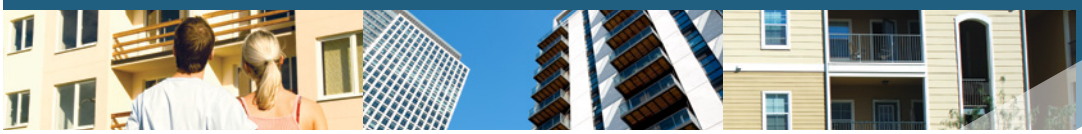
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Kelowna



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2018

Le taux d'inoccupation global*...

EST MONTÉ à

1,9 %

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

Le loyer moyen est de*...

1133 $

A AUGMENTÉ de 8,1 %

- 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
0,3 %	3,5 %	0,9 %	1,4 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
890 $ Loyer moyen	1 003 $ Loyer moyen	1 267 $ Loyer moyen	1 397 $ Loyer moyen

« Les taux d'inoccupation ont augmenté, car l'offre s'est accrue plus rapidement que la demande. »

Taylor Pardy
Analyste principal, Économie

*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.

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

- Comme l'offre d'appartements construits expressément pour la location a augmenté plus rapidement que la demande, les taux d'inoccupation des unités de toutes les tailles ont monté.
- Les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 1 267 $ en octobre 2018, contre 1 151 $ un an auparavant.
- Les loyers des appartements de l'échantillon fixe ont continué de subir de fortes hausses en raison de la demande et des ajustements aux prix du marché consécutifs à la rotation des locataires.

L'offre s'accroissant, les taux d'inoccupation ont augmenté en 2018

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs du marché primaire menée en octobre 2018, le taux d'inoccupation des appartements de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kelowna s'établissait à 1,9 %, comparativement à 0,2 % un an auparavant. La hausse peut être attribuée à l'importante augmentation du nombre d'appartements construits expressément pour la location entre les enquêtes des mois d'octobre 2017 et 2018, augmentation qui a dépassé celle de la demande de logements locatifs.

Entre ces deux enquêtes, 499 unités, comprenant un grand nombre d'appartements de deux chambres, se sont ajoutées à l'univers du marché locatif primaire.

La demande de logements locatifs s'est intensifiée en 2018, mais certains facteurs agissant sur elle ont commencé à faiblir

La demande d'appartements du marché locatif primaire est restée vigoureuse en 2018. Au cours des dernières années, la demande de logements locatifs a trouvé sa principale source dans les groupes d'âge des 15 - 24 ans, des 25 - 34 ans et des 55 ans et plus. Ces groupes se composent d'étudiants, de jeunes en âge de travailler et de personnes âgées ou retraitées. Dans une certaine mesure, l'intensification de la demande provenant de ces groupes d'âge est aussi due au plus grand attrait que les logements locatifs exercent sur eux[1]. La demande de logements locatifs a également été soutenue ces dernières années par la croissance de l'emploi pour les jeunes en âge de travailler ou récemment diplômés, bien que cette tendance ait commencé à s'atténuer (figure 1).[2]

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

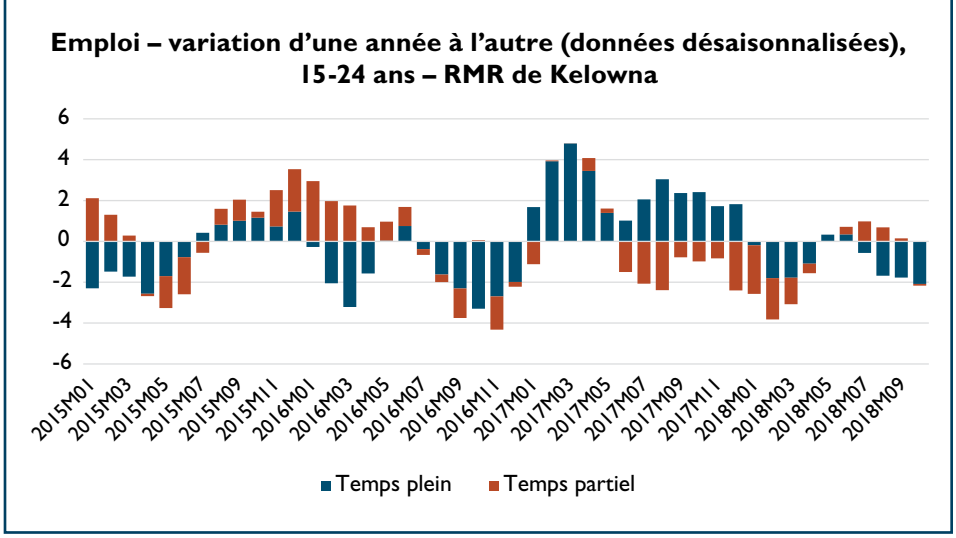
Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

