

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Nord de l'Ontario

Date de diffusion : décembre 2006

Faits saillants du rapport

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène tous les ans en octobre dans les immeubles comptant au moins trois logements locatifs, les taux d'inoccupation ont évolué en sens inverse dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay. Dans la première agglomération, le taux d'inoccupation moyen a diminué pour la septième année de suite, s'établissant à 1,2 %, alors que dans la seconde, il est monté à 4,9 %.

À Sudbury, l'amélioration de la situation de l'emploi chez les jeunes, ainsi que la migration en provenance de plus petites collectivités de la région qui lui est associée, sont des facteurs qui contribuent au resserrement du marché locatif.

Thunder Bay est aux prises avec un ralentissement économique qui touche à son tour le marché de la propriété et le marché locatif.

Figure 1

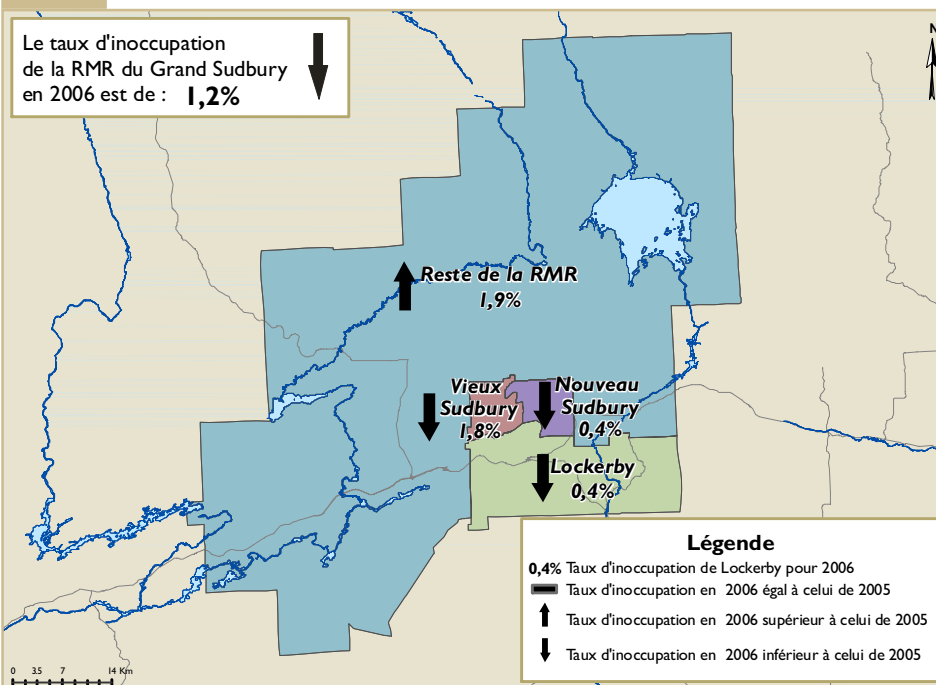


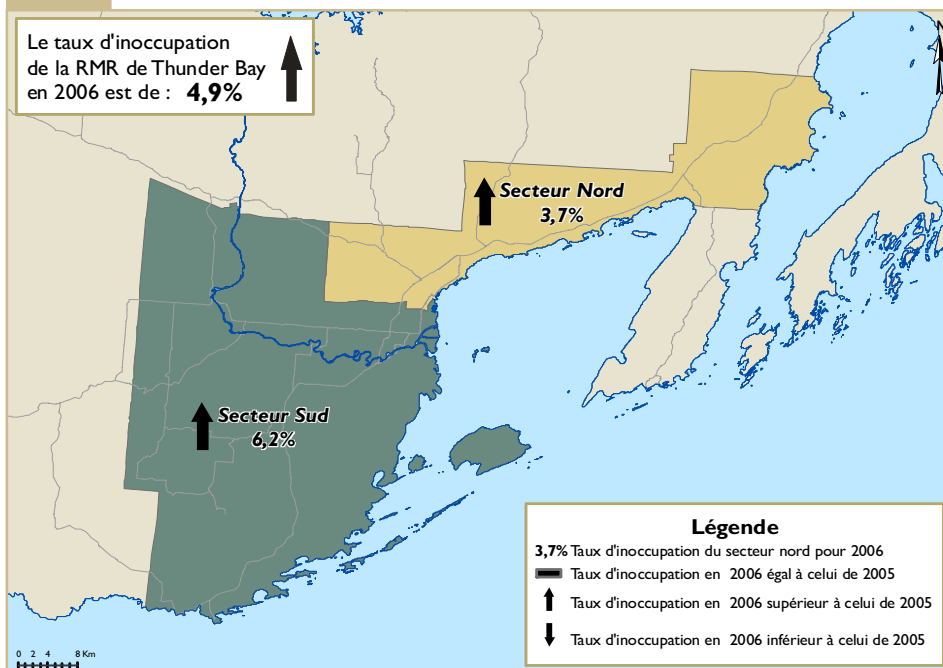
Table des matières

- 1 Faits saillants du rapport
- 2 Le marché de Sudbury en bref
- 3 Le marché de Thunder Bay en bref
- 4 Les immeubles récents sont recherchés
Les grands immeubles ont la cote
Ruée vers les logements de qualité
- 5 Les taux de disponibilité évoluent dans le même sens que les taux d'inoccupation dans les principaux marchés
Résultats fondés sur un échantillon fixe
Les taux d'inoccupation devraient évoluer en sens opposés dans le Nord de l'Ontario
- 5 Perspectives du marché locatif pour 2007
- 6 Aperçu national
- 11 Tableaux

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Figure 2



Le marché de Sudbury en bref

Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements a fléchi : de 1,6 % en octobre 2005, il est passé à 1,2 % cette année. Avec ce pourcentage, l'agglomération a maintenant l'un des marchés locatifs les plus serrés du pays, à égalité avec Edmonton, qui affiche également un taux d'inoccupation de 1,2 %. Voilà maintenant sept ans que la proportion de logements vacants diminue, après avoir culminé à 11,1 % en 1999.

