



**COMMUNIQUÉS  
DE PRESSE**



*Communiqués de presse - archives nationales 2006*

## **Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %**

**TORONTO, Ontario, le 14 décembre, 2006** — Selon les résultats de l'**Enquête sur les logements locatifs**, diffusés 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 urbains du Canada a diminué légèrement cette année : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé, pour s'établir à 2,6 % en octobre.

« La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs », a indiqué Bob Dugan, économiste en chef au Centre d'analyse de marché de la SCHL. « En 2006, la demande locative a eu pour principaux moteurs les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Ces 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 témoignent le nombre quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. » Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

En 2006, les taux d'inoccupation les plus élevés dans les grands centres urbains ont été observés à Windsor (10,4 %), Saint John (N.-B.) (6,8 %) et St. John's (T.-N.-L.) (5,1 %), et les plus bas, à Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

En Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation a diminué de 0,7 point à Vancouver et de 1,8 point à Abbotsford, tandis qu'il est resté inchangé à Victoria. Il s'y élevait donc respectivement à 0,7 %, 2,0 % et 0,5 % en octobre dernier. L'accroissement rapide de la population provinciale et la hausse des coûts relatifs à la possession d'une habitation continuent de stimuler fortement la demande locative. Cela fait maintenant trois années consécutives que le marché locatif de Victoria est au nombre des plus serrés parmi les régions métropolitaines du pays.

Dans les Prairies, les taux d'inoccupation se sont repliés dans quatre des cinq régions métropolitaines. L'énorme bilan migratoire, conjugué à l'augmentation des charges de remboursement hypothécaire ayant résulté du renchérissement des habitations, a exercé des pressions à la baisse sur le pourcentage de logements vacants. À Edmonton, le taux d'inoccupation s'est établi à 1,2 % en octobre 2006, par suite d'un recul de 3,3 points en regard d'octobre 2005 – le plus important parmi les principaux centres du Canada. Il est descendu à 3,2 % à Saskatoon et à 0,5 % à Calgary (réductions respectives de 1,4 et 1,1 point).

## Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue ...

En Ontario, les taux d'inoccupation ont diminué dans cinq des onze principaux centres urbains et sont demeurés inchangés dans deux. Le raffermissement de la demande de logements locatifs en Ontario s'explique en grande partie par l'augmentation des frais de possession, le niveau élevé de l'immigration et l'amélioration des perspectives d'emploi chez les jeunes. Ces facteurs ont aidé à atténuer les pressions haussières qu'exerçait sur les taux d'inoccupation la multiplication des achèvements de logements en copropriété et d'appartements locatifs. À Ottawa, le pourcentage de logements vacants a cédé un point pour s'établir à 2,3 %, alors qu'à Toronto, il a fléchi de 0,5 point et se situe à 3,2 %.

Au Québec, le taux d'inoccupation s'est accru dans trois des six grands centres urbains et est resté stationnaire dans un. La faiblesse des charges de remboursement hypothécaire a continué d'inciter des ménages locataires à accéder à la propriété. Ce facteur, conjugué aux occasions d'emploi peu nombreuses chez les jeunes, a eu pour effet de contenir la demande locative. Les achèvements de logements locatifs pour aînés ont aussi contribué à la progression des taux d'inoccupation dans certains centres du Québec. D'octobre 2005 à octobre 2006, la proportion d'unités vacantes est montée de 3,1 à 4,2 % à Gatineau; elle a gagné 0,7 point et atteint 2,7 % à Montréal et a avancé d'à peine 0,1 point pour se chiffrer à 1,5 % à Québec.

Dans la région de l'Atlantique, le pourcentage de logements inoccupés a gagné 0,6 point à St. John's (T.-N.-L.) et 1,1 point à Saint John (N.-B.), pour atteindre des niveaux respectifs de 5,1 et 6,8 %. Il a fléchi de 0,1 % à Halifax et s'y est établi à 3,2 %. Le ralentissement de la croissance de l'emploi, l'émigration et le bas niveau des charges de remboursement hypothécaire ont affaibli la demande de logements locatifs et exercé des pressions haussières sur les taux d'inoccupation dans le Canada atlantique.

C'est à Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa que les appartements de deux chambres situés dans des immeubles neufs ou existants se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 067, 1 045, 960 et 941 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (488 et 485 \$).

