SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR de Windsor

Date de diffusion : décembre 2006

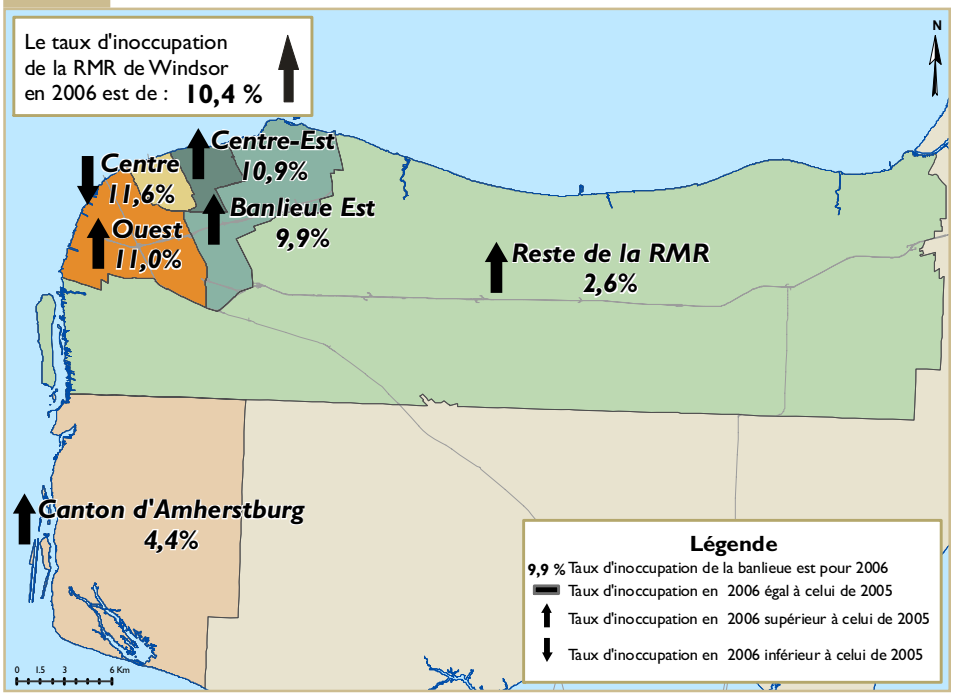
## Faits saillants

En raison du manque d'emplois pour les jeunes et du ralentissement de la migration, le pourcentage de logements vacants est demeuré élevé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements est passé de 10,3 %, en 2005, à 10,4 %, cette année.

Même si le nombre de logements inoccupés a diminué, l'univers locatif s'est contracté encore davantage, d'où la légère hausse du taux d'inoccupation. Windsor continue de présenter la plus forte proportion d'unités vacantes parmi les RMR du pays.

Sous l'effet du taux d'inoccupation record enregistré à Windsor, le loyer moyen des appartements de deux chambres compris dans un échantillon commun aux enquêtes de 2005 et 2006 a fléchi de 0,3 %.

Figure 1




### Table des matières


1 Faits saillants
2 Légère augmentation de taux d'inoccupation
Taux d'inoccupation plus élevés au centre-ville
3 Hausse du nombre d'unités de deux chambres vacantes
Baisse des loyers
4 Les logements récents se louent plus facilement
Les tours ont les plus bas taux d'inoccupation
Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée
Le taux de disponibilité change de cap
5 Perspectives du marché locatif
6 Aperçu national



### ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

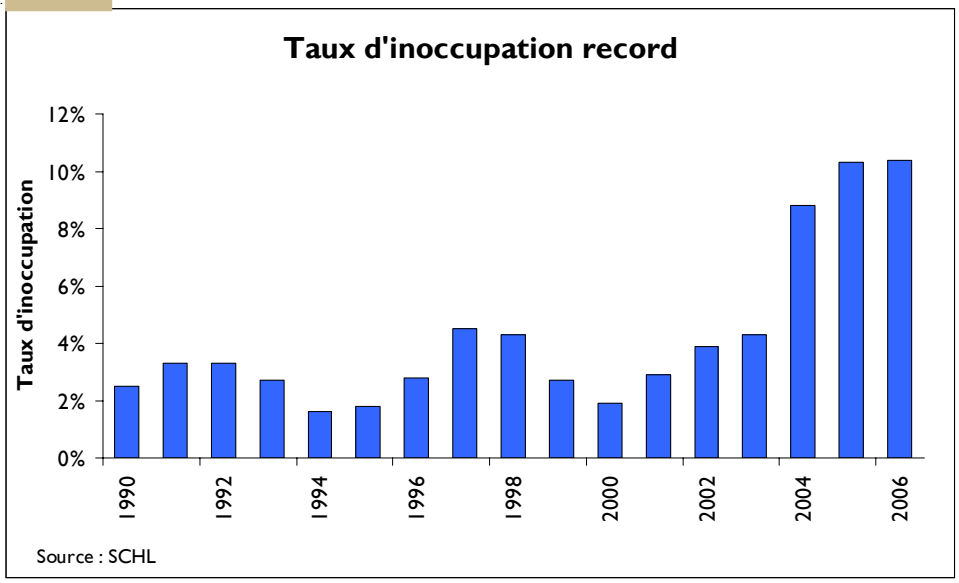
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles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

Figure 2




## Légère augmentation de taux d'inoccupation

Bien que la quantité de logements vacants ait diminué, le nombre total d'appartements locatifs visés par l'Enquête a baissé encore plus. En conséquence, le taux d'inoccupation, qui atteignait déjà 10,3 % en 2005, a progressé quelque peu pour se situer à 10,4 %.

Si l'univers locatif s'est amenuisé de presque 3 % dans la ville de Windsor, c'est parce que certains immeubles ne comptent plus le minimum de trois logements locatifs requis pour l'Enquête de la SCHL. Certains triplex et quadruplex ont été convertis pour un usage unique ou loués en partie à des membres de la famille du propriétaire. D'autres ont été démolis ou retirés complètement du marché locatif.

La faible demande locative s'explique par plusieurs facteurs. D'abord, la migration nette dans la RMR de Windsor s'est repliée. Les migrants, qui choisissent généralement de vivre d'abord dans un logement locatif, ont été moins nombreux cette année. Ensuite, la croissance de l'emploi a stagné chez les 15 à 24 ans, tranche d'âge souvent associée au marché locatif. Enfin, le marché de la revente est compétitif, car il permet à de nombreux ménages locataires d'être propriétaires à coût abordable.

## Taux d'inoccupation plus élevés au centre-ville

Le pourcentage de logements vacants a augmenté dans trois des quatre zones de la ville de Windsor.

Seul le centre-ville (zone 1) a vu son taux d'inoccupation diminuer un peu par rapport à 2005. Des reculs y ont été observés aussi bien dans la catégorie des logements de une chambre que dans celle des deux chambres. Les propriétaires-bailleurs ont réduit les loyers dans l'espoir de trouver preneur.

Le secteur Centre-Est (zone 2) a présenté le plus haut taux d'inoccupation des logements de une chambre, soit 14 %. Cette offre abondante a exercé des pressions à la baisse sur les loyers.

Dans la banlieue Est (zone 3), la proportion de logements de une chambre vacants s'est quelque peu repliée, et les loyers sont demeurés stationnaires. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres a toutefois bondi de presque deux points et s'est établi à 10,4 %.

La plus importante hausse du taux d'inoccupation a été enregistrée dans le secteur de l'Université de Windsor et du Collège St. Clair (zone 4), où 11,0 % des unités

Figure 3

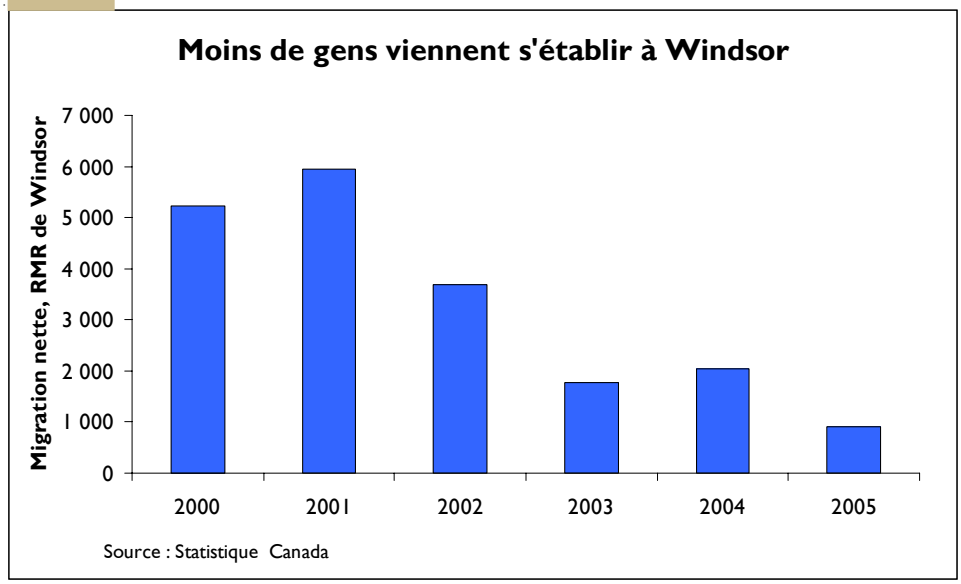
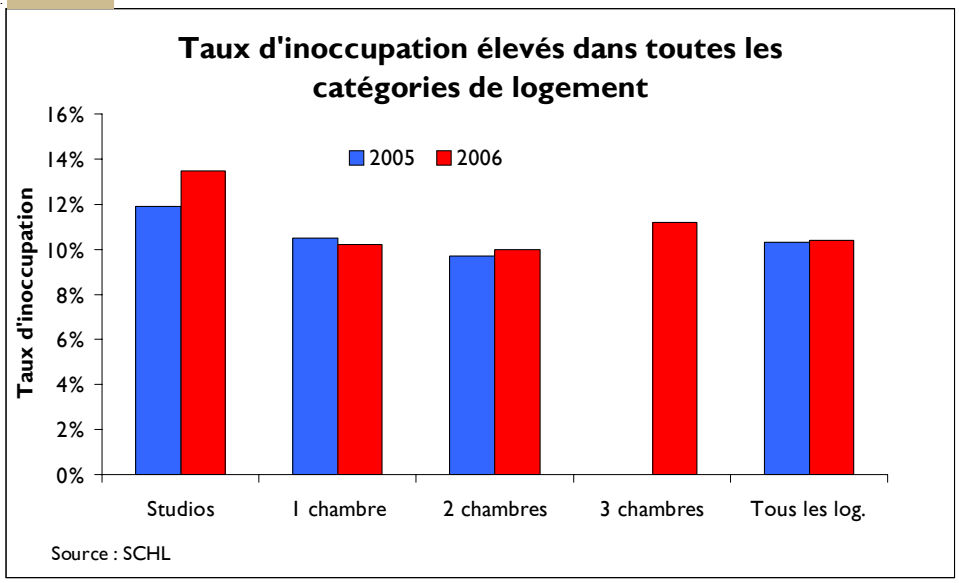


Figure 4




locatives étaient vacantes cette année, comparativement à 8,1 % en 2005. Les propriétaires-bailleurs ont été moins nombreux à offrir des réductions de loyers. Les logements inoccupés continueront probablement d'abonder dans cette zone, car une nouvelle résidence d'étudiants ouvrira ses portes prochainement.

Dans les zones 5 et 6, situées à l'extérieur de la ville, les taux d'inoccupation ont monté. En revanche, ils n'atteignaient pas la moitié de ceux observés dans la ville. Le pourcentage d'unités vacantes est généralement plus faible dans les zones périphériques. L'univers locatif étant plus petit en périphérie, les ménages locataires qui doivent y vivre disposent d'un choix plus restreint.

## Hausse du nombre d'unités de deux chambres vacantes

Le taux d'inoccupation global, toutes tailles de logement confondues, dépasse les 10 %. Les appartements de deux chambres affichent encore le taux le plus bas, soit 10 %.

Dans la catégorie des unités de une chambre, le taux d'inoccupation a légèrement diminué, passant de 10,5 à 10,2 %. Deux tiers des logements de une chambre vacants se trouvaient dans les zones 1 et 4.

## Baisse des 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. En 2006, le taux d'inoccupation sur le marché locatif de Windsor a atteint un sommet sans précédent. Le marché s'étant détendu, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a diminué de 0,3 % entre octobre 2005 et octobre 2006. Les propriétaires-bailleurs ont tenté de stimuler les taux d'occupation en s'abstenant de majorer les loyers.

Figure 5

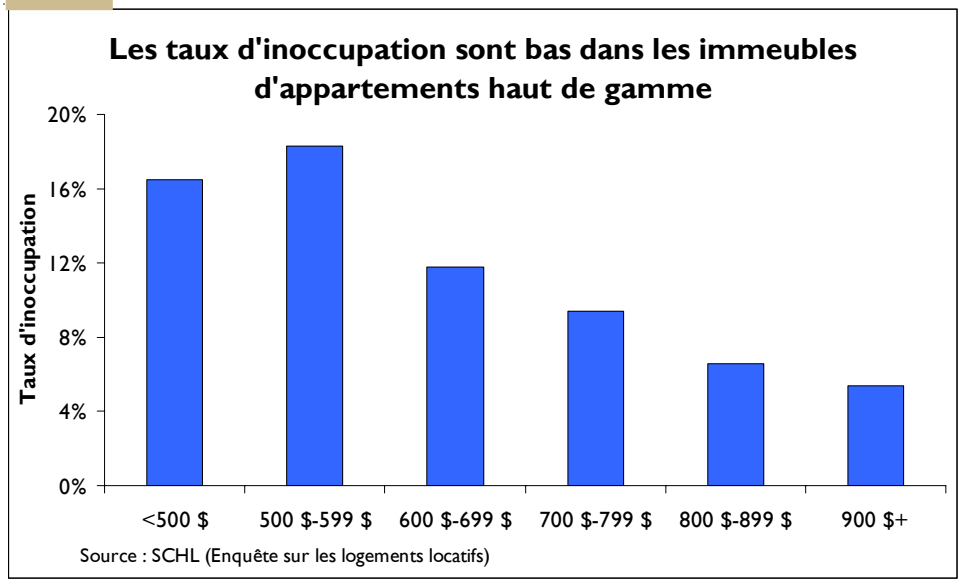
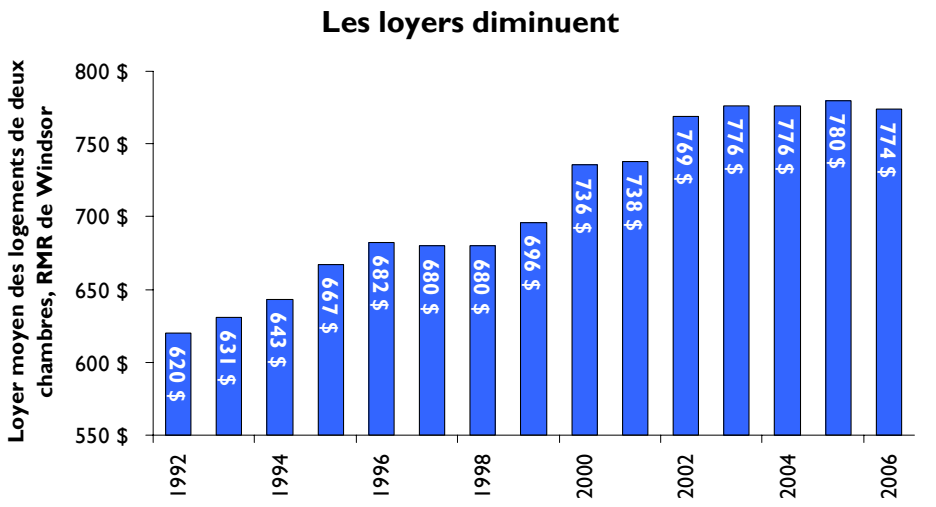


Figure 6




Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

## Les logements récents se louent plus facilement

En octobre 2006, les plus bas taux d'inoccupation ont été enregistrés dans les ensembles achevés après 1974, où 8,1 % des logements étaient vacants, contre 6,1 % un an auparavant. Les plus élevés s'observaient donc dans les immeubles les plus anciens visés par l'Enquête. En général, ces derniers sont dépourvus d'ascenseurs, contiennent des logements plus petits et sont situés près du noyau urbain.

## Les tours ont les plus bas taux d'inoccupation

Les immeubles de grande taille continuent d'afficher des taux d'inoccupation plus faibles que la moyenne calculée pour le marché de Windsor. C'est dans les tours résidentielles de plus de 100 unités que les pourcentages les plus bas ont été enregistrés pour les logements de une, deux et trois chambres; la proportion moyenne d'habitations vacantes s'y chiffrait à 5,3 %. Ces ensembles sont habituellement gérés par des sociétés de gestion immobilière qui ont les moyens de faire des offres incitatives, de garantir un minimum de sécurité et de surveillance sur place, et de bien entretenir le bâtiment pour attirer d'éventuels locataires.

Les plus hauts taux d'inoccupation des logements de une et deux chambres ont été relevés dans les immeubles de 6 à 19 unités. Leur moyenne était de 14,1 % en 2006, comme en 2005.

## Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée

La demande de maisons en rangée locatives s'est repliée, car de multiples ménages locataires ont accédé à la propriété. Les maisons en rangée de trois chambres se louaient en moyenne 833 $ au moment de l'Enquête. Une telle somme permettrait largement de payer les mensualités hypothécaires se rapportant à une habitation pour nouveaux propriétaires à Windsor. De 6,3 % en 2005, le taux d'inoccupation global des maisons en rangée est monté à 9,9 % en 2006.

## Le taux de disponibilité change de cap

Le taux de disponibilité calculé par la SCHL tient compte non seulement des logements qui étaient vacants au moment de l'Enquête, mais aussi de ceux dont les locataires ont reçu ou donné un avis de déménagement et qui n'ont pas encore trouvé preneur. Pour cette raison, il sera toujours supérieur au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité donne une indication un peu plus large des tendances que suit l'offre sur le marché locatif.

De hauts taux de disponibilité indiquent que le mouvement d'accession à la propriété demeure vigoureux et que, grâce à l'offre abondante de logements locatifs, les locataires peuvent facilement déménager lorsqu'une meilleure unité devient disponible. Dans la RMR de Windsor, le taux de disponibilité est passé de 12,1 %, en octobre 2005, à 12,0 % en octobre 2006. Le plus élevé, soit 13,6 %, a été observé au centre-ville (zone 1).

# Perspectives du marché locatif

Plusieurs facteurs portent à croire que les taux d'inoccupation dans la RMR de Windsor s'apprêtent à diminuer en 2007. L'amélioration des perspectives d'emploi stimulera la demande de logements locatifs. Le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements ne sera plus que de 8,5 % à l'automne 2007. Il n'y aura pratiquement pas de hausses de loyers, si bien que le loyer moyen des logements de deux chambres restera près de 774 $ l'an prochain.

La croissance de l'emploi chez les jeunes adultes fera augmenter la demande locative en 2007. Le nouveau centre d'assistance technique par téléphone qui ouvrira ses portes à Windsor aura un effectif d'au moins mille personnes pour commencer. Le secteur des services et l'industrie touristique offriront également des occasions d'emploi.

Le parc locatif continuera de se contracter, ce qui contribuera au recul du taux d'inoccupation. D'une part, il ne se bâtit presque pas de logements locatifs : seulement quatre appartements destinés à la location étaient en construction en octobre 2006. D'autre part, un certain nombre de demandes ont été déposées pour que des appartements locatifs puissent être convertis en appartements en copropriété. Leur acceptation entraînera une réduction supplémentaire du parc locatif.

# 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 $).

Les loyers tendent à être plus élevés dans les immeubles de construction récente que dans les autres. En excluant les immeubles neufs du calcul, on obtient une meilleure indication des hausses de loyer subies par les locataires vivant dans des ensembles existants. Dans ces derniers, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les grands centres, sauf Windsor, qui présente le plus haut taux d'inoccupation, soit 10,4 %. Les plus fortes majorations de loyer ont été pratiquées dans les marchés où l'on trouve les plus bas taux d'inoccupation. En 2006, les loyers ont augmenté de 19,5 % à Calgary, de 9,9 % à Edmonton, de 5,1 % dans le Grand Sudbury et de 4,4 % à Vancouver. Le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants a progressé de 3,2 % dans l'ensemble des 28 grands centres urbains du Canada entre octobre 2005 et octobre 2006. Par contre, si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

**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 |

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 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.

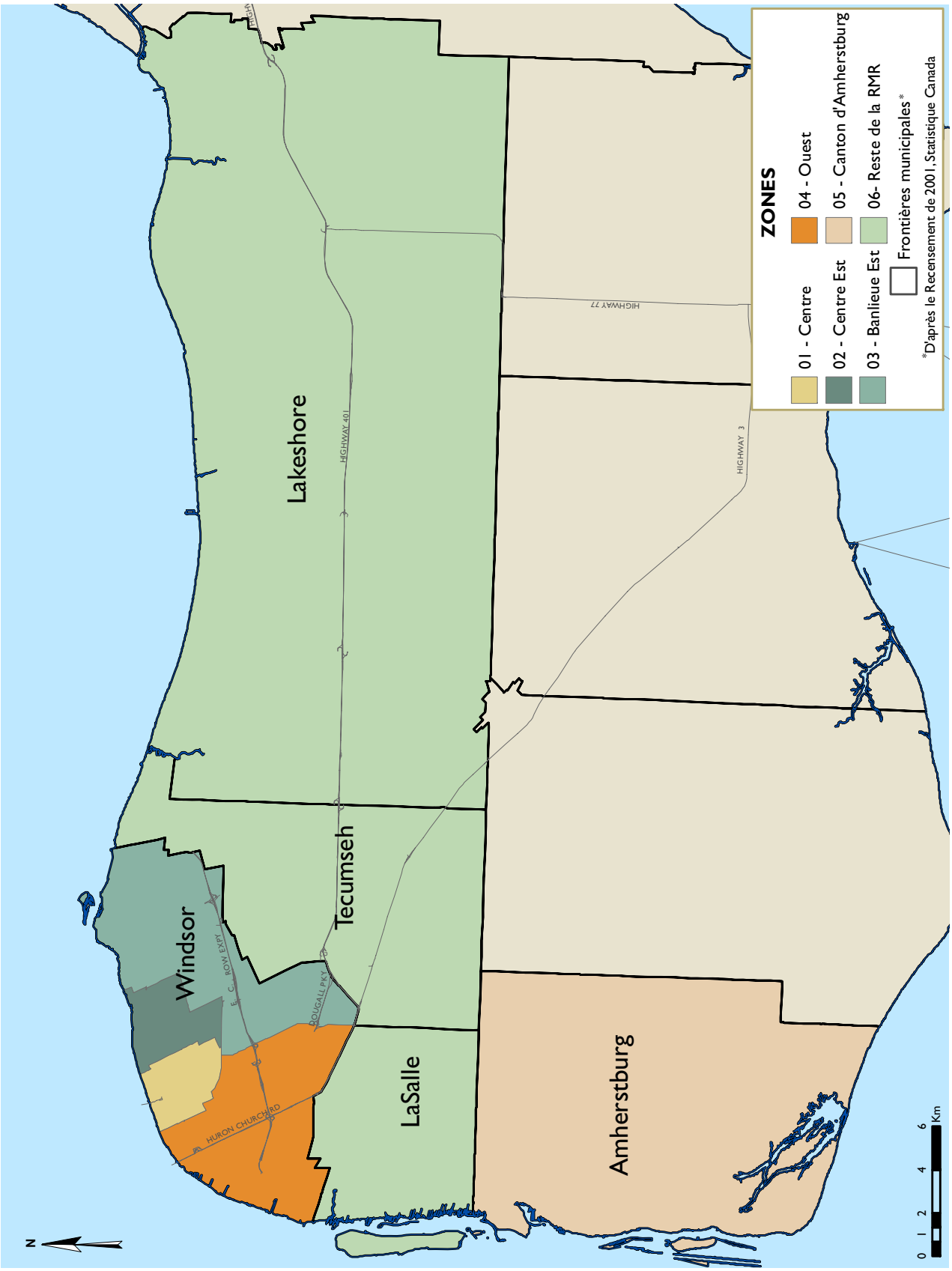
1 Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

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.


ZONES
01 - Centre
02 - Centre Est
03 - Banlieue Est
04 - Ouest
05 - Canton d'Amherstburg
06- Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
Lakeshore
Tecumseh
LaSalle
Amherstburg
Windsor
HIGHWAY 401
HIGHWAY 77
HIGHWAY 3
E. C. ROW EXPY
DOUGALL PKY
HURON CHURCH RD
N
0 1 2 4 6 Km

| DESCRIPTION DES ZONES ELL – RMR DE WINDSOR | |
|---|---|
| Zone 1 | **Centre** - nord : rivière Detroit; est : Pierre, Moy Parkwood; sud : chemin de fer, boul. Ypres; ouest : Conrail. |
| Zone 2 | **Centre-Est** - nord : rivière Detroit; est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; sud : chemin de fer, route Tecumseh; ouest : zone 1. |
| Zone 3 | **Banlieue Est** - nord : rivière Detroit; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : zone 2. |
| Zone 4 | **Ouest** - nord : Conrail; est : avenue Howard; sud : limite de la ville; ouest : zone 3. |
| **Zones 1-4** | **Ville de Windsor** |
| Zone 5 | **Canton d'Amherstburg** |
| Zone 6 | **Reste de la RMR** - Englobe la ville d'Essex, la ville de LaSalle, le canton de Lakeshore, le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh. |
| **Zones 1-9** | **RMR de Windsor** |

# 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 Windsor

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| Zone 1 - Centre | 13,0 d | ** | 13,1 c | 10,2 c | 13,5 d | 12,5 d | ** | ** | 13,4 c | 11,6 c |
| Zone 2 - Centre-Est | ** | ** | 10,8 c | 14,0 c | 10,0 b | 8,4 b | 2,8 b | 2,1 c | 10,6 c | 10,9 c |
| Zone 3 - Banlieue Est | 12,0 c | 12,1 a | 9,4 b | 8,8 a | 9,1 b | 10,4 a | 4,5 d | ** | 9,5 a | 9,9 a |
| Zone 4 - Ouest | 4,6 d | ** | 8,8 b | 10,9 c | 7,6 b | 10,8 d | ** | ** | 8,1 b | 11,0 c |
| Ville de Windsor (zones 1-4) | 11,8 c | 13,5 c | 10,9 a | 10,5 a | 10,3 a | 10,8 a | ** | ** | 10,7 a | 10,9 a |
| Zone 5 - Ville d'Amherstburg | 0,0 a | 20,0 a | 3,1 a | 6,1 a | 6,6 b | 1,8 a | 0,0 a | 0,0 a | 4,2 a | 4,4 a |
| Zone 6 - Reste de la RMR | ** | ** | 1,0 a | 3,8 a | 1,3 a | 2,1 b | 4,9 d | ** | 1,5 a | 2,6 a |
| **Windsor (RMR)** | **11,9 c** | **13,5 c** | **10,5 a** | **10,2 a** | **9,7 a** | **10,0 a** | ** | **11,2 d** | **10,3 a** | **10,4 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 Windsor

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| Zone 1 - Centre | 462 a | 456 a | 642 a | 636 a | 782 a | 747 a | ** | 771 c | 678 a | 654 a |
| Zone 2 - Centre-Est | 480 a | 454 b | 624 a | 619 a | 745 a | 744 a | 1 103 a | 1 002 a | 693 a | 685 a |
| Zone 3 - Banlieue Est | 539 a | 539 a | 684 a | 684 a | 784 a | 789 a | 885 b | 786 b | 714 a | 711 a |
| Zone 4 - Ouest | 527 a | 514 a | 639 a | 651 a | 786 a | 785 a | ** | ** | 693 a | 702 a |
| Ville de Windsor (zones 1-4) | 498 a | 494 a | 649 a | 648 a | 777 a | 768 a | 977 b | 889 b | 693 a | 685 a |
| Zone 5 - Ville d'Amherstburg | ** | ** | 672 a | 707 a | 885 a | 933 a | ** | ** | 752 a | 797 a |
| Zone 6 - Reste de la RMR | ** | ** | 667 a | 680 a | 778 a | 814 a | 781 a | 834 a | 737 a | 762 a |
| **Windsor (RMR)** | **498 a** | **494 a** | **650 a** | **650 a** | **780 a** | **774 a** | **959 b** | **881 b** | **695 a** | **691 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 Windsor

| Zone | Studios | | | 1 chambre | | | 2 chambres | | | 3 chambres + | | | Tous les log. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacants | | Univers | Vacants | | Univers | Vacants | | Univers | Vacants | | Univers | Vacants | | Univers |
| Zone 1 - Centre | ** | | 436 | 288 | c | 2 838 | 193 | d | 1 544 | ** | | 127 | 571 | c | 4 945 |
| Zone 2 - Centre-Est | ** | | 79 | 133 | c | 949 | 74 | b | 883 | 2 | c | 96 | 219 | c | 2 007 |
| Zone 3 - Banlieue Est | 47 | a | 389 | 153 | a | 1 734 | 152 | a | 1 457 | ** | | 67 | 363 | a | 3 647 |
| Zone 4 - Ouest | ** | | 196 | 203 | c | 1 858 | 150 | d | 1 387 | ** | | 45 | 383 | c | 3 486 |
| Ville de Windsor (zones 1-4) | 148 | c | 1 100 | 777 | a | 7 379 | 569 | a | 5 270 | ** | | 335 | 1 536 | a | 14 085 |
| Zone 5 - Ville d'Amherstburg | 1 | a | 5 | 10 | a | 164 | 2 | a | 113 | 0 | a | 12 | 13 | a | 294 |
| Zone 6 - Reste de la RMR | ** | | ** | 10 | a | 276 | 9 | b | 423 | ** | | 29 | 19 | a | 732 |
| **Windsor (RMR)** | **149** | **c** | **1 109** | **797** | **a** | **7 819** | **579** | **a** | **5 806** | **42** | **d** | **377** | **1 568** | **a** | **15 111** |

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 Windsor

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| Zone 1 - Centre | 14,8 d | ** | 15,5 d | 12,0 c | 15,2 d | 14,2 c | ** | ** | 15,5 d | 13,6 c |
| Zone 2 - Centre-Est | ** | ** | 11,8 c | 15,2 d | 12,9 c | 9,1 b | 3,8 d | 2,1 c | 12,4 c | 11,8 a |
| Zone 3 - Banlieue Est | 14,5 a | 13,6 a | 11,3 c | 11,1 a | 10,3 c | 12,2 a | ** | ** | 11,2 a | 11,9 a |
| Zone 4 - Ouest | 5,6 c | ** | 10,0 c | 12,3 c | 8,8 b | 12,3 c | ** | ** | 9,3 b | 12,3 c |
| Ville de Windsor (zones 1-4) | 13,6 c | 14,8 c | 12,7 a | 12,3 a | 11,9 a | 12,3 a | ** | ** | 12,5 a | 12,6 a |
| Zone 5 - Ville d'Amherstburg | 0,0 a | 20,0 a | 4,4 a | 7,3 a | 13,2 a | 1,8 a | 0,0 a | 0,0 a | 7,4 a | 5,1 a |
| Zone 6 - Reste de la RMR | ** | ** | 7,4 a | 5,0 a | 2,3 a | 2,4 b | 4,9 d | 4,0 d | 4,4 a | 3,4 b |
| **Windsor (RMR)** | **13,6 c** | **14,8 c** | **12,4 a** | **11,9 a** | **11,4 a** | **11,4 a** | ** | ** | **12,1 a** | **12,0 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 Windsor

| Année de construction | Studios | | | | 1 chambre | | | | 2 chambres | | | | 3 chambres + | | | | Tous les log. | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2005 | | 2006 | | 2005 | | 2006 | | 2005 | | 2006 | | 2005 | | 2006 | | 2005 | | 2006 | |
| **Windsor (RMR)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Avant 1960 | 17,0 | d | 20,0 | d | 17,7 | d | 14,1 | c | 21,1 | d | ** | | ** | | ** | | 18,8 | d | 16,0 | d |
| 1960 à 1974 | 7,4 | b | 7,5 | c | 8,8 | b | 8,6 | b | 9,0 | b | 8,8 | b | 4,1 | c | ** | | 8,6 | a | 8,5 | a |
| 1975 à 1989 | ** | | 12,1 | c | 6,8 | b | 8,1 | a | 5,5 | a | 8,0 | a | 2,3 | b | ** | | 6,1 | a | 8,1 | a |
| 1990 ou après | ** | | ** | | ** | | ** | | 6,9 | c | ** | | ** | | ** | | ** | | ** | |
| Tous les immeubles | 11,9 | c | 13,5 | c | 10,5 | a | 10,2 | a | 9,7 | a | 10,0 | a | ** | | 11,2 | d | 10,3 | a | 10,4 | 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 Windsor

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| **Windsor (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1960 | 456 a | 453 a | 532 a | 552 a | 623 a | 629 a | 716 b | 749 b | 553 a | 567 a |
| 1960 à 1974 | 536 a | 537 a | 669 a | 665 a | 778 a | 779 a | 1 035 a | 941 b | 701 a | 696 a |
| 1975 à 1989 | 554 a | 507 b | 707 a | 709 a | 840 a | 838 a | 1 085 b | 904 b | 774 a | 767 a |
| 1990 ou après | ** | ** | 687 a | 677 a | 806 a | 805 a | ** | ** | 782 a | 790 a |
| Tous les immeubles | 498 a | 494 a | 650 a | 650 a | 780 a | 774 a | 959 b | 881 b | 695 a | 691 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 Windsor

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| **Windsor (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | ** | ** | ** | ** | 18,2 d | ** | ** | ** | 19,6 d | 17,5 d |
| 6 à 19 unités | ** | ** | 15,4 d | 15,5 d | 12,8 c | 13,1 c | ** | ** | 14,1 c | 14,1 c |
| 20 à 49 unités | 11,6 c | 11,7 c | 9,7 b | 9,8 a | 8,5 b | 8,1 a | 5,9 d | ** | 9,5 b | 9,6 a |
| 50 à 99 unités | ** | ** | 3,7 b | 6,7 a | 5,8 b | 6,7 b | 4,3 a | 4,2 d | 5,3 b | 7,3 a |
| 100 unités et + | 8,7 c | ** | 7,0 b | 4,6 b | 2,7 b | 5,9 b | 3,7 b | 2,4 c | 5,5 b | 5,3 b |
| Tous les immeubles | 11,9 c | 13,5 c | 10,5 a | 10,2 a | 9,7 a | 10,0 a | ** | 11,2 d | 10,3 a | 10,4 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 Windsor

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| **Windsor (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | 419 b | 395 c | 512 a | 526 a | 658 a | 652 a | 819 c | 807 c | 612 a | 609 a |
| 6 à 19 unités | 493 a | 474 a | 583 a | 586 a | 718 a | 715 a | 756 b | 835 c | 621 a | 623 a |
| 20 à 49 unités | 482 a | 490 a | 649 a | 647 a | 798 a | 808 a | 882 b | 734 c | 683 a | 683 a |
| 50 à 99 unités | 546 a | 521 a | 706 a | 701 a | 840 a | 836 a | 1 127 a | ** | 763 a | 748 a |
| 100 unités et + | 531 b | 573 a | 739 a | 737 a | 872 a | 865 a | 1 189 a | 1 087 a | 782 a | 784 a |
| Tous les immeubles | 498 a | 494 a | 650 a | 650 a | 780 a | 774 a | 959 b | 881 b | 695 a | 691 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 Windsor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zone** | **3-5** | | | | **6-19** | | | | **20-49** | | | | **50-99** | | | | **100+** | | | |
| | **2005** | | **2006** | | **2005** | | **2006** | | **2005** | | **2006** | | **2005** | | **2006** | | **2005** | | **2006** | |
| Zone 1 - Centre | ** | | ** | | ** | | 14,6 | d | 9,0 | b | 9,3 | b | 6,2 | c | 9,7 | b | 7,4 | c | 5,3 | c |
| Zone 2 - Centre-Est | ** | | ** | | ** | | 14,6 | c | 11,5 | d | 11,3 | a | 6,7 | a | 8,2 | a | ** | | ** | |
| Zone 3 - Banlieue Est | ** | | 10,9 | d | 14,2 | a | 14,0 | a | 12,4 | d | 10,9 | c | 4,7 | a | 5,7 | a | 4,5 | a | 7,9 | a |
| Zone 4 - Ouest | ** | | ** | | 10,1 | d | 14,6 | d | 6,4 | b | 8,4 | b | 4,4 | a | 6,2 | c | a.l.u. | | a.l.u. | |
| Ville de Windsor (zones 1-4) | ** | | ** | | 14,9 | c | 14,5 | c | 9,7 | b | 9,8 | a | 5,6 | b | 7,8 | a | 5,8 | b | 6,0 | b |
| Zone 5 - Ville d'Amherstburg | 11,7 | d | 12,5 | a | 2,2 | a | 5,4 | a | ** | | ** | | ** | | ** | | a.l.u. | | a.l.u. | |
| Zone 6 - Reste de la RMR | 2,9 | b | ** | | 1,3 | a | 7,1 | c | a.l.u. | | a.l.u. | | ** | | ** | | ** | | ** | |
| **Windsor (RMR)** | ****** | | ****** | | **14,1** | **c** | **14,1** | **c** | **9,5** | **b** | **9,6** | **a** | **5,3** | **b** | **7,3** | **a** | **5,5** | **b** | **5,3** | **b** |

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 Windsor

| Fourchette de loyers | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| **Windsor (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Moins de 500 $ | 12,0 c | 16,7 d | 22,3 d | 17,1 d | ** | ** | a.l.e. | 100,0 a | 16,9 a | 16,5 a |
| 500 à 599 $ | 9,2 b | 14,8 c | 16,7 a | 18,3 a | 23,3 d | 23,9 d | 0,0 a | 8,3 a | 16,1 a | 18,3 a |
| 600 à 699 $ | 12,5 d | 8,0 c | 9,8 a | 10,3 a | 17,1 d | 17,8 d | ** | ** | 11,9 a | 11,8 a |
| 700 à 799 $ | 0,0 a | a.l.e. | 8,5 b | 6,4 b | 13,9 a | 13,6 a | ** | 0,0 a | 10,8 a | 9,4 a |
| 800 à 899 $ | a.l.e. | a.l.e. | 1,5 a | 4,6 c | 5,0 b | 6,3 b | 5,1 d | ** | 4,5 b | 6,6 b |
| 900 $ et + | 0,0 a | 0,0 a | 3,9 b | 4,2 b | 3,7 b | 5,1 b | 3,7 b | ** | 3,7 b | 5,4 b |
| Toutes les fourchettes | 11,9 c | 13,5 c | 10,5 a | 10,2 a | 9,7 a | 10,0 a | ** | 11,2 d | 10,3 a | 10,4 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

# 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

64477_2006_A01