Plusieurs facteurs contribuent à faire baisser le taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury. Tout d'abord, il y a davantage d'étudiants dans les collèges et à l'université, et ceux-ci sont nombreux à vouloir louer un logement à l'extérieur des campus. Les étudiants issus de la double cohorte, maintenant en quatrième année à l'université, continuent

d'alimenter la demande sur le marché locatif à l'extérieur des campus.

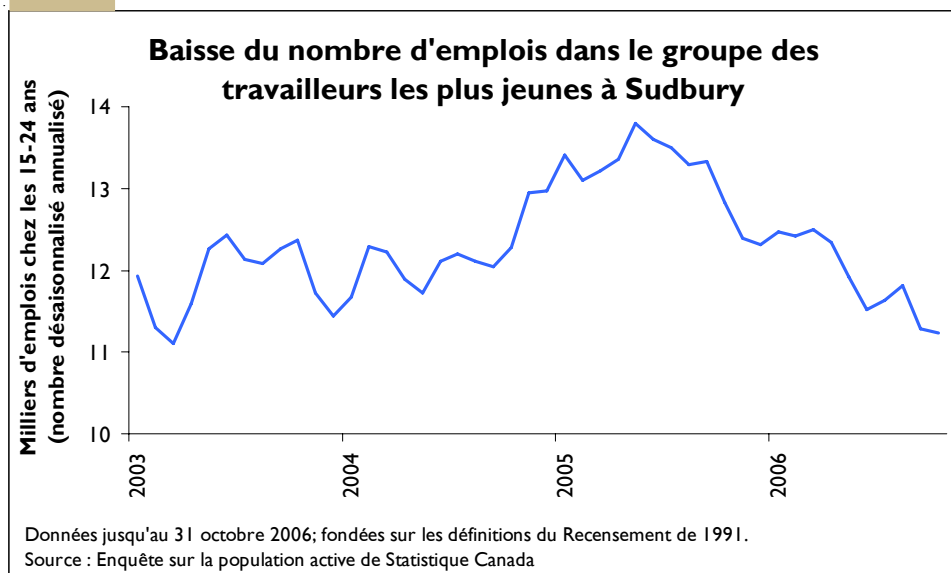
L'accroissement de la demande de logements locatifs tient aussi au fait que les locataires retardent la décision d'acheter une propriété en raison de la hausse des charges de remboursement hypothécaire.

Celles-ci ont monté sous l'effet de l'augmentation des prix de revente des habitations existantes. On prévoit qu'à la fin de cette année, les prix de revente auront grimpé de 10 % à Sudbury par rapport à 2005. L'an prochain, ils devraient croître de 5 %.

Ensuite, les données sur la migration nette publiées en septembre par Statistique Canada montrent qu'il y a encore des signes encourageants pour l'économie du Grand Sudbury. Le solde migratoire, qui révélait d'importantes pertes en 1998-1999 (2 900 habitants), est redevenu positif. En effet, près de 1 200 migrants sont arrivés dans la région entre 2002 et 2005. De nombreux ménages cherchent à louer un logement lorsqu'ils s'installent à Sudbury, contribuant ainsi à accroître la pression exercée sur le marché locatif.

Enfin, même si elle est relativement faible chez les jeunes (1524 ans), la situation de l'emploi s'est améliorée dans le groupe des 25 à 44 ans, où

Figure 3



les ménages les plus jeunes font partie du groupe d'âge où l'on retrouve la plus forte proportion de locataires (18-30 ans). Cette amélioration laisse entendre que beaucoup de membres de la population active âgés de 25 à 30 ans ont connu une bonne année au chapitre de l'emploi, ce qui, bien sûr, est de bon augure pour la demande de logements locatifs.

Une analyse des taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury révèle que ceux-ci ont baissé dans trois des quatre zones. La zone 1 (Lockerby) et la zone 2 (New Sudbury) continuent tous deux d'afficher le taux d'inoccupation le plus bas, soit 0,4 %, principalement parce que le parc de logements locatifs y est plus neuf. En outre, les propriétaires-bailleurs de Lockerby profitent de la proximité de l'Université Laurentienne (voir la carte à la page 8).

Cette année, la SCHL introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Pour la RMR de Sudbury, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 5,1 % entre octobre 2005 et octobre 2006.

Le marché de Thunder Bay en bref

Après être descendu à 4,6 % l'an dernier, le taux d'inoccupation est monté à 4,9 % cette année.

Thunder Bay occupe le quatrième rang parmi les centres urbains de plus de 100 000 habitants du pays affichant les taux d'inoccupation les plus élevés.

Plusieurs facteurs liés à la demande sont en cause. Les pertes d'emploi dans le groupe des 25 à 44 ans et dans le secteur des services ont contribué à affaiblir la demande de logements locatifs à Thunder Bay au cours des douze derniers mois. En outre, les travailleurs d'usine, touchés par les suppressions d'emplois et baignant dans une incertitude générale quant à leur avenir, ont réduit leurs dépenses, ce qui a nui au secteur des services, qui emploie les jeunes locataires. Enfin, le solde migratoire de Thunder Bay est devenu négatif, après avoir été positif deux années de suite.

À Thunder Bay, la proportion d'appartements vacants demeure inférieure à la moyenne du marché dans le secteur Nord, tandis qu'elle a augmenté dans le secteur Sud (voir la

carte à la page 9). La popularité du secteur Nord tient principalement à deux facteurs : la proximité de l'université et le fait que le parc locatif y est récent. Le taux d'inoccupation y est monté à 3,7 %, alors qu'il s'établissait à 3,3 % en 2005; dans le secteur Sud, il a légèrement progressé, passant de 6,1 à 6,2 %.

