

# RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.cmhc.ca

## Saskatoon : le taux d'inoccupation moyen augmente tandis que les loyers se stabilisent

Le taux d'inoccupation moyen atteint un sommet inégalé en treize ans

L'émigration et l'accèsion à la propriété par des ménages locataires continuent à soutenir la hausse de l'inoccupation des propriétés résidentielles locatives à Saskatoon. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée tous les ans par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen observé dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location s'est accru de près de deux points de pourcentage pour s'élever à 6,3 %; il s'établissait à 4,5 % en 2003. Il s'agit de la cinquième hausse

annuelle consécutive du taux d'inoccupation moyen; celui-ci a ainsi atteint son plus haut niveau depuis 1991, année où il s'était fixé à 6,1 %.

En 2005, la migration et les taux d'intérêt seront plus favorables aux marchés locatifs. Toutefois, des pressions à la hausse continueront de s'exercer sur le taux d'inoccupation, puisque des investisseurs auraient acheté des maisons en rangée neuves dans le but de les offrir en location; ces logements pourraient alors intéresser des locataires résidant dans des immeubles sans ascenseur.

### SASKATOON 2004

#### Sommaire :

#### ANALYSE

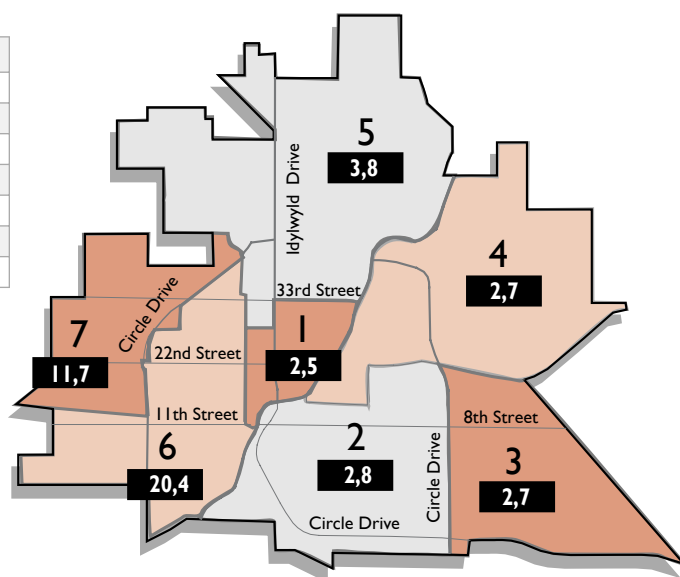
- 1 Le taux d'inoccupation moyen atteint un sommet inégalé en treize ans
- 1 Carte des zones d'enquête
- 3 Perspectives du marché locatif  
Le taux d'inoccupation moyen diminuera pour s'établir à 4,5 % en 2005
- 3 Survol de l'économie  
Des gains sont prévus du côté de l'emploi
- 4 Aperçu national
- 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	2,5
Zone 2	2,8
Zone 3	2,7
Zone 4	2,7
Zone 5	3,8
Zone 6	20,4
Zone 7	11,7



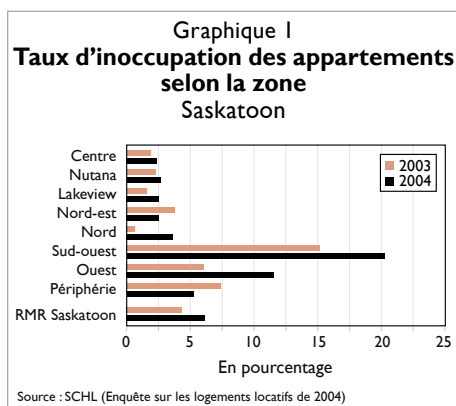
## Le taux d'inoccupation le plus élevé est enregistré dans le sud-ouest de Saskatoon

Le taux d'inoccupation moyen variait grandement d'un secteur à l'autre de la ville. Tout comme en 2003, le taux d'inoccupation moyen des appartements le plus élevé en ville est celui de la zone d'enquête sud-ouest; il a augmenté de près de cinq points de pourcentage par rapport à 2003 et dépasse maintenant les 20 %. Cette zone représente 13 % du parc locatif visé par l'Enquête, mais compte 42 % des logements vacants.

