LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saint John

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation à Saint John s'est établi à 3,1 % à l'automne 2008, alors qu'il s'élevait à 5,2 % l'année dernière.
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John, la progression du loyer moyen s'est chiffrée à 4,5 % pour l'ensemble des logements, mais elle a été un peu plus élevée (4,8 %) dans le segment des unités de deux chambres.
- Toujours dans la RMR, le loyer moyen, tous types de logements confondus, a atteint 587 $ en 2008, tandis que celui des unités de deux chambres, légèrement supérieur, s'est fixé à 618 $.

Figure 1

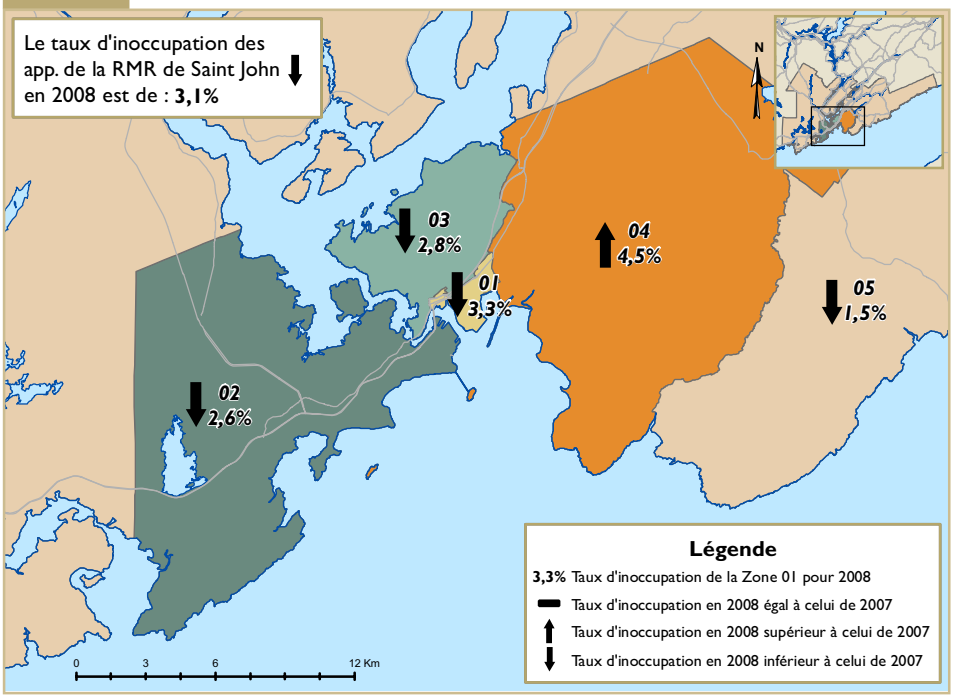


Table des matières

2 Enquête sur les logements locatifs, Saint John

5 Perspectives du marché locatif

6 Aperçu national

7 Carte de zone

8 Description des zones

18 Méthode

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

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Enquête sur les logements locatifs, Saint John, 2008

Le taux d'inoccupation recule à Saint John en 2008

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en 2008 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le taux d'inoccupation dans la RMR de Saint John a connu une baisse notable. Cette enquête, réalisée pendant les deux premières semaines d'octobre, porte exclusivement sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs qui étaient sur le marché depuis trois mois, au minimum.

D'après les données recueillies, la RMR de Saint John comptait 264 logements vacants en octobre 2008, contre 467 à la même période l'an dernier. De 5,2 %, en 2007, le taux d'inoccupation de la RMR est ainsi passé à 3,1 % cette année. Il a régressé dans toutes les catégories de logements. La diminution la plus prononcée cette année a été relevée dans le segment des unités de une chambre, où le pourcentage de logements vacants a reculé de 3,2 points de pourcentage pour se fixer à 3,1 %. Pas loin derrière vient celui des logements de deux chambres, qui a fléchi de 2,4 points de pourcentage et s'est établi à 2,8 %.

Augmentation généralisée des loyers

Dans la RMR de Saint John, le loyer mensuel moyen de l'ensemble des logements s'est élevé à 587 $ en 2008, et celui des unités de deux chambres – particulièrement recherchées – a atteint 618 $, présentant des hausses respectives de 4,5 % et de 4,8 %.

Les logements situés dans les zones 1 et 3 (Saint John Sud et Nord) représentent plus de 60 % de tout l'univers locatif de la RMR. Les loyers moyens des logements dans ces deux zones, soit 597 $ et 615 $, respectivement, étaient les plus élevés de la RMR. La moyenne des loyers était de 552 $ dans la zone 2 (Ouest) et de 566 $ dans la zone 4 (Est). Comme on s'y attendait, c'est en périphérie que les logements se louaient encore le moins cher : leur loyer moyen s'est fixé à 537 $.

