

## RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR de Trois-Rivières



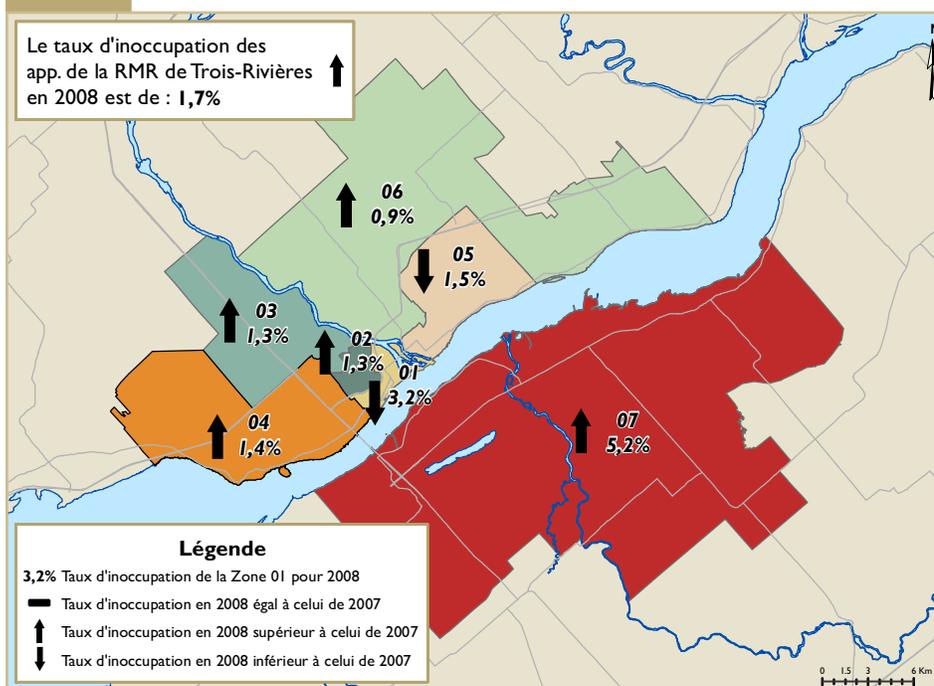
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

## Faits saillants

- Le marché locatif s'est légèrement détendu dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. En effet, en octobre 2008, le taux d'inoccupation a atteint 1,7 %, comparativement à 1,5 % un an plus tôt.
- Cette légère progression du taux d'inoccupation dans la RMR ne s'est cependant pas étendue à tous les secteurs. Seules les zones Nord, de Trois-Rivières-Ouest, et de Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France ont connu une détente.
- La variation estimative du loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher s'est établie à 3,0 %. Cette hausse, supérieure à l'inflation, témoigne du contexte encore serré du marché locatif de la région de Trois-Rivières. En moyenne, les locataires devaient déboursier 505 \$ pour occuper un tel logement cet automne, comparativement à 487 \$ en octobre 2007.

Figure 1



## Table des matières

- 2 Faible détente du marché locatif à Trois-Rivières
- 2 La forte migration maintient la demande de logements locatifs à Trois-Rivières
- 3 Marché serré pour tous les secteurs, à l'exception de la zone du Centre-ville et de Bécancour
- 4 Les taux d'inoccupation des appartements de deux et de trois chambres à coucher et plus demeurent bas malgré tout
- 5 Hausses de loyer supérieures à l'inflation
- 6 Une légère remontée du taux d'inoccupation est attendue

## 2 | Définitions

## 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](http://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**.

## Avis aux lecteurs

À partir de cette année, les immeubles locatifs desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées seront exclus de l'enquête. Pour de plus amples renseignements, consultez la section *Notes techniques*, à la fin du rapport.

## Faible détente du marché locatif à Trois-Rivières

Le taux d'inoccupation a faiblement progressé cet automne dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), la proportion de logements inoccupés s'est établie à 1,7 %, comparativement à 1,5 %, à l'automne 2007. Cette deuxième hausse du taux d'inoccupation en autant d'années a permis au marché de se détendre quelque peu depuis le creux de 2006. Toutefois, malgré ces hausses, précisons que le taux d'inoccupation reste toujours relativement bas et se situe sous la barre des 2 % pour une sixième année d'affilée. La situation des

dernières années contraste avec celle de la fin des années 90, période où le taux d'inoccupation dans la région trifluvienne frisait les 8 %. Sous l'effet conjugué d'une demande soutenue de logements et des faibles niveaux de construction de logements locatifs dans les années 90, la proportion de logements inoccupés a chuté progressivement depuis. À l'automne 2008, 273 logements étaient donc vacants sur un parc totalisant 15 920 unités situées dans des immeubles d'initiative privée comportant 3 logements et plus.

## La forte migration maintient la demande de logements locatifs à Trois-Rivières

Bien que les faibles taux d'inoccupation qui caractérisent la RMR de Trois-Rivières depuis plusieurs années aient grandement stimulé la construction de logements destinés à une clientèle locative, la forte migration a pu maintenir la demande de logements locatifs à un niveau élevé. En effet, depuis 2002-2003, les mises en

chantier de logements destinés à une clientèle locative ont littéralement bondi (370 mises en chantier en moyenne annuellement), faisant grandement progresser l'offre de logements dans la RMR.

