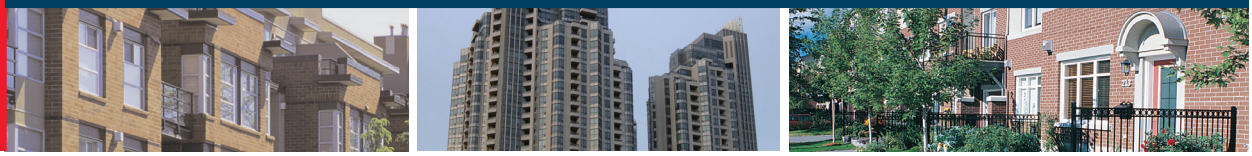
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Saskatchewan*



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Figure 1

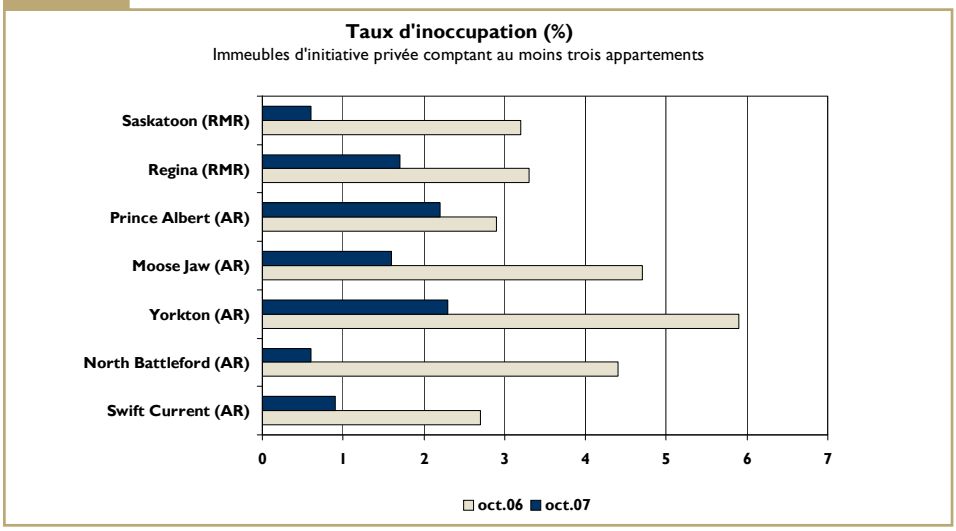
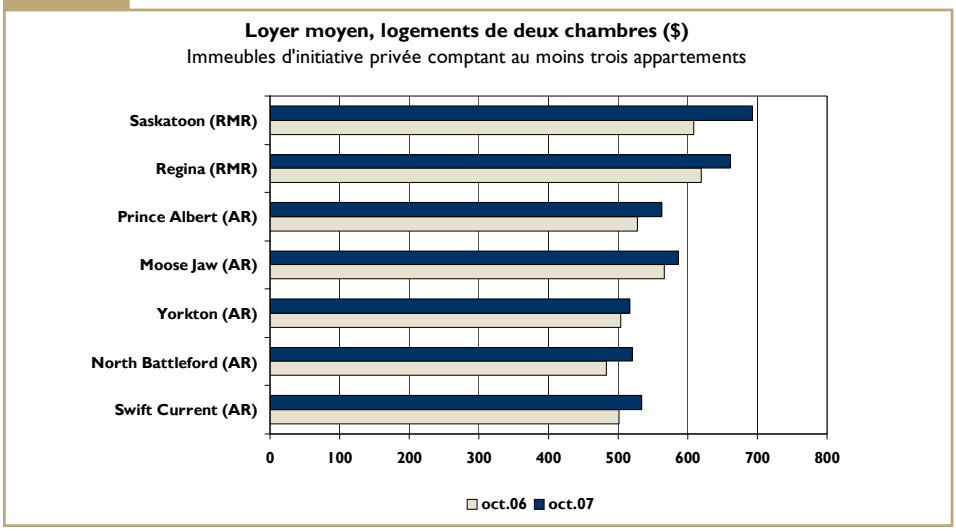


Figure 2



Faits saillants

- Le taux d'inoccupation a baissé dans l'ensemble des centres urbains de la Saskatchewan, pour s'établir à 1,2 %. C'est le taux moyen le plus faible qui ait jamais été enregistré dans la province.

