

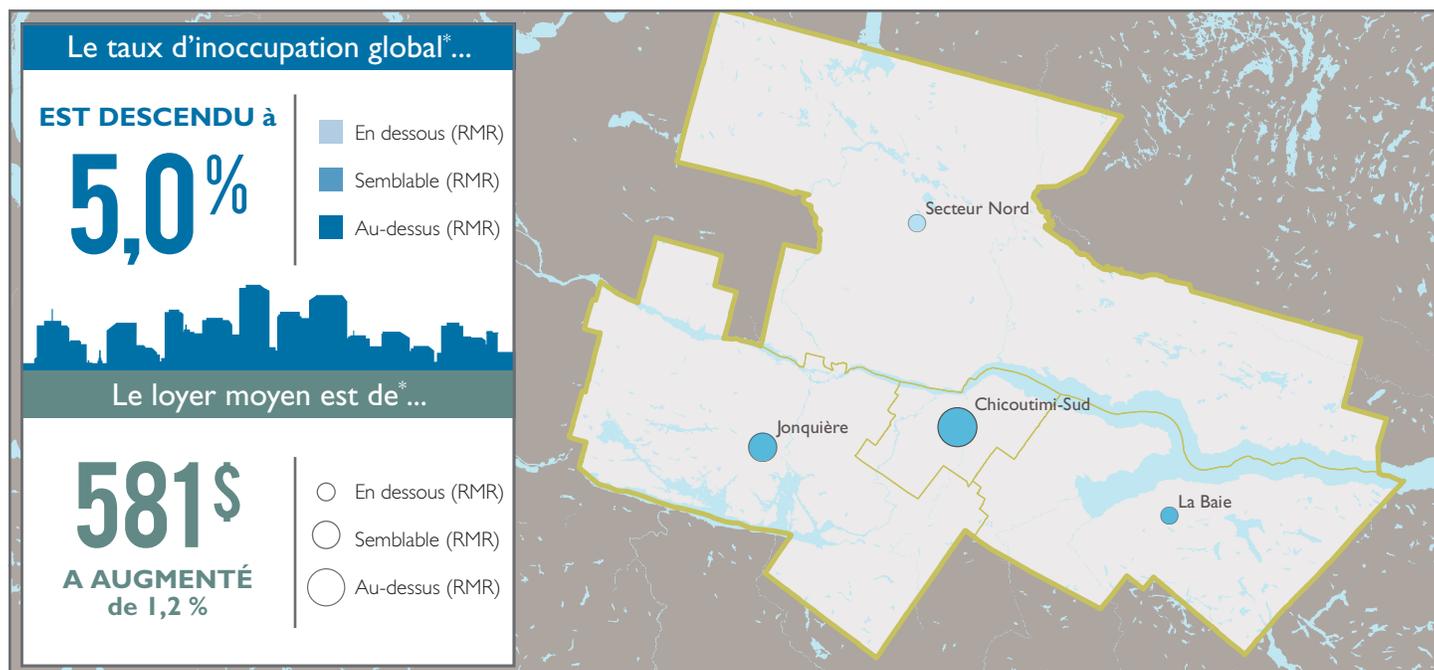
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saguenay



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2018



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)			
Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
** %	5,1 %	5,4 %	3,6 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
433 \$ Loyer moyen	474 \$ Loyer moyen	608 \$ Loyer moyen	672 \$ Loyer moyen

« Le ralentissement de l'offre et la hausse de la demande ont conduit à une baisse du taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la région de Saguenay en 2018. »

Mbea Bell
Économiste

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif, par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay a diminué : il est passé de 6,8 % en 2017 à 5,0 % en 2018.
- Ce resserrement du marché locatif fait suite à deux années de stabilité du taux d'inoccupation.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est chiffré à 608 \$ en 2018.
- La variation estimative¹ du loyer moyen des appartements entre octobre 2017 et octobre 2018 a été de 1,2 %.

Resserrement du marché locatif de la région de Saguenay

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'octobre 2018² réalisée par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Saguenay est estimé à 5,0 % cette année, alors qu'il était de 6,8 % l'an dernier. Malgré ce resserrement du marché locatif, qui fait suite à deux années de stabilité, le taux d'inoccupation reste relativement élevé (voir figure 1). Même si Saguenay continue de présenter la proportion de logements vacants la plus élevée parmi les six régions métropolitaines du Québec, la région participe cette année au resserrement global du marché locatif observé à travers la province.

