



APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

GATINEAU

OCTOBRE 2005

La détente du marché locatif se poursuit à Gatineau

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée par la SCHL en octobre, le marché locatif de Gatineau a poursuivi sa détente en 2005. Le taux d'inoccupation y est de 3,1 % comparativement à 2,1 %, en octobre 2004 et 1,2 % en 2003. Plusieurs facteurs expliquent cette remontée, notamment l'accession à la propriété de nombreux ménages-locataires. Cette hausse du nombre de logements vacants en 2005 a manifestement réduit la marge de manoeuvre des propriétaires en ce qui a trait aux augmentations de prix car, selon l'enquête, les loyers sont demeurés stables. Du côté de l'offre, la hausse du taux d'inoccupation et des coûts de construction enregistrée l'an dernier a incité les constructeurs à la prudence.



SOMMAIRE

Analyse

- 1 La détente du marché locatif se poursuit à Gatineau
- 2 Des loyers stables
- 3 Les appartements de luxe trouvent difficilement preneur
- 3 Les effets de l'accession à la propriété se font ressentir
- 4 Prévisions
- 4 Taux de disponibilité
- 5 Le taux d'inoccupation national des appartement se stabilise

6-7 Délimitation des zones

8-10 TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inocc., appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de dispon., appart.
- 1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
- 1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer

II Méthodologie

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

province, le taux d'inoccupation s'élève à 2 % en 2005. De l'autre côté de la rivière, à Ottawa, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué quelque peu : il est passé de 3,9 %, en 2004, à 3,3 %, cette année.

Des loyers stables

L'augmentation des logements vacants est notable dans l'ensemble de la région, surtout dans les secteurs centraux. Comme en 2004, c'est à Hull que le taux d'inoccupation est le plus élevé (3,4 %) alors que les marchés d'Aylmer (3,1 %) et de Gatineau (3 %) affichent des taux légèrement inférieurs. En périphérie, le marché demeure plus serré, et à 2 %, le taux d'inoccupation est stable par rapport à l'an dernier. Dans l'ensemble de la région, les appartements de trois chambres à coucher demeurent les plus difficiles à trouver (taux d'inoccupation de 2,4 %) pour un locataire et, à l'inverse, il serait plus facile de dénicher un appartement de deux chambres à coucher (taux d'inoccupation de 3,5 %). Les appartements plus petits, à savoir les studios et les logements d'une chambre à coucher ont un taux d'inoccupation légèrement inférieur au taux global du marché. D'ailleurs, les studios sont

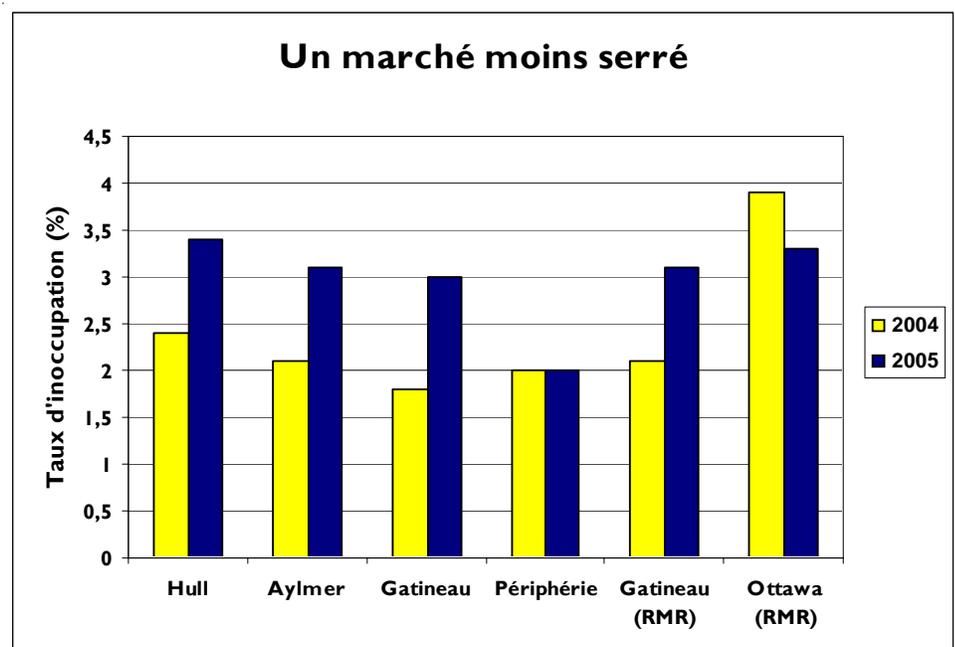
les seuls types d'appartements à avoir connu une baisse du taux d'inoccupation par rapport à 2004.

