RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

Légère hausse du taux d'inoccupation

Comme prévu, les taux d'inoccupation ont un peu augmenté en 2006 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's. Cette troisième hausse annuelle d'affilée est due en grande partie à l'accroissement du taux de propriétaires-occupants et à l'émigration. Même si la construction résidentielle a fléchi, une offre soutenue de logements existants bon marché, des produits hypothécaires novateurs et des taux d'intérêt relativement bas ont continué d'inciter les ménages à acheter une habitation plutôt que d'en louer une.

Lors de l'Enquête sur les logements locatifs qu'a menée la SCHL durant les deux premières semaines d'octobre, 4 237

Figure

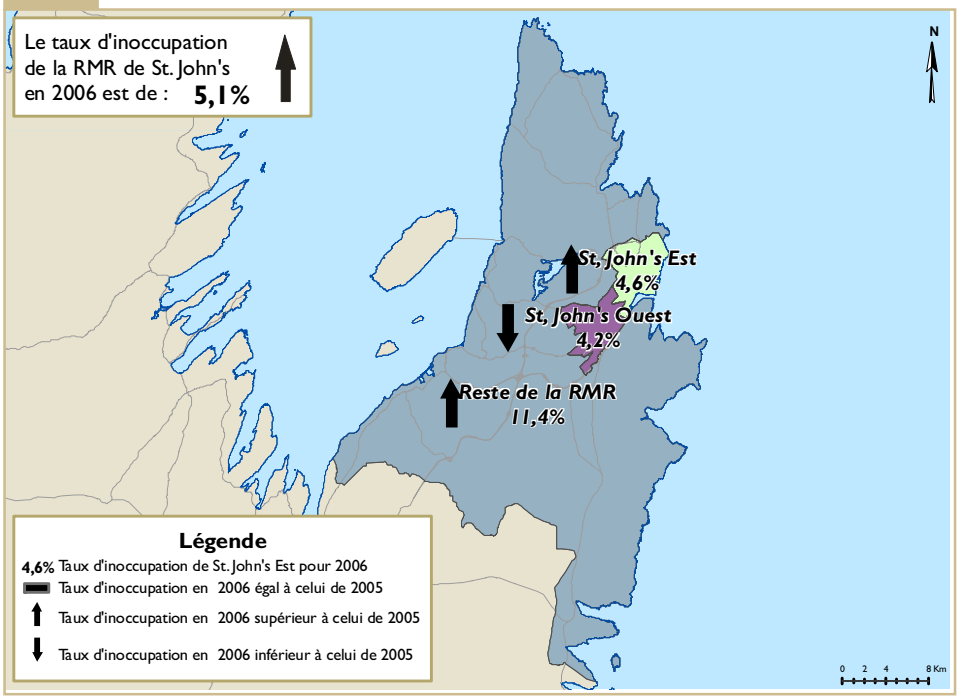


Table des matières

1 Légère hausse du taux d'inoccupation
3 Le taux de propriétaires-occupants continue d'augmenter
3 Les mouvements migratoires influent sur la demande de logements locatifs
4 Les appartements en sous-sol concurrencent
4 Baisse des taux de disponibilité
5 Perspectives pour 2007

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

appartements d'initiative privée ont été dénombrés dans la RMR de St. John's. Parmi eux, 217 étaient vacants, soit 5,1 % – du jamais vu depuis 1999. Un an auparavant, la proportion s'élevait à 4,5 %; elle s'est donc accrue de 0,6 point. C'est la troisième année de suite que le taux d'inoccupation affiche une progression.

St. John's Ouest est la seule zone où le taux d'inoccupation (4,2 %) s'est replié. Dans la zone Est, le pourcentage d'unités vacantes a grimpé à 4,6 %, tandis que le reste de l'agglomération hors du noyau urbain a enregistré le taux le plus élevé, soit 11,4 %. En périphérie, l'abordabilité des habitations a permis à des ménages locataires d'accéder à la propriété. On estime que ce facteur a contribué à l'accroissement du taux d'inoccupation dans ces régions.

