

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.cmhc.ca

Rapport sur le marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen bouge peu à Regina

Le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable à Regina au cours de la dernière année. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements, à Regina et dans les secteurs périphériques, se situait à 2,7 %, soit pratiquement au même niveau que lors de l'Enquête menée en 2003. Ce taux est égal à la moyenne nationale et se classe au douzième rang parmi les taux les plus bas relevés dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes. En 2004, la SCHL n'a recensé que 317 logements vacants dans un univers de plus de 11 500 appartements locatifs. C'est la dixième année de suite que

le taux d'inoccupation moyen est inférieur à 3 % à Regina.

Dans la plupart des zones d'enquête, la variation du taux d'inoccupation moyen a été relativement faible, comme celle du taux d'inoccupation moyen global (toutes zones et tous logements confondus) dans la RMR de Regina. Néanmoins, le taux d'inoccupation des appartements a subi d'importants changements dans les zones Est et Centre-Nord, où il a progressé de respectivement 2,8 et 1,3 points de pourcentage.

Le taux d'inoccupation moyen le plus bas a été observé dans les quartiers du Sud-Ouest

La zone d'enquête 2, qui englobe les quartiers du Sud-Ouest, notamment Parliament Place et

REGINA 2004

Sommaire :

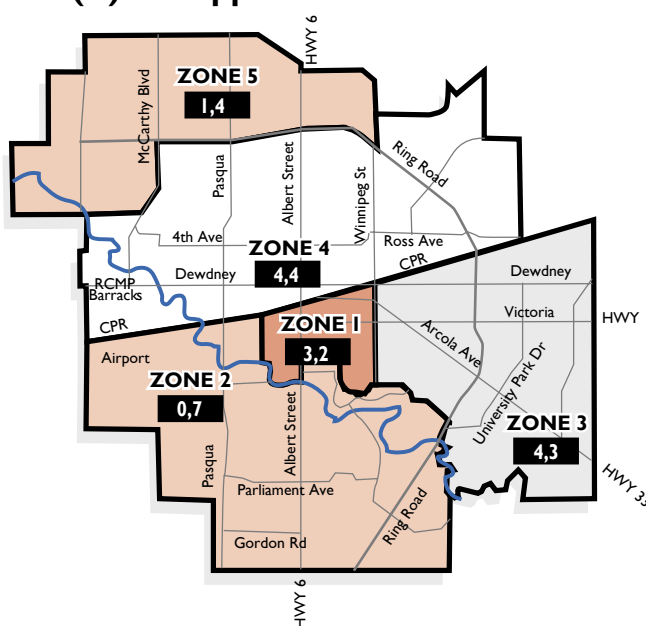
ANALYSE

- 1 Le taux d'inoccupation moyen bouge peu à Regina
- 1 Carte des zones d'enquête
- 3 Perspectives du marché locatif
L'augmentation mensuelle des loyers moyens sera de 10 à 20 \$ en 2005
- 3 Survol de l'économie
On prévoit une légère croissance de l'emploi
- 4 Aperçu national
- 8 Méthode d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

- 5 Taux d'inoccupation des appartements
- 5 Loyers moyens des appartements
- 5 Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements
- 6 Nombre de maisons en rangée inoccupées et univers des maisons en rangée
- 6 Taux d'inoccupation des maisons en rangée
- 6 Loyers moyens des maisons en rangée
- 7 Taux d'inoccupation des appartements
- 7 Loyers moyens des appartements
- 7 Taux d'inoccupation des appartements
- 8 Taux de disponibilité et taux d'inoccupation des appartements

Taux d'inoccupation (%) des appartements - Octobre 2004



| Octobre 2004 | |
|--------------|-----|
| Zone 1 | 3,2 |
| Zone 2 | 0,7 |
| Zone 3 | 4,3 |
| Zone 4 | 4,4 |
| Zone 5 | 1,4 |

Lakeview, a enregistré le taux d'inoccupation moyen le plus bas, soit 0,7 %. Dans les quartiers de cette zone, les immeubles d'appartements locatifs sont relativement neufs et en meilleur état que la moyenne, ce qui les rend plus attrayants pour les locataires.