Compte tenu de la remontée générale du taux d'inoccupation ces dernières années, les propriétaires ont dû limiter leurs augmentations de prix. Après quelques années de croissance supérieure à l'inflation, les loyers moyens n'ont presque pas bougé en 2005. Même si les résultats de l'enquête semblent démontrer certaines variations, celles-ci ne sont toutefois pas toujours statistiquement significatives.

D'après l'enquête, c'est dorénavant à Aylmer et non à Hull, comme c'était le cas par le passé, qu'un appartement de deux chambres à coucher coûte le plus cher en moyenne. Le marché de Hull s'étant le plus détendu, le loyer moyen observé dans ce secteur est maintenant sensiblement le même qu'à Gatineau. En périphérie, les appartements demeurent beaucoup plus abordables, et il en coûte plus de 30 % de moins à un locataire pour s'y loger (comparativement aux autres secteurs).

Le nombre de mises en chantier de logements locatifs a ainsi baissé de façon considérable cette année. L'offre de nouveaux logements est donc faible, mais, compte tenu du départ de plusieurs accédants à la propriété, elle n'a pas empêché la poursuite de la détente.

Ailleurs en province, les marchés locatifs se sont également détendus depuis l'an dernier, mais ils affichent tous (sauf dans la RMR de Saguenay) des taux d'inoccupation inférieurs à celui de la région de Gatineau. À Montréal, le taux d'inoccupation a atteint 2 % alors que les marchés de Québec (1,4 %), de Sherbrooke (1,2 %) et de Trois-Rivières (1,5 %) demeurent plus serrés. Pour l'ensemble de la



Source: SCHL

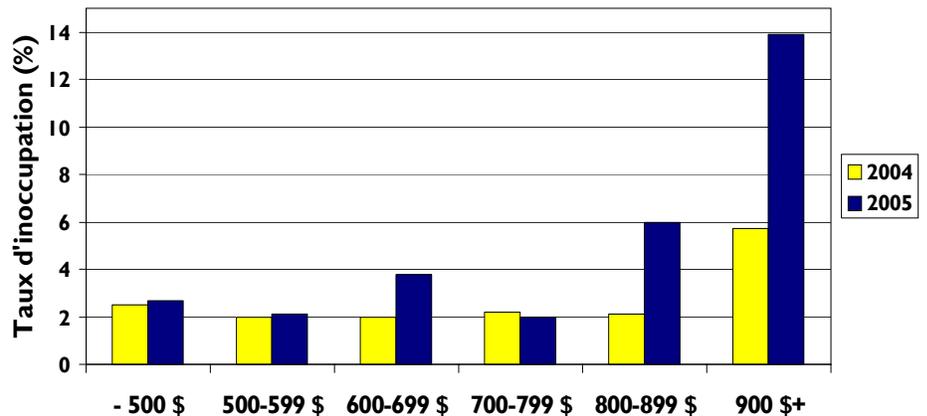
Les appartements de luxe trouvent plus difficilement preneur

Même si le taux d'inoccupation global se situe à 3 %, il existe des différences importantes entre les diverses gammes d'appartements (tableau 1.4). Les appartements dont le loyer est inférieur à 800 \$ affichent un taux d'inoccupation qui se rapproche du taux global du marché (entre 2 % et 3,8 %), mais ceux qui se louent de 800 \$ à 899 \$ (6 %) et surtout ceux de plus de 900 \$ (13,9 %) trouvent difficilement preneur. Ces appartements de luxe entrent en concurrence directe avec le marché de la propriété, notamment celui de la copropriété, qui a connu un essor considérable au cours des dernières années. Bref, dans un contexte où les taux hypothécaires sont bas, plusieurs locataires qui pouvaient payer plus de 800 \$ ont vraisemblablement préféré devenir propriétaires.