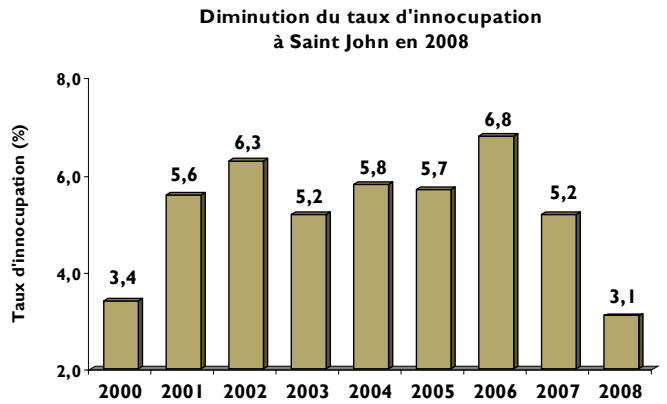
Les marchés de la revente et du neuf sont vigoureux en 2008

À Saint John, la demande de logements pour propriétaire-occupant est demeurée soutenue au cours des neuf premiers mois de 2008, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. Fin septembre, les prix et les ventes sur le marché de l'existant se situaient à des niveaux sans précédent, tandis que les mises en chantier ont atteint un total inégalé depuis 1976.

L'accroissement de l'activité économique, suscité par deux projets d'envergure prévus dans le secteur de l'énergie, stimule la construction résidentielle, tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Si la construction de la deuxième raffinerie de la société Irving et le projet de Point Lepreau II obtiennent le feu vert, la ville de Saint John pourrait bientôt connaître une forte expansion économique. Ces deux méga-chantiers devraient donner un grand coup de fouet à la création d'emplois dans la région. En attendant, d'autres chantiers en cours ont contribué à alimenter l'économie, tels que la remise à neuf du réacteur nucléaire existant de Point Lepreau, au coût de 1,4 milliard de dollars, et l'agrandissement des installations de PotashCorp, à Sussex, au coût de 1,7 milliard de dollars. Par conséquent, la demande de logements pendant la période de prévisions devrait demeurer forte par rapport aux années passées.

Pendant les neuf premiers mois de 2008, les mises en chantier de maisons individuelles ont été bien plus nombreuses que l'an dernier. Bien que l'ascension des coûts se poursuive, la chute des prix des matières premières, conjuguée à la stabilité des taux

Figure 2



Source : SCHL

hypothécaires, a contribué à préserver l'accessibilité des habitations neuves. De surcroît, les habitations jumelées et les maisons en rangée sont de plus en plus prisées, car elles offrent les avantages associés à la propriété, de même qu'une superficie habitable et des installations accrues, le tout au prix de mensualités hypothécaires comparables au loyer d'un logement de deux ou trois chambres de construction récente. De plus en plus nombreux sont les locataires qui profitent de ces conditions favorables pour accéder à la propriété et donc abandonner le marché locatif.

Par ailleurs, les ventes de logements existants ont continué à augmenter à Saint John en 2008. Pendant les trois premiers trimestres, elles ont progressé d'un peu moins de 1 % d'une année à l'autre, tandis que le prix moyen s'est considérablement accru. De ce fait, c'est à Saint John que le prix S.I.A.® moyen est le plus haut au Nouveau-Brunswick. L'enthousiasme suscité par les projets en cours ou à venir dans le secteur énergétique explique en partie la bonne performance du marché local de l'existant en 2008.

La construction de logements locatifs s'intensifie en 2008

Depuis quelques années, le volume annuel de logements locatifs construits à Saint John accuse un retard en regard des autres grands centres urbains du Nouveau-Brunswick. Alors qu'à Moncton et Fredericton, le nombre de mises en chantier d'appartements a été exceptionnellement élevé, Saint John n'a connu qu'une modeste expansion de son parc de logements locatifs dans les années 1990 et presque chaque année depuis 2000. Cette tendance s'est inversée en 2007, année où 138 logements locatifs ont été commencés dans la RMR de Saint John, total le plus élevé en plus de 20 ans. Cette forte cadence s'est poursuivie, car il s'est commencé plus d'appartements dans la ville portuaire pendant les trois premiers trimestres de 2008 (157) que durant toute l'année 2007.

Habituellement, la croissance démographique constitue l'un des principaux moteurs de la construction résidentielle, peu importe la région. Selon les données du dernier recensement, la population de la RMR de Saint John n'a toutefois guère évolué durant la plus récente période intercensitaire (2001-2006) : elle a diminué de 0,2 %. Une autre tendance influe sur la région : les mouvements migratoires dans la RMR, les résidents de la ville de Saint John se déplaçant vers la vallée de Kennebecasis. Comme les immeubles locatifs sont habituellement situés à proximité du centre-ville, ces déplacements de population ont eu une incidence négative sur les mises en chantier de logements locatifs.

Une fois approuvés et mis en branle, les projets d'envergure envisagés dans le secteur de l'énergie pourraient avoir un impact considérable sur la demande de logements. Si les projets se concrétisent, la demande de logements locatifs va connaître une hausse marquée. L'offre sur le marché locatif devra donc s'intensifier à l'avenir pour accueillir l'afflux éventuel de personnes. Certains indicateurs montrent que les promoteurs ont prévu cet essor de la demande puisque le volume de mises en chantier d'appartements locatifs à la fin du troisième trimestre était plus de trois fois supérieur au nombre moyen annuel des dix dernières années. Le recul du taux d'inoccupation survenu en 2008, malgré l'augmentation du nombre de logements commencés, témoigne de l'intensification de la demande sur le marché locatif du Grand Saint John.

Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres s'accroît

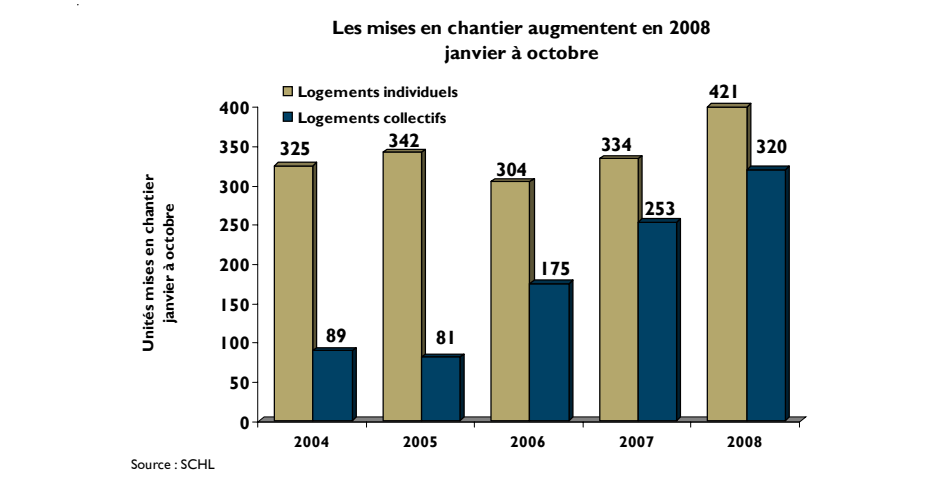
Le taux d'inoccupation a baissé dans toutes les catégories de logements en 2008, mais c'est dans celle des unités de une chambre qu'il a le plus régressé : il est passé de 6,3 % l'an dernier à 3,1 % cette année. La proportion d'unités vacantes la plus faible (2,8 %) a été relevée dans la catégorie des logements de deux chambres.

Parmi les quatre zones qui composent la ville de Saint John, la zone 1 (Saint John Sud) compte le deuxième plus grand nombre de logements locatifs. Elle a enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé dans la catégorie des logements de deux chambres (4,0 %). Au cours des douze derniers mois, la plus forte baisse de la proportion de logements vacants a été enregistrée dans la zone 3 (Saint John Nord), où le taux d'inoccupation des unités de deux chambres est passé de 5,8 % en 2007 à 2,9 % cette année. En outre, le nombre d'unités vacantes a fléchi dans chacune des trois autres zones qui forment la RMR de Saint John, ce qui a donné lieu à une diminution du taux d'inoccupation dans ces secteurs.

Les logements construits depuis peu ont été entièrement écoulés

Selon les résultats de l'Enquête de 2008, les locataires préfèrent nettement les logements de

Figure 3

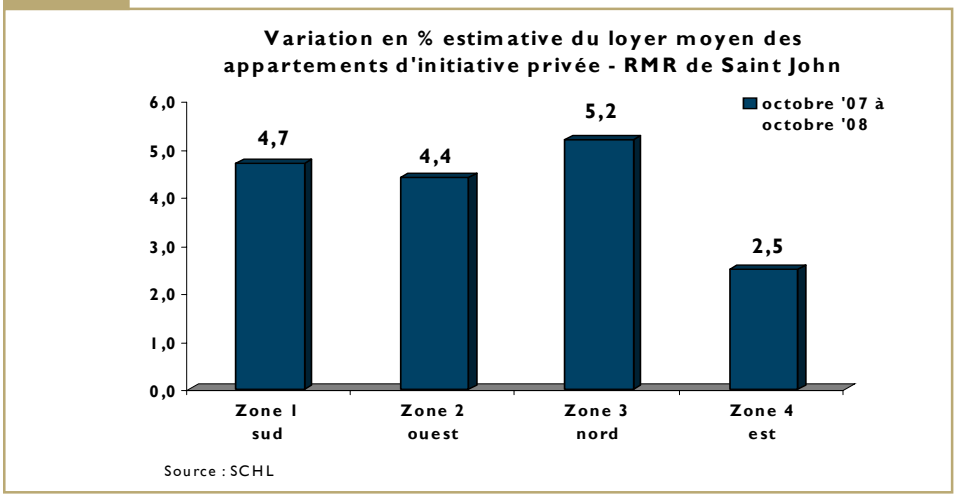


construction relativement récente, une tendance qui constitue la norme dans la plupart des marchés. Le taux d'inoccupation des appartements construits après 1990 s'est établi à 1,7 %, un niveau bien inférieur à la moyenne pour l'ensemble des logements, qui est de 3,1 %. Les logements de construction récente continuent de présenter le taux d'inoccupation le plus bas, en dépit du fait que leur loyer moyen est plus cher (740 $) que celui de l'ensemble des logements (587 $). Les unités bâties entre 1940 et 1959 sont les moins prisées de toutes cette année : elles enregistrent un taux d'inoccupation de 4,9 %. Pourtant, leurs loyers se classent au deuxième rang des plus chers, derrière ceux des logements construits après 1990. Si leurs loyers sont plus élevés que ceux de certains logements de construction récente, c'est parce que la plupart de ces unités sont situées au centre-ville, un emplacement encore privilégié par les locataires.