- Le taux d'inoccupation a baissé dans l'ensemble des centres urbains de la Saskatchewan, pour s'établir à 1,2 %. C'est le taux moyen le plus faible qui ait jamais été enregistré dans la province.

- Le taux d'inoccupation moyen a baissé dans tous les petits centres urbains sauf dans de l'agglomération de recensement de Lloydminster, où la proportion de logements inoccupés s'est accrue de 0,1 point de pourcentage, pour s'établir à 0,3 %. Cela demeure néanmoins le niveau le plus bas de la province.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres a grimpé dans tous les petits centres urbains de la Saskatchewan. À Lloydminster, les propriétaires-bailleurs ont pu majorer de 64 $ les loyers des appartements de deux chambres, de sorte que la moyenne y est montée à 774 $ par mois - le niveau le plus élevé de la province.
- La baisse des taux d'inoccupation et les hausses de loyer ont été causées par l'essor économique et l'amélioration du bilan migratoire.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indiquent que, dans l'ensemble des centres urbains de la Saskatchewan, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs d'initiative privée a régressé de deux points de pourcentage entre octobre 2006 et octobre 2007 et s'est établi à 1,2 %. C'est le taux d'inoccupation le plus faible jamais observé dans la province. Les taux d'inoccupation peu élevés et les hausses de loyer loyers ont été causés par l'essor économique et l'amélioration du bilan migratoire. La hausse du prix des logements neufs et existants a aussi joué un rôle, puisqu'elle a dissuadé certains locataires d'accéder à la propriété.

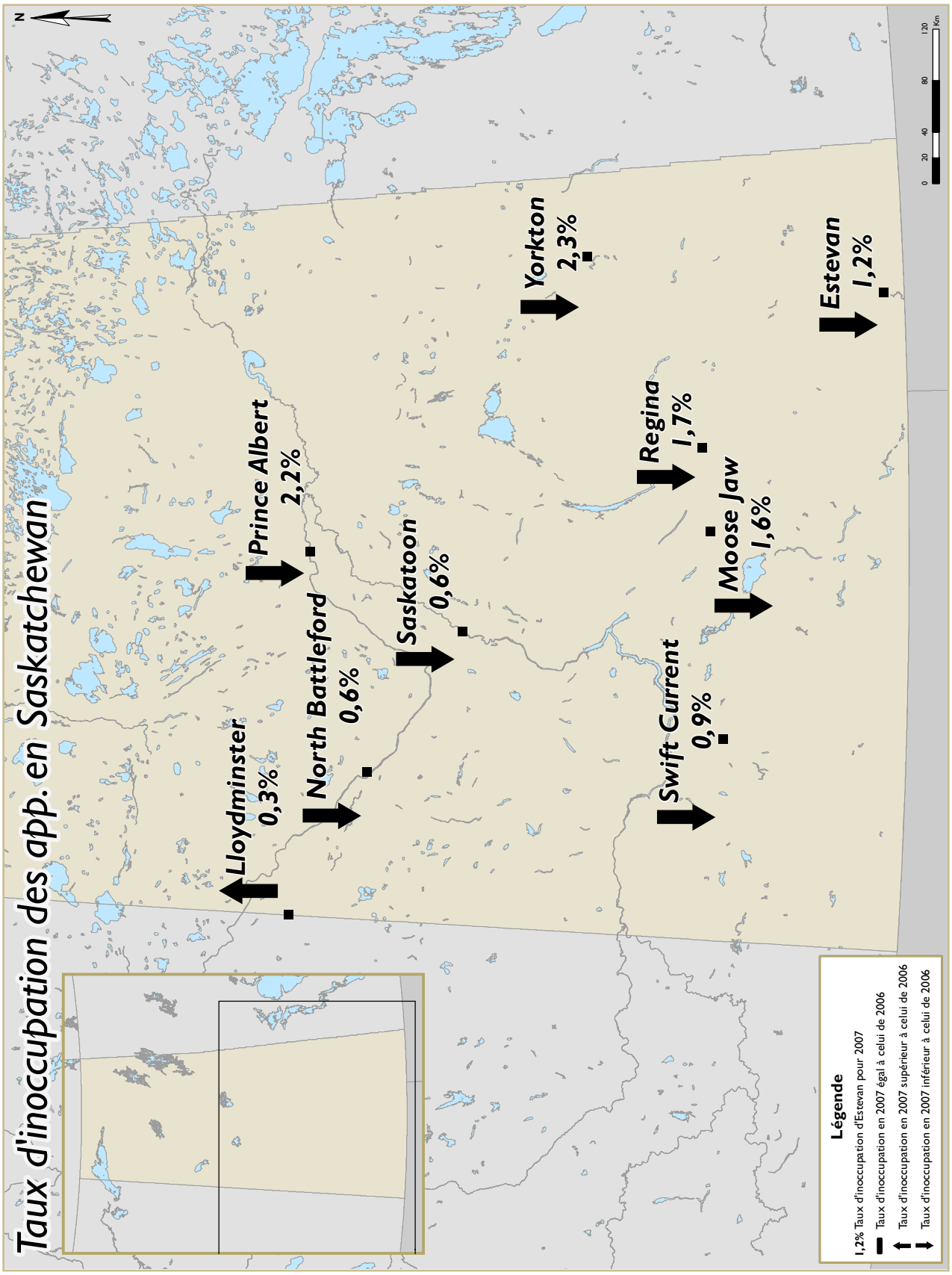
Le loyer moyen des appartements de deux chambres est monté de 60 $ - de loin la plus forte augmentation d'une année à l'autre jamais enregistrée - et s'est établi à 661 $. Des hausses des loyers mensuels moyens d'une année à l'autre ont été observées pour tous les types de logements. Elles vont de 24 $, pour les studios, à 68 $, pour les logements de trois chambres et plus. Le loyer mensuel moyen de tous les types de logements a fait un bond de 54 $.