C'est dans le Centre-Nord de Regina que l'on a relevé le taux d'inoccupation moyen le plus élevé. Le recensement de Statistique Canada a révélé que ces quartiers comptent une forte proportion de jeunes adultes. Or, ceux-ci sont généralement très mobiles, et une grande mobilité entraîne une hausse du taux d'inoccupation des appartements. C'est en outre dans les quartiers de cette zone que le revenu des ménages est le plus faible dans la ville, ce qui limite la capacité des propriétaires-bailleurs d'exiger des hausses de loyer suffisantes pour couvrir les frais d'entretien élevés, d'où une détérioration du parc locatif. Comme ces ensembles deviennent moins prisés par les locataires, le taux d'inoccupation moyen monte.

On a également observé un haut taux d'inoccupation moyen dans la zone d'enquête 2, Centre-Est, de Regina. Le taux a augmenté; il est passé de 1,5 %, en octobre 2003, à 4,3 %, en octobre 2004. Les appartements des divers quartiers de cette zone sont occupés en grand nombre par des étudiants de l'Université de Regina. Celle-ci a fait construire récemment une grande résidence pour étudiants, ce qui explique en partie le haut taux d'inoccupation moyen affiché en octobre 2004. Les gestionnaires d'immeubles signalent que, mis à part ces logements neufs pour étudiants, plus de 28 % des logements locatifs d'initiative privée – appartements et maisons en rangée – de cette zone sont occupés par des étudiants.

L'Enquête sur les logements locatifs de 2004 présente de l'information sur la disponibilité des logements dans un marché locatif donné. Les réponses des propriétaires-bailleurs de Regina à la question « Combien de vos logements – studios, logements de une chambre, logements

de deux chambres, logements de trois chambres et logements de quatre chambres et plus – sont disponibles en ce moment? (on considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel) » indiquent que le taux de disponibilité réel se situe juste au-dessus de 4 %; c'est presque 2 % de plus que le taux d'inoccupation. Dans la zone 5 – les quartiers du Nord de Regina –, le taux de disponibilité était de 4,4 %, ce qui dépasse le taux d'inoccupation affiché de 3 points de pourcentage.

Le loyer moyen a augmenté dans la plupart des quartiers de Regina en 2004

Selon l'Enquête sur les logements locatifs, le loyer moyen global a progressé de 2,5 % entre octobre 2003 et octobre 2004, ce qui représente une augmentation de 13 \$ par mois. Au centre-ville (zone 1), le rythme de croissance du loyer moyen des appartements a été de 4,2 %, ou de 21 \$ par mois. Dans les autres secteurs, la hausse du loyer moyen a varié entre 1,7 et 2,3 %.

Dans le cas des appartements de une chambre, la hausse du loyer mensuel moyen s'est chiffrée entre 9 \$ et 19 \$. Il faut noter que le loyer moyen des appartements de une chambre a baissé de 7 \$ dans la zone 3, ce qui aurait permis à ces appartements de mieux concurrencer les chambres offertes à la nouvelle résidence de l'université.

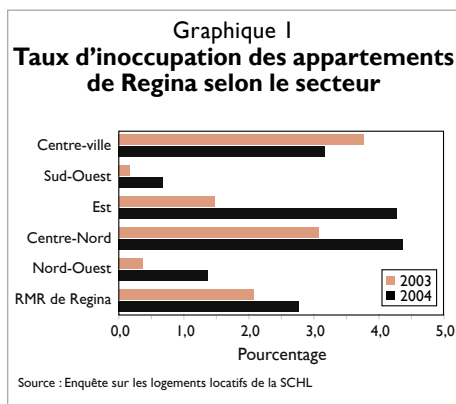
Les quartiers du Nord-Ouest de Regina affichent les loyers les plus élevés

Le loyer moyen le plus élevé, tous logements confondus, s'élève à 606 \$ par mois. Il a été recensé pour les appartements du Nord-Ouest de Regina. Deux facteurs ont fait monter les loyers dans les quartiers de cette zone : d'une part, on y trouve la plus forte proportion de logements de deux chambres – ce qui a pour effet de déplacer le loyer moyen vers le haut – et, d'autre part, on y trouve le plus grand nombre d'immeubles locatifs construits après 1979. En général, les logements locatifs récents sont en meilleur état que la moyenne, et les loyers y sont plus élevés. Dans les quartiers de la zone Nord-Ouest, qui comprend Uplands, Walsh Acres, McCarthy Park et Sherwood Estates, le loyer moyen des appartements de une chambre se chiffre à 565 \$ par mois, et celui des appartements de deux chambres, à 628 \$ par mois.

Le centre-ville de Regina est la zone où le loyer moyen enregistré est le plus bas. On y trouve le nombre le plus imposant de studios

et d'appartements de une chambre, ce qui a tendance à faire baisser le loyer moyen. En outre, le centre-ville est aussi la zone qui compte le plus grand nombre d'immeubles construits avant 1970 – qui nécessitent des frais d'entretien et d'exploitation relativement élevés, alors que le revenu des ménages qui y habitent est faible. Par conséquent, il est difficile pour les propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers suffisants pour maintenir les logements en bon état dans le contexte du coût croissant de l'exploitation et de l'entretien. La détérioration des propriétés qui en découle alimente le cycle qui fait monter les taux d'inoccupation et baisser les revenus bruts.

Les questions supplémentaires posées aux propriétaires et aux gestionnaires d'immeubles de Regina ont permis d'apprendre que, dans 8,6 % des immeubles visés par l'Enquête, on utilise une certaine forme de stimulant pour attirer les nouveaux locataires et conserver les locataires existants. La mesure incitative la plus courante est la remise de loyer. On a plus souvent recours à cette méthode dans les zones d'enquête du Nord-Ouest et du Centre-Nord, où on l'applique dans plus de 18 % des immeubles locatifs.





ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au

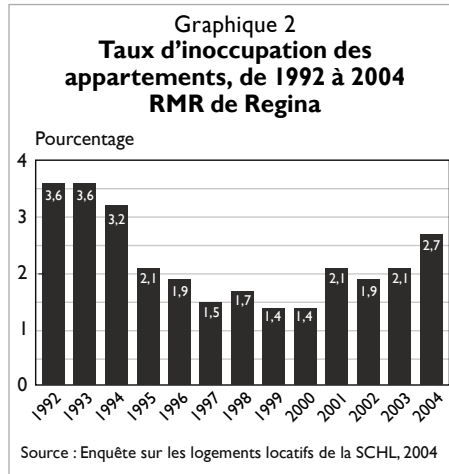
(403) 515-3006

Perspectives du marché locatif

L'augmentation mensuelle des loyers moyens sera de 10 à 20 \$ en 2005

D'après les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen demeurera stable ou variera très peu dans la ville de Regina en 2005. Les locataires continueront d'accéder à la propriété même si les taux hypothécaires et les prix augmentent. Par contre, la vitalité de l'économie et des gains stables dans l'emploi encourageront l'immigration et décourageront l'émigration, ce qui favorisera la création de nouveaux ménages de locataires.

Par le passé, les hausses de loyer ont été modestes dans la capitale, soit en moyenne de 2 % par année, tant pour les appartements de une chambre que pour ceux de deux chambres. Les hausses nominales avoisinent habituellement 13 \$ par mois dans ces deux catégories. Nous



prévoyons que cette tendance changera peu en 2005. Les hausses nominales varieront de 10 à 20 \$, selon l'endroit et le nombre de chambres. La zone 4, Centre-Nord, est celle qui compte la plus forte proportion d'immeubles où on a déclaré avoir recours à des mesures incitatives pour les locataires.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans la présente publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Ces renseignements, analyses et opinions ne constituent pas des déclarations pouvant engager la responsabilité de la SCHL ou celle de ses employés.

Survol de l'économie

On prévoit une légère croissance de l'emploi

La SCHL prévoit que 1 000 emplois seront créés dans la RMR de Regina en 2005. La majorité de ces emplois seront dans le secteur de la production de biens. Les perspectives d'emploi dans les secteurs des mines, du pétrole et du gaz naturel sont favorables en raison de l'amélioration des marchés mondiaux de l'uranium et de la potasse, et de l'augmentation du prix du pétrole et du gaz naturel. L'exportation de produits fabriqués se trouvera également stimulée par la croissance continue de l'économie mondiale.

Les gains réalisés dans l'emploi, en particulier dans les secteurs de la construction et du commerce, ont eu un effet positif sur la demande de logements locatifs. Ces secteurs procurent souvent de l'emploi aux nouveaux ménages, qui sont attirés par le marché locatif – plus abordable. La croissance des

gains hebdomadaires moyens a également été robuste dans ces secteurs. Selon les estimations relatives aux mouvements migratoires, l'immigration s'est améliorée à Regina et le rythme de formation des ménages s'accroît.

Hausse des taux hypothécaires avec l'expansion de l'économie canadienne

L'économie canadienne fonctionnant presque à son maximum, il faudra réduire les stimulants monétaires pour éviter d'accroître les tensions inflationnistes. La conjoncture économique continuant de s'améliorer en 2005, la Banque devra relever encore son taux de financement à un jour et lui ajouter une centaine de points de base ou plus.

Pour en savoir plus, communiquez avec:

Paul Caton

Analyste principal de marché

Téléphone : Saskatoon 306-975-4897

Regina : 306-780-5889

Toll free : 1-877-722-2642

Télécopieur : 306-975-6066

Toll free télécopieur : 1-877-500-2642

Courrier électronique :

pcaton@cmhc-schl.ca

Les taux affichés pour les prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans devraient demeurer à peu près inchangés ou n'augmenter que légèrement jusqu'à la fin de 2004, puisqu'ils ont déjà suivi le mouvement à la hausse des rendements obligataires, plus tôt cette année. Ces taux se mettront à monter en 2005, gagnant de 50 à 100 points de base, et devraient se situer, respectivement, dans les fourchettes suivantes : 4,75-6,00 %, 6,00-7,00 % et 6,75-7,75 %.

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

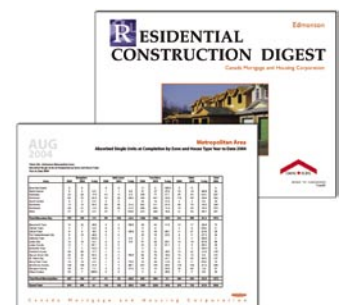
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!



Aperçu national

Le taux d'inoccupation national des appartements augmente

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

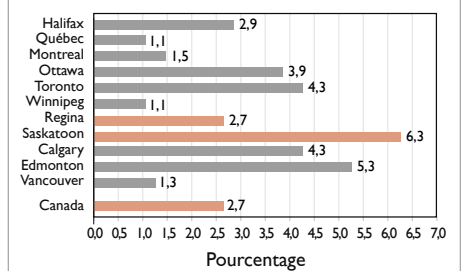
L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées.

| Taux d'inoccupation (%) des appartements par région métropolitaine de recensement (RMR) | | |
|---|------------|------------|
| RMR | 2003 | 2004 |
| Abbotsford | 2,5 | 2,8 |
| Calgary | 4,4 | 4,3 |
| Edmonton | 3,4 | 5,3 |
| Gatineau | 1,2 | 2,1 |
| Halifax | 2,3 | 2,9 |
| Hamilton | 3,0 | 3,4 |
| Kingston | 1,9 | 2,4 |
| Kitchener | 3,2 | 3,5 |
| London | 2,1 | 3,7 |
| Montréal | 1,0 | 1,5 |
| Oshawa | 2,9 | 3,4 |
| Ottawa | 2,9 | 3,9 |
| Québec | 0,5 | 1,1 |
| Regina | 2,1 | 2,7 |
| Saguenay | 5,2 | 5,3 |
| Saint John | 5,2 | 5,8 |
| St. Catharines-Niagara | 2,7 | 2,6 |
| St. John's | 2,0 | 3,1 |
| Saskatoon | 4,5 | 6,3 |
| Sherbrooke | 0,7 | 0,9 |
| Greater Sudbury | 3,6 | 2,6 |
| Thunder Bay | 3,3 | 5,0 |
| Toronto | 3,8 | 4,3 |
| Trois-Rivières | 1,5 | 1,2 |
| Vancouver | 2,0 | 1,3 |
| Victoria | 1,1 | 0,6 |
| Windsor | 4,3 | 8,8 |
| Winnipeg | 1,3 | 1,1 |
| CANADA | 2,2 | 2,7 |

L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les

| Loyer moyen (\$) des appartements de deux chambres par région métropolitaine de recensement (RMR) | | |
|---|------------|------------|
| RMR | 2003 | 2004 |
| Abbotsford | 672 | 684 |
| Calgary | 804 | 806 |
| Edmonton | 722 | 730 |
| Gatineau | 639 | 663 |
| Halifax | 720 | 747 |
| Hamilton | 778 | 789 |
| Kingston | 768 | 785 |
| Kitchener | 754 | 765 |
| London | 736 | 758 |
| Montréal | 575 | 594 |
| Oshawa | 845 | 852 |
| Ottawa | 932 | 940 |
| Québec | 567 | 596 |
| Regina | 589 | 602 |
| Saguenay | 457 | 459 |
| Saint John | 504 | 520 |
| St. Catharines-Niagara | 704 | 722 |
| St. John's | 607 | 618 |
| Saskatoon | 576 | 580 |
| Sherbrooke | 471 | 495 |
| Greater Sudbury | 651 | 655 |
| Thunder Bay | 672 | 679 |
| Toronto | 1 040 | 1 052 |
| Trois-Rivières | 436 | 457 |
| Vancouver | 965 | 984 |
| Victoria | 789 | 799 |
| Windsor | 776 | 776 |
| Winnipeg | 645 | 664 |
| CANADA | 728 | 745 |

Graphique 3
Taux d'inoccupation dans les grandes RMR du Canada en 2004



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, 2004

offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages ont besoin d'un logement plus abordable ou doivent obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 principaux centres du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Sherbrooke et Québec (5,1 %), ainsi qu'à Trois-Rivières (4,8 %). Des gains d'au moins 3 % ont été relevés à Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (N.-B.) et London. C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052, 984 et 940 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (457 et 459 \$).

Une nouvelle mesure, appelée « taux de disponibilité », a été introduite cette année à titre d'essai pour les 28 principaux centres du Canada. En octobre 2004, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans ces régions s'élevait à 3,9 %.

Tableau 1
Taux d'occupation (%) des appartements
 Selon la zone et le nombre de chambres – RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|----------------------|---------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| Centre-ville | 3,8 | 3,2 | 4,2 | 3,9 | 4,0 | 3,5 | 3,1 | 2,3 | ** | 0,0 |
| Sud-ouest | 0,2 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 0,2 | 0,8 | 0,2 | 0,7 | ** | ** |
| Est | 1,5 | 4,3 | ** | ** | 1,6 | 2,4 | 1,7 | 4,8 | 0 | ** |
| Centre-nord | 3,1 | 4,4 | 1,1 | 9,0 | 3,8 | 6,6 | 2,8 | 2,9 | ** | ** |
| Nord-ouest | 0,4 | 1,4 | A.L.U. | A.L.U. | 0,3 | 1,4 | 0,4 | 1,4 | ** | ** |
| Ville de Regina | 2,1 | 2,8 | 3,1 | 3,7 | 2,4 | 3,1 | 1,7 | 2,2 | 0,7 | 3,9 |
| Périphérie | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. |
| RMR de Regina | 2,1 | 2,7 | 3,1 | 3,7 | 2,4 | 3,1 | 1,7 | 2,2 | 0,7 | 3,9 |

Tableau 2
Loyers moyens (\$) des appartements
 Selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|----------------------|---------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| Centre-ville | 479 | 500 | 328 | 344 | 456 | 475 | 624 | 634 | ** | 746 |
| Sud-ouest | 568 | 578 | 401 | 400 | 530 | 540 | 621 | 636 | ** | ** |
| Est | 554 | 567 | ** | ** | 483 | 476 | 565 | 577 | 694 | ** |
| Centre-nord | 517 | 526 | 365 | 371 | 476 | 485 | 545 | 557 | ** | ** |
| Nord-ouest | 596 | 606 | A.L.U. | A.L.U. | 552 | 565 | 620 | 628 | ** | ** |
| Ville de Regina | 531 | 543 | 349 | 361 | 490 | 503 | 589 | 602 | 689 | 711 |
| Périphérie | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. |
| RMR de Regina | 530 | 543 | 349 | 361 | 490 | 503 | 589 | 602 | 689 | 711 |

Tableau 3
Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)
 RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|----------------------|---------------------|---------------|-----------|------------|-------------|--------------|---------------|--------------|---------------------|------------|
| | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total |
| Centre-ville | 105 | 3 237 | 18 | 451 | 68 | 1 924 | 19 | 825 | 0 | 37 |
| Sud-ouest | 26 | 3 504 | 2 | 187 | 13 | 1 658 | 12 | 1 628 | ** | ** |
| Est | 46 | 1 057 | ** | ** | 6 | 269 | 32 | 668 | ** | ** |
| Centre-nord | 129 | 2 917 | 8 | 92 | 69 | 1 051 | 49 | 1 724 | ** | ** |
| Nord-ouest | 11 | 781 | A.L.U. | A.L.U. | 4 | 284 | 7 | 491 | ** | ** |
| Ville de Regina | 317 | 11 520 | 28 | 741 | 161 | 5 198 | 119 | 5 346 | 9 | 234 |
| Périphérie | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. |
| RMR de Regina | 317 | 11 520 | 28 | 741 | 161 | 5 198 | 119 | 5 346 | 9 | 234 |

A.L.U. - aucun logement dans l'univers

A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 4
Nombre de maisons en rangée inoccupées et univers des maisons en rangée
RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|----------------------|---------------------|--------------|-----------|-----------|-------------|-----------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total |
| Centre-ville | 14 | 342 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 8 | 173 |
| Sud-ouest | 0 | 136 | A.L.U. | A.L.U. | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | 0 | 132 |
| Est | 13 | 478 | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | 2 | 100 | 11 | 350 |
| Centre-nord | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | ** | ** |
| Nord-ouest | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Ville de Regina | 31 | 1 094 | ** | ** | ** | ** | 8 | 304 | 23 | 751 |
| Périphérie | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. |
| RMR de Regina | 31 | 1 102 | ** | ** | 0 | 40 | 8 | 310 | 23 | 751 |

Tableau 5
Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée selon la zone et
RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|----------------------|---------------------|------------|-----------|-----------|-------------|----------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| Centre-ville | 0 | 4,1 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 0 | 4,6 |
| Sud-ouest | 0 | 0 | A.L.U. | A.L.U. | ** | A.L.U. | ** | ** | 0 | 0 |
| Est | 0,7 | 2,7 | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | 0,9 | 2,0 | 0,7 | 3,1 |
| Centre-nord | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | ** | ** |
| Nord-ouest | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Ville de Regina | 0,3 | 2,8 | ** | ** | 0 | ** | 0,3 | 2,6 | 0,3 | 3,1 |
| Périphérie | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. |
| RMR de Regina | 0,3 | 2,8 | ** | ** | 0 | 0 | 0,3 | 2,6 | 0,3 | 3,1 |

Tableau 6
Loyers moyens (\$) des maisons en rangée
Selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|----------------------|---------------------|------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| Centre-ville | ** | ** | A.L.E. | A.L.E. | ** | A.L.E. | ** | ** | ** | 751 |
| Sud-ouest | 698 | 714 | A.L.U. | A.L.U. | ** | A.L.U. | ** | ** | 738 | 717 |
| Est | 665 | 664 | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | 618 | 632 | 703 | 690 |
| Centre-nord | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | ** | ** |
| Nord-ouest | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Ville de Regina | 681 | 689 | A.L.E. | A.L.E. | ** | ** | 640 | 655 | 718 | 712 |
| Périphérie | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | ** | ** | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. |
| RMR de Regina | 679 | 688 | A.L.E. | A.L.E. | ** | ** | 637 | 652 | 718 | 712 |

A.L.U. - aucun logement dans l'univers

A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 7
Taux d'inoccupation (%) des appartements
 Selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres - RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|---------------------------|---------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| Année non fournie | ** | ** | A.L.E. | ** | ** | ** | ** | ** | A.L.E. | ** |
| Avant 1940 | 5,3 | 3,1 | 6,6 | 4,2 | 5,6 | 3,6 | ** | 0,7 | ** | 0,0 |
| De 1940 à 1959 | 2,7 | 3,2 | ** | ** | 2,3 | 2,9 | 3,8 | 3,3 | ** | ** |
| De 1960 à 1974 | 1,8 | 2,1 | 1,5 | 2,3 | 2,3 | 2,8 | 1,4 | 1,3 | ** | 0,0 |
| De 1975 à 1984 | 1,6 | 3,4 | ** | 15,9 | 1,5 | 3,5 | 1,7 | 3,2 | 1,6 | ** |
| De 1985 à 1994 | ** | 4,7 | A.L.E. | ** | ** | ** | ** | 2,0 | ** | ** |
| 1995 et années suivantes | ** | A.L.E. | A.L.U. | A.L.E. | A.L.U. | A.L.E. | ** | A.L.E. | A.L.U. | A.L.E. |
| Tous les logements | 2,1 | 2,7 | 3,1 | 3,7 | 2,4 | 3,1 | 1,7 | 2,2 | 0,7 | 3,9 |