Les immeubles les plus gros présentent les loyers les plus élevés

Selon l'Enquête effectuée cette année, les immeubles de taille moyenne dans la région de Saint John ont été les plus recherchés par les locataires. En octobre, les ensembles comptant entre 20 et 49 appartements dans la RMR ont affiché la plus faible proportion d'unités vacantes, soit 2,1 %, ce qui est bien en dessous de la moyenne globale (3,1 %). Les immeubles de 6 à 19 unités ont également obtenu de bons résultats cette année, avec un taux d'inoccupation de 2,5 %. Les immeubles les plus gros, comptant entre 50 et 99 unités, ont enregistré un loyer moyen plus élevé que les petits ensembles, en plus de présenter un taux d'inoccupation supérieur. En effet, le loyer mensuel moyen dans ces gros immeubles s'est établi à 618 $, tandis qu'il était de 584 $ dans les ensembles offrant de 3 à 5 logements. Cet écart s'explique par le fait que les grands immeubles offrent habituellement davantage de commodités comme des ascenseurs, des garages souterrains et des salles communes. Celles-ci font augmenter les coûts d'exploitation des propriétaires-bailleurs, qui les récupèrent ensuite auprès des locataires.

Figure 4



Le taux de disponibilité recule en 2008

Toujours selon l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2008, le taux de disponibilité dans la RMR de Saint John a reculé cette année par rapport à 2007 : il est passé de 6,1 à 3,5 %. En 2008, le taux de disponibilité le plus bas (1,9 %) a été relevé dans la zone 5 (périphérie) de la RMR. Dans la ville même de Saint John, le taux de disponibilité observé dans la zone 2 (Saint John Ouest) a encore été le plus bas (2,9 %); dans les trois autres zones de la ville de Saint John, il s'est situé entre 3,2 et 4,6 %.

Parmi tous les types de logements locatifs sur le marché, les studios sont ceux qui ont présenté le taux de disponibilité le plus élevé en 2008, soit 5,7 %. La variation la plus importante (baisse de 3,2 points de pourcentage) a été constatée dans la catégorie des logements de une chambre : 3,7 % étaient disponibles en 2008. Les logements de deux chambres ont aussi enregistré un recul important cette année, leur taux de disponibilité étant passé de 5,8 % l'an dernier à 3,1 % en octobre 2008.

Persepectives du marché locatif

Le taux d'inoccupation à Saint John évoluera à un rythme modéré

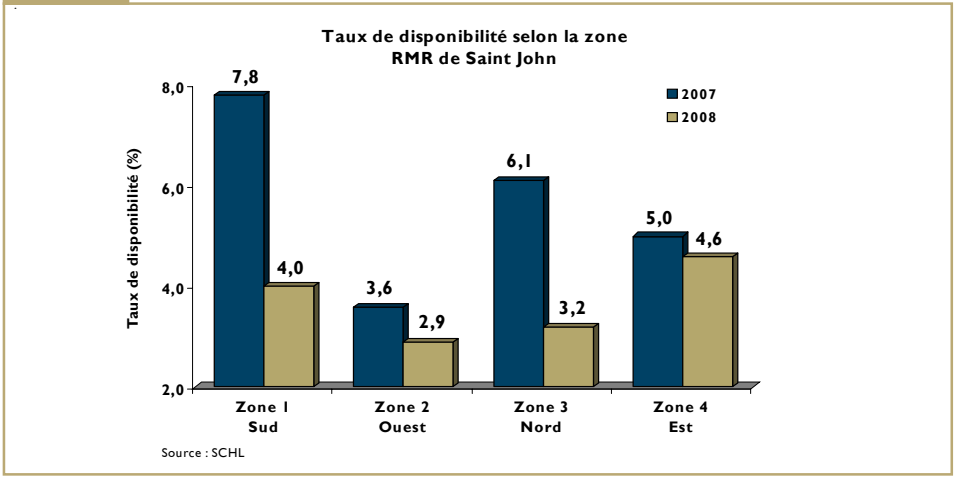
Le nombre limité de nouvelles unités construites expressément pour le marché locatif à Saint John a restreint la croissance du parc de logements locatifs dans la région. La baisse du taux d'inoccupation, survenue malgré l'accélération de la construction dans ce segment du marché ces deux dernières années, témoigne de l'accroissement de la demande locative à Saint John. Par ailleurs, à court terme, l'économie de Saint John devrait profiter d'une série de chantiers de grande envergure en cours ou prévus dans le secteur énergétique. Jusqu'ici, les travaux déjà lancés, tels que la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau, n'ont eu que de modestes retombées. Toutefois, l'éventuelle mise en chantier d'une seconde raffinerie de pétrole s'annonce comme l'un des plus vastes ouvrages jamais entrepris dans la province. Si le projet est mis en branle, sa construction fera grimper la demande de travailleurs dans des métiers spécialisés. La nature temporaire d'une bonne partie des emplois ainsi créés gonflera à son tour la demande de logements locatifs. L'effet réel de ce projet sur le marché du logement de Saint John dépendra de son approbation et de l'échéancier des travaux.

En 2009, le ralentissement de la croissance des prix et des ventes attendu sur le marché de l'existant devrait être mineur. Par ailleurs, les taux hypothécaires sont demeurés stables et ne devraient pas augmenter de beaucoup. Vu l'offre abondante de logements existants, l'achat d'une habitation restera à la portée des accédants à la propriété.

Les coûts de construction sont en progression dans le segment des maisons individuelles, mais les jumelés et les logements en rangée permettent aux locataires d'accéder à la propriété en assumant des mensualités hypothécaires d'un montant sensiblement équivalent à celui des loyers exigés pour des logements récents de deux ou trois chambres. La variété de logements offerts sur les marchés du neuf et de la revente incite les locataires à devenir propriétaires, ce qui devrait limiter la hausse des loyers à Saint John.

Bien que la construction de la raffinerie actuellement envisagée puisse, à terme, susciter une forte hausse de la demande locative, ses répercussions sur le marché de l'habitation ne seront pas connues avec certitude avant que son approbation ne soit finalisée. Néanmoins, les avantages économiques que l'on peut espérer d'un ouvrage de cette taille suscitent de l'enthousiasme dans la région et un accroissement de l'immigration vers celle-ci. Malgré le nombre accru de logements locatifs mis en chantier ces deux dernières années, l'expansion limitée de l'univers locatif du Grand Saint John devrait faire baisser le taux d'inoccupation dans la région, lequel s'établira entre 2,5 et 3,0 % en 2009. Pour leur part, les loyers devraient augmenter l'an prochain, et ce, à un rythme équivalent ou légèrement inférieur à l'inflation.

Figure 5



Baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada en octobre 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada[1] a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 $), Vancouver (1 123 $), Toronto (1 095 $), Edmonton (1 034 $), Ottawa (995 $), Kelowna (967 $) et Victoria (965 $). C'est à Trois-Rivières (505 $), Saguenay (518 $) et Sherbrooke (543 $) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

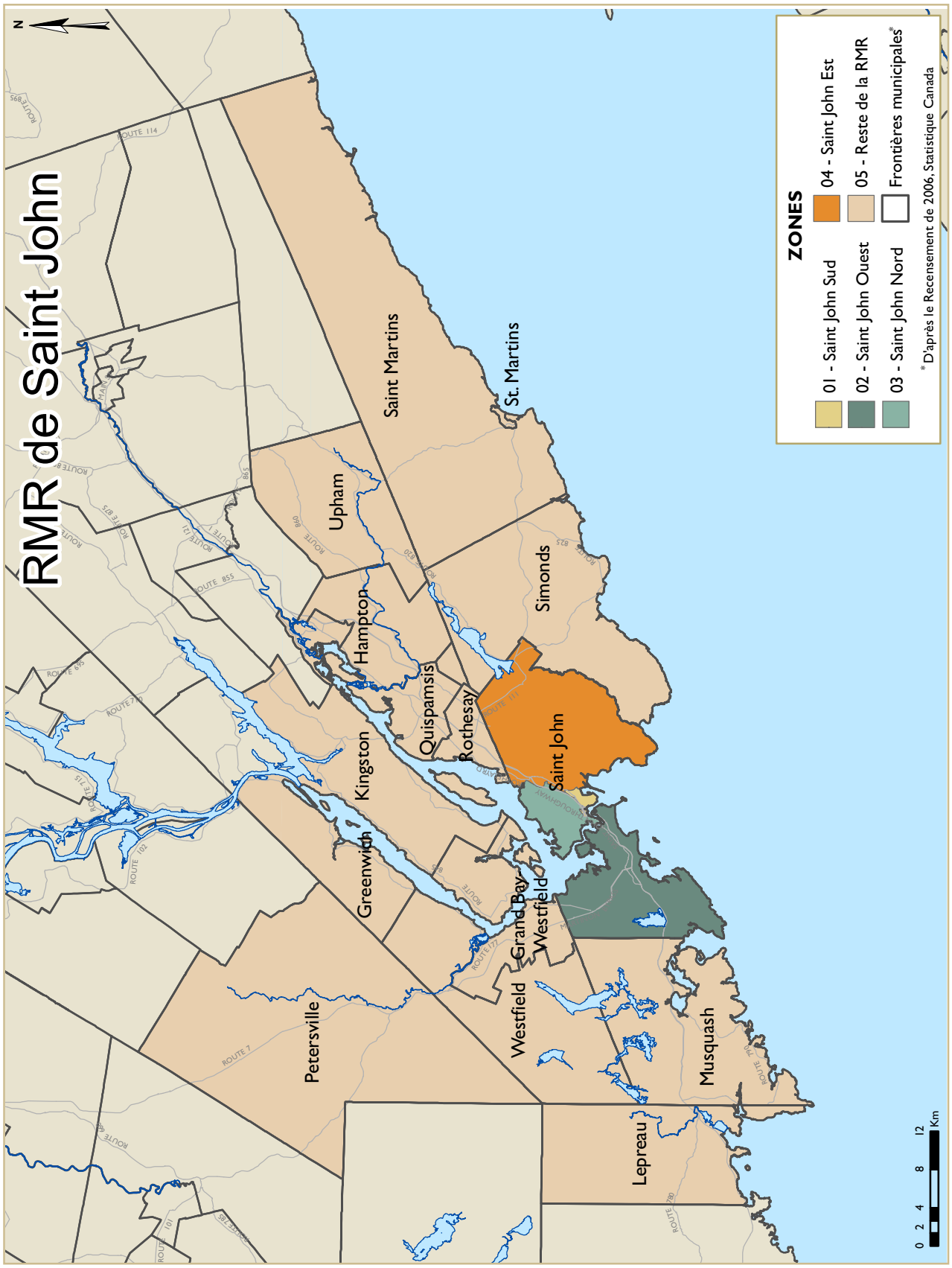
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

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 à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 $ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, 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.

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

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

[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.