Selon les données du Recensement de 2001 de Statistique Canada, les quartiers du sud-ouest de Saskatoon comptent une forte proportion de jeunes. Or, ceux-ci sont généralement très mobiles, et une grande mobilité entraîne habituellement une hausse des taux d'inoccupation des appartements. De surcroît, selon des propriétaires-bailleurs, c'est dans les quartiers de cette zone que le revenu des ménages est le plus faible dans la ville, ce qui limite la capacité des d'exiger des hausses de loyer suffisantes pour couvrir les frais d'entretien élevés, d'où une détérioration du parc locatif. Ceci rend ces ensembles moins attrayant pour les locataires, ce qui entraîne des taux d'inoccupation moyen plus élevés.

## Le taux d'inoccupation dans la zone nord-est de Saskatoon s'améliore

Comme on s'y attendait, le taux d'inoccupation dans la zone nord-est, qui était monté en 2003 par suite de l'ajout au parc locatif de logements neufs, est presque retourné cette année aux niveaux enregistrés antérieurement. Le taux d'inoccupation moyen dans ces quartiers, situés à proximité de l'Université de la Saskatchewan et de l'hôpital Royal University, est passé de 3,9 %, en octobre 2003, à 2,7 %, un an plus tard.



Les taux d'inoccupation moyens les plus bas ont été enregistrés au centre-ville de Saskatoon, à Nutana, à Lakeview et dans la zone nord-est. Dans ces zones, les taux étaient inférieurs à 3 %. Ce niveau est considéré par les intervenants du secteur comme indicatif d'un marché équilibré, c'est-à-dire un marché qui ne favorise ni les locataires ni les propriétaires-bailleurs. Toutefois, selon les résultats de l'Enquête, le taux d'inoccupation moyen a progressé dans tous ces secteurs, à l'exception de la zone nord-est de Saskatoon.

Dans la zone nord de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen a considérablement augmenté. Il est passé de 0,8 %, en 2003, à 3,8 %, en 2004. Cette hausse est essentiellement attribuable aux locataires à revenu élevé de ces quartiers qui ont accédé à la propriété.

L'Enquête sur la disponibilité des logements laisse prévoir une hausse du taux de rotation

En 2004, la SCHL a mené, pour la première fois, l'Enquête sur la disponibilité des logements. 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. De par sa définition, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

à Saskatoon, le taux de disponibilité des appartements était de 8,5 % en 2004 - presque trois points de pourcentage plus élevé que le taux d'inoccupation. Dans les quartiers du sud-ouest de Saskatoon, la zone avec le taux d'inoccupation le plus élevé dans la RMR, le taux de disponibilité s'établit à 22,5 %, près de deux points de pourcentage plus élevé que le taux d'inoccupation.

## Diffusion de données sur la disponibilité des logements locatifs

Cette année, pour la première fois, l'Enquête sur les logements locatifs a recueilli des données concernant la disponibilité des logements sur le marché locatif. Les propriétaires-bailleurs devaient répondre 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 dit d'un logement qu'il est « disponible » si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel.) À Saskatoon, les données indiquent que le taux de disponibilité réel se situe à 8,5 %, soit près de trois points de pourcentage de plus que le taux d'inoccupation. Dans les quartiers du sud-

ouest de Saskatoon, le taux de disponibilité s'établit à 22,5 %.

