

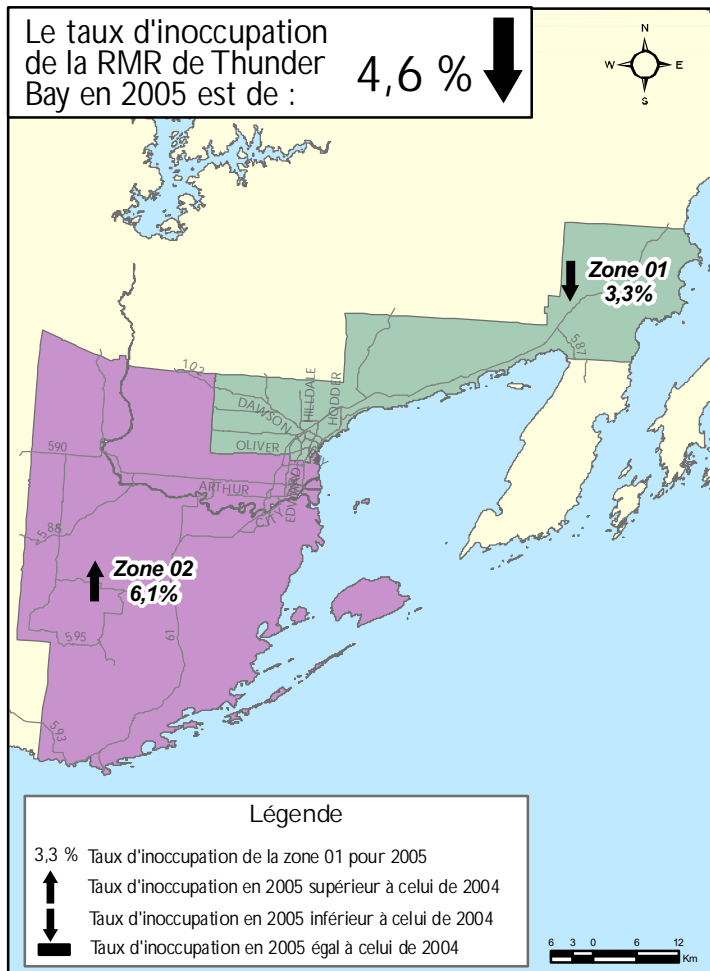


APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF NORD DE L'ONTARIO

OCTOBRE 2005

Baisse des taux d'inoccupation dans le Nord de l'Ontario

D'après les résultats de l'enquête sur les immeubles résidentiels locatifs comptant au moins trois logements, réalisée chaque année par la SCHL, les taux d'inoccupation étaient moins élevés en octobre dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay. Dans la première agglomération, la proportion de logements vacants a diminué pour la sixième année de suite, s'établissant à 1,6 %, alors qu'elle est tombée à 4,6 % dans la seconde (voir carte ci-dessous). C'est l'amélioration de l'emploi dans le groupe d'âge où se recrutent principalement les locataires qui est à l'origine de ce resserrement des deux marchés locatifs du Nord de l'Ontario.



SOMMAIRE

Analyse

- 1 Faits saillants
- 2 Aperçu national
- 3 Le marché de Sudbury en bref
- 3 Le marché de Thunder Bay en bref
- 4 Les grands immeubles de construction récente ont la cote
- 4 L'emploi a des incidences sur les marchés locatifs
- 5 Taux de disponibilité dans le Nord de l'Ontario
- 5 Perspectives du marché locatif

TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inoccupation, appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de disponibilité, appart.
- 1.2.1 Taux d'inoccupation, appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inoccupation, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.4 Taux d'inoccupation, appart., selon le loyer

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains¹ 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.

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. 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.

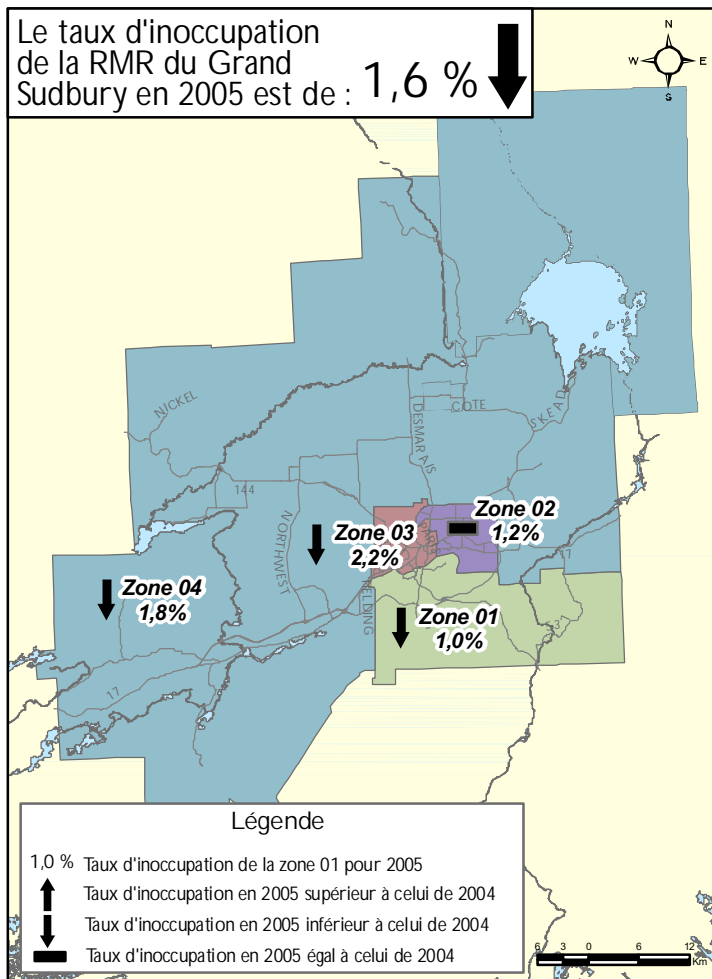
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains 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.

