toutes les régions métropolitaines du Canada. Le taux d'inoccupation a également diminué à Halifax et à St. John's (T.-N.).

Toujours selon l'enquête annuelle sur les logements locatifs, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans toutes les régions métropolitaines sauf celles de Toronto et de Calgary, où il n'a à peu près pas varié (en baisse de 0,7 % à Toronto, stable à Calgary). C'est Gatineau qui a connu la plus forte hausse (6,7 %), suivie de Kingston (5,6 %). À London, Winnipeg, Saguenay et Montréal, les loyers moyens ont augmenté d'environ 4 %. Dans l'ensemble du Canada, les majorations les plus importantes (en pourcentage) ont été enregistrées dans les fourchettes de loyers inférieures.

Dans la catégorie des appartements de deux chambres, les loyers mensuels moyens les plus élevés ont été observés à Toronto (1 040 \$), Vancouver (965 \$) et Ottawa (932 \$), et les plus bas, à Trois-Rivières (436 \$) et Saguenay (457 \$).

<sup>1</sup> La définition des régions métropolitaines de recensement est celle de Statistique Canada.

## MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

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

### Définitions

**Logement inoccupé :** Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

**Loyer :** Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer

moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

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

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	2,1	3,6	2,4	5,5	2,5	3,5	1,6	3,5	2,7	3,1
Zone 2	2,3	3,2	0	**	3,7	4,3	2,2	3	0	1,6
<b>AR de Charlottetown</b>	<b>2,1</b>	<b>3,4</b>	<b>2,2</b>	<b>5,3</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>1,9</b>	<b>3,3</b>	<b>1,9</b>	<b>2,7</b>

**Tableau 2 : Loyers moyens (\$) des maisons en rangée et des appartements  
selon la zone et le nombre de chambres**

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	531	561	372	402	463	469	571	595	714	770
Zone 2	554	573	402	**	463	468	565	587	676	693
<b>AR de Charlottetown</b>	<b>539</b>	<b>566</b>	<b>374</b>	<b>403</b>	<b>463</b>	<b>468</b>	<b>568</b>	<b>591</b>	<b>703</b>	<b>751</b>

**Tableau 3 : Nombre de maisons en rangée et d'appartements vacants  
et nombre total (univers), selon la zone et le nombre de chambres**

Secteur	Tous logements confondus				Studios				Une chambre				Deux chambres				Trois chambres et plus			
	2002		2003		2002		2003		2002		2003		2002		2003		2002		2003	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
<b>Zone 1</b>	51	2470	89	2517	4	163	6	116	22	869	31	876	20	1235	44	1273	5	203	8	252
<b>Zone 2</b>	32	1427	46	1452	0	12	**	**	8	226	10	238	24	1108	34	1124	0	81	1	84
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>3897</b>	<b>135</b>	<b>3969</b>	<b>4</b>	<b>175</b>	<b>6</b>	<b>122</b>	<b>30</b>	<b>1094</b>	<b>41</b>	<b>1114</b>	<b>44</b>	<b>2343</b>	<b>79</b>	<b>2397</b>	<b>5</b>	<b>284</b>	<b>9</b>	<b>336</b>

**Tableau 4 : Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée et des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres**

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	3,1	5,4	**	**	4,2	4,1	2,8	6,7	2,3	6,8
De 6 à 19 logements	2,1	3,6	**	**	2,7	4,7	1,8	3,2	1,9	1,5
De 20 à 49 logements	1,9	1,7	**	**	2,5	2,5	1,6	1,6	0,0	0,0
De 50 à 99 logements	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>2,1</b>	<b>3,4</b>	<b>2,2</b>	<b>5,3</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>1,9</b>	<b>3,3</b>	<b>1,9</b>	<b>2,7</b>

**Tableau 5 : Loyer moyen (\$) des maisons en rangée et des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres**

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	502	525	**	**	440	456	528	559	636	666
De 6 à 19 logements	536	564	**	**	452	448	558	579	728	780
De 20 à 49 logements	584	609	**	**	484	502	618	649	768	710
De 50 à 99 logements	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>539</b>	<b>566</b>	<b>374</b>	<b>403</b>	<b>463</b>	<b>468</b>	<b>568</b>	<b>591</b>	<b>703</b>	<b>751</b>