Ralentissement progressif de l'offre et hausse de la demande

Sur le plan numérique, le resserrement du marché locatif dans la région de Saguenay s'explique par une hausse proportionnellement plus importante de la demande par rapport à l'offre. La croissance de l'offre locative a connu une deuxième année de baisse d'affilée. Moins de 100 nouvelles unités locatives traditionnelles ont été achevées au cours de la dernière année³. Il s'agit d'un niveau d'activité très modérée par rapport à la moyenne des achèvements depuis le début de la décennie (voir figure 2)⁴. En effet, la construction d'unités locatives a ralenti ces dernières années compte tenu du taux d'inoccupation relativement élevé des logements existants.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

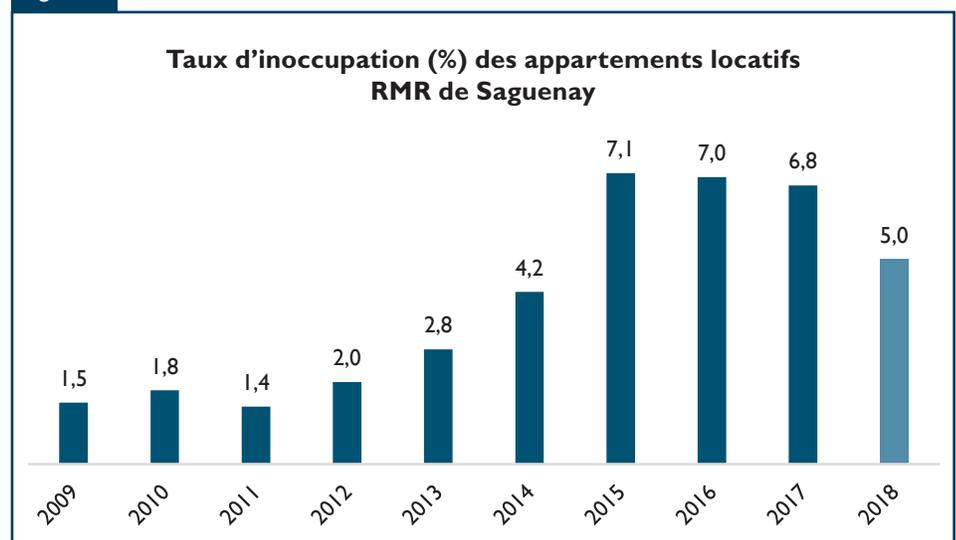
Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

Ce ralentissement progressif des achèvements a ainsi favorisé la location des unités existantes.

La demande locative a quant à elle progressé malgré une population relativement stable dans la RMR de Saguenay. Le vieillissement de la population qui continue de se faire sentir dans la région a probablement

Figure 1



Source : SCHL

¹ À noter que la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. L'estimation du pourcentage constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

² Comme ce fut déjà le cas l'an dernier, en 2018, la période de collecte de données pour la RMR de Saguenay a été légèrement avancée afin de favoriser un taux de réponse plus élevé. En effet, l'ELL débute normalement au moment où commence la période de la chasse à l'original dans la région, une activité fort populaire qui limite la disponibilité des répondants. Les appels téléphoniques ont ainsi débuté à la mi-septembre plutôt qu'au début octobre. On demandait néanmoins toujours aux répondants de fournir des données représentatives de la situation dans leurs immeubles locatifs au mois d'octobre 2018.

³ De juillet 2017 à juin 2018, 85 logements locatifs traditionnels ont été achevés. Les unités en résidence pour personnes âgées ne font pas partie de la catégorie « locatif traditionnel ».

⁴ La moyenne annuelle de logements locatifs traditionnels achevés durant la période de juillet 2009 à juin 2017 est d'environ 155 unités.

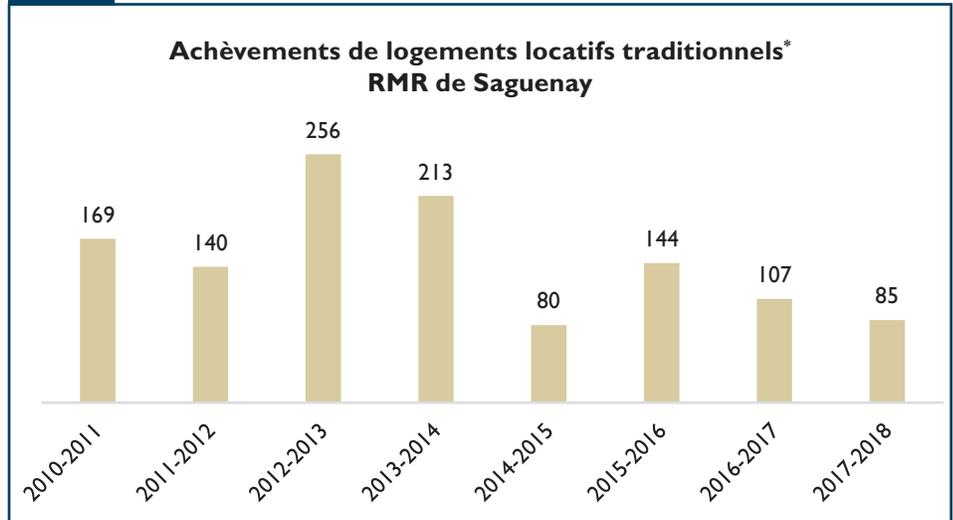
contribué à la hausse de la demande locative. En effet, en vieillissant, certains propriétaires vendent leur logement pour devenir locataires, afin de réduire leur espace d'habitation à une surface plus facilement gérable. De plus, la conjoncture économique a été un peu plus vigoureuse en 2017. Le regain de l'emploi a contribué à l'amélioration du bilan migratoire en 2017⁵, ce qui a soutenu la demande locative.