Les données de l'Enquête montrent qu'en octobre 2007, les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Regina et de Saskatoon ont toutes deux connu une forte baisse de leur taux d'inoccupation moyen par rapport à octobre 2006. La vigueur de l'économie dans ces deux centres a favorisé l'immigration, laquelle a entraîné une multiplication de la demande de logements. La progression rapide des coûts de possession d'une habitation a dissuadé certains locataires d'accéder à la propriété. Le gonflement de la demande de logements locatifs a fait grimper de 41 $ le loyer moyen des logements deux chambres, pour le porter à 600 $ par mois. À Saskatoon, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres s'élevait à 632 $ en octobre, une augmentation de 76 $.

En excluant du calcul les immeubles qui ont été construits ou convertis depuis l'enquête précédente, on peut obtenir une bonne indication de la hausse des loyers dans les immeubles existants. Dans les RMR de Regina et de Saskatoon, le loyer moyen des appartements de deux chambres est monté respectivement de 6,2 % et de 13,5 %.

L'amélioration de l'économie et l'accroissement de la demande de logements qui ont été observés à Regina et à Saskatoon se sont répercutés sur la situation du logement dans les sept agglomérations de recensement (AR) de la Saskatchewan. Le taux d'inoccupation moyen a diminué dans tous les petits centres urbains sauf dans l'agglomération de recensement de Lloydminster, où la proportion de logements inoccupés s'est accrue de 0,1 point de pourcentage, pour s'établir à 0,3 %. Cela demeure néanmoins le niveau le plus bas de la province. En revanche, malgré qu'on ait noté une forte baisse à Yorkton en octobre 2007 par rapport à la même période l'an dernier, c'est encore dans ce centre que le taux d'inoccupation moyen le plus élevé a été enregistré; il y a atteint 3,2 % au moment de l'Enquête de 2007, alors qu'il était de 5,9 % un an plus tôt.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté dans chacune des sept AR. Les propriétaires-bailleurs de Lloydminster ont majoré de 64 $ les loyers des appartements de deux chambres, qui, à 774 $, sont les plus hauts de la province. C'est à Yorkton que le loyer moyen pour cette catégorie d'appartements est le plus bas; après une hausse de 13 $ en glissement annuel, il atteignait 517 $ en octobre.