RMR de Saint John
N
ZONES
01 - Saint John Sud
02 - Saint John Ouest
03 - Saint John Nord
04 - Saint John Est
05 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
Saint Martins
St. Martins
Upham
Simonds
Hampton
Quispamsis
Rothesay
Saint John
Kingston
Greenwich
Grand Bay-Westfield
Westfield
Petersville
Musquash
Lepreau
0 2 4 8 12 Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAINT JOHN	
Zone 1	**Saint John Sud :** Secteurs à l'ouest du port de Saint John et à l'est de la baie Courtenay.
Zone 2	**Saint John Ouest :** Tous les secteurs qui bordent la route 1 (nord et sud) et qui sont à l'ouest du port de Saint John.
Zone 3	**Saint John Nord :** Secteurs de la ville de Saint John qui sont délimités par la route 1 au sud et par la rivière Saint-Jean à l'ouest.
Zone 4	**Saint John Est :** Secteurs délimités par la route 1 au nord et par la baie Courtenay à l'ouest.
Zones 1-4	**Ville de Saint John**
Zone 5	**Périphérie :** Comprend les municipalités de Rothesay, de Quispamsis et de Grand Bay-Westfield, le village de St. Martins, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds.
Zones 1-5	**RMR de Saint John**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

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 ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), 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 chambers

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

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 chambers
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

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 chambers
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

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

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 ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambers
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
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 Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

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.

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Sud	**	**	7,8 c	2,9 c	**	4,0 d	**	**	6,6 c	3,3 c
Zone 2 - Ouest	**	**	3,4 d	3,0 d	2,6 b	1,6 b	**	1,5 d	3,3 c	2,6 b
Zone 3 - Nord	**	**	4,3 d	3,3 d	5,8 b	2,9 b	4,9 d	**	5,2 b	2,8 a
Zone 4 - Est	**	17,7 d	6,3 b	4,1 b	4,2 b	3,4 b	1,0 a	7,0 b	4,3 a	4,5 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	5,8 d	4,9 d	6,2 b	3,2 c	5,3 b	3,1 b	3,1 d	3,2 d	5,3 b	3,2 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	8,6 c	2,6 c	4,3 b	1,3 a	0,0 c	0,0 c	4,7 b	1,5 b
Saint John (RMR)	**5,7 d**	**5,1 d**	**6,3 b**	**3,1 c**	**5,2 b**	**2,8 a**	**3,0 c**	**3,1 d**	**5,2 a**	**3,1 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 Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Sud	433 c	443 b	519 a	538 a	626 b	680 a	682 b	705 b	567 a	597 a
Zone 2 - Ouest	350 b	353 d	436 a	462 a	527 a	580 a	624 c	660 b	511 a	552 a
Zone 3 - Nord	413 b	441 b	485 a	521 a	593 a	645 a	619 a	662 b	568 a	615 a
Zone 4 - Est	407 a	436 a	477 a	494 a	542 a	577 a	631 a	647 a	533 a	566 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	421 b	433 a	495 a	519 a	581 a	631 a	640 a	667 a	554 a	592 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	455 b	486 b	503 a	545 a	619 c	569 b	501 a	537 a
Saint John (RMR)	**421 b**	**430 a**	**493 a**	**518 a**	**570 a**	**618 a**	**640 a**	**663 a**	**549 a**	**587 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 2008 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Sud	**	272	32 c	1 103	42 d	1 054	**	210	86 c	2 639
Zone 2 - Ouest	**	43	8 d	268	11 b	667	2 d	158	30 b	1 136
Zone 3 - Nord	**	77	20 d	615	46 b	1 558	**	491	77 a	2 741
Zone 4 - Est	6 d	35	12 b	303	25 b	739	14 b	201	58 a	1 278
Ville de Saint John (zones 1-4)	21 d	427	72 c	2 288	124 b	4 017	34 d	1 061	251 a	7 794
Zone 5 - Périphérie	**	**	3 c	98	9 a	692	0 c	33	13 b	828
Saint John (RMR)	**22 d**	**433**	**75 c**	**2 386**	**133 a**	**4 709**	**34 d**	**1 094**	**264 a**	**8 622**

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 Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Sud	**	**	8,6 c	3,9 d	**	4,5 d	**	**	7,8 b	4,0 c
Zone 2 - Ouest	**	**	3,4 d	3,6 d	2,6 b	1,9 b	**	1,5 d	3,6 c	2,9 b
Zone 3 - Nord	**	**	4,9 c	3,3 d	6,9 b	3,2 b	5,8 d	**	6,1 b	3,2 b
Zone 4 - Est	**	17,7 d	6,6 b	4,1 b	4,9 b	3,4 b	2,0 a	7,6 b	5,0 a	4,6 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	**	5,5 d	6,8 b	3,7 c	6,0 b	3,4 b	5,5 d	4,0 d	6,2 a	3,7 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	8,6 c	2,6 c	5,3 b	1,7 b	0,0 c	0,0 c	5,4 a	1,9 b
Saint John (RMR)	****	**5,7 d**	**6,9 b**	**3,7 c**	**5,8 b**	**3,1 b**	**5,4 d**	**3,9 d**	**6,1 a**	**3,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres RMR de Saint John