Diminution du taux d'inoccupation des grands appartements et ceux situés dans les grands immeubles

Le taux d'inoccupation des grands appartements (trois chambres et plus) a fortement descendu de 8,7 % en 2017 à 3,6 % en 2018. Les grands logements affichent désormais des conditions plus serrées que ceux de plus petite taille. Ce résultat s'explique par une croissance beaucoup plus faible de l'offre d'appartements de trois chambres et plus⁶.

Les appartements dans les grands immeubles (de 20 à 49 unités)⁷ ont affiché pour une deuxième année d'affilée un taux d'inoccupation à la baisse, passant de 7,7 % en 2017 à 5,1 % en 2018. Le taux d'inoccupation des appartements dans les immeubles de taille moyenne (de 6 à 19 unités) a également baissé, passant de 8,0 % en 2017 à 5,0 % en 2018. Le resserrement du marché en 2018 a ainsi permis d'homogénéiser le taux d'inoccupation des appartements dans les différentes tailles d'immeuble.

Figure 2



Source : SCHL

* Appartements locatifs excluant les unités en résidence pour personnes âgées. Les périodes correspondent à juillet d'une année jusqu'à juin de l'année suivante.

Légère hausse du loyer moyen

Malgré le resserrement du marché en 2018, le taux d'inoccupation reste à un niveau relativement élevé dans la région. La concurrence entre les immeubles locatifs continue donc d'être plutôt vive, ce qui limite habituellement la progression des loyers. Ainsi, la variation estimative du loyer moyen des appartements entre 2017 et 2018 est évaluée à 1,2 % (1,3 % en 2017). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans la RMR de Saguenay est estimé à 608 \$.

Les secteurs centraux affichent encore un loyer moyen plus élevé (644 \$ pour les appartements de deux chambres dans Chicoutimi-Sud et 606 \$ à Jonquière), tandis que le secteur de La Baie offre les loyers les plus faibles (514 \$).