Pour l'ensemble de St. John's, la proportion d'unités vacantes était la plus élevée dans la catégorie des logements de trois chambres (10,6 %) et la plus basse dans celle des appartements de une chambre (4,1 %). Les studios et les appartements de deux chambres affichaient des taux d'inoccupation respectifs de 5,9 et 4,8 % lors de l'Enquête.

Ce sont les immeubles locatifs d'initiative privée comprenant de trois à cinq unités qui présentaient le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 7,6 %. Viennent ensuite les ensembles comptant entre 6 et 19 logements (6,5 %), les immeubles de 20 à 49 appartements (5,5 %), les gros ensembles de 50 à 99 unités (4,0 %) et en dernier lieu ceux qui en comprennent 100 ou plus (2,8 %).

Les loyers moyens sont essentiellement inchangés par rapport aux niveaux de 2005. Au moment de l'Enquête, les studios se louaient en moyenne 487 $ par mois, les logements de une chambre, 542 $, ceux de deux chambres, 635 $ et ceux de trois chambres ou plus, 655 $.

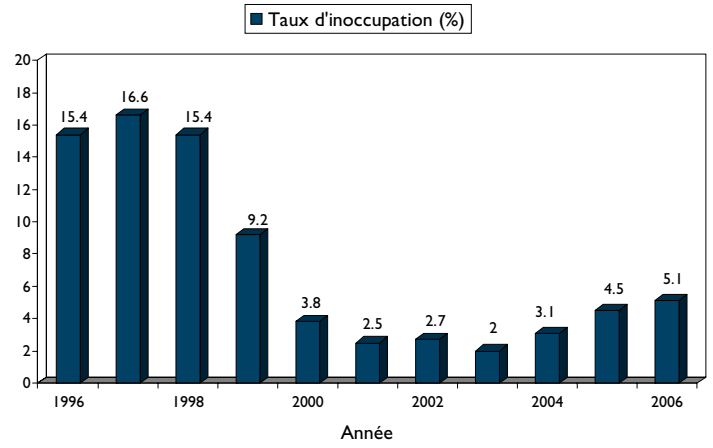
Cette année, la SCHL introduit une mesure qui estime l'évolution des loyers des immeubles existants. Les loyers des immeubles nouvellement construits ont tendance à être plus élevés que ceux des immeubles existants. Toutefois, dans certains cas, les loyers des immeubles neufs peuvent être inférieurs à ceux des immeubles existants. En excluant les immeubles neufs du calcul, on obtient une meilleure indication de l'évolution des loyers exigés dans les immeubles existants. Pour la RMR de St. John's, le loyer moyen d'un logement de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté 0,4 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente.

Depuis une vingtaine d'années, les rendements que les loyers du marché permettent d'obtenir découragent les promoteurs de bâtir de nouveaux ensembles locatifs. Toutefois, comme les niveaux records atteints par le prix des habitations et les modestes gains du revenu disponible, la tendance à construire des maisons individuelles avec appartement au sous-sol s'est maintenue tout au long de 2006.

La performance du marché locatif dépend de plusieurs facteurs. Ces derniers, qui influent soit sur la demande, soit sur l'offre, sont demeurés assez constants au cours des dernières années. Parmi les facteurs clés ayant un effet à court terme sur la demande de logements locatifs, on compte la conjoncture du marché de l'emploi, les mouvements migratoires et l'augmentation du taux de propriétaires-occupants. Entre aussi en ligne de compte la concurrence exercée par d'autres types de logements à louer (par exemple les appartements en sous-sol comptant une ou deux chambres, les appartements en rez-de-chaussée et les copropriétés locatives) ne figurant pas dans l'Enquête de la SCHL, qui porte exclusivement sur les immeubles d'au moins trois appartements.