En excluant du calcul les immeubles construits ou convertis depuis la dernière enquête, nous obtenons une meilleure indication de l'augmentation des loyers dans les immeubles existants. Les plus fortes majorations de loyer ont été enregistrées dans les marchés où les taux d'inoccupation étaient les plus faibles en 2006. Les loyers des immeubles existants ont augmenté de 19,5 % à Calgary, de 9,9 % à Edmonton, de 5,1 % dans le Grand Sudbury et de 4,4 % à Vancouver. Le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants a progressé de 3,2 % dans l'ensemble des 28 grands centres urbains du Canada entre octobre 2005 et octobre 2006. Par contre, si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

Cette année, la SCHL a élargi le champ d'observation de l'Enquête sur les logements locatifs pour y inclure les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient égaux ou inférieurs à 1 % dans cinq de ces sept centres. Les plus bas ont été enregistrés à Vancouver et Toronto (0,4 %), et les plus hauts, à Québec (1,2 %) et Montréal (2,8 %). Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Montréal et Calgary. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 \$ par mois). En 2006, dans tous les centres visés par l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

À Toronto, Montréal et Vancouver, la portée de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL a été élargie encore davantage pour que des renseignements soient recueillis également sur les loyers mensuels des logements autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires. Les résultats révèlent qu'à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux

## Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue ...

chambres du marché secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

1. 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.

2. L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

### **Renseignements sur ce communiqué :**

Kristen Scheel, SCHL  
Tél. : 613-748-4632  
[kscheel@cmhc-schl.gc.ca](mailto:kscheel@cmhc-schl.gc.ca)

Afin d'accéder aux rapports sur le marché locatif de la SCHL pour l'année 2006, veuillez choisir l'un des liens ci-dessous :

- [Rapports sur le marché locatif – Grands centres urbains](#) – portent maintenant sur une portion plus large du marché locatif secondaire de quelques centres urbains
- NOUVEAU – [Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada](#) – Pour obtenir en un coup d'oeil des renseignements sur le marché locatif de 28 grands centres urbains du Canada
- [Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour les provinces](#) – donnent un sommaire des statistiques sur le marché locatif des centres urbains comptant plus de 10 000 habitants dans chaque province et de Yellowknife, Territoires-du-Nord-Ouest
- NOUVEAU – [Statistiques sur le marché locatif](#) – Recueil de tableaux contenant des données statistiques sur le marché locatif aux échelles nationale, provinciale et locale

**Pour obtenir de l'information sur le marché locatif à l'échelle locale, veuillez vous adresser au bureau de la SCHL de votre région.**

**Taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant trois appartements ou plus, selon la région métropolitaine**

|  | Octobre<br>2002 | Octobre<br>2003 | Octobre<br>2004 | Octobre<br>2005 | Octobre<br>2006 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Région de l'Atlantique</b>            |                 |                 |                 |                 |                 |
| St. John's                               | 2,7             | 2,0             | 3,1             | 4,5             | 5,1             |
| Halifax                                  | 2,7             | 2,3             | 2,9             | 3,3             | 3,2             |
| Saint John                               | 6,3             | 5,2             | 5,8             | 5,7             | 6,8             |
| <b>Région du Québec</b>                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Gatineau                                 | 0,5             | 1,2             | 2,1             | 3,1             | 4,2             |
| Montréal                                 | 0,7             | 1,0             | 1,5             | 2,0             | 2,7             |
| Québec                                   | 0,3             | 0,5             | 1,1             | 1,4             | 1,5             |
| Saguenay                                 | 4,9             | 5,2             | 5,3             | 4,5             | 4,1             |
| Sherbrooke                               | 1,8             | 0,7             | 0,9             | 1,2             | 1,2             |
| Trois-Rivières                           | 3,0             | 1,5             | 1,2             | 1,5             | 1,0             |
| <b>Région de l'Ontario</b>               |                 |                 |                 |                 |                 |
| Hamilton                                 | 1,6             | 3,0             | 3,4             | 4,3             | 4,3             |
| Kingston*                                | 0,9             | 1,9             | 2,4             | 2,4             | 2,1             |
| Kitchener                                | 2,3             | 3,2             | 3,5             | 3,3             | 3,3             |
| London                                   | 2,0             | 2,1             | 3,7             | 4,2             | 3,6             |
| Oshawa                                   | 2,3             | 2,9             | 3,4             | 3,3             | 4,1             |
| Ottawa                                   | 1,9             | 2,9             | 3,9             | 3,3             | 2,3             |
| St. Catharines-Niagara                   | 2,4             | 2,7             | 2,6             | 2,7             | 4,3             |
| Grand Sudbury                            | 5,1             | 3,6             | 2,6             | 1,6             | 1,2             |
| Thunder Bay                              | 4,7             | 3,3             | 5,0             | 4,6             | 4,9             |
| Toronto                                  | 2,5             | 3,8             | 4,3             | 3,7             | 3,2             |
| Windsor                                  | 3,9             | 4,3             | 8,8             | 10,3            | 10,4            |
| <b>Région des Prairies</b>               |                 |                 |                 |                 |                 |
| Calgary                                  | 2,9             | 4,4             | 4,3             | 1,6             | 0,5             |
| Edmonton                                 | 1,7             | 3,4             | 5,3             | 4,5             | 1,2             |
| Regina                                   | 1,9             | 2,1             | 2,7             | 3,2             | 3,3             |
| Saskatoon                                | 3,7             | 4,5             | 6,3             | 4,6             | 3,2             |
| Winnipeg                                 | 1,2             | 1,3             | 1,1             | 1,7             | 1,3             |
| <b>Région de la Colombie-Britannique</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Abbotsford*                              | 2,0             | 2,5             | 2,8             | 3,8             | 2,0             |
| Vancouver                                | 1,4             | 2,0             | 1,3             | 1,4             | 0,7             |
| Victoria                                 | 1,5             | 1,1             | 0,6             | 0,5             | 0,5             |
| <b>Toutes ces régions<sup>1</sup></b>    | 1,7             | 2,2             | 2,7             | 2,7             | 2,6             |

## Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue ...

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, créées récemment.

\* Les données antérieures à 2002 ont été établies selon la définition d'« agglomération de recensement », et les données de 2002, 2003 et 2004, selon la définition de « région métropolitaine de recensement ».

Taux d'inoccupation, taux de disponibilité et loyers moyens des appartements neufs et existants, et variation en pourcentage des loyers moyens des appartements dans les immeubles d'initiative privée existants comptant au moins trois logements, selon la région métropolitaine

|                               | Taux d'inoccupation | Taux de disponibilité | Loyer moyen des logements de deux chambres neufs et existants | Variation du loyer moyen des log. de deux chambres existants* |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|---|---|
|                               | Oct. 2006           | Oct. 2006             | Oct. 2006   | Oct. 2006   |
| <b>Région de l'Atlantique</b> | %                   | %                     | \$  | %   |
| St. John's                    | 5,1                 | 5,6                   | 635   | 0,4   |
| Halifax                       | 3,2                 | 3,8                   | 799   | 3,5   |
| Saint John                    | 6,8                 | 7,8                   | 556   | 2,1   |
| <b>Région du Québec</b>       |                     |                       |   |   |
| Gatineau                      | 4,2                 | 4,4                   | 667   | 0,6   |
| Montréal                      | 2,7                 | 3,3                   | 636   | 2,8   |
| Québec                        | 1,5                 | 1,8                   | 637   | 2,2   |
| Saguenay                      | 4,1                 | 4,8                   | 485   | 1,2   |
| Sherbrooke                    | 1,2                 | 1,4                   | 515   | 3,2   |
| Trois-Rivières                | 1,0                 | 1,7                   | 488   | 2,1   |
| <b>Région de l'Ontario</b>    |                     |                       |   |   |
| Hamilton                      | 4,3                 | 7,0                   | 796   | 1,1   |
| Kingston                      | 2,1                 | 3,7                   | 841   | 2,3   |
| Kitchener                     | 3,3                 | 5,6                   | 824   | 1,6   |
| London                        | 3,6                 | 5,6                   | 790   | 1,7   |
| Oshawa                        | 4,1                 | 6,3                   | 861   | 0,4   |
| Ottawa                        | 2,3                 | 4,6                   | 941   | 3,0   |
| St. Catharines-Niagara        | 4,3                 | 6,1                   | 752   | 2,3   |
| Grand Sudbury                 | 1,2                 | 2,2                   | 706   | 5,1   |
| Thunder Bay                   | 4,9                 | 5,9                   | 696   | 1,4   |
| Toronto                       | 3,2                 | 5,0                   | 1 067   | 1,1   |
| Windsor                       | 10,4                | 12,0                  | 774   | -0,3  |
| <b>Région des Prairies</b>    |                     |                       |   |   |
| Calgary                       | 0,5                 | 1,6                   | 960   | 19,5  |
| Edmonton                      | 1,2                 | 1,7                   | 808   | 9,9   |

## Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue ...

