LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Sherbrooke

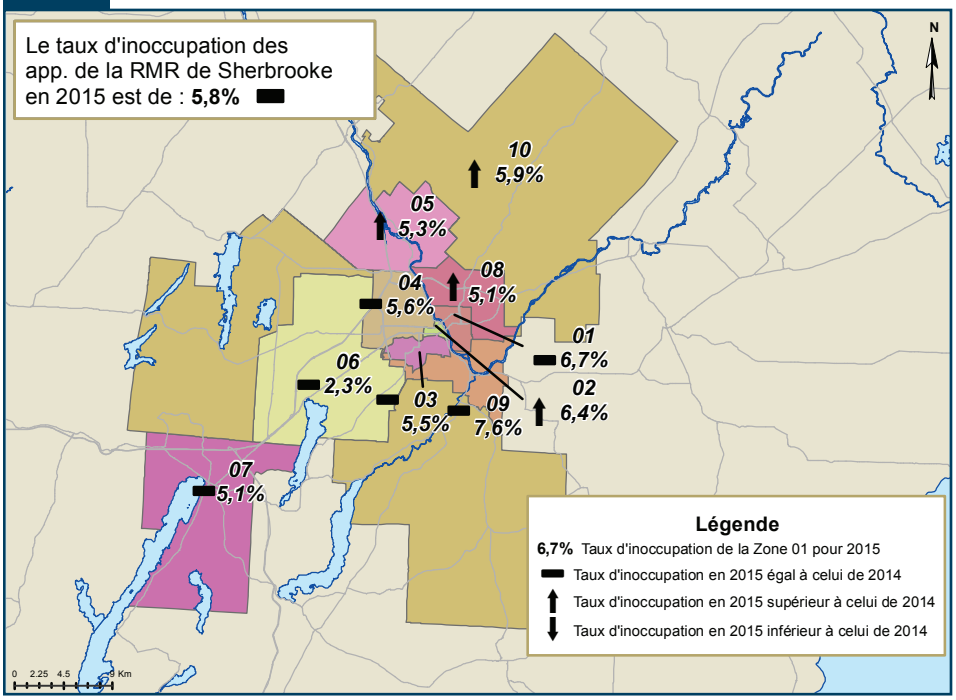
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- La situation sur le marché locatif est demeurée stable : le taux d'inoccupation a été de 5,8 %.
- La stabilité du taux d'inoccupation a résulté d'une croissance modérée de la demande locative sensiblement équivalente à la croissance de l'offre.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est chiffré à 608 $.
- La variation estimative[1] du loyer moyen des appartements de deux chambres par rapport à octobre 2014 a été de 1,3 %.

Figure 1



[1] À noter que la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers dans les immeubles existants et d'éliminer ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. L'estimation du pourcentage constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Le marché locatif demeure stable

2 Certains secteurs affichent une hausse du taux d'inoccupation

3 Les loyers continuent d'augmenter à un rythme très faible

4 De légères pressions se sont exercées à la fois sur l'offre et la demande

6 Carte de zone

8 Tableaux compris dans les rapports sur le marché locative

16 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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

Le marché locatif demeure stable

Selon la dernière Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée en octobre 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs s'est chiffré à 5,8 % en 2015. Il est demeuré stable d'un point de vue statistique dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, et ce, pour la troisième année d'affilée. C'est donc dire qu'entre 2013 et 2015, la variation a été non significative. En 2012, la proportion d'appartements locatifs inoccupés se situait à 5 %. De plus, les taux d'inoccupation des différentes catégories d'appartements n'ont pas changé d'un point de vue statistique par rapport à l'ELL de 2014.

En 2015, la stabilité du taux d'inoccupation a résulté d'une croissance de la demande locative sensiblement équivalente à la croissance de l'offre entre l'ELL d'octobre 2014 et celle d'octobre 2015. La croissance de la demande a tout de même été faible. Les gains d'emplois chez les jeunes de 15 à 24 ans ont plus que compensé la réduction de l'effectif universitaire. Quant au mouvement d'accession à la propriété, il a été de la même ampleur que celui enregistré en 2014. De son côté, l'offre d'appartements locatifs s'est également accrue à un rythme modérée.

Le taux d'inoccupation s'est accru dans quatre des dix secteurs de la RMR : le district Centre, Brompton, Fleurimont et le reste de la RMR. Toutefois, la détente dans ces secteurs n'a pas été suffisante pour que le taux d'inoccupation augmente significativement à l'échelle de la RMR.

Le taux de disponibilité des appartements locatifs, qui s'est établi à 5,9 %, a été comparable au taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke (5,8 %). Rappelons qu'un appartement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et que le logement n'a pas été reloué. Le taux de disponibilité en octobre 2015 signifie donc qu'à court terme, peu de locataires planifiaient quitter leur logement pour en occuper un autre ou pour accéder à la propriété, ou étaient contraints de le quitter après avoir reçu un avis de la part de leur propriétaire. Signalons toutefois que la période automnale au Québec n'est pas le moment de l'année où les déménagements de locataires sont les plus nombreux.

Étant donné que le taux d'inoccupation est relativement élevé depuis 2012, les loyers moyens n'ont pas connu de fortes hausses. La variation estimative[2] du loyer moyen des appartements a été de 1,1 % entre l'ELL d'octobre 2014 et celle d'octobre 2015 dans la RMR de Sherbrooke.

