LE MARCHÉ DE L'HABITATION

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
## AR de Charlottetown

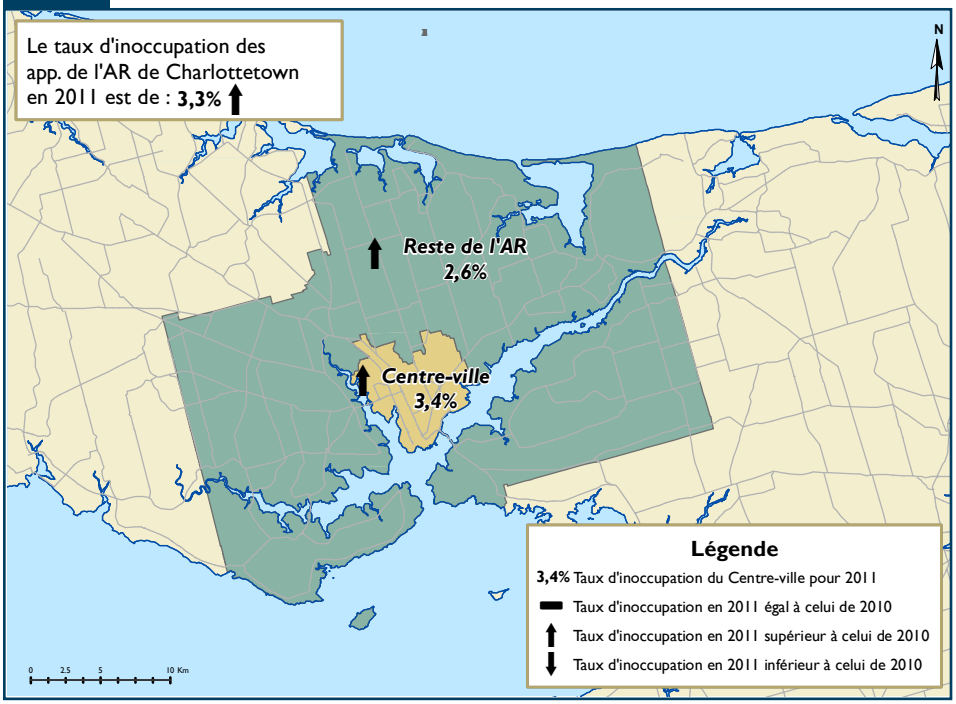
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

## Faits saillants

- En octobre 2011, 3,3 % des logements locatifs étaient vacants à Charlottetown, contre 2,3 % en octobre 2010.
- Le taux d'inoccupation a augmenté dans les deux sous-marchés de l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown.
- Pour l'ensemble de l'AR de Charlottetown, le loyer moyen a augmenté de 2,6 % en 2011 (en prenant les logements communs aux enquêtes réalisées en 2010 et en 2011).
- En octobre 2011, les logements se louaient en moyenne 710 $ dans la zone du centre-ville et 761 $ dans le reste de l'AR.

Figure 1




### Table des matières

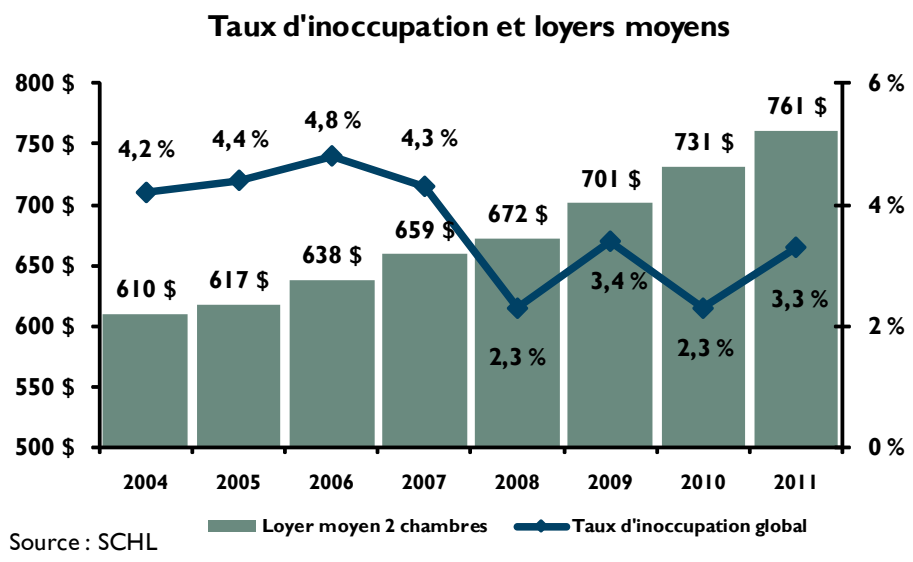

2 Le taux d'inoccupation a monté en 2011
3 L'immigration continue de stimuler la demande de logements locatifs
3 Renchérissement des loyers moyens en 2011
4 Les loyers sont plus élevés dans les grands immeubles
4 La proportion de logements vacants est plus élevée dans les immeubles de construction récente
4 La demande de logements locatifs s'accroît à mesure que le prix des habitations augmente
5 Hausse du taux de disponibilité en 2011
5 Hausse prévue du taux d'inoccupation en 2012
6 Aperçu national