|  |            |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Regina                                   | 3,3        | 4,7        | 619        | 2,0        |
| Saskatoon                                | 3,2        | 4,2        | 608        | 4,0        |
| Winnipeg                                 | 1,3        | 2,0        | 709        | 3,4        |
| <b>Région de la Colombie-Britannique</b> |            |            |            |            |
| Abbotsford                               | 2,0        | 3,5        | 719        | 3,0        |
| Vancouver                                | 0,7        | 1,3        | 1 045      | 4,4        |
| Victoria                                 | 0,5        | 1,5        | 874        | 4,1        |
| <b>Toutes ces régions<sup>1</sup></b>    | <b>2,6</b> | <b>3,6</b> | <b>780</b> | <b>3,2</b> |

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

\*Cet indicateur permet de voir comment évoluent les loyers sur le marché. Il tient compte exclusivement d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs de 2005 et de 2006. Par contre, les résultats sont quand même influencés, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers locatif (rénovation ou modernisation de logements, roulement des locataires, etc.), car les données recueillies dans le cadre de l'Enquête ne sont pas à ce point détaillées.

### Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements en copropriété offerts en location et des appartements situés dans des immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements, selon la région métropolitaine

|           | Taux d'inoccupation                             |   | Loyer moyen des logements de deux chambres neufs et existants |   |  |
|-----------|---|---|---|---|--|
|           | Appartements en copropriété offerts en location | Appartements du marché locatif traditionnel | Appartements en copropriété offerts en location               | Appartements du marché locatif traditionnel | Marché locatif secondaire, à l'exclusion des copropriétés* |
|           | %   | %   | \$  | \$  | \$   |
| Montréal  | 2,8   | 2,7   | 970   | 636   | 596  |
| Québec    | 1,2   | 1,5   | 844   | 637   | n.d.   |
| Ottawa    | 1,0   | 2,3   | 1 048   | 941   | n.d.   |
| Toronto   | 0,4   | 3,2   | 1 487   | 1 067                                       | 1 096  |
| Calgary   | 0,7   | 0,5   | 1 257   | 960   | n.d.   |
| Edmonton  | 0,6   | 1,2   | 908   | 808   | n.d.   |
| Vancouver | 0,4   | 0,7   | 1 273   | 1 045                                       | 932  |

n.d. : donnée non disponible

\* L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue ...

- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

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

|  | Taux de disponibilité | Taux de disponibilité |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Octobre 2005          | Octobre 2006          |
| <b>Région de l'Atlantique</b>            |                       |                       |
| St. John's                               | 5,9                   | 5,6                   |
| Halifax                                  | 4,1                   | 3,8                   |
| Saint John                               | 6,9                   | 7,8                   |
| <b>Région du Québec</b>                  |                       |                       |
| Gatineau                                 | 3,2                   | 4,4                   |
| Montréal                                 | 2,5                   | 3,3                   |
| Québec                                   | 1,6                   | 1,8                   |
| Saguenay                                 | 5,0                   | 4,8                   |
| Sherbrooke                               | 1,4                   | 1,4                   |
| Trois-Rivières                           | 1,6                   | 1,7                   |
| <b>Région de l'Ontario</b>               |                       |                       |
| Hamilton                                 | 7,3                   | 7,0                   |
| Kingston                                 | 3,9                   | 3,7                   |
| Kitchener                                | 6,0                   | 5,6                   |
| London                                   | 6,7                   | 5,6                   |
| Oshawa                                   | 4,8                   | 6,3                   |
| Ottawa                                   | 5,6                   | 4,6                   |
| St. Catharines-Niagara                   | 4,6                   | 6,1                   |
| Grand Sudbury                            | 3,8                   | 2,2                   |
| Thunder Bay                              | 5,8                   | 5,9                   |
| Toronto                                  | 5,6                   | 5,0                   |
| Windsor                                  | 12,1                  | 12,0                  |
| <b>Région des Prairies</b>               |                       |                       |
| Calgary                                  | 3,4                   | 1,6                   |
| Edmonton                                 | 5,7                   | 1,7                   |
| Regina                                   | 4,9                   | 4,7                   |
| Saskatoon                                | 6,7                   | 4,2                   |
| Winnipeg                                 | 2,5                   | 2,0                   |
| <b>Région de la Colombie-Britannique</b> |                       |                       |

Nouvelles hypothécaires - Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue ...

|                                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Abbotsford                            | 4,6        | 3,5        |
| Vancouver                             | 2,7        | 1,3        |
| Victoria                              | 1,5        | 1,5        |
| <b>Toutes ces régions<sup>1</sup></b> | <b>3,9</b> | <b>3,6</b> |

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