

R

# APPORT SUR LES

# LOGEMENTS LOCATIFS

Québec

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

## LÉGÈRE HAUSSE DU TAUX D'INOCCUPATION DANS LA RÉGION DE QUÉBEC

Selon les résultats de la dernière enquête de la SCHL sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation affiche un premier signe de retournement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Après cinq années de baisse ininterrompue, le taux s'établit maintenant à 0,5 %, comparativement à 0,3 % en 2002. Concrètement, le nombre de logements disponibles est passé de 250, en 2002, à 400, en 2003, sur un stock d'un peu plus de 76 000 appartements situés dans des immeubles d'initiative privée de 3

logements et plus.

La faible augmentation du taux d'inoccupation découle de la reprise de la construction de logements locatifs depuis 2002. Les mises en chantier d'appartements à louer ont plus que doublé en 2002, et la croissance s'est poursuivie en 2003. Toutefois, comme la demande de logements a été vigoureuse, grâce notamment à une bonne performance de l'emploi et à une hausse de la migration nette, le taux d'inoccupation est demeuré inférieur à 1 %.

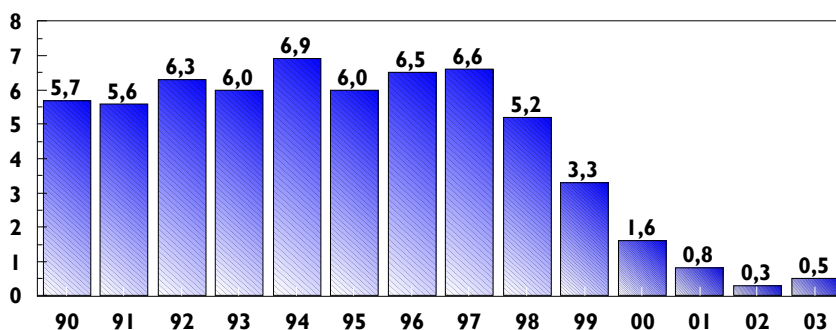
### SOMMAIRE

#### Analyse

- 1 Légère hausse du taux d'inoccupation dans la région de Québec
- 2 La construction redémarre, mais la demande reste forte
- 3 Les nouveaux logements ne sont pas à la portée de toutes les bourses
- 3 Logements luxueux dans la région de Québec : un marché restreint
- 4 Les grands complexes ont la cote
- 4 Le marché demeure serré partout
- 5 La hausse des loyers moyens dépasse l'inflation
- 5 Prévision 2004 : la hausse du taux d'inoccupation se poursuivra
- 6 À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois
- 7 Méthodologie
- 7 Délimitation des zones
- 8-9 Tableaux statistiques

### Légère remontée du taux d'inoccupation en 2003

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

Pour une deuxième année consécutive, Québec affiche le plus faible taux d'inoccupation parmi les 28 RMR du pays. Elle est suivie de près par deux autres RMR du Québec, soit celles de Sherbrooke (0,7 %) et de Montréal (1,0 %). Ailleurs dans la province, le taux d'inoccupation était de 1,2 % à Gatineau et de 1,5 % à Trois-Rivières. De son côté, Saguenay affiche un taux d'inoccupation de 5,2 %, le plus élevé de toutes les RMR du Canada.

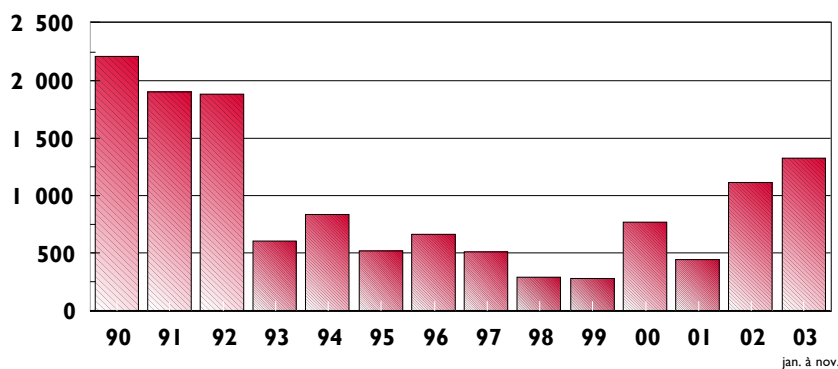
## La construction redémarre, mais la demande reste forte

