



Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs est monté à 2,7 %

OTTAWA, Ontario, 21 décembre 2004 – Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, publiés aujourd'hui par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains¹ du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

« L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs », a déclaré Bob Dugan, économiste en chef au Centre d'analyse de marché de la SCHL. « Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. Par ailleurs, il s'est achevé un nombre modeste d'appartements locatifs, si bien que l'offre s'est développée dans certains centres. »

« Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages doivent déménager dans un logement plus abordable ou obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste », a souligné M. Dugan.

Entre octobre 2003 et 2004, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 grands centres urbains du Canada et ont régressé dans sept. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver.

Sur les onze régions métropolitaines de l'Ontario, neuf ont vu monter leur taux d'inoccupation. Celui-ci s'est accru d'au moins un point de pourcentage à Windsor (où il a progressé de 4,5 points et atteint 8,8 %), à Thunder Bay, London et

Ottawa. À Toronto, le taux d'inoccupation a gagné un demi-point de pourcentage et s'est établi à 4,3 %.

Au Québec, cinq des six régions métropolitaines affichaient des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de 2003. La plus forte hausse (de 1,2 à 2,1 %) s'est produite à Gatineau, tandis qu'à Québec, la proportion de logements vacants a plus que doublé (elle est passée de 0,5 à 1,1 %). Le taux d'inoccupation a crû de 0,5 point de pourcentage à Montréal et se situe à 1,5 %, tandis qu'il a perdu 0,3 point à Trois-Rivières et s'est fixé à 1,2 %.

Dans les Prairies, les taux d'inoccupation se sont élevés dans trois des cinq régions métropolitaines. Les plus fortes augmentations (1,9 et 1,8 point de pourcentage) ont été enregistrées à Edmonton et à Saskatoon, où les taux d'inoccupation ont monté respectivement à 5,3 % et à 6,3 %. À Winnipeg et à Calgary, les taux ont légèrement fléchi et se sont établis à 1,1 % et à 4,3 %.

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs est monté ...

C'est en Colombie-Britannique que l'on trouve le marché locatif métropolitain le plus serré au Canada : celui de Victoria, où le taux d'inoccupation est descendu à 0,6 %, en baisse d'un demi-point de pourcentage. À Vancouver, 1,3 % des logements étaient vacants, ce qui représente un recul de 0,7 point de pourcentage; à Abbotsford, le taux a augmenté quelque peu et s'est chiffré à 2,8 %.

Dans les trois régions métropolitaines des provinces atlantiques, le taux d'inoccupation a augmenté. À St. John's (T.-N.), il a progressé de 1,1 point de pourcentage et a atteint 3,1 %.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Sherbrooke et à Québec (5,1 %), ainsi qu'à Trois-Rivières (4,8 %). Des gains d'au moins 3 % ont été relevés à Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (N.-B.) et London. C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052, 984 et 940 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (457 et 459 \$).

Une nouvelle mesure, appelée taux de disponibilité, a été introduite cette année à titre d'essai pour les 28 principaux centres du Canada. On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant (c'est-à-dire s'il n'est pas occupé et qu'il pourrait l'être sur-le-champ) ou si le locataire actuel a donné ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines du Canada s'élevait à 3,9 % en octobre 2004.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL est menée tous les ans en octobre, dans le but de fournir des données sur les taux d'inoccupation observés et les loyers pratiqués dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location.

Renseignements sur ce communiqué :

Bob Dugan
SCHL
Tél. : (613) 748-4009
bdugan@cmhc-schl.gc.ca

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement telles que définies par Statistique Canada, sauf dans le cas de la RMR de Ottawa-Gatineau, qui est séparée en deux centres pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

La version multimédia de ce communiqué est disponible à : www.newswire.ca/en/releases/mmnr/SCHL20041221/

Nota : Des tableaux présentant les données sur les taux d'inoccupation et les loyers sont joints.

Pour obtenir de l'information sur le marché locatif local, veuillez vous adresser à votre succursale SCHL.

TAUX D'INOCCUPATION DANS LES IMMEUBLES D'INITIATIVE PRIVÉE COMPTANT TROIS APPARTEMENTS OU PLUS, SELON LA RÉGION MÉTROPOLITAINE

	Octobre 2000	Octobre 2001	Octobre 2002	Octobre 2003	Octobre 2004
Région de l'Atlantique					
St. John's	3,8	2,5	2,7	2,0	3,1
Halifax	3,6	2,8	2,7	2,3	2,9

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs est monté ...