## Une légère hausse des loyers est observée à Saskatoon

Le loyer moyen, toutes catégories de logement confondues, s'est accru de 0,4 %, ou de 2 \$ par mois. Si l'on tient compte de l'inflation, les propriétaires-bailleurs de Saskatoon ont essuyé une légère baisse du loyer moyen. Les loyers des logements de une chambre et de deux chambres ont progressé de moins de 1 %. Une aussi faible augmentation n'a pas été signalée depuis 1993 dans le cas des appartements de une chambre et depuis 1994 dans celui des deux chambres. Saskatoon occupe le cinquième rang parmi l'ensemble des RMR du pays pour ce qui est des loyers des logements de deux chambres les plus bas, et le premier rang dans l'Ouest canadien. Le loyer mensuel moyen des appartements de une chambre s'est établi à 472 \$ en 2004, ce qui représente une hausse de seulement 3 \$ en regard de celui enregistré en 2003, tandis que celui des appartements de deux chambres s'est fixé à 580 \$, soit 4 \$ de plus que l'année dernière. En raison de la montée des taux d'inoccupation, les propriétaires-bailleurs pouvaient difficilement exiger des hausses de loyer suffisantes pour compenser la progression des coûts d'exploitation et d'entretien.

C'est dans la zone nord-est de Saskatoon que le loyer moyen global le plus élevé – 578 \$ – a été signalé. Dans cette zone, la demande provenant des étudiants et l'offre de logements de construction récente permettent de réclamer des loyers plus hauts. Le deuxième loyer mensuel moyen en importance (572 \$) a été enregistré à Lakeview. Ce secteur compte lui aussi une forte population étudiante en raison de la proximité de l'Université de la Saskatchewan, ce qui alimente la demande. L'accès facile à l'hôpital Royal University – un important employeur – joue également un rôle.

## C'est dans les quartiers sud-ouest que le loyer est le plus bas

Le loyer mensuel moyen le plus bas, toutes catégories de logements confondues, a été enregistré dans la zone sud-ouest de Saskatoon. Il a baissé de 2 \$ en 2004 pour s'établir à 437 \$. Une forte proportion (68 %) des logements locatifs de Riversdale, de King George, de Pleasant Hill, de Meadow Green et d'autres quartiers de la zone ont été construits entre 1970 et 1979. Les coûts associés à

l'exploitation et à l'entretien d'immeubles de cet âge peuvent être relativement élevés, mais le revenu des ménages de cette zone est faible. Par conséquent, il est difficile pour les propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers suffisants pour maintenir les logements en bon état, vu les coûts croissants d'exploitation et d'entretien. La détérioration des propriétés qui en découle nourrit le cycle de montée des taux d'inoccupation et de baisse des revenus bruts.

Les questions supplémentaires posées aux propriétaires et aux gestionnaires d'immeubles de Saskatoon ont permis d'apprendre que, dans 13,4 % des immeubles visés par l'Enquête, on utilise une certaine forme de stimulant pour attirer de 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 ouest et sud-ouest, où on l'applique dans plus de 20 % des immeubles locatifs.

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.gc.ca

## Perspectives du marché locatif

**Le taux d'inoccupation moyen diminuera pour s'établir à 4,5 % en 2005**

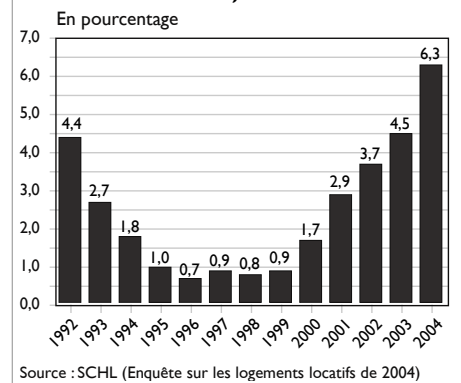
Sous l'effet conjugué d'une hausse de l'immigration, d'une majoration des taux d'intérêt et de prix limitant l'accession à la propriété, le taux d'inoccupation moyen régressera pour se fixer à 4,5 % en 2005. Deux facteurs feront en sorte que le taux d'inoccupation ne se retrouve pas au bas niveau observé en 1999 à Saskatoon (cette année-là, le taux s'était établi à 1 %, ce qui correspondait au plus faible pourcentage enregistré parmi les RMR). D'abord, la zone sud-ouest de Saskatoon compte un grand nombre d'ensembles collectifs qui sont tombés dans le cercle vicieux des hauts taux d'inoccupation et des faibles loyers. Depuis de nombreuses années, c'est dans cette zone qu'est observé le taux d'inoccupation le plus élevé de la ville. Ensuite, de petits investisseurs achètent de modestes maisons en rangée neuves afin de les donner en location à des étudiants ou de

