



**COMMUNIQUÉS  
DE PRESSE**



*Communiqués de presse - archives nationales 2008*

## **Légère baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada**

**OTTAWA, Ontario, le 05 juin, 2008** — Selon les résultats, diffusés aujourd'hui, de l'**Enquête sur les logements locatifs**<sup>1</sup> réalisée au printemps par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a légèrement diminué dans les 35 principaux centres urbains<sup>2</sup> du Canada : il est passé de 2,8 % en avril 2007 à 2,6 % en avril 2008.

« Grâce à la forte croissance de l'emploi et à la saine progression du revenu, l'économie canadienne reste très propice à une vive demande d'habitations pour propriétaire-occupant et de logements locatifs », a indiqué Bob Dugan, économiste en chef au Centre d'analyse de marché de la SCHL. « L'afflux considérable d'immigrants et l'écart de coût grandissant entre la possession et la location d'un logement ont continué de stimuler la demande sur le marché locatif cette année. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation durant la dernière année. »

Les résultats de l'Enquête effectuée au printemps par la SCHL révèlent qu'en avril 2008, les grands centres urbains ayant les taux d'inoccupation les plus faibles étaient Victoria (0,3 %), Kelowna (0,3 %), le Grand Sudbury (0,7 %), Vancouver (0,9 %) et Saskatoon (0,9 %). On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ. En d'autres mots, un nouveau locataire peut signer un bail et emménager immédiatement dans le logement vacant. En Colombie-Britannique, toutes les grandes villes, sauf Abbotsford, présentaient des taux d'inoccupation inférieurs à 1 %. Dans cette province, l'accroissement de l'afflux de migrants et les frais de possession assez élevés sur le marché de l'habitation étayaient la demande de logements locatifs. Sur le plan provincial, les plus bas taux d'inoccupation ont été observés dans l'Ouest du pays, notamment au Manitoba (1,0 %), en Saskatchewan (1,2 %) et en Colombie-Britannique (1,1 %). Cela s'explique en grande partie par le fait que ces provinces accueillent nombre de travailleurs venant de l'Atlantique et du centre du pays, qui s'établissent dans un logement locatif à leur arrivée. En Alberta, le taux d'inoccupation a augmenté à Edmonton et à Calgary, principalement sous l'effet de la diminution de la migration vers la province et de l'étoffement de l'offre de logements locatifs non traditionnels (appartements en copropriété ou en sous-sol offerts en location, par exemple).

Quant aux plus hauts taux d'inoccupation, ils ont été enregistrés à Windsor (13,2 %), Moncton (5,5 %) et Hamilton (4,7 %).

C'est à Calgary, Toronto, Vancouver et Edmonton que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 096, 1 075, 1 071 et 1 000 \$ par mois). Il s'agit des quatre seuls grands centres urbains où les loyers moyens égalaient ou dépassaient 1 000 \$. Saguenay (497 \$) et Trois-Rivières (501 \$) présentaient les loyers mensuels moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Pour cette raison, la SCHL exclut les immeubles neufs de son analyse des loyers, ce qui permet d'obtenir une meilleure indication de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,6 % entre avril 2007 et avril 2008. Il s'est accru dans tous les principaux centres, mais davantage dans

## Nouvelles hypothécaires - Légère baisse du taux d'inoccupation des logements ...

certaines que dans d'autres : les hausses ont été particulièrement marquées à Saskatoon (21,3 %), Edmonton (13,7 %), Regina (10,4 %) et Abbotsford (9,1 %). Si l'on exclut ces quatre centres du calcul, le taux de croissance moyen des loyers dans les immeubles existants tombe à 2,3 %.

Toujours selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée au printemps par la SCHL, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans les 35 grands centres urbains du Canada s'établissait à 4,9 % en avril 2008, alors qu'il s'élevait à 5,4 % un an plus tôt. 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 envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail. Les plus hauts taux de disponibilité ont été relevés à Windsor (15,6 %), Hamilton (8,1 %) et Moncton (6,4 %), et les plus bas, à Kelowna (1,3 %), Vancouver (1,3 %) et Winnipeg (1,5 %).

Mettant à contribution ses 60 ans d'expérience à titre d'organisme national responsable de l'habitation au Canada, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

1 La SCHL mène l'Enquête sur les logements locatifs deux fois l'an, en avril et en octobre, afin de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers des logements d'initiative privée dans les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada. Des rapports sont publiés en juin et en décembre.

L'enquête du printemps porte sur les immeubles comptant au moins trois appartements ou logements en rangée locatifs. Contrairement à l'enquête de l'automne :

- a. les données ne sont pas ventilées à l'échelle des zones géographiques dont sont constitués les centres urbains;
- b. l'enquête du printemps ne vise pas le marché locatif secondaire (appartements en copropriété, maisons individuelles, logements jumelés, duplex et appartements accessoires offerts en location).

2 Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa - Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement.