Parallèlement, les soldes migratoires dans la région trifluvienne ont atteint des niveaux inégalés (supérieurs à 500 depuis 2003), ce qui a exercé

### 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
<b>Tous les centres</b>	<b>2,6</b>	<b>2,2</b>

Figure 2

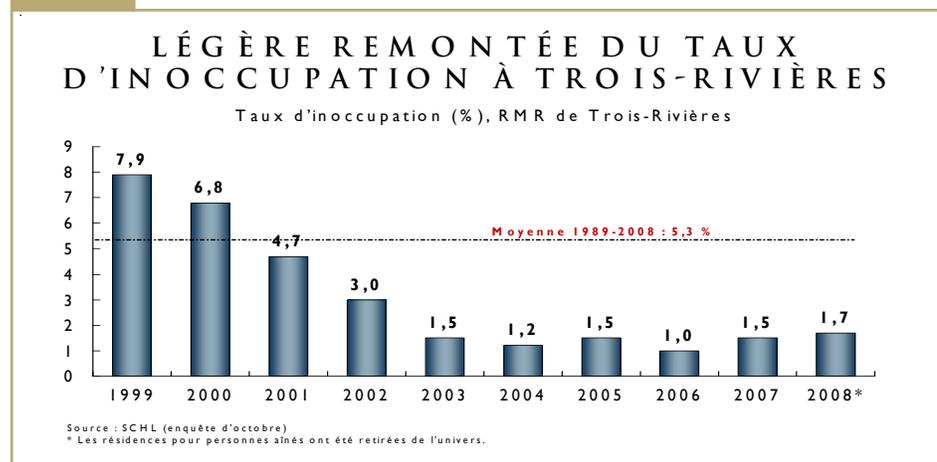
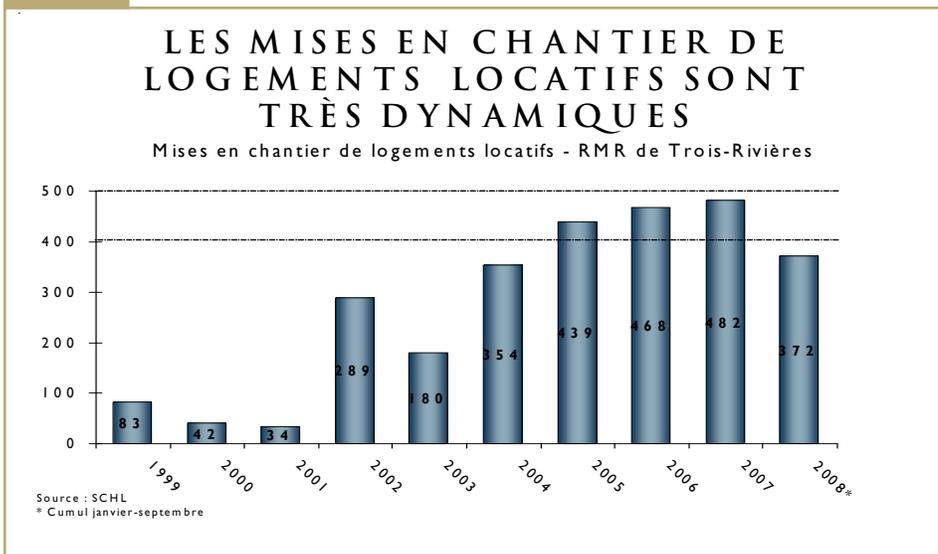


Figure 3



une pression à la hausse sur la demande de logements locatifs. La région de Trois-Rivières doit, à l'instar de plusieurs autres régions, composer avec une population vieillissante et recruter une relève de travailleurs. Elle a donc mis sur pied, depuis quelques années, des programmes visant à faciliter l'accueil et surtout la rétention des immigrants internationaux. Ces programmes ont manifestement porté fruit, comme en témoignent les soldes migratoires élevés dans la région trifluvienne depuis 2002. Ainsi, la part internationale du solde migratoire total atteint maintenant près de 40 %. C'est donc que, malgré un marché de l'emploi qui évolue en dents de scie depuis le début des années 2000, la région trifluvienne réussit à attirer un nombre élevé de migrants internationaux. L'augmentation de l'offre de logements ayant légèrement surpassé la demande au cours des deux dernières années, une faible détente du marché s'est fait sentir.

### Ailleurs dans la province

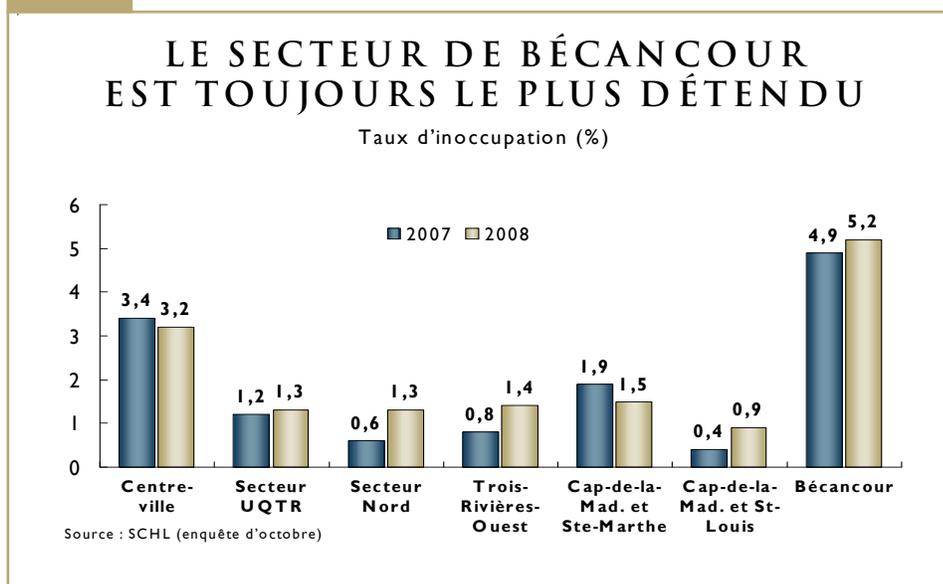
En octobre 2008, des tendances divergentes se sont manifestées au sein des six RMR du Québec. Alors que les marchés locatifs des RMR de Sherbrooke et Trois-Rivières se sont détendus, ceux des RMR de Gatineau, Québec, Montréal et Saguenay ont enregistré une baisse