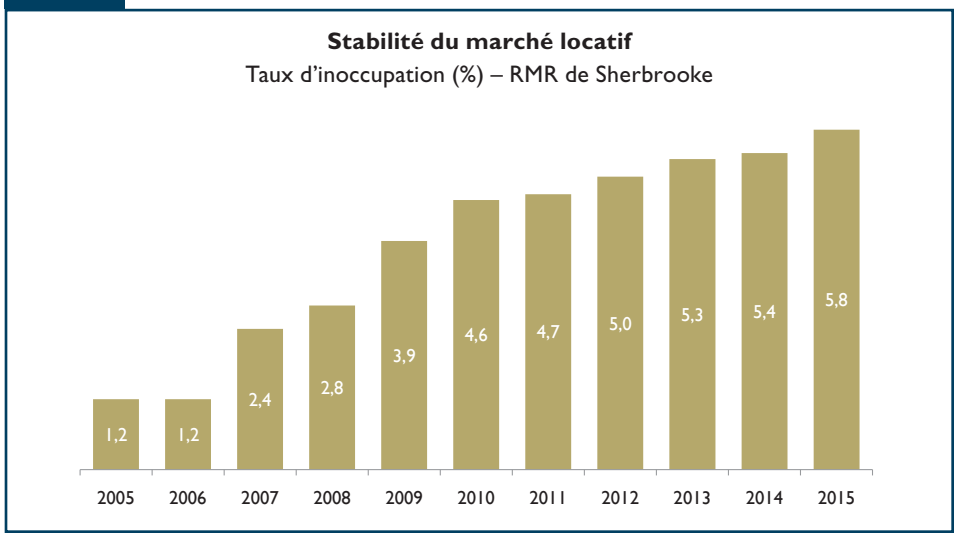
Certains secteurs affichent une hausse du taux d'inoccupation

Cette année, le taux d'inoccupation a évolué à la hausse dans quatre zones à l'étude.

Débutons avec le district Centre, qui regroupe 7 % des appartements locatifs dans la RMR. Le taux d'inoccupation est passé de 4,7 % à 6,4 %, et se situe maintenant à un niveau élevé. Cette détente peut s'expliquer par le fait que la demande a reculé alors que l'offre n'a pas augmenté de façon marquante. Le fait que le parc immobilier est le plus « âgé » parmi les secteurs de la RMR – 81 % des unités locatives y ont été construites avant 1940 – peut expliquer ce recul de la demande.

Ensuite, la proportion d'appartements locatifs inoccupés a aussi augmenté dans Fleurimont, un secteur regroupant 6 % des appartements locatifs dans la RMR. Le taux d'inoccupation est passé de 3,3 % a 5,1 %, propulsé par l'augmentation du nombre d'appartements de deux

Figure 2



Source : SCHL

[2] Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de ces deux éditions de l'enquête. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (certains facteurs, comme la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, ne sont pas mesurés par l'ELL, car les données recueillies ne sont pas assez détaillées).

chambres vacants. De nouveaux appartements se sont ajoutés au parc immobilier dans ce secteur, ce qui a exercé une pression haussière sur le taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation ont également augmenté à Brompton (de 4,3 % à 5,3 %) et dans le reste de la RMR (de 3,8 % à 5,9 %). Le marché locatif dans ces secteurs occupe environ 1 % de l'ensemble du marché de la RMR.

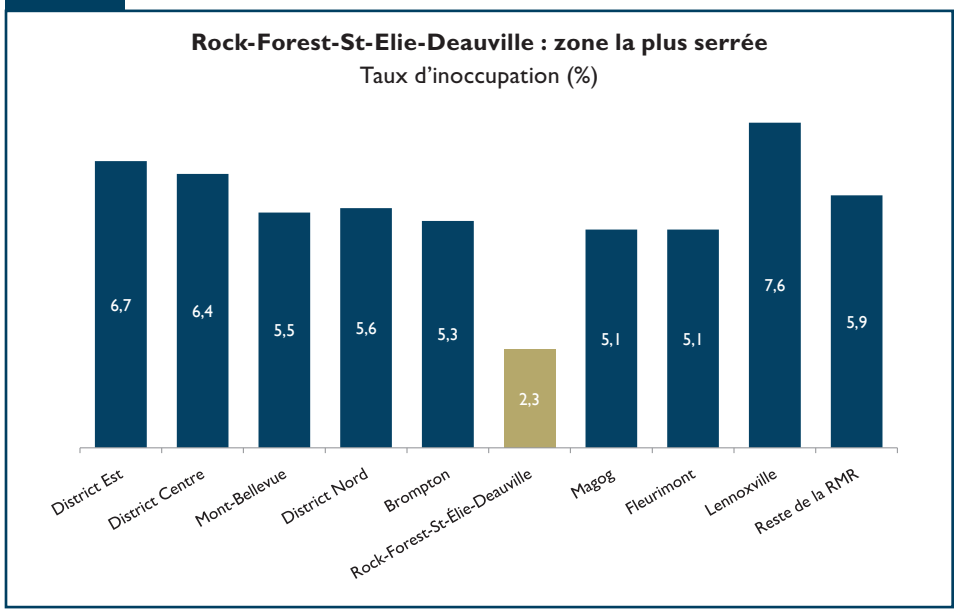
Quant au niveau des taux d'inoccupation, on remarque que Rock-Forest-St-Élie-Deauville se distingue encore une fois cette année. Le marché locatif de ce secteur est le plus serré de la RMR, avec une proportion de logements locatifs vacants de 2,3 %. Les appartements y sont peu nombreux (7 % de l'univers locatif de la RMR) et relativement récents (40 % du parc locatif a été construit après 2000; il s'agit de la plus forte proportion parmi tous les secteurs de la RMR), ce qui explique les conditions plus serrées du marché dans cette zone. Rappelons que les taux d'inoccupation des immeubles plus récents sont généralement plus faibles. Pour les immeubles construits après 1990, le taux d'inoccupation se situe à un peu plus de 3 %, alors que pour les immeubles plus « âgés », le taux d'inoccupation varie entre 5,7 % et 7,6 %.

Pour ce qui est des autres secteurs, le taux oscille entre 5,1 % (Magog et Fleurimont) et 7,6 % (Lennoxville).

Les loyers continuent d'augmenter à un rythme très faible

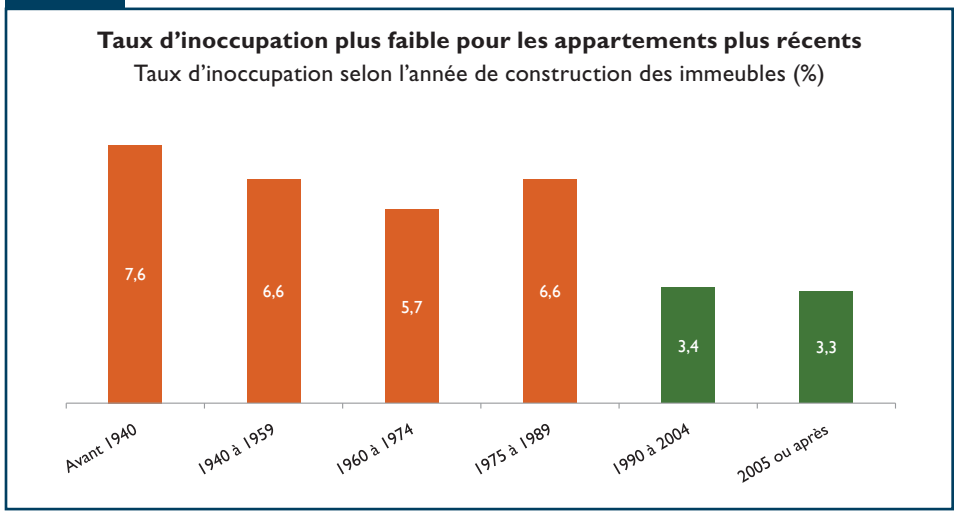
Comme il a été mentionné précédemment, la variation estimative du loyer moyen des appartements de deux chambres a été limitée (1,3 %). Cette situation, combinée au choix actuel d'appartements disponibles, favorise les locataires.

Figure 3



Source : SCHL

Figure 4



Source : SCHL

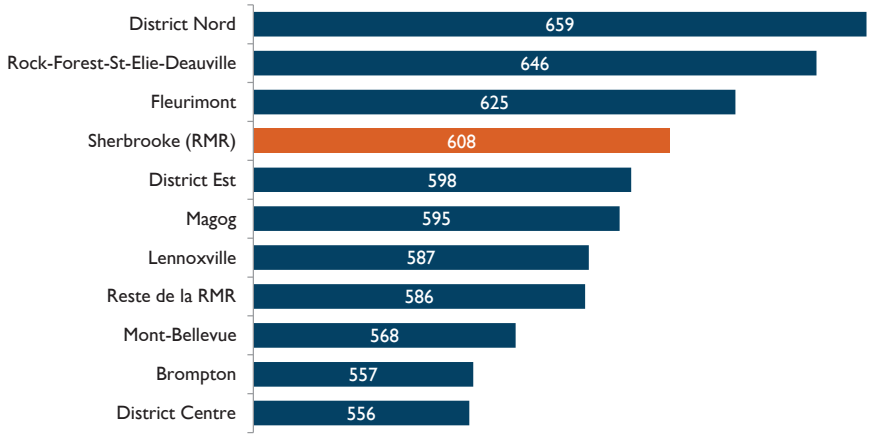
Au sein des zones d'enquête, le district Nord se distingue par la stabilité des loyers des appartements faisant aussi partie de l'échantillon de l'ELL d'octobre 2014. Les autres zones ont vu leurs loyers moyens évoluer légèrement à la hausse. La variation estimative a oscillé entre 0,9 % et 2,3 %.

Une analyse des données révèle que les secteurs les plus abordables pour la location d'un appartement de deux chambres sont le district Centre (556 $), Brompton (557 $) et Mont-Bellevue (568 $). La faiblesse relative des loyers peut s'expliquer par le fait que le parc immobilier dans ces secteurs est le plus « âgé ». Les résultats de l'Enquête montrent que plus un logement est « âgé », moins le loyer est élevé. En effet, les loyers moyens des logements de deux chambres construits avant 1990 varient entre 534 et 588 $, alors que ceux des unités bâties en 1990 ou après varient entre 652 et 807 $.

C'est dans le district Nord (659 $), à Rock-Forest-St-Élie-Deauville (646 $) et à Fleurimont (625 $) que l'on trouve les loyers moyens les plus élevés dans la catégorie des logements de deux chambres. C'est également dans ces trois zones que la construction d'unités neuves, pour lesquelles on exige généralement des loyers plus chers, a été la plus dynamique depuis 2000.

Figure 5

Répartition des loyers moyens pour les appartements de deux chambres ($)



Source : SCHL

De légères pressions se sont exercées à la fois sur l'offre et la demande

Certains facteurs – autant sur le plan de la demande que de l'offre – ont influé sur l'état du marché locatif dans la dernière année. D'abord, du côté de la demande, la plus forte croissance de l'emploi chez les 15 à 24 ans a été le principal moteur de croissance de la demande locative. En effet, un nombre plus important de jeunes occupaient un emploi à temps plein au moment de l'enquête locative de cette année, comparativement à la fin de l'été 2014. Ces gains sont notamment attribuables à la situation économique locale qui bénéficie de la faiblesse du dollar canadien et de l'accélération de la croissance économique aux États-Unis. Par conséquent, cela stimule la création d'emplois dans les secteurs de la fabrication et du tourisme. D'ailleurs, le bilan des sept premiers mois de l'année publié récemment par Tourisme Cantons-de-l'Est fait état d'une année 2015 exceptionnelle sur le plan des statistiques d'hébergement compilées par l'Institut de la statistique du Québec[3]. Par ailleurs, l'industrie touristique est habituellement un important employeur pour les jeunes.