### **Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :**

Julie Girard  
Relations avec les médias  
SCHL  
Tél. : 613-748-4684  
[jagirard@cmhc-schl.gc.ca](mailto:jagirard@cmhc-schl.gc.ca)

Pour consulter l'édition 2008 des rapports sur le marché locatif produits par la SCHL, veuillez cliquer sur les liens suivants :

- [Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada](#) – Pour obtenir en un coup d'œil des renseignements sur le marché locatif des 35 grands centres urbains du Canada.
- [Rapport sur le marché locatif : Faits saillants](#) pour l'une ou l'autre des provinces canadiennes – Présente un sommaire des statistiques sur le marché locatif des centres urbains comptant plus de 10 000 habitants, et ce, pour chaque province ainsi que pour Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest).
- [Statistiques sur le marché locatif](#) – Recueil de tableaux contenant des données statistiques sur le marché locatif aux échelles nationale, provinciale et locale.

# Indicateurs du marché locatif

## Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements

### Provinces et principaux centres<sup>1</sup>

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen (\$) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres <sup>(2)</sup> de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)								
	avr.07	avr.08	avr.07	avr.08	avr.07	avr.08	avr.06 à avr.07	avr.07 à avr.08							
<b>T.-N.-L., 10 000 hab. et +</b>	<b>4,2</b>	a	<b>3,2</b>	a	<b>4,8</b>	a	<b>4,1</b>	a	<b>560</b>	a	<b>581</b>	a	<b>s.o.</b>	<b>2,8</b>	a
St. John's (RMR)	4,6	a	3,7	a	5,3	a	4,8	a	602	a	614	a	s.o.	2,5	a
<b>Î.-P.-É., 10 000 hab. et +</b>	<b>5,7</b>	a	<b>4,9</b>	a	<b>8,4</b>	a	<b>6,5</b>	a	<b>640</b>	a	<b>653</b>	a	<b>s.o.</b>	<b>2,1</b>	c
Charlottetown (AR)	5,3	b	5,2	a	8,5	a	7,1	a	653	a	665	a	s.o.	**	
<b>N.-É., 10 000 hab. et +</b>	<b>3,8</b>	a	<b>3,4</b>	a	<b>4,7</b>	a	<b>4,1</b>	a	<b>757</b>	a	<b>789</b>	a	<b>s.o.</b>	<b>2,1</b>	b
Halifax (RMR)	3,6	a	3,2	a	4,6	a	4,0	a	793	a	827	a	s.o.	2,1	b
<b>N.-B., 10 000 hab. et +</b>	<b>6,0</b>	a	<b>5,3</b>	a	<b>6,7</b>	a	<b>5,9</b>	a	<b>610</b>	a	<b>635</b>	a	<b>s.o.</b>	<b>2,0</b>	b
Moncton (RMR)	6,1	a	5,5	a	6,8	a	6,4	a	631	a	665	a	s.o.	2,0	b
Saint John (RMR)	5,7	b	4,3	b	6,7	b	4,9	b	568	a	604	a	s.o.	3,2	c
<b>Québec, 10 000 hab. et +</b>	<b>2,4</b>	a	<b>2,5</b>	a	<b>5,8</b>	a	<b>5,6</b>	a	<b>603</b>	a	<b>615</b>	a	<b>s.o.</b>	<b>3,6</b>	d
Ottawa - Gatineau (RMR) (Qc)	2,8	a	4,1	b	4,2	b	4,5	b	654	a	674	a	s.o.	2,3	b
Montréal (RMR)	2,9	a	2,8	a	6,3	a	5,8	a	630	a	643	a	s.o.	**	
Québec (RMR)	0,9	a	1,1	a	4,6	b	5,1	b	638	a	641	a	s.o.	2,5	c
Saguenay (RMR)	3,3	c	1,8	b	8,8	b	5,6	b	491	a	497	a	s.o.	**	
Sherbrooke (RMR)	1,6	b	2,1	b	5,2	b	5,4	b	529	a	540	a	s.o.	4,9	c
Trois-Rivières (RMR)	1,0	a	1,3	a	3,6	b	4,0	b	482	a	501	a	s.o.	1,2	d
<b>Ontario, 10 000 hab. et +</b>	<b>3,9</b>	a	<b>3,1</b>	a	<b>6,4</b>	a	<b>5,4</b>	a	<b>921</b>	a	<b>931</b>	a	<b>s.o.</b>	<b>1,6</b>	a
Barrie (RMR)	3,5	c	2,9	b	6,0	c	5,9	b	929	a	941	a	s.o.	4,2	d
Brantford (RMR)	2,1	b	2,3	a	3,3	c	2,7	a	735	a	737	a	s.o.	1,3	d
Grand Sudbury (RMR)	0,9	a	0,7	a	2,2	a	1,7	a	723	a	781	a	s.o.	7,2	c
Guelph (RMR)	3,2	b	2,5	a	6,1	a	5,0	a	838	a	856	a	s.o.	1,6	a
Hamilton (RMR)	4,3	a	4,7	a	7,4	a	8,1	a	802	a	815	a	s.o.	1,2	a
Kingston (RMR)	4,1	b	2,6	a	7,8	b	4,0	b	839	a	863	a	s.o.	3,8	b