Une analyse des taux d'inoccupation selon la taille des logements révèle qu'à Thunder Bay, le taux d'inoccupation moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 100 points de base. Dans la catégorie des appartements de une chambre, le taux d'inoccupation moyen est descendu à 4,9 %, alors qu'il se situait à 5,1 % il y a un an.

Vu le léger accroissement des taux d'inoccupation dans la RMR de Thunder Bay, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des ensembles existants a

Figure 4

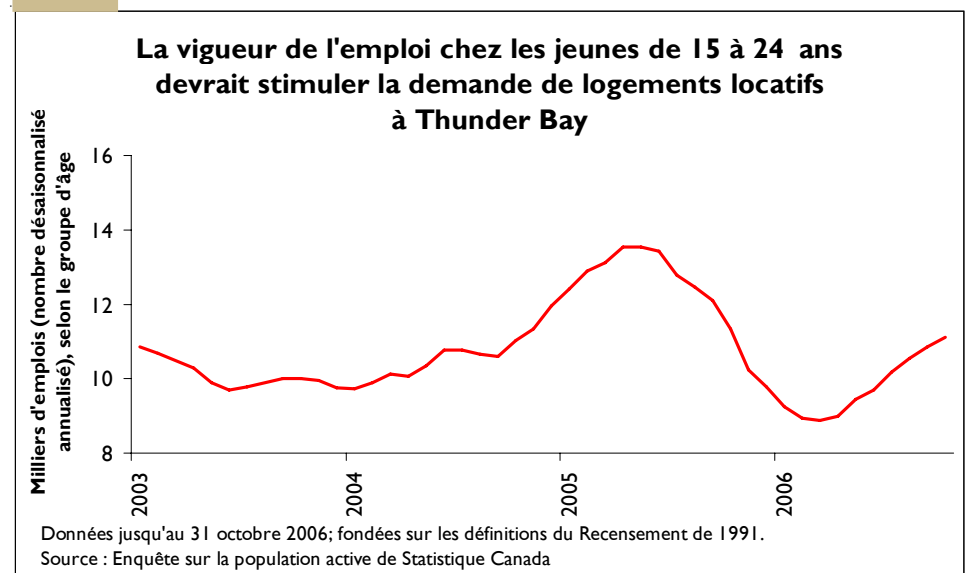
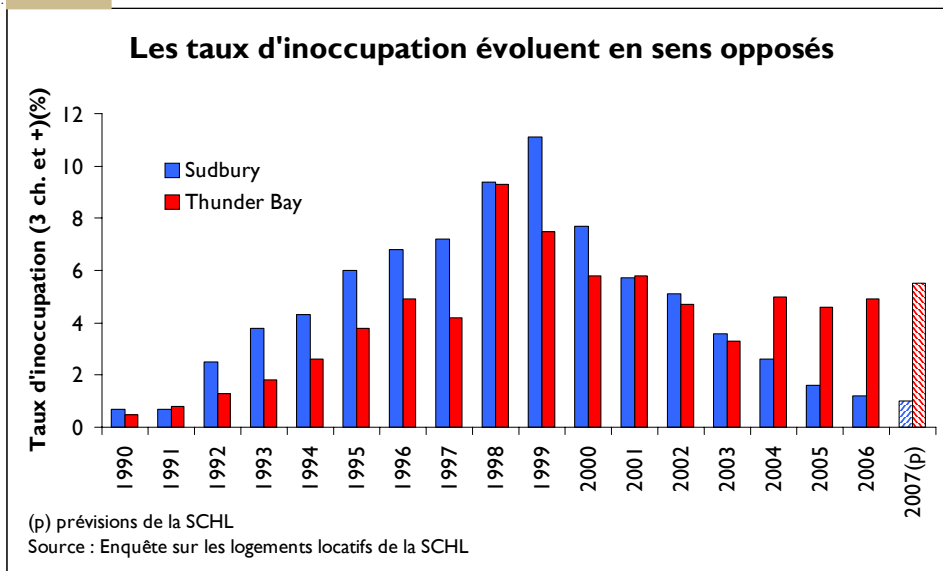


Figure 5



augmenté d'à peine 1,4 % en octobre 2006 par rapport à octobre 2005.

Les immeubles récents sont recherchés

Les immeubles de construction récente, où les loyers sont plus élevés, sont prisés. L'Enquête de 2006 révèle qu'encore une fois, ce sont ces immeubles qui comptent le moins d'unités vacantes dans le Grand Sudbury. C'est la cinquième année qu'on observe cette tendance. Les logements se trouvant dans des immeubles bâtis entre 1975 et 1989, par exemple, ont un taux d'inoccupation de 0,3 %, tandis que ceux datant des périodes 1960-1974 et 1940-1959 présentent des taux respectifs de 0,9 et 1,8 %. Selon l'Enquête menée en octobre, les loyers des appartements de deux chambres construits après 1990 dans le Grand Sudbury s'élèvent en moyenne à 784 \$ (voir les tableaux 1.2.1 et 1.2.2).

En règle générale, il existe une relation inverse entre l'âge du bâtiment et la demande locative à Thunder Bay. Ainsi, les immeubles achevés entre 1960 et 1974 affichent le taux d'inoccupation le plus bas en 2006, de 2,6 %, tandis que ceux datant de 1975-1989 ont un taux de 3,9 %, le deuxième parmi les taux les plus bas. Les logements plus neufs se louent plus cher. À titre d'exemple, les appartements de deux chambres compris dans des immeubles achevés après 1990 ont un loyer moyen de 849 \$ en 2006 (voir les tableaux 1.2.1 et 1.2.2).

Comme l'indique le tableau 1.1.3, la zone 3 (Vieux Sudbury) est celle qui compte la plus forte proportion de logements vacants. On y trouve 41 % de l'univers locatif et 62 % des unités vacantes de la RMR de Sudbury. À Thunder Bay, les appartements inoccupés se trouvent principalement dans le secteur Sud, où l'on dénombre 57,3 % de plus d'unités vacantes que dans le secteur Nord.

