

R

APPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

Québec

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2002

L'inoccupation des logements locatifs à son plus bas à Québec

Pour une cinquième année consécutive, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué en 2002 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Selon la plus récente enquête annuelle sur les logements locatifs publiée par la SCHL, le taux d'inoccupation pour ce marché se situe maintenant à 0,3 %, comparativement à 0,8 % l'an dernier. Il s'agit du plus bas taux jamais enregistré depuis que la SCHL réalise cette enquête dans la région de Québec, soit depuis 1966.

Concrètement, cela représente à peine plus de 250 logements disponibles sur un stock de près de 76 000 appartements situés dans les immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.

Le recul de l'inoccupation s'explique d'une part par une forte demande de logements. Celle-ci est demeurée soutenue grâce notamment à la vigoureuse croissance de l'emploi que connaît la région de Québec depuis quelques années et grâce à un gain appréciable du côté de la migration.

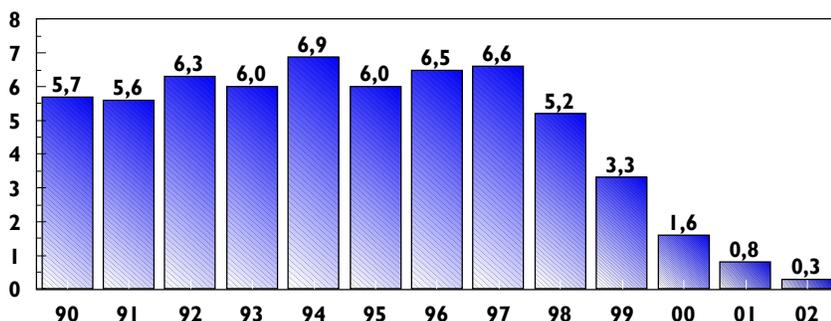
SOMMAIRE

Analyse

- 1 L'inoccupation des logements locatifs à son plus bas à Québec
- 2 Les marchés locatifs au Canada : situation plus serrée au Québec
- 3 Une demande vigoureuse et une offre qui tarde à s'ajuster
- 3 Le marché est serré partout
- 4 Prévision 2003 : l'inoccupation restera faible
- 4 À propos des ménages locataires du Québec
- 5 Ne perdons pas de vue les tendances démographiques à long terme
- 5 Bâti-Flex et les façons de faire des affaires aujourd'hui et demain
- 6 Méthodologie
- 6 Délimitation des zones
- 7-8 Tableaux statistiques

Nouveau recul du taux d'inoccupation en 2002

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

D'autre part, bien qu'il y ait une certaine reprise de la construction, l'arrivée de nouveaux logements locatifs ne suffit pas à combler la totalité des besoins.

Parmi les 28 RMR du pays, Québec affiche maintenant le plus faible taux d'inoccupation. Elle est suivie de deux autres RMR Québécoises, soit Gatineau (0,5 %) et Montréal (0,7 %) (voir l'encadré *Les marchés locatifs au Canada : situation plus serrée au Québec*).

Bien que les conditions du marché favorisent les propriétaires d'immeubles, la croissance du loyer moyen a

été modérée. Par rapport à 2001, ce dernier a augmenté de 2,7 % dans les immeubles d'initiative privée. Pour une deuxième année consécutive, la hausse du loyer est supérieure à l'inflation qui se situait à 1,5 % en 2002 (calculée sur une moyenne annuelle d'octobre 2001 à septembre 2002). Rappelons qu'au cours des années 90, l'augmentation du loyer moyen n'avait jamais dépassé l'inflation.

La région de Québec demeure une des régions métropolitaines du Canada où le loyer est le plus abordable. Avec un loyer moyen de 550 \$ pour un logement de deux

Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec

Toronto et Vancouver ne constituent plus les marchés locatifs les plus serrés parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Ce sont plutôt les trois plus grandes RMR du Québec qui affichent les taux d'inoccupation les plus faibles du pays : Québec (0,3 %), Gatineau (0,6 %) et Montréal (0,7 %). Parmi les autres RMR canadiennes, seule Kingston, avec 0,9 % de logements inoccupés, avait un taux d'inoccupation inférieur à 1 % en octobre dernier. Cette situation découle d'une forte hausse de la demande provoquée par l'excellente performance de l'emploi ainsi que par l'arrivée sur le marché de l'habitation des jeunes de 19 à 24 ans, qui sont plus nombreux que le groupe qui les précédait. De plus, la construction de logements collectifs est surtout axée sur les copropriétés et les résidences pour personnes âgées, tandis que celle de logements locatifs traditionnels est limitée. Dans les autres RMR du Québec, le taux d'inoccupation a atteint 1,8 % à Sherbrooke, 3 % à Trois-Rivières et 4,9 % à Chicoutimi-Jonquière.