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1 - Sud	++	3,8 d	**	**	++	**	++	++	**	4,7 d
Zone 2 - Ouest	**	**	++	**	2,5 c	4,1 d	**	**	3,3 d	4,4 d
Zone 3 - Nord	**	++	2,5 c	6,4 b	6,1 c	5,1 c	++	5,2 c	4,4 d	5,2 b
Zone 4 - Est	10,1 a	**	6,7 b	1,6 c	3,8 c	2,5 b	**	++	4,2 b	2,5 c
Ville de Saint John (zones 1-4)	4,6 d	4,7 d	2,8 b	4,0 c	3,9 c	4,7 b	3,5 d	4,1 c	3,3 c	4,5 b
Zone 5 - Périphérie	**	**	++	++	++	5,4 c	**	**	++	5,1 c
Saint John (RMR)	**4,5 d**	**4,8 d**	**2,9 b**	**3,8 c**	**3,5 c**	**4,8 b**	**3,5 d**	**4,0 c**	**3,1 c**	**4,5 b**

[1]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 :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan 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 Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Saint John (RMR)										
Avant 1940	**	**	7,2 c	4,1 d	6,3 c	3,9 d	**	**	6,0 c	3,8 c
1940 à 1959	0,0 a	**	4,8 d	**	**	5,7 d	**	**	7,4 c	4,9 d
1960 à 1974	2,1 b	1,2 d	3,2 b	1,3 a	4,5 a	2,3 a	1,6 c	1,9 c	3,7 a	2,0 a
1975 à 1989	**	11,4 d	5,5 a	2,8 a	4,2 a	1,7 a	3,1 c	7,1 b	4,6 a	2,5 a
1990 ou après	**	**	**	0,7 a	4,7 d	2,3 b	**	1,8 c	5,1 c	1,7 b
Tous les immeubles	5,7 d	5,1 d	6,3 b	3,1 c	5,2 b	2,8 a	3,0 c	3,1 d	5,2 a	3,1 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 Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Saint John (RMR)										
Avant 1940	416 d	418 b	480 a	506 a	560 a	619 a	630 b	659 b	534 a	571 a
1940 à 1959	460 a	454 b	475 a	527 a	583 a	614 a	622 b	651 a	566 a	600 a
1960 à 1974	454 a	450 a	518 a	538 a	579 a	604 a	632 a	652 a	565 a	589 a
1975 à 1989	400 a	433 a	473 a	495 a	535 a	570 a	630 a	613 a	523 a	552 a
1990 ou après	**	444 a	670 b	616 a	795 b	830 a	890 d	859 b	718 b	740 a
Tous les immeubles	421 b	430 a	493 a	518 a	570 a	618 a	640 a	663 a	549 a	587 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 Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Saint John (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	8,3 c	3,4 d	**	4,0 d	**	**	6,3 c	3,7 c
6 à 19 unités	**	**	6,1 b	3,2 c	5,1 b	2,1 a	3,9 d	3,1 d	5,3 a	2,5 a
20 à 49 unités	2,9 a	2,9 a	2,2 a	1,4 a	2,7 a	2,5 a	0,0 a	0,0 a	2,5 a	2,1 a
50 à 99 unités	5,8 a	4,2 a	3,7 a	4,9 b	4,6 a	4,1 b	2,7 a	10,8 a	4,3 a	5,2 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	5,7 d	5,1 d	6,3 b	3,1 c	5,2 b	2,8 a	3,0 c	3,1 d	5,2 a	3,1 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 Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Saint John (RMR)										
3 à 5 unités	397 b	423 c	478 a	505 b	547 b	612 b	634 b	664 b	538 a	584 a
6 à 19 unités	**	419 b	482 a	512 a	564 a	606 a	625 a	644 a	544 a	578 a
20 à 49 unités	385 a	428 a	521 a	523 a	550 a	623 a	858 a	883 a	541 a	590 a
50 à 99 unités	425 a	441 a	586 a	599 a	725 a	728 a	642 a	645 a	607 a	618 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	421 b	430 a	493 a	518 a	570 a	618 a	640 a	663 a	549 a	587 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 Saint John

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Sud	**	3,7 d	6,9 c	3,3 c	**	**	2,2 a	1,5 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Ouest	5,2 d	3,7 d	2,0 a	2,0 b	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3 - Nord	5,8 d	4,0 d	6,1 b	2,2 b	2,8 a	2,0 a	**	**	**	**
Zone 4 - Est	5,0 b	3,3 d	3,6 b	3,2 b	3,3 d	3,3 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Saint John (zones 1-4)	6,5 c	3,8 c	5,3 b	2,7 a	2,4 a	2,1 a	4,3 a	5,2 a	**	**
Zone 5 - Périphérie	2,9 a	2,0 c	5,3 b	1,5 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saint John (RMR)	**6,3 c**	**3,7 c**	**5,3 a**	**2,5 a**	**2,5 a**	**2,1 a**	**4,3 a**	**5,2 a**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