Les grands immeubles ont la cote

Dans les deux marchés de la RMR, le taux d'inoccupation d'un immeuble d'appartements est inversement proportionnel à sa taille. À Sudbury, par exemple, plus les immeubles sont gros, plus la proportion d'unités vacantes est faible en général.

Les chiffres du tableau 1.3.2 montrent que les loyers sont en général plus hauts dans les ensembles de plus grande taille, tant dans le Grand Sudbury qu'à Thunder Bay. 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 légèrement augmenté, passant de 8,6 %, l'an dernier, à 8,7 %, cette année.

Ruée vers les logements de qualité

Dans les deux marchés, nous observons une ruée vers les logements de qualité, auxquels sont associés des loyers plus élevés. Un examen des taux d'inoccupation par fourchette de loyers présentés au tableau 1.4 montre que, dans le Grand Sudbury comme à Thunder Bay, on trouve les taux d'inoccupation les plus hauts là où les logements sont les moins chers et, à l'inverse, les taux d'inoccupation les plus bas là où les logements sont les plus chers. À Thunder Bay, dans les immeubles où les loyers dépassent 800 \$ par mois, seulement 2,0 % des logements sont vacants. Dans le Grand Sudbury, cette proportion est encore plus faible, soit de seulement 0,3 %.

Les taux de disponibilité évoluent dans le même sens que les taux d'inoccupation dans les principaux marchés

Le tableau I.1.4 indique les taux de disponibilité relevés dans le

Grand Sudbury et à Thunder Bay. Les taux de disponibilité fournissent une mesure un peu plus générale de ce que les propriétaires d'immeubles locatifs ont à offrir aux locataires éventuels. Le taux de disponibilité correspond au pourcentage d'appartements qui sont inoccupés ou dont le locataire a donné ou reçu

un avis de déménagement. Les taux de disponibilité ont évolué dans le même sens que les taux d'inoccupation dans les deux centres urbains. Dans le Grand Sudbury, le taux de disponibilité est descendu à 2,2 %, alors qu'il se situait à 3,8 % l'an passé; à Thunder Bay, il a légèrement augmenté, passant de 5,8 à 5,9 %.

Perspectives du marché locatif pour 2007 :

Les taux d'inoccupation dans le Nord de l'Ontario évoluent en sens inverse

En 2007, le taux d'inoccupation baissera de nouveau à Sudbury et s'établira à 1 %, tandis qu'il montera à 5,5 % à Thunder Bay (voir la figure 4). Quatre facteurs laissent présager un repli de la proportion de logements inoccupés à Sudbury. D'abord, on ne prévoit pas d'augmentation importante de l'offre sur le marché locatif l'an prochain. Aussi, l'alourdissement des coûts de possession découragera les locataires souhaitant accéder à la propriété. De plus, le nombre de migrants à la recherche d'un logement locatif s'accroîtra. Selon les statistiques démographiques pour la période allant de 2002 à 2005, les nouveaux venus à Sudbury proviennent de petites collectivités situées près de la RMR du Grand Sudbury. Enfin, l'emploi s'est affaibli dernièrement à Sudbury, mais une amélioration s'annonce pour 2007, ce qui est de bon augure pour le marché locatif. Ce facteur devrait également contribuer à favoriser le bilan migratoire.

Vu les taux d'inoccupation relativement bas, on prévoit que les loyers monteront l'an prochain dans le Grand Sudbury et que le loyer mensuel des logements de deux chambres s'élèvera à 748 \$ en 2007.

À Thunder Bay, la vigueur du dollar canadien et les effets persistants de la restructuration du secteur forestier pèseront sur les perspectives d'emploi comme sur la demande de logements locatifs. En outre, la faiblesse de la création d'emplois ralentira le mouvement migratoire vers Thunder Bay en 2007, ce qui nuira aussi au marché locatif.

Compte tenu du repli de la demande, les loyers n'augmenteront que légèrement à Thunder Bay en 2007 et s'établiront à 703 \$.

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

Cette année, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains¹ du Canada a diminué légèrement : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé pour s'établir à 2,6 % en octobre 2006.

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. Les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers ont été les principaux moteurs de la demande de logements locatifs. 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. 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 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.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2006 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 %).

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 \$).

Les loyers tendent à être plus élevés dans les immeubles de construction récente que dans les autres. En excluant les immeubles neufs du calcul, on obtient une meilleure indication des hausses de loyer subies par les locataires vivant dans des ensembles existants. Dans ces derniers, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les grands centres, sauf Windsor, qui présente le plus haut taux d'inoccupation, soit 10,4 %. Les plus fortes majorations de loyer ont été pratiquées dans les marchés où l'on trouve les plus bas taux d'inoccupation. En 2006, les loyers ont augmenté de 19,5 %

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2005	2006
Abbotsford	3,8	2,0
Calgary	1,6	0,5
Edmonton	4,5	1,2
Gatineau	3,1	4,2
Grand Sudbury	1,6	1,2
Halifax	3,3	3,2
Hamilton	4,3	4,3
Kingston	2,4	2,1
Kitchener	3,3	3,3
London	4,2	3,6
Montréal	2,0	2,7
Oshawa	3,3	4,1
Ottawa	3,3	2,3
Québec	1,4	1,5
Regina	3,2	3,3
Saguenay	4,5	4,1
Saint John	5,7	6,8
Saskatoon	4,6	3,2
Sherbrooke	1,2	1,2
St. Catharines-Niagara	2,7	4,3
St. John's	4,5	5,1
Thunder Bay	4,6	4,9
Toronto	3,7	3,2
Trois-Rivières	1,5	1,0
Vancouver	1,4	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,3	10,4
Winnipeg	1,7	1,3
Tous les centres	2,7	2,6

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 %.

