

T

É L É C O P I E

R A P I D E

Québec

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Légère hausse du taux d'inoccupation dans la région de Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

Selon les résultats de la dernière enquête sur les logements locatifs, rendus publics par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation affiche un premier signe de retournement depuis 1997. Après cinq années de baisse ininterrompue, le taux s'établit maintenant à 0,5 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, comparativement à 0,3 % en 2002. Cette enquête est effectuée au mois d'octobre de chaque année dans les centres urbains du Canada.

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

Encore cette année, le marché locatif est serré partout dans la RMR de Québec, et ce, pour toutes les tailles de logements. On note toutefois que les logements plus petits, soit les studios et ceux d'une chambre à coucher, affichent une disponibilité légèrement supérieure aux unités plus spacieuses. Étant donné la rareté des appartements disponibles sur le marché, la progression des loyers a atteint 3,4 %, soit un taux supérieur à l'inflation observée durant la période visée (3 %).

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

Service à la clientèle | 866 855-5711
SCHL - Centre d'analyse de marché
cam_qc@schl.ca

Taux d'inoccupation des appartements	2002	2003
Studios	0,8	1,0
Une chambre	0,6	0,8
Deux chambres	0,2	0,3
Trois chambres et plus	0,2	0,3
Total	0,3	0,5

Loyers moyens des appartements (\$)	2002	2003
Studios	388	405
Une chambre	489	506
Deux chambres	550	567
Trois chambres et plus	653	671

Nombre de logements (2003)	Vacants	Univers
Studios	66	6 341
Une chambre	182	22 170
Deux chambres	121	36 891
Trois chambres et plus	29	10 643
Total	399	76 045



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

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

** 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.

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

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