RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF RMR DE QUÉBEC

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation était de 1,5 % en octobre 2006, en faible progression comparativement à 1,4 % en 2005.
- Le taux d'inoccupation demeure plus élevé dans les gammes de prix supérieures.
- Les zones 4 (Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin) et 8 (Charny, Saint-Romuald, etc.) se démarquent par des baisses du taux d'inoccupation qui est passé de 2,1 % à 1,4 % et de 1,7 % à 0,6 %, respectivement.

Figure 1

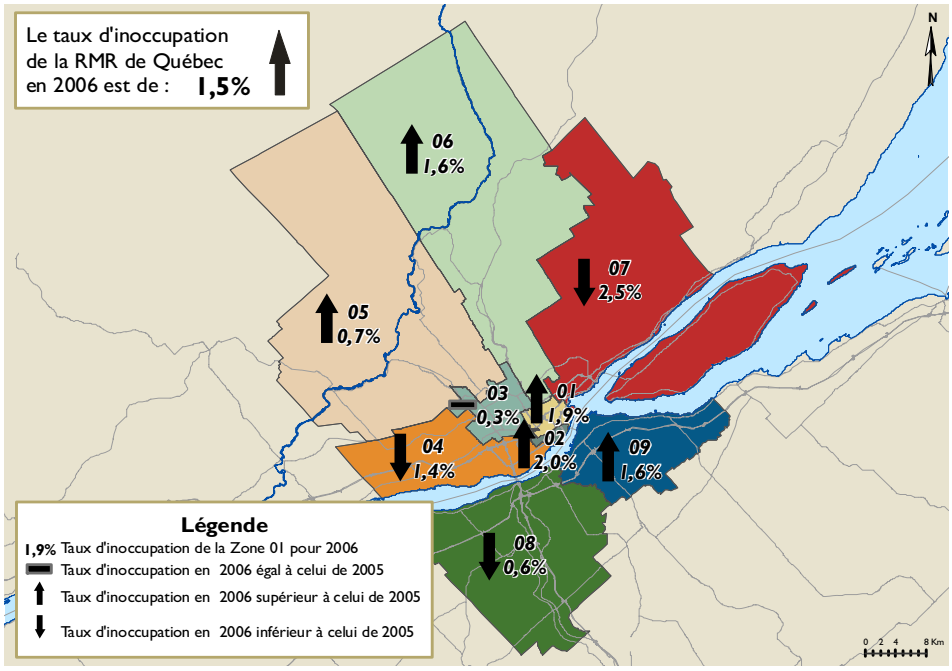


TABLE DES MATIÈRES

2 Faible remontée du taux d'inoccupation dans la région de Québec

2 La hausse du taux d'inoccupation est freinée par une solide demande de logements

3 Nouvelle mesure de la variation de loyers

3 Baisse du taux d'inoccupation dans deux secteurs

3 Le taux de disponibilité confirme la tendance

4 Le taux d'inoccupation devrait poursuivre sa remontée en 2007

5 De nouvelles données sur les copropriétés louées

6 Taux d'inoccupation - National

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Faible remontée du taux d'inoccupation dans la région de Québec

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre, le taux d'inoccupation a enregistré une légère remontée en 2006, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. En effet, il est passé de 1,4 % en 2005 à 1,5 % en 2006 (voir graphique 1). Si le marché locatif est serré dans la région de Québec, comparativement à la moyenne des dix dernières années (2,7 %), il s'est progressivement détendu par rapport au creux de 0,3 % observé en 2002. De façon concrète, 1 176 logements étaient inoccupés en octobre dernier sur un parc de 77 435 unités situées dans des immeubles d'initiative privée de trois logements et plus.

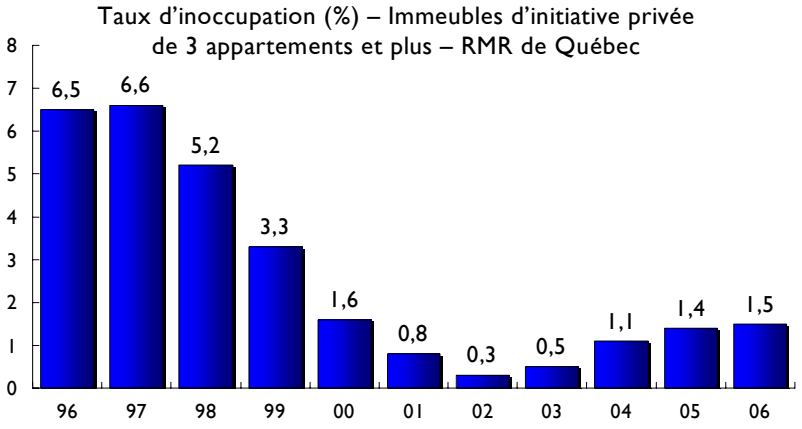
Ailleurs au Québec, le taux d'inoccupation était de 1 % à Trois-Rivières, de 1,2 % à Sherbrooke, de 2,7 % à Montréal, de 4,1 % à Saguenay et de 4,2 % à Gatineau. Au Québec, dans l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus, le taux d'inoccupation est passé de 2 % en 2005 à 2,5 % en 2006.