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 %).

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 \$).

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.



Le marché de Sudbury en bref

Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois logements a fléchi : de 2,6 %, en octobre 2004, il est passé à 1,6 %, cette année. Avec ce pourcentage, l'agglomération occupe maintenant le cinquième rang parmi les centres canadiens ayant les plus faibles taux d'inoccupation, aux côtés de Calgary, alors qu'en 2002, elle se classait deuxième au palmarès des taux les plus élevés. Voilà maintenant six ans que la proportion de logements vacants à Sudbury diminue, après avoir culminé à 11,1 % en 1999. Et cette baisse a eu lieu même si la conjoncture s'est révélée très propice à l'achat d'une habitation au cours de la dernière année.

Quelles sont donc les causes de cette baisse du taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury?

Premièrement, les étudiants des collèges et de l'université, y compris ceux issus de la double cohorte de diplômés du secondaire (maintenant en troisième année), continuent d'alimenter la demande de logements locatifs à l'extérieur des campus.

Deuxièmement, les données migratoires publiées en octobre par Statistique Canada montrent que la situation est meilleure dans le Grand Sudbury, ce qui laisse entrevoir un possible accroissement de la demande sur le marché locatif. Le solde migratoire, qui révélait d'importantes pertes en 1998-1999 (2 900 habitants), est redevenu positif et s'est chiffré à 647 entre 2002 et 2004.

Troisièmement, l'emploi chez les jeunes (15-24 ans) connaît une amélioration relative, ce qui est de bon augure pour la demande locative étant donné qu'une forte proportion de locataires appartient au groupe des 18 à 24 ans.

Les tendances que suit le taux d'inoccupation dans chaque zone du Grand Sudbury restent constantes. La zone 1, constituée de Lockerby, continue d'afficher le taux d'inoccupation le plus bas. Ce dernier était de 1,0 % en octobre, ou de 0,2 point inférieur à celui de la zone 2 (New Sudbury) (voir carte page 3). Selon les résultats de l'Enquête, la proportion de logements vacants a diminué dans trois des quatre zones de la RMR du Grand Sudbury.

Vu le recul du taux d'inoccupation, les hausses de loyers ont dépassé la moyenne. Le loyer des logements de une chambre est passé de 529 \$, en octobre 2004, à 544 \$, cette année. Celui des appartements de deux chambres s'est accru de 2 %, montant de 655 à 668 \$, ce qui représente plus du double de l'augmentation annuelle moyenne depuis 1987, année où la SCHL a commencé à faire le relevé des loyers dans les immeubles comptant au moins trois logements. Les loyers les plus élevés ont à nouveau été enregistrés dans les zones 1 et 2 du Grand Sudbury, secteurs où l'on trouve également les taux d'inoccupation les plus bas.

Le marché de Thunder Bay en bref

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), après être monté à 5,0 % l'an dernier, le taux d'inoccupation a régressé à Thunder Bay et s'est établi à 4,6 % en octobre 2005. Thunder Bay partage avec Saskatoon le troisième

rang parmi les centres urbains de plus de 100 000 habitants affichant les taux d'inoccupation les plus élevés. Quels sont les facteurs qui ont contribué à faire diminuer la proportion de logements vacants dans l'agglomération?

En premier lieu, l'amélioration de l'emploi, en particulier dans le groupe des 15 à 24 ans et dans le secteur des services a stimulé la demande locative au cours des douze mois écoulés. En deuxième lieu, le solde migratoire de Thunder Bay a été positif pour une seconde année de suite, ce qui a pu aussi contribuer à la croissance de la demande. En troisième lieu, la hausse des frais de possession a pesé sur la demande de logements pour propriétaire-occupant, freinant ainsi l'accession à la propriété chez les locataires.

La proportion d'appartements vacants dans le secteur Nord demeure inférieure à la moyenne du marché et aussi à celle du secteur Sud (voir carte page 1). La popularité de ce secteur du marché locatif de Thunder Bay a deux causes principales : la proximité de l'université et le stock de logements à louer de construction récente. Le taux d'inoccupation du secteur Nord, qui était de 4,5 % en 2004, est tombé à 3,3 %, tandis que celui du secteur Sud est monté de 5,6 %, l'an passé, à 6,1 %, cette année.

Par rapport à l'an dernier, le taux d'inoccupation à Thunder Bay a évolué à la baisse dans trois des quatre catégories de logements établies selon le nombre de chambres; il n'a augmenté que dans le cas des studios.

Comme on pouvait s'y attendre, la diminution du taux d'inoccupation a entraîné une hausse des loyers pour tous les types d'appartements, sauf les studios. Les logements de deux chambres se louent en moyenne 689 \$ par mois, soit 1,4 % plus cher

qu'un an auparavant, et ceux de une chambre, 556 \$, ce qui représente une progression de 1,4 %.