Taux d'inoccupation des app. en Saskatchewan
N
Lloydminster
0,3%
North Battleford
0,6%
Prince Albert
2,2%
Saskatoon
0,6%
Yorkton
2,3%
Swift Current
0,9%
Regina
1,7%
Moose Jaw
1,6%
Estevan
1,2%
0 20 40 80 120 Km
Légende
1,2% Taux d'inoccupation d'Estevan pour 2007
Taux d'inoccupation en 2007 égal à celui de 2006
Taux d'inoccupation en 2007 supérieur à celui de 2006
Taux d'inoccupation en 2007 inférieur à celui de 2006

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Regina (RMR)	4,6 b	3,9 c	3,8 b	2,1 a	2,8 a	1,2 a	2,8 c	0,0 b	3,3 b	1,7 a
Saskatoon (RMR)	5,1 b	1,2 a	2,0 a	0,6 a	3,8 a	0,6 a	3,6 a	0,5 a	3,2 a	0,6 a
Estevan (AR)	8,3 a	4,2 a	0,6 a	1,2 a	1,5 a	1,1 a	0,0 a	0,0 a	1,4 a	1,2 a
Lloydminster (AR) (1)	0,0 c	0,0 c	0,3 a	0,5 a	0,2 a	0,2 a	0,0 c	0,0 a	0,2 a	0,3 a
Moose Jaw (AR)	10,7 a	**	6,9 b	2,2 c	2,1 b	0,9 a	3,4 a	0,0 a	4,7 b	1,6 b
North Battleford (AR)	13,5 a	0,0 b	4,8 a	1,1 a	3,4 a	0,4 a	3,1 c	0,0 a	4,4 a	0,6 a
Prince Albert (AR)	5,2 a	7,1 c	2,5 a	2,7 a	2,3 a	1,9 a	6,1 a	0,4 a	2,9 a	2,2 a
Swift Current (AR)	10,2 a	0,0 a	4,1 b	1,7 a	1,4 a	0,5 a	0,0 a	1,4 a	2,7 a	0,9 a
Yorkton (AR)	11,9 d	10,1 a	4,3 c	2,0 a	6,6 a	1,3 a	2,9 a	0,0 a	5,9 a	2,3 a
Saskatchewan, centres de 10 000+	**5,6 a**	**3,1 b**	**3,0 a**	**1,4 a**	**3,1 a**	**0,9 a**	**3,3 a**	**0,3 a**	**3,2 a**	**1,2 a**

(1) Englobe les secteurs de l'AR faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

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 le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Regina (RMR)	376 a	389 a	515 a	554 a	619 a	661 a	729 a	792 a	559 a	600 a
Saskatoon (RMR)	395 a	435 a	496 a	564 a	608 a	693 a	639 a	732 a	556 a	632 a
Estevan (AR)	352 a	381 a	512 a	562 a	584 a	638 a	696 a	750 a	557 a	608 a
Lloydminster (AR) (1)	467 a	514 a	581 a	613 a	710 a	774 a	781 a	810 a	662 a	710 a
Moose Jaw (AR)	349 b	323 a	441 a	459 a	566 a	587 b	483 a	494 a	499 a	522 a
North Battleford (AR)	308 a	330 a	382 a	407 a	483 a	520 a	546 a	549 a	442 a	475 a
Prince Albert (AR)	350 a	365 a	467 a	509 a	528 a	563 a	589 a	621 a	506 a	542 a
Swift Current (AR)	293 a	307 a	389 a	412 a	501 a	534 a	569 a	622 a	455 a	485 a
Yorkton (AR)	327 a	340 a	427 a	438 a	504 a	517 a	563 a	588 a	466 a	476 a
Saskatchewan, centres de 10 000+	**377 a**	**401 a**	**497 a**	**546 a**	**601 a**	**661 a**	**645 a**	**713 a**	**549 a**	**603 a**

(1) Englobe les secteurs de l'AR faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

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 Nombre d'unités vacants des appartements d'initiative privée en octobre 2007 selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Regina (RMR)	28 c	733	106 a	4 981	66 a	5 495	0 b	257	200 a	11 466
Saskatoon (RMR)	8 a	665	31 a	5 345	43 a	6 923	3 a	618	85 a	13 550
Estevan (AR)	1 a	24	2 a	173	3 a	265	0 a	40	6 a	502
Lloydminster (AR) (1)	0 c	50	3 a	581	2 a	935	0 a	98	5 a	1 664
Moose Jaw (AR)	**	51	13 c	594	7 a	738	0 a	36	22 b	1 419
North Battleford (AR)	0 b	33	3 a	278	2 a	448	0 a	33	5 a	792
Prince Albert (AR)	7 c	92	19 a	681	22 a	1 169	1 a	236	48 a	2 179
Swift Current (AR)	0 a	51	5 a	298	2 a	443	1 a	71	8 a	863
Yorkton (AR)	8 a	79	6 a	304	5 a	374	0 a	70	19 a	827
Saskatchewan, centres de 10 000+	**55 b**	**1 778**	**187 a**	**13 235**	**151 a**	**16 789**	**5 a**	**1 460**	**398 a**	**33 262**