C'est dans les immeubles les plus récents (construits après l'an 2000) que l'on exige souvent les loyers les plus forts et, tel qu'expliqué plus haut, que le taux d'inoccupation est le plus élevé (5,1 %). Pour la plupart, ces immeubles sont situés en plein cœur des secteurs de Hull et de Gatineau, donc près des services. Par ailleurs, ils offrent des unités plus spacieuses, bref une gamme nettement supérieure à la moyenne. Par contre, les immeubles construits entre 1975 et 1999 affichent des taux inférieurs à la moyenne du marché.

Pour ce qui est de la taille des immeubles, ceux de plus de 100 unités ont le taux d'inoccupation le plus faible (2,4 %), tandis que ceux de 50 à 99 unités affichent le taux le plus élevé. Il ressort de ces résultats que les logements qui ont la cote auprès du public sont ceux de trois chambres, dans un plex ou dans un immeuble de plus de 100 unités. Pour un tel logement, le consommateur est prêt

Plus de logements libres dans le haut de gamme



Source: SCHL

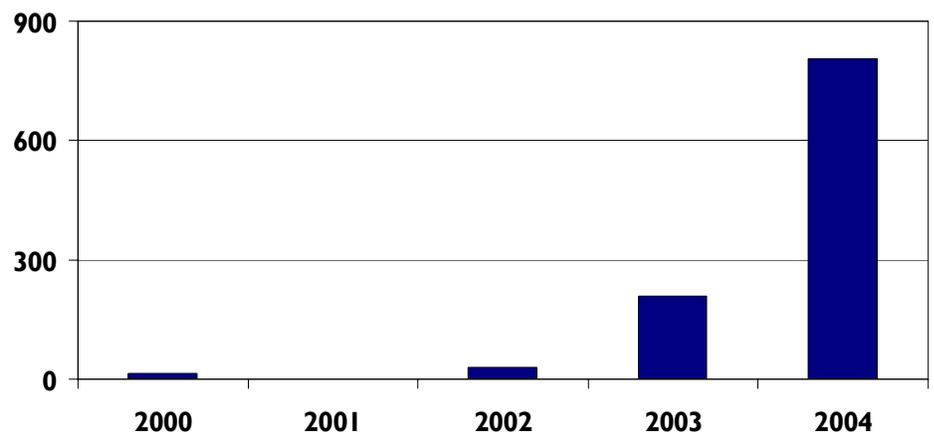
à payer en moyenne entre 700 \$ et 800 \$. Précisons toutefois que ces appartements sont certes prisés, mais peu nombreux, car ils ne représentent que 12 % de l'univers total, alors que les logements de deux chambres accaparent 55 % du marché.

Les effets de l'accession à la propriété se font ressentir

Le changement de statut de nombreux ménages-locataires a fortement

contribué à la remontée du taux d'inoccupation. En effet, plusieurs locataires ont profité des taux hypothécaires très bas pour faire l'acquisition de leur première habitation. Solution de rechange à l'appartement en location, la copropriété a connu un essor considérable avec un nombre important de mises en chantier en 2004. De plus, un autre facteur déterminant de la demande de logements locatifs – l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans – a plafonné depuis la deuxième moitié de 2004. Ces quelques facteurs

Mises en chantier de copropriétés



Source: SCHL

ont, dans une certaine mesure, freiné la demande d'appartements.

Au cours des dernières années, cette demande a toutefois été soutenue par la migration. Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la région de Gatineau a attiré près de 4 000 personnes en 2003-2004 (solde migratoire). Bien que les données sur la migration ne soient pas encore disponibles pour 2004-2005, il se pourrait que la remontée du taux d'inoccupation du côté d'Ottawa, en 2004, ait incité moins de locataires à venir chercher un logement à Gatineau et ait contribué ainsi à la hausse du taux d'inoccupation à Gatineau alors que ce taux a baissé de l'autre côté de la rivière.