La hausse du taux d'inoccupation est freinée par une solide demande de logements

Depuis 2002, la construction de logements locatifs a été forte dans la région de Québec. L'année 2006 n'a pas fait exception. En effet, 1 045 logements locatifs privés se sont ajoutés à l'univers de l'enquête, et ce, sans compter l'arrivée sur le marché de 443 logements sociaux. Même si ces unités destinées à une clientèle à revenu plus modeste ne sont pas comptabilisées dans notre enquête sur les logements privés, elles contribuent néanmoins à libérer des appartements sur ce marché. Cet ajout est comparable à celui observé en 2005, puisque le parc s'était accru de 1 050 unités d'initiative privée et de 250 unités subventionnées.

Graphique 1

Légère hausse du taux d'inoccupation



Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2005	2006
Abbotsford	3,8	2,0
Calgary	1,6	0,5
Edmonton	4,5	1,2
Gatineau	3,1	4,2
Grand Sudbury	1,6	1,2
Halifax	3,3	3,2
Hamilton	4,3	4,3
Kingston	2,4	2,1
Kitchener	3,3	3,3
London	4,2	3,6
Montréal	2,0	2,7
Oshawa	3,3	4,1
Ottawa	3,3	2,3
Québec	1,4	1,5
Regina	3,2	3,3
Saguenay	4,5	4,1
Saint John	5,7	6,8
Saskatoon	4,6	3,2
Sherbrooke	1,2	1,2
St. Catharines-Niagara	2,7	4,3
St. John's	4,5	5,1
Thunder Bay	4,6	4,9
Toronto	3,7	3,2
Trois-Rivières	1,5	1,0
Vancouver	1,4	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,3	10,4
Winnipeg	1,7	1,3
Tous les centres	**2,7**	**2,6**

Si l'arrivée de ces nouveaux logements a contribué à desserrer le marché locatif, le résultat a toutefois été limité par une demande vigoureuse de logements, soutenue, entre autres, par la progression notable du marché de l'emploi. À ce chapitre, la RMR de Québec a enregistré une croissance de 14 000 emplois en 2005, et celle-ci s'est poursuivie depuis le début de 2006, bien qu'à un rythme plus modeste (un peu moins de 3 000 nouveaux emplois au cours des dix premiers mois de l'année).

Conséquence de la vigueur du marché de l'emploi, le solde migratoire est resté élevé. En effet, le bilan migratoire net était de 4 200 en 2005, soit à peine moins que le résultat de 2004 (4 500) qui constituait un sommet depuis le début des années 1990.

Nouvelle mesure de la variation de loyers

Cette année, la SCHL introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Pour la RMR de Québec, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % entre octobre 2005 et octobre 2006.

Baisse du taux d'inoccupation dans deux secteurs

Bien que le taux d'inoccupation ait progressé dans la majorité des secteurs de la RMR de Québec en 2006 (soit dans les zones 1, 2, 5, 6 et 9), deux secteurs se sont distingués en raison de replis marqués. Il s'agit de la zone 4 (Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin), où le taux est passé de 2,1 % à 1,4 %, et de la zone 8 (Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, etc.), où il est descendu de 1,7 % à 0,6 %. Dans les deux cas, il s'agit de la location de logements dans immeubles luxueux arrivés sur le marché au cours des dernières années et qui comptaient, en 2005, une forte proportion d'unités inoccupées. Depuis un an, la majorité de ces unités ont été louées, et le taux est revenu à un niveau comparable à celui enregistré en 2004. Dans les zones 3 (Québec des Rivières et L'Ancienne-Lorette) et 7 (Beauport, Boischâtel, etc.), le taux d'inoccupation est resté pratiquement stable.

Pour ce qui est de l'incidence de l'année de construction de l'immeuble sur le taux d'inoccupation, il ressort encore cette année que les locataires ont davantage de choix dans les immeubles construits en 2000 et après. En effet, la proportion d'unités inoccupées dans les immeubles bâtis depuis cette période est de 3,9 %, alors qu'elle est inférieure à 2 % dans les immeubles plus vieux. Notons toutefois que le taux d'inoccupation a passablement diminué dans les immeubles récents, alors qu'il était de 7 % en 2005. Ces résultats s'expliquent principalement par l'écoulement de plusieurs appartements situés dans les immeubles luxueux mentionnés ci-dessus. À l'inverse, le taux d'inoccupation a faiblement progressé dans les autres catégories d'âge.