jeunes couples. Ce phénomène a occasionné un accroissement de l'offre de logements avec entrée privée – type de logements recherché –, d'où une réduction de la demande d'appartements situés dans des immeubles sans ascenseur. Les perspectives économiques pour les secteurs clés laissent présager que la situation du revenu sera bonne. Par conséquent, en 2005, le loyer moyen devrait augmenter plus rapidement que l'inflation dans la RMR.

### L'offre abondante freinera la progression des loyers

Les gains potentiels pouvant être réalisés en 2005 au chapitre des loyers seront limités par l'offre abondante sur le marché locatif et par les inscriptions d'habitations existantes de prix relativement modeste. Les coûts d'exploitation et d'entretien augmentent pour tous les types de logement locatif, mais les

Graphique 2  
Taux d'inoccupation, grandes RMR, 2004



possibilités de hausses de loyers, et l'ampleur de ces hausses, sont fonction du revenu des ménages de la zone de la ville où est situé la propriété

## Survol de l'économie

**Des gains sont prévus du côté de l'emploi**

À Saskatoon, on devrait dénombrier 2 000 emplois de plus en 2005. Les gains réalisés au chapitre du revenu en 2004 se traduiront par des dépenses de consommation accrues l'an prochain et alimenteront l'emploi dans le commerce de détail. Les perspectives d'emploi dans le secteur 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 taux hypothécaires monteront avec l'expansion de l'économie canadienne

L'économie canadienne fonctionnant presque à pleine capacité, il faudra réduire encore davantage les stimulants monétaires pour éviter d'accroître les tensions inflationnistes.

La conjoncture économique continuant de s'améliorer en 2005, la Banque devra relever à nouveau son taux de financement à un jour.

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. En 2005, ces taux devraient se situer, respectivement, dans les fourchettes suivantes : 4,75-6,00 %, 6,00-7,00 % et 6,75-7,75 %.

*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.*

# 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.

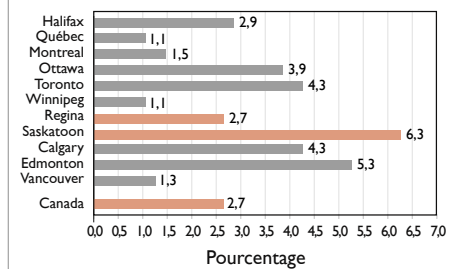
L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accès à la propriété est donc devenu à

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 offrent en location. L'accroissement des taux

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
<b>Saskatoon</b>	<b>4,5</b>	<b>6,3</b>
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
<b>CANADA</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>

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
<b>Saskatoon</b>	<b>576</b>	<b>580</b>
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
<b>CANADA</b>	<b>728</b>	<b>745</b>

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



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

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 Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Centre	2,0	2,5	9,7	4,1	1,0	2,5	1,6	2,1	**	2,2
Nutana	2,4	2,8	1,7	4,2	1,7	3,0	3,2	2,6	**	0,0
Lakeview	1,7	2,7	**	3,4	1,9	2,8	1,8	2,9	0,7	0,7
Nord-Est	3,9	2,7	**	1,3	0,2	1,9	6,0	3,0	**	8,3
Nord	0,8	3,8	0,0	0,0	0,0	2,1	1,4	5,1	0,0	0,0
Sud-Ouest	15,3	20,4	9,3	26,4	12,3	15,0	18,4	23,6	11,1	21,4
Ouest	6,2	11,7	0,0	16,7	8,0	10,3	6,2	12,6	3,3	9,5
Ville de Saskatoon 1-7	4,4	6,3	4,5	5,6	3,1	4,8	5,3	7,2	5,1	9,4
Périphérie	7,5	5,4	**	**	10,5	5,3	10,0	8,0	0,0	0,0
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>4,5</b>	<b>6,3</b>	<b>4,5</b>	<b>5,6</b>	<b>3,2</b>	<b>4,8</b>	<b>5,4</b>	<b>7,2</b>	<b>5,0</b>	<b>9,2</b>