Après avoir tourné au ralenti de 1993 à 2001, la construction de logements locatifs a rebondi depuis 2002, ce qui a permis au taux d'inoccupation de remonter légèrement en 2003. En effet, il s'est construit 1 117 logements en 2002, soit plus de deux fois la production de 2001 (441). Pour 2003, la hausse se poursuit puisque 1 322 logements locatifs ont été mis en chantier au cours des onze premiers mois de l'année. Malgré cet apport d'unités, l'augmentation du nombre de logements disponibles a

été faible, car la demande est demeurée forte. Cette vigueur de la demande en 2003 s'explique principalement par un marché du travail dynamique et par l'accroissement de la migration nette. En effet, il s'est créé près de 20 000 nouveaux emplois dans la RMR de Québec en 2002 et on en prévoit 4 000 de plus en 2003. Ces postes, dont la grande majorité sont à temps plein, ont permis à de nombreux jeunes de quitter le nid familial et à plusieurs colocataires d'emménager dans leur propre logement. Cette poussée de l'emploi a également permis d'attirer plusieurs personnes de l'extérieur de Québec, principalement des régions plus à l'est, notamment le Bas-Saint-Laurent, la Gaspésie, la Côte-Nord et le Saguenay-Lac-Saint-Jean. Le bilan migratoire net a ainsi progressé pour une quatrième année consécutive, et 3 506 personnes sont venues s'installer dans la région de Québec, en 2002, selon les dernières données disponibles. Notons finalement que le vieillissement de la population stimule aussi la demande de logements, car une fois qu'ils ont franchi le cap des soixante ans, davantage de propriétaires décident de retourner à la location.

## Hausse des mises en chantier de logements locatifs

Mises en chantier - Logements locatifs



Source : SCHL

jan. à nov.

Taux d'inoccupation des appartements		
	2002	2003
<b>Canada</b>		
<b>régions métropolitaines</b>		
Abbotsford	2,0	2,5
Calgary	2,9	4,4
Charlottetown	2,2	3,5
Edmonton	1,7	3,4
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3,0
Gatineau	0,5	1,2
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Montréal	0,7	1,0
Oshawa	2,3	2,9
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saguenay	4,9	5,2
Saint John	6,3	5,2
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
St. John's	2,7	2,0
Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3,0	1,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,3
Winnipeg	1,2	1,3
<b>Total Canada</b>	<b>1,7</b>	<b>2,3</b>
<b>Province de Québec</b>		
<b>agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants</b>		
Drummondville	2,2	2,5
Granby	2,5	1,7
Shawinigan	8,5	7,4
St-Jean-sur-Richelieu	0,6	0,5
<b>Sous-total 50 000-99 999</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>
<b>agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants</b>		
Alma	5,0	7,0
Amos	13,0	12,0
Baie-Comeau	11,1	6,9
Cowansville	3,5	3,8
Dolbeau-Mistassini	4,7	4,9
Gaspé	6,5	4,5
Joliette	0,9	0,8
La Tuque	16,7	17,4
Lachute	1,0	1,8
Magog	1,4	0,4
Matane	10,8	9,7
Montmagny	1,4	0,3
Rimouski	2,6	0,9
Rivière-du-Loup	1,6	1,0
Roberval	3,7	4,0
Rouyn-Noranda	10,0	7,9
Salaberry-de-Valleyfield	2,2	1,5
Sept-Îles	9,2	5,2
Sorel-Tracy	5,8	4,3
St-Félicien	3,4	5,0
St-Georges	2,3	3,6
St-Hyacinthe	0,7	0,5
St-Lin	n.d.	1,7
St-Marie	3,1	1,3
Thetford-Mines	7,9	7,1
Val d'Or	11,7	6,4
Victoriaville	1,8	4,0
<b>Sous-total 10 000-49 999 habitants*</b>	<b>4,5</b>	<b>3,6</b>
<b>Total province de Québec</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>