En ce qui a trait aux résultats pas gamme de prix, on voit que le taux d'inoccupation demeure nettement plus faible dans les gammes les plus abordables. Dans le cas des logements de deux chambres à coucher, le taux d'inoccupation est inférieur à 2 % pour les logements dont le loyer est inférieur à 850 $, alors qu'il grimpe à 3,4 % dans la gamme de 850 $ à 999 $ et à 3,8 % lorsqu'on atteint 1 000 $ et plus. Comme nous le voyons sur le graphique 2, on constate toutefois des baisses sensibles du taux d'inoccupation par rapport à 2005 dans les deux gammes de prix les plus élevées. Encore une fois, c'est l'écoulement depuis un an de plusieurs unités luxueuses, situées notamment dans les zones 4 et 8, qui explique ces résultats.

Le taux de disponibilité confirme la tendance

L'analyse du taux de disponibilité par zone de marché dénote une tendance semblable à celle du taux d'inoccupation. Dans son ensemble, le taux de disponibilité s'établit à 1,8 %, en faible hausse par rapport à l'enquête de 2005 (1,6 %). Le taux de disponibilité tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés. En 2006, dans la majorité des secteurs, le taux de disponibilité était comparable ou supérieur d'au plus deux dixièmes de point de pourcentage au taux d'inoccupation. L'écart atteignait toutefois cinq dixièmes de point de pourcentage dans les secteurs de la Basse-Ville et de la Haute-Ville de Québec (zones 1 et 2). Cet écart plus important laisse entrevoir, à court terme, une mobilité accrue des locataires dans ces secteurs. Rappelons qu'en 2005, l'écart entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité dans ces deux secteurs était similaire à celui des autres secteurs, soit d'au plus deux dixièmes de point de pourcentage.

Le taux d'inoccupation devrait poursuivre sa remontée en 2007

Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait continuer sa remontée en 2007, principalement en raison d'un ralentissement de la demande découlant de la croissance plus modérée de l'emploi et, par ricochet, d'une érosion du bilan migratoire. Cependant, pour ce qui est de l'offre, on s'attend à une légère baisse du nombre de logements locatifs privés qui s'ajouteront à l'enquête, puisque les mises en chantier ont commencé à reculer.

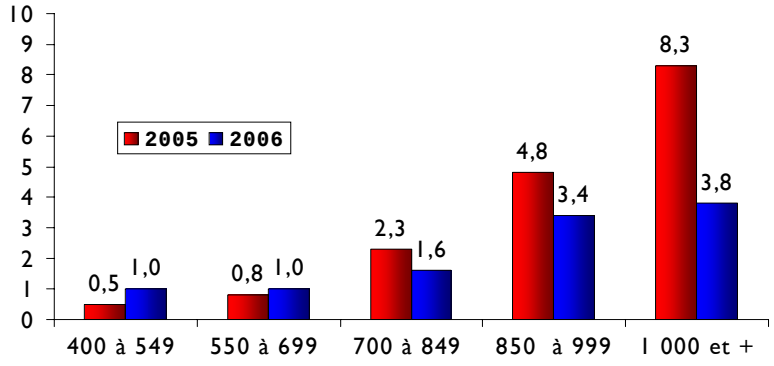
Ce fléchissement de l'offre de logements privés ne sera pas suffisant pour contrebalancer le ralentissement anticipé de la demande, mais il empêchera une croissance rapide du taux d'inoccupation. En somme, on peut s'attendre à un taux d'inoccupation d'environ 2 % pour 2007. Dans le segment haut de gamme, le taux d'inoccupation reculera encore, car peu de nouvelles unités luxueuses arriveront sur le marché, et l'achat d'une propriété deviendra moins concurrentiel par suite de la hausse prévue du prix des maisons.

Un marché locatif moins serré et l'arrivée d'un nombre inférieur de nouveaux appartements luxueux entraîneront une augmentation plus modeste des loyers. Nous prévoyons un loyer moyen d'environ 650 $ en 2007 pour un appartement de deux chambres à coucher. Ce montant pourrait toutefois être plus élevé que prévu, car on ne connaît pas encore l'impact qu'aura le nouveau rôle d'évaluation qui entrera en vigueur en 2007 dans la ville de Québec et dans la majorité des municipalités environnantes de la rive nord. Les propriétaires attendront sans doute de recevoir leur facture d'impôt foncier en début d'année, avant de fixer les hausses de loyer. Dans le cas de Lévis, le nouveau rôle d'évaluation entrera en vigueur en 2008.