de leur taux d'inoccupation. Cet automne, c'est donc la RMR de Québec qui présentait le taux d'inoccupation le plus faible (0,6 %), suivie de celles de Saguenay (1,6 %), de Trois-Rivières (1,7 %), de Gatineau (1,9 %), de Montréal (2,4 %) et de Sherbrooke (2,8 %).

### Marché serré pour tous les secteurs, à l'exception de la zone du Centre-ville et de Bécancour

À l'automne 2008, le taux d'inoccupation est demeuré relativement faible, c'est-à-dire inférieur à 1,5 %, dans la majorité des secteurs de la RMR. Seuls les marchés des zones du Centre-ville (3,2 %) et de Bécancour (5,2 %) étaient plus détendus. S'inscrivant dans le sillage des années précédentes, ces deux zones présentaient les taux d'inoccupation les plus élevés de la RMR, la première, en raison du fait que les logements qui composent son parc

Figure 4

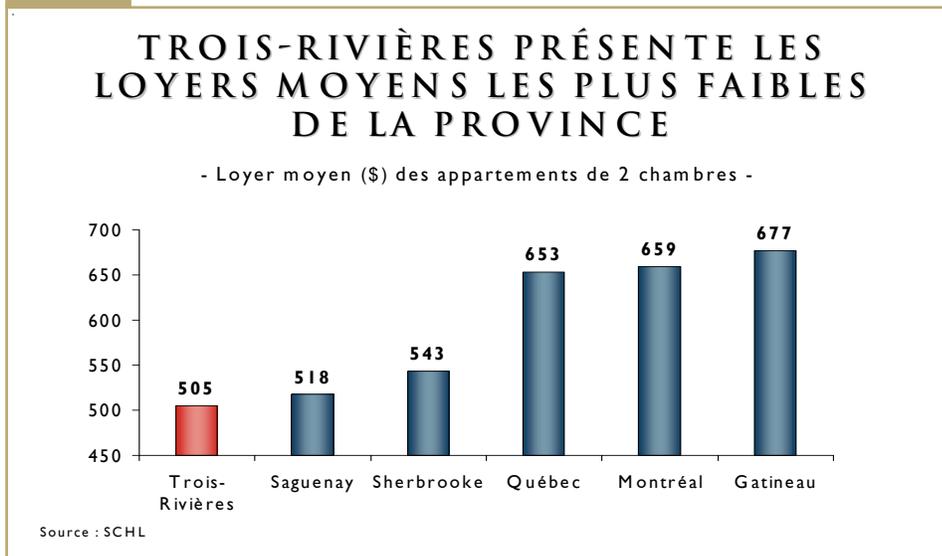


sont les plus âgés de la région (70 ans en moyenne); la deuxième, en raison de la moins grande quantité de services à proximité (hôpital, etc.).

### Les taux d'inoccupation des appartements de deux et de trois chambres à coucher et plus demeurent bas malgré tout

En octobre 2008, le marché s'est faiblement détendu pour toutes les catégories d'appartements. À l'image des années précédentes, les appartements plus spacieux, c'est-à-dire ceux de deux et de trois chambres et plus, présentaient les taux d'inoccupation les plus faibles, soit respectivement 1,2 % et 1,4 % (comparativement à 2,3 % pour les appartements de une chambre et à 4,3 % pour les studios). Ces appartements conviennent à plusieurs, notamment aux étudiants

Figure 6



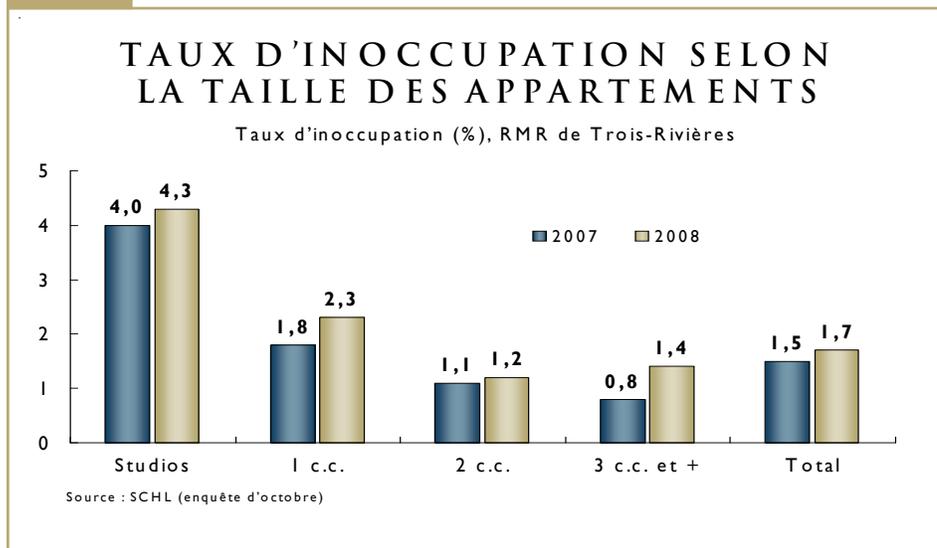
et aux familles. De plus, ils offrent une plus grande polyvalence aux locataires, en leur permettant, par exemple, d'aménager une pièce en bureau. Ces appartements de plus grande taille s'adressent donc à une clientèle plus vaste et trouvent habituellement preneur plus facilement qu'un logement de petite taille.