En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à 1 % dans cinq des sept centres examinés à cet égard (c'est-à-dire Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec). 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. 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). Dans tous les centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers

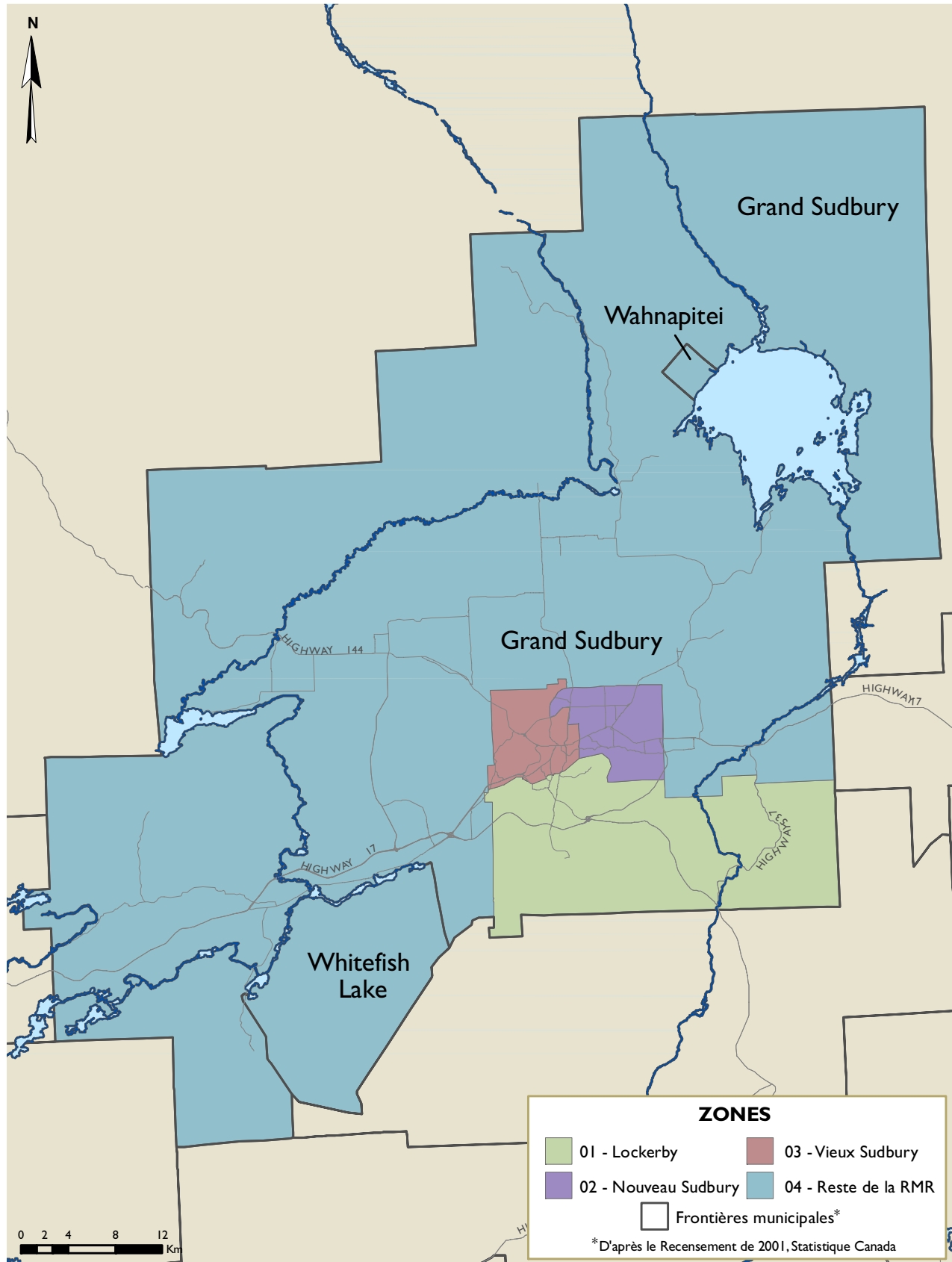
mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