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

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

Figure 2




Source : SCHL

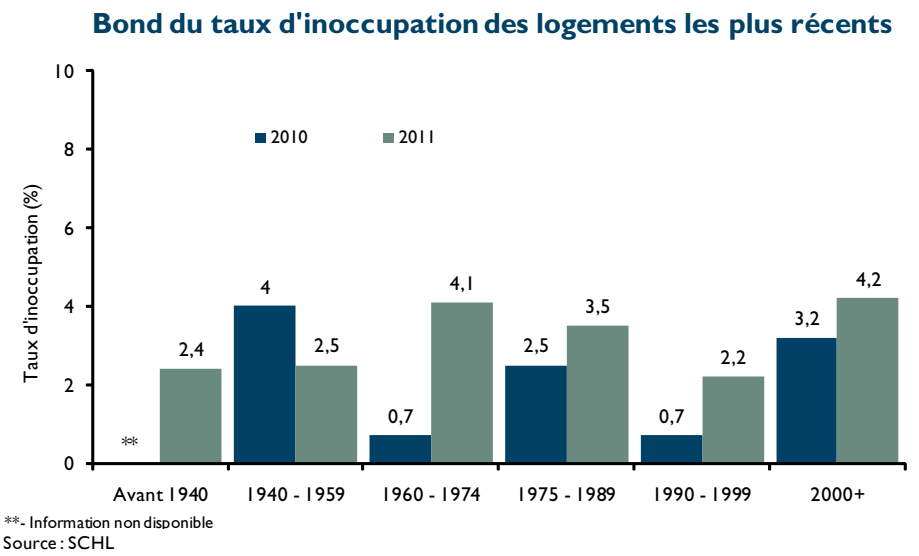
## Le taux d'inoccupation a monté en 2011

Si le nombre de logements vacants a augmenté dans la région de Charlottetown en octobre 2011, malgré la forte croissance de la population, c'est parce que l'activité est restée très vigoureuse sur le marché du neuf. Au cours des douze derniers mois, les promoteurs locaux ont ajouté près de 250 nouveaux logements à l'univers locatif, ce qui correspond à un rythme de construction bien supérieur à la moyenne pour Charlottetown, qui se situe à 75 mises en chantier par année. Le programme Candidats du Manitoba a réussi à attirer de nouveaux immigrants dans la région de Charlottetown, à raison d'environ 1 500 personnes par année, mais la demande qui en a découlé n'a pas été suffisante pour écouler la totalité des nouveaux logements. En raison de l'accroissement de l'offre, le taux d'inoccupation dans les immeubles de trois appartements ou plus est monté à 3,3 % à l'automne 2011 dans l'AR de Charlottetown.

Depuis 2009, le rythme des mises en chantier de logements locatifs est beaucoup plus rapide que la moyenne; en fait, presque 700 unités ont été commencées entre 2009 et aujourd'hui. Étant donné que les nouveaux immeubles doivent avoir été achevés et intégrés au marché depuis au moins trois mois pour être inclus dans l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne, certains ensembles nouvellement bâtis ne sont pas pris en compte dans les données les plus récentes sur le marché locatif. Si davantage de logements neufs avaient été disponibles avant la date limite, le taux d'inoccupation aurait dépassé 3,3 %. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation soit encore plus haut vers la fin de 2011 et au début de 2012, puisqu'un grand nombre des logements en construction seront achevés et mis sur le marché.

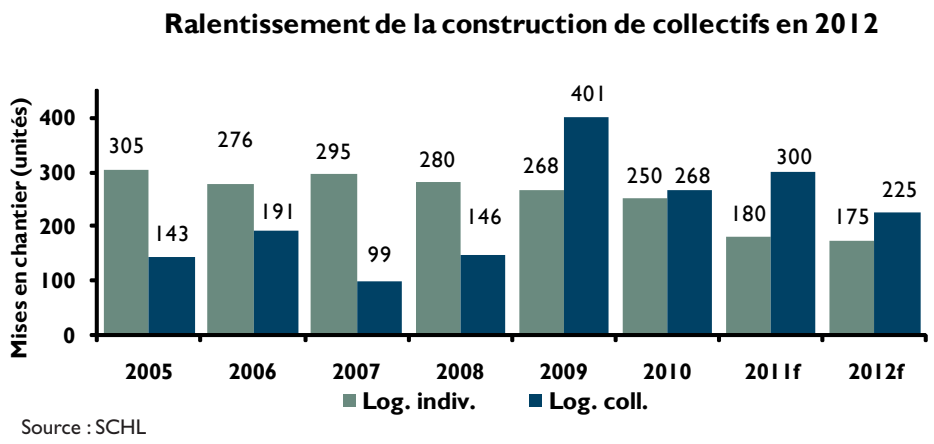
L'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2011 a porté sur 4 216 logements offerts en location dans la région de Charlottetown, alors que l'univers de l'Enquête de 2010 était constitué de 4 028 unités. L'Enquête de 2011 a révélé que, dans la catégorie des unités de deux chambres, qui composent 64 % de l'univers locatif, le taux d'inoccupation est monté à 3,0 %, alors qu'il s'établissait à 2,5 % en octobre 2010. Dans les autres catégories fondées sur le nombre de chambres, les variations ont été plus importantes sur un an : dans deux cas, il s'agit d'une hausse, et dans l'autre, d'une baisse, par

