LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Kingston

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2016

Le taux d'inoccupation global*...

INCHANGÉ

2,6 %

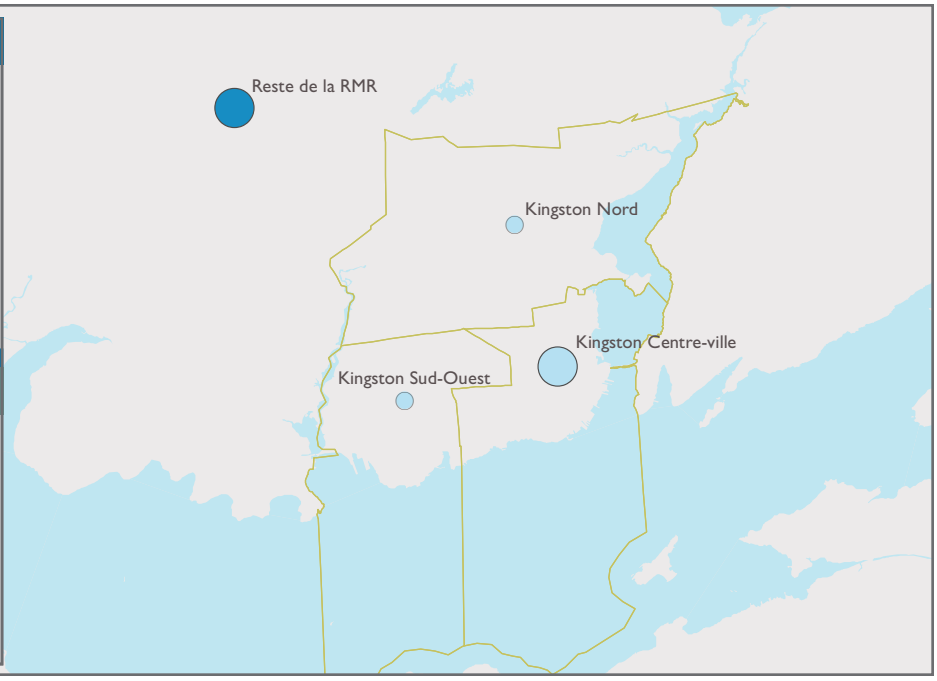
En dessous (RMR)
Semblable (RMR)
Au-dessus (RMR)

Le loyer moyen est de*...

1 083 $

A AUGMENTÉ de 2,2 %

En dessous (RMR)
Semblable (RMR)
Au-dessus (RMR)



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
3,3 %	2,3 %	2,9 %	**
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
694 $ Loyer moyen	942 $ Loyer moyen	1 119 $ Loyer moyen	1 798 $ Loyer moyen

« Le taux d'inoccupation est resté stable, car l'accroissement de la demande a été supplanté par celui de l'offre, plus important que la moyenne. Les loyers ont monté, particulièrement au centre-ville, où les logements plus récents se louent généralement plus cher. »

Aris Gianneskis
Analyste de marché, SCHL

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif, par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

Principales constatations

- La forte demande de logements locatifs soutenue par les ménages à la recherche d'un logement plus petit et les étudiants a entraîné un taux d'inoccupation stable, malgré l'augmentation supérieure à la moyenne du nombre d'unités neuves offertes.
- L'effet de substitution engendré par les logements locatifs neufs destinés exclusivement aux étudiants s'est traduit par une hausse du taux d'inoccupation dans la zone de ce sous-marché.
- Dans la RMR de Kingston, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans l'échantillon fixe a augmenté de 2,3 % entre octobre 2015 et 2016.

Le marché des logements locatifs s'est stabilisé malgré l'augmentation de l'offre

Selon l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2016, le taux d'inoccupation est demeuré plutôt stable dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston : il était de 2,6 % comparativement à 2,8 % en octobre 2015. L'importante diminution du taux d'inoccupation enregistrée dans les secteurs de Glenarden, Rideau Heights, Kingscourt et Strathcona Park (zone 3) a contrebalancé la hausse du taux d'inoccupation créée par la grande augmentation du nombre de logements neufs à Portsmouth Village, Polson Park et Calvin Park (zone 2). Les logements qui ont été ajoutés au parc locatif de la zone 2 sont presque exclusivement des unités de trois chambres et constituent le plus important ajout enregistré dans la zone au cours des huit dernières années. Dans la zone 3, le taux d'inoccupation a baissé, car aucune habitation n'a été créée, ce qui a gardé l'offre à un niveau constant. En outre, cette zone est influencée, plus que nulle autre, par les données positives de l'emploi à l'échelle régionale.