Prévisions

En 2006, le taux d'inoccupation se stabilisera dans la région de Gatineau, et la croissance des loyers avoisinera l'inflation. La remontée prévue des taux hypothécaires, combinée à la

hausse importante du prix des propriétés neuves et existantes depuis quelques années, incitera certains locataires à retarder l'achat d'une propriété. De plus, le nombre peu élevé de logements locatifs mis en chantier en 2005 limitera la croissance de l'offre sur le marché. Le taux d'inoccupation devrait donc avoir terminé sa remontée et il devrait s'établir de nouveau à 3 %, en 2006. La demande de logements locatifs sera tout de même soutenue par la migration et, compte tenu du vieillissement de la population, par la formation accrue de ménages chez les 65 ans et plus. Il sera intéressant de voir si les personnes de 65 ans et plus préféreront la copropriété à la location. Par suite de la stabilisation du taux d'inoccupation, les loyers augmenteront à un rythme similaire à celui de l'inflation, soit environ 2,5 %. Le seul bémol à ce tableau est la formation de ménages chez les 15-34 ans qui connaîtra une légère baisse (252 contre 302). Rien d'assez important toutefois pour déstabiliser le marché.

Taux de disponibilité

Le taux de disponibilité sur le marché locatif est également mesuré par l'enquête de la SCHL. Les logements disponibles comprennent, en plus des logements vacants, ceux dont le locataire a fait parvenir un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Ce taux est également un indicateur du nombre de logements vacants à court terme. Lors de l'enquête d'octobre 2005, le taux de disponibilité était de 3,2 %, dans la région de Gatineau, ce qui représente seulement 0,1 point de pourcentage de plus que le taux d'inoccupation.

Cette année, peu d'écart ont été décelés entre les taux de disponibilité et les taux d'inoccupation. Dans les secteurs centraux, l'écart est faible à Aylmer (0,2 point de pourcentage) et à Gatineau (0,1 point de pourcentage), mais nul à Hull. Enfin, l'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation est un peu plus prononcé en périphérie (2,5 % contre 2,0 %).

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de Gatineau, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle au 1 866 855-5711

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains¹ du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

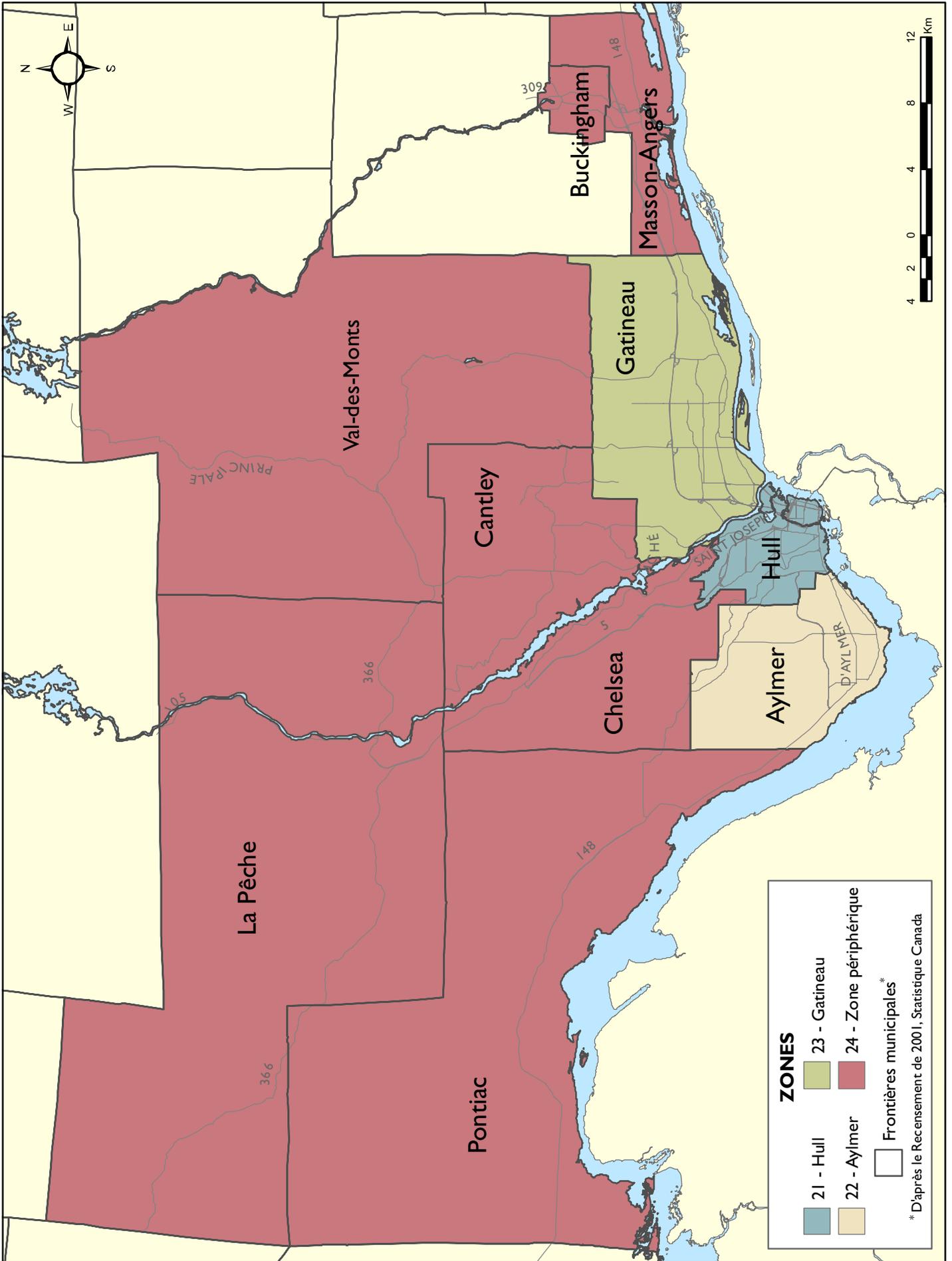
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 1 004 \$ et 920 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 \$ et 472 \$).