Les grands immeubles de construction récente ont la cote

Comme le montre le tableau 1.1.3, la zone 3 (Vieux Sudbury) renferme 42 % de l'univers locatif de la RMR de Sudbury et comprend la plus forte proportion de logements vacants du marché, soit 61 %. Les logements locatifs de Thunder Bay, eux, se trouvent principalement dans le secteur Sud, où les appartements non loués sont 70 % plus nombreux que dans le secteur Nord.

Les ensembles de construction récente ont la cote, et les loyers y sont plus élevés. Dans le Grand Sudbury, l'Enquête de 2005 révèle que les taux d'inoccupation sont plus bas dans ces immeubles. C'est la quatrième année qu'on observe cette tendance. Les logements bâtis entre 1975 et 1989, par exemple, ont un taux d'inoccupation de 0,6 %, tandis que ceux datant des périodes 1960-1974 et 1940-1959 présentent un taux de 1,4 et 2,5 % respectivement. Selon l'Enquête d'octobre dernier, le loyer des appartements de deux chambres construits dans le Grand Sudbury après 1990 s'élève en moyenne à 747 \$ (voir tableaux 1.2.1 et 1.2.2).

À Thunder Bay, la relation entre l'âge du bâtiment et la demande locative ne pourrait être plus claire. Ainsi, les immeubles achevés entre 1975 et 1989 affichent un taux d'inoccupation de 2,5 %, tandis que, pour les logements datant des périodes 1960-1974 et 1940-1959, ce taux est respectivement de 3,5 et 3,7 %. C'est dans les ensembles d'avant 1940 qu'on relève la proportion la plus élevée d'appartements vacants, soit 13,5 %. Naturellement, les logements moins anciens se louent plus cher. À

Thunder Bay, le loyer moyen des appartements de deux chambres bâtis entre 1975 et 1989 est de 713 \$ et il dépasse de 2,6 % celui des unités de même catégorie datant de la période 1960-1974 (voir tableaux 1.2.1 et 1.2.2).

Il existe une relation inverse entre la taille d'un immeuble d'appartements et son taux d'inoccupation. Les chiffres du tableau 1.3.1 montrent que, à Sudbury par exemple, plus les immeubles sont gros, plus l'inoccupation est faible, tandis que les loyers sont en général plus élevés dans les ensembles de plus grande taille tant dans le Grand Sudbury qu'à Thunder Bay (voir tableau 1.3.2). Qui plus est, les immeubles comprenant de 3 à 5 unités accusent la plus forte proportion de logements vacants à Thunder Bay; leur taux d'inoccupation a presque doublé, passant de 4,5 %, l'an dernier, à 8,6 %, en 2005.

De même, à en juger par les données du tableau 1.4, les taux d'inoccupation sont plus hauts dans les immeubles à loyers moins élevés et plus bas dans les ensembles à loyers plus chers, et ce, tant dans le Grand Sudbury qu'à Thunder Bay. Dans les deux marchés, nous observons une ruée vers la qualité : un loyer élevé, en général synonyme de qualité supérieure, rend le logement plus attirant.

L'emploi a des incidences sur les marchés locatifs

La croissance robuste de l'emploi dans le groupe des 15 à 24 ans, l'amélioration constante de la situation migratoire et l'absence de nouvelle offre locative se sont conjuguées pour faire baisser encore le taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury. Une offre limitée de logements neufs, un ralentissement sur le marché de la revente, un solde migratoire positif et, enfin, l'amélioration de l'emploi dans le secteur des services et le groupe

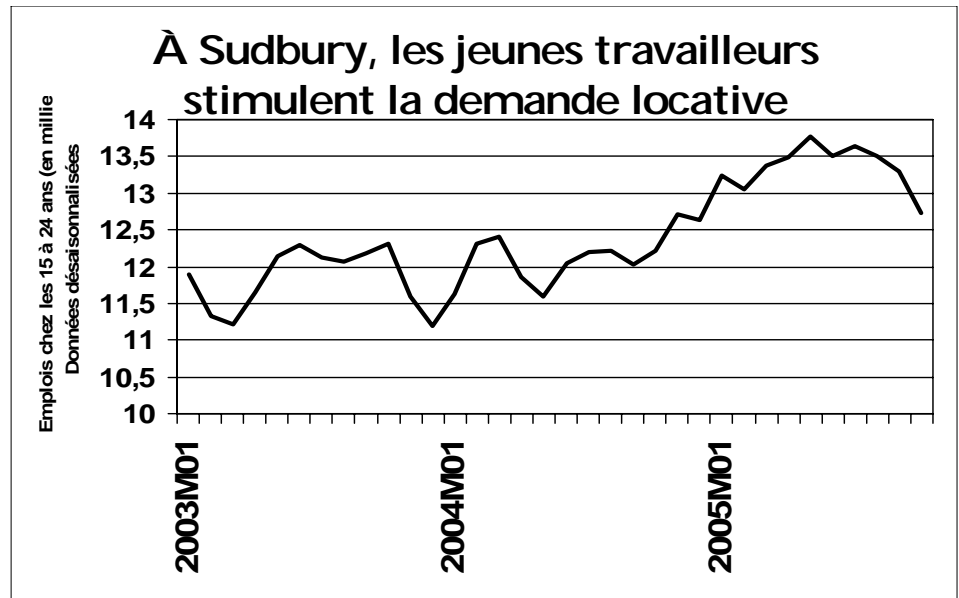
des 15 à 24 ans ont également eu un effet stimulant sur la demande locative à Thunder Bay et contribué à faire descendre le taux d'inoccupation à 4,6 % (voir graphiques ci-contre).