Pour ce qui est des facteurs ayant freiné la croissance de la demande locative, l'effectif universitaire a été un peu moins important en 2015 dans la RMR. En faisant le bilan de la variation des effectifs sur le campus principal de l'Université de Sherbrooke (UdeS)[4], sur le campus de la santé de l'UdeS, et à l'Université Bishop, on a constaté une baisse de près de 120 étudiants universitaires dans la région.

Évidemment, cela a eu un impact sur le bilan migratoire puisqu'une forte proportion de la population étudiante provient de l'extérieur de la RMR de Sherbrooke (85 % dans le cas de l'UdeS). Les données sur la migration ne sont pas encore disponibles pour 2015, mais la région a enregistré un recul de son bilan migratoire en 2014, celui-ci s'étant situé à 1 750 personnes. Le bilan migratoire devrait toutefois augmenter en 2015, stimulé par la conjoncture économique et les besoins en main-d'œuvre qualifiée. Ajoutons également que la région a accueilli un certain nombre de réfugiés récemment et devrait en recevoir d'autres au cours des prochains mois. La plupart de ces gens se logeront dans des logements locatifs.

Du côté de l'accession à la propriété, les transactions Centris® et l'écoulement des propriétés neuves entre l'ELL d'octobre 2014 et celle de 2015 indiquent une stabilité du mouvement d'accession. En d'autres mots, nous estimons que le nombre d'accédants à la propriété a été similaire d'une enquête à l'autre.

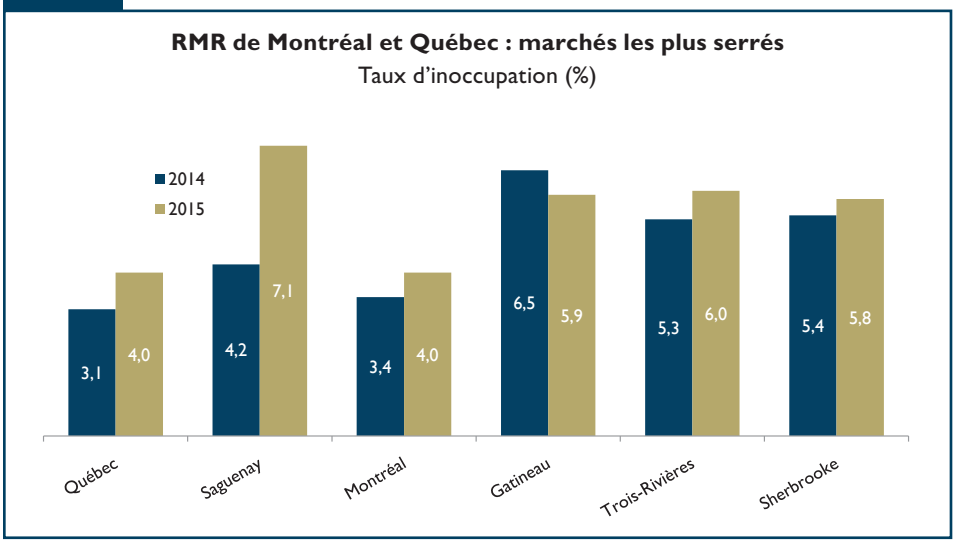
Tout compte fait, la combinaison de ces facteurs s'est vraisemblablement traduite par une légère augmentation de la demande de logements locatifs depuis l'ELL d'octobre 2014.

La croissance de l'offre, quant à elle, s'est modérée par rapport à celle enregistrée lors de l'ELL d'octobre 2014. En effet, le nombre

[3] Selon un communiqué de presse émis le 31 août dernier par Tourisme Cantons-de-l'Est, l'année 2015 est en voie de devenir la meilleure année depuis la crise financière de 2008-2009.

[4] Selon les statistiques par campus d'attache publiées par le bureau de la registraire sur le site Web de l'Université de Sherbrooke.

Figure 6



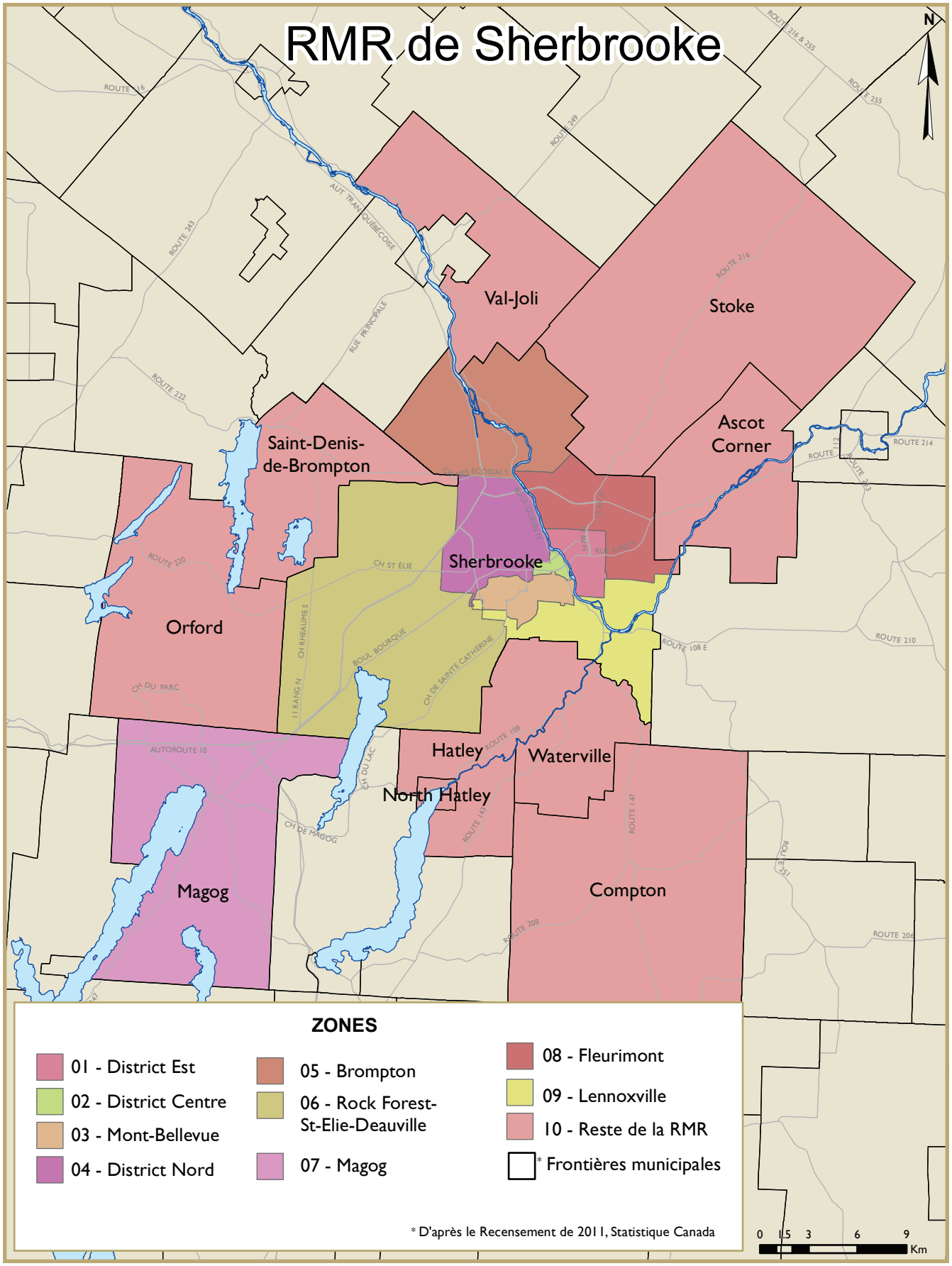
Source : SCHL

de logements locatifs achevés (en excluant les résidences pour personnes âgées) a diminué d'une enquête à l'autre : il est passé de 400, en octobre 2014, à 250, à pareil mois cette année.

En somme, l'état du marché locatif n'a sensiblement pas changé cette année dans la RMR de Sherbrooke. L'offre et la demande ont augmenté dans des proportions similaires, quoique modérées, laissant le taux d'inoccupation inchangé sur le plan statistique. Cette situation a aussi caractérisé les marchés locatifs de Trois-Rivières et de Gatineau. Toutefois, cela n'a pas été le cas pour toutes les autres RMR du Québec. Le marché locatif s'est détendu à Québec, à Montréal et à Saguenay. Les RMR de Saguenay, de Gatineau, de Trois-Rivières et de Sherbrooke affichent les plus fortes proportions de logements locatifs vacants. Les conditions du marché demeurent les plus serrées dans les RMR de Québec et de Montréal.

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

	oct. 2014	oct. 2015
Abbotsford-Mission	3,1	0,8
Barrie	1,6	1,3
Brantford	2,4	2,5
Calgary	1,4	5,3
Edmonton	1,7	4,2
Gatineau	6,5	5,9
Grand Sudbury	4,2	3,5
Guelph	1,2	1,2
Halifax	3,8	3,4
Hamilton	2,2	3,4
Kelowna	1,0	0,7
Kingston	1,9	2,8
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,3	2,4
London	2,9	2,9
Moncton	8,7	7,4
Montréal	3,4	4,0
Oshawa	1,8	1,7
Ottawa	2,6	3,4
Peterborough	2,9	3,7
Québec	3,1	4,0
Regina	3,0	5,4
Saguenay	4,2	7,1
Saint John	9,0	8,5
Saskatoon	3,4	6,5
Sherbrooke	5,4	5,8
St. Catharines-Niagara	3,6	2,8
St. John's	4,6	4,7
Thunder Bay	2,3	4,6
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,3	6,0
Vancouver	1,0	0,8
Victoria	1,5	0,6
Windsor	4,3	3,9
Winnipeg	2,5	2,9
Tous les centres	**2,8**	**3,3**


RMR de Sherbrooke
N
Val-Joli
Stoke
Ascot Corner
Saint-Denis-de-Brompton
Sherbrooke
Orford
Hatley
Waterville
North Hatley
Magog
Compton
ZONES
01 - District Est
02 - District Centre
03 - Mont-Bellevue
04 - District Nord
05 - Brompton
06 - Rock Forest-St-Elie-Deauville
07 - Magog
08 - Fleurimont
09 - Lennoxville
10 - Reste de la RMR
* Frontières municipales
* D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SHERBROOKE	
Zone 1	**District Est** – Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François.
Zone 2	**District Centre** – Nord : rivière Saint-François; sud : rues Galt Ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : rue Belvedère et boulevard Queen Nord.
Zone 3	**Mont-Bellevue** – Nord : rivière Magog et rue Galt Ouest; sud : limites de la ville; est : rue Wellington Sud; ouest : rivière Magog.
Zone 4	**District Nord** – Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et boulevard Queen Nord.
Zones 1-4	**Ville de Sherbrooke (avant la fusion)**
Zone 5	**Brompton**
Zone 6	**Rock-Forest-St-Elie-Deauville**
Zone 7	**Magog**
Zone 8	**Fleurimont**
Zone 9	**Lennoxville**
Zone 10	**Reste de la RMR**
Zones 1-10	**RMR de Sherbrooke**

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

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 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