Fait marquant de la dernière enquête, le taux d'inoccupation a fait un bond important à Toronto : il est passé de 0,9 % en 2001 à 2,5 %, en 2002. Pour la première fois depuis le début des années 1990, ce taux se situe au-dessus du niveau de 2 %. On a observé un repli important de la demande de logements locatifs en raison de la vigueur de l'accession à la propriété et de la détérioration de l'emploi pour les jeunes dans cette partie de l'Ontario. On note également une croissance de l'offre de logements locatifs non traditionnels, notamment de copropriétés à louer.

Dans la majorité des autres RMR du Canada, le taux d'inoccupation a augmenté au cours des douze derniers mois. Ces hausses, bien qu'inférieures à un point de pourcentage dans la plupart des cas, ont permis à plusieurs marchés locatifs de retrouver une plus grande fluidité. Pour l'ensemble du Canada, le taux d'inoccupation se situe maintenant à 1,7 %, comparativement à 1,1 % un an auparavant.

De façon générale au Québec, le taux d'inoccupation a tendance à être plus bas dans les grandes agglomérations urbaines. Ainsi, l'inoccupation des RMR québécoises (100 000 habitants et plus) était de 0,8 % en octobre 2002, alors qu'il était de 2,6 % pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants et de 5,5 % pour les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants.

Taux d'inoccupation des appartements		
Canada	2001	2002
régions métropolitaines		
Abbotsford	2,4	2,0
Calgary	1,2	2,9
Charlottetown	1,8	2,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,7
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Gatineau	0,6	0,5
Kitchener	0,9	2,3
London	1,6	2,0
Montréal	0,6	0,7
Oshawa	1,3	2,3
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Regina	2,1	1,9
Saint John	5,6	6,3
Saskatoon	2,9	3,7
Sherbrooke	2,3	1,8
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
St. John's	2,5	2,7
Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3,0
Vancouver	1,0	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,9	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Total Canada	1,2	1,7
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	2,2
Granby	2,5	2,5
Shawinigan	7,7	8,5
St-Jean-sur-Richelieu	1,2	0,6
Rimouski*	3,9	2,6
St-Hyacinthe	1,3	0,7
Sous-total 50 000-99 999	2,6	2,6
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	4,4	5,0
Amos	14,2	13,0
Baie-Comeau	16,2	11,1
Cowansville	6,0	3,5
Dolbeau-Mistassini	3,9	4,7
Gaspé	9,2	6,5
Joliette	2,2	0,9
La Tuque	13,0	16,7
Lachute	5,5	1,0
Magog	1,1	1,4
Matane	11,4	10,8
Montmagny	1,3	1,4
Rivière-du-Loup	3,4	1,6
Roberval	4,1	3,7
Rouyn-Noranda	15,5	10,0
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	2,2
Sept-Îles	7,7	9,2
Sorel-Tracy	8,4	5,8
St-Georges	2,7	2,3
Ste-Marie	2,8	3,1
Thetford-Mines	11,5	7,9
Val d'Or	11,4	11,7
Victoriaville	2,0	1,8
Sous-total 10 000-49 999 habitants	6,2	5,5
Total province de Québec	1,3	1,2

chambres à coucher, Québec arrive au cinquième rang des régions les plus abordables. Parmi les 28 RMR du pays, le loyer le plus bas se retrouve à Trois-Rivières (431 \$) et le plus haut à Toronto (1 047 \$).

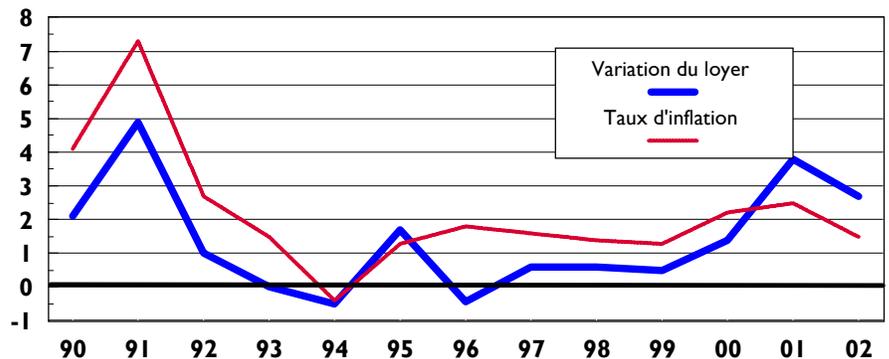
Une demande vigoureuse et une offre qui tarde à s'ajuster