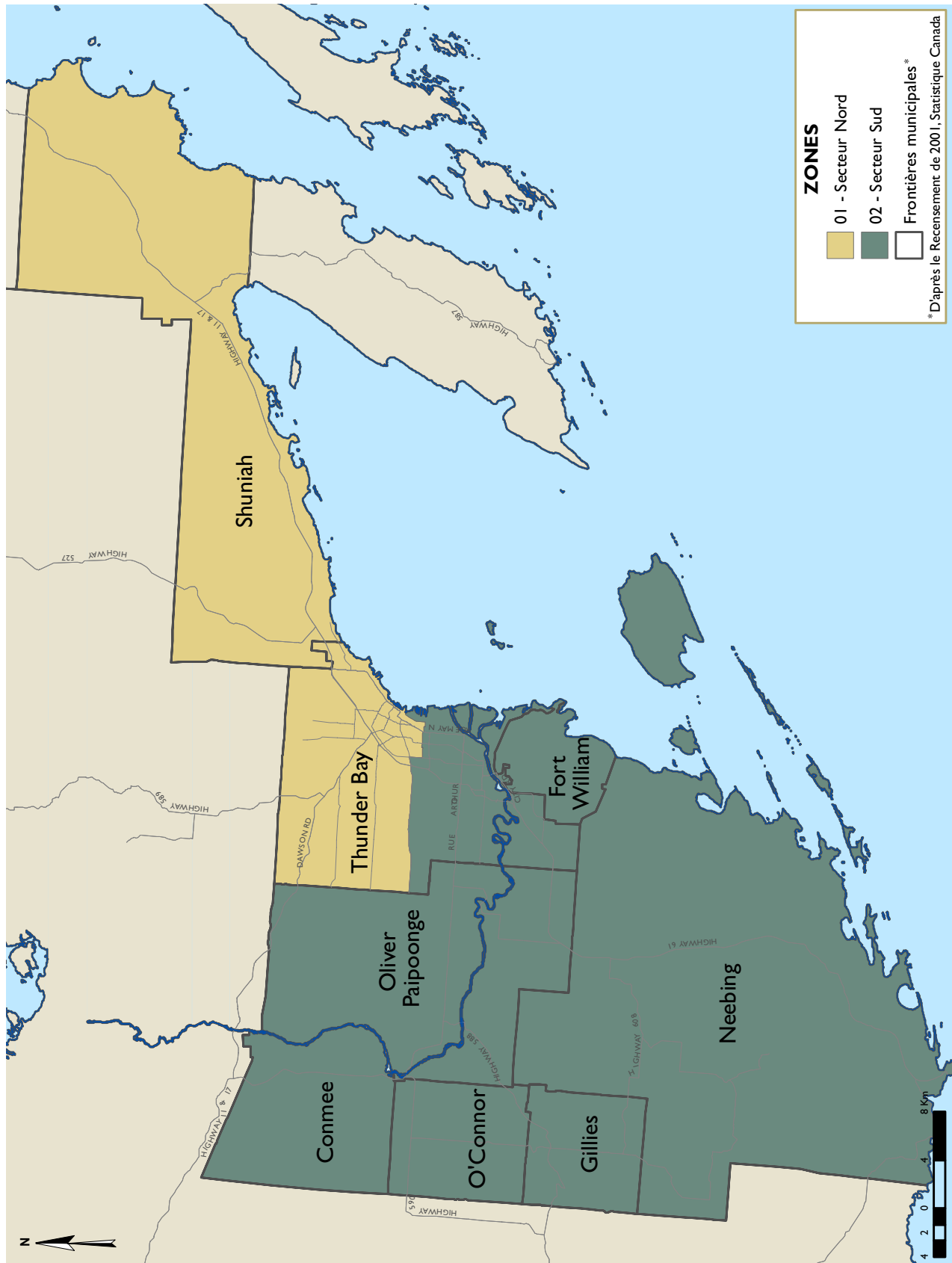
Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire (logements autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) 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 chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

- 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.

L'Enquête sur les logements locatifs maintenant menée également au printemps

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. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.





DESCRIPTION DES ZONES ELL – 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 ELL – 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

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

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto et Vancouver

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionnels.

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1	1,0 a	0,0 a	1,7 a	0,5 a	0,7 a	0,5 a	0,0 a	0,0 a	1,0 a	0,4 a
Zone 2	3,4 c	0,6 a	0,9 a	0,7 a	1,1 a	0,3 a	0,8 a	0,0 b	1,2 a	0,4 a
Zone 3	4,4 d	4,7 d	3,1 d	2,0 c	1,0 a	0,7 a	**	**	2,2 b	1,8 b
Ville de Sudbury (zones 1-3)	3,6 c	3,1 d	2,3 b	1,4 a	0,9 a	0,5 a	1,0 d	**	1,6 a	1,1 a
Zone 4	**	0,0 d	3,6 d	2,9 c	1,4 a	1,9 b	0,0 c	0,0 c	1,8 b	1,9 b
Grand Sudbury (RMR)	3,5 c	2,9 c	2,4 b	1,5 b	1,0 a	0,8 a	0,8 d	1,1 d	1,6 a	1,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

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

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1	477 ^a	481 ^a	652 ^a	694 ^a	748 ^a	810 ^a	852 ^a	896 ^a	712 ^a	767 ^a
Zone 2	432 ^a	456 ^a	577 ^a	607 ^a	697 ^a	724 ^a	774 ^a	781 ^a	655 ^a	676 ^a
Zone 3	384 ^a	390 ^a	490 ^a	510 ^a	631 ^a	660 ^a	713 ^b	751 ^b	555 ^a	574 ^a
Ville de Sudbury (zones 1-3)	409 ^a	419 ^a	545 ^a	572 ^a	683 ^a	724 ^a	775 ^a	812 ^a	621 ^a	652 ^a
Zone 4	434 ^b	419 ^a	531 ^a	564 ^a	589 ^a	619 ^a	689 ^a	685 ^a	579 ^a	608 ^a
Grand Sudbury (RMR)	410^a	419^a	544^a	571^a	668^a	706^a	758^a	779^a	615^a	646^a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** 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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon la zone et le nombre de chambres RMR de 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	0 a	94	4 a	854	7 a	1 494	0 a	163	11 a	2 605
Zone 2	1 a	178	5 a	711	5 a	1 405	0 b	127	11 a	2 421
Zone 3	22 d	457	39 c	1 910	14 a	1 936	**	156	81 b	4 459
Ville de Sudbury (zones 1-3)	23 d	729	48 a	3 475	26 a	4 835	**	446	103 a	9 485
Zone 4	0 d	47	9 c	315	19 b	1 002	0 c	145	28 b	1 510
Grand Sudbury (RMR)	23 c	776	57 b	3 790	45 a	5 837	7 d	591	131 a	10 995

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

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

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1	3,9 a	0,0 a	3,3 a	1,1 a	1,7 a	1,1 a	0,0 a	0,0 a	2,2 a	1,0 a
Zone 2	5,9 b	6,7 b	2,5 a	3,0 b	3,6 a	1,5 a	4,0 b	2,4 b	3,5 a	2,4 a
Zone 3	**	**	5,6 c	2,6 c	3,6 c	1,3 a	**	**	4,7 b	2,6 b
Ville de Sudbury (zones 1-3)	6,6 c	5,9 c	4,4 b	2,3 a	3,0 a	1,3 a	2,3 c	3,2 d	3,7 a	2,1 a
Zone 4	**	4,5 d	7,2 c	3,2 d	2,7 a	2,6 a	**	0,0 c	4,3 b	2,5 a
Grand Sudbury (RMR)	6,8 b	5,8 c	4,6 b	2,4 a	3,0 a	1,5 a	3,1 c	2,4 c	3,8 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