Figure 2

Taux d'inoccupation des appartements – RMR de St. John's
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements

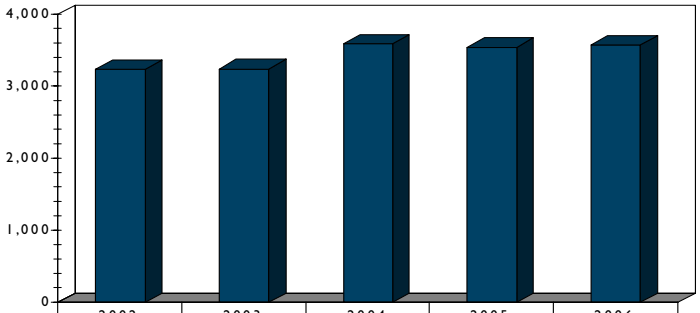


Source : SCHL

Figure 3

Les ventes S.I.A.® restent nombreuses

Ventes S.I.A.®, St. John's et les environs



	2002	2003	2004	2005	2006
Ventes S.I.A.®	3,239	3,242	3,582	3,541	3,568

Source : ACI
S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Nota : Données de juillet à juin, période qui concorde avec le cycle de l'Enquête sur les logements locatifs.

Quant à l'offre sur le marché, elle évolue en fonction des ajouts faits au parc locatif – par la construction de logements ou par l'aménagement d'appartements dans des bâtiments ou des locaux vacants –, mais aussi en fonction du nombre d'appartements locatifs convertis au bénéfice d'autres modes d'occupation (copropriétés, hôtels, etc.). Les démolitions et les incendies font également varier la taille du parc locatif.

L'analyse qui suit porte sur les principaux facteurs ayant influé sur la performance du marché locatif de la RMR de St. John's en 2006.

Le taux de propriétaires-occupants continue d'augmenter

Alors que la construction résidentielle ralentit par rapport à 2005, les ventes S.I.A.® établiront probablement un nouveau record en 2006, car on peut encore qualifier de vigoureux ce segment du marché. Du point de vue démographique, le bassin de propriétaires-occupants potentiels continue de s'élargir grâce à l'afflux soutenu de migrants dans l'agglomération de St. John's et à la génération de l'écho-boom qui atteint l'âge où l'accession à la propriété est particulièrement fréquente. En outre, les taux d'intérêt relativement bas, l'accroissement du revenu et la stabilité du marché du travail ont continué de stimuler la demande de logements pour propriétaire-occupant tout au long de l'année. Ces conditions favorables se conjuguent pour permettre à un nombre grandissant de ménages locataires d'accéder à la propriété. La tendance à la hausse du taux de propriétaires-occupants dans la région a continué de contribuer pour beaucoup à l'augmentation du taux d'inoccupation en 2006.

Les mouvements migratoires influent sur la demande de logements locatifs

Pour diverses raisons, un certain pourcentage de locataires restent à bail pendant de longues périodes. Toutefois, beaucoup voient la location comme une solution temporaire et épargnent jusqu'à ce qu'ils puissent acheter un logement. Autrement dit, ces ménages ont le désir et la capacité de devenir propriétaires.

Traditionnellement, la diminution de la demande d'habitations locatives causée par l'accession à la propriété chez certains ménages locataires est en partie contrebalancée par l'arrivée de jeunes (moins de 25 ans) sur le marché locatif de la RMR de St. John's. Comme l'indique le graphique (figure 4), environ 90 % des jeunes ménages (c'est-à-dire ceux dont le principal soutien a moins de 25 ans) habitant St. John's sont locataires. Ce sont surtout ces jeunes qui alimentent la demande de logements locatifs. La conjoncture propice à l'achat d'une habitation ces dernières années a accéléré le phénomène d'accession à la propriété chez les ménages locataires de ce groupe d'âge. Par ailleurs, St. John's n'a pas accueilli le volume normal de jeunes migrants susceptibles d'occuper les logements libérés par les personnes ayant quitté la capitale provinciale. En conséquence, le taux d'inoccupation a poursuivi son ascension en 2006 dans toutes les catégories de logements, sauf ceux de une chambre.