Graphique 2

Le taux d'inoccupation reste plus élevé dans le haut de gamme

Taux d'inoccupation d'un app. de 2 chambres (%) selon la gamme des loyers
RMR de Québec



Source : SCHL

De nouvelles données sur les copropriétés louées

L'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre, qui porte sur les immeubles de trois logements et plus (appartements et maisons en rangée) d'initiative privée, a été élargie afin d'inclure des renseignements sur le marché locatif secondaire. Plus précisément, la SCHL fournira dorénavant des renseignements sur les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants :Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Ces renseignements additionnels devraient contribuer à donner un aperçu plus complet des marchés locatifs de ces centres. De plus, pour les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal, les types de logements suivants font maintenant l'objet d'une enquête :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

La section « Méthodologie », à la fin du présent rapport, donne plus de détails sur l'Enquête sur le marché locatif secondaire.

Dans la RMR de Québec, nous évaluons à 18 295 le nombre total d'appartements en copropriété. La copropriété étant un type d'habitation plus populaire dans les quartiers centraux, on constate sans surprise que la majorité de ces unités (68 %) sont situées dans le secteur Centre-Nord, qui regroupe les zones 1 à 4. La Périphérie-Nord (zones 5 à 7) et la Rive Sud (zones 8 et 9) se partagent le reste, soit respectivement 22 % et 10 % du stock de copropriétés.

Dans l'ensemble de la RMR, environ 8 % des copropriétés seraient offertes en location (1 482), et cette proportion varie peu d'un secteur à l'autre. Notre enquête révèle que le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est légèrement inférieur aux résultats de notre enquête sur les logements locatifs traditionnels (1,2 % contre 1,5 %). L'écart est cependant plus élevé dans le secteur Périphérie-Nord, composé des zones 5 à 7 (0,7 % contre 1,8 %). Bien que l'écart ne soit pas énorme, on peut penser que le loyer inférieur demandé dans ce secteur explique en partie le plus faible taux d'inoccupation. En effet, le loyer est de 684 $ pour un appartement de deux chambres à coucher contre 755 $ sur la Rive-Sud et 888 $ dans le Centre-Nord. Ces différences se répercutent également sur le prix moyen des copropriétés vendues. En effet, selon les ventes effectuées par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®) entre octobre 2005 et septembre 2006, le prix moyen des copropriétés était de 99 828 $ dans la Périphérie-Nord, de 124 344 $ sur la Rive-Sud et de 152 550 $ dans le Centre-Nord.

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

Cette année, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada a diminué légèrement : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé pour s'établir à 2,6 % en octobre 2006.

La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers ont été les principaux moteurs de la demande de logements locatifs. Ces 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 témoignent le nombre quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. 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 logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2006 ont été observés à Windsor (10,4 %), Saint John (N.-B.) (6,8 %) et St. John's (T.-N.-L.) (5,1 %), et les plus bas, à Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

C'est à Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa que les appartements de deux chambres situés dans des immeubles neufs ou existants se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 067, 1 045, 960 et 941 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (488 et 485 $).

En excluant du calcul les immeubles construits ou convertis depuis la dernière enquête, nous obtenons une meilleure indication de l'augmentation des loyers dans les immeubles existants. Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants dans les 28 principaux centres a augmenté de 3,2 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente. Les plus fortes majorations de loyer ont été enregistrées à Calgary (19,5 %) et à Edmonton (9,9 %). Si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à 1 % dans cinq des sept centres examinés à cet égard (c'est-à-dire Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec). Les plus bas ont été enregistrés à Vancouver et Toronto (0,4 %), et les plus hauts, à Québec (1,2 %) et Montréal (2,8 %). Les résultats de l'enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 $ par mois). Dans tous les centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