Figure 3




**- Information non disponible
Source : SCHL

Figure 4




Source : SCHL

rapport au loyer des unités de deux chambres. C'est dans la catégorie des unités de trois chambres et plus que la variation a été la plus marquée : le taux d'inoccupation est passé de 1,1 % en 2010 à 5,3 % en 2011.

## L'immigration continue de stimuler la demande de logements locatifs

L'immigration vers la région de la capitale de l'Île-du-Prince-Édouard a soutenu le secteur de l'habitation au cours des quatre dernières années, et on prévoit que le solde migratoire sera encore positif, en 2011. Depuis 2006, on assiste à un afflux régulier et croissant d'immigrants internationaux, dont le nombre a atteint en 2010 le sommet sans précédent de presque 1 800 personnes. Cette année, les résultats devraient être semblables à ceux de 2010. Les nouveaux immigrants constituent le principal moteur de la croissance démographique à Charlottetown; ils ont beaucoup soutenu le marché de l'habitation local, en particulier le marché locatif.

Bien que la région parvienne à attirer des immigrants internationaux, elle continue de perdre des habitants au profit d'autres parties du Canada. Le pouvoir d'attraction de l'Ouest canadien n'est ni nouveau ni inattendu, dans la région, puisque cela fait des années que les habitants des provinces maritimes partent chercher un emploi à l'autre bout du pays. Durant la période de ralentissement économique, les possibilités d'emploi ont diminué dans les provinces de l'Ouest, si bien que des migrants de l'Est sont revenus dans leur région d'origine. Toutefois, la remontée du prix du pétrole a renversé la tendance. On s'attend donc à ce que l'émigration s'intensifie, surtout celle des personnes âgées de 18 à 24 ans, les travailleurs étant attirés par les possibilités d'emploi et les salaires élevés dans l'Ouest.

Au cours des huit premiers mois de 2011, le taux de chômage a monté pour s'établir autour de 8 %, alors qu'il avait diminué durant la période correspondante en 2010. Cette hausse s'est produite malgré le nombre accru d'emplois, la croissance de la population active ayant été plus forte encore. L'augmentation importante de la population active est en partie attribuable à l'afflux migratoire qu'a connu la capitale. Même si on s'attend à ce que l'emploi progresse plus lentement en 2012, l'expansion de la population active s'accentuera encore, sous l'effet de la migration positive continue, si bien que le taux de chômage devrait encore monter l'an prochain.

## Renchérissement des loyers moyens en 2011

À Charlottetown, le loyer mensuel moyen s'est établi à 715 $ en 2011. Dans les immeubles situés dans l'AR de Charlottetown (et communs aux enquêtes de 2010 et de 2011), le loyer moyen des logements (toutes tailles confondues) a augmenté de 2,6 % entre octobre 2010 et octobre 2011.

La hausse de 2,6 % constatée cette année est supérieure à celle de 2,0 % autorisée pour les logements dont le coût du chauffage est compris dans le loyer et à celle de 1,0 % autorisée pour les logements dont le chauffage est exclus. Les augmentations permises sont fixées par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, qui régit la majoration des loyers résidentiels dans la province. Au cours des trois dernières années, l'augmentation des loyers (des logements communs aux deux enquêtes) a été inférieure, sinon presque égale, à la majoration autorisée. Cela est dû au fait que les propriétaires de logements existants ont eu peu de marge de manœuvre pour hausser les loyers, compte tenu du grand nombre de logements neufs arrivant sur le marché et leur livrant une concurrence considérable auprès des locataires. De plus, la méthode d'enquête exclut les loyers des logements les plus récents du calcul

du pourcentage d'augmentation des loyers. Par conséquent, bon nombre des logements achevés pendant la deuxième moitié de 2009 et au début de 2010 commencent tout juste à être inclus dans le calcul. Comme les loyers de ces logements sont plus élevés, ils font monter le loyer moyen à l'échelle de la région. Il est aussi important de noter que de 400 à 500 nouveaux logements à loyer élevé seront ajoutés à l'enquête en 2012. On peut donc s'attendre à que le pourcentage d'augmentation du loyer moyen dépasse la majoration autorisée pendant au moins deux ans.