Malgré l'augmentation récente de son solde migratoire global, l'agglomération de St. John's continue de perdre davantage d'habitants en âge de travailler qu'elle n'en attire. Une des causes de ce phénomène, nous venons de le voir, est la décroissance démographique qui touche le groupe des jeunes. Un autre facteur est la migration générale vers l'Ouest canadien : l'Alberta attire de plus en plus de gens, désireux de vivre et de travailler dans cette province riche en pétrole. Aussi considère-t-on l'émigration comme l'une des principales raisons de la hausse qu'a connue le taux d'inoccupation en 2006.

Les appartements en sous-sol concurrencent

Depuis la fin des années 1990, les maisons individuelles construites avec appartement au sous-sol demeurent populaires auprès des propriétaires-occupants. En outre, on voit toujours des propriétaires d'habitations existantes aménager un appartement dans leur sous-sol afin de tirer un revenu de location d'un espace qui resterait autrement inutilisé. La hausse des coûts de production et d'aménagement sur le marché du neuf explique en grande partie la popularité de ce type d'appartement, les acheteurs ayant besoin d'un revenu locatif pour payer leur habitation neuve. Par ailleurs, avec le vieillissement rapide de la population, de plus en plus de familles font aménager un appartement au sous-sol de leur maison pour loger leurs parents ou beaux-parents.

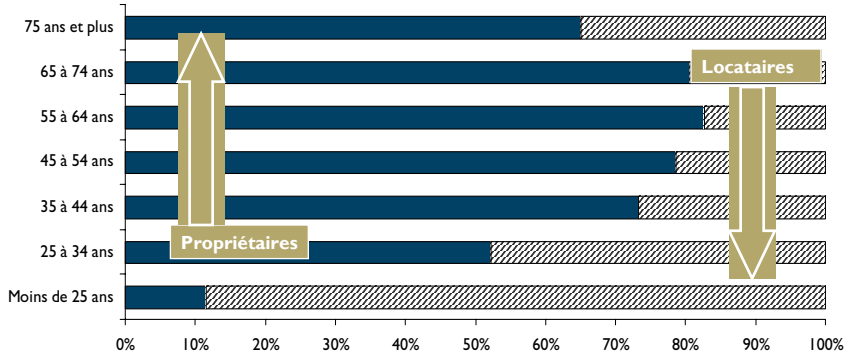
La progression constante que connaît leur offre d'appartements en sous-sol continue d'influer sur la demande d'unités locatives de la région de St. John's. Bon nombre de ces appartements sont de bonne qualité, plus récents et situés dans des quartiers prisés, ce qui leur donne un avantage concurrentiel au sein du marché locatif.

À mesure que des appartements en sous-sol s'ajoutent au parc locatif, la concurrence s'intensifie. Au cours des six premiers mois de 2006, on a commencé l'aménagement de 62 appartements de ce type dans la région de St. John's. Cet accroissement de l'offre a maintenu les pressions à la hausse qui s'exerçaient sur le taux d'inoccupation des gros immeubles locatifs et il est une des raisons pour lesquelles le taux d'inoccupation global s'est accru en 2006.

Figure 4

Les personnes de moins de 25 ans sont le moteur de la demande de logements locatifs dans la région

Taux de locataires et de propr.-occ. selon l'âge du soutien du ménage, RMR de St. John's



Source : Statistique Canada (2005)

Baisse des taux de disponibilité

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée cette année, les taux de disponibilité varient selon le type d'unité. La proportion globale de logements disponibles a un peu diminué par rapport à octobre 2005, passant de 5,9 à 5,6 %. Les pourcentages oscillaient entre 4,5 % (appartements de une chambre) et 11,2 % (appartements de trois chambres). Au moment de l'Enquête, 5,9 % des studios et 5,4 % des logements de deux chambres étaient disponibles.