De plus, la migration interprovinciale est au ralenti en Saskatchewan depuis le milieu de 2017. Il faudra surveiller l'évolution de cette tendance, car la migration interprovinciale est un moteur important de la demande de logements locatifs à Kelowna depuis trois ans.

Au cours des trois dernières années, la croissance démographique de la RMR de Kelowna a entraîné un accroissement de la concurrence sur le marché de la revente, ce qui a fait augmenter les ventes et les prix dans

Figure 1



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active – EPA)

[1] Statistique Canada – Les données du Recensement de 2016 montrent une importante augmentation depuis 2011 du nombre de ménages locataires composés de personnes ayant entre 20 et 44 ans ou 55 ans et plus dans la RMR de Kelowna.

[2] Statistique Canada, tableau CANSIM 14-10-0095-01, Enquête sur la population active (EPA), estimations selon la région métropolitaine de recensement basées sur les limites du Recensement de 2011, moyenne mobile de trois mois, non désaisonnalisées – correction des variations saisonnières faite par la SCHL.

tous les segments. La hausse des prix durant cette période, y compris en 2018, peut avoir incité des acheteurs potentiels à différer l'acquisition d'un logement et à demeurer locataires, ce qui a aussi contribuer à soutenir la demande sur le marché locatif.

Nette augmentation des taux d'inoccupation, indépendamment de l'âge des immeubles

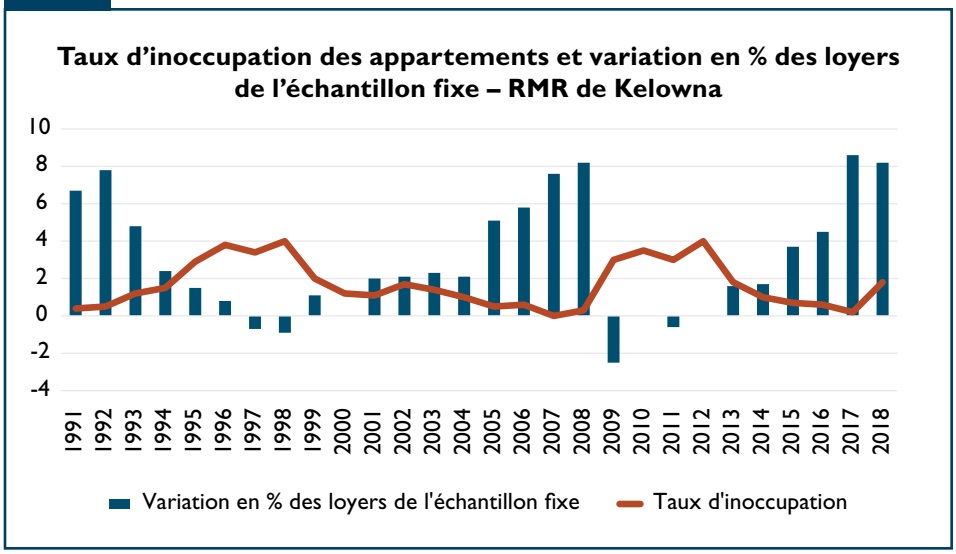
Les taux d'inoccupation des appartements du marché locatif primaire, tous types confondus et indépendamment de l'âge des immeubles, étaient sensiblement plus élevés en octobre 2018 qu'un an auparavant (tableau 1.2.1). Notons particulièrement que le taux d'inoccupation des logements bâtis en 2005 ou après est demeuré relativement bas, compte tenu du fait que l'univers des appartements locatifs s'est accru de plus de 10 % en 2018. Cela donne à penser que la demande de logements locatifs des nouveaux venus à Kelowna, combinée avec la rotation des locataires, qui préfèrent les unités neuves, a fait monter les taux d'inoccupation dans tous les segments du marché tout en gardant modérée la hausse du taux d'inoccupation des appartements neufs.