Cette année, on n'a pas constaté d'écart important entre l'augmentation des loyers enregistrée dans la zone 1 (centre-ville) et celle observée dans la zone 2 (secteurs périphériques). Dans l'enquête de l'année dernière, la délimitation des zones avait été modifiée de façon à ce que celles-ci correspondent aux subdivisions de recensement de Statistique Canada. En raison de ce changement, beaucoup des logements locatifs récents ayant été construits à l'extérieur du centre-ville font maintenant partie de la zone 1. Comme les loyers sont généralement plus hauts dans les immeubles récents, cela a fait monter le loyer moyen dans la zone 1 et l'a fait baisser dans la zone 2. Toutefois, puisque c'est la deuxième année que la nouvelle délimitation s'applique, il n'y a pas d'écart important entre les deux zones au chapitre des majorations de loyers.

## Les loyers sont plus élevés dans les grands immeubles

Selon les résultats de l'enquête réalisée en 2011, le taux d'inoccupation a été à peu près le même dans toutes les catégories fondées sur la taille des immeubles, à l'exception de celle des grands immeubles (50 à 99 logements). Ce sont habituellement les grands immeubles d'appartements qui pratiquent les loyers les plus élevés – et qui affichent les taux d'inoccupation les plus bas – dans la région de Charlottetown. Cependant, en 2011, les gros immeubles de la région de Charlottetown ont aussi présenté les taux d'inoccupation les plus hauts, parce que certains logements des immeubles récents n'ont pas encore été écoulés. On prévoit que lorsque tous les logements de ces immeubles auront été intégrés au marché local, le taux d'inoccupation des grands immeubles d'appartements sera à nouveau le plus bas de la région. Pour les trois autres catégories fondées sur la taille des immeubles, la proportion de logements vacants a été concentrée dans une mince fourchette allant de 2,1 à 3,0 %.

Le loyer mensuel moyen s'élevait à 926 $ dans les immeubles qui comptent de 50 à 99 unités et à 648 $ dans les petits immeubles de trois à cinq unités. Cet écart s'explique de façon logique, puisque les commodités proposées aux locataires augmentent en parallèle avec la taille de l'immeuble. Des installations telles que des ascenseurs, un garage souterrain, des dispositifs de sécurité et des salles communes font grimper les coûts de construction et d'exploitation, que les propriétaires-bailleurs répercutent ensuite sur les loyers.

## La proportion de logements vacants est plus élevée dans les immeubles de construction récente

Pour la deuxième année de suite, les logements les plus neufs, qui sont aussi d'habitude les plus chers, ont affiché le taux d'inoccupation le plus élevé. Cela s'explique par le fait qu'un grand nombre de logements neufs sont arrivés sur le marché en même temps et qu'il a fallu plus de temps pour trouver des locataires. Dans le cas des appartements construits après 2000, 4,2 % des unités étaient vacantes, alors que la moyenne pour l'ensemble des logements était de 3,3 %. Ce n'est probablement pas avant la prochaine enquête, ou même plus tard, que tous les logements locatifs neufs en stock seront intégrés au marché local.

Les logements neufs continuent d'afficher un loyer moyen plus élevé que les autres, soit 966 $, ce qui dépasse largement le loyer moyen de 715 $ établi pour l'ensemble des logements. En général, la popularité des immeubles de construction récente s'explique surtout par les commodités qu'ils offrent aux locataires : davantage d'espace, raccordement intérieur pour l'installation d'une machine à laver et d'une sécheuse, cinq appareils électroménagers et d'autres à-côtés modernes, tels que des planchers en céramique ou en bois franc. Il est par ailleurs intéressant de noter que, même si beaucoup de logements neufs n'incluent pas le chauffage dans leur loyer, ils sont quand même parmi les logements qui se louent le plus cher.

## La demande de logements locatifs s'accroît à mesure que le prix des habitations augmente

Pour les habitations neuves comme pour les propriétés existantes, le prix moyen augmentera dans la région de Charlottetown en 2011 et en 2012. Le coût croissant des habitations pour propriétaire-occupant, pour tous les types de logements mais en particulier pour les maisons individuelles, apportera un modeste appui au marché locatif local. Le prix moyen

[1]MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

d'une propriété neuve dans la région de Charlottetown se situe maintenant à 240 000 $, tandis que celui du logement existant type dépasse aujourd'hui 200 000 $.