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

Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Centre	568	566	376	374	516	515	674	672	**	706
Nutana	507	519	358	364	460	467	573	593	**	**
Lakeview	569	572	**	376	483	483	587	595	695	695
Nord-Est	580	578	**	397	481	488	636	645	**	**
Nord	542	539	427	414	484	484	581	579	636	630
Sud-Ouest	439	437	**	315	384	381	461	459	533	536
Ouest	533	529	392	396	471	469	551	545	600	595
Ville de Saskatoon 1-7	530	532	371	372	470	472	577	582	636	630
Périphérie	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>529</b>	<b>531</b>	<b>371</b>	<b>372</b>	<b>469</b>	<b>472</b>	<b>576</b>	<b>580</b>	<b>635</b>	<b>628</b>

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

Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Centre	66	2 653	10	242	34	1 345	21	1 021	1	45
Nutana	111	3 907	11	258	57	1 910	43	1 660	0	79
Lakeview	58	2 132	1	29	14	506	42	1 446	1	151
Nord-Est	36	1 339	1	76	9	475	22	740	4	48
Nord	50	1 320	0	24	11	513	39	766	0	17
Sud-Ouest	416	2 035	11	43	106	709	252	1 068	46	215
Ouest	240	2 057	5	30	55	534	156	1 241	24	252
Ville de Saskatoon 1-7	977	15 443	39	702	286	5 992	575	7 942	76	807
Périphérie	5	93	**	**	1	19	4	50	0	23
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>982</b>	<b>15 536</b>	<b>39</b>	<b>703</b>	<b>287</b>	<b>6 011</b>	<b>579</b>	<b>7 992</b>	<b>76</b>	<b>830</b>

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 univrs des maisons en rangée**  
RMR de Saskatoon

Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Centre	5	43	A.L.U.	A.L.U.	**	**	4	27	1	8
Nutana	18	340	**	**	**	**	7	171	11	161
Lakeview	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**
Nord-Est	0	70	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	0	60
Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Sud-Ouest	8	32	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	5	20
Ouest	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Ville de Saskatoon 1-7	63	838	**	**	1	27	28	301	33	508
Périphérie	6	73	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	6	64	**	**
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>69</b>	<b>911</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>1</b>	<b>27</b>	<b>34</b>	<b>365</b>	<b>33</b>	<b>517</b>

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

Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Centre	2,3	11,6	A.L.U.	A.L.U.	**	**	0,0	14,8	12,5	12,5
Nutana	1,2	5,3	**	**	**	**	1,2	4,1	1,2	6,8
Lakeview	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**
Nord-Est	0,0	0,0	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	0,0	0,0
Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Sud-Ouest	8,3	25,0	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	12,5	**	5,0	25,0
Ouest	5,0	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Ville de Saskatoon 1-7	3,0	7,5	**	**	0,0	3,7	1,7	9,3	4,1	6,5
Périphérie	5,3	8,2	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	6,1	9,4	**	**
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>3,2</b>	<b>7,6</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>0,0</b>	<b>3,7</b>	<b>2,3</b>	<b>9,3</b>	<b>4,0</b>	<b>6,4</b>

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

Area	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Centre	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	447	**
Nutana	716	716	**	**	**	**	673	674	771	773
Lakeview	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**
Nord-Est	758	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	786	**
Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Sud-Ouest	585	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	545	**	617	**
Ouest	592	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Ville de Saskatoon 1-7	654	637	**	**	443	456	614	595	695	673
Périphérie	498	528	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	516	**	**
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>644</b>	<b>628</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>443</b>	<b>456</b>	<b>596</b>	<b>582</b>	<b>693</b>	<b>671</b>