Les loyers sont presque deux fois plus élevés dans le centre qu'en périphérie

Dans la RMR de Kingston, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans l'échantillon fixe a augmenté de 2,3 % entre octobre 2015 et 2016[1]. Cette augmentation, qui est supérieure au taux légal d'augmentation des loyers de 2,0 % autorisé en 2016 par la Loi sur la location à usage d'habitation de l'Ontario, était inférieure à la moyenne provinciale de 3,0 %. Les loyers ont progressé d'environ 2,8 % dans le centre de la RMR, un taux presque deux fois plus élevé que celui enregistré en périphérie.

Demande locative accrue de la part des ménages à la recherche d'un logement plus petit et des étudiants

Le vieillissement de la population locale a pour effet qu'un grand nombre de ménages à la recherche d'un logement plus petit pourrait envisager de quitter la périphérie de Kingston pour emménager au centre-ville, dans un logement locatif. En glissement annuel, le nombre désaisonnalisé d'emplois à temps plein chez les 15 à 24 ans a augmenté de 20 % en septembre 2016[2]. La demande locale a également été stimulée par l'afflux de migrants qui, selon les plus récentes données, proviennent surtout des autres provinces. Le solde de la migration interprovinciale a atteint son sommet des dix dernières années, soit 415 personnes en 2015 (voir figure 1). La forte demande locative s'explique enfin par l'augmentation, au cours des dernières années, du nombre d'étudiants internationaux, qui ont plutôt tendance à louer qu'à acheter, pendant leurs études.

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.

Les augmentations enregistrées du côté de l'offre influent sur le taux d'inoccupation, surtout en périphérie

Depuis 2008, les ajouts de nouvelles unités à l'univers locatif se sont élevés à 1 292, dont 966 (75 %) en périphérie de Kingston (secteur Est et couronne de Kingston). Soixante-dix pour cent de ces unités, soit 667, s'y sont ajoutées au cours des quatre dernières années

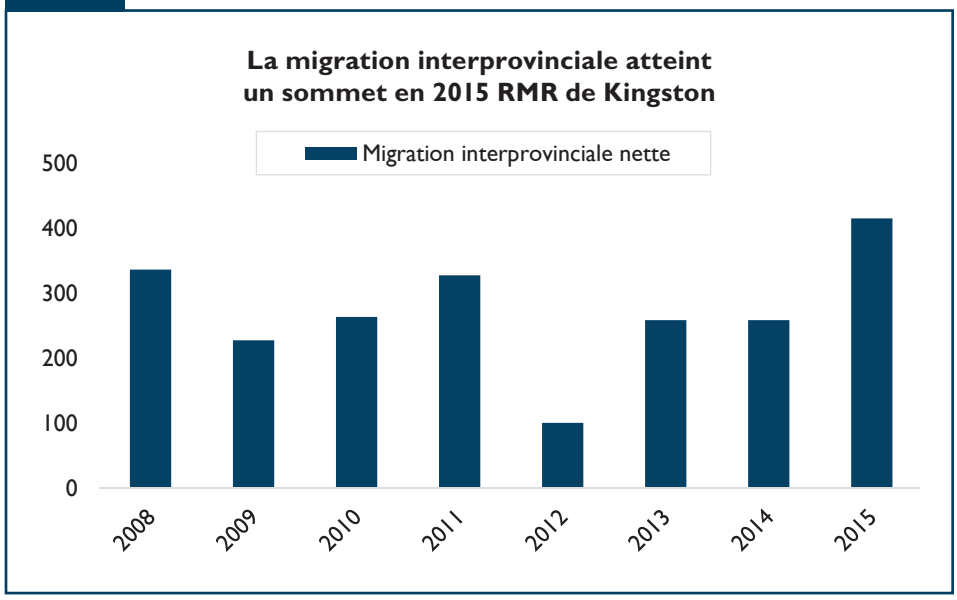
[1] La variation en pourcentage du loyer moyen est une mesure de l'évolution du marché; elle est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon de l'Enquête les deux années.

[2] Une série chronologique désaisonnalisée et une série mensuelle ou trimestrielle qui a été modifiée pour éliminer l'effet des variations saisonnières. Les données désaisonnalisées permettent de faire des comparaisons plus significatives à partir de la série originale ou non désaisonnalisée. Une série chronologique brute équivaut à une série avant désaisonnalisation, une série parfois qualifiée d'originale ou de non désaisonnalisée.