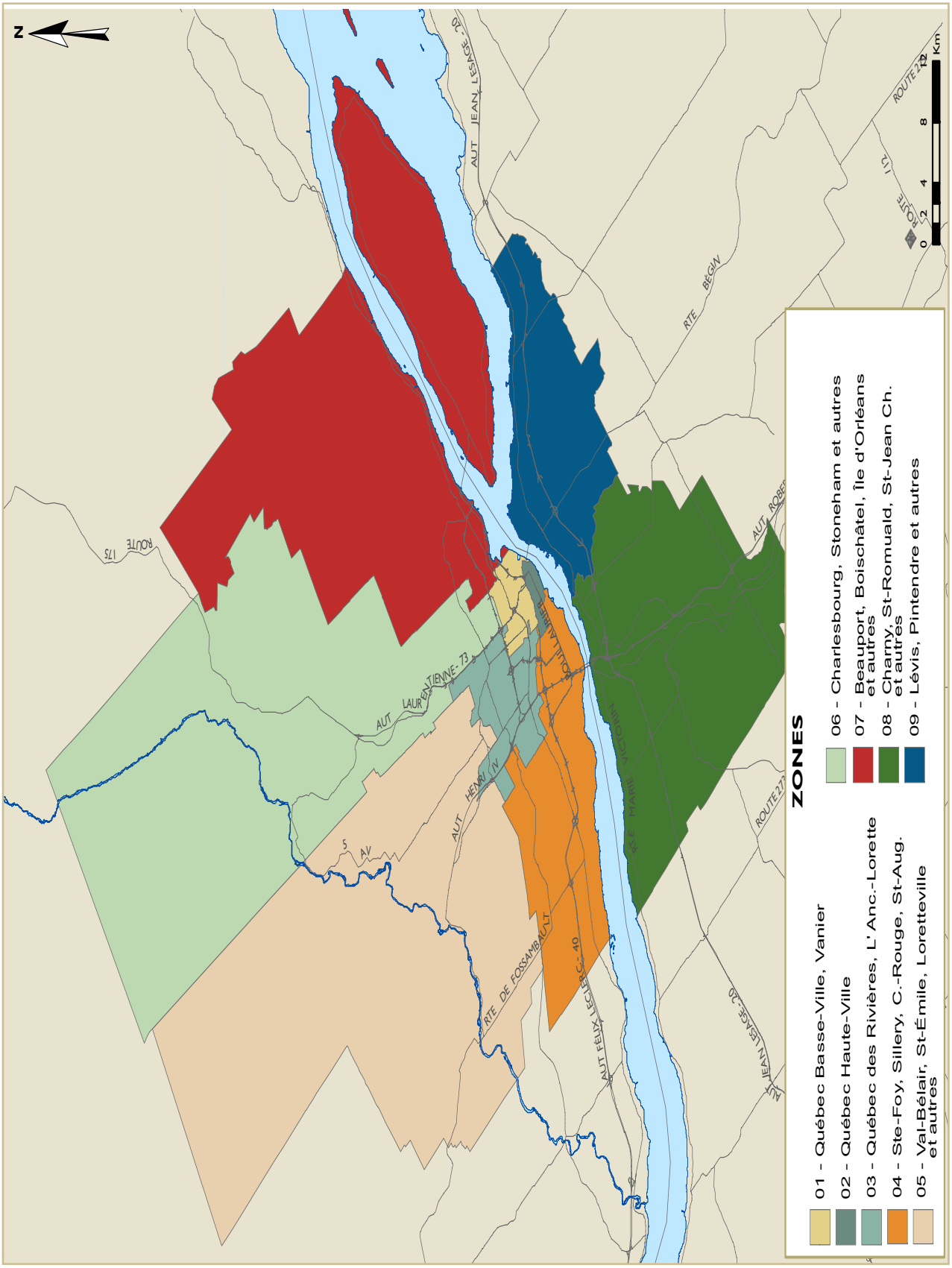
Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire (logements[2] autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

[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.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :
- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS MAINTENANT MENÉE ÉGALEMENT AU PRINTEMPS

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.


N
0 2 4 8 12 Km
ZONES
01 - Québec Basse-Ville, Vanier
02 - Québec Haute-Ville
03 - Québec des Rivières, L' Anc.-Lorette
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres
06 - Charlesbourg, Stoneham et autres
07 - Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans et autres
08 - Charny, St-Romuald, St-Jean Ch. et autres
09 - Lévis, Pintendre et autres
ROUTE 175
AUT LAURENT-TIENNE - 73
AUT HENRI IV
5 AV
RTE DE FOSSAMBAULT
AUT FELIX-LECLERC - 40
AUT JEAN-LESAGE - 20
RTE BEGIN
ROUTE 277
ROUTE 273

DESCRIPTION DES ZONES ELL – RMR DE QUÉBEC	
Zone 1	**Basse-Ville de Québec, Vanier** – comprend la Basse-Ville de Québec et Vanier.
Zone 2	**Haute-Ville de Québec** – comprend la Haute-Ville de Québec.
Zone 3	**Québec des Rivières, L'Anc.-Lorette** – comprend Québec des Rivières (Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf) et L'Ancienne-Lorette.
Zone 4	**Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.** – comprend Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin.
Zone 5	**Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres** – comprend Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac-St-Charles, Lac-Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier et Fossambault.
Zone 6	**Charlesbourg, Stoneham et autres** – comprend Charlesbourg, Lac-Beauport et Stoneham-Tewkesbury.
Zone 7	**Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres** – comprend Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer et l'Île-d'Orléans.
Zone 8	**Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres** – comprend Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert et Saint-Étienne.
Zone 9	**Lévis, Pintendre et autres** – comprend Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis et Beaumont.
Zones 1-9	**RMR de Québec**

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

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)

4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres

4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble

4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.

4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montéal, Toronto et Vancouver

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement

5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

*** Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Québec Basse-Ville, Vanier	**	1,4 a	2,6 c	2,6 c	0,3 a	1,6 c	0,1 b	**	1,2 a	1,9 b
Québec Haute-Ville	2,2 c	2,2 b	1,1 a	2,2 b	0,5 a	1,0 a	**	2,8 c	1,3 a	2,0 b
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0,8 d	0,9 a	0,4 a	0,6 a	0,3 b	0,1 b	0,0 c	0,3 b	0,3 a	0,3 a
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	2,8 c	1,6 b	2,1 c	1,4 a	2,3 b	1,6 b	1,4 a	0,7 a	2,1 b	1,4 a
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0,0 d	**	0,3 a	0,5 b	0,1 b	1,1 a	0,8 d	0,0 c	0,3 a	0,7 a
Charlesbourg, Stoneham, etc.	1,4 a	1,4 a	2,0 c	2,4 b	1,1 a	1,3 a	0,5 a	1,1 a	1,3 a	1,6 a
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	1,9 c	4,2 c	2,5 c	2,0 c	2,7 c	2,5 c	**	3,0 d	2,6 b	2,5 b
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	1,0 d	0,0 d	0,7 a	0,7 b	**	0,7 a	**	0,0 c	1,7 c	0,6 a
Lévis, Pintendre, etc.	1,5 c	0,9 a	0,7 b	1,0 a	1,0 d	1,7 c	**	**	1,3 a	1,6 b
Québec (RMR)	**2,2 b**	**1,7 a**	**1,8 b**	**1,8 a**	**1,2 a**	**1,3 a**	**1,1 a**	**1,4 a**	**1,4 a**	**1,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2{,}5$), b – Très bon ($2{,}5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7{,}5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7{,}5 < cv \leq 10$)

** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Québec Basse-Ville, Vanier	372 b	396 b	440 a	459 a	544 a	558 a	622 b	653 a	506 a	525 a
Québec Haute-Ville	497 a	509 a	688 a	705 a	823 b	860 a	878 b	890 a	724 a	753 a
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	383 a	378 a	512 a	511 a	612 a	611 a	683 a	774 a	594 a	611 a
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	462 a	488 a	589 a	627 a	722 a	745 a	811 a	835 a	673 a	699 a
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	402 a	376 b	466 a	462 a	564 a	587 a	641 a	664 a	558 a	573 a
Charlesbourg, Stoneham, etc.	423 b	421 a	517 a	522 a	631 a	634 a	720 a	703 a	608 a	611 a
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	395 a	398 a	442 a	459 a	537 a	556 a	577 a	602 a	513 a	534 a
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	384 c	395 c	453 a	475 a	581 a	576 a	651 b	674 b	571 a	572 a
Lévis, Pintendre, etc.	345 b	361 a	440 a	447 a	557 a	586 a	624 a	654 a	536 a	564 a
Québec (RMR)	**434 a**	**452 a**	**536 a**	**558 a**	**621 a**	**637 a**	**724 a**	**749 a**	**599 a**	**619 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2{,}5$), b – Très bon ($2{,}5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7{,}5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7{,}5 < cv \leq 10$)

** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers
Québec Basse-Ville, Vanier	23	a	1 642	133	c	5 084	132	c	8 330	**		1 868	316	b	16 924
Québec Haute-Ville	34	b	1 563	78	b	3 594	22	a	2 256	52	c	1 859	186	b	9 272
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	3	a	353	11	a	1 685	4	b	4 419	3	b	1 082	21	a	7 539
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	22	b	1 373	83	a	6 126	118	b	7 253	19	a	2 553	242	a	17 304
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**		48	3	b	620	14	a	1 285	0	c	469	18	a	2 423
Charlesbourg, Stoneham, etc.	5	a	369	59	b	2 440	70	a	5 256	14	a	1 225	148	a	9 290
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	13	c	313	29	c	1 452	74	c	2 949	25	d	833	141	b	5 548
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	0	d	98	4	b	645	23	a	3 186	0	c	553	27	a	4 482
Lévis, Pintendre, etc.	3	a	341	11	a	1 076	43	c	2 491	**		746	77	b	4 653
Québec (RMR)	**104**	**a**	**6 100**	**410**	**a**	**22 723**	**500**	**a**	**37 423**	**162**	**a**	**11 190**	**1 176**	**a**	**77 435**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Québec Basse-Ville, Vanier	3,1 d	1,4 a	2,7 c	2,9 c	0,4 a	2,5 c	0,1 b	**	1,3 a	2,4 b
Québec Haute-Ville	2,7 c	3,0 b	1,2 a	3,0 b	0,6 a	1,2 a	1,8 c	2,9 c	1,5 b	2,5 b
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0,8 d	0,9 a	0,4 a	0,6 a	0,3 b	0,1 b	0,0 c	0,4 b	0,3 a	0,3 a
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	2,9 c	1,9 b	2,2 c	1,4 a	2,4 b	1,8 b	1,9 c	0,7 a	2,3 b	1,5 a
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0,0 d	**	0,3 a	0,5 b	0,1 b	1,2 a	0,8 d	0,0 c	0,3 a	0,8 a
Charlesbourg, Stoneham, etc.	1,4 a	1,9 b	2,1 c	2,7 b	1,1 a	1,6 b	0,5 a	1,3 a	1,3 a	1,8 a
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	2,8 b	4,2 c	2,6 c	2,6 b	2,9 c	2,6 c	3,3 d	3,0 d	2,9 b	2,7 b
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	1,0 d	0,0 d	1,5 c	0,7 b	**	0,7 a	**	0,0 c	1,8 c	0,6 a
Lévis, Pintendre, etc.	1,5 c	0,9 a	0,7 b	1,0 a	1,5 a	1,7 c	**	**	1,5 c	1,6 b
Québec (RMR)	**2,6 b**	**2,0 a**	**1,9 b**	**2,1 a**	**1,3 a**	**1,6 a**	**1,4 a**	**1,5 a**	**1,6 a**	**1,8 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Québec (RMR)										
Avant 1960	**	1,2 a	2,8 c	2,3 c	0,6 b	1,5 a	1,3 d	2,1 c	1,5 c	1,9 b
1960 à 1974	2,6 c	1,7 b	1,0 a	1,4 a	1,1 a	1,3 a	1,1 a	1,3 a	1,2 a	1,4 a
1975 à 1989	1,8 a	1,9 b	1,0 a	1,5 b	0,5 a	0,8 a	0,3 a	1,2 a	0,7 a	1,1 a
1990 à 1999	2,1 a	1,8 a	1,8 b	1,4 a	0,7 a	0,5 a	0,4 b	0,8 d	1,1 a	0,9 a
2000 ou après	9,0 a	3,3 a	7,7 c	4,1 b	7,3 c	4,7 b	4,0 d	1,4 a	7,0 c	3,9 b
Tous les immeubles	2,2 b	1,7 a	1,8 b	1,8 a	1,2 a	1,3 a	1,1 a	1,4 a	1,4 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Québec (RMR)										
Avant 1960	389 b	408 b	465 b	493 b	531 a	561 a	711 b	732 a	529 a	557 a
1960 à 1974	457 a	465 a	548 a	573 a	607 a	637 a	698 a	735 a	589 a	614 a
1975 à 1989	450 b	449 a	543 a	561 a	627 a	634 a	720 a	741 a	612 a	626 a
1990 à 1999	507 c	573 c	595 a	588 a	654 a	652 a	723 a	705 a	648 a	647 a
2000 ou après	**	**	**	**	831 b	781 b	993 c	922 b	836 b	801 b
Tous les immeubles	434 a	452 a	536 a	558 a	621 a	637 a	724 a	749 a	599 a	619 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2{,}5$), b – Très bon ($2{,}5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7{,}5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7{,}5 < cv \leq 10$)

** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	1,1 d	1,3 d	0,7 b	0,9 d	1,4 a	1,4 a
6 à 19 unités	**	1,2 d	2,0 c	1,8 c	0,6 a	1,1 a	0,7 b	1,2 a	0,9 a	1,2 a
20 à 49 unités	0,7 a	1,5 a	1,1 a	1,0 a	1,8 a	1,1 a	2,0 a	2,1 a	1,5 a	1,2 a
50 à 99 unités	4,1 b	2,4 a	1,2 a	1,7 a	1,7 a	2,8 a	0,6 a	2,2 a	1,7 a	2,2 a
100 unités et +	2,4 a	2,4 a	2,7 a	2,6 a	3,6 b	2,7 a	4,8 b	3,7 a	3,0 b	2,6 a
Tous les immeubles	2,2 b	1,7 a	1,8 b	1,8 a	1,2 a	1,3 a	1,1 a	1,4 a	1,4 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	369 b	372 b	408 a	440 a	532 a	551 a	666 a	710 a	524 a	555 a
6 à 19 unités	371 a	384 a	462 a	484 a	568 a	586 a	671 a	705 a	552 a	575 a
20 à 49 unités	426 a	440 a	527 a	542 a	637 a	645 a	726 a	743 a	594 a	605 a
50 à 99 unités	462 b	497 b	590 a	628 a	763 a	780 a	862 a	895 a	679 a	708 a
100 unités et +	577 a	579 b	740 a	736 a	889 a	899 a	1 098 a	1 045 a	813 b	808 a
Tous les immeubles	434 a	452 a	536 a	558 a	621 a	637 a	724 a	749 a	599 a	619 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2{,}5$), b – Très bon ($2{,}5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7{,}5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7{,}5 < cv \leq 10$)

** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

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

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Québec Basse-Ville, Vanier	1,5 d	**	1,0 d	1,7 c	0,6 a	0,7 a	2,1 a	3,4 b	2,4 a	2,2 a
Québec Haute-Ville	**	0,7 b	**	1,6 c	1,0 a	1,9 a	0,4 a	3,2 a	1,2 a	3,0 a
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	**	0,4 b	0,3 b	0,2 b	0,0 b	0,0 a	0,0 a	0,0 a	**	**
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	**	**	1,2 a	0,8 d	1,3 a	1,1 a	1,3 a	0,9 a	4,8 a	2,8 a
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	1,3 d	0,0 b	0,0 c	1,0 a	1,1 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Charlesbourg, Stoneham, etc.	**	0,0 c	0,5 b	1,0 a	1,5 a	1,5 a	2,9 b	4,6 a	2,1 a	2,1 a
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	**	**	2,1 c	2,9 c	4,5 b	4,2 a	3,4 d	1,3 a	**	**
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	0,3 b	0,3 b	0,4 b	8,7 a	2,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Lévis, Pintendre, etc.	**	**	0,7 b	2,5 c	0,6 a	0,6 a	2,8 a	0,9 a	**	**
Québec (RMR)	**1,4 a**	**1,4 a**	**0,9 a**	**1,2 a**	**1,5 a**	**1,2 a**	**1,7 a**	**2,2 a**	**3,0 b**	**2,6 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

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

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Québec (RMR)										
Moins de 400 $	1,4 a	0,6 a	4,9 c	1,8 c	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	3,0 b	1,1 a
400 à 549 $	3,1 c	1,4 a	0,8 a	1,8 a	0,5 a	1,0 a	0,7 a	0,0 a	0,9 a	1,4 a
550 à 699 $	2,9 a	4,3 b	1,2 a	0,8 a	0,8 a	1,0 a	0,9 a	1,7 a	1,0 a	1,1 a
700 à 849 $	0,0 a	**	4,5 c	4,2 b	2,3 a	1,6 a	1,6 a	1,3 a	2,2 a	1,9 a
850 à 999 $	0,0 a	a.l.e.	0,7 a	2,4 a	4,8 c	3,4 c	0,7 a	0,8 a	2,0 a	2,3 a
1000 $ et +	0,0 a	a.l.e.	1,8 c	4,2 b	8,3 c	3,8 b	4,8 c	4,9 c	6,1 c	4,2 b
Toutes les fourchettes	2,2 b	1,7 a	1,8 b	1,8 a	1,2 a	1,3 a	1,1 a	1,4 a	1,4 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Québec - 2006

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
Centre Nord	1,3	a	1,5	a
Périphérie Nord	0,7	a	1,8	a
Rive Sud	**		1,1	a
Québec (RMR)	**1,2**	**a**	**1,5**	**a**

1Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres Québec - 2006

Sous-secteur (copropriétés)	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +			
	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]		App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]		App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]		App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
Centre Nord	a.l.e.		460	a	**		582	a	888	d	664	a	941	d	794	a
Périphérie Nord	**		405	a	584	b	495	a	684	d	604	a	**		664	a
Rive Sud	a.l.e.		367	a	a.l.e.		459	a	755	d	580	a	**		662	a
Québec (RMR)	****		**452**	**a**	****		**558**	**a**	**844**	**c**	**637**	**a**	**951**	**c**	**749**	**a**

1Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble Québec - 2006

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
Québec (RMR)				
3 à 9 unités	1,4	a	1,3	a
10 à 19 unités	0,0	b	1,2	a
20 à 49 unités	1,0	a	1,2	a
50 à 99 unités	0,8	a	2,2	a
100 unités et +	2,0	a	2,6	a
Tous les immeubles	1,2	a	1,5	a

1Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
Québec - 2006

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés	Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
Centre Nord	12 392	1 076	a	8,7	a	1,3	a
Périphérie Nord	4 034	316	a	7,8	a	0,7	a
Rive Sud	1 867	155	b	8,3	b	**	
Québec (RMR)	**18 293**	**1 547**	**a**	**8,5**	**a**	**1,2**	**a**

1Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.3.2 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble
Québec - 2006

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés	Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
Québec (RMR)							
3 à 9 unités	3 823	297	a	7,8	a	1,4	a
10 à 19 unités	1 748	125	a	7,1	a	0,0	b
20 à 49 unités	5 450	552	a	10,1	a	1,0	a
50 à 99 unités	4 557	270	a	5,9	a	0,8	a
100 unités et +	2 715	302	a	11,1	a	2,0	a
Tous les immeubles	18 293	1 547	a	8,5	a	1,2	a

1Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** 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

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et 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 d'initiative privée 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 type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. 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'avril/octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif – Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle possède trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre, et leurs résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

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'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.

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'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

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 contigus 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 ogements 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, selon les données du recensement de la population, 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 volume 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 secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages 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.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la creation de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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. F

NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation

64429_2006_A01