Alors qu'à la fin de 2001 on prévoyait un ralentissement de l'emploi (en raison d'une économie américaine chancelante et des suites des événements du 11 septembre 2001), c'est plutôt l'inverse qui s'est produit. En effet, la croissance de l'emploi s'est accélérée. Ainsi, en octobre 2002, la région métropolitaine de Québec affichait une forte hausse de 19 000 emplois (+5,5 %) par rapport à octobre 2001 et un taux de chômage parmi les plus bas au pays. Conséquence de la vigueur du marché du travail, la région de la capitale est devenue plus attrayante aux yeux des gens de l'extérieur. Le solde migratoire a bondi de 868 en 2000 à 2 354 en 2001. La croissance de l'emploi et de la migration ont donc contribué à accroître la demande de logements locatifs.

Malgré une reprise de la construction locative depuis le début de 2002, l'arrivée de nouveaux logements n'a pas réussi à répondre à la demande. Le fait que la construction de logements locatifs de qualité standard ne soit pas rentable freine l'activité (les coûts de construction ayant trop augmenté ces dernières années comparativement aux loyers marchands). Dans ce contexte, les promoteurs se limitent aux créneaux où les marges bénéficiaires sont plus importantes. Ainsi, la majorité des logements mis en chantier récemment sont des logements locatifs luxueux, des appartements avec services destinés à une clientèle âgée ou des logements offerts en copropriété.

La hausse du loyer dépasse l'inflation pour une deuxième année

Taux d'inflation et variation du loyer (%)



Sources : SCHL et Statistique Canada

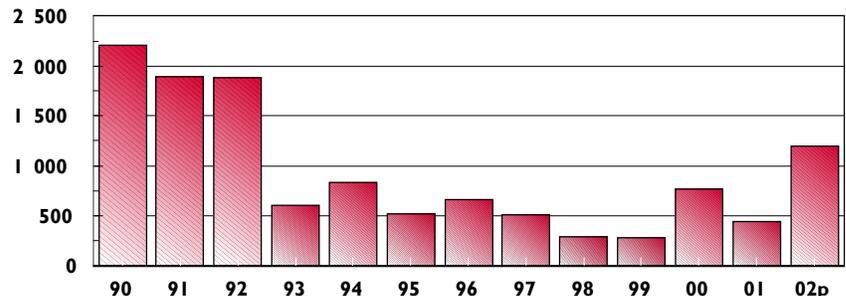
Le marché est serré partout

Le marché locatif est serré partout dans la région métropolitaine de Québec et ce, dans toutes les grandeurs de logements. En effet, le taux d'inoccupation le plus élevé se retrouve dans le secteur de Charlesbourg (zone 6) et n'est que de 0,7 %. À l'opposé, il n'y avait pratiquement aucun logement de disponible dans le secteur de la rive sud situé près des ponts (zone 8).

Selon la grandeur des logements, la baisse de l'inoccupation est également généralisée. Malgré tout, on remarque encore que le taux est plus élevé dans les studios (0,8 %) et les logements d'une chambre à coucher (0,6 %), alors qu'il n'est que de 0,2 % pour les unités de deux chambres à coucher et plus. Cette constatation n'est pas nouvelle et s'explique notamment par un taux de roulement plus élevé dans les petits logements que dans les grands (voir l'encadré *À propos des ménages locataires au Québec*).

Reprise des mises en chantier de logements locatifs en 2002

Mises en chantier - Logements locatifs



Source : SCHL p : prévision

Prévision pour 2003 : l'inoccupation restera faible

Le taux d'inoccupation demeurera faible au cours des prochains mois. On prévoit cependant que le creux a été atteint et que l'inoccupation remontera légèrement l'an prochain pour revenir à son niveau de 2001, soit 0,8 %. En effet, malgré une

demande de logements qui restera forte, le nombre de nouveaux appartements qui arriveront sur le marché sera plus élevé. La construction locative, qui se chiffrait à seulement 441 unités en 2001, devrait atteindre 1 200 en 2002 et 1 700 en 2003. Alors qu'il s'est construit principalement des logements luxueux et des logements destinés aux personnes âgées au cours des dernières années, on devrait voir de

nouveaux logements plus abordables dans les prochains mois. En effet, la Ville de Québec espère être en mesure de livrer 700 nouveaux logements sociaux d'ici le premier juillet 2003. Bien que ces logements ne soient pas comptabilisés dans notre enquête sur les logements locatifs, car ils ne sont pas d'initiative privée, ils permettront sans doute de libérer un certain nombre de logements privés. Dans un contexte

À propos des ménages locataires du Québec

Les renseignements qui suivent ont été extraits de l'étude intitulée *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, réalisée par Francine Dansereau et Mark Choko, avec la collaboration de Gérard Divay, de l'INRS-Urbanisation, Culture et Société, pour le compte de la Société d'habitation du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de la Régie du logement et de la Régie du bâtiment du Québec. Cette étude découle d'une enquête menée du 5 octobre 2000 au 12 février 2001, auprès de quelque 10 000 ménages québécois.

Des familles dans les petits immeubles, des personnes seules et âgées dans les grands

En premier lieu, les chercheurs ont noté une étroite relation entre la taille de l'immeuble et le type de ménage-locataire qui l'habite. Ainsi, la majorité des couples avec enfants (69 %) et sans enfant (55 %) de même que les familles monoparentales (54 %), vivaient dans de petits immeubles (5 logements et moins). Ce phénomène n'est pas étranger au fait que les ménages composés de plusieurs personnes ont besoin de logements de plus grande taille, concentrés dans les petits immeubles. Par ailleurs, les personnes seules se retrouvaient plus souvent que les autres dans des immeubles de 20 logements et plus. Quant aux personnes âgées de 65 ans et plus et aux personnes retraitées, environ le quart d'entre elles habitaient dans les grands immeubles (50 logements et plus), alors que ceux-ci ne constituaient que 9 % du parc locatif.

Revenus peu élevés

À l'automne 2000, dans l'ensemble du Québec, le revenu annuel médian des ménages locataires s'établissait à 25 048 \$ alors que celui des propriétaires occupants (de maisons individuelles ou d'immeubles à plusieurs logements - dans ce dernier cas ils peuvent être bailleurs ou copropriétaires) se situait à 45 276 \$. Les ménages locataires demeurant dans des immeubles de 1 à 3 logements disposaient des plus hauts revenus (27 711 \$), tandis que ceux qui habitaient dans des immeubles de 20 à 49 logements touchaient les revenus les plus bas (19 450 \$). La faiblesse de ces revenus s'explique par le fait que les personnes seules et les familles monoparentales forment une grande partie (59 %) des ménages locataires.

Grande mobilité

La moitié des ménages locataires occupaient leur logement depuis trois ans ou moins, tandis que 15 % d'entre eux l'habitaient depuis plus de 10 ans. Cette durée d'occupation ne variait guère d'une région à l'autre, mais elle était plus courte dans les plus grands immeubles où les petits logements se trouvent concentrés. Comme ce marché est plus volatil (locataires moins stables que ceux des grands logements, plus vulnérables aux aléas de l'économie), on remarque qu'un peu plus du tiers des ménages locataires qui vivaient dans des logements de 1 ou 2 pièces y avaient emménagé depuis moins d'un an.

Satisfaction à l'égard de leur logement

Les deux tiers des ménages locataires ont jugé que leur logement n'avait besoin que d'un entretien régulier et cette proportion atteignait 75 % de ceux qui habitaient dans les grands immeubles. Des réparations majeures étaient nécessaires pour 9 % des logements locatifs, et cette proportion était plus élevée dans les immeubles de 1 à 3 logements (10 %), ces besoins augmentant avec la taille des logements (14 % pour les logements de 6 pièces et plus).

Un peu plus de 40 % des ménages locataires se sont montrés très satisfaits par rapport au bruit à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble. Le taux de satisfaction était plus élevé dans les immeubles de 1 à 3 logements de même que dans les grands immeubles de 50 logements et plus. À l'inverse, il est apparu plus faible dans les immeubles de 10 à 19 logements.

de pénurie de logements, il faut s'attendre à ce que l'augmentation du loyer moyen soit encore supérieure à l'inflation. Ainsi, nous prévoyons une augmentation du prix de location d'environ 3,5 % en 2003.