(voir figure 2). La hausse de l'offre de logements neufs explique en grande partie la raison pour laquelle le taux d'inoccupation s'est fixé ou est demeuré au-dessus de 5 % au cours des deux dernières années. L'offre pourrait très bien avoir absorbé la demande, surtout pour ce qui est des immeubles de taille moyenne (c.-à-d. de 50 à 99 unités), seul segment où l'on a relevé une hausse du taux d'inoccupation.

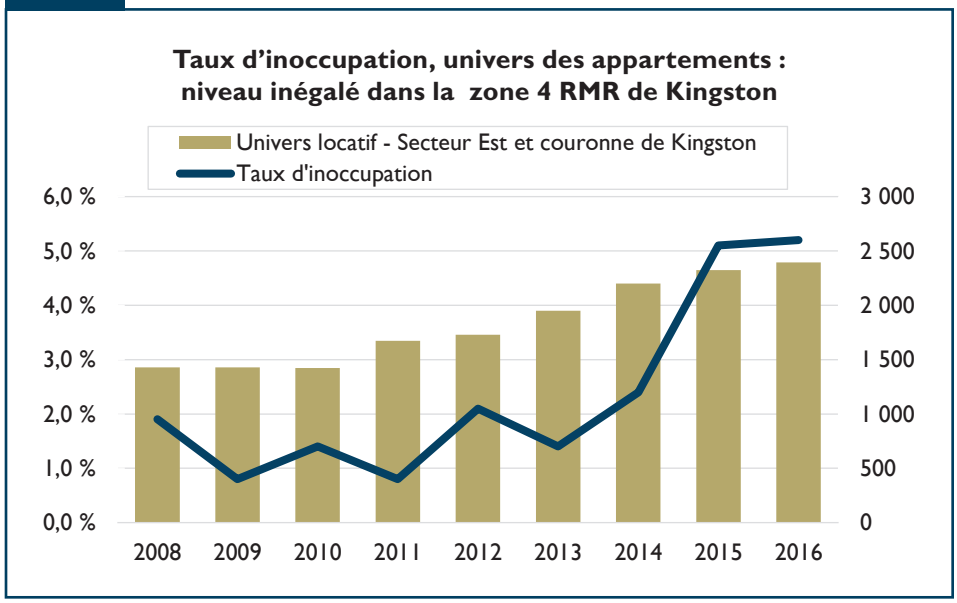
En ce qui concerne la population estudiantine, l'augmentation de l'offre d'unités locatives neuves dans les quartiers avoisinant les établissements universitaires a entraîné une progression des taux d'inoccupation. L'ajout de logements locatifs destinés aux étudiants explique le taux élevé de rotation des locataires qui, pour un studio dans le centre, atteignait 41 % comparativement à la moyenne de 22 % enregistrée pour la province. Le taux de rotation était particulièrement élevé en périphérie de Kingston, car bon nombre de locataires dans des petits immeubles ont déménagé dans de plus grands immeubles, comme le suggèrent les renseignements sur le marché.

Figure 1

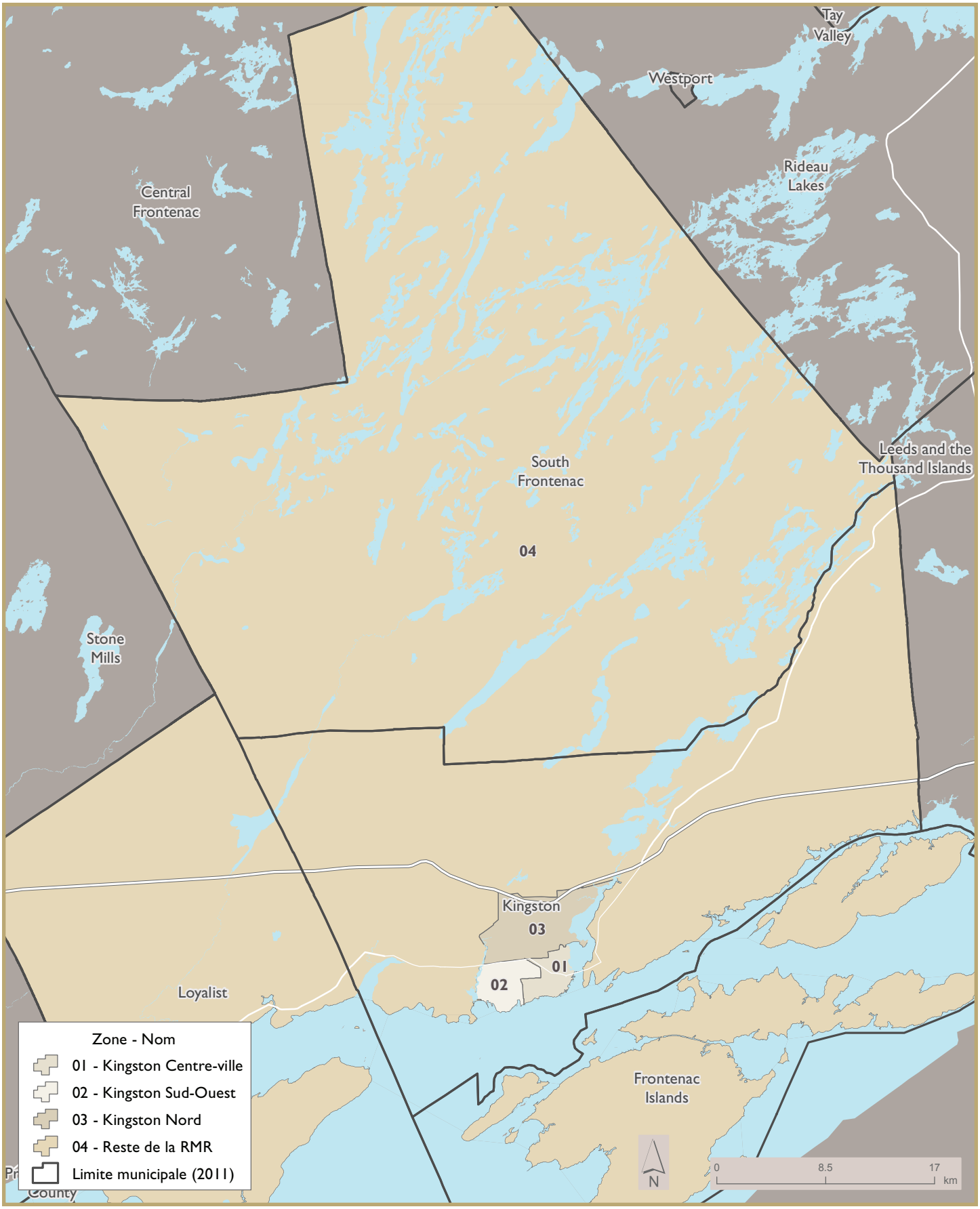


Source : Statistique Canada

Figure 2



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL


Tay Valley
Westport
Rideau Lakes
Central Frontenac
South Frontenac
04
Leeds and the Thousand Islands
Stone Mills
Kingston
03
01
02
Loyalist
Frontenac Islands
Zone - Nom
01 - Kingston Centre-ville
02 - Kingston Sud-Ouest
03 - Kingston Nord
04 - Reste de la RMR
Limite municipale (2011)
N
0
8.5
17
km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KINGSTON	
Zone 1	**Centre-ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	**Sud-Ouest de la ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	**Nord de la ville** - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	**Reste de la RMR**
Zones 1-4	**RMR de Kingston**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.3 Taux de rotation (%), 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
1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
1.3.4 Taux de rotation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les 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 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, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers 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, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, 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 ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre 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., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharines-Niagara, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford-Mission, Vancouver 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 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

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

Zone	Studios						1 chambre						2 chambres						3 chambres +						Tous les log.					
	oct.15		oct.16				oct.15		oct.16				oct.15		oct.16				oct.15		oct.16				oct.15		oct.16			
Kingston zone 1	0,9	d	1,2	d	-		2,4	c	1,8	c	-		3,4	d	3,3	d	-		**		**				2,7	b	2,2	b	-	
Kingston zone 2	0,7	a	3,0	c	↑		1,0	a	1,6	c	-		1,6	b	2,1	b	-		**		**				1,4	a	2,1	b	↑	
Kingston zone 3	0,0	c	**				2,4	a	1,7	b	↓		3,1	b	1,7	a	↓		5,2	d	0,0	d	↓		2,9	a	1,8	a	↓	
Kingston zone 4	3,4	a	3,9	a	↑		5,0	c	4,8	c	-		5,2	d	5,6	b	-		**		2,0	a			5,1	d	5,2	b	-	
Kingston (RMR)	**0,9**	**a**	**3,3**	**d**	**↑**		**2,5**	**b**	**2,3**	**a**	**-**		**3,1**	**b**	**2,9**	**a**	**-**		**3,0**	**c**	******				**2,8**	**a**	**2,6**	**a**	**-**	