## Les nouveaux logements ne sont pas à la portée de toutes les bourses

Parmi les appartements construits depuis le début de 2002, plusieurs se trouvent dans des complexes luxueux (voir encadré : Logements luxueux dans la région de Québec : un marché restreint) et dans des résidences avec services destinées à une clientèle âgée. Il s'agit donc d'unités qui se

louent relativement cher. Même dans les nouveaux immeubles locatifs de qualité standard, les loyers demandés sont largement supérieurs aux loyers moyens demandés dans les immeubles existants. En raison de la hausse des coûts de construction au cours des dernières années, il est présentement difficile de rentabiliser un immeuble neuf avec des loyers de moins de 700 \$ par mois pour un deux chambres à coucher, alors que le loyer moyen est de 567 \$ pour un

logement existant de taille comparable. Les nouveaux logements ne sont donc pas à la portée de toutes les bourses. Toutefois, on constate l'arrivée graduelle de logements sociaux depuis le printemps 2003, ce qui permettra de combler une partie de la demande de logements abordables. En effet, environ 400 logements subventionnés ont été mis en chantier jusqu'en novembre 2003, et plusieurs centaines sont prévus pour 2004.

### Logements luxueux dans la région de Québec : un marché restreint

Les logements de luxe<sup>1</sup> retiennent particulièrement notre attention, puisqu'il s'agit d'un marché restreint, mais qui constitue une part importante des nouvelles constructions depuis 2002. En effet, ce type de logements ne représente que 4 % du stock total de la région. On trouve 90 % du stock de logements luxueux existants dans la Haute-Ville de Québec, et la presque totalité des autres, à Sainte-Foy. Présentement, la proportion de logements vacants est comparable à celle de l'ensemble du marché locatif traditionnel, donc inférieure à 1 %.

Un logement de luxe type se trouve dans un immeuble en béton de plus de 100 unités qui offre une sécurité accrue et qui est situé à proximité des services. Cette gamme de logements attire principalement les personnes de 50 ans et plus dont les enfants ont quitté la maison. Le reste de la clientèle est composé de jeunes professionnels et de gens à l'aise financièrement qui s'installent temporairement dans la région.

	Gamme de prix	Stock (nombre d'unités)	Proportion de logements de luxe
1 chambre à coucher	Moins de 800 \$	19 842	7 %
	800 \$ et plus	1 556	
2 chambres à coucher	Moins de 1 000 \$	36 442	2 %
	1 000 \$ et plus	903	
3 chambres à coucher et plus	Moins de 1 200 \$	11 149	3 %
	1 200 \$ et plus	315	
Total <sup>2</sup>	Non luxueux	67 433	4 %
	Luxueux	2 774	

### Nuages gris en vue pour le secteur Sainte-Foy

Les nouvelles constructions de logements luxueux se trouvent principalement à Sainte-Foy. Pour 2002 et 2003, nous avons recensé pas moins de 640 nouveaux logements de luxe, soit près de trois fois le stock existant (224). Il s'agit d'une forte progression pour une clientèle relativement restreinte. De plus, la demande de logements locatifs de luxe entre en concurrence avec le marché des copropriétés de luxe (150 000 \$ et plus). Si l'on cumule les mises en chantier de copropriétés de luxe en 2002 et 2003, ainsi que les projets présentement annoncés, c'est près de 600 unités qui sont arrivées ou qui arriveront sur le marché de Sainte-Foy. Tant d'activité laisse présager des difficultés d'écoulement pour certains complexes qui auront été érigés au cours de cette période. On prévoit donc une remontée des taux d'inoccupation pour les logements de luxe à Sainte-Foy, lors de notre prochaine enquête en 2004.

1) Nous avons défini un logement de luxe comme étant un logement pour lequel il faut payer un loyer de 800 \$ et plus pour une chambre à coucher, de 1 000 \$ et plus pour deux chambres à coucher et de 1 200 \$ et plus pour trois chambres à coucher et plus.

2) Le nombre total de logements ne correspond pas à l'univers de l'enquête puisque les données sur les loyers ne sont pas toujours disponibles.