Ne perdons pas de vue les tendances démographiques à long terme

Bien que le problème de pénurie de logements se soit amplifié au cours

des dernières années, la prudence demeure tout de même de mise avant de mettre en chantier de nouveaux ensembles. Ainsi, même si le marché est présentement très serré, en raison principalement d'une forte demande des jeunes, nous assisterons à un changement des tendances dans un avenir rapproché. Avec le vieillissement de la population, le nombre de ménages de moins de 45 ans sera en décroissance dans les années à venir. Au cours de la présente décennie, la croissance viendra donc des ménages de plus de 45 ans et particulièrement

de ceux de 55 à 64 ans, les baby-boomers. Avant de construire, il faut donc garder à l'esprit que les besoins des locataires évolueront dans le temps. Dans ce contexte, les concepts de construction tels que Bâti-flex, qui permettent l'adaptabilité des logements, peuvent contribuer à s'assurer d'une clientèle à long terme (voir l'encadré *Bâti-flex et les façons de faire des affaires aujourd'hui et demain*).

Bâti-Flex et les façons de faire des affaires aujourd'hui et demain

Le concept Bâti-flex regroupe, « sous un même toit », le meilleur de ce que nous savons sur le logement. Toutes les habitations peuvent être construites selon les principes de Bâti-Flex. Il s'agit simplement d'une méthode de conception et de construction axée sur les principes d'adaptabilité, d'accessibilité et d'abordabilité : les trois A.

Mis de l'avant par la SCHL, ce concept s'apparente à des initiatives internationales, telles que le design universel, « Smart Housing », la Maison évolutive et bien d'autres.

Pour le propriétaire-bailleur, c'est une façon de rendre ses logements plus polyvalents, afin d'assurer le confort et la satisfaction des locataires et de les louer plus facilement peu importe la gamme de prix.

L'adaptabilité est l'aspect le plus susceptible de stimuler l'innovation lors de la conception de nouveaux types d'habitations. Elle favorise la planification des espaces intérieurs d'un même logement afin de mieux répondre aux besoins de tous les membres de la famille (des enfants aux personnes âgées). C'est aussi simple que de prévoir, entre autres, des surfaces de travail placées à des hauteurs différentes dans la cuisine pour permettre de travailler assis, de favoriser les grandes pièces qui peuvent être subdivisées au besoin, etc.

L'adaptabilité, c'est aussi prévoir quelques logements qui pourraient être jumelés ou subdivisés facilement pour permettre la location en fonction des besoins du marché sans créer d'obstacles majeurs sur le plan des coûts de rénovation, ce qui constituerait un avantage certain pour le locateur. Et pourquoi pas des logements à location multiple? Comme l'ensemble Riverwind Towers d'Edmonton, dans lequel certains logements sont conçus à l'intention de personnes, parentes ou non, qui veulent vivre confortablement en partageant une aire habitable commune. Les chambres à coucher et leur salle de bains sont situées de chaque côté d'un espace central où sont regroupées les pièces communes*. L'aménagement d'un faible pourcentage de nouveaux logements de ce type dans des ensembles d'habitations traditionnels donnerait plus de flexibilité.

Déjà près d'un logement sur 10 est occupé par des colocataires ou des familles intergénérationnelles autres que des familles traditionnelles, et près de 3 logements sur 10 sont habités par des personnes seules, principalement des femmes. Quoique ces phénomènes existent depuis toujours, la modification des modes de vie et le vieillissement de la population risquent de provoquer des changements de vision en ce qui concerne le logement.

Une fois la barrière de la nouveauté franchie, il est plus facile d'intégrer les éléments relatifs à l'accessibilité et à l'abordabilité et de faire les choix appropriés à un projet particulier. Êtes-vous prêts au changement?

* Pour en savoir plus, consultez les publications *Bâti-Flex, le guide du professionnel*, *Bâti-Flex, un chez-soi adaptable* et visitez le site Internet de la SCHL (www.schl.ca).