Chute des taux de disponibilité dans le Nord de l'Ontario

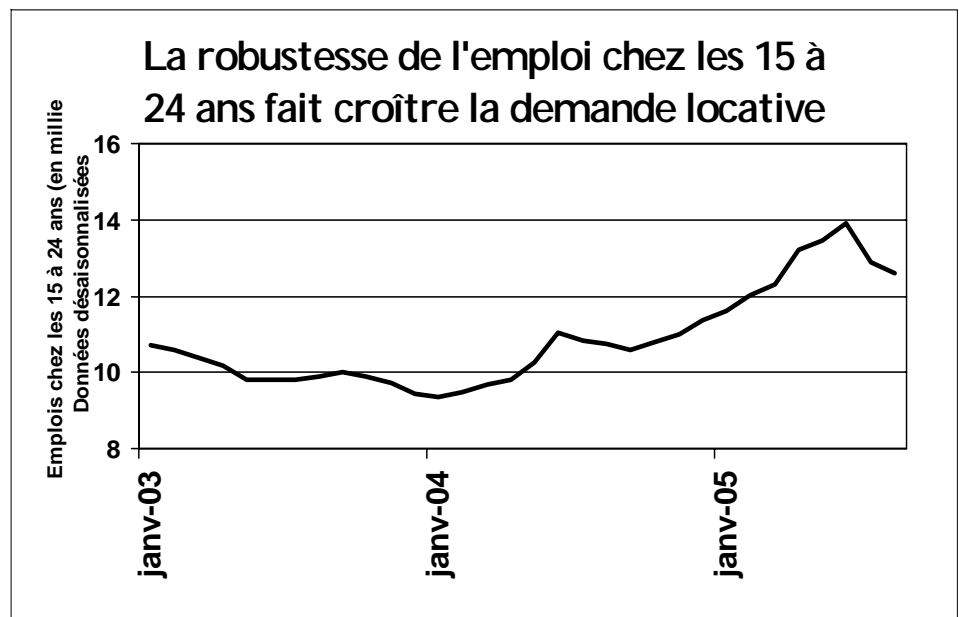
Le tableau I.1.4 indique les taux de disponibilité relevés dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay. On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » en page 15). Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus générale des tendances que suivra à court terme l'offre de logements inoccupés. On note une chute des taux de disponibilité dans les deux centres urbains : celui du Grand Sudbury est passé de 4,4 à 3,8 % et celui de Thunder Bay, du pourcentage élevé de 7,9 à 5,8 %.

Légère hausse des taux d'inoccupation à prévoir dans le Nord de l'Ontario

En 2006, les taux d'inoccupation monteront à 2,0 % à Sudbury et à 5,0 % à Thunder Bay (voir graphique page 8). Les principales causes de cette augmentation à Sudbury sont les suivantes. Tout d'abord, l'an prochain, l'achat d'un logement continuera d'exercer son pouvoir d'attraction sur les locataires, malgré l'augmentation prévue des taux hypothécaires. Ensuite, l'Université Laurentienne ouvrira en 2006 une nouvelle résidence pouvant héberger 223 personnes, ce qui rendra vacants des logements locatifs de Sudbury occupés



Données jusqu'au 31 octobre 2005; données fondées sur les définitions du Recensement de 1991
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)



Données jusqu'au 31 octobre 2005; données fondées sur les définitions du Recensement de 1991
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

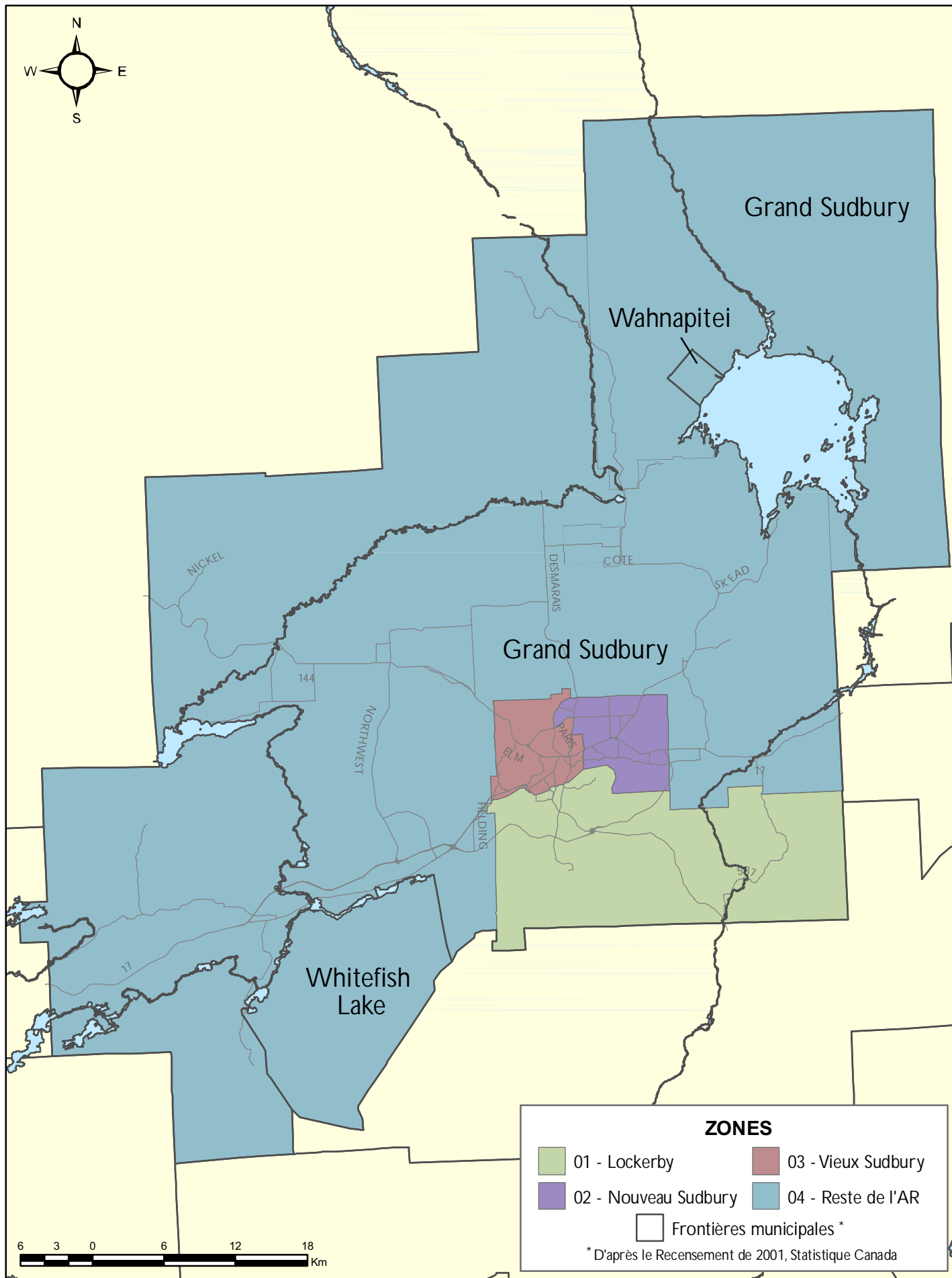
auparavant par des étudiants vivant hors campus.