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16	
Kingston zone 1	700	b	696	a	963	b	968	b	1 174	a	1 165	b	1 810	b	1 944	d	1 104	b	1 126	b
Kingston zone 2	674	a	711	a	843	a	873	a	1 024	a	1 052	a	1 095	a	2 061	d	947	a	1 051	b
Kingston zone 3	626	a	647	a	887	a	914	a	996	a	1 023	a	1 071	a	1 112	a	962	a	988	a
Kingston zone 4	593	a	607	a	943	a	1 013	a	1 261	a	1 292	a	1 145	a	1 345	a	1 136	a	1 194	a
Kingston (RMR)	**679**	**a**	**694**	**a**	**915**	**a**	**942**	**a**	**1 096**	**a**	**1 119**	**a**	**1 469**	**b**	**1 798**	**c**	**1 032**	**a**	**1 083**	**a**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	339	340	1 481	1 493	1 774	1 771	306	326	3 900	3 930
Kingston zone 2	261	259	1 110	1 110	2 141	2 160	144	278	3 656	3 807
Kingston zone 3	43	42	1 132	1 132	2 170	2 171	133	133	3 478	3 478
Kingston zone 4	24	28	757	801	1 494	1 517	50	49	2 325	2 395
Kingston (RMR)	**667**	**669**	**4 480**	**4 536**	**7 579**	**7 619**	**633**	**786**	**13 359**	**13 610**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	0,9 d	**	3,8 d	4,0 c -	4,3 d	4,3 c -	**	0,4 b	3,7 c	3,8 c -
Kingston zone 2	1,4 a	4,1 c ↑	2,4 b	2,8 b -	3,1 b	3,2 b -	3,7 d	**	2,8 a	3,2 b -
Kingston zone 3	0,0 c	**	3,2 a	3,7 b ↑	4,5 a	3,2 a ↓	5,2 d	3,8 d -	4,1 a	3,7 a -
Kingston zone 4	7,9 a	7,7 a ↓	6,9 b	7,8 b -	**	7,4 b	**	4,1 a	6,9 c	7,5 b -
Kingston (RMR)	**1,4 a**	**5,2 c ↑**	**3,9 b**	**4,3 b -**	**4,5 b**	**4,3 b -**	**3,5 d**	**	**4,1 b**	**4,2 a -**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Kingston zone 1	**	**	4,9 c	3,9 c	4,0 d	2,6 c	++	++	4,6 c	2,9 c
Kingston zone 2	5,4 d	3,7 c	1,4 a	1,8 a	1,7 a	2,4 a	2,1 b	++	1,8 a	2,7 a
Kingston zone 3	2,6 b	**	3,2 b	1,5 b	3,6 b	2,1 b	++	3,0 c	3,5 b	1,3 a
Kingston zone 4	1,9 a	2,9 b	0,8 d	2,0 b	**	1,7 c	0,9 a	2,7 b	1,3 a	1,7 b
Kingston (RMR)	**3,9 d**	**5,2 d**	**2,9 a**	**2,4 a**	**2,9 a**	**2,3 a**	**++**	**2,5 c**	**3,0 a**	**2,2 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.

1.1.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	s.o.	40,9 a	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Kingston zone 2	s.o.	**	s.o.	19,5 d	s.o.	12,8 d	s.o.	**	s.o.	18,0 d
Kingston zone 3	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	20,1 d	s.o.	**	s.o.	21,7 d
Kingston zone 4	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	23,3 d	s.o.	**	s.o.	25,8 d
Kingston (RMR)	**s.o.**	****	**s.o.**	**29,4 d**	**s.o.**	**22,3 a**	**s.o.**	****	**s.o.**	**26,5 a**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kingston

Année de construction	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.15		oct.16			oct.15		oct.16			oct.15		oct.16			oct.15		oct.16		
Kingston (RMR)																				
Avant 1960	**		**			**		**			**		4,9	d		**		**			2,6	c	3,2	d	-
1960 à 1974	1,5	a	3,0	b	↑	2,0	a	2,5	b	-	2,7	b	2,2	b	-	2,7	c	0,9	d	↓	2,4	a	2,3	a	-
1975 à 1989	**		5,7	d		1,7	a	1,7	a	-	3,7	a	2,0	a	↓	**		**			3,0	a	1,9	a	↓
1990 à 2004	-		-			1,2	a	0,3	a	↓	2,1	c	5,0	a	↑	**		**			1,8	c	3,7	b	↑
2005 ou après	**		**			5,2	d	4,3	b	-	**		3,1	b		**		**			4,5	d	3,2	c	-
Tous les immeubles	0,9	a	3,3	d	↑	2,5	b	2,3	a	-	3,1	b	2,9	a	-	3,0	c	**			2,8	a	2,6	a	-