En 2008, la détente la plus marquée s'est manifestée pour les appartements de trois chambres et plus, dont le taux d'inoccupation est passé de 0,8 %, en octobre 2007, à 1,4 %, un an plus tard. L'arrivée de plusieurs de ces unités sur le marché au cours de la dernière année explique en partie cette augmentation.

### Très peu de logements récents sont vacants

Bien qu'ils commandent en moyenne les loyers les plus élevés (645 \$), les logements récents, c'est-à-dire ceux construits depuis l'année 2000, présentaient, en octobre 2008, le taux d'inoccupation le plus faible, soit 0,5 %. Ces logements semblent avoir la faveur des locataires, qui n'hésitent pas à déboursier un peu plus afin d'occuper un logement dans un immeuble récent doté de caractéristiques contemporaines. À l'opposé, on constate que les logements plus âgés (construits avant 1960) ont enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé (2,8 %).

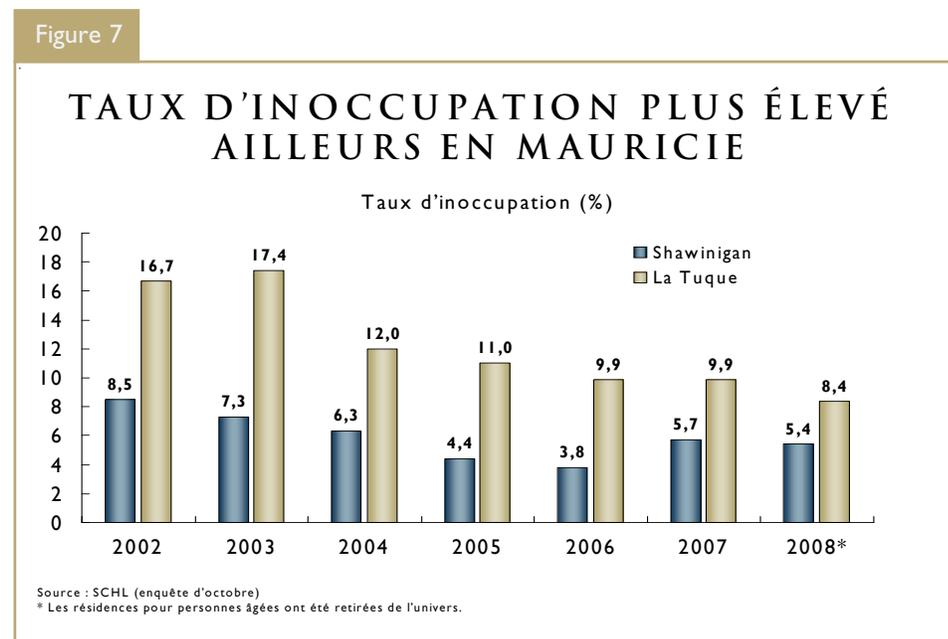
Figure 5



Ces logements sont, sans grande surprise, beaucoup plus abordables, et de loin : il faut en effet déboursier près de 200 \$ de moins par mois pour les occuper (409 \$).

## Hausses de loyer supérieures à l'inflation

Les hausses de loyer ont été soutenues en octobre 2008. En effet, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres est passé de 487 \$, en octobre 2007, à 505 \$, en octobre de cette année. Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres est demeuré bas cet automne, ce qui explique en partie cette progression du loyer moyen. Ce sont les secteurs Nord et de Trois-Rivières-Ouest qui présentaient les loyers moyens les plus élevés en octobre 2008 : 552 \$ et 537 \$ respectivement (pour un appartement de deux chambres à coucher). Les mises en chantier de logements locatifs ont été vigoureuses au cours des dernières années dans ces deux secteurs et l'arrivée de ces nouveaux logements, qui commandent habituellement des loyers plus élevés, a fait augmenter les loyers moyens dans ces secteurs géographiques. À l'opposé, c'est dans le secteur du Centre-ville que le loyer moyen des logements de deux chambres était le plus bas cet automne : 449 \$, en raison de l'âge avancé de son parc de logements. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, les appartements dont les loyers se situent dans les gammes supérieures présentent les plus faibles proportions de logements vacants. Ainsi, les logements qui commandent en



moyenne un loyer supérieur à 500 \$ ont tous enregistré des taux d'inoccupation inférieurs à 1 % cet automne. Puisque ce sont les logements dans les immeubles récents qui affichent les loyers les plus chers, ces résultats renforcent l'hypothèse selon laquelle les locataires sont prêts à payer davantage pour habiter un logement possédant des caractéristiques récentes.

Dans le but d'éliminer l'effet des immeubles construits ou convertis entre les enquêtes et d'obtenir ainsi une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants, il est utile d'analyser la variation des loyers dans un échantillon fixe d'immeubles existants. Entre octobre 2007 et octobre 2008, la progression du loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher dans les immeubles existants s'est établie à 3,0 %.

## Le taux de disponibilité demeure stable

Le taux de disponibilité est demeuré stable cet automne à 2,1 % dans la RMR de Trois-Rivières. En tenant compte non seulement des logements vacants, mais également des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail, le taux de disponibilité donne une idée plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés. À l'image des taux d'inoccupation, ce sont les secteurs du Centre-ville et de Bécancour qui présentaient les taux de disponibilité les plus élevés à l'automne 2008 : 3,2 % et 5,2 % respectivement. Pour tous les autres secteurs, les taux de disponibilité étaient inférieurs à 3 %.