(1) Englobe les secteurs de l'AR faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

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 le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Regina (RMR)	6,3 b	5,1 b	5,5 b	3,0 a	3,7 b	1,9 a	3,9 d	0,4 b	4,7 a	2,5 a
Saskatoon (RMR)	6,7 b	3,6 a	3,1 a	1,7 a	4,8 a	1,8 a	4,8 a	1,8 a	4,2 a	1,8 a
Estevan (AR)	8,3 a	8,3 a	0,6 a	1,7 a	2,3 a	1,1 a	0,0 a	0,0 a	1,8 a	1,6 a
Lloydminster (AR) (1)	0,0 c	0,0 c	0,3 a	0,5 a	0,2 a	0,2 a	0,0 c	0,0 a	0,2 a	0,3 a
Moose Jaw (AR)	16,4 a	**	7,3 b	2,6 c	2,1 b	1,1 a	3,4 a	0,0 a	5,2 b	1,8 c
North Battleford (AR)	13,5 a	0,0 b	5,2 a	1,1 a	3,4 a	0,4 a	3,1 c	0,0 a	4,5 a	0,6 a
Prince Albert (AR)	6,3 a	7,1 c	4,4 a	2,9 a	4,9 a	2,0 a	15,4 a	0,4 a	5,9 a	2,3 a
Swift Current (AR)	10,2 a	0,0 a	4,8 b	2,0 a	3,0 a	0,5 a	2,9 a	7,0 a	4,0 a	1,5 a
Yorkton (AR)	11,9 d	11,4 a	4,6 c	3,0 a	7,1 a	2,1 a	2,9 a	2,9 a	6,2 a	3,4 a
Saskatchewan, centres de 10 000+	**7,1 a**	**4,6 a**	**4,2 a**	**2,2 a**	**4,0 a**	**1,6 a**	**5,7 a**	**1,4 a**	**4,3 a**	**2,0 a**

(1) Englobe les secteurs de l'AR faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

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.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée* selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Regina (RMR)	1,6 c	5,6 b	2,2 a	6,5 a	2,0 a	6,2 a	3,2 d	4,5 c	2,3 a	6,2 a
Saskatoon (RMR)	4,7 b	13,0 a	3,9 a	15,0 a	4,0 a	13,5 a	2,4 a	16,1 a	4,0 a	13,8 a
Estevan (AR)	12,6 a	19,0 a	7,6 a	9,1 a	5,9 a	9,3 a	**	7,5 a	5,8 a	9,2 a
Lloydminster (AR) (1)	12,7 c	14,1 c	10,2 a	7,7 a	11,1 a	8,1 a	9,3 a	5,1 a	10,1 a	7,6 a
Moose Jaw (AR)	**	**	1,0 d	1,9 c	2,1 a	2,8 a	-1,9 a	3,2 a	1,3 a	2,3 b
North Battleford (AR)	**	**	2,8 a	4,8 d	4,1 a	5,5 c	**	**	3,7 a	5,7 c
Prince Albert (AR)	0,7 b	5,8 c	++	5,4 c	1,7 c	5,7 b	2,7 a	**	1,4 a	5,4 b
Swift Current (AR)	7,8 a	5,3 b	4,9 a	7,9 a	6,6 a	7,7 a	7,4 a	6,4 a	5,7 a	7,4 a
Yorkton (AR)	2,4 a	4,1 b	2,0 a	4,4 b	4,5 c	4,1 a	2,1 a	4,6 a	3,0 b	3,6 a
Saskatchewan, centres de 10 000+	**3,6 b**	**8,6 a**	**3,3 a**	**9,8 a**	**3,6 a**	**9,1 a**	**3,3 a**	**8,7 a**	**3,5 a**	**9,2 a**

(1) Englobe les secteurs de l'AR faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

* L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

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.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2006 à 550 $ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

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 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 des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location 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 comporte 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 en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

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 logements en bande.

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, 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 d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

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

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national 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 système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : 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 du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 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.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford **- Barrie**
- Kingston **- Guelph**
- Peterborough **- Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64521_2007_B02