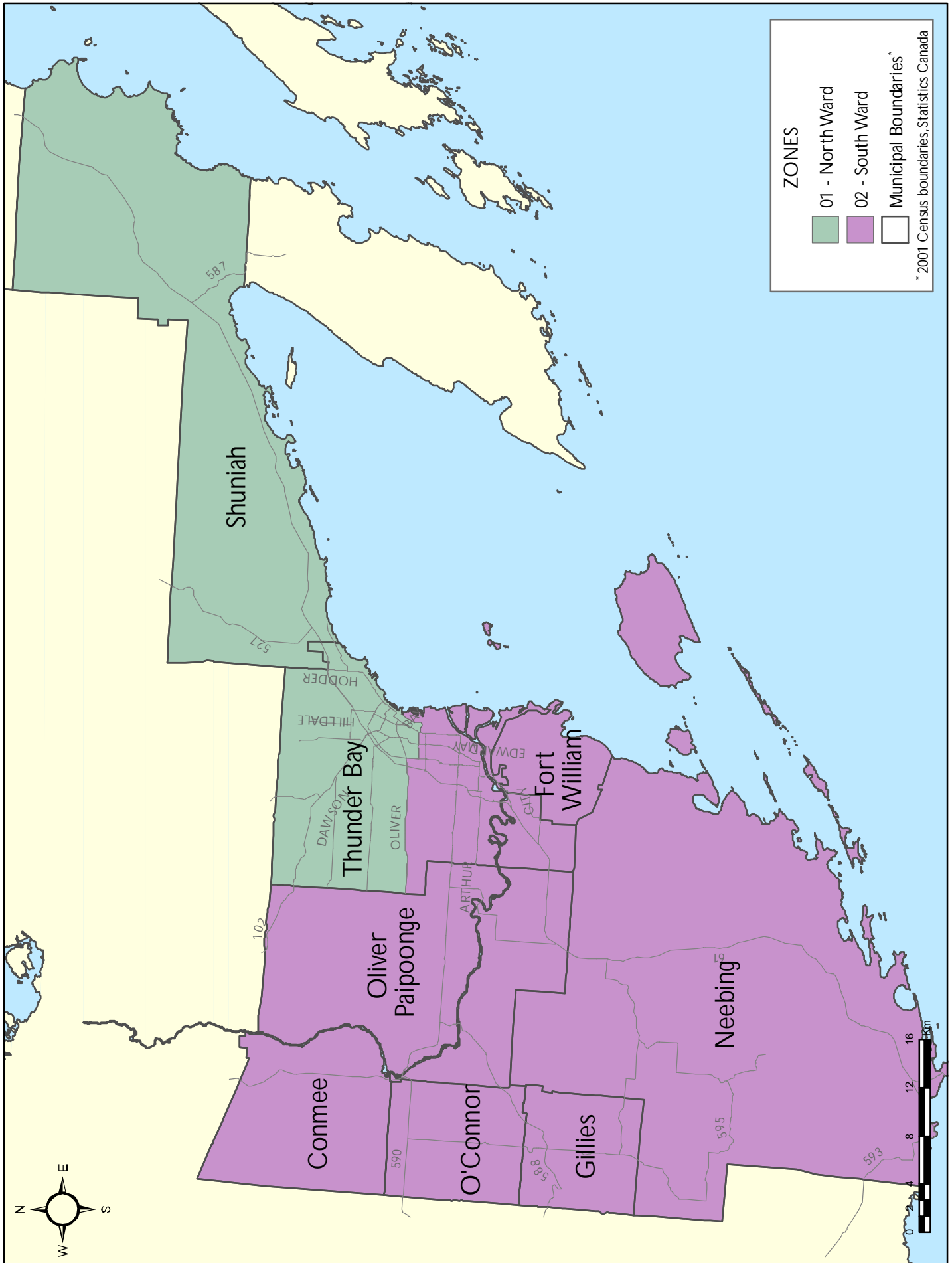
Par contre, les données relatives à la migration pour la période 2002-2004 donnent à penser que des immigrants provenant des petites collectivités près de la RMR viennent s'installer dans le centre régional de services que constitue le Grand Sudbury. Ce solde migratoire positif

peut être partiellement attribuable au développement de l'emploi des 15 à 24 ans dans l'agglomération.