## **Le taux d'inoccupation élevé ailleurs en Mauricie**

Ailleurs en Mauricie, le marché locatif s'est faiblement contracté cet automne dans les agglomérations de La Tuque et de Shawinigan. En octobre 2008, la proportion de logements vacants s'est ainsi établie à 8,4 % à La Tuque, en baisse par rapport à son niveau de 2007 (9,9 %). Du côté de Shawinigan, le taux d'inoccupation a atteint 5,4 %, (comparativement à 5,7 % un an plus tôt).

## **Une légère remontée du taux d'inoccupation est attendue**

La construction importante, au cours des dernières années, de logements destinés à une clientèle locative contribuera à faire remonter légèrement le taux d'inoccupation dans la RMR de Trois-Rivières. En effet, depuis le début des années 2000, plus

de 2 000 nouveaux logements locatifs ont été construits, et les années 2008-2009 seront tout aussi dynamiques que les précédentes au chapitre de la construction de logements locatifs. De plus, le ralentissement de l'emploi, qui se poursuivra jusqu'à la fin de 2009, devrait atténuer la demande de logements locatifs. Toutefois, malgré la légère détente du marché qui est prévue, le taux d'inoccupation demeurera bas, en raison d'une demande soutenue de logements locatifs découlant principalement de la forte migration. Principal moteur du marché locatif depuis plusieurs années dans la région trifluvienne, la migration continuera en effet de stimuler la demande de logements locatifs d'ici la fin de 2009. Ainsi, l'offre de logements contribuera à faire progresser le taux d'inoccupation, mais celui-ci sera freiné dans son ascension par le dynamisme de la migration, qui mettra une pression à la hausse sur la demande de logements locatifs dans la RMR de Trois-Rivières en 2009.

## **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<sup>1</sup> 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.

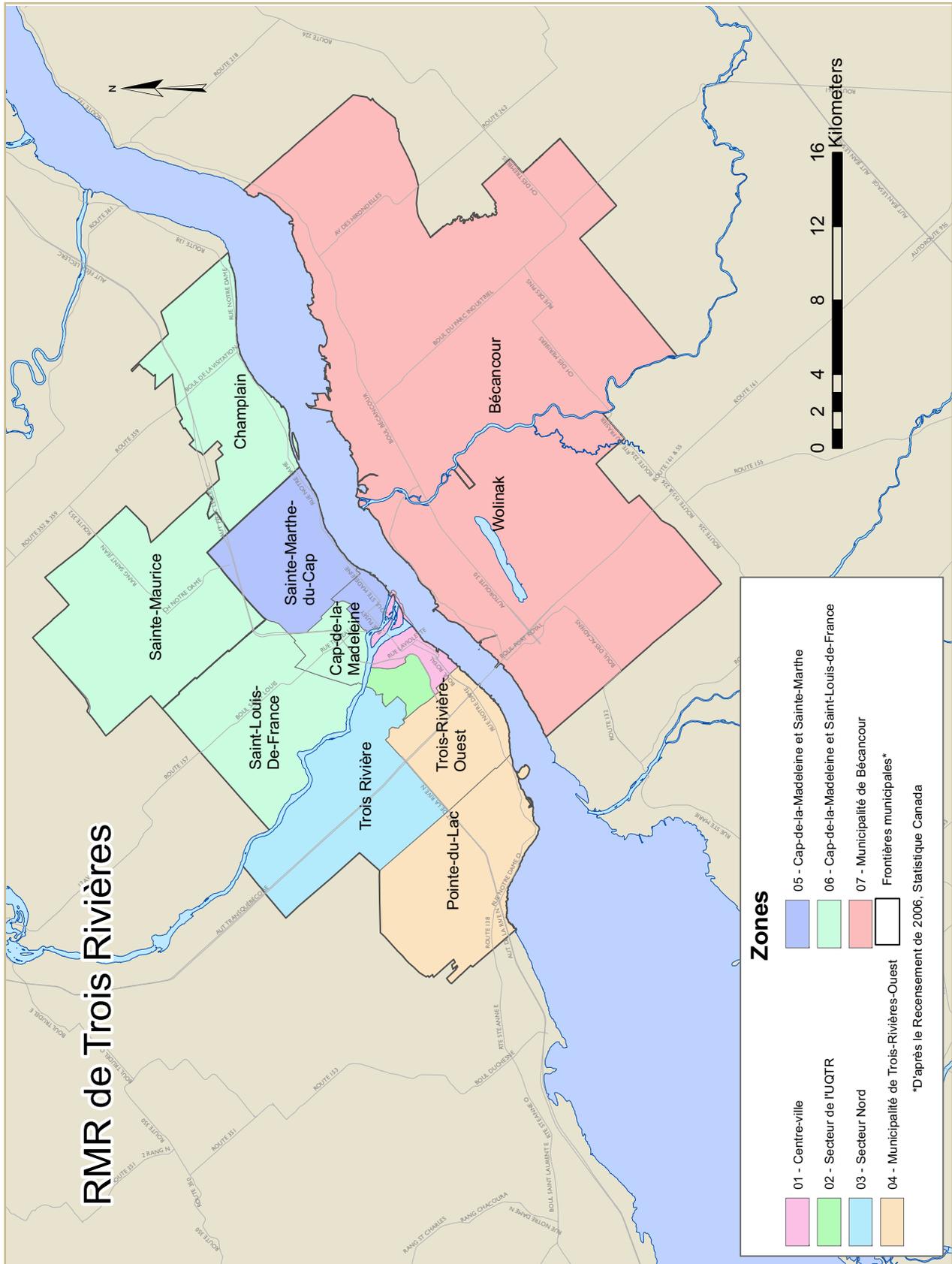
Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 \$), Vancouver (1 123 \$), Toronto (1 095 \$), Edmonton (1 034 \$), Ottawa (995 \$), Kelowna (967 \$) et Victoria (965 \$). 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.