Sont considérés comme « disponibles » les logements vacants ainsi que les logements dont les occupants ont donné un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a encore été signé. Les taux de disponibilité donnent une perspective un peu plus large des tendances à court terme que suit l'offre de logements locatifs.
L'écart de 0,5 point de pourcentage entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité indique que la tendance à l'accession à la propriété va probablement se poursuivre, bien qu'à un rythme plus lent. Celle-ci sera surtout observée chez les ménages occupant des logements de trois chambres, dont le taux de disponibilité est passé de 7,8 %, en octobre 2004, à 10,0 %, en 2005, puis à 11,2 % en 2006. Au cours des douze derniers mois, la proportion d'unités disponibles comptant deux chambres a diminué de 0,5 point de pourcentage et pour s'établir à 5,4 %. Bien que l'accession à la propriété soit un phénomène qui touche tous les types de logements, les ménages occupant des appartements de deux ou trois chambres – les plus chers en général – sont ceux qui sont le plus susceptibles d'acheter une habitation s'ils en ont les moyens.

Vu le niveau relativement bas des taux d'intérêt, la différence entre les frais de possession et les loyers a été suffisamment mince pour inciter les ménages à acheter au lieu de louer, ce qui a entraîné une augmentation correspondante du taux de propriétaires-occupants. Notons toutefois que, en raison des tendances récentes du prix des

habitations et des taux hypothécaires, les frais de possession se sont accrus plus rapidement que les loyers moyens.

Perspectives pour 2007

De 2003 à 2006, le taux d'inoccupation a progressé de 3,1 points de pourcentage dans la RMR de St. John's, soit en moyenne de 1,0 point par an, en grande partie à cause des ventes records d'habitations et donc des ménages ayant quitté un logement locatif pour devenir propriétaires. Si les ventes S.I.A.® et la construction résidentielle se replient modestement l'an prochain, conformément aux prévisions, leur incidence sur le taux d'inoccupation ne sera pas aussi marquée qu'au cours d'années antérieures. Par ailleurs, on s'attend à ce que de nouveaux ensembles soient achevés et à ce que le solde migratoire de la région de St. John's fléchisse. Malgré l'effet conjugué de ces facteurs, le taux d'inoccupation demeurera à 5,0 % en 2007, ou près de ce niveau. Il restera donc stationnaire, alors qu'il avait enregistré une augmentation de 0,6 point de pourcentage en 2006. En outre, les loyers devraient demeurer stables dans la RMR de St. John's en 2007 ou ne connaître qu'une modeste hausse.

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 $).

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**

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.

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.

[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.

N
Pouch Cove
Flatrock
Bauline
Torbay
Logy Bay - Middle Cove - Ouver Cove
St. John's
Petty Harbour - Maddox Cove
Portugal Cove - St. Phillip's
Mount Pearl
Paradise
St. John's
Conception Bay South
BAULINE LINE
LOGYBAY RD
OUTERRING HWY
TORSAIL RD
MANUALS ACCESS RD
HIGHWAY 10
HIGHWAY 1
HIGHWAY 13
HIGHWAY 62
ROUTE 10
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
ZONES
01 - St. John's Est
02 - St. John's Ouest
03 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES ELL – RMR DE ST. JOHN'S	
Zone 1	La zone **St. John's Est** correspond à la portion Est de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis la rue Sudbury au sud sur l'avenue Bennett jusqu'au chemin Freshwater au nord; vers le nord-ouest sur l'avenue Empire jusqu'à la rue Prince Philip; vers l'est jusqu'au chemin Portugal Cove; vers le nord sur Portugal Cove jusqu'à Major's Path; vers l'est sur Major's Path jusqu'au chemin Torbay; vers le nord sur Torbay jusqu'à la rue Stavanger; vers l'est sur Stavanger, qui devient Snow's Lane, jusqu'au chemin Logy Bay. La zone comprend tous les secteurs du centre-ville de St. John's, notamment Pleasantville, Quidi Vidi et Outer Battery.
Zone 2	La zone **St. John's Ouest** correspond à la portion Ouest de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis l'angle de la rue Prince Philip et du chemin Allandale, vers l'ouest sur Prince Philip jusqu'au chemin Thorburn, vers le nord sur Thorburn jusqu'à la route Outer Ring; vers le sud sur l'avenue Bonaventure jusqu'à l'avenue Elizabeth, vers l'ouest jusqu'à l'angle des chemins Blackmarsh et Topsail; au sud-ouest par le chemin Brookfield à l'angle du chemin Pearltown. Comprend également les deux côtés du chemin Kenmount jusqu'à l'angle de l'avenue Mount Carson.
Zones 1-2	**Ville de St. John's**
Zone 3	Le **reste de la région métropolitaine de recensement (RMR)** comprend la ville de Mount Pearl, les municipalités de Paradise, Conception Bay South, Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove, Bauline, Bay Bulls, Flatrock, Petty Harbour-Maddox Cove, Pouch Cove, Torbay, Portugal Cove-St. Philips et Witless Bay. Elle comprend également la portion restante de la ville de St. John's communément appelée Goulds.
Zones 1-3	**RMR de St. John's**