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

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	3,7 d	**	**	**	0,0 d	3,6 d	4,2 d
1940 à 1959	4,7 d	**	3,4 d	2,3 c	1,3 a	0,7 b	0,0 c	**	2,5 b	1,8 c
1960 à 1974	4,0 d	1,5 c	1,9 b	1,0 a	1,0 a	0,9 a	0,3 a	0,0 c	1,4 a	0,9 a
1975 à 1989	1,5 b	0,0 c	0,8 a	0,2 a	0,4 a	0,3 a	0,0 d	2,3 b	0,6 a	0,3 a
1990 ou après	**	0,0 c	0,5 a	0,3 a	1,2 a	0,3 a	0,0 d	0,0 d	1,1 a	0,3 a
Tous les immeubles	3,5 c	2,9 c	2,4 b	1,5 b	1,0 a	0,8 a	0,8 d	1,1 d	1,6 a	1,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

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

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Grand Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	350 ^b	369 ^a	448 ^a	477 ^a	556 ^a	568 ^a	763 ^b	**	500 ^a	508 ^a
1940 à 1959	389 ^a	398 ^a	465 ^a	489 ^a	569 ^a	605 ^a	690 ^b	734 ^b	508 ^a	535 ^a
1960 à 1974	424 ^a	423 ^a	569 ^a	584 ^a	651 ^a	676 ^a	761 ^a	781 ^a	619 ^a	638 ^a
1975 à 1989	435 ^a	463 ^a	621 ^a	672 ^a	736 ^a	791 ^a	834 ^a	845 ^a	688 ^a	738 ^a
1990 ou après	527 ^a	515 ^a	725 ^a	758 ^a	747 ^a	784 ^a	746 ^b	787 ^c	741 ^a	774 ^a
Tous les immeubles	410 ^a	419 ^a	544 ^a	571 ^a	668 ^a	706 ^a	758 ^a	779 ^a	615 ^a	646 ^a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

- a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
- d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

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

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0 c	5,1 d	**	0,3 b	**	**	**	2,5 c	1,7 c
6 à 19 unités	**	5,9 d	2,4 c	2,8 c	1,6 b	1,2 a	0,0 c	**	2,2 b	2,1 b
20 à 49 unités	1,3 a	1,1 a	1,1 a	1,5 a	1,0 a	0,2 a	0,0 a	0,0 a	1,0 a	0,7 a
50 à 99 unités	2,3 a	1,5 a	2,2 a	0,4 a	0,5 a	0,1 a	0,0 a	0,0 a	1,2 a	0,4 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,4 a	0,2 a	0,9 a	0,3 a	0,8 a	0,0 a	0,7 a	0,3 a
Tous les immeubles	3,5 c	2,9 c	2,4 b	1,5 b	1,0 a	0,8 a	0,8 d	1,1 d	1,6 a	1,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

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

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Grand Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	378 ^a	384 ^a	449 ^a	462 ^a	563 ^a	582 ^a	713 ^b	722 ^b	518 ^a	530 ^a
6 à 19 unités	404 ^a	408 ^a	490 ^a	516 ^a	617 ^a	634 ^a	669 ^a	715 ^a	561 ^a	579 ^a
20 à 49 unités	424 ^a	431 ^a	543 ^a	580 ^a	693 ^a	740 ^a	774 ^b	780 ^b	639 ^a	678 ^a
50 à 99 unités	435 ^a	449 ^a	698 ^a	736 ^a	773 ^a	828 ^a	859 ^a	899 ^a	706 ^a	755 ^a
100 unités et +	**	489 ^a	643 ^a	692 ^a	740 ^a	791 ^a	814 ^a	827 ^a	713 ^a	759 ^a
Tous les immeubles	410 ^a	419 ^a	544 ^a	571 ^a	668 ^a	706 ^a	758 ^a	779 ^a	615 ^a	646 ^a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

- a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** 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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.4 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Grand Sudbury

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Grand Sudbury (RMR)										
Moins de 400 \$	4,5 c	**	5,4 d	1,8 c	**	0,0 a	0,0 a	0,0 a	5,1 b	4,9 d
400 à 499 \$	4,5 c	0,9 a	3,3 b	1,6 b	1,2 a	1,3 a	0,0 a	0,0 a	3,1 b	1,4 a
500 à 599 \$	0,0 a	3,7 d	3,2 c	2,3 b	1,1 a	1,4 a	0,0 a	0,0 a	2,0 a	1,9 a
600 à 699 \$	a.l.e.	0,0 a	2,4 b	1,4 a	1,1 a	0,4 a	0,0 a	**	1,4 a	0,9 a
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	0,5 a	0,0 a	1,2 a	1,0 a	2,3 c	0,0 a	1,3 a	0,8 a
800 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	0,6 b	0,0 a	0,4 a	0,2 a	0,6 a	1,2 d	0,5 a	0,3 a
Toutes les fourchettes	3,5 c	2,9 c	2,4 b	1,5 b	1,0 a	0,8 a	0,8 d	1,1 d	1,6 a	1,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** 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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.1.1 Taux d'occupation (%) 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.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	3,3 c	4,7 c	3,2 b	3,0 c	**	0,0 d	3,3 b	3,7 b
Zone 2 - Secteur Sud	**	**	7,0 b	5,1 c	3,5 b	5,9 c	0,0 c	0,0 d	6,1 b	6,2 b
Thunder Bay (RMR)	**	13,7 d	5,1 b	4,9 b	3,3 b	4,3 b	**	0,0 c	4,6 b	4,9 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