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

Service à la clientèle au 1 866 855-5711

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

Méthodologie

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens* mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

** Il faut noter que les loyers moyens ne peuvent donner une mesure précise des variations de prix des appartements entre deux années, les résultats étant basés sur un échantillonnage d'immeubles qui peut différer d'une année à l'autre. Les loyers moyens publiés dans ce rapport donnent plutôt une indication des montants payés selon la grandeur des logements, leur secteur géographique et les services inclus (chauffage, électricité et eau chaude).*

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

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, Boischatel, 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

1. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon les zones de marché et la taille des logements

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Zones de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-Québec Basse-Ville, Vanier	1,3	0,3	2,1	0,5	0,6	0,2	0,9	0,5	1,2	0,3
2-Québec Haute-Ville	1,5	1,6	1,3	0,5	1,3	0,3	0,3	0,1	1,1	0,6
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	0,5	0,5	0,4	1,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,2	0,3
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	0,7	0,7	0,2	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,2	0,1
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	0,9	0,4	0,0	0,1	0,4	0,7	0,4	0,2
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	6,9	0,7	1,6	1,8	0,9	0,3	0,1	0,1	1,3	0,7
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	1,3	1,5	1,3	0,9	1,2	0,3	3,3	0,5	1,5	0,6
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	1,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	1,0	0,8	0,6	0,0	0,9	0,0	0,7	0,2
RMR de Québec	1,6	0,8	1,2	0,6	0,5	0,2	0,6	0,2	0,8	0,3

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 +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-Québec Basse-Ville, Vanier	312	346	384	411	467	485	545	570
2-Québec Haute-Ville	457	442	620	646	760	759	794	801
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	342	334	431	439	533	542	581	602
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	389	401	506	509	608	615	670	689
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	398	407	494	517	555	563
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	348	368	451	469	553	574	607	635
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	330	339	381	395	459	465	508	526
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	401	416	506	518	664	712
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	388	398	483	499	567	582
RMR de Québec	380	388	473	489	538	550	632	653

3. Nombre d'appartements inoccupés et univrs (unités)

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.	Univrs	Inocc.	Univrs	Inocc.	Univrs	Inocc.	Univrs	Inocc.	Univrs
1-Québec Basse-Ville, Vanier	5	1 694	23	4 936	17	8 179	9	1 750	55	16 560
2-Québec Haute-Ville	27	1 699	20	3 823	7	2 224	2	1 894	55	9 641
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2	438	17	1 755	3	4 342	0	825	23	7 360
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	11	1 592	2	5 852	2	6 980	0	2 413	16	16 838
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	91	2	510	1	1 397	3	419	6	2 417
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	3	490	45	2 478	14	4 609	1	1 364	64	8 941
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	4	271	12	1 423	9	2 921	4	760	30	5 375
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	89	1	625	1	3 063	0	506	2	4 283
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	367	7	948	1	2 317	0	695	8	4 328
RMR de Québec	52	6 731	129	22 351	57	36 033	19	10 627	258	75 742

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

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	331	354	423	410	497	481	587	515
2-Québec Haute-Ville	466	366	766	441	1 021	513	1 146	608
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lor.	340	335	430	463	527	559	595	609
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	404	398	514	564	631	618	710	734
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	442	368	533	513	589	560
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	386	393	481	496	615	560	667	620
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	327	340	406	381	487	439	540	486
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	432	421	514	526	578	552
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	412	364	533	490	609	556
Total - RMR de Québec	396	354	526	440	606	526	692	574

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 +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-Québec Basse-Ville, Vanier	***	***	0,6	0,5	0,6	0,3	1,3	0,2	1,9	1,4
2-Québec Haute-Ville	***	***	1,1	1,4	1,5	0,3	0,1	0,0	1,4	0,3
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	***	***	0,2	0,2	0,0	0,0	1,6	0,0	***	***
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	***	***	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,1	0,5	0,2
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	***	0,3	0,0	0,3	***	***	***	***
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	***	***	0,7	0,7	1,3	0,8	2,3	1,4	3,4	0,0
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	***	0,4	***	0,5	1,7	0,7	0,0	0,0	***	***
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	0,5	***	0,0	0,0	1,4	0,4	***	***	***	***
9-Lévis, Pintendre, etc.	0,6	0,7	0,7	0,0	0,3	0,1	***	***	1,9	0,0
RMR de Québec	1,3	0,2	0,6	0,4	0,6	0,3	0,8	0,3	1,3	0,5

6. Taux d'inoccupation (%) et loyers moyens (\$) des appartements

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.
En 1990 ou après	0,3	430	1,0	517	0,1	597	0,3	703	0,4
1980 à 1989	1,7	345	0,2	484	0,0	556	0,0	641	0,2
1970 à 1979	0,2	416	0,6	520	0,1	574	0,1	659	0,3
Avant 1970	1,2	360	0,5	445	0,3	500	0,2	639	0,4

*** Non disponible ou échantillon trop faible pour être divulgué

* Services inclus : chauffage, électricité et eau chaude

© 2002 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 dans toute autre langue 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.