Un segment du marché attire de plus en plus de gens qui auraient peut-être acquis une maison individuelle ou choisi de vivre dans un logement locatif : le logement collectif pour propriétaire-occupant (maison en rangée, jumelé et copropriété). Ces habitations demeurent populaires auprès des accédants à la propriété, qui ont clairement indiqué qu'ils préféraient le neuf à l'existant. En raison de leur prix moyen inférieur à celui des maisons individuelles, les jumelés demeurent une option viable pour beaucoup de ménages qui souhaitent accéder à la propriété. Les maisons en rangée récemment ajoutées sur le marché sont elles aussi destinées à des propriétaires-occupants, mais, comme elles sont souvent plus luxueuses que les jumelés neufs, elles trouvent généralement preneur auprès de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison. Ces logements n'ont pas un effet important sur le marché pour l'instant, mais, s'ils gagnent en popularité, le déplacement de la demande qui en résultera pourrait accentuer les pressions exercées sur les taux d'inoccupation au cours des prochaines années.

## Hausse du taux de disponibilité en 2011

En plus de se faire poser les questions habituelles sur les logements vacants et les loyers, chaque année, dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs, les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles sont invités à fournir des données sur la disponibilité des unités qu'ils louent. Un logement locatif est considéré comme étant disponible s'il est vacant, ou encore si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail. En octobre 2011, le taux de disponibilité est monté à 4,5 % dans l'AR de Charlottetown, alors qu'il était de 3,4 % un an plus tôt. Il s'est établi à 4,6 % dans la zone 1 et à 3,6 % dans la zone 2.

Parmi les catégories fondées sur le nombre de chambres, c'est celle des logements de trois chambres et plus qui affiche le plus haut taux de disponibilité en 2011, c'est-à-dire 6,2 %. Le taux s'élève à 4,7 % pour les unités d'une chambre et à 4,3 % pour ceux de deux chambres.

## Hausse prévue du taux d'inoccupation en 2012

Le taux d'inoccupation devrait s'accroître à mesure que les nombreux logements mis en chantier en 2010 et en 2011 seront achevés et intégrés au marché. On s'attend à ce que le rythme de croissance de la demande ralentisse en 2012 puisque le nombre d'immigrants sera inférieur à ce qu'il a été au cours des dernières années. La proportion d'unités vacantes augmentera donc pour atteindre 4,5 % en octobre 2012.

Pour ce qui est des loyers moyens, on peut s'attendre à ce que leur progression dépasse les majorations autorisées ayant été approuvées par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île à la fin de 2011, qui sont de 3,6 % pour les logements dont le loyer comprend le chauffage et de 2,0 % pour les logements dont le chauffage est exclu. La raison pour laquelle les hausses seront plus élevées est qu'un grand nombre de logements neufs arriveront sur le marché et se loueront à un prix nettement supérieur au loyer moyen. En 2012, le loyer moyen des logements de deux chambres devrait ainsi se situer autour de 765 $.

# LE TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EST DESCENDU EN OCTOBRE 2011

| Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre | oct 2010 | oct 2011 |
|---|---|---|
| Abbotsford | 6,5 | 6,7 |
| Barrie | 3,4 | 1,7 |
| Brantford | 3,7 | 1,8 |
| Calgary | 3,6 | 1,9 |
| Edmonton | 4,2 | 3,3 |
| Gatineau | 2,5 | 2,2 |
| Grand Sudbury | 3,0 | 2,8 |
| Guelph | 3,4 | 1,1 |
| Halifax | 2,6 | 2,4 |
| Hamilton | 3,7 | 3,4 |
| Kelowna | 3,5 | 3,0 |
| Kingston | 1,0 | 1,1 |
| Kitchener-Cambridge-Waterloo | 2,6 | 1,7 |
| London | 5,0 | 3,8 |
| Moncton | 4,2 | 4,3 |
| Montréal | 2,7 | 2,5 |
| Oshawa | 3,0 | 1,8 |
| Ottawa | 1,6 | 1,4 |
| Peterborough | 4,1 | 3,5 |
| Québec | 1,0 | 1,6 |
| Regina | 1,0 | 0,6 |
| Saguenay | 1,8 | 1,4 |
| Saint John | 5,1 | 5,9 |
| Saskatoon | 2,6 | 2,6 |
| Sherbrooke | 4,6 | 4,7 |
| St. Catharines-Niagara | 4,4 | 3,2 |
| St. John's | 1,1 | 1,3 |
| Thunder Bay | 2,2 | 1,7 |
| Toronto | 2,1 | 1,4 |
| Trois-Rivières | 3,9 | 3,9 |
| Vancouver | 1,9 | 1,4 |
| Victoria | 1,5 | 2,1 |
| Windsor | 10,9 | 8,1 |
| Winnipeg | 0,8 | 1,1 |
| **Tous les centres** | **2,6** | **2,2** |

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

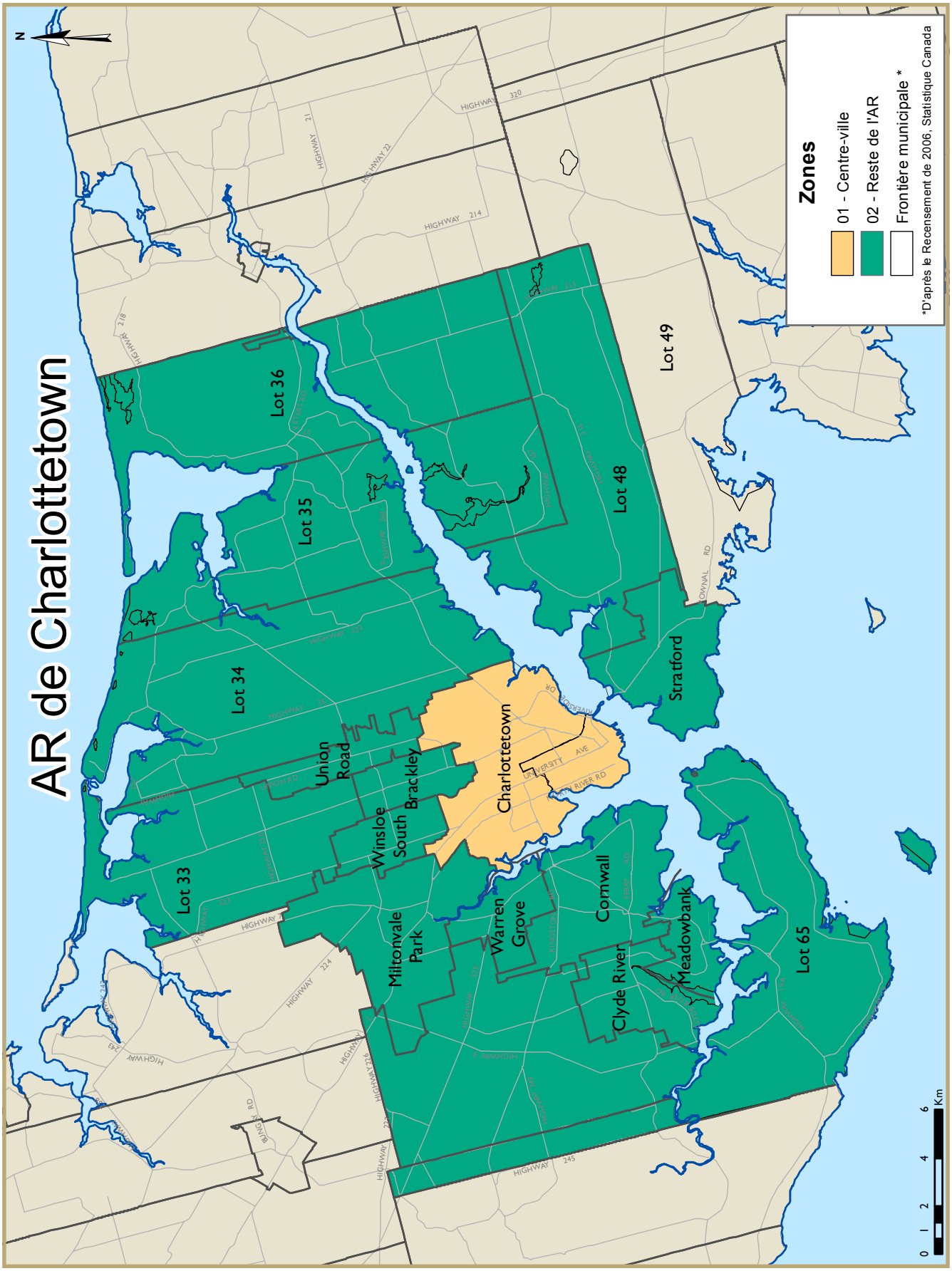
Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 $ en octobre 2010 à 883 $ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 $), Toronto (1 149 $), Ottawa (1 086 $), Calgary (1 084 $), Victoria (1 045 $), Edmonton (1 034 $) et Barrie (1 001 $). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 $), Saguenay (557 $) et Sherbrooke (577 $).

Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offer ts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

[1] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


AR de Charlottetown
Zones
01 - Centre-ville
02 - Reste de l'AR
Frontière municipale *
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
N
Lot 33
Lot 34
Lot 35
Lot 36
Lot 48
Lot 49
Lot 65
Union Road
Winsloe South
Brackley
Charlottetown
Stratford
Miltonvale Park
Warren Grove
Cornwall
Clyde River
Meadowbank
0 1 2 4 6 Km

| DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – AR DE CHARLOTTETOWN | |
|---|---|
| Zone 1 | **Centre-ville** – Territoire au sud des rues Buchanan et Montgomery, jusqu'au chemin Mount Edward; territoire à l'ouest du chemin Mount Edward, jusqu'au chemin St. Peters; territoire au sud de la rue Belmont, jusqu'au chemin Kensington; territoire au sud de la rue Park, jusqu'à la baie. |
| Zone 2 | **Périphérie** – Reste de Charlottetown. |
| **Zones 1-2** | **AR de Charlottetown** |

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

## Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, 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 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, Winnipeg, 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 AR de Charlottetown

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| Zone 1 - Centre-ville | 4,2 d | 2,3 c | 1,9 b | 3,5 b | 2,7 a | 3,2 a | 1,3 d | 5,0 c | 2,5 a | 3,4 a |
| Zone 2 - Périphérie | a.l.u. | a.l.u. | ** | 5,1 d | 1,1 a | 1,7 c | 0,0 a | ** | 1,2 a | 2,6 b |
| **Charlottetown (AR)** | **4,2 d** | **2,3 c** | **2,0 b** | **3,6 b** | **2,5 a** | **3,0 a** | **1,1 a** | **5,3 c** | **2,3 a** | **3,3 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 AR de Charlottetown

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| Zone 1 - Centre-ville | 477 a | 490 a | 576 a | 602 a | 727 a | 760 a | 827 a | 912 a | 676 a | 710 a |
| Zone 2 - Périphérie | a.l.e. | a.l.u. | 588 a | 604 a | 761 a | 767 a | 872 b | 887 a | 749 a | 761 a |
| **Charlottetown (AR)** | **477 a** | **490 a** | **577 a** | **602 a** | **731 a** | **761 a** | **834 a** | **906 a** | **683 a** | **715 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 selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| Zone 1 - Centre-ville | 147 | 155 | 1 052 | 1 087 | 2 251 | 2 352 | 177 | 181 | 3 627 | 3 775 |
| Zone 2 - Périphérie | 0 | 0 | 47 | 51 | 321 | 345 | 33 | 45 | 401 | 441 |
| **Charlottetown (AR)** | **147** | **155** | **1 099** | **1 138** | **2 572** | **2 697** | **210** | **226** | **4 028** | **4 216** |

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 AR de Charlottetown

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| Zone 1 - Centre-ville | 5,0 d | 5,3 d | 2,4 b | 4,6 b | 3,8 b | 4,5 a | 3,2 d | 6,2 b | 3,4 b | 4,6 a |
| Zone 2 - Périphérie | a.l.e. | a.l.u. | ** | 5,1 d | 3,2 d | 3,0 b | ** | ** | 2,9 b | 3,6 b |
| **Charlottetown (AR)** | **5,0 d** | **5,3 d** | **2,5 b** | **4,7 b** | **3,7 b** | **4,3 a** | **2,7 c** | **6,2 b** | **3,4 b** | **4,5 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 AR de Charlottetown

| Centre | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.09 à oct.10 | oct.10 à oct.11 | oct.09 à oct.10 | oct.10 à oct.11 | oct.09 à oct.10 | oct.10 à oct.11 | oct.09 à oct.10 | oct.10 à oct.11 | oct.09 à oct.10 | oct.10 à oct.11 |
| Zone 1 - Centre-ville | 1,4 a | 1,2 d | 2,3 a | 2,2 a | 2,0 a | 2,3 a | ** | 5,7 d | 1,8 a | 2,7 a |
| Zone 2 - Périphérie | a.l.e. | a.l.u. | 2,8 b | 2,2 a | 2,3 b | 2,6 b | 3,0 d | 1,6 b | 2,6 a | 2,4 a |
| **Charlottetown (AR)** | **1,4 d** | **1,2 d** | **2,4 a** | **2,2 a** | **2,1 a** | **2,4 a** | **2,2 c** | **4,9 d** | **1,9 a** | **2,6 a** |

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles 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 AR de Charlottetown

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1940 | 0,0 d | 0,0 d | ** | 2,4 c | ** | 3,5 d | ** | 0,0 c | ** | 2,4 c |
| 1940 à 1959 | ** | ** | 2,9 c | 2,0 c | ** | 2,7 c | 0,0 d | 0,0 d | 4,0 d | 2,5 b |
| 1960 à 1974 | 0,0 a | 0,0 a | 1,2 a | 4,0 b | 0,4 b | 3,6 c | ** | 9,5 a | 0,7 a | 4,1 b |
| 1975 à 1989 | ** | ** | 1,6 b | 3,0 a | 2,7 b | 3,5 b | ** | 9,3 a | 2,5 a | 3,5 a |
| 1990 à 1999 | a.l.u. | a.l.u. | ** | 0,0 b | 0,4 a | 2,1 a | 2,8 a | 5,0 a | 0,7 a | 2,2 a |
| 2000 ou après | ** | ** | ** | 11,0 c | 3,4 c | 2,8 b | ** | ** | 3,2 c | 4,2 b |
| Tous les immeubles | 4,2 d | 2,3 c | 2,0 b | 3,6 b | 2,5 a | 3,0 a | 1,1 d | 5,3 c | 2,3 a | 3,3 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 AR de Charlottetown

