



**COMMUNIQUÉS  
DE PRESSE**



*Communiqués de presse - archives nationales 2005*

## **Le taux d'inoccupation national est demeuré à 2,7 %**

**OTTAWA, Ontario, 15 décembre 2005** – Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains<sup>1</sup> du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004. C'est ce que révèlent les résultats de **l'Enquête sur les logements locatifs**, diffusés aujourd'hui par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

« Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs », a déclaré Bob Dugan, économiste en chef au Centre d'analyse de marché de la SCHL. « La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année. »

« En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation. »

« Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans bien des cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente », a souligné M. Dugan.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

## Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national est demeuré à 2,7 %

En Ontario, les taux d'inoccupation ont diminué dans six des onze grands centres urbains, la demande sur le marché locatif ayant été stimulée en grande partie par l'élévation du coût de possession des habitations et par l'accroissement de l'immigration. Ces facteurs ont atténué l'effet modérateur exercé par la hausse des achèvements d'appartements en copropriété sur la demande de logements locatifs. Windsor est le seul grand centre ontarien où le taux d'inoccupation a augmenté de plus d'un point de pourcentage (il a crû de 1,5 point et s'est établi à 10,3 %). À Sudbury, la proportion de logements vacants a diminué de un point et s'est chiffrée à 1,6 %, tandis qu'à Toronto, elle s'est repliée de 0,6 point et se situe à 3,7 %.

Au Québec, cinq des six régions métropolitaines affichaient des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de 2004. Les hausses modérées observées dans la province ont été suscitées par l'ajout de logements neufs au parc locatif et par le repli du marché de l'emploi chez les jeunes et les travailleurs à temps partiel, repli qui a freiné la formation de ménages. Cependant, l'immigration soutenue et les mouvements migratoires infraprovinciaux ont fait croître la demande de logements locatifs. La plus forte progression du taux d'inoccupation s'est produite à Gatineau (de 2,1 à 3,1 %). La proportion de logements vacants a augmenté d'un demi-point à Montréal et de 0,3 point à Québec, pour s'établir respectivement à 2,0 % et à 1,4 %. Saguenay est la seule région métropolitaine à avoir connu une baisse à ce chapitre; le taux d'inoccupation y a fléchi de 0,8 point et s'est chiffré à 4,5 %.

Dans les Prairies, les taux d'inoccupation ont reculé dans trois des cinq régions métropolitaines. Le solde migratoire élevé, la hausse des frais de possession des habitations et l'amenuisement de l'univers des logements locatifs comptent parmi les facteurs ayant fait descendre la proportion de logements vacants. Les plus fortes diminutions (2,7 et 1,7 points de pourcentage) ont été enregistrées à Calgary et à Saskatoon, où les taux d'inoccupation sont passés respectivement à 1,6 % et à 4,6 %. À Edmonton, le taux a légèrement fléchi, passant de 5,7 % à 4,5 %.

En Colombie-Britannique, le pourcentage de logements vacants a augmenté dans deux des trois grands centres. Cependant, l'amélioration des possibilités d'emploi a attiré des travailleurs dans les centres où l'activité est tributaire des ressources naturelles, ce qui a stabilisé la demande de logements locatifs. Victoria demeure le marché locatif métropolitain le plus serré au Canada : le taux d'inoccupation y est passé à 0,5 %, en baisse de 0,1 point de pourcentage. À Vancouver, 1,4 % des logements locatifs étaient vacants, ce qui représente une légère hausse de 0,1 point; à Abbotsford, le taux a gagné 1,0 point et s'est chiffré à 3,8 %.

Dans deux des trois régions métropolitaines des provinces atlantiques, le taux d'inoccupation s'est accru. À St. John's (T.-N.), il a progressé de 1,4 point et atteint 4,5 %, tandis qu'à Saint John (N.-B.), il s'est replié de 0,1 point pour s'établir à 5,7 %. La faible croissance de l'emploi a réduit l'afflux de jeunes ménages sur le marché locatif, et la baisse des taux hypothécaires à long terme a fait croître le nombre de locataires accédant à la propriété.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 1 004 \$ et 920 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 \$ et 472 \$).