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 St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - St. John's Est	2,7 a	6,7 a	4,1 b	6,0 a	1,6 a	2,6 a	6,6 a	7,8 a	2,9 a	4,6 a
Zone 2 - St. John's Ouest	5,2 a	4,3 a	3,3 a	2,4 a	6,0 a	5,5 a	6,2 b	4,6 a	5,0 a	4,2 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	3,8 a	5,7 a	3,7 a	4,1 a	3,8 a	4,0 a	6,4 a	6,4 a	3,9 a	4,4 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	14,5 a	8,4 a	3,7 a	5,8 a	11,0 a	24,1 a	28,0 d	9,4 a	11,4 a
St. John's (RMR)	**3,7 a**	**5,9 a**	**4,1 a**	**4,1 a**	**4,0 a**	**4,8 a**	**10,0 a**	**10,6 a**	**4,5 a**	**5,1 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.

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - St. John's Est	453 a	476 b	555 a	561 a	694 b	699 b	694 a	715 a	622 a	628 a
Zone 2 - St. John's Ouest	503 b	507 b	536 a	536 a	596 a	596 a	655 a	644 a	571 a	569 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	474 a	489 b	545 a	548 a	645 a	648 a	675 a	684 a	596 a	599 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	372 b	482 a	482 a	548 a	534 a	531 a	546 a	524 a	518 a
St. John's (RMR)	**472 a**	**487 b**	**539 a**	**542 a**	**634 a**	**635 a**	**647 a**	**655 a**	**589 a**	**591 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 St. John's

Zone	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers
Zone 1 - St. John's Est	15	a	226	38	a	624	24	a	922	12	a	148	88	a	1 920
Zone 2 - St. John's Ouest	7	a	163	16	a	677	50	a	907	6	a	123	78	a	1 871
Ville de St. John's (zones 1-2)	22	a	389	54	a	1 302	73	a	1 829	17	a	271	167	a	3 791
Zone 3 - Reste de la RMR	1	a	7	5	a	134	26	a	240	18	d	65	51	a	446
St. John's (RMR)	**23**	**a**	**396**	**59**	**a**	**1 435**	**100**	**a**	**2 069**	**36**	**a**	**336**	**217**	**a**	**4 237**

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 St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - St. John's Est	5,5 a	6,7 a	5,3 a	6,5 a	3,3 a	3,4 a	6,6 a	8,5 a	4,4 a	5,2 a
Zone 2 - St. John's Ouest	6,5 a	4,3 a	4,0 a	2,7 a	7,6 a	5,8 a	6,2 b	5,4 a	6,1 a	4,5 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	5,9 a	5,7 a	4,6 a	4,5 a	5,5 a	4,6 a	6,4 a	7,1 a	5,3 a	4,9 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	14,5 a	8,4 a	3,7 a	9,2 a	11,9 a	24,1 a	28,0 d	11,3 a	11,8 a
St. John's (RMR)	**5,8 a**	**5,9 a**	**4,9 a**	**4,5 a**	**5,9 a**	**5,4 a**	**10,0 a**	**11,2 a**	**5,9 a**	**5,6 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.