En octobre 2018, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location était à peu près le même qu'un an auparavant : 0,6 % contre 0,7 %. Par contre, pendant cette période, l'univers de ces appartements a augmenté de 93 unités. Malgré la diminution en 2018 de l'univers global des logements en copropriété, le nombre total des logements locatifs, qui comptaient pour 29,4 % de l'univers global, a augmenté par rapport à 2017. Cela donne à penser que, compte tenu des fortes hausses de loyers au cours des trois dernières années et des taux d'inoccupation qui demeurent faibles, un nombre accru de propriétaires décident de louer leur logement en copropriété, qui s'ajoute à l'offre sur le marché.

Augmentation des loyers des logements de l'échantillon fixe

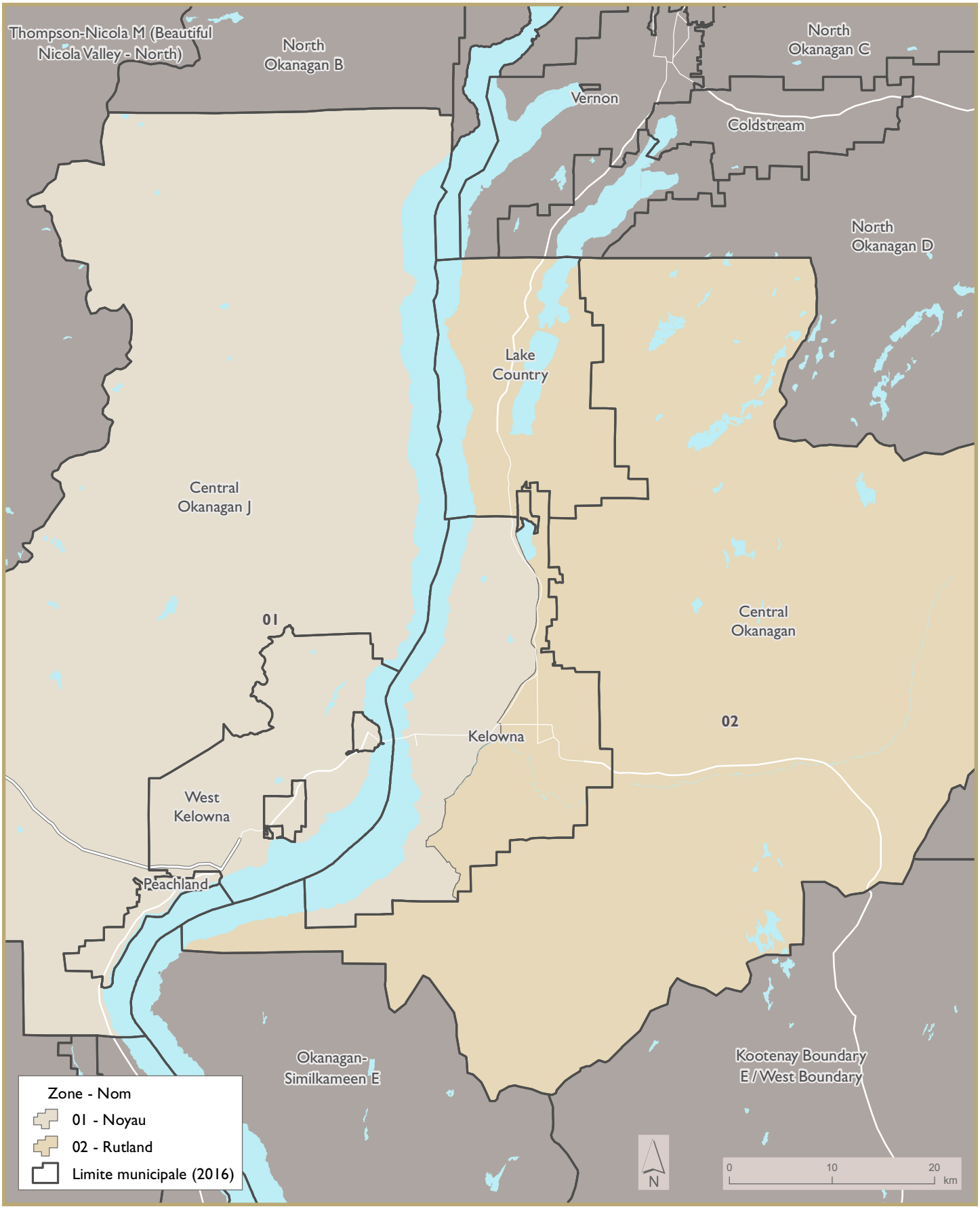
La faiblesse persistante des taux d'inoccupation dans les marchés locatifs primaire et secondaire a eu pour effet de favoriser l'augmentation des loyers des appartements de l'échantillon fixe d'une année à l'autre. En 2018, les loyers des unités de cet échantillon affichaient une hausse de 8,1 % dans la RMR de Kelowna[3]. Cette hausse est en partie attribuable à la rotation des locataires; celle-ci entraîne l'ajustement aux prix du marché des loyers des vieux appartements, qui continue de faire monter les loyers moyens globaux.