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

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.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 +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Secteur Nord	412 b	428 b	586 a	607 a	719 a	730 a	837 b	845 b	667 a	678 a
Zone 2 - Secteur Sud	409 b	438 b	527 a	536 a	654 a	655 a	669 c	699 b	585 a	593 a
Thunder Bay (RMR)	410 b	434 a	556 a	571 a	689 a	696 a	798 a	804 b	627 a	637 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** 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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 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	**	83	52 c	1 111	47 c	1 550	0 d	75	103 b	2 819
Zone 2 - Secteur Sud	**	170	55 c	1 081	77 c	1 312	0 d	33	162 b	2 595
Thunder Bay (RMR)	35 d	253	107 b	2 191	124 b	2 862	0 c	108	265 b	5 414

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** 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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.1.4 Taux de disponibilité (%) 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.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	4,1 c	5,0 c	4,0 b	3,6 c	**	0,0 d	4,2 b	4,1 b
Zone 2 - Secteur Sud	**	**	9,1 b	6,2 c	4,5 b	7,6 b	0,0 c	0,0 d	7,6 b	7,8 b
Thunder Bay (RMR)	**	**	6,5 b	5,6 b	4,2 b	5,4 b	**	0,0 c	5,8 b	5,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** 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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.2.1 Taux d'inoccupation (%) 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.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Thunder Bay (RMR)										
Avant 1940	**	**	13,5 d	14,0 d	14,0 d	**	0,0 d	0,0 d	13,5 d	13,7 d
1940 à 1959	**	**	2,9 c	**	5,1 d	**	**	**	3,7 d	5,7 d
1960 à 1974	**	**	2,2 c	1,8 c	1,7 b	2,5 b	0,0 d	0,0 d	3,5 d	2,6 b
1975 à 1989	**	**	2,5 b	2,9 b	2,3 a	4,4 c	**	**	2,5 a	3,9 c
1990 ou après	a.l.u.	a.l.u.	**	3,7 d	0,0 d	**	**	0,0 d	**	**
Tous les immeubles	**	13,7 d	5,1 b	4,9 b	3,3 b	4,3 b	**	0,0 c	4,6 b	4,9 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** 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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.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 +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Thunder Bay (RMR)										
Avant 1940	399 ^b	412 ^b	473 ^a	484 ^a	578 ^a	566 ^a	706 ^b	**	505 ^a	505 ^a
1940 à 1959	405 ^b	426 ^b	492 ^a	506 ^a	593 ^a	616 ^a	**	**	526 ^a	549 ^a
1960 à 1974	415 ^b	447 ^a	590 ^a	590 ^a	695 ^a	684 ^a	853 ^c	779 ^b	637 ^a	634 ^a
1975 à 1989	441 ^c	478 ^a	614 ^a	637 ^a	713 ^a	728 ^a	914 ^a	981 ^a	685 ^a	702 ^a
1990 ou après	a.l.u.	a.l.u.	**	672 ^c	804 ^c	849 ^c	783 ^b	792 ^b	797 ^c	804 ^b
Tous les immeubles	410 ^b	434 ^a	556 ^a	571 ^a	689 ^a	696 ^a	798 ^a	804 ^b	627 ^a	637 ^a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

- a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** 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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.3.1 Taux d'occupation (%) 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.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Thunder Bay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	10,5 d	**	**	0,0 d	0,0 d	8,6 c	8,7 c
6 à 19 unités	**	**	**	5,3 d	3,1 c	5,8 d	**	0,0 d	4,9 c	5,8 c
20 à 49 unités	28,6 a	13,9 a	3,1 a	1,8 a	1,4 a	1,7 a	0,0 a	**	3,8 a	2,6 a
50 à 99 unités	0,0 a	8,3 a	1,2 a	0,8 a	2,7 a	2,2 a	**	**	2,1 a	1,8 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	13,7 d	5,1 b	4,9 b	3,3 b	4,3 b	**	0,0 c	4,6 b	4,9 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** 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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.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 +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Thunder Bay (RMR)										
3 à 5 unités	359 ^b	386 ^c	483 ^a	487 ^a	608 ^a	603 ^a	773 ^b	779 ^b	551 ^a	552 ^a
6 à 19 unités	441 ^a	448 ^a	529 ^a	546 ^a	650 ^a	641 ^a	**	706 ^b	594 ^a	594 ^a
20 à 49 unités	403 ^a	445 ^a	579 ^a	593 ^a	715 ^a	731 ^a	810 ^a	**	643 ^a	660 ^a
50 à 99 unités	479 ^a	482 ^a	658 ^a	669 ^a	753 ^a	770 ^a	**	**	722 ^a	735 ^a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	410 ^b	434 ^a	556 ^a	571 ^a	689 ^a	696 ^a	798 ^a	804 ^b	627 ^a	637 ^a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

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

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

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

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.4 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Thunder Bay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Thunder Bay (RMR)										
Moins de 400 \$	**	24,2 d	**	**	100,0 a	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	23,8 d
400 à 499 \$	10,5 d	7,1 c	13,0 c	11,8 c	**	**	0,0 a	a.l.e.	11,5 c	11,3 c
500 à 599 \$	**	**	4,1 b	4,1 b	6,1 b	7,1 b	a.l.e.	0,0 a	4,7 b	5,0 b
600 à 699 \$	0,0 a	0,0 a	0,7 a	1,8 b	5,0 b	4,4 b	0,0 a	0,0 a	3,5 b	3,3 b
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	3,6 c	4,6 c	1,9 b	4,0 c	0,0 a	0,0 a	2,0 a	4,0 b
800 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	0,0 a	0,0 a	1,4 a	2,5 a	2,8 c	0,0 a	1,7 b	2,0 a
Toutes les fourchettes	**	13,7 d	5,1 b	4,9 b	3,3 b	4,3 b	**	0,0 c	4,6 b	4,9 b

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et 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 d'initiative privée 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 type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. 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'avril/octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif – Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle possède trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre, et leurs résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

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'électricité, 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'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

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, selon les données du recensement de la population, 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 volume 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 secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages 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.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. 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.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.



NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé...
nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation