

R

APPORT SUR LES

SAINT JOHN

LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Baisse du taux d'inoccupation

Demande de logements locatifs en hausse

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John, le taux d'inoccupation dans les immeubles d'initiative privée comptant trois logements ou plus, après avoir augmenté pendant trois années consécutives, a régressé cette année. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne 2003 dans la région de Saint John, 449 logements étaient vacants, comparativement à 615 un an plus tôt. Le taux d'inoccupation est donc passé de 6,3 %, en octobre 2002, à 5,2 %, en octobre dernier. Malgré la baisse de 1,1 point de pourcentage accusée en octobre 2003, la RMR de Saint John a toujours le taux d'inoccupation le plus élevé des grands centres urbains du Canada, avec la région de Saguenay au Québec.

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 RMR du Canada est monté à 2,2 % en octobre 2003; il s'établissait à 1,7 % à

pareil mois un an plus tôt. Des hausses ont été enregistrées dans 21 des 28 RMR. Les taux les plus hauts, exception faite de Saint John et de Saguenay, ont été observés à Saskatoon et à Calgary.

À Saint John, le taux d'inoccupation a reculé dans toutes les catégories de logements, sauf celle des appartements de trois chambres ou plus. Il a également diminué dans toutes les zones, à l'exception du secteur ouest de Saint John (zone 2), qui est la zone d'enquête comptant le moins de logements locatifs. Dans ce secteur, le taux d'inoccupation a bondi, passant de 4,4 %, en octobre 2002, à un sommet de 7,3 %, au mois correspondant cette année. À Saint John sud, zone englobant le plus de logements locatifs, on a dénombré 151 logements vacants, ou plus de 30 % de l'ensemble des logements vacants de la RMR.

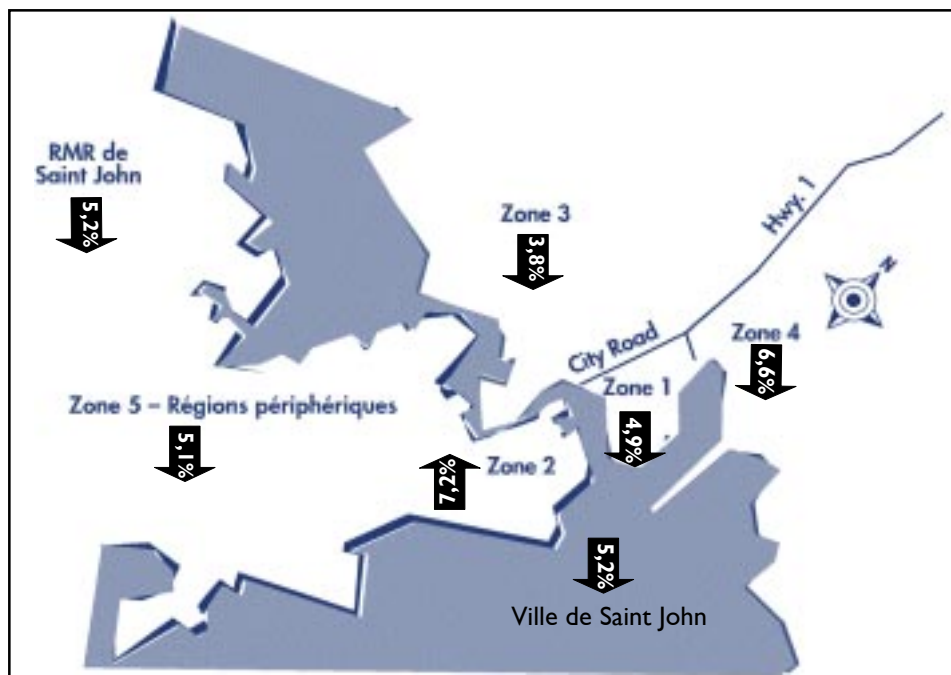
VOLUME 5 NUMÉRO 1

OCTOBRE 2003

SOMMAIRE

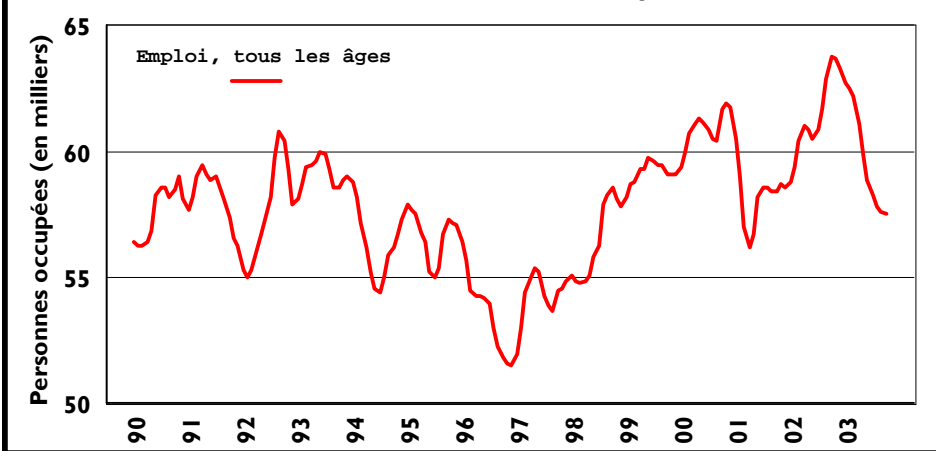
Tableaux statistiques

- 5** Taux d'inoccupation des appartements
- 5** Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)
- 6** Loyers moyens des appartements
- 6** Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres
- 6** Loyers moyens des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres
- 7** Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et selon le nombre de chambres
- 7** Loyers moyens des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et selon le nombre de chambres
- 7** Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements selon l'année d'achèvement
- 8** Taux d'inoccupation des appartements selon la fourchette de loyers
- 8** Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements chauffés et non chauffés



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

RMR de Saint John : Chute de l'emploi en 2003



Recul du taux d'inoccupation malgré une dégradation de la situation de l'emploi

À la fin des années 1990, d'importants chantiers, notamment la remise à neuf de la raffinerie Irving et la construction du gazoduc, ont alimenté la croissance de l'emploi. Comme la plupart des personnes ayant travaillé à ces chantiers n'étaient pas des résidents permanents et provenaient de l'extérieur de la région, les niveaux d'immigration relativement élevés ont stimulé la demande de logements locatifs. Par conséquent, le taux d'inoccupation est passé d'un sommet de 9,1 %, en octobre 1996, à un creux de 3,4 %, en octobre 2000. Il a toutefois commencé à remonter à mesure que les chantiers touchaient à leur fin et que les travailleurs quittaient la région. En somme, une analyse rétrospective révèle l'existence d'une corrélation négative entre l'immigration et le taux d'inoccupation. Toutefois, en 2003, le nombre de logements vacants s'est replié dans la RMR de Saint John, et ce, malgré une baisse considérable de l'emploi. En fait, selon Statistique Canada, il y avait 57 500 personnes occupées à la fin d'octobre 2003, comparativement à 63 800 un an plus tôt. Au moment où a été réalisée l'Enquête, l'emploi se situait à son plus bas niveau depuis 1997. Par conséquent, le fléchissement du taux d'inoccupation dans le Grand Saint John en octobre dernier n'était pas, selon toute évidence, attribuable à la conjoncture sur le marché du travail.

Coûts de possession d'une propriété en hausse

Contrairement aux années antérieures, la forte augmentation des coûts de possession peut être considérée comme l'un des principaux facteurs à l'origine de la baisse du taux d'inoccupation.

Avant 2003, la hausse du prix des habitations était neutralisée par la diminution des taux hypothécaires. Certains locataires ont profité de taux hypothécaires intéressants et de l'offre abondante de logements dans les fourchettes de prix inférieures pour faire le saut et accéder à la propriété. Par contre, en 2003, les stocks de logements de revente se sont dégarnis dans la RMR de Saint John. En fait, à la fin de novembre 2003, les inscriptions courantes se situaient à un niveau inférieur de 12,1 % à celui enregistré un an plus tôt. De surcroît, le manque de travailleurs dans de nombreux métiers a entraîné une hausse substantielle des coûts de main-d'oeuvre. Cette pénurie, conjuguée à l'importante majoration des coûts des terrains et des matériaux, a fait monter de beaucoup le prix des habitations neuves en 2003. Selon Statistique Canada, l'Indice des prix des logements neufs a progressé de 2,7 % en glissement annuel durant la période de janvier à octobre 2003, soit la plus forte hausse depuis 1996.

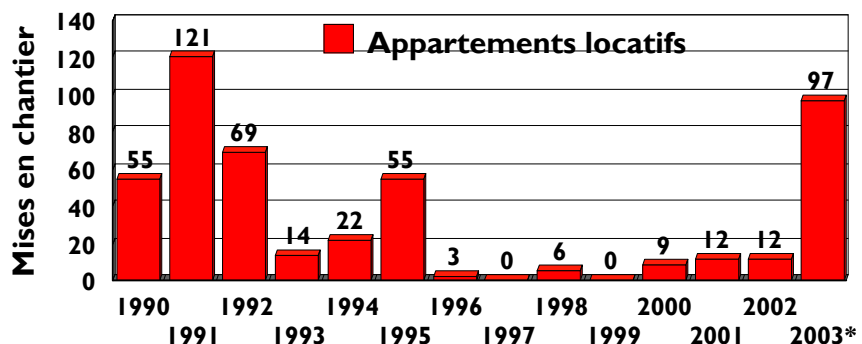
À titre de comparaison, le prix moyen d'une habitation neuve devrait atteindre 152 000 \$ à Moncton en 2003. Même si le

prix moyen des logements neufs est près de 20 % supérieur à Saint John, le revenu moyen des ménages de cette agglomération, qui s'élevait à 51 460 \$ en 2001, était près de 8 % inférieur à celui enregistré à Moncton. Compte tenu de la hausse du prix des habitations, certains ménages ne peuvent plus devenir propriétaires et optent donc pour le marché locatif. On considère que c'est là l'un des facteurs clés à l'origine de la baisse du taux d'inoccupation, qui s'est fixé à 5,2 % en octobre 2003.

Augmentation des mises en chantier de logements locatifs

Le taux d'inoccupation relativement élevé dans la RMR de Saint John au cours des dernières années était essentiellement attribuable aux logements anciens, qui forment une proportion importante du parc locatif. De fait, plus de 40 % des logements locatifs de Saint John ont été construits avant 1939. Ces logements affichent les plus hauts taux d'inoccupation. En revanche, il n'y a presque pas de logements inoccupés dans les immeubles achevés en 1995 ou après. Les promoteurs ont profité des bas taux d'intérêt et de la pénurie de logements neufs à louer pour mettre en chantier près de 100 unités en 2003. Grâce à ces nouveaux logements hauts de gamme, qui visent plus particulièrement les gens d'un certain âge, les ménages ont davantage d'options sur le marché locatif de Saint John. Il est possible que les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et les aînés mettent plus de temps à prendre la décision d'emménager dans un logement plus petit et exigeant moins d'entretien, mais lorsque ces ensembles seront entièrement loués, la construction d'autres ensembles locatifs devrait être entreprise.

Hausse substantielle de la construction de logements locatifs à Saint John



2003* : De janvier à octobre, RMR de Saint John

Taux d'inoccupation des appartements dans les régions du Canada

RMR	2002	2003
Abbotsford	2,0	2,5
Calgary	2,9	4,4
Saguenay	4,9	5,2
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
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
Oshawa	2,3	2,9
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saint John	6,3	5,2
St. John's	2,7	2,0
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
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
Charlottetown	2,2	3,5
CANADA	1,7	2,2

Selon la province

	2002	2003
Terre-Neuve	3,2	3,3
Île-du-Prince-Édouard	2,7	3,7
Nouvelle-Écosse	3,3	2,6
Nouveau-Brunswick	4,1	4,3
Québec	1,3	1,3
Ontario	1,7	3,5
Manitoba	1,4	1,6
Saskatchewan	3,5	4,1
Alberta	1,1	3,7
Colombie-Britannique	2,6	3,1
Yellowknife	1,0	1,7

Taux d'inoccupation inférieur à 5 % en 2004

Après avoir ralenti en 2003, l'activité économique dans la RMR de Saint John devrait reprendre en 2004, grâce à d'importants projets d'immobilisations comme la conversion de la centrale électrique de Coleson Cove et la remise à neuf de l'usine de gaz naturel liquéfié d'Irving. Ces deux chantiers à eux seuls devraient suffire à stimuler l'immigration dans la région ainsi que la demande de logements locatifs en 2004. En fait, ces travaux pourront avoir sur le marché locatif des répercussions semblables à celles qu'avait eues la remise à neuf de la raffinerie de pétrole Irving à la fin des années 1990 et en 2000. Durant cette période, le taux d'inoccupation avait régressé pendant plusieurs années consécutives pour se fixer à un creux de 3,4 % en octobre 2000.

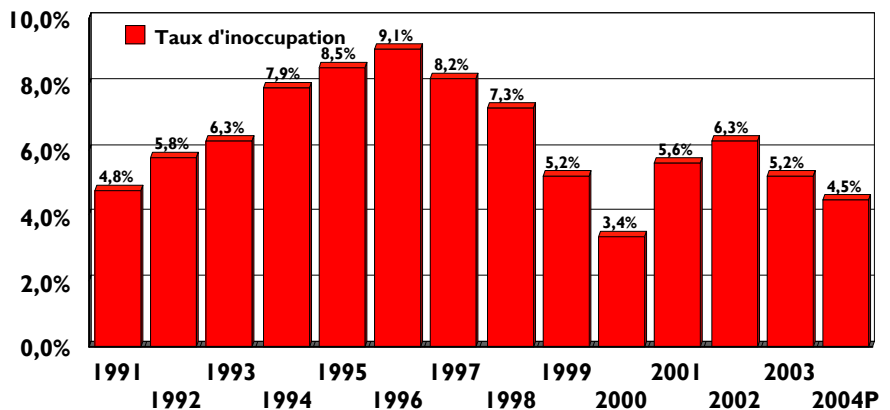
Par ailleurs, les prix des habitations neuves sont à la hausse dûe à l'augmentation des coûts de la main d'oeuvre, des terrains et des matériaux. Après s'être accru de plus de 6 % en 2003, le prix moyen d'une habitation neuve progressera d'au moins 4 % en 2004. Il est donc probable que bon nombre d'acheteurs éventuels soient forcés de se replier sur le marché de l'existant l'an prochain. Par contre, ce ne sont pas tous les acheteurs qui réussiront à trouver un

logement qui leur convient. On prévoit que le marché de la revente demeurera étroit en 2004, en raison surtout de la rareté des inscriptions. Pour certains ménages, le marché locatif restera vraisemblablement la seule option possible. Tous ces facteurs mis ensemble devraient faire régresser le taux d'inoccupation à moins de 5 % d'ici la fin de 2004.

Hausse des loyers en 2004

En 2004, les mises en chantier de logements collectifs devraient demeurer nombreuses en regard des normes historiques. En effet, davantage de constructeurs reconnaissent la nécessité de bâtir des logements locatifs à l'intention des personnes d'un certain âge. L'aménagement du front de mer et les taux d'intérêt, qui sont à leur plus bas niveau en près de 50 ans, sont deux autres facteurs clés qui portent à croire que la construction de collectifs sera de nouveau robuste en 2004. Toutefois, les ensembles hauts de gamme représenteront une très petite proportion de l'ensemble de l'univers locatif. Par conséquent, le loyer moyen devrait progresser de moins de 1 % l'an prochain, soit un pourcentage de beaucoup inférieur au taux d'inflation.

2004 : Le taux d'inoccupation continue à baisser



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL - RMR de Saint John



Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

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

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

Communiquez avec Ben Champoux, analyste pour votre région, au (506) 851-2742.

Faits saillants démographiques : marché locatif de Saint John

Voici quelques faits intéressants au sujet du marché locatif de Saint John (source : Recensement de 2001, Statistique Canada).

Population

Le plus important marché locatif de Saint John est la zone 5, soit la périphérie, où habitent un peu plus de 53 000 personnes, ou 43 % des 122 678 résidents de la RMR. Le plus petit est celui de la zone 1 – Saint John sud, où vivent 8 230 personnes. Entre 1996 et 2001, la population a régressé dans toutes les zones d'enquête, à l'exception de la zone 3 – Saint John nord, où elle est demeurée relativement stable.

Mode d'occupation : locataire ou propriétaire?

Dans la RMR de Saint John, on a dénombré 15 670 ménages locataires, ou environ 33 % des ménages, tous modes d'occupation confondus. Dans Saint John sud et Saint John nord, la majorité des ménages sont locataires, ces deux zones en comptant respectivement 84 et 58 %. La zone 5 (périphérie), avec 12 % de ménages locataires, affiche le plus faible rapport locataires-propriétaires de la RMR de Saint John.

Revenu

En 2002, le revenu médian des ménages de Saint John s'établissait à 41 596 \$. En moyenne, le revenu des ménages était de beaucoup plus bas dans Saint John sud,

tandis que les revenus signalés à Saint John ouest et en périphérie étaient supérieurs au point milieu calculé pour la RMR.

Abordabilité

À Saint John, 38 % des ménages locataires, soit près de 6 000, consacrent au moins 30 % de leur revenu au loyer.¹ Les proportions sont comprises entre 31 %, dans la zone 5 (périphérie), et presque 43 %, dans la zone 1 (Saint John sud).

¹ Sont exclus les ménages habitant dans des logements sociaux dont le rapport coûts d'habitation au revenu (RCHR) peut être inférieur à 30 %, ainsi que ceux dont le RCHR dépasse 100 %.

RÉSUMÉ DES STATISTIQUES RMR et AR de l'Atlantique	Petites AR et régions rurales	RMR de Halifax	RMR de St. John's	RMR de Saint John	AR de Moncton	AR de Fredericton	AR de Charlottetown
Population (2001)	1 373 519	359 183	172 918	122 678	117 727	81 346	58 358
Var. en %, de 1996 à 2001	-4,7%	4,7%	-0,7%	-2,4%	3,7%	3,0%	2,0%
Revenu moyen (tous les ménages)	42 939 \$	56 361 \$	54 940 \$	51 460 \$	55 483 \$	51 432 \$	52 103 \$
Revenu moyen (ménages propriétaires)	49 227 \$	70 470 \$	66 313 \$	62 503 \$	64 763 \$*	61 262 \$*	61 434 \$*
Revenu moyen (ménages locataires)	29 335 \$	33 802 \$	29 106 \$	28 836 \$	33 709 \$*	30 081 \$*	29 965 \$*
Nombre de logements (2001)	524 760	144 435	64 830	48 260	46 820	32 175	22 395
Taux de propriétaires (2001)	79,0%	61,7%	69,5%	67,4%	68,6%	71,4%	64,8%
Taux d'inoccupation des logements locatifs	s.o.	2,7%	2,7%	6,3%	2,3%	0,9%	2,3%
Loyer moyen des logements de 2 chambres	s.o.	704 \$	589 \$	492 \$	578 \$	620 \$	568 \$

Sources : Statistique Canada et SCHL

* Donnée estimative fondée sur la variation en pourcentage du revenu moyen de tous les ménages (1996-2001)

MÉTHODE D'ENQUÊTE

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

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

Définitions

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

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

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

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

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

Remerciements

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

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'occupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Sud	7,5	4,9	3,6	7,4	7,5	4,5	6,1	3,1	5,3	10,2
Zone 2 - Ouest	4,4	7,3	**	0,0	9,3	9,7	3,2	6,6	1,7	6,2
Zone 3 - Nord	5,7	3,8	**	0,9	8,7	5,1	3,7	2,9	6,6	5,6
Zone 4 - Est	7,3	6,6	**	**	9,1	8,6	6,4	6,3	6,1	4,3
Ville de Saint John (1-4)	6,4	5,2	16,3	5,9	8,2	6,0	4,8	4,2	5,3	6,5
Zone 5 - Périphérie	5,5	5,1	**	**	10,4	6,0	5,0	4,6	2,9	6,5
RMR de Saint John	6,3	5,2	15,9	6,2	8,3	6,0	4,8	4,2	5,2	6,5

** Données non publiées

Tableau 2 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Sud	151	3 091	27	358	59	1 317	34	1 111	31	305
Zone 2 - Ouest	92	1 259	0	70	36	372	41	621	15	244
Zone 3 - Nord	107	2 801	1	117	31	616	45	1 526	30	542
Zone 4 - Est	98	1 477	4	7	35	402	49	789	10	231
Ville de Saint John (1-4)	449	8 628	32	552	161	2 707	170	4 047	86	1 322
Zone 5 - Périphérie	45	884	3	14	8	135	32	704	2	31
RMR de Saint John	494	9 512	35	566	169	2 842	202	4 751	88	1 353

** Données non publiées

Description des zones

Zone 1 - Saint John sud : Secteur à l'ouest du port de Saint John et à l'est de la baie de Courtenay

Zone 2 - Saint John ouest : Tous les secteurs au nord et au sud de la Route 1 et à l'ouest du port de Saint John

Zone 3 - Saint John nord : Ville de Saint John, délimitée par la Route 1 au sud et la rivière Saint John à l'ouest

Zone 4 - Saint John est : Secteurs délimités par la Route 1 au nord et la baie de Courtenay à l'ouest

Zone 5 - Périphérie : Comprend les villes de Rothesay, Quispamsis, Grand Bay-Westfield, Saint Martins Village, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds

Tableau 3 : Loyers moyens (\$) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Sud	479	483	**	381	433	429	523	554	597	571
Zone 2 - Ouest	451	450	**	*	386	379	457	465	517	519
Zone 3 - Nord	486	492	**	356	423	435	495	510	533	522
Zone 4 - Est	476	488	**	*	426	440	494	500	**	*
Ville de Saint John (1-4)	477	482	359	375	424	425	497	513	544	538
Zone 5 - Périphérie	465	435	**	*	416	380	470	447	519	*
RMR de Saint John	475	478	359	373	424	423	492	504	543	537

** Données non publiées

Tableau 4 : Taux d'occupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	6,5	6,3	**	*	9,6	7,8	5,2	3,8	3,7	8,4
De 6 à 19 logements	6,0	4,8	**	7,9	6,8	5,0	5,0	4,6	7,3	3,2
De 20 à 49 logements	4,1	3,5	11,7	7,0	7,2	4,8	1,8	2,6	*	*
De 50 à 99 logements	9,7	5,2	19,9	5,3	9,2	5,1	6,5	5,6	8,4	*
100 logements et plus	2,3	*	2,2	*	2,4	*	2,3	*	2,4	*
Tous les logements	6,3	5,2	15,9	6,2	8,3	6,0	4,8	4,2	5,2	6,5

** Données non publiées

Tableau 5 : Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	462	461	**	*	412	402	462	490	543	515
De 6 à 19 logements	474	478	**	412	414	418	492	498	530	566
De 20 à 49 logements	452	454	348	317	424	424	472	479	*	*
De 50 à 99 logements	508	518	358	374	500	506	558	575	547	*
100 logements et plus	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Tous les logements	475	478	359	373	424	423	492	504	543	537

** Données non publiées

Tableau 6 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

Nombre d'étages dans l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Nombre d'étages non précisé	6,6	5,1	**	**	8,5	7,2	4,1	4,1	8,3	2,2
De 1 à 4 étages	6,1	5,2	19,4	6,2	8,0	5,8	4,8	4,2	4,2	7,6
De 5 à 9 étages	**	6,0	**	6,1	**	5,8	**	6,4	8,5	5,6
Tous les logements	6,3	5,2	15,9	6,2	8,3	6,0	4,8	4,2	5,2	6,5

** Données non publiées

Tableau 7 : Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

Nombre d'étages dans l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Nombre d'étages non précisé	471	446	**	**	422	415	495	467	528	521
De 1 à 4 étages	467	472	336	376	413	412	481	496	541	533
De 5 à 9 étages	**	513	**	419	**	480	**	538	548	558
Tous les logements	475	478	359	373	424	423	492	504	543	537

** Données non publiées

Tableau 8 : Taux d'inoccupation (%) et loyers moyens (\$) des appartements selon l'année d'achèvement

Taux d'inoccupation	Tous logements confondus		Loyers moyens	Tous logements confondus		Log. vacants et univers	Tous logements confondus	
	2002	2003		2002	2003		Vacants	Total
Année non fournie	5,4	6,1	Année non fournie	444	458	Année non fournie	32	529
Avant 1940	7,0	6,1	Avant 1940	466	465	Avant 1940	246	4 047
De 1940 à 1959	7,1	4,7	De 1940 à 1959	522	513	De 1940 à 1959	23	501
De 1960 à 1974	4,8	3,2	De 1960 à 1974	498	503	De 1960 à 1974	72	2 175
De 1975 à 1984	6,9	5,5	De 1975 à 1984	466	469	De 1975 à 1984	112	2 036
De 1985 à 1994	2,5	3,0	De 1985 à 1994	474	*	De 1985 à 1994	5	166
1995 ou après	0,0	*	1995 ou après	580	*	1995 ou après	4	58
Tous les log.	6,3	5,2	Tous les log.	475	478	Tous les log.	494	9 512

** Données non publiées

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus	
	2002	2003		2002	2003		2002	2003
< 300 \$	3,9	6,3	< 350 \$	9,4	7,0	< 500 \$	7,2	6,2
300-349 \$	11,1	7,5	350-399 \$	10,7	10,1	500-549 \$	4,8	3,6
350-399 \$	10,7	10,1	400-449 \$	8,0	5,9	550-599 \$	3,8	3,6
400-449 \$	8,0	5,9	450-499 \$	4,3	4,4	600-649 \$	8,6	6,5
450-499 \$	4,3	4,4	500-549 \$	4,8	3,6	650-699 \$	**	**
500 \$ et plus	4,9	3,8	550 \$ et plus	5,1	4,0	700 \$ et plus	4,5	4,1
Tous les log.	6,3	5,3	Tous les log.	6,3	5,3	Tous les log.	6,3	5,3

** Données non publiées

Tableau 10 : Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements chauffés et non chauffés

	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Taux d'inoccupation (%)										
RMR de Saint John	5,6	5,2	5,2	6,2	7,5	6,0	5,1	4,2	3,7	6,5
Chauffage non inclus	6,6	5,6	10,9	13,1	9,1	6,9	5,5	4,1	5,3	6,3
Chauffage inclus	4,8	4,9	3,4	3,8	6,4	5,3	4,8	4,4	2,4	6,6
Loyers moyens (\$)										
RMR de Saint John	461	478	344	373	406	423	483	504	522	537
Chauffage non inclus	420	441	321	373	367	399	431	455	478	488
Chauffage inclus	491	502	350	373	431	438	528	540	559	568

** Données non publiées

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Saint John. Il est vendu 40 \$, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquez avec Cynthia Way du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NBRF1.

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

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne

d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