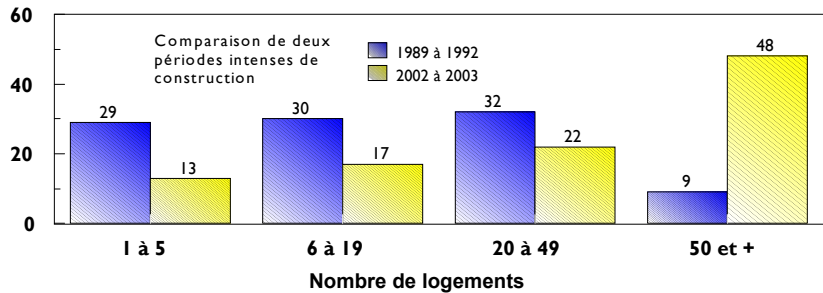
Depuis 2002, on constate également une reprise de la construction de logements en copropriété à prix abordable, un type de construction qui avait pratiquement disparu depuis le milieu des années 90. Ces copropriétés, généralement vendues entre 70 000 \$ et 100 000 \$, se trouvent surtout dans les secteurs Beauport et Charlesbourg et un peu sur la rive sud de Québec. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, ce type d'habitation permet à certains locataires ayant un budget limité d'accéder à la propriété.

## Les grands complexes ont la cote

Si l'on compare ce qui s'est construit depuis le début de 2002 avec la période 1989-1992 (dernière période de forte construction de logements locatifs), on constate des différences quant à la taille des immeubles bâtis. Il y a 10 ans, la construction était répartie uniformément entre les trois catégories inférieures à 50 logements (voir graphique). Toutefois, les immeubles de 50 logements et plus ne regroupaient que 9 % du total des logements mis en chantier. Pour la période 2002-2003, le bilan est très différent, car la proportion de logements mis en chantier augmente avec la taille des immeubles. On se retrouve ainsi avec près de la moitié des nouveaux logements dans le groupe des 50 unités et plus. Cette tendance à construire des immeubles plus imposants peut s'expliquer par deux hypothèses. D'abord, la hausse des coûts de construction incite les promoteurs immobiliers à aller chercher des économies d'échelle en bâtissant de plus grands ensembles. Ensuite, comparativement à la période 1989-1992, il se construit maintenant davantage de résidences pour personnes âgées et de logements locatifs luxueux qui offrent une gamme plus étendue de services et

## Les nouveaux logements se retrouvent davantage dans les grands immeubles

Proportion de logements selon la taille de l'immeuble (en %)



Source : SCHL

qui nécessitent de plus grands complexes pour amortir le coût de ces services.

## Le marché demeure serré partout

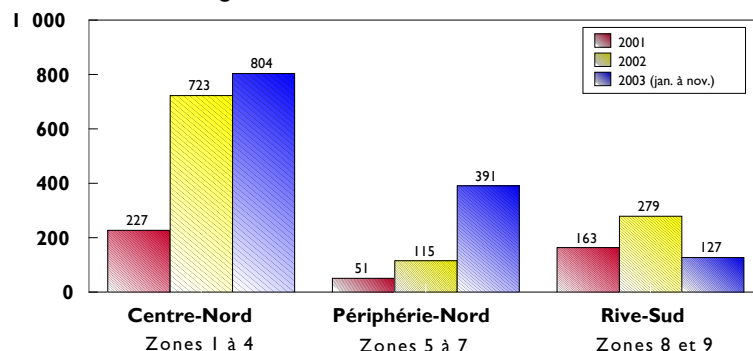
Encore cette année, le marché locatif est tendu partout dans la RMR de Québec, et ce, pour toutes les tailles de logements. On note toutefois que les appartements plus petits, soit les studios et ceux d'une chambre à coucher, affichent une disponibilité légèrement supérieure aux unités plus spacieuses. Depuis toujours, on observe ce phénomène, car les petits

logements s'adressent à une clientèle qui est plus restreinte (personnes seules et couples sans enfant) et plus mobile.