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines du Canada se situait à 3,9 % en octobre 2005, tout comme en octobre 2004. Un logement locatif est considéré comme disponible s'il est vacant (c'est-à-dire inoccupé et prêt à être loué sur-le-champ) ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail. Les taux de disponibilité les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (12,1 %), Hamilton (7,3 %) et Saint John (N.-B.) (6,9 %), et les plus bas, à Sherbrooke (1,4 %) et Victoria (1,5 %).

## Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national est demeuré à 2,7 %

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs sont fondés sur l'univers d'immeubles d'appartements de trois logements et plus et de maisons en rangée destinés à la location. La SCHL effectue des enquêtes pilotes s'appliquant aux logements locatifs qui ne sont pas actuellement couverts, comme les logements en copropriété, les maisons individuelles, les duplex, les logements accessoires, qui sont loués. La couverture éventuelle de ce segment additionnel du marché dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs sera examinée en 2006.

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

### Renseignements sur ce communiqué :

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

<sup>1</sup>Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa - Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

### Taux d'inoccupation dans les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements ou plus, selon la région métropolitaine

	Octobre 2001	Octobre 2002	Octobre 2003	Octobre 2004	Octobre 2005
<b>Région de l'Atlantique</b>					
St. John's	2,5	2,7	2,0	3,1	4,5
Halifax	2,8	2,7	2,3	2,9	3,3
Saint John	5,6	6,3	5,2	5,8	5,7
<b>Région du Québec</b>					
Gatineau	0,6	0,5	1,2	2,1	3,1
Montréal	0,6	0,7	1,0	1,5	2,0
Québec	0,8	0,3	0,5	1,1	1,4
Saguenay	4,4	4,9	5,2	5,3	4,5
Sherbrooke	2,3	1,8	0,7	0,9	1,2
Trois-Rivières	4,7	3,0	1,5	1,2	1,5
<b>Région de l'Ontario</b>					
Hamilton	1,3	1,6	3,0	3,4	4,3
Kingston*	1,5	0,9	1,9	2,4	2,4
Kitchener	0,9	2,3	3,2	3,5	3,3
London	1,6	2,0	2,1	3,7	4,2
Oshawa	1,3	2,3	2,9	3,4	3,3
Ottawa	0,8	1,9	2,9	3,9	3,3
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4	2,7	2,6	2,7

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national est demeuré à 2,7 %

Grand Sudbury	5,7	5,1	3,6	2,6	1,6
Thunder Bay	5,8	4,7	3,3	5,0	4,6
Toronto	0,9	2,5	3,8	4,3	3,7
Windsor	2,9	3,9	4,3	8,8	10,3
<b>Région des Prairies</b>					
Calgary	1,2	2,9	4,4	4,3	1,6
Edmonton	0,9	1,7	3,4	5,3	4,5
Regina	2,1	1,9	2,1	2,7	3,2
Saskatoon	2,9	3,7	4,5	6,3	4,6
Winnipeg	1,4	1,2	1,3	1,1	1,7
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>					
Abbotsford*	2,4	2,0	2,5	2,8	3,8
Vancouver	1,0	1,4	2,0	1,3	1,4
Victoria	0,5	1,5	1,1	0,6	0,5
<b>Total (1)</b>	<b>1,1</b>	<b>1,7</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>

(1) Pour les années antérieures à 2002, la moyenne pondérée des régions métropolitaines visées par l'Enquête ne tient pas compte des RMR d'Abbotsford et de Kingston, récemment créées.