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.



DESCRIPTION DES ZONES – RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE QUÉBÉCOISE)

Zone 21	Hull : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	Aylmer : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	Gatineau : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Zone 24	Zone périphérique : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham, secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers, municipalité de Chelsea, municipalité de Cantley, municipalité de La Pêche, municipalité de Pontiac, municipalité de Val-des-Monts.
Zones 21-24	RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

I.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	4,4	3,4	2,3	3,1	2,7	3,6	1,2	2,9	2,4	3,4
Zone 22 - Aylmer	**	**	1,9	**	1,7	3,1	0,0	**	2,1	3,1
Zone 23 - Gatineau	**	1,3	1,9	2,5	1,4	3,5	3,1	2,1	1,8	3,0
Zone 24 - Périphérie	**	**	1,1	0,0	2,7	2,7	**	**	2,0	2,0
Gatineau	4,1	2,8	2,1	2,9	2,2	3,5	1,8	2,4	2,1	3,1

I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	485	469	573	575	701	671	812	786
Zone 22 - Aylmer	**	**	596	**	680	699	749	**
Zone 23 - Gatineau	**	**	536	533	643	669	706	706
Zone 24 - Périphérie	**	**	390	**	482	496	**	**
Gatineau	483	469	557	562	663	660	769	746

I.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres

Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 21 - Hull	27	807	96	3 075	198	5 560	35	1 184	357	10 626
Zone 22 - Aylmer	**	**	**	**	25	803	**	**	41	1 299
Zone 23 - Gatineau	4	308	39	1 559	140	3 976	24	1 115	207	6 959
Zone 24 - Périphérie	**	**	0	151	22	836	**	**	22	1 103
Gatineau	34	1 224	148	5 106	386	11 174	60	2 482	627	19 987

I.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	5,1	3,4	2,7	3,1	3,2	3,7	1,7	2,9	2,9	3,4
Zone 22 - Aylmer	**	**	2,5	**	1,9	3,3	2,3	**	2,6	3,3
Zone 23 - Gatineau	**	1,3	2,6	2,6	1,7	3,7	3,5	2,1	2,2	3,1
Zone 24 - Périphérie	**	**	1,1	0,0	3,2	3,3	**	**	2,3	2,5
Gatineau	4,5	2,8	2,6	2,9	2,6	3,6	2,3	2,4	2,6	3,2