L'analyse par zone de marché nous montre que le taux d'inoccupation le plus élevé se trouve dans la Basse-Ville de Québec et n'atteint que 1 %. À l'opposé, aucun logement n'était disponible dans le secteur Lévis (zone 9), lors de l'enquête d'octobre 2003. D'ailleurs, l'ensemble du territoire de la rive sud de Québec (zones 8 et 9) n'affichait que 0,1 % de logements disponibles, soit le même taux qu'en 2002. Le ralentissement de la construction de logements locatifs

## La construction baisse sur la rive sud en 2003

Mises en chantier - Logements locatifs



Source : SCHL

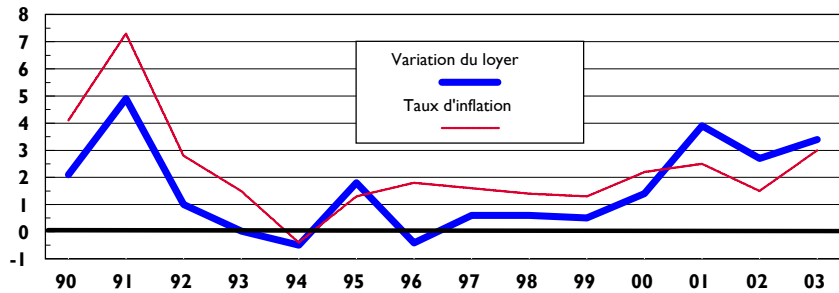
sur la rive sud, en 2003 (voir graphique), peut expliquer en partie que le taux d'inoccupation y soit demeuré anémique. Le fait que les loyers moyens soient généralement plus bas sur la rive sud que sur la rive nord peut représenter un potentiel de rentabilité plus faible et un risque plus élevé aux yeux des investisseurs. Notons également qu'aucun des nouveaux logements sociaux prévus n'a encore démarré dans la nouvelle ville de Lévis. Sur la rive nord (zones 1 à 7), le taux d'inoccupation est passé de 0,4 %, en 2002, à 0,6 %, en 2003. Seul le secteur Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin (zone 4) affichait un taux d'inoccupation aussi faible (0,1 %) que sur la rive sud. Toutefois, en raison du volume important des mises en chantier dans ce secteur, depuis 2002, le taux d'inoccupation risque fort de remonter en 2004.

## La hausse des loyers moyens dépasse l'inflation

Pour une troisième année consécutive, la hausse des loyers moyens a dépassé le taux d'inflation. Étant donné la rareté des appartements disponibles sur le marché, la progression des loyers a atteint 3,4 %, soit un taux supérieur à l'inflation observée durant la même période (3 %). Au cours des trois dernières années, qui ont été marquées par une pénurie de logements, les loyers ont monté de 3 % en moyenne. Rappelons qu'au cours des années 90, alors qu'il y avait un surplus de logements disponibles, l'augmentation des loyers moyens avait été presque toujours inférieure à l'inflation (voir graphique). Durant cette décennie, le loyer avait progressé en moyenne de 1 % par année, et le taux d'inflation moyen était de 2,3 %. Malgré une majoration des loyers au cours des dernières années, Québec demeure l'une des régions les plus

## La progression des loyers demeure supérieure à l'inflation

Taux d'inflation et variation du loyer (%)



Sources : SCHL et Statistique Canada

abordables parmi les 28 RMR au pays. En effet, avec un loyer moyen de 567 \$ pour un logement de deux chambres à coucher, Québec n'est déclassée que par Saint-Jean (504 \$), au Nouveau-Brunswick, ainsi que Sherbrooke (471 \$), Saguenay (457 \$) et Trois-Rivières (436 \$), au Québec. (voir à la page 6 l'encadré : À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois)

## Prévision pour 2004 : la hausse du taux d'inoccupation se poursuivra

Le taux d'inoccupation devrait continuer de remonter en 2004 pour atteindre 1 %. La croissance de la construction de logements se poursuivra, alors qu'on prévoit la mise en chantier de 1 800 logements à louer dans la région de Québec. Cette prévision tient compte de la construction de logements sociaux sur le territoire des nouvelles villes de Québec et de Lévis. Bien que ces logements subventionnés ne soient pas comptabilisés dans notre enquête, puisqu'elle ne prend en compte que les logements d'initiative privée, ils

permettront de libérer un certain nombre de logements d'initiative privée. De plus, l'arrivée sur le marché de nouvelles copropriétés à prix abordable permettra également de réduire la pression sur le marché locatif. Pour sa part, la demande de logements demeurera soutenue, mais elle pourrait être atténuée en 2004 par une croissance plus modeste de l'emploi et de la migration nette.