**Tableau 6 : Maisons en rangée et appartements vacants et nombre total (univers), selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres**

Secteur	Tous logements confondus				Studios				Une chambre				Deux chambres				Trois chambres et plus			
	2002		2003		2002		2003		2002		2003		2002		2003		2002		2003	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
De 3 à 5 logements	16	518	29	526	**	**	**	**	9	207	9	220	5	192	14	207	2	93	5	81
De 6 à 19 logements	54	2595	95	2660	**	**	**	**	16	605	29	611	31	1706	56	1745	3	173	4	237
De 20 à 49 logements	11	569	10	569	**	**	**	**	3	133	3	133	6	401	7	401	0	16	0	16
De 50 à 99 logements	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>83</b>	<b>3897</b>	<b>135</b>	<b>3969</b>	<b>4</b>	<b>175</b>	<b>6</b>	<b>122</b>	<b>30</b>	<b>1094</b>	<b>41</b>	<b>1114</b>	<b>44</b>	<b>2343</b>	<b>79</b>	<b>2397</b>	<b>5</b>	<b>284</b>	<b>9</b>	<b>336</b>

**Tableau 7 : Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements et des maisons en rangée, selon l'année d'achèvement**

Année d'achèvement	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen (\$)		Logements vacants et univers	
	2002	2003	2002	2003	Vacants	Total
Avant 1940	3,4	5,8	471	495	40	687
De 1940 à 1959	0,5	3	493	510	12	409
De 1960 à 1974	2,5	4,4	496	510	20	458
De 1975 à 1984	2,3	1,8	528	537	16	910
De 1985 à 1995	2,1	3,7	581	612	45	1207
1995 ou après	0,5	0,8	730	778	2	298
<b>Tous les logements</b>	<b>2,1</b>	<b>3,4</b>	<b>539</b>	<b>566</b>	<b>135</b>	<b>3969</b>

**Tableau 8 : Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée selon la fourchette de loyers**

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus	
	2002	2003		2002	2003		2002	2003
< 300 \$	A.L.U.	A.L.U.	< 350 \$	**	**	< 500 \$	2,6	3,5
300 - 349 \$	**	**	350 - 399 \$	0,7	3,3	500 - 549 \$	2,9	2,4
350 - 399 \$	0,7	3,3	400 - 449 \$	2,6	3,7	550 - 599 \$	2,1	4,7
400 - 449 \$	2,6	3,7	450 - 499 \$	2,9	3,5	600 - 649 \$	0,7	2,4
450 - 499 \$	2,9	3,5	500 - 549 \$	2,9	2,4	650 - 699 \$	2,3	3,4
500 \$ et plus	1,9	3	550 \$ et plus	1,6	3,2	700 \$ et plus	0,9	1,5
<b>Tous les log.</b>	<b>2,2</b>	<b>3,2</b>	<b>Tous les log.</b>	<b>2,2</b>	<b>3,2</b>	<b>Tous les log.</b>	<b>2,2</b>	<b>3,2</b>

**Tableau 9 : Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements chauffés et non chauffés**

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
<b>Loyers moyens (\$)</b>										
<b>AR de Charlottetown</b>	374	403	463	468	568	591	703	751	539	566
Chauffage non inclus	350	355	374	400	491	493	659	695	541	583
Chauffage inclus	375	406	464	470	569	592	711	762	539	565
<b>Taux d'inoccupation (%)</b>										
<b>AR de Charlottetown</b>	2,2	5,3	2,8	3,7	1,9	3,3	1,9	2,7	2,1	3,4
Chauffage non inclus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Chauffage inclus	2,3	5,5	2,8	3,8	1,9	3,3	2,3	3,2	2,2	3,5

**Rapport sur les logements locatifs** est publié une fois l'an pour le marché de Charlottetown. Il est vendu 40 \$, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Cynthia Way du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande PERMF

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

© 2003 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.