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

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Saint John (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	3,4 d	**	**	**	**	**	5,9 d	5,9 d
400 à 499 $	2,5 c	5,4 d	**	2,3 c	5,9 d	2,0 c	0,0 d	0,0 d	5,4 c	2,5 b
500 à 599 $	**	**	**	3,6 c	4,7 b	2,6 b	**	0,0 c	5,3 b	2,7 a
600 à 699 $	**	**	**	**	**	3,2 d	**	5,1 d	5,5 d	3,3 c
700 à 799 $	a.l.e.	**	**	1,0 a	6,5 c	3,6 c	**	**	**	2,9 b
800 $ et +	**	**	**	**	5,0 d	2,7 b	**	**	**	4,2 d
Toutes les fourchettes	5,7 d	5,1 d	6,3 b	3,1 c	5,2 b	2,8 a	3,0 c	3,1 d	5,2 a	3,1 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 Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Sud	**	**	7,8 c	2,9 c	**	4,0 d	**	**	6,6 c	3,3 c
Zone 2 - Ouest	**	**	3,4 d	3,0 d	2,6 b	1,6 b	**	1,5 d	3,3 c	2,6 b
Zone 3 - Nord	**	**	4,3 d	3,3 d	5,8 b	2,9 b	4,6 d	1,7 c	5,1 b	2,8 a
Zone 4 - Est	**	17,7 d	6,3 b	4,1 b	4,2 b	3,4 b	1,0 a	7,0 b	4,3 a	4,5 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	5,8 d	4,9 d	6,2 b	3,2 c	5,3 b	3,1 b	3,0 d	3,1 c	5,3 b	3,2 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	8,6 c	2,6 c	4,3 b	1,5 b	0,0 c	0,0 c	4,6 b	1,8 b
Saint John (RMR)	**5,7 d**	**5,1 d**	**6,3 b**	**3,1 c**	**5,1 b**	**2,8 a**	**2,9 c**	**3,0 b**	**5,2 a**	**3,1 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 Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Sud	433 c	443 b	519 a	538 a	626 b	680 a	682 b	705 b	567 a	597 a
Zone 2 - Ouest	350 b	353 d	436 a	462 a	528 a	581 a	624 c	660 b	511 a	553 a
Zone 3 - Nord	413 b	441 b	485 a	521 a	593 a	645 a	636 a	682 b	572 a	620 a
Zone 4 - Est	407 a	436 a	477 a	494 a	542 a	577 a	631 a	647 a	533 a	566 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	421 b	433 a	495 a	519 a	581 a	631 a	647 a	677 a	556 a	594 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	455 b	486 b	507 a	559 a	619 c	569 b	505 a	549 a
Saint John (RMR)	**421 b**	**430 a**	**493 a**	**518 a**	**571 a**	**620 a**	**646 a**	**673 a**	**551 a**	**589 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 2008, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Sud	**	272	32 c	1 103	42 d	1 054	**	210	86 c	2 639
Zone 2 - Ouest	**	43	8 d	268	11 b	670	2 d	158	30 b	1 139
Zone 3 - Nord	**	77	20 d	615	46 b	1 558	10 c	547	77 a	2 797
Zone 4 - Est	6 d	35	12 b	303	25 b	739	14 b	201	58 a	1 278
Ville de Saint John (zones 1-4)	21 d	427	72 c	2 288	124 b	4 020	34 c	1 117	251 a	7 853
Zone 5 - Périphérie	**	**	3 c	98	11 b	710	0 c	33	15 b	846
Saint John (RMR)	**22 d**	**433**	**75 c**	**2 386**	**135 a**	**4 730**	**34 b**	**1 150**	**266 a**	**8 699**

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 Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Sud	**	**	8,6 c	3,9 d	**	4,5 d	**	**	7,8 b	4,0 c
Zone 2 - Ouest	**	**	3,4 d	3,6 d	2,6 b	1,9 b	**	1,5 d	3,6 c	2,9 b
Zone 3 - Nord	**	**	4,9 c	3,3 d	6,9 b	3,2 b	5,3 d	3,0 c	6,0 b	3,2 b
Zone 4 - Est	**	17,7 d	6,6 b	4,1 b	4,9 b	3,4 b	2,0 a	7,6 b	5,0 a	4,6 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	**	5,5 d	6,8 b	3,7 c	5,9 b	3,4 b	5,3 d	3,8 d	6,2 a	3,6 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	8,6 c	2,6 c	5,2 b	1,9 b	0,0 c	0,0 c	5,4 a	2,1 a
Saint John (RMR)	****	**5,7 d**	**6,9 b**	**3,7 c**	**5,8 b**	**3,2 b**	**5,2 d**	**3,7 d**	**6,1 a**	**3,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Saint John

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1 - Sud	++	3,8 d	**	**	++	**	++	++	**	4,7 d
Zone 2 - Ouest	**	**	++	**	2,5 c	4,1 d	**	**	3,3 d	4,4 d
Zone 3 - Nord	**	++	2,5 c	6,4 b	6,1 c	5,1 c	++	4,9 c	4,3 d	5,2 b
Zone 4 - Est	10,1 a	**	6,7 b	1,6 c	3,8 c	2,5 b	**	++	4,2 b	2,5 c
Ville de Saint John (zones 1-4)	4,6 d	4,7 d	2,8 b	4,0 c	3,9 c	4,7 b	3,5 d	4,0 c	3,3 c	4,4 b
Zone 5 - Périphérie	**	**	++	++	++	5,2 c	**	**	++	5,0 c
Saint John (RMR)	**4,5 d**	**4,8 d**	**2,9 b**	**3,8 c**	**3,5 c**	**4,8 b**	**3,4 d**	**3,9 c**	**3,1 c**	**4,5 b**

[1]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 :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan 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 enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés 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 reflètent 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* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les 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 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). 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, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

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 figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 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 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 2006, 2007 et 2008..

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.

2008-12-01

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64441_2008_A01