Tableau 8
Loyers moyens (\$) des appartements
 Selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres – RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|---------------------------|---------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| Année non fournie | ** | ** | A.L.E. | ** | ** | ** | ** | ** | A.L.E. | ** |
| Avant 1940 | 377 | 413 | 283 | 296 | 387 | 411 | ** | 540 | ** | 655 |
| De 1940 à 1959 | 451 | 454 | ** | ** | 421 | 428 | 500 | 496 | ** | ** |
| De 1960 à 1974 | 519 | 531 | 386 | 393 | 481 | 496 | 571 | 588 | ** | 690 |
| De 1975 à 1984 | 605 | 619 | ** | 360 | 564 | 573 | 632 | 648 | 693 | ** |
| De 1985 à 1994 | ** | 550 | A.L.E. | ** | ** | ** | ** | 548 | ** | ** |
| 1995 et années suivantes | ** | A.L.E. | A.L.U. | A.L.E. | A.L.U. | A.L.E. | ** | A.L.E. | A.L.U. | A.L.E. |
| Tous les logements | 530 | 543 | 349 | 361 | 490 | 503 | 589 | 602 | 689 | 711 |

Tableau 9
Taux d'inoccupation (%) des appartements
 Selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|----------------------|---------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| De 3 à 5 logements | 4,4 | 4,8 | ** | ** | 4,9 | 7,5 | 4,8 | 3,7 | ** | 6,6 |
| De 6 à 19 logements | 2,2 | 3,5 | 2,4 | 4,6 | 2,5 | 4,0 | 2,1 | 3 | 1,3 | ** |
| De 20 à 49 logements | 2,3 | 2,0 | 3,6 | 3,3 | 3,0 | 2,5 | 1,1 | 1,3 | ** | 0 |
| De 50 à 99 logements | 1,1 | 1,7 | 3,1 | 2,5 | 1,4 | 2,0 | 0,6 | 0,9 | ** | 5,6 |
| 100 logements et + | 0,6 | 1,4 | ** | ** | 0,7 | 0,9 | 0,6 | 1,5 | ** | ** |
| TOTAL | 2,1 | 2,7 | 3,1 | 3,7 | 2,4 | 3,1 | 1,7 | 2,2 | 0,7 | 3,9 |

A.L.U. - aucun logement dans l'univers

A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 10
Taux de disponibilité et taux d'occupation des appartements
 Selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Regina

| Secteur | Tous log. confondus | | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres et + | |
|----------------------|---------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | Disp. | Vacants | Disp. | Vacants | Disp. | Vacants | Disp. | Vacants | Disp. | Vacants |
| Centre-ville | 4,8 | 3,2 | 4,8 | 3,9 | 5,3 | 3,5 | 3,8 | 2,3 | 0,0 | 0,0 |
| Sud-ouest | 2,1 | 0,7 | 3,0 | 0,9 | 2,0 | 0,8 | 2,3 | 0,7 | ** | ** |
| Est | 6,4 | 4,3 | ** | ** | 4,6 | 2,4 | 7,0 | 4,8 | ** | ** |
| Centre-nord | 5,9 | 4,4 | 11,8 | 9,0 | 8,0 | 6,6 | 4,3 | 2,9 | ** | ** |
| Nord-ouest | 4,4 | 1,4 | A.L.U. | A.L.U. | 4,9 | 1,4 | 4,1 | 1,4 | ** | ** |
| Ville de Regina | 4,4 | 2,8 | 5,3 | 3,7 | 4,7 | 3,1 | 3,9 | 2,2 | 4,3 | 3,9 |
| Périphérie | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | A.L.U. | A.L.U. | A.L.U. |
| RMR de Regina | 4,4 | 2,7 | 5,3 | 3,7 | 4,7 | 3,1 | 3,9 | 2,2 | 4,3 | 3,9 |

A.L.U. - aucun logement dans l'univers A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon ** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

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. 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.



TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**

© 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 cet ouvrage, 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.