

T

É L É C O P I E

R A P I D E

Québec

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

26 NOVEMBRE 2002

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

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

Le recul de l'inoccupation s'explique d'une part par une forte demande de logements. Celle-ci est demeurée soutenue grâce notamment à la vigoureuse croissance de l'emploi que connaît la région de Québec depuis quelques années et grâce à un gain appréciable de migration. D'autre part, bien qu'il y ait une certaine reprise de la construction, l'offre de logements locatifs met du temps à s'ajuster.

Le marché locatif est serré partout dans la région métropolitaine et ce, dans toutes les grandeurs de logements. Bien que les conditions du marché favorisent les propriétaires d'immeubles, la croissance du loyer moyen a été modérée. Par rapport à 2001, le loyer moyen a augmenté de 2,7 % dans les immeubles d'initiative privée.

Parmi les 26 régions métropolitaines du pays, Québec affiche maintenant le plus faible taux d'inoccupation. Elle est suivie de Gatineau (0,5 %) et de Montréal (0,7 %).

L'enquête annuelle de la SCHL sur le marché locatif a été menée au début d'octobre. Dans la RMR de Québec, elle porte sur un stock total de 75 742 appartements situés dans des immeubles locatifs d'initiative privée comprenant trois logements et plus.

Jean-François Dion (418) 649-8080
SCHL - Centre d'analyse de marché
jfdion@schl.ca

F230F -2002

Taux d'inoccupation des appartements	2001	2002
Studios	1,6	0,8
Une chambre	1,2	0,6
Deux chambres	0,5	0,2
Trois chambres et plus	0,6	0,2
Total	0,8	0,3

Loyers moyens des appartements (\$)	2001	2002
Studios	380	388
Une chambre	473	489
Deux chambres	538	550
Trois chambres et plus	632	653

Nombre de logements (2002)	Vacants	Univers
Studios	52	6 731
Une chambre	129	22 351
Deux chambres	57	36 033
Trois chambres et plus	19	10 627
Total	257	75 742



Canada

Taux d'inoccupation des appartements (en pourcentage)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
RMR de Québec

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

Loyers moyens des appartements (en dollars)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
RMR de Québec

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1- Québec Basse-Ville, Vanier	312	346	384	411	467	485	545	570
2- Québec Haute-Ville	457	442	620	646	760	759	794	801
3- Québec Des Rivières, L'Anc.-Lorette	342	334	431	439	533	542	581	602
4- Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-August.	389	401	506	509	608	615	670	689
5- Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	**	**	398	407	494	517	555	563
6- Charlesbourg, Stoneham, etc.	348	368	451	469	553	574	607	635
7- Beauport, Boischatel, Î. O., etc.	330	339	381	395	459	465	508	527
8- Charny, St-Romuald, St-Jean-Ch., etc.	**	**	401	416	506	518	664	712
9- Lévis, Pintendre, etc.	**	333	388	398	483	499	567	582
Total - Québec métropolitain	380	388	473	489	538	550	632	653

**** Échantillon trop petit pour divulguer les résultats**

ZONES

Description des zones de marché de la région métropolitaine de Québec

Zone 1: Basse-Ville de Québec, Vanier

Zone 2: Haute-Ville de Québec

Zone 3: Ancienne-Lorette, Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf

Zone 4: Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Augustin

Zone 5: Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, Lac St-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac St-Joseph, Ste-Catherine-de-la- Jacques-Cartier, Fossambault

Zone 6: Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7: Beauport, Ste-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

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

Zone 9: Lévis, Pintendre, St-Joseph de Lévy, Beaumont

MÉTHODOLOGIE

Tous les ans en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) effectue l'Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée au moyen d'un échantillon dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. Les résultats de la présente publication reflètent la situation des immeubles d'appartements sur le marché depuis au moins trois mois. La SCHL a contacté les propriétaires ou les gestionnaires d'immeubles par téléphone ou en envoyant un enquêteur les rencontrer. L'enquête s'est déroulée dans les deux premières semaines d'octobre et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

DÉFINITIONS

Logement inoccupé: un logement est considéré inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, immédiatement disponible pour location.

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

Immeuble d'appartements: tout immeuble de trois logements locatifs et plus sans entrée privée.

REMERCIEMENTS

L'Enquête s'est effectuée avec la collaboration des propriétaires et des gestionnaires. Nous les remercions sincèrement de leur contribution qui nous a permis d'obtenir rapidement des renseignements précis.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans

cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.