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kingston

Année de construction	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.15		oct.16			oct.15		oct.16			oct.15		oct.16			oct.15		oct.16		
Kingston (RMR)																				
Avant 1960	665	b	661	b		850	b	855	b		980	b	954	b		1 561	d	**			945	b	942	b	
1960 à 1974	687	a	710	a		817	a	834	a		945	a	963	a		1 275	b	1 236	b		905	a	916	a	
1975 à 1989	686	b	732	b		913	a	959	a		1 052	a	1 087	a		1 215	b	1 418	b		1 008	a	1 053	a	
1990 à 2004	-		-			953	a	962	a		1 283	a	1 287	a		**		**			1 196	b	1 210	a	
2005 ou après	**		**			1 269	a	1 290	a		1 487	a	1 503	a		**		2 621	a		1 443	a	1 582	a	
Tous les immeubles	679	a	694	a		915	a	942	a		1 096	a	1 119	a		1 469	b	1 798	c		1 032	a	1 083	a	

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.3 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston (RMR)										
Avant 1960	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
1960 à 1974	s.o.	43,2 a	s.o.	24,4 d	s.o.	19,3 d	s.o.	**	s.o.	23,8 a
1975 à 1989	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	23,4 d	s.o.	**	s.o.	26,5 d
1990 à 2004	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
2005 ou après	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Tous les immeubles	s.o.	**	s.o.	29,4 d	s.o.	22,3 a	s.o.	**	s.o.	26,5 a

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	0,0 d	**	3,9 d	3,1 d -	3,5 d	3,9 d -	**	0,0 d	3,5 c	3,3 c -
20 à 49 unités	2,6 c	1,4 a ↓	3,1 b	2,4 b -	5,0 b	2,8 b ↓	**	1,0 a	4,5 b	2,5 b ↓
50 à 99 unités	0,7 a	6,4 a ↑	1,4 a	2,2 a ↑	2,5 a	3,1 b ↑	0,8 a	1,5 a ↑	2,0 a	2,9 a ↑
100 unités et +	1,9 a	1,9 a -	2,7 a	2,0 a ↓	2,9 a	2,1 a ↓	**	0,5 a	2,8 a	2,0 a ↓
Tous les immeubles	0,9 a	3,3 d ↑	2,5 b	2,3 a -	3,1 b	2,9 a -	3,0 c	**	2,8 a	2,6 a -

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	656 b	668 c	822 b	815 b	992 b	935 b	1 535 c	**	980 c	971 c
6 à 19 unités	670 b	656 a	811 b	809 b	912 a	904 a	1 649 d	**	906 b	936 b
20 à 49 unités	635 a	698 a	843 a	882 a	942 a	967 a	**	1 536 b	932 a	975 a
50 à 99 unités	690 a	716 a	845 a	890 a	1 062 a	1 116 a	1 155 a	1 203 a	978 a	1 036 a
100 unités et +	721 a	731 a	1 085 a	1 107 a	1 304 a	1 332 a	1 229 c	2 371 a	1 205 a	1 276 a
Tous les immeubles	679 a	694 a	915 a	942 a	1 096 a	1 119 a	1 469 b	1 798 c	1 032 a	1 083 a

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Kingston

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	**	**	3,2 d	2,3 c -	2,0 c	1,0 a ↓	1,9 a	3,1 a ↑	3,0 a	3,0 a -
Kingston zone 2	0,0 d	**	3,7 d	5,2 d -	2,8 b	3,1 c -	0,7 a	1,3 a ↑	0,7 a	0,5 a ↓
Kingston zone 3	**	**	**	5,1 d	6,7 b	3,0 d ↓	2,0 a	1,1 a ↓	1,5 a	1,0 a ↓
Kingston zone 4	-	-	1,7 c	3,8 a ↑	4,8 a	2,4 a ↓	3,2 c	6,3 c ↑	**	5,0 a
Kingston (RMR)	**	**	3,5 c	3,3 c -	4,5 b	2,5 b ↓	2,0 a	2,9 a ↑	2,8 a	2,0 a ↓

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.4 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
6 à 19 unités	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	29,8 d	s.o.	**	s.o.	29,2 d
20 à 49 unités	s.o.	**	s.o.	22,3 d	s.o.	18,9 d	s.o.	**	s.o.	22,0 d
50 à 99 unités	s.o.	**	s.o.	28,9 d	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	24,8 d
100 unités et +	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	18,0 d	s.o.	**	s.o.	24,0 d
Tous les immeubles	s.o.	**	s.o.	29,4 d	s.o.	22,3 a	s.o.	**	s.o.	26,5 a

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Kingston

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 599 $	0,0 d	**	0,0 d	**	**	**	**	**	0,0 d	**
600 à 799 $	1,3 a	1,1 a -	1,5 c	2,2 c -	0,7 a	1,0 d -	**	**	1,3 a	1,6 c -
800 à 999 $	0,0 d	**	2,0 b	1,8 c -	4,2 b	3,6 c -	**	**	3,4 b	3,0 c -
1000 à 1199 $	**	**	3,8 d	4,4 c -	1,8 b	2,5 b -	**	0,9 d	2,3 b	2,8 b -
1200 $ et +	**	**	**	2,9 b	4,1 d	3,4 b -	**	0,5 b	4,5 d	2,9 a -
Toutes les fourchettes	0,9 a	3,3 d ↑	2,5 b	2,3 a -	3,1 b	2,9 a -	3,0 c	**	2,8 a	2,6 a -

[1]Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Kingston zone 2	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Kingston zone 3	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Kingston zone 4	-	-	-	-	**	**	1,0 a	4,8 a ↑	1,0 a	4,8 b ↑
Kingston (RMR)	**	**	**	**	**	**	**2,5 b**	**3,7 c ↑**	**2,0 c**	**4,2 c ↑**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Kingston zone 2	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Kingston zone 3	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Kingston zone 4	-	-	-	-	**	**	1 238 a	1 267 a	1 238 a	1 267 a
Kingston (RMR)	**	**	**	**	**	**	**1 165 a**	**1 214 a**	**1 089 a**	**1 082 a**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	2	2	10	14	28	31	22	26	62	73
Kingston zone 2	0	0	0	0	0	0	36	36	36	36
Kingston zone 3	0	0	0	0	1	1	2	2	3	3
Kingston zone 4	0	0	0	0	4	4	105	105	109	109
Kingston (RMR)	**2**	**2**	**10**	**14**	**33**	**36**	**165**	**169**	**210**	**221**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Kingston zone 2	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Kingston zone 3	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Kingston zone 4	-	-	-	-	**	**	5,7 a	5,7 a -	5,7 b	5,7 b -
Kingston (RMR)	**	**	**	**	**	**	**7,6 c**	**4,9 b ↓**	**	**6,6 c**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Kingston zone 1	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Kingston zone 2	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Kingston zone 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kingston zone 4	-	-	-	-	**	**	2,4 a	2,3 a	2,4 a	2,3 a
Kingston (RMR)	**	**	**	**	**	**	**2,0 a**	**1,9 a**	**1,7 c**	**2,4 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.

2.1.6 Taux de rotation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Kingston zone 2	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**
Kingston zone 3	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Kingston zone 4	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Kingston (RMR)	**s.o.**	**	**s.o.**	**	**s.o.**	**	**s.o.**	**14,6 d**	**s.o.**	**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.15		oct.16			oct.15		oct.16			oct.15		oct.16			oct.15		oct.16		
Kingston zone 1	0,9	d	1,2	d	-	2,3	c	1,8	c	-	3,4	d	3,4	d	-	**		**			2,7	b	2,3	b	-
Kingston zone 2	0,7	a	3,0	c	↑	1,0	a	1,6	c	-	1,6	b	2,1	b	-	**		**			1,3	a	2,1	b	↑
Kingston zone 3	0,0	c	**			2,4	a	1,7	b	↓	3,1	b	1,7	a	↓	5,2	d	0,0	d	↓	2,9	a	1,8	a	↓
Kingston zone 4	3,4	a	3,9	a	↑	5,0	c	4,8	c	-	5,2	d	5,6	b	-	2,2	c	3,9	a	↑	4,9	d	5,2	b	-
Kingston (RMR)	**0,9**	**a**	**3,2**	**d**	**↑**	**2,5**	**b**	**2,3**	**a**	**-**	**3,1**	**b**	**3,0**	**a**	**-**	**2,9**	**c**	******			**2,8**	**a**	**2,7**	**a**	**-**

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.15		oct.16			oct.15		oct.16			oct.15		oct.16			oct.15		oct.16		
Kingston zone 1	699	b	696	a		962	b	966	b		1 168	a	1 158	b		1 764	c	1 944	d		1 100	b	1 120	b	
Kingston zone 2	674	a	711	a		843	a	873	a		1 024	a	1 052	a		1 083	a	1 940	d		948	a	1 051	b	
Kingston zone 3	626	a	647	a		887	a	914	a		996	a	1 023	a		1 071	a	1 112	a		962	a	988	a	
Kingston zone 4	593	a	607	a		943	a	1 013	a		1 261	a	1 292	a		1 218	a	1 290	a		1 141	a	1 197	a	
Kingston (RMR)	**679**	**a**	**694**	**a**		**915**	**a**	**941**	**a**		**1 095**	**a**	**1 118**	**a**		**1 406**	**b**	**1 710**	**c**		**1 033**	**a**	**1 083**	**a**	

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	341	342	1 491	1 507	1 802	1 802	328	352	3 962	4 003
Kingston zone 2	261	259	1 110	1 110	2 141	2 160	180	314	3 692	3 843
Kingston zone 3	43	42	1 132	1 132	2 171	2 172	135	135	3 481	3 481
Kingston zone 4	24	28	757	801	1 498	1 521	155	154	2 434	2 504
Kingston (RMR)	**669**	**671**	**4 490**	**4 550**	**7 612**	**7 655**	**798**	**955**	**13 569**	**13 831**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	0,9 d	**	3,8 d	4,0 c -	4,4 d	4,6 c -	**	0,3 b	3,9 c	3,8 c -
Kingston zone 2	1,4 a	4,1 c ↑	2,4 b	2,8 b -	3,1 b	3,2 b -	2,9 c	**	2,8 a	3,2 b -
Kingston zone 3	0,0 c	**	3,2 a	3,7 b ↑	4,5 a	3,2 b ↓	5,2 d	3,8 d -	4,1 a	3,7 a -
Kingston zone 4	7,9 a	7,7 a ↓	6,9 b	7,8 b -	**	7,4 b	5,9 c	5,2 a -	6,8 c	7,4 b -
Kingston (RMR)	**1,3 a**	**5,2 c ↑**	**3,9 b**	**4,3 b -**	**4,6 b**	**4,4 a -**	**4,3 c**	**2,8 c -**	**4,2 b**	**4,3 a -**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Kingston zone 1	**	**	4,9 c	3,9 c	4,0 d	2,6 c	++	++	4,6 c	2,9 c
Kingston zone 2	5,4 d	3,7 c	1,4 a	1,8 a	1,7 a	2,4 a	1,9 b	**	1,7 a	2,6 a
Kingston zone 3	2,6 b	**	3,2 b	1,5 b	3,6 b	2,1 b	++	3,0 c	3,5 b	1,3 a
Kingston zone 4	1,9 a	2,9 b	0,8 d	2,0 b	**	1,7 c	1,3 a	2,6 a	1,4 a	1,7 b
Kingston (RMR)	**3,9 d**	**5,2 d**	**2,9 a**	**2,4 a**	**2,9 a**	**2,3 a**	**++**	**2,5 c**	**3,0 a**	**2,2 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.

3.1.6 Taux de rotation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Kingston zone 1	s.o.	41,0 a	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Kingston zone 2	s.o.	**	s.o.	19,5 d	s.o.	12,8 d	s.o.	**	s.o.	18,0 d
Kingston zone 3	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	20,1 d	s.o.	**	s.o.	21,7 d
Kingston zone 4	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	23,3 d	s.o.	14,3 d	s.o.	25,3 d
Kingston (RMR)	**s.o.**	****	**s.o.**	**29,4 d**	**s.o.**	**22,3 a**	**s.o.**	****	**s.o.**	**26,4 a**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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).

METHODE 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 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. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles, le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité, les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). 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 si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

À la fin de l'été et au début de l'automne, la 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 sont offerts en location mais ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles, maisons jumelées (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue, appartements dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété (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 RMR. Elle comporte deux volets :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford-Mission, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation et les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Ces deux enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les deux enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et leurs résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les 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 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).

Chaque année, la SCHL revoit la méthode d'estimation utilisée dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes à la nouvelle méthode d'estimation.

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE (EMLS)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage. Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée
++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

	Taux d'échantillonnage (%)				
Nombre d'immeubles dans l'univers	**(0,20]***	**(20,40]**	**(40,60]**	**(60,80]**	**(80,100)**
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

	Coefficient de variation (%)						
Taux d'inoccupation	**0**	**(0,5]**	**(5,10]**	**(10,16.5]**	**(16.5,33.3]**	**(33.3,50]**	**50+**
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Fair Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées)

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations :

↑ **correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.**

↓ **correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.**

– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△ **indique que la variation est significative sur le plan statistique**

DÉFINITIONS

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que 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 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 compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

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

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leurs efforts et 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.

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 depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

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, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 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 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 http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, 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 remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.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

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

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!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64673_2016_A01