Saint John	3,4	5,6	6,3	5,2	5,8
Région du Québec					
Gatineau	1,4	0,6	0,5	1,2	2,1
Montréal	1,5	0,6	0,7	1,0	1,5
Québec	1,6	0,8	0,3	0,5	1,1
Saguenay	4,4	4,4	4,9	5,2	5,3
Sherbrooke	4,7	2,3	1,8	0,7	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7	3,0	1,5	1,2
Région de l'Ontario					
Hamilton	1,7	1,3	1,6	3,0	3,4
Kingston*	1,8	1,5	0,9	1,9	2,4
Kitchener	0,7	0,9	2,3	3,2	3,5
London	2,2	1,6	2,0	2,1	3,7
Oshawa	1,7	1,3	2,3	2,9	3,4
Ottawa	0,2	0,8	1,9	2,9	3,9
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9	2,4	2,7	2,6
Grand Sudbury	7,7	5,7	5,1	3,6	2,6
Thunder Bay	5,8	5,8	4,7	3,3	5,0
Toronto	0,6	0,9	2,5	3,8	4,3
Windsor	1,9	2,9	3,9	4,3	8,8
Région des Prairies					
Calgary	1,3	1,2	2,9	4,4	4,3
Edmonton	1,4	0,9	1,7	3,4	5,3
Regina	1,4	2,1	1,9	2,1	2,7
Saskatoon	1,7	2,9	3,7	4,5	6,3
Winnipeg	2,0	1,4	1,2	1,3	1,1
Région de la Colombie-Britannique					
Abbotsford*	3,7	2,4	2,0	2,5	2,8
Vancouver	1,4	1,0	1,4	2,0	1,3
Victoria	1,8	0,5	1,5	1,1	0,6
Total (1)	1,6	1,1	1,7	2,2	2,7

(1) La moyenne pondérée des régions métropolitaines recensées ne comprend pas les RMR récemment créées d'Abbotsford et de Kingston pour les années antérieures à 2002.

* Les données antérieures à 2002 sont fondées sur la définition d'« agglomération de recensement », et les données de 2002, 2003 et 2004, sur la définition de « région métropolitaine de recensement ».

LOYERS MOYENS DANS LES IMMEUBLES D'INITIATIVE PRIVÉE COMPTANT TROIS APPARTEMENTS OU PLUS, SELON LA RÉGION MÉTROPOLITAINE

	Logements de une chambre		Logements de deux chambres	
	Octobre 2003	Octobre 2004	Octobre 2003	Octobre 2004
Région de l'Atlantique	\$	\$	\$	\$
St. John's	520	521	607	618

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs est monté ...

Halifax	596	612	720	747
Saint John	423	432	504	520
Région du Québec				
Gatineau	548	556	639	663
Montréal	528	536	575	594
Québec	506	516	567	596
Saguenay	374	375	457	459
Sherbrooke	385	390	471	495
Trois-Rivières	382	369	436	457
Région de l'Ontario				
Hamilton	633	641	778	789
Kingston	627	646	768	785
Kitchener	646	651	754	765
London	586	603	736	758
Oshawa	752	750	845	852
Ottawa	768	772	932	940
St. Catharines-Niagara	600	611	704	722
Grand Sudbury	524	529	651	655
Thunder Bay	552	550	672	679
Toronto	884	887	1 040	1 052
Windsor	650	648	776	776
Région des Prairies				
Calgary	661	655	804	806
Edmonton	588	597	722	730
Regina	490	503	589	602
Saskatoon	469	472	576	580
Winnipeg	508	516	645	664
Région de la Colombie-Britannique				
Abbotsford	537	546	672	684
Vancouver	759	774	965	984
Victoria	619	630	789	799

TAUX D'INOCUPATION ET TAUX DE DISPONIBILITÉ DANS LES IMMEUBLES D'INITIATIVE PRIVÉE COMPTANT TROIS APPARTEMENTS OU PLUS, SELON LA RÉGION MÉTROPOLITAINE

	Taux d'inoccupation	Taux de disponibilité
	Octobre 2004	Octobre 2004
Région de l'Atlantique		
St. John's	3,1	4,5
Halifax	2,9	3,9
Saint John	5,8	7,3
Région du Québec		
Gatineau	2,1	2,6
Montréal	1,5	1,9

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs est monté ...

Québec	1,1	1,5
Saguenay	5,3	s.o.
Sherbrooke	0,9	1,5
Trois-Rivières	1,2	1,6
Région de l'Ontario		
Hamilton	3,4	5,4
Kingston*	2,4	4,3
Kitchener	3,5	6,3
London	3,7	5,9
Oshawa	3,4	4,4
Ottawa	3,9	6,7
St. Catharines-Niagara	2,6	4,4
Grand Sudbury	2,6	4,4
Thunder Bay	5,0	7,9
Toronto	4,3	6,2
Windsor	8,8	10,4
Région des Prairies		
Calgary	4,3	6,2
Edmonton	5,3	6,9
Regina	2,7	4,4
Saskatoon	6,3	8,5
Winnipeg	1,1	1,8
Région de la Colombie-Britannique		
Abbotsford*	2,8	4,0
Vancouver	1,3	2,3
Victoria	0,6	1,9
Total (1)	2,7	3,9

(1) Moyenne pondérée des régions métropolitaines recensées.