Comme les membres les plus âgés de ce groupe ont tendance à louer un logement, cette amélioration de l'emploi est bénéfique pour le marché locatif et a certainement contribué à la baisse des taux d'inoccupation cette année.

L'économie en voie de diversification





DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE GRAND SUDBURY

Zone 1	Lockerby : Englobe tous les secteurs au sud du lac Ramsey.
Zone 2	Nouveau Sudbury : Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.
Zone 3	Vieux Sudbury : Comprend les secteurs West End, Gatchell et Copper Cliff.
Zones 1-3	Ville de Sudbury
Zone 4	Reste de la RMR : Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.
Zones 1-4	RMR du Grand Sudbury

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE THUNDER BAY

Zone 1	Secteur Nord : Partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay située au nord d'une ligne longeant approximativement les 10 ^e et 11 ^e Avenues jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'est de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au nord du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.
Zone 2	Secteur Sud : Partie de la RMR de Thunder Bay située au sud d'une ligne longeant approximativement les 10 ^e et 11 ^e Avenues jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'ouest de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au sud du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.
Zones 1-2	RMR de Thunder Bay

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

de Sudbury attire fortement les habitants de la région, même si un certain nombre de jeunes migrants ruraux du Nord de l'Ontario optent sans doute pour North Bay, Timmins ou Sault Ste. Marie.

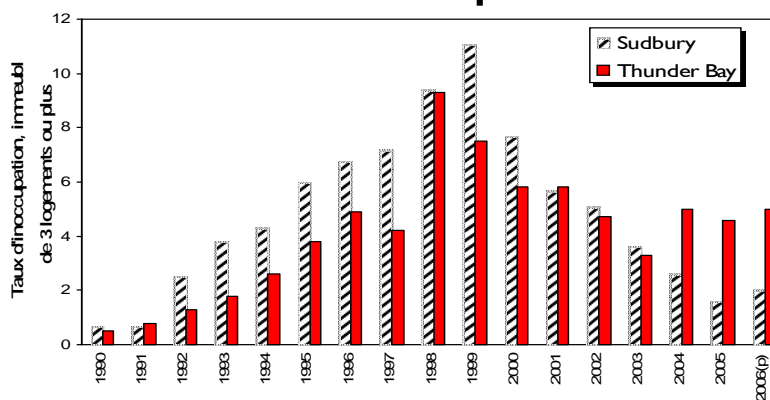
À Thunder Bay, davantage de locataires se laisseront séduire par l'accession à la propriété et libéreront leur appartement l'an prochain. Aucune nouvelle offre d'importance ne devrait cependant ajouter de logements au marché locatif de l'agglomération durant les douze prochains mois. Thunder Bay est susceptible d'accueillir un plus grand nombre d'immigrants que Sudbury, car les jeunes de la région désireux de quitter leurs petites collectivités ont un choix de destinations plus restreint. Malheureusement, en 2006, l'emploi ne connaîtra qu'une

faible croissance dans l'agglomération, ce qui rendra celle-ci moins intéressante pour les immigrants éventuels.

La relative faiblesse des taux d'inoccupation devrait permettre une hausse des loyers dans le Grand Sudbury, notamment de 1,0 % pour les appartements de

deux chambres, qui se loueront en moyenne 675 \$ par mois en 2006. À Thunder Bay, poussé par l'accroissement des coûts des services publics et une demande raisonnable, le loyer moyen des logements de cette taille augmentera lui aussi de 1,0 % pour atteindre 696 \$ l'an prochain.

Hausse prévue des taux d'inoccupation



(p) Prévisions de la SCHL

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

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'occupation (%), 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 et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), 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
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), 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
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), 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 et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), 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'occupation (%), 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 et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	1,2	1,0	1,2	1,7	1,0	0,7	1,9	0,0	1,1	1,0
Zone 2	0,0	3,4	1,4	0,9	1,3	1,1	0,7	0,8	1,2	1,2
Zone 3	8,9	4,4	4,2	3,1	2,9	1,0	5,0	2,0	4,1	2,2
Ville de Sudbury (zones 1-3)	5,6	3,6	2,8	2,3	1,9	0,9	2,6	1,0	2,6	1,6
Zone 4	**	**	3,8	3,6	2,2	1,4	1,7	0,0	2,6	1,8
Grand Sudbury (RMR)	5,6	3,5	2,9	2,4	2,0	1,0	2,4	0,8	2,6	1,6

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Secteur Nord	12,5	**	4,1	3,3	4,4	3,2	**	**	4,5	3,3
Zone 2 - Secteur Sud	5,4	20,2	7,0	7,0	4,5	3,5	**	**	5,6	6,1
Thunder Bay (RMR)	7,7	17,2	5,5	5,1	4,5	3,3	2,1	1,6	5,0	4,6