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

Année de construction	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	2005		2006		2005		2006		2005		2006		2005		2006		2005		2006	
St. John's (RMR)																				
Avant 1940	9,2	b	14,1	a	4,5	b	6,8	b	1,5	a	5,2	a	6,2	b	5,7	a	3,3	b	6,2	a
1940 à 1959	0,0	a	22,0	a	4,4	a	7,8	a	**		8,6	a	14,7	a	22,9	a	7,5	b	11,0	c
1960 à 1974	1,8	a	6,5	b	1,3	a	0,6	a	3,4	b	5,0	c	10,8	c	30,4	a	2,8	a	5,1	b
1975 à 1989	4,8	a	2,9	a	5,2	a	3,7	a	5,0	a	4,7	a	11,4	a	3,6	a	5,5	a	4,2	a
1990 ou après	**		**		**		4,6	a	4,9	c	1,0	a	**		**		5,4	c	1,7	c
Tous les immeubles	3,7	a	5,9	a	4,1	a	4,1	a	4,0	a	4,8	a	10,0	a	10,6	a	4,5	a	5,1	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 St. John's

Année de construction	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	2005		2006		2005		2006		2005		2006		2005		2006		2005		2006	
St. John's (RMR)																				
Avant 1940	444	c	479	c	516	a	506	a	595	a	601	a	677	b	668	a	569	a	567	a
1940 à 1959	372	a	389	c	463	b	559	b	568	b	545	b	737	b	755	c	541	b	570	b
1960 à 1974	471	a	474	a	582	a	584	a	785	b	743	b	560	b	547	a	642	b	620	a
1975 à 1989	490	a	522	b	535	a	546	a	601	a	612	a	652	a	669	a	576	a	588	a
1990 ou après	**		**		449	b	436	b	659	a	704	b	**		**		609	b	654	b
Tous les immeubles	472	a	487	b	539	a	542	a	634	a	635	a	647	a	655	a	589	a	591	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 St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	0,0 d	8,4 a	8,9 b	7,4 a	2,9 b	5,1 a	7,8 c	16,4 a	5,8 b	7,6 a
6 à 19 unités	**	**	2,7 b	5,0 a	3,0 d	2,2 b	6,5 a	14,4 c	4,5 b	6,5 b
20 à 49 unités	10,0 a	15,0 a	4,0 a	6,5 a	4,6 a	5,3 a	2,9 a	1,7 a	4,5 a	5,5 a
50 à 99 unités	2,6 a	4,0 a	2,3 a	2,0 a	4,6 a	5,6 a	28,3 a	5,8 a	4,6 a	4,0 a
100 unités et +	7,0 a	6,8 a	3,0 a	2,0 a	1,6 a	3,6 a	**	**	3,0 a	2,8 a
Tous les immeubles	3,7 a	5,9 a	4,1 a	4,1 a	4,0 a	4,8 a	10,0 a	10,6 a	4,5 a	5,1 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 St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	378 b	381 a	463 a	452 a	551 b	537 a	649 b	678 b	518 a	508 a
6 à 19 unités	356 a	**	426 a	542 b	581 a	589 a	645 a	656 a	575 a	601 a
20 à 49 unités	469 a	472 a	529 a	531 a	602 a	602 a	657 a	641 a	590 a	588 a
50 à 99 unités	484 a	503 b	553 a	567 a	603 a	629 a	638 a	**	563 a	577 a
100 unités et +	500 a	500 a	593 a	589 a	1 252 a	942 a	a.l.u.	**	732 a	700 a
Tous les immeubles	472 a	487 b	539 a	542 a	634 a	635 a	647 a	655 a	589 a	591 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.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de St. John's

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
St. John's (RMR)										
Moins de 400 $	**	5,3 d	2,3 c	**	0,0 a	**	a.l.e.	a.l.e.	2,3 b	10,2 d
400 à 499 $	2,8 c	9,7 b	5,8 b	4,3 b	3,7 c	13,9 c	11,4 c	**	5,0 b	9,4 b
500 à 599 $	3,8 c	4,4 d	4,0 b	2,7 a	5,3 b	5,0 b	3,9 d	**	4,7 a	4,6 b
600 à 699 $	8,6 a	1,7 a	2,7 c	**	3,2 b	3,7 b	11,0 c	10,5 d	4,7 b	4,1 b
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	4,2 c	13,7 d	2,5 c	**	**	0,0 a	3,2 c	6,5 c
800 $ et +	a.l.e.	66,7 a	**	0,0 a	3,1 c	**	**	**	**	3,9 d
Toutes les fourchettes	3,7 a	5,9 a	4,1 a	4,1 a	4,0 a	4,8 a	10,0 a	10,6 a	4,5 a	5,1 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.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - St. John's Est	2,7 a	6,7 a	4,0 b	6,2 a	1,6 a	2,5 a	7,5 a	7,6 a	3,0 a	4,6 a
Zone 2 - St. John's Ouest	5,2 a	4,3 a	3,3 a	2,4 a	6,0 a	5,4 a	6,2 b	4,6 a	5,0 a	4,1 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	3,8 a	5,7 a	3,6 a	4,2 a	3,8 a	3,9 a	6,9 a	6,3 a	4,0 a	4,4 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	14,5 a	8,4 a	3,7 a	5,7 a	10,8 a	22,1 a	25,6 d	9,2 a	11,1 a
St. John's (RMR)	**3,7 a**	**5,9 a**	**4,0 a**	**4,2 a**	**4,0 a**	**4,7 a**	**10,0 a**	**10,1 a**	**4,5 a**	**5,1 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.

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - St. John's Est	453 b	476 b	556 a	559 a	694 b	698 b	730 a	784 a	627 a	634 a
Zone 2 - St. John's Ouest	503 b	507 b	536 a	536 a	596 a	595 a	655 a	644 a	571 a	569 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	474 a	489 b	546 a	547 a	646 a	646 a	696 a	726 a	599 a	602 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	372 b	482 a	482 a	547 a	534 a	534 a	551 a	524 a	519 a
St. John's (RMR)	**472 b**	**487 b**	**540 a**	**541 a**	**635 a**	**634 a**	**664 a**	**688 a**	**591 a**	**593 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.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers
Zone 1 - St. John's Est	15	a	226	40	a	643	24	a	939	13	a	167	92	a	1 975
Zone 2 - St. John's Ouest	7	a	163	16	a	677	50	a	927	6	a	123	78	a	1 891
Ville de St. John's (zones 1-2)	22	a	389	56	a	1 321	73	a	1 866	18	a	290	170	a	3 866
Zone 3 - Reste de la RMR	1	a	7	5	a	134	26	a	244	18	d	71	51	a	456
St. John's (RMR)	**23**	**a**	**396**	**61**	**a**	**1 455**	**100**	**a**	**2 110**	**37**	**a**	**361**	**221**	**a**	**4 322**

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.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - St. John's Est	5,5 a	6,7 a	5,4 a	6,7 a	3,2 a	3,4 a	10,6 a	8,2 a	4,8 a	5,3 a
Zone 2 - St. John's Ouest	6,5 a	4,3 a	4,0 a	2,7 a	7,6 a	5,7 a	6,2 b	5,4 a	6,1 a	4,5 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	5,9 a	5,7 a	4,6 a	4,7 a	5,4 a	4,6 a	8,5 a	7,0 a	5,5 a	4,9 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	14,5 a	8,4 a	3,7 a	9,0 a	11,7 a	22,1 a	25,6 d	11,0 a	11,6 a
St. John's (RMR)	**5,8 a**	**5,9 a**	**5,0 a**	**4,6 a**	**5,9 a**	**5,4 a**	**11,3 a**	**10,7 a**	**6,0 a**	**5,6 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.

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

10/23/06

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

64457_2006_A01