## Nouvelles hypothécaires - Légère baisse du taux d'inoccupation des logements ...

Kitchener (RMR)	4,0	b	2,0	a	7,0	a	4,5	a	839	a	838	a	s.o.	0,9	a
London (RMR)	3,7	a	3,0	a	7,1	a	6,1	a	795	a	814	a	s.o.	2,2	a
St. Catharines - Niagara (RMR)	3,9	b	3,7	b	6,9	a	5,4	a	760	a	774	a	s.o.	2,8	b
Oshawa (RMR)	3,9	b	4,2	b	5,5	a	6,0	b	867	a	881	a	s.o.	1,1	d
Ottawa - Gatineau (RMR)(Ont.)	2,2	a	2,2	a	5,3	a	5,1	a	961	a	957	a	s.o.	1,5	a
Peterborough (RMR)	3,5	b	3,1	b	6,6	b	5,8	a	815	a	819	a	s.o.	1,2	d
Thunder Bay (RMR)	5,5	b	3,6	b	6,7	b	5,4	b	693	a	714	a	s.o.	1,6	b
Toronto (RMR)	4,0	b	2,8	a	6,4	a	4,9	a	1 073	a	1 075	a	s.o.	1,2	a
Windsor (RMR)	11,6	a	13,2	a	15,0	a	15,6	a	769	a	770	a	s.o.	++	
<b>Manitoba, 10 000 hab. et +</b>	<b>1,4</b>	<b>a</b>	<b>1,0</b>	<b>a</b>	<b>2,2</b>	<b>a</b>	<b>1,5</b>	<b>a</b>	<b>715</b>	<b>a</b>	<b>726</b>	<b>a</b>	<b>s.o.</b>	<b>3,1</b>	<b>b</b>
Winnipeg (RMR)	1,2	a	1,0	a	2,0	a	1,5	a	733	a	746	a	s.o.	3,1	b
<b>Saskatchewan, 10 000 hab. et +</b>	<b>3,2</b>	<b>a</b>	<b>1,2</b>	<b>a</b>	<b>5,1</b>	<b>a</b>	<b>2,4</b>	<b>a</b>	<b>619</b>	<b>a</b>	<b>712</b>	<b>a</b>	<b>s.o.</b>	<b>14,3</b>	<b>a</b>
Regina (RMR)	2,7	a	1,4	a	4,1	a	2,5	a	636	a	718	a	s.o.	10,4	a
Saskatoon (RMR)	3,0	a	0,9	a	6,3	a	2,6	a	626	a	759	a	s.o.	21,3	a
<b>Alberta, 10 000 hab. et +</b>	<b>0,9</b>	<b>a</b>	<b>2,9</b>	<b>a</b>	<b>2,0</b>	<b>a</b>	<b>4,3</b>	<b>a</b>	<b>932</b>	<b>a</b>	<b>1 049</b>	<b>a</b>	<b>s.o.</b>	<b>10,6</b>	<b>a</b>
Calgary (RMR)	0,5	a	2,0	a	1,8	b	4,0	b	1 037	a	1 096	a	s.o.	6,0	c
Edmonton (RMR)	1,1	a	3,4	b	1,8	a	4,4	b	877	a	1 000	a	s.o.	13,7	a
<b>C.-B., 10 000 hab. et +</b>	<b>1,2</b>	<b>a</b>	<b>1,1</b>	<b>a</b>	<b>2,2</b>	<b>a</b>	<b>1,8</b>	<b>a</b>	<b>893</b>	<b>a</b>	<b>921</b>	<b>a</b>	<b>s.o.</b>	<b>5,5</b>	<b>b</b>
Abbotsford (RMR)	0,6	a	2,4	a	3,0	a	3,7	a	700	a	775	a	s.o.	9,1	a
Kelowna (RMR)	0,7	a	0,3	a	0,8	a	1,3	a	817	a	881	a	s.o.	8,9	a
Vancouver (RMR)	0,9	a	0,9	a	1,6	b	1,3	a	1 051	a	1 071	a	s.o.	5,1	c
Victoria (RMR)	0,8	a	0,3	a	3,4	c	1,6	a	892	a	900	a	s.o.	4,4	d
RMR du Canada	2,8	a	2,6	a	5,4	a	4,9	a	784	a	805	a	s.o.	3,6	b
Canada, 10 000 hab. et +	2,8	a	2,6	a	5,3	a	4,9	a	760	a	782	a	s.o.	3,7	b

1 Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

2 L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Note: La fiabilité statistique de chaque donnée simple est indiquée par les lettres « a » (plus élevée) à « d » (moins élevée). Si une donnée n'atteint pas le degré de fiabilité « d », elle n'est pas publiée : dans pareil cas, aucun code n'est indiqué et les données sont supprimées et remplacées par « \*\* ». Le coefficient de variation (c.v.) sert à déterminer la fiabilité statistique dans tous les cas où le taux d'inoccupation n'est pas de 0. Le c.v. mesure la variabilité des données d'échantillon. La fiabilité est inversement proportionnelle à la variabilité.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.