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 Saskatoon

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.U.	A.L.U.
Avant 1940	3,3	5,9	**	**	0,6	5,7	**	3,2	**	**
De 1940 à 1959	6,9	4,8	**	3,2	4,0	2,5	8,9	9,9	8,8	10,9
De 1960 à 1974	3,9	4,9	2,7	5,1	3,0	4,1	5,2	5,5	**	12,0
De 1975 à 1984	4,6	8,0	1,5	5,9	3,7	5,9	5,1	9,0	5,3	9,3
De 1985 à 1994	2,6	3,7	0,0	0,0	1,0	2,1	3,1	4,3	3,2	3,7
1995 et années suivantes	15,3	0,0	A.L.U.	A.L.U.	4,6	0,0	17,9	0,0	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>4,5</b>	<b>6,3</b>	<b>4,5</b>	<b>5,6</b>	<b>3,2</b>	<b>4,8</b>	<b>5,4</b>	<b>7,2</b>	<b>5,0</b>	<b>9,2</b>

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

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.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Avant 1940	457	460	**	**	462	455	**	538	**	**
De 1940 à 1959	455	451	**	353	411	415	529	544	738	742
De 1960 à 1974	506	510	365	367	458	462	576	585	**	700
De 1975 à 1984	537	534	395	394	477	478	562	560	621	610
De 1985 à 1994	611	618	549	549	537	543	630	642	660	630
1995 et années suivantes	737	728	A.L.U.	A.L.U.	629	634	758	749	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>529</b>	<b>531</b>	<b>371</b>	<b>372</b>	<b>469</b>	<b>472</b>	<b>576</b>	<b>580</b>	<b>635</b>	<b>628</b>

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

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	4,6	5,4	0,0	6,7	2,2	3,5	6,5	7,3	7,5	5,7
De 6 à 19 logements	6,3	6,6	4,5	6,9	4,5	4,6	8,5	8,9	6,2	5,8
De 20 à 49 logements	4,5	8,2	7,6	6,2	3,6	6,3	4,9	9,2	4,6	9,8
De 50 à 99 logements	2,6	3,3	1,0	2,9	0,5	3,6	4,0	2,2	3,9	13,3
100 logements et +	1,0	0,6	**	**	0,6	1,0	1,3	0,4	**	**
<b>TOTAL</b>	<b>4,5</b>	<b>6,3</b>	<b>4,5</b>	<b>5,6</b>	<b>3,2</b>	<b>4,8</b>	<b>5,4</b>	<b>7,2</b>	<b>5,0</b>	<b>9,2</b>

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 Saskatoon

Area	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Disp.	Vacants	Disp.	Vacants	Disp.	Vacants	Disp.	Vacants	Disp.	Vacants
Centre	6,6	4,1	4,8	2,5	3,7	2,1	6,7	2,2	4,6	2,5
Nutana	7,4	4,2	4,5	3,0	4,8	2,6	1,3	0,0	4,8	2,8
Lakeview	6,9	3,4	4,7	2,8	5,5	2,9	4,6	0,7	5,3	2,7
Nord-Est	1,3	1,3	2,9	1,9	4,3	3,0	10,4	8,3	3,9	2,7
Nord	4,2	0,0	4,5	2,1	8,5	5,1	5,9	0,0	6,8	3,8
Sud-Ouest	33,4	26,4	16,5	15,0	26,1	23,6	22,4	21,4	22,5	20,4
Ouest	20,0	16,7	13,9	10,3	14,6	12,6	11,9	9,5	14,1	11,7
Ville de Saskatoon 1-7	8,5	5,6	6,7	4,8	9,5	7,2	11,8	9,4	8,5	6,3
Périphérie	**	**	5,3	5,3	8,0	8,0	13,0	0,0	8,6	5,4
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>8,5</b>	<b>5,6</b>	<b>6,7</b>	<b>4,8</b>	<b>9,5</b>	<b>7,2</b>	<b>11,8</b>	<b>9,2</b>	<b>8,5</b>	<b>6,3</b>

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.