Malgré la remontée prévue du taux d'inoccupation, le marché restera serré et permettra encore une fois une hausse des loyers moyens supérieure à l'inflation. Cette progression devrait être du même ordre qu'en 2003, soit d'environ 3,5 %.

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

**Service à la clientèle**  
au  
**1 866 855-5711**  
ou par courrier électronique :  
**cam\_qc@schl.ca**

## À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois<sup>1</sup>

Un critère d'abordabilité qui est fréquemment utilisé est « le seuil du 30 % ». Selon ce critère, un ménage qui affecte 30 % ou plus de son revenu brut à se loger, ne loge pas dans une habitation « abordable ». De 1996 à 2001, la proportion de ménages-locataires québécois qui dépensait plus que le seuil d'abordabilité pour se loger a reculé. C'est ce que nous apprennent les données sur les coûts d'habitation et les revenus des ménages recueillies par Statistique Canada lors de ces deux derniers recensements. Alors qu'en 1996, 36 % des ménages-locataires québécois allouaient 30 % et plus de leur revenu aux coûts d'habitation, ils n'étaient plus que 31 % en 2001. À l'échelle du Canada, la situation s'est aussi améliorée, mais dans une moindre mesure puisque cette proportion est passée de 37 % à 35 % au cours de cette même période. En 2001, parmi les dix provinces canadiennes, c'est au Québec que le pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement était le moins élevé. Ces résultats ne surprennent pas vraiment puisque c'est au Québec que les loyers moyens sont les plus faibles.

Le tableau ci-dessous met en relation l'évolution de l'abordabilité avec l'augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher entre 1996 et 2001 dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. On constate que malgré une augmentation plus soutenue des loyers moyens dans les RMR de Montréal (7,5 %), Gatineau (6,7 %) et Québec (5,3 %), c'est dans ces régions qu'on enregistre une plus grande amélioration sur le plan de l'abordabilité. C'est également dans ces régions que les proportions de ménages-locataires dépassant le seuil d'abordabilité étaient les plus faibles en 2001. À l'inverse, pour les RMR où l'augmentation du loyer moyen a été moins importante, soit à Sherbrooke (4,7 %), Saguenay (3,8 %) et Trois-Rivières (3,5 %), l'amélioration de l'abordabilité y a été moins remarquable. De plus, les pourcentages des ménages-locataires qui dépensaient plus que le seuil d'abordabilité y étaient plus élevés que la moyenne québécoise. On peut donc penser que les revenus des locataires montréalais, gatinois et québécois ont progressé plus rapidement que ceux qui habitent les RMR de Sherbrooke, de Saguenay et de Trois-Rivières et qu'ils sont financièrement plus à l'aise.

	Pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement		Augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher de 1996 à 2001
	1996	2001	
Québec	35,8 %	31,0 %	
Canada	36,9 %	34,6 %	
<b>RMR</b>			
Gatineau	35,0 %	29,5 %	6,7 %
Québec	35,8 %	30,8 %	5,3 %
Montréal	37,4 %	31,6 %	7,5 %
Saguenay	33,5 %	32,0 %	3,8 %
Sherbrooke	37,9 %	33,0 %	4,7 %
Trois-Rivières	37,7 %	34,1 %	3,5 %

Sources : Statistique Canada et SCHL

<sup>1</sup> Cet article a été rédigé à partir des informations contenues dans le rapport de recherche « Série sur le logement selon les données du recensement 2001 : issue 1 amélioration sur le plan de l'abordabilité du logement », Le point en recherche, série socio-économique 03-017, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Septembre 2003.