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1940 | 498 c | 471 b | 553 a | 562 a | 726 b | 734 b | 874 b | 918 b | 654 b | 641 a |
| 1940 à 1959 | 438 a | 475 b | 553 a | 564 a | 675 a | 681 a | 823 b | 843 b | 598 a | 612 a |
| 1960 à 1974 | 407 a | 407 a | 543 a | 550 a | 647 a | 637 a | ** | 806 a | 605 a | 608 a |
| 1975 à 1989 | 509 a | 533 a | 582 a | 598 a | 669 a | 688 a | 807 a | 863 a | 641 a | 667 a |
| 1990 à 1999 | a.l.u. | a.l.u. | 624 a | 635 a | 755 a | 769 a | 825 a | 967 a | 751 a | 773 a |
| 2000 ou après | ** | ** | 736 b | 841 a | 916 a | 991 a | 839 b | 1 013 c | 885 a | 966 a |
| Tous les immeubles | 477 a | 490 a | 577 a | 602 a | 731 a | 761 a | 834 a | 906 a | 683 a | 715 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 AR de Charlottetown

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | ** | 0,0 d | ** | 0,6 b | ** | 4,5 d | 0,0 d | 0,0 c | ** | 2,1 c |
| 6 à 19 unités | ** | ** | 2,3 c | 3,1 b | 2,1 b | 2,6 a | ** | 6,7 c | 2,2 a | 3,0 a |
| 20 à 49 unités | ** | 0,0 a | 1,3 a | 3,6 b | 2,9 a | 2,6 a | ** | ** | 2,3 a | 3,0 a |
| 50 à 99 unités | ** | ** | 0,6 a | 7,4 a | 4,4 a | 8,2 a | ** | ** | 2,2 a | 7,5 a |
| 100 unités et + | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. |
| Tous les immeubles | 4,2 d | 2,3 c | 2,0 b | 3,6 b | 2,5 a | 3,0 a | 1,1 d | 5,3 c | 2,3 a | 3,3 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 AR de Charlottetown

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | 422 b | 476 b | 543 a | 556 a | 714 a | 714 a | 849 b | 883 a | 664 a | 648 a |
| 6 à 19 unités | 477 b | 476 a | 561 a | 569 a | 704 a | 717 a | 827 a | 889 a | 666 a | 686 a |
| 20 à 49 unités | 456 a | 508 a | 605 a | 631 a | 771 a | 793 a | 802 b | 918 c | 723 a | 753 a |
| 50 à 99 unités | ** | ** | 638 a | 717 a | 1 064 a | 1 248 a | ** | ** | 775 a | 926 a |
| 100 unités et + | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. |
| Tous les immeubles | 477 a | 490 a | 577 a | 602 a | 731 a | 761 a | 834 a | 906 a | 683 a | 715 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 AR de Charlottetown

| Zone | 3-5 | | 6-19 | | 20-49 | | 50-99 | | 100+ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| Zone 1 - Centre-ville | ** | 1,9 c | 2,3 a | 3,0 b | 2,6 a | 3,1 a | 2,2 a | 7,5 a | a.l.u. | a.l.u. |
| Zone 2 - Périphérie | a.l.u. | ** | 1,5 a | 2,6 b | ** | ** | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. |
| **Charlottetown (AR)** | **** | **2,1 c** | **2,2 a** | **3,0 a** | **2,3 a** | **3,0 a** | **2,2 a** | **7,5 a** | **a.l.u.** | **a.l.u.** |

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 AR de Charlottetown

| Fourchette de loyers | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 | oct.10 | oct.11 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| Moins de 400 $ | ** | ** | ** | ** | a.l.e. | a.l.e. | ** | a.l.e. | 0,0 d | ** |
| 400 à 499 $ | ** | ** | 0,0 c | 0,0 b | ** | ** | ** | a.l.e. | 0,6 b | 0,6 b |
| 500 à 599 $ | ** | ** | 2,8 b | 3,5 c | 0,5 b | 0,7 b | ** | a.l.e. | 2,3 b | 3,0 b |
| 600 à 699 $ | ** | a.l.e. | 1,5 a | 3,0 b | 2,8 b | 3,8 b | ** | ** | 2,7 b | 3,6 b |
| 700 à 799 $ | a.l.e. | a.l.e. | ** | ** | 2,6 b | 2,8 a | 0,0 d | ** | 2,4 b | 3,0 a |
| 800 $ et + | a.l.e. | ** | ** | 11,8 a | 2,9 b | 2,9 a | ** | 5,1 d | 2,6 b | 4,1 a |
| Toutes les fourchettes | 4,2 d | 2,3 c | 2,0 b | 3,6 b | 2,5 a | 3,0 a | 1,1 d | 5,3 c | 2,3 a | 3,3 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

## NOTE TECHNIQUE

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

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, 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. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

# MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les 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.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, 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, Winnipeg, 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** : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

**Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication**

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

**Remerciements**

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de 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 profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

**Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs**

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian 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. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

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, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

# 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 65 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 large éventail de solutions 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, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

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 offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez 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.

©2011 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.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

## 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
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- 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 provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

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!

- Renseignements sur le marché de l'habitation
- Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web

64377_2011_A01