Figure 2



Source : SCHL

[3] Lorsqu'on compare les loyers moyens d'année en année, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant le loyer des logements faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2017 et celle d'octobre 2018, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.


Thompson-Nicola M (Beautiful Nicola Valley - North)
North Okanagan B
North Okanagan C
Vernon
Coldstream
North Okanagan D
Lake Country
Central Okanagan J
01
Central Okanagan
02
Kelowna
West Kelowna
Peachland
Okanagan-Similkameen E
Kootenay Boundary E / West Boundary
Zone - Nom
01 - Noyau
02 - Rutland
Limite municipale (2016)
N
0
10
20
km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KELOWNA	
Zone 1	**Ville de Kelowna** – Noyau et district de West Kelowna
Zone 2	**Ville de Kelowna** – Secteur de Rutland et district de Lake Country
Zones 1-2	**RMR de Kelowna**

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 ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), 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 (Non disponibles pour les centres du Québec)
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 (Non disponibles pour les centres du Québec)
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

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	0,0 c	0,4 a ↑	0,3 a	3,7 b ↑	0,3 a	1,0 a ↑	0,0 c	1,7 a ↑	0,3 a	2,1 a ↑
Zone 2 - Rutland	**	**	0,0 c	0,9 d ↑	0,0 b	0,6 b ↑	0,0 a	**	0,0 b	0,6 b ↑
Kelowna (RMR)	**0,0 c**	**0,3 a ↑**	**0,2 a**	**3,5 b ↑**	**0,2 a**	**0,9 a ↑**	**0,0 b**	**1,4 a ↑**	**0,2 a**	**1,9 a ↑**

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	861 a	892 a	943 a	1 014 a	1 179 a	1 313 a	1 289 b	1 442 a	1 047 a	1 147 a
Zone 2 - Rutland	720 a	**	875 a	900 a	1 060 a	1 114 b	1 221 a	**	1 022 a	1 059 b
Kelowna (RMR)	**859 a**	**890 a**	**937 a**	**1 003 a**	**1 151 a**	**1 267 a**	**1 269 b**	**1 397 b**	**1 043 a**	**1 133 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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	439	468	1 730	1 822	1 774	2 114	93	108	4 036	4 512
Zone 2 - Rutland	8	8	192	192	567	590	41	41	808	831
Kelowna (RMR)	**447**	**476**	**1 922**	**2 014**	**2 341**	**2 704**	**134**	**149**	**4 844**	**5 343**

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	0,0 c	s.o.	0,8 a	s.o.	0,8 a	s.o.	0,0 c	s.o.	0,7 a	s.o.
Zone 2 - Rutland	**	s.o.	0,6 a	s.o.	0,0 b	s.o.	0,0 a	s.o.	0,1 a	s.o.
Kelowna (RMR)	**0,0 c**	**s.o.**	**0,8 a**	**s.o.**	**0,6 a**	**s.o.**	**0,0 b**	**s.o.**	**0,6 a**	**s.o.**

s.o. : À partir de 2018, le nombre d'unités disponibles ne sera plus recueilli.

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 la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18
Zone 1 - Noyau	**	++	9,1 b	6,3 c	9,1 a	9,7 c	++	9,8 c	9,4 b	8,2 c
Zone 2 - Rutland	**	**	7,2 b	4,4 c	6,4 b	**	0,8 a	**	5,2 b	**
Kelowna (RMR)	**11,0 d**	**1,0 d**	**8,8 b**	**6,0 c**	**8,6 a**	**9,4 c**	**++**	**8,2 c**	**8,6 a**	**8,1 c**

[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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	**	28,1 d	21,5 a	19,0 a -	15,3 a	18,5 d ↑	**	15,8 d	18,1 a	19,6 a -
Zone 2 - Rutland	**	**	10,8 d	**	**	**	**	**	14,4 d	**
Kelowna (RMR)	******	**27,8 d**	**20,4 a**	**19,2 a -**	**15,3 d**	**19,9 d ↑**	**10,8 d**	******	**17,4 a**	**20,3 a ↑**

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

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	-	-	**	**
1960 à 1974	0,0 c	0,0 d -	0,5 a	3,5 b ↑	0,3 b	1,0 a ↑	**	0,0 a	0,4 a	2,4 b ↑
1975 à 1989	**	**	0,0 c	3,3 c ↑	0,5 a	1,0 a ↑	**	**	0,3 a	1,9 b ↑
1990 à 2004	**	**	0,3 a	2,4 c ↑	0,2 a	1,0 a ↑	**	0,0 a	0,2 a	1,4 a ↑
2005 ou après	0,0 a	0,5 a ↑	0,0 c	4,1 a ↑	0,0 c	0,6 a ↑	**	3,1 a	0,0 c	1,5 a ↑
Tous les immeubles	0,0 c	0,3 a ↑	0,2 a	3,5 b ↑	0,2 a	0,9 a ↑	0,0 b	1,4 a ↑	0,2 a	1,9 a ↑

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	-	-	**	**
1960 à 1974	748 b	755 b	884 a	911 a	1 012 a	1 063 a	1 038 a	1 077 a	929 a	965 a
1975 à 1989	784 a	747 a	917 a	959 a	1 002 a	1 234 a	**	**	964 a	1 116 a
1990 à 2004	720 a	749 a	898 a	940 a	1 110 a	1 113 a	1 034 a	1 073 a	1 010 a	1 027 a
2005 ou après	915 a	945 a	1 303 a	1 339 a	1 491 a	1 545 a	**	1 831 b	1 304 a	1 376 a
Tous les immeubles	859 a	890 a	937 a	1 003 a	1 151 a	1 267 a	1 269 b	1 397 b	1 043 a	1 133 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 Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	-	-	**	**
1960 à 1974	**	**	24,7 d	19,3 d ↓	16,6 d	15,7 d -	**	0,0 a	20,6 a	17,2 a ↓
1975 à 1989	**	**	**	13,0 c	8,1 c	10,6 d -	**	**	13,5 d	11,4 c -
1990 à 2004	15,2 d	**	10,2 c	**	10,2 d	**	**	26,9 d	10,2 c	**
2005 ou après	**	35,4 a	27,1 a	24,6 a ↓	27,8 a	23,9 a ↓	**	**	27,5 a	27,0 a -
Tous les immeubles	**	27,8 d	20,4 a	19,2 a -	15,3 d	19,9 d ↑	10,8 d	**	17,4 a	20,3 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 Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)										
3 à 5 unités	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	**	**	0,0 c	2,1 c ↑	0,0 b	1,3 d ↑	0,0 a	**	0,0 b	1,6 c ↑
20 à 49 unités	0,0 c	0,0 c -	0,2 b	4,0 c ↑	0,5 a	0,5 a -	0,0 a	3,0 a ↑	0,3 a	2,0 a ↑
50 à 99 unités	0,0 d	1,2 a ↑	0,3 a	3,2 b ↑	0,1 b	1,1 a ↑	**	1,2 a	0,2 a	1,9 a ↑
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	-	-	0,0 a	1,1 a ↑
Tous les immeubles	0,0 c	0,3 a ↑	0,2 a	3,5 b ↑	0,2 a	0,9 a ↑	0,0 b	1,4 a ↑	0,2 a	1,9 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 Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)										
3 à 5 unités	-	-	**	**	**	**	**	**	1 050 c	1 058 c
6 à 19 unités	**	**	871 a	903 a	1 030 a	1 077 a	1 205 a	**	972 a	1 003 a
20 à 49 unités	753 a	750 a	924 a	976 a	1 057 a	1 233 a	1 325 a	1 457 a	992 a	1 114 a
50 à 99 unités	806 b	849 a	946 a	1 028 a	1 228 a	1 295 a	1 332 b	1 500 b	1 097 a	1 167 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	-	-	1 102 a	1 171 a
Tous les immeubles	859 a	890 a	937 a	1 003 a	1 151 a	1 267 a	1 269 b	1 397 b	1 043 a	1 133 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 Kelowna

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	**	**	0,0 c	0,8 a ↑	0,4 a	2,3 a ↑	0,2 a	2,3 b ↑	0,0 a	1,1 a ↑
Zone 2 - Rutland	**	**	0,0 c	**	**	**	0,0 a	0,0 a -	-	-
Kelowna (RMR)	**	**	0,0 b	1,6 c ↑	0,3 a	2,0 a ↑	0,2 a	1,9 a ↑	0,0 a	1,1 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 Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)										
3 à 5 unités	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	**	**	20,7 d	20,8 d -	27,6 d	20,8 d ↓	11,2 a	**	23,9 d	20,3 d -
20 à 49 unités	**	**	22,9 d	19,6 d -	9,6 b	21,9 d ↑	**	**	16,1 d	20,4 d ↑
50 à 99 unités	**	**	17,7 d	17,9 d -	**	17,2 d	**	**	16,8 d	17,2 d -
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	-	-	**	33,6 a
Tous les immeubles	**	27,8 d	20,4 a	19,2 a -	15,3 d	19,9 d ↑	10,8 d	**	17,4 a	20,3 a ↑

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

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)										
Moins de 500 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
500 à 599 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
600 à 799 $	0,0 b	0,0 b -	0,0 b	0,0 c -	**	**	**	**	0,0 b	0,0 c -
800 à 999 $	0,0 c	0,0 c -	0,0 b	1,7 b ↑	0,0 b	0,0 c -	**	**	0,0 b	1,0 a ↑
1000 $ et +	**	**	0,5 b	7,0 b ↑	0,4 a	1,1 a ↑	0,0 c	1,9 c ↑	0,4 a	2,6 a ↑
Toutes les fourchettes	0,0 c	0,3 a ↑	0,2 a	3,5 b ↑	0,2 a	0,9 a ↑	0,0 b	1,4 a ↑	0,2 a	1,9 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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	-	-	**	**	**	2,5 c	**	**	0,7 b	**
Zone 2 - Rutland	-	-	**	**	**	**	**	0,0 d	3,2 d	**
Kelowna (RMR)	**-**	**-**	****	****	**1,3 d**	**2,2 c -**	****	**0,0 d**	**2,0 c**	**1,7 c -**

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	-	-	**	**	1 093 b	1 128 a	**	1 201 b	1 144 c	1 147 a
Zone 2 - Rutland	-	-	**	**	1 021 b	1 122 b	1 337 b	1 393 b	1 080 b	1 164 b
Kelowna (RMR)	**-**	**-**	****	****	**1 055 b**	**1 125 a**	**1 316 b**	**1 290 b**	**1 111 b**	**1 156 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 Kelowna										
Zone	**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**		**Tous les log.**	
	oct.17	**oct.18**	**oct.17**	**oct.18**	**oct.17**	**oct.18**	**oct.17**	**oct.18**	**oct.17**	**oct.18**
Zone 1 - Noyau	0	0	11	11	136	152	47	51	194	214
Zone 2 - Rutland	0	0	13	13	155	156	46	46	214	215
Kelowna (RMR)	**0**	**0**	**24**	**24**	**291**	**308**	**93**	**97**	**408**	**429**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna										
Zone	**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**		**Tous les log.**	
	oct.17	**oct.18**	**oct.17**	**oct.18**	**oct.17**	**oct.18**	**oct.17**	**oct.18**	**oct.17**	**oct.18**
Zone 1 - Noyau	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	0,7 b	s.o.
Zone 2 - Rutland	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	3,2 d	s.o.
Kelowna (RMR)	**-**	**s.o.**	****	**s.o.**	**1,3 d**	**s.o.**	****	**s.o.**	**2,0 c**	**s.o.**

s.o. : À partir de 2018, le nombre d'unités disponibles ne sera plus recueilli.

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 la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18
Zone 1 - Noyau	-	-	**	**	**	++	**	**	**	++
Zone 2 - Rutland	-	-	**	**	**	**	**	++	**	**
Kelowna (RMR)	**-**	**-**	**++**	****	****	****	****	****	****	****

[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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Rutland	-	-	**	**	**	**	**	**	23,4 d	**
Kelowna (RMR)	**-**	**-**	****	****	**12,4 d**	****	****	****	**12,8 c**	****

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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	0,0 c	0,4 a ↑	0,3 a	3,7 b ↑	0,4 a	1,1 a ↑	0,0 c	1,3 a ↑	0,3 a	2,1 a ↑
Zone 2 - Rutland	**	**	0,7 b	0,9 d -	0,4 a	0,9 a ↑	**	0,0 d	0,7 a	0,8 a -
Kelowna (RMR)	**0,0 c**	**0,3 a ↑**	**0,3 a**	**3,5 b ↑**	**0,4 a**	**1,0 a ↑**	**1,2 d**	**0,9 a -**	**0,4 a**	**1,8 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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	861 a	892 a	943 a	1 014 a	1 173 a	1 300 a	1 292 b	1 380 a	1 051 a	1 147 a
Zone 2 - Rutland	720 a	**	871 a	896 a	1 052 a	1 116 b	1 283 a	1 287 b	1 034 a	1 082 a
Kelowna (RMR)	**859 a**	**890 a**	**936 a**	**1 003 a**	**1 140 a**	**1 251 a**	**1 289 a**	**1 358 b**	**1 048 a**	**1 135 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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	439	468	1 741	1 833	1 910	2 266	140	159	4 230	4 726
Zone 2 - Rutland	8	8	205	205	722	746	87	87	1 022	1 046
Kelowna (RMR)	**447**	**476**	**1 946**	**2 038**	**2 632**	**3 012**	**227**	**246**	**5 252**	**5 772**

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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	0,0 c	s.o.	0,8 a	s.o.	0,8 a	s.o.	0,0 c	s.o.	0,7 a	s.o.
Zone 2 - Rutland	**	s.o.	1,3 a	s.o.	0,4 a	s.o.	**	s.o.	0,8 a	s.o.
Kelowna (RMR)	**0,0 c**	**s.o.**	**0,8 a**	**s.o.**	**0,7 a**	**s.o.**	**1,2 d**	**s.o.**	**0,7 a**	**s.o.**

s.o. : À partir de 2018, le nombre d'unités disponibles ne sera plus recueilli.

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 la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18
Zone 1 - Noyau	**	++	9,1 b	6,3 c	9,4 a	9,4 c	**	7,5 c	9,6 b	8,0 c
Zone 2 - Rutland	**	**	6,5 c	6,0 c	6,3 b	**	**	2,5 c	5,3 c	**
Kelowna (RMR)	**11,0 d**	**1,0 d**	**8,7 b**	**6,3 c**	**8,8 a**	**9,3 c**	**3,1 d**	******	**8,7 a**	**8,1 c**

[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 Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Noyau	**	28,1 d	21,5 a	18,9 a -	14,3 a	18,3 a ↑	4,3 d	**	17,3 a	19,3 a ↑
Zone 2 - Rutland	**	**	11,9 d	**	**	**	**	**	**	**
Kelowna (RMR)	******	**27,8 d**	**20,5 a**	**19,1 a -**	**15,0 d**	**19,9 a ↑**	**11,3 d**	**14,5 d -**	**17,1 a**	**20,0 a ↑**

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

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Kelowna - octobre 2018

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)	0,7 b	0,6 b -	0,2 a	1,9 a ↑

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Kelowna - octobre 2018

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Kelowna (RMR)	**	890 a	**	1 003 a	1 214 c	1 267 a -	**	1 397 b

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

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

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Kelowna - octobre 2018

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)	**	**	**	**	1 519 d	1 214 c -	2 275 d	**	1 533 c	1 502 b -

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Kelowna - octobre 2018

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)				
3 à 19 unités	0,0 c	0,0 d -	0,0 c	1,5 c ↑
20 à 49 unités	1,1 d	1,0 d -	0,3 a	2,0 a ↑
50 à 99 unités	0,0 c	1,2 d -	0,2 a	1,9 a ↑
100 unités et +	**	0,0 c	0,0 a	1,1 a ↑
Tous les immeubles	0,7 b	0,6 b -	0,2 a	1,9 a ↑

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

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

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
RMR de Kelowna - octobre 2018

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)	12 887	12 498	3 576 a	3 669 a	27,8 a	29,4 a -	0,7 b	0,6 b -

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

4.3.2 Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille du projet
RMR de Kelowna - octobre 2018

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Kelowna (RMR)								
3 à 19 unités	502	483	122 d	**	24,4 d	**	0,0 c	0,0 d -
20 à 49 unités	3 469	3 509	697 d	697 d	20,1 d	19,9 d -	1,1 d	1,0 d -
50 à 99 unités	3 277	3 226	976 a	**	29,8 a	**	0,0 c	1,2 d -
100 unités et +	5 639	5 280	**	1 856 a	**	35,1 a	**	0,0 c
Tous les immeubles	12 887	12 498	3 576 a	3 669 a	27,8 a	29,4 a -	0,7 b	0,6 b -

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

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).

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 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 (sauf au Québec), 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 (sauf au Québec), 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 LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) à la fin de l'été et au début de l'automne pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

La SCHL publie les données de l'EAC sur le nombre d'unités louées, les taux d'inoccupation et 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).

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

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	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.

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 50 000 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 d'octobre 2017 et 2018 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété 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 les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. 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, LinkedIn, Facebook, Instagram 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.

© 2018, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- 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 du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

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

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site **schl.ca/marchedelhabitation**

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

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✔ Guichet unique
- ✔ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✔ Données par quartier

schl.ca/portailimh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

L'Observateur du logement au Canada

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

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64397_2018_A01