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

I.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau										
Avant 1960	**	**	1,2	4,6	1,1	2,7	**	**	1,4	3,5
1960 à 1974	5,2	2,9	3,1	3,0	2,3	3,6	1,8	2,2	2,7	3,3
1975 à 1989	2,9	0,8	1,4	1,5	1,8	2,7	2,6	1,7	1,9	2,3
1990 à 1999	**	a.l.e.	0,0	**	1,6	2,8	0,7	1,4	1,0	2,4
2000 ou après	**	**	1,8	3,7	3,3	5,8	1,6	**	2,4	5,1
Tous les immeubles	4,1	2,8	2,1	2,9	2,2	3,5	1,8	2,4	2,1	3,1

I.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau								
Avant 1960	**	**	439	482	538	583	**	**
1960 à 1974	484	487	568	568	656	640	719	738
1975 à 1989	476	466	558	577	625	628	717	715
1990 à 1999	**	a.l.e.	**	**	682	693	696	711
2000 ou après	**	**	615	614	813	811	872	**
Tous les immeubles	483	469	557	562	663	660	769	746

I.3.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau										
3 à 5 unités	**	3,1	4,8	4,2	1,8	3,0	2,5	0,8	2,6	2,9
6 à 19 unités	**	**	1,0	1,7	1,3	3,5	0,9	3,3	1,3	3,1
20 à 49 unités	3,4	6,9	0,9	1,7	4,0	4,1	3,5	3,3	3,3	3,6
50 à 99 unités	4,9	2,9	2,1	3,9	3,6	5,1	3,2	3,2	3,0	4,2
100 unités et +	2,9	0,7	1,8	2,7	2,7	2,5	0,0	1,3	2,2	2,4
Tous les immeubles	4,1	2,8	2,1	2,9	2,2	3,5	1,8	2,4	2,1	3,1

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau								
3 à 5 unités	**	425	480	499	661	641	771	730
6 à 19 unités	**	**	529	526	638	641	771	742
20 à 49 unités	**	**	559	574	665	670	709	721
50 à 99 unités	526	526	584	592	680	691	756	766
100 unités et +	523	**	629	623	737	732	859	855
Tous les immeubles	483	469	557	562	663	660	769	746

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Gatineau

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 21 - Hull	3,3	3,9	1,1	3,5	4,1	4,1	2,7	3,3	2,5	2,4
Zone 22 - Aylmer	1,7	4,0	2,0	**	**	**	**	**	1,6	3,7
Zone 23 - Gatineau	2,1	1,8	1,0	2,8	2,6	3,4	3,3	6,0	**	**
Zone 24 - Périphérie	1,2	1,7	2,8	2,4	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Gatineau	2,6	2,9	1,3	3,1	3,3	3,6	3,0	4,2	2,2	2,4

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers

Gatineau

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gatineau										
Moins de 500 \$	4,6	4,8	2,7	2,4	1,4	1,4	**	**	2,5	2,7
500 à 599 \$	4,5	1,6	1,9	2,4	1,6	2,0	**	**	2,0	2,1
600 à 699 \$	**	**	2,1	3,8	1,9	3,9	2,3	3,0	2,0	3,8
700 à 799 \$	**	a.l.e.	**	**	2,3	2,6	2,1	0,3	2,2	2,0
800 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	3,6	5,3	1,1	7,1	2,1	6,0
900 \$ et +	**	a.l.e.	**	a.l.e.	7,0	**	**	**	5,7	13,9
Toutes les fourchettes	4,1	2,8	2,1	2,9	2,2	3,5	1,8	2,4	2,1	3,1

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

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 de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et 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 logement (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, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée 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 ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, 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.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées 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 comptant au moins trois logements mitoyens avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte 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.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Gatineau, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 866 855-5711 ou 514 283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : cam_qc@schl-cmhc.gc.ca .

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site

www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Highlights.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

2005-12-07

© 2005 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.

64385_2005_A01