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

Fournis dans les rapports de 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. Catharine's, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford, 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 Sherbrooke

Zone	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	oct.14	oct.15		oct.14	oct.15		oct.14	oct.15		oct.14	oct.15		oct.14	oct.15	
Zone 1 - District Est	7,1 c	**		4,6 c	4,6 d	-	6,5 c	7,4 c	-	4,5 d	**		5,7 b	6,7 b	-
Zone 2 - District Centre	5,3 c	5,5 d	-	3,3 d	5,4 c	-	**	8,6 c		**	**		4,7 c	6,4 b	↑
Zone 3 - Mont-Bellevue	4,5 c	3,4 c	-	3,9 d	7,5 c	↑	5,5 c	4,9 c	-	5,8 d	5,7 d	-	5,1 b	5,5 b	-
Zone 4 - District Nord	7,3 b	7,2 c	-	4,0 c	2,9 b	-	7,0 c	5,9 c	-	6,3 c	**		6,3 b	5,6 b	-
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	5,8 b	6,4 c	-	4,1 b	5,2 b	↑	6,4 b	6,4 b	-	5,5 c	5,9 c	-	5,6 a	6,0 a	-
Zone 5 - Brompton	26,9 a	9,7 a	↓	6,6 b	4,3 c	↓	3,3 b	4,0 b	↑	2,3 a	7,9 b	↑	4,3 a	5,3 a	↑
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**		2,3 c	1,3 d	-	2,6 c	2,1 c	-	**	3,0 d		2,5 c	2,3 c	-
Zone 7 - Magog	6,5 c	8,5 c	-	5,9 c	6,6 c	-	4,4 b	4,0 b	-	4,3 c	5,5 c	-	4,7 b	5,1 b	-
Zone 8 - Fleurimont	**	0,0 d		3,8 c	3,0 c	-	2,3 c	5,6 c	↑	4,2 d	5,7 d	-	3,3 b	5,1 c	↑
Zone 9 - Lennoxville	6,1 c	**		5,1 b	4,3 b	↓	9,3 a	8,9 b	-	7,6 a	9,6 b	↑	7,8 a	7,6 b	-
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-		6,6 a	6,1 a	-	4,7 b	10,1 d	↑	0,0 a	0,0 c	-	3,8 b	5,9 c	↑
Sherbrooke (RMR)	**6,0 b**	**6,3 c**	**-**	**4,2 b**	**4,9 b**	**-**	**5,9 a**	**6,0 a**	**-**	**5,1 b**	**5,9 b**	**-**	**5,4 a**	**5,8 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

↑ : 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 la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - District Est	374 a	373 a	468 a	466 a	582 a	598 a	698 a	700 a	558 a	561 a
Zone 2 - District Centre	375 a	413 a	453 a	457 a	551 a	556 a	717 b	703 b	502 a	515 a
Zone 3 - Mont-Bellevue	416 a	420 a	460 a	469 a	564 a	568 a	696 a	691 a	553 a	550 a
Zone 4 - District Nord	439 a	438 a	570 a	561 a	671 a	659 a	767 a	769 a	664 a	657 a
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	400 a	412 a	487 a	485 a	605 a	607 a	724 a	726 a	583 a	581 a
Zone 5 - Brompton	372 a	382 a	427 a	427 a	546 a	557 a	644 a	647 a	549 a	559 a
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	486 a	496 a	641 a	646 a	738 a	761 a	643 a	656 a
Zone 7 - Magog	383 a	372 a	445 a	441 a	587 a	595 a	704 a	713 a	575 a	579 a
Zone 8 - Fleurimont	515 a	581 c	527 a	522 a	628 a	625 a	771 a	764 a	650 a	651 a
Zone 9 - Lennoxville	408 a	431 a	485 a	503 a	577 a	587 a	727 a	780 a	574 a	593 a
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	417 a	463 a	560 a	586 a	697 a	678 a	576 a	603 a
Sherbrooke (RMR)	**404 a**	**413 a**	**485 a**	**486 a**	**604 a**	**608 a**	**727 a**	**735 a**	**590 a**	**592 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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 RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - District Est	405	409	1 895	1 854	3 780	3 859	945	918	7 025	7 040
Zone 2 - District Centre	400	407	848	873	735	738	311	391	2 294	2 409
Zone 3 - Mont-Bellevue	761	773	1 513	1 538	3 190	3 242	1 057	1 063	6 521	6 616
Zone 4 - District Nord	390	393	1 239	1 205	3 795	3 744	1 447	1 453	6 871	6 795
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	1 956	1 982	5 495	5 470	11 500	11 583	3 760	3 825	22 711	22 860
Zone 5 - Brompton	11	10	48	48	189	181	86	95	334	334
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	11	8	296	304	1 509	1 511	657	681	2 473	2 504
Zone 7 - Magog	115	110	395	401	1 253	1 251	473	475	2 236	2 237
Zone 8 - Fleurimont	76	70	259	273	1 082	1 105	591	637	2 008	2 085
Zone 9 - Lennoxville	91	91	999	1 007	1 907	1 908	615	624	3 612	3 630
Zone 10 - Reste de la RMR	0	0	15	16	70	75	26	39	111	130
Sherbrooke (RMR)	**2 260**	**2 271**	**7 507**	**7 519**	**17 510**	**17 614**	**6 208**	**6 376**	**33 485**	**33 780**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - District Est	8,0 c	**	5,1 c	4,6 d -	6,7 c	7,5 c -	4,5 d	**	6,0 b	6,8 b -
Zone 2 - District Centre	5,8 c	5,5 d -	3,8 d	6,4 c ↑	**	8,6 c	**	**	5,0 b	6,8 b ↑
Zone 3 - Mont-Bellevue	4,5 c	3,5 c -	4,0 d	7,6 c ↑	5,5 c	4,9 c -	5,8 d	5,7 d -	5,1 b	5,6 b -
Zone 4 - District Nord	7,3 b	7,2 c -	4,0 c	2,9 b -	7,0 c	6,0 c -	6,3 c	**	6,3 b	5,7 b -
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	6,1 b	6,5 c -	4,3 b	5,4 b ↑	6,5 b	6,4 b -	5,5 c	6,0 c -	5,7 a	6,1 a -
Zone 5 - Brompton	26,9 a	9,7 a ↓	6,6 b	4,3 c ↓	3,8 b	4,0 b -	2,3 a	7,9 b ↑	4,6 a	5,3 a ↑
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	2,3 c	1,3 d -	2,6 c	2,1 c -	**	3,0 d	2,5 c	2,3 c -
Zone 7 - Magog	6,5 c	9,4 c -	6,2 c	6,6 c -	4,9 b	4,5 b -	4,3 c	6,6 c ↑	5,1 b	5,6 b -
Zone 8 - Fleurimont	**	0,0 d	3,8 c	3,0 c -	2,3 c	5,7 c ↑	4,2 d	**	3,3 b	6,0 c ↑
Zone 9 - Lennoxville	6,1 c	**	5,1 b	4,3 b ↓	9,3 a	9,0 b -	7,6 a	9,6 b ↑	7,8 a	7,7 b -
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	6,6 a	6,1 a -	4,7 b	10,1 d ↑	0,0 a	0,0 c -	3,8 b	5,9 c ↑
Sherbrooke (RMR)	**6,3 b**	**6,4 c -**	**4,4 b**	**5,0 b -**	**6,0 a**	**6,1 a -**	**5,1 b**	**6,3 b -**	**5,5 a**	**5,9 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

↑ : 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 la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

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

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Zone 1 - District Est	**	++	2,0 b	++	1,9 c	1,6 c	++	1,1 d	1,4 a	0,9 d
Zone 2 - District Centre	++	5,6 d	++	++	++	++	**	++	++	**
Zone 3 - Mont-Bellevue	2,3 c	++	1,0 d	1,6 c	2,1 c	0,7 b	++	++	1,3 a	1,0 a
Zone 4 - District Nord	++	++	3,3 d	++	1,9 c	1,3 d	++	1,3 d	2,0 c	++
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	1,6 c	1,1 a	1,7 c	0,8 d	1,8 b	1,2 a	++	0,8 d	1,5 a	0,9 a
Zone 5 - Brompton	2,9 c	1,7 a	4,4 d	++	++	1,3 a	++	++	++	1,4 a
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	++	1,7 c	**	1,4 a	1,3 a	++	1,3 d	1,0 a
Zone 7 - Magog	4,5 d	**	++	2,4 c	2,5 b	0,9 a	2,3 b	1,5 b	1,9 a	1,3 a
Zone 8 - Fleurimont	2,5 c	**	++	3,3 d	++	2,6 b	-1,2 d	2,6 b	++	2,3 c
Zone 9 - Lennoxville	++	++	0,5 b	2,6 b	1,2 a	1,6 b	++	++	0,8 a	1,5 a
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	**	**	1,3 a	1,5 b	-3,0 d	++	++	2,0 b
Sherbrooke (RMR)	**1,9 c**	**1,1 a**	**1,4 a**	**1,3 a**	**1,7 b**	**1,3 a**	**++**	**0,8 a**	**1,3 a**	**1,1 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.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

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

Année de construction	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.14		oct.15			oct.14		oct.15			oct.14		oct.15			oct.14		oct.15		
Sherbrooke (RMR)																				
Avant 1940	**		**			5,4	d	**			**		7,9	c		5,4	d	**			6,2	c	7,6	c	-
1940 à 1959	**		**			2,1	c	5,9	d	↑	5,9	d	**			**		2,8	c		4,0	c	6,6	c	↑
1960 à 1974	7,1	c	9,0	c	-	4,0	b	5,4	c	-	6,6	b	5,1	c	-	8,7	c	5,2	d	↓	6,3	b	5,7	b	-
1975 à 1989	4,2	b	2,5	b	↓	5,0	b	3,5	b	↓	7,3	a	7,7	a	-	6,8	b	8,6	b	-	6,5	a	6,6	a	-
1990 à 2004	6,2	c	3,4	d	↓	**		2,1	c		1,6	c	2,8	c	-	**		5,0	d		2,1	b	3,4	c	↑
2005 ou après	**		**			2,4	c	3,3	d	-	5,0	d	3,8	d	-	2,2	c	2,7	c	-	3,6	c	3,3	c	-
Tous les immeubles	6,0	b	6,3	c	-	4,2	b	4,9	b	-	5,9	a	6,0	a	-	5,1	b	5,9	b	-	5,4	a	5,8	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

↑ : 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 la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

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

Année de construction	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.14		oct.15			oct.14		oct.15			oct.14		oct.15			oct.14		oct.15		
Sherbrooke (RMR)																				
Avant 1940	372	a	391	a		432	a	442	a		521	a	534	a		679	b	689	b		514	a	528	a	
1940 à 1959	391	a	390	a		434	a	446	a		529	a	535	a		712	b	659	b		519	a	507	a	
1960 à 1974	401	a	406	a		484	a	479	a		566	a	582	a		672	a	700	a		550	a	559	a	
1975 à 1989	421	a	431	a		488	a	498	a		586	a	588	a		691	a	693	a		571	a	575	a	
1990 à 2004	442	a	424	b		568	b	548	b		665	a	652	a		772	a	766	a		681	a	675	a	
2005 ou après	478	b	498	b		663	a	639	a		785	a	807	a		857	a	881	a		788	a	802	a	
Tous les immeubles	404	a	413	a		485	a	486	a		604	a	608	a		727	a	735	a		590	a	592	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.
++ 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

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

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

Taille	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.14		oct.15			oct.14		oct.15			oct.14		oct.15			oct.14		oct.15		
Sherbrooke (RMR)																				
3 à 5 unités	**		**			**		**			3,0	c	4,3	d	-	3,1	d	5,2	d	-	3,0	c	4,9	c	↑
6 à 19 unités	7,5	c	5,8	d	-	4,1	c	4,7	c	-	6,0	b	5,3	b	-	5,3	c	5,4	c	-	5,6	b	5,2	b	-
20 à 49 unités	6,0	a	4,8	b	↓	5,0	a	4,5	b	-	8,7	a	8,4	a	-	12,5	a	10,8	a	↓	7,7	a	7,1	a	↓
50 à 99 unités	6,5	a	14,7	d	↑	4,9	a	3,9	a	↓	7,4	a	8,3	a	↑	2,7	a	1,7	c	-	6,1	a	7,7	b	↑
100 unités et +	2,1	a	2,8	a	↑	3,1	a	4,1	a	↑	2,1	a	**			0,8	a	**			2,1	a	6,7	a	↑
Tous les immeubles	6,0	b	6,3	c	-	4,2	b	4,9	b	-	5,9	a	6,0	a	-	5,1	b	5,9	b	-	5,4	a	5,8	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

↑ : 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 la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

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

Taille	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.14		oct.15			oct.14		oct.15			oct.14		oct.15			oct.14		oct.15		
Sherbrooke (RMR)																				
3 à 5 unités	374	a	378	b		427	a	444	a		589	a	597	a		732	a	745	a		606	a	618	a	
6 à 19 unités	383	a	391	a		471	a	473	a		590	a	598	a		722	a	730	a		576	a	580	a	
20 à 49 unités	422	a	433	a		504	a	501	a		617	a	615	a		702	a	705	a		576	a	574	a	
50 à 99 unités	427	b	417	b		557	a	551	a		666	a	629	a		770	a	713	b		613	a	586	a	
100 unités et +	468	a	486	a		720	a	747	a		943	a	**			836	a	**			754	a	768	a	
Tous les immeubles	404	a	413	a		485	a	486	a		604	a	608	a		727	a	735	a		590	a	592	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.
++ 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

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

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

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - District Est	**	**	7,6 c	7,0 c -	6,2 a	6,3 a -	9,6 a	**	**	-
Zone 2 - District Centre	**	5,9 d	5,7 c	5,5 c -	4,6 a	3,2 b ↓	**	**	-	-
Zone 3 - Mont-Bellevue	4,6 d	**	6,3 c	5,2 c -	4,9 a	4,8 b -	1,4 a	1,9 a ↑	**	**
Zone 4 - District Nord	**	**	4,7 d	4,2 c -	10,5 a	9,1 a ↓	6,8 a	7,1 b -	**	**
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	3,7 d	5,7 c -	6,2 b	5,5 b -	7,1 a	6,5 a ↓	6,3 a	8,0 b ↑	2,1 a	6,7 a ↑
Zone 5 - Brompton	4,2 c	5,3 c -	1,2 a	4,2 a ↑	**	**	-	-	-	-
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	2,7 c	1,8 c -	4,8 a	5,4 a ↑	-	-	-	-
Zone 7 - Magog	2,1 b	4,3 c ↑	7,6 b	6,3 b -	4,1 b	2,8 a ↓	-	-	-	-
Zone 8 - Fleurimont	**	**	2,7 c	3,9 d -	5,9 a	6,8 a ↑	-	-	-	-
Zone 9 - Lennoxville	2,9 a	5,7 c ↑	4,8 a	5,6 b -	11,2 a	9,8 b ↓	**	**	-	-
Zone 10 - Reste de la RMR	**	**	0,0 a	**	**	**	-	-	-	-
Sherbrooke (RMR)	**3,0 c**	**4,9 c ↑**	**5,6 b**	**5,2 b -**	**7,7 a**	**7,1 a ↓**	**6,1 a**	**7,7 b ↑**	**2,1 a**	**6,7 a ↑**

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

↑ : 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 la variation n'est pas significative sur le plan statistique

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[1] selon la fourchette de loyers RMR de Sherbrooke

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 400 $	6,5 c	**	**	**	0,0 d	**	**	**	6,6 c	**
400 à 499 $	5,3 c	3,8 c -	4,5 b	4,9 b -	**	**	**	**	5,0 b	5,6 b -
500 à 599 $	5,1 c	4,5 d -	3,6 b	5,5 c ↑	7,5 b	7,7 b -	**	5,4 d	6,9 a	7,1 a -
600 à 699 $	**	2,6 c	2,2 c	**	4,7 c	3,9 b -	7,8 c	6,9 b -	5,5 b	4,9 b -
700 à 799 $	**	**	1,2 a	1,1 a -	2,5 b	3,9 d -	2,9 c	6,8 c ↑	2,7 b	5,5 c ↑
800 $ et +	**	**	**	2,9 b	**	**	3,7 d	5,5 d -	4,8 c	5,6 d -
Toutes les fourchettes	6,0 b	6,3 c -	4,2 b	4,9 b -	5,9 a	6,0 a -	5,1 b	5,9 b -	5,4 a	5,8 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 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

↑ : 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 la variation n'est pas significative sur le plan statistique

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'ELL 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'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes 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'avril et 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 et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans 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 (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et 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.

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. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année 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 ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), 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 composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- 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, 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 loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des 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 les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, 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.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées 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 aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

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

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

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

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

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

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

Les données 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 des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

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 www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

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 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 des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, 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 :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- 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 le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- 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!

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

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64449_2015_A01