<sup>1</sup> 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.



<b>DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>	
Zone 1	<b>Centre-ville de Trois-Rivières</b>
Zone 2	<b>Secteur de l'UQTR</b>
Zone 3	<b>Secteur Nord de Trois-Rivières</b>
<b>Zones 1-3</b>	<b>Ville de Trois-Rivières</b>
Zone 4	<b>Municipalité de Trois-Rivières-Ouest</b>
Zone 5	<b>Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe</b>
Zone 6	<b>Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France</b>
<b>Zone 5-6</b>	<b>Cap-de-la-Madeleine</b>
<b>Zones 1-6</b>	<b>Ville de Trois-Rivières</b>
Zone 7	<b>Municipalité de Bécancour</b>
<b>Zones 1-7</b>	<b>RMR de Trois-Rivières</b>

## 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 Univer et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 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 chambres

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 Univer et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 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 Univer et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 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 chambres
- 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 Univer 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 Univer 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'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivières

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
Centre-ville	**	7,0 c	3,1 d	2,6 c	3,3 d	2,8 c	0,7 b	3,2 d	3,4 d	3,2 c
Secteur UQTR	1,6 c	0,4 b	1,4 a	2,4 b	1,0 a	0,9 a	0,8 a	0,7 b	1,2 a	1,3 a
Secteur Nord	**	**	0,7 a	1,5 a	0,0 c	1,2 a	0,5 a	1,1 a	0,6 a	1,3 a
Anc. ville de Trois-Rivières	5,9 d	3,8 c	1,9 b	2,2 b	1,4 a	1,7 b	0,6 a	1,7 c	1,8 b	2,0 a
Trois-Rivières-Ouest	0,8 a	**	1,2 a	**	0,8 d	0,7 b	0,2 b	0,6 b	0,8 a	1,4 d
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	1,7 c	**	1,3 d	0,9 d	**	1,1 d	1,9 c	1,5 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	0,0 d	**	**	0,4 b	0,4 b	0,8 d	0,0 c	**	0,4 b	0,9 d
Cap-de-la-Madeleine	**	**	1,3 a	1,6 c	0,8 a	0,8 a	1,1 d	**	1,1 a	1,2 a
Ville de Trois-Rivières	4,0 c	4,0 c	1,6 b	2,3 c	1,1 a	1,2 a	0,7 a	1,2 a	1,4 a	1,6 a
Bécancour	2,4 a	**	9,3 b	1,9 a	2,2 b	3,6 c	5,9 d	12,0 d	4,9 b	5,2 c
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>	<b>4,0 c</b>	<b>4,3 c</b>	<b>1,8 b</b>	<b>2,3 c</b>	<b>1,1 a</b>	<b>1,2 a</b>	<b>0,8 a</b>	<b>1,4 a</b>	<b>1,5 a</b>	<b>1,7 a</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivières

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
Centre-ville	338 a	365 a	381 a	402 a	431 a	449 a	478 a	490 b	412 a	436 a
Secteur UQTR	360 a	369 a	438 a	448 a	519 a	531 a	630 a	637 a	502 a	509 a
Secteur Nord	326 a	337 a	440 a	438 a	538 a	552 a	527 a	575 a	500 a	524 a
Anc. ville de Trois-Rivières	345 a	363 a	414 a	428 a	496 a	510 a	543 a	564 a	469 a	488 a
Trois-Rivières-Ouest	**	**	405 a	406 a	518 a	537 a	591 a	588 a	502 a	520 a
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	318 a	329 b	406 a	403 a	447 a	463 a	442 b	463 b	431 a	442 a
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	392 a	390 b	451 a	489 a	509 a	523 a	447 a	474 a
Cap-de-la-Madeleine	317 a	330 a	398 a	396 a	449 a	477 a	487 a	509 a	440 a	461 a
Ville de Trois-Rivières	343 a	361 a	408 a	415 a	487 a	506 a	537 a	555 a	468 a	487 a
Bécancour	**	**	342 a	353 a	460 a	476 a	427 a	444 a	424 a	437 a
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>	<b>346 a</b>	<b>360 a</b>	<b>406 a</b>	<b>414 a</b>	<b>487 a</b>	<b>505 a</b>	<b>535 a</b>	<b>553 a</b>	<b>467 a</b>	<b>486 a</b>

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 Trois-Rivières

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Centre-ville	19 c	276	25 c	977	32 c	1 140	17 d	548	94 c	2 942
Secteur UQTR	1 b	242	19 b	818	10 a	1 042	3 b	403	33 a	2 504
Secteur Nord	**	89	9 a	631	15 a	1 218	7 a	638	34 a	2 576
Anc. ville de Trois-Rivières	23 c	607	54 b	2 426	56 b	3 400	27 c	1 589	161 a	8 022
Trois-Rivières-Ouest	**	**	**	766	10 b	1 538	5 b	863	43 d	3 184
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	52	**	557	8 d	950	3 d	267	28 c	1 826
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	20	3 b	619	10 d	1 240	**	657	22 d	2 536
Cap-de-la-Madeleine	**	72	19 c	1 176	18 a	2 190	**	924	51 a	4 362
Ville de Trois-Rivières	28 c	697	100 c	4 368	85 a	7 127	41 a	3 376	255 a	15 568
Bécancour	**	10	2 a	107	6 c	169	8 d	66	18 c	352
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>	<b>30 c</b>	<b>707</b>	<b>102 c</b>	<b>4 475</b>	<b>91 a</b>	<b>7 296</b>	<b>49 a</b>	<b>3 443</b>	<b>273 a</b>	<b>15 920</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### I.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivières

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
Centre-ville	**	7,0 c	3,6 d	2,6 c	3,4 d	2,8 c	0,7 b	3,2 d	3,7 d	3,2 c
Secteur UQTR	2,9 b	1,0 a	1,7 c	2,9 c	1,0 a	1,2 a	1,0 a	0,7 b	1,4 a	1,7 b
Secteur Nord	**	**	1,5 a	1,9 b	0,1 b	2,1 c	**	1,5 c	1,4 a	1,9 b
Anc. ville de Trois-Rivières	6,7 c	4,0 c	2,4 b	2,5 b	1,5 c	2,1 b	1,5 a	1,9 c	2,2 b	2,3 a
Trois-Rivières-Ouest	1,7 a	**	1,5 a	**	**	**	0,4 b	**	1,7 c	**
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	1,9 c	4,3 d	1,3 d	2,2 c	**	1,1 d	2,1 c	2,7 c
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	1,4 d	0,8 d	2,0 c	1,0 d	**	**	2,1 c	1,2 a
Cap-de-la-Madeleine	4,7 d	**	1,7 c	2,4 c	1,7 c	1,5 a	**	1,2 d	2,1 b	1,8 b
Ville de Trois-Rivières	5,1 c	4,2 c	2,0 b	2,7 c	1,8 b	1,6 b	1,8 c	1,8 c	2,1 a	2,1 a
Bécancour	2,4 a	**	9,3 b	1,9 a	2,2 b	3,6 c	5,9 d	12,0 d	4,9 b	5,2 c
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>	<b>5,0 c</b>	<b>4,5 c</b>	<b>2,2 a</b>	<b>2,7 b</b>	<b>1,8 b</b>	<b>1,7 b</b>	<b>1,8 c</b>	<b>2,0 c</b>	<b>2,1 a</b>	<b>2,1 a</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.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.

### I.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée<sup>1</sup> selon le nombre de chambres RMR de Trois-Rivières

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08								
	Centre-ville	7,0 c	**	++	2,8 c	5,8 d	8,6 b	++	7,6 c	4,9 d
Secteur UQTR	7,5 c	**	3,8 c	++	8,0 b	++	9,4 a	**	6,4 a	++
Secteur Nord	**	**	4,2 d	1,3 d	++	3,7 c	2,8 c	2,1 c	**	4,2 d
Anc. ville de Trois-Rivières	7,0 b	3,3 d	4,0 c	**	5,1 b	4,1 b	3,3 c	2,1 b	4,4 b	3,3 c
Trois-Rivières-Ouest	**	**	**	**	2,0 c	2,6 c	++	6,0 c	1,9 c	3,6 c
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	6,8 c	++	7,1 c	**	**	++	6,6 c	++
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	2,9 c	++	3,9 c	++	3,2 d	**	3,3 c	2,8 c
Cap-de-la-Madeleine	**	**	4,6 c	**	5,3 b	**	5,1 c	++	4,8 b	2,2 c
Ville de Trois-Rivières	6,7 b	3,6 d	3,9 c	1,6 c	4,5 b	3,0 b	3,3 c	2,7 b	4,0 b	3,0 b
Bécancour	**	**	++	1,6 c	++	**	++	**	++	2,8 c
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>	<b>6,7 b</b>	<b>3,6 d</b>	<b>3,9 c</b>	<b>1,6 c</b>	<b>4,4 b</b>	<b>3,0 b</b>	<b>3,1 c</b>	<b>2,8 b</b>	<b>3,9 b</b>	<b>3,0 b</b>

<sup>1</sup>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.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.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.

### I.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivières

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
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>										
Avant 1960	**	**	2,9 c	2,1 c	2,3 c	2,5 c	0,6 b	2,7 c	2,9 c	2,8 b
1960 à 1974	**	1,7 c	2,8 b	1,1 a	1,0 d	0,4 a	1,6 c	0,6 a	2,3 b	0,8 a
1975 à 1989	2,0 b	3,3 d	1,4 a	4,2 d	0,9 a	1,2 a	0,6 a	1,4 a	1,0 a	2,1 b
1990 à 1999	0,0 d	**	0,0 c	0,0 c	0,0 c	**	0,0 c	**	0,0 c	0,9 d
2000 ou après	**	**	1,2 a	0,0 c	**	0,6 b	**	0,0 c	**	0,5 b
Tous les immeubles	4,0 c	4,3 c	1,8 b	2,3 c	1,1 a	1,2 a	0,8 a	1,4 a	1,5 a	1,7 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.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.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.

### I.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivières

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
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>										
Avant 1960	322 a	357 b	355 a	364 a	396 a	414 a	447 a	466 b	385 a	409 a
1960 à 1974	349 a	364 a	418 a	420 a	474 a	491 a	552 a	588 a	459 a	484 a
1975 à 1989	354 a	363 a	413 a	422 a	472 a	486 a	533 a	553 a	466 a	482 a
1990 à 1999	**	**	425 a	429 a	536 a	555 a	566 a	589 a	515 a	526 a
2000 ou après	**	**	495 a	502 a	644 a	671 a	698 a	721 c	612 a	645 a
Tous les immeubles	346 a	360 a	406 a	414 a	487 a	505 a	535 a	553 a	467 a	486 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.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.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.

### I.3.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivières

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
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>										
3 à 5 unités	**	**	0,5 b	0,6 b	0,7 b	0,7 b	0,7 b	**	1,0 a	1,0 a
6 à 19 unités	**	5,1 d	2,8 b	2,9 c	1,1 a	1,5 c	0,8 a	1,4 a	1,7 b	2,0 b
20 à 49 unités	4,9 a	4,0 a	2,0 a	2,0 a	2,6 a	1,0 a	0,6 a	1,2 a	2,3 a	1,6 a
50 à 99 unités	0,0 a	**	0,7 a	**	0,0 a	**	**	**	0,6 a	**
100 unités et +	0,2 a	**	0,1 a	**	0,8 a	**	**	**	0,3 a	**
Tous les immeubles	4,0 c	4,3 c	1,8 b	2,3 c	1,1 a	1,2 a	0,8 a	1,4 a	1,5 a	1,7 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.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.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.

### I.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Trois-Rivières

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
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>										
3 à 5 unités	341 b	358 b	362 a	370 a	511 a	533 a	525 a	552 a	470 a	500 a
6 à 19 unités	331 a	341 a	396 a	398 a	459 a	474 a	508 a	528 a	447 a	463 a
20 à 49 unités	335 a	348 a	447 a	457 a	515 a	526 a	609 a	619 a	491 a	504 a
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	346 a	360 a	406 a	414 a	487 a	505 a	535 a	553 a	467 a	486 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.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.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.

### I.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Trois-Rivières

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
Centre-ville	1,4 d	2,3 c	4,0 d	3,9 c	17,4 a	5,6 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Secteur UQTR	3,5 d	**	0,8 d	1,0 a	1,5 b	1,3 a	**	**	0,9 a	**
Secteur Nord	0,0 c	0,4 b	0,5 b	1,5 a	0,7 a	1,1 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Anc. ville de Trois-Rivières	1,3 a	1,8 c	1,8 c	2,1 b	3,0 a	1,7 a	**	**	0,6 a	**
Trois-Rivières-Ouest	0,2 b	0,2 b	1,3 d	**	1,1 a	0,4 a	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	a.l.u.
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	0,0 c	3,1 d	2,6 c	0,7 a	1,4 a	**	**	**	a.l.u.
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	0,0 c	0,0 c	0,6 b	0,9 d	0,0 a	3,8 a	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Cap-de-la-Madeleine	**	0,0 c	1,4 a	1,5 a	0,3 a	2,6 a	**	**	**	a.l.u.
Ville de Trois-Rivières	1,0 a	0,9 a	1,6 b	1,9 b	2,3 a	1,6 a	0,7 a	**	0,3 a	**
Bécancour	1,2 d	1,9 c	8,2 a	6,7 a	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>	<b>1,0 a</b>	<b>1,0 a</b>	<b>1,7 b</b>	<b>2,0 b</b>	<b>2,3 a</b>	<b>1,6 a</b>	<b>0,6 a</b>	<b>**</b>	<b>0,3 a</b>	<b>**</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### I.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Trois-Rivières

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
<b>Trois-Rivières (RMR)</b>										
Moins de 300 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	a.l.e.	**	**
300 à 399 \$	5,6 c	3,4 d	2,4 c	3,3 d	1,2 d	3,2 d	**	**	2,4 b	3,2 d
400 à 499 \$	1,6 c	**	1,9 c	1,9 c	1,1 a	1,1 a	1,0 d	3,1 d	1,3 a	1,6 b
500 à 599 \$	**	**	1,4 d	1,1 a	0,3 b	0,8 d	0,8 d	1,1 d	0,6 a	0,9 a
600 à 699 \$	a.l.e.	a.l.e.	1,3 a	3,0 a	**	0,6 a	0,7 b	0,4 b	1,4 d	0,7 a
700 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,8 c	0,9 a	0,9 d	1,0 a	1,3 a	0,9 a
Toutes les fourchettes	4,0 c	4,3 c	1,8 b	2,3 c	1,1 a	1,2 a	0,8 a	1,4 a	1,5 a	1,7 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.

## NOTES TECHNIQUES

### Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants)

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 2007 à 550 \$ en 2008, 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 2007 et celui de 2008. 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).

### Modification de l'Enquête sur les logements locatifs au Québec

En octobre 2008, une modification à l'Enquête sur les logements locatifs au Québec a été apportée. Les immeubles locatifs desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées ont été retirés de l'enquête. Ayant des caractéristiques particulières (démographiques, structurales et cycliques) propres, ces résidences forment un marché locatif distinct. Par exemple, la présence de services dans la plupart des résidences fait en sorte que les loyers y sont significativement (notamment) plus élevés que sur le marché dit *traditionnel*.

Jusqu'en avril 2008 inclusivement, les statistiques sur le taux d'inoccupation et de disponibilité incluaient ces immeubles, alors qu'ils étaient exclus du calcul du loyer moyen. Cette modification s'appliquera de façon permanente à partir de cette année.

Pour voir l'impact de ce changement sur les statistiques de 2007, cliquez sur ce lien.  
[http://www.schl.ca/fr/clfihacilin/remaha/stdo/tasufidome/tasufidome\\_020.cfm](http://www.schl.ca/fr/clfihacilin/remaha/stdo/tasufidome/tasufidome_020.cfm)

## 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](http://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](http://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](http://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](mailto: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.



# 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](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

## **EQuilibrium<sup>MC</sup> : maison saine pour un environnement sain**

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