## 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, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

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

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

**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	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-Québec Basse-Ville, Vanier	0,3	1,3	0,5	1,9	0,2	0,6	0,5	0,1	0,3	1,0
2-Québec Haute-Ville	1,6	1,1	0,5	0,8	0,3	0,1	0,1	0,1	0,6	0,5
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	0,5	0,5	1,0	1,0	0,1	0,5	0,0	0,2	0,3	0,6
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	0,7	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	0,4	0,2	0,1	0,2	0,7	2,3	0,2	0,7
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	0,7	1,8	1,8	1,4	0,3	0,4	0,1	0,1	0,7	0,7
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	1,5	2,2	0,9	0,6	0,3	0,4	0,5	1,9	0,6	0,7
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	0,2	0,3	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2
9-Lévis, Pintendre, etc.	0,0	***	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
RMR de Québec	0,8	1,0	0,6	0,8	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,5

**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 +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-Québec Basse-Ville, Vanier	346	353	411	424	485	491	570	576
2-Québec Haute-Ville	442	474	646	680	759	769	801	843
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	334	357	439	449	542	558	602	609
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	401	409	509	522	615	634	689	706
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	407	445	517	526	563	605
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	368	397	469	477	574	586	635	658
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	339	362	395	405	465	495	526	541
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	416	424	518	540	712	727
9-Lévis, Pintendre, etc.	333	***	398	422	499	536	582	608
RMR de Québec	388	405	489	506	550	567	653	671

**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	19	1 507	92	4 913	52	8 243	2	1 959	165	16 622
2-Québec Haute-Ville	18	1 680	28	3 623	3	2 373	1	1 886	50	9 561
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	2	437	15	1 565	24	4 533	2	936	44	7 471
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	9	1 612	1	5 865	2	6 933	0	2 460	12	16 870
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	1	588	3	1 298	10	442	17	2 407
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	6	338	34	2 505	20	4 952	1	1 080	61	8 875
7-Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	6	277	9	1 511	11	2 938	13	690	40	5 416
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	2	679	4	3 146	0	526	8	4 415
9-Lévis, Pintendre, etc.	***	***	0	921	1	2 476	0	664	2	4 409
RMR de Québec	66	6 341	182	22 170	121	36 891	29	10 643	399	76 045



#### 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	334	***	442	417	526	474	630	510
2-Québec Haute-Ville	501	***	786	***	1 023	***	***	***
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lor.	***	***	461	446	562	571	623	607
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	416	***	525	***	652	619	742	***
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	516	***	459	***	568	505	***	604
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	419	***	487	527	617	585	697	***
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	363	***	417	***	512	471	***	***
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	341	***	451	***	531	542	***	748
9-Lévis, Pintendre, etc.	350	***	432	***	534	545	***	***
<b>Total - RMR de Québec</b>	<b>415</b>	<b>378</b>	<b>542</b>	<b>446</b>	<b>623</b>	<b>541</b>	<b>730</b>	<b>627</b>

\* Services inclus : chauffage, électricité et eau chaude

#### 5. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon les zones de marché et la taille des immeubles

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec

Zones de marché	3 à 5 unités		6 à 19 unités		20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-Québec Basse-Ville, Vanier	***	***	0,5	0,4	0,3	0,5	0,2	1,2	1,4	0,8
2-Québec Haute-Ville	***	***	1,4	0,3	0,3	0,0	0,0	0,8	0,3	1,2
3-Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	***	***	0,2	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	***	***
4-Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.	***	***	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2	0,1
5-Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	***	***	0,3	0,5	0,3	1,1	***	***	***	***
6-Charlesbourg, Stoneham, etc.	***	***	0,7	0,5	0,8	0,5	1,4	1,9	0,0	1,1
7-Beauport, Boischatel, Î.O., etc.	0,4	***	0,5	0,0	0,7	0,9	0,0	0,4	***	2,6
8-Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	***	***	0,0	0,0	0,4	1,3	***	***	***	***
9-Lévis, Pintendre, etc.	0,7	***	0,0	0,0	0,1	0,3	***	***	0,0	0,0
<b>RMR de Québec</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>

#### 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	1,8	483	1,1	546	0,4	635	0,1	715	0,7
1980 à 1989	2,2	340	0,2	506	0,1	570	0,3	674	0,3
1970 à 1979	0,6	433	0,6	534	0,2	587	0,1	683	0,4
Avant 1970	0,7	376	1,2	462	0,6	510	0,4	650	0,7

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

© 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 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.