\* Les données antérieures à 2002 ont été établies selon la définition d'« agglomération de recensement », et les données de 2002, 2003, 2004 et 2005, selon 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 2004	Octobre 2005	Octobre 2004	Octobre 2005
<b>Région de l'Atlantique</b>	\$	\$	\$	\$
St. John's	521	539	618	634
Halifax	612	626	747	762
Saint John	432	441	520	526
<b>Région du Québec</b>				
Gatineau	557	562	663	660
Montréal	539	562	594	616
Québec	523	536	596	621
Saguenay	377	385	459	472
Sherbrooke	392	407	495	505
Trois-Rivières	389	403	457	474
<b>Région de l'Ontario</b>				
Hamilton	641	646	789	791

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national est demeuré à 2,7 %

Kingston	646	660	785	807
Kitchener	651	677	765	811
London	602	620	758	775
Oshawa	750	753	852	855
Ottawa	771	762	940	920
St. Catharines-Niagara	611	624	722	736
Grand Sudbury	529	544	655	668
Thunder Bay	550	556	679	689
Toronto	886	888	1 052	1 052
Windsor	650	650	776	780
<b>Région des Prairies</b>				
Calgary	655	666	806	808
Edmonton	597	608	730	732
Regina	503	505	602	607
Saskatoon	472	477	580	584
Winnipeg	519	539	664	683
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>				
Abbotsford	546	560	684	704
Vancouver	774	788	984	1 004
Victoria	630	657	799	837

**Taux d'inoccupation 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 2005	Octobre 2005
<b>Région de l'Atlantique</b>		
St. John's	4,5	5,9
Halifax	3,3	4,1
Saint John	5,7	6,9
<b>Région du Québec</b>		
Gatineau	3,1	3,2
Montréal	2,0	2,5
Québec	1,4	1,6
Saguenay	4,5	5,0
Sherbrooke	1,2	1,4
Trois-Rivières	1,5	1,6
<b>Région de l'Ontario</b>		
Hamilton	4,3	7,3

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national est demeuré à 2,7 %

Kingston	2,4	3,9
Kitchener	3,3	6,0
London	4,2	6,7
Oshawa	3,3	4,8
Ottawa	3,3	5,6
St. Catharines-Niagara	2,7	4,6
Grand Sudbury	1,6	3,8
Thunder Bay	4,6	5,8
Toronto	3,7	5,6
Windsor	10,3	12,1
<b>Région des Prairies</b>		
Calgary	1,6	3,4
Edmonton	4,5	5,7
Regina	3,2	4,9
Saskatoon	4,6	6,7
Winnipeg	1,7	2,5
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>		
Abbotsford	3,8	4,6
Vancouver	1,4	2,7
Victoria	0,5	1,5
<b>Total (1)</b>	<b>2,7</b>	<b>3,9</b>

(1) Moyenne pondérée des régions métropolitaines visées par l'Enquête.

**Taux de disponibilité dans les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements ou plus, selon la région métropolitaine**

	Taux de disponibilité	
	Octobre 2004	Octobre 2005
<b>Région de l'Atlantique</b>		
St. John's	4,5	5,9
Halifax	3,9	4,1
Saint John	7,3	6,9
<b>Région du Québec</b>		
Gatineau	2,6	3,2
Montréal	1,9	2,5
Québec	1,5	1,6
Saguenay	s.o.	5,0
Sherbrooke	1,5	1,4

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'occupation national est demeuré à 2,7 %

Trois-Rivières	1,6	1,6
<b>Région de l'Ontario</b>		
Hamilton	5,4	7,3
Kingston	4,3	3,9
Kitchener	6,3	6,0
London	5,9	6,7
Oshawa	4,4	4,8
Ottawa	6,7	5,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,6
Grand Sudbury	4,4	3,8
Thunder Bay	7,9	5,8
Toronto	6,2	5,6
Windsor	10,4	12,1
<b>Région des Prairies</b>		
Calgary	6,2	3,4
Edmonton	6,9	5,7
Regina	4,4	4,9
Saskatoon	8,5	6,7
Winnipeg	1,8	2,5
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>		
Abbotsford	4,0	4,6
Vancouver	2,3	2,7
Victoria	1,9	1,5
<b>Total (1)</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>

(1) Moyenne pondérée des régions métropolitaines visées par l'Enquête.