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR du Grand Sudbury**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	461	477	626	652	747	748	827	852
Zone 2	423	432	564	577	676	697	**	774
Zone 3	364	384	481	490	612	631	688	713
Ville de Sudbury (zones 1-3)	393	409	530	545	669	683	754	775
Zone 4	**	**	512	531	580	589	**	**
Grand Sudbury (RMR)	393	410	529	544	655	668	734	758

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Secteur Nord	402	**	575	586	718	719	**	**
Zone 2 - Secteur Sud	421	409	524	527	635	654	**	**
Thunder Bay (RMR)	414	410	550	556	679	689	808	798

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon la zone et le nombre de chambres
RMR du Grand Sudbury**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	1	103	14	844	10	1 496	0	161	25	2 605
Zone 2	6	168	7	725	15	1 397	1	129	29	2 418
Zone 3	19	430	56	1 817	21	2 151	4	187	100	4 584
Ville de Sudbury (zones 1-3)	26	701	77	3 385	46	5 044	5	477	154	9 607
Zone 4	**	**	11	315	13	915	0	125	26	1 405
Grand Sudbury (RMR)	27	750	88	3 700	60	5 959	5	602	179	11 012

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	35	1 076	50	1 580	**	**	93	2 817
Zone 2 - Secteur Sud	40	200	71	1 014	47	1 323	**	**	158	2 574
Thunder Bay (RMR)	46	268	106	2 091	97	2 902	2	130	251	5 391

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements
selon la zone et le nombre de chambres
RMR du Grand Sudbury**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	2,1	3,9	3,2	3,3	2,2	1,7	3,2	0,0	2,6	2,2
Zone 2	2,8	5,9	4,4	2,5	3,7	3,6	3,1	4,0	3,8	3,5
Zone 3	9,5	7,5	6,6	5,6	4,3	3,6	5,0	3,1	5,7	4,7
Ville de Sudbury (zones 1-3)	6,8	6,6	5,3	4,4	3,5	3,0	3,8	2,3	4,4	3,7
Zone 4	**	**	5,4	7,2	4,0	2,7	4,2	6,0	4,4	4,3
Grand Sudbury (RMR)	6,8	6,8	5,3	4,6	3,6	3,0	3,9	3,1	4,4	3,8

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Secteur Nord	12,5	**	8,4	4,1	6,4	4,0	**	**	7,5	4,2
Zone 2 - Secteur Sud	7,9	22,4	9,5	9,1	7,0	4,5	**	**	8,3	7,6
Thunder Bay (RMR)	9,4	20,3	8,9	6,5	6,7	4,2	13,1	1,6	7,9	5,8

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR du Grand Sudbury**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	7,8	**	4,9	5,1	2,3	1,7	**	**	4,1	3,6
1940 à 1959	11,7	4,7	5,5	3,4	3,6	1,3	3,1	0,0	5,3	2,5
1960 à 1974	3,0	4,0	1,3	1,9	2,0	1,0	3,4	0,3	1,9	1,4
1975 à 1989	**	1,5	2,1	0,8	1,4	0,4	**	**	1,5	0,6
1990 ou après	**	**	1,3	0,5	1,3	1,2	**	**	1,2	1,1
Tous les immeubles	5,6	3,5	2,9	2,4	2,0	1,0	2,4	0,8	2,6	1,6

**1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Thunder Bay (RMR)										
Avant 1940	**	**	12,4	13,5	12,3	14,0	**	**	12,3	13,5
1940 à 1959	**	**	2,8	2,9	5,6	5,1	**	**	4,4	3,7
1960 à 1974	3,9	28,9	3,0	2,2	3,6	1,7	**	**	3,3	3,5
1975 à 1989	**	**	3,9	2,5	3,7	2,3	**	**	4,0	2,5
1990 ou après	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	7,7	17,2	5,5	5,1	4,5	3,3	2,1	1,6	5,0	4,6

**1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR du Grand Sudbury**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Grand Sudbury (RMR)								
Avant 1940	**	**	440	448	536	556	**	**
1940 à 1959	371	389	454	465	570	569	**	690
1960 à 1974	406	424	556	569	637	651	731	761
1975 à 1989	**	**	607	621	731	736	**	**
1990 ou après	**	**	643	725	726	747	**	**
Tous les immeubles	393	410	529	544	655	668	734	758

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Thunder Bay (RMR)								
Avant 1940	**	**	471	473	555	578	**	**
1940 à 1959	**	**	493	492	584	593	**	**
1960 à 1974	439	415	575	590	668	695	**	**
1975 à 1989	**	**	623	614	727	713	**	**
1990 ou après	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	414	410	550	556	679	689	808	798

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR du Grand Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	12,1	2,4	6,0	5,1	3,1	0,3	2,8	1,8	5,0	2,5
6 à 19 unités	6,0	6,0	3,1	2,4	3,0	1,6	5,0	0,0	3,3	2,2
20 à 49 unités	1,1	1,3	2,3	1,1	1,0	1,0	2,2	0,0	1,5	1,0
50 à 99 unités	1,9	2,3	0,8	2,2	1,0	0,5	0,9	0,0	1,1	1,2
100 unités et +	0,0	0,0	0,7	0,4	1,1	0,9	0,9	0,8	0,9	0,7
Tous les immeubles	5,6	3,5	2,9	2,4	2,0	1,0	2,4	0,8	2,6	1,6

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Thunder Bay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Thunder Bay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	5,0	8,9	4,8	8,9	**	**	4,5	8,6
6 à 19 unités	14,1	9,1	9,8	6,6	8,4	3,1	**	**	9,4	4,9
20 à 49 unités	3,2	28,6	2,6	3,1	2,0	1,4	**	0,0	2,3	3,8
50 à 99 unités	9,1	0,0	2,8	1,2	2,9	2,7	**	**	3,1	2,1
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	7,7	17,2	5,5	5,1	4,5	3,3	2,1	1,6	5,0	4,6

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR du Grand Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Grand Sudbury (RMR)								
3 à 5 unités	**	378	439	449	556	563	675	713
6 à 19 unités	383	404	481	490	589	617	658	669
20 à 49 unités	420	**	531	543	689	693	736	**
50 à 99 unités	426	435	653	698	762	773	827	**
100 unités et +	**	**	654	643	731	740	797	814
Tous les immeubles	393	410	529	544	655	668	734	758

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Thunder Bay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Thunder Bay (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	481	483	596	608	**	**
6 à 19 unités	407	441	523	529	623	650	**	**
20 à 49 unités	437	403	573	579	708	715	**	810
50 à 99 unités	479	479	649	658	763	753	**	**
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	414	410	550	556	679	689	808	798

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR du Grand Sudbury**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Grand Sudbury (RMR)										
Moins de 400 \$	6,9	4,5	4,0	5,4	**	**	**	**	5,1	5,1
400 à 499 \$	1,6	4,5	3,6	3,3	1,9	1,2	**	**	2,9	3,1
500 à 599 \$	**	**	3,2	3,2	2,4	1,1	**	**	2,6	2,0
600 à 699 \$	a.l.e.	a.l.e.	2,5	2,4	2,6	1,1	3,9	0,0	2,7	1,4
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,1	1,2	2,0	2,3	1,2	1,3
800 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	0,4	**	0,6	1,5	0,5
Toutes les fourchettes	5,6	3,5	2,9	2,4	2,0	1,0	2,4	0,8	2,6	1,6

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Thunder Bay**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Thunder Bay (RMR)										
Moins de 400 \$	16,6	**	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	15,6	26,1
400 à 499 \$	3,5	10,5	9,1	13,0	**	**	**	**	8,4	11,5
500 à 599 \$	**	**	4,4	4,1	5,6	6,1	**	a.l.e.	4,8	4,7
600 à 699 \$	**	**	3,3	0,7	4,8	5,0	**	**	4,4	3,5
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	3,3	1,9	**	**	3,2	2,0
800 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	2,1	1,7
Toutes les fourchettes	7,7	17,2	5,5	5,1	4,5	3,3	2,1	1,6	5,0	4,6

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

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 qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, 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 chiffres sur 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'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

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 compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 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 pourcentage 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.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que 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 profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnements

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur d'autres rapports sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec l'administratrice des produits par téléphone, au 1 800 493-0059 ou au (416) 218-3317, ou par courriel, à ntrivino@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

RAPPORTS ÉLECTRONIQUES GRATUITS

Grâce à la SCHL, vous pouvez désormais rester au fait de l'évolution du marché de l'habitation au Canada, et ce, tout à fait gratuitement! Les rapports nationaux électroniques du Centre d'analyse de marché vous donnent les renseignements les plus exacts, complets et actuels qui soient. Nos rapports électroniques gratuits sont la meilleure source pour trouver des données sur le marché de l'habitation faisant autorité, ainsi que des analyses, observations et prévisions fiables. Abonnez-vous aux publications en format PDF afin de recevoir automatiquement chaque numéro par courriel, le jour même de leur diffusion, aussi longtemps que vous le désirez. Vous pouvez également choisir de consulter individuellement les plus récentes éditions. Il est possible de télécharger, d'ouvrir, de sauvegarder ou d'imprimer les éditions électroniques des rapports suivants :

- *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*
- *Actualités habitation, Canada*
- *Statistiques mensuelles sur l'habitation*
- *Bulletin mensuel d'information sur le logement, volumes A à K*
- *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs* — faits saillants des principaux marchés et tableaux statistiques détaillés
- *Statistiques du logement au Canada* — Tableaux individuels seulement
- *Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier, options A, B, C (A et B)*
- *Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains* — 27 rapports
- *Actualités habitation* — 5 rapports régionaux
- *Actualités habitation, grands centres urbains* — 10 rapports mensuels et 17 rapports trimestriels
- *Rapport sur le marché locatif* — 28 rapports sur les grands centres
- *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* — 10 rapports provinciaux, plus un rapport pour Yellowknife

Où trouver tout cela?

Pour consulter ou télécharger gratuitement un rapport, ou pour vous abonner, visitez le www.schl.ca/infomarche/magasin/

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario, édition 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite 2005* couvre en détail l'ensemble du marché de l'Ontario. On y découvre, par marché, quels sont les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits et les taux d'attraction. On y trouve également des données sur les nouvelles maisons de retraite, les taux d'inoccupation des chambres privées par fourchette de prix et la répartition selon les tarifs.

Pour en savoir davantage sur le contenu de ce rapport, veuillez communiquer avec :

Ken Sumnall, directeur, Enquêtes sur le marché du logement par téléphone, au (519) 873-2410, ou par courriel, à ksumnall@schl.ca

Pour commander le rapport, veuillez communiquer avec :

Norma Trivino par téléphone, au 1 800 493-0059, ou par courriel, à ntrivino@schl.ca

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette 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 des 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.