Stabilité du taux de rotation des appartements

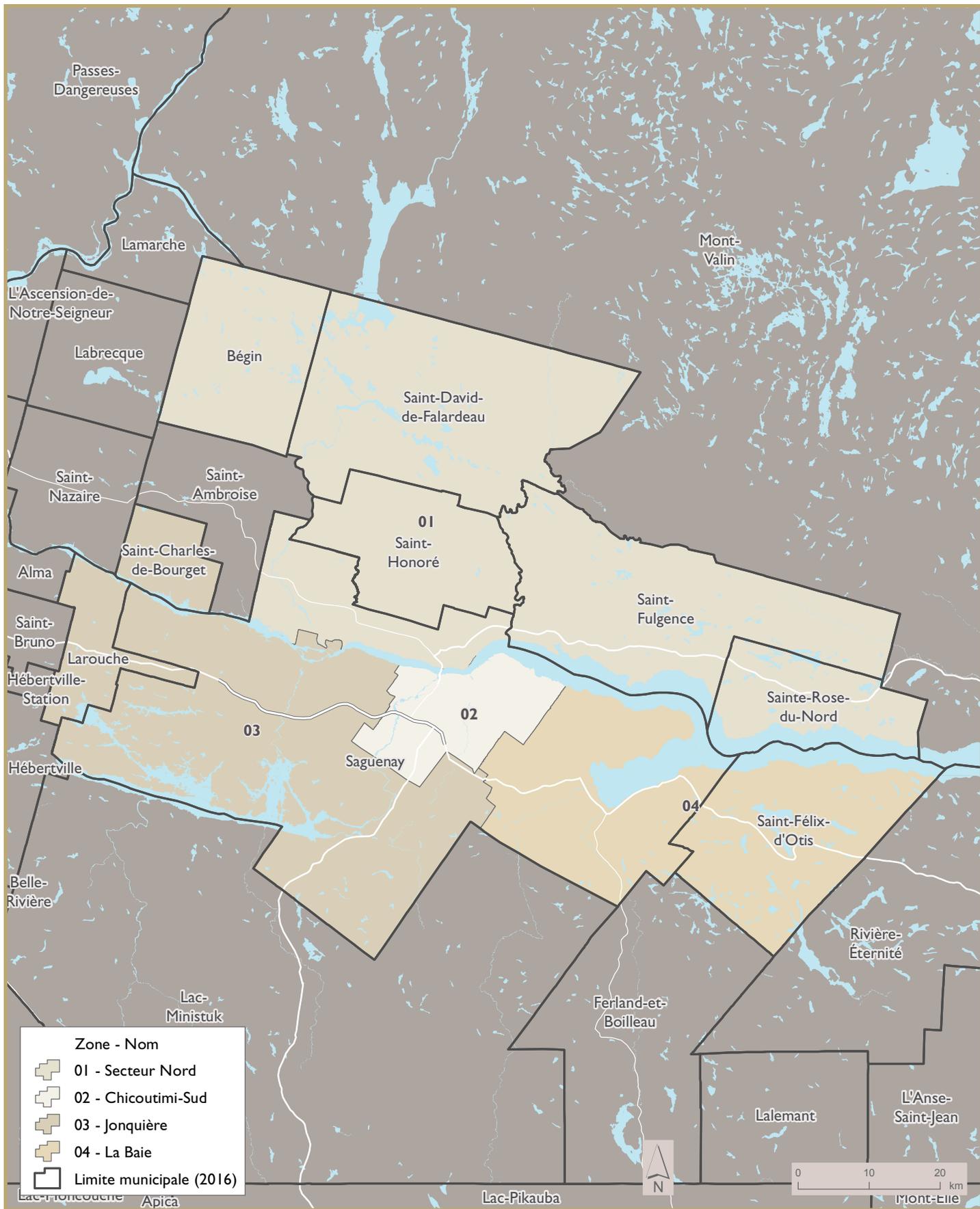
Le taux de rotation⁸ des appartements locatifs est resté stable en 2018 dans la région de Saguenay. Ce taux s'est établi à 21,5 % (21,1 % en 2017). Le taux de rotation demeure inchangé dans tous les secteurs de la RMR de Saguenay. Comparativement à la moyenne provinciale, la proportion d'appartements dont le locataire a changé est plus forte dans la région de Saguenay. En effet, le marché locatif de la région reste plus détendu que la moyenne provinciale, ce qui facilite les déménagements pour les locataires.

⁵ Le solde migratoire dans la RMR de Saguenay est passé de -682 personnes en 2016 à -354 personnes en 2017, soit une baisse de près de la moitié du déficit migratoire.

⁶ Entre 2017 et 2018, l'univers des appartements de trois chambres et plus n'a augmenté que de 0,1% (0,7 % pour l'univers total).

⁷ Les données pour les immeubles comptant 50 unités et plus ne sont pas diffusées pour des questions de confidentialité et de fiabilité statistique. Les unités dans ce type d'immeuble représentent moins de 1 % de l'univers de l'ELL.

⁸ Le taux de rotation correspond au nombre de logements locatifs ayant un nouveau locataire par rapport au nombre total d'unités offertes en location dans une région donnée au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'une rotation de locataires en 12 mois. Cela comprend les locataires qui déménagent dans un logement différent dans le même immeuble durant cette période.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAGUENAY	
Zone 1	Secteur Nord – Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Canton-Tremblay, Saint-Fulgence, Saint-David-de-Falardeau, Bégin et Sainte-Rose-du-Nord
Zone 2	Chicoutimi-Sud
Zones 1-2	Chicoutimi et secteur Nord
Zone 3	Jonquière – Jonquière, Laterrière, Larouche, Lac-Kénogami et Saint-Charles-de-Bourget
Zone 4	La Baie – La Baie et Saint-Félix-d'Otis
Zones 1-4	RMR de Saguenay

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'inoccupation (%), 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 selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
- 1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), 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
- 1.2.3 Taux de rotation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), 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
- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
- 1.3.4 Taux de rotation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), 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 selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
- 2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.6 Taux de rotation (%), 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'inoccupation (%), 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 selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
- 3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

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

I.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	**	**	3,9 d	**	**	**	3,8 d	3,5 d -
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	5,6 c	5,0 d -	6,1 c	4,8 d -	**	**	6,8 b	4,8 d -
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	5,1 c	5,1 d -	5,7 c	4,5 d -	**	**	6,2 b	4,6 c -
Zone 3 - Jonquière	**	**	**	4,4 d	5,1 d	**	**	**	7,3 c	5,5 d -
Zone 4 - La Baie	**	**	**	**	**	4,7 d	**	4,1 d	7,7 c	5,2 c -
Saguenay (RMR)	**	**	7,1 c	5,1 c -	5,7 c	5,4 c -	8,7 c	3,6 d ↓	6,8 b	5,0 c ↓

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Secteur Nord	560 c	514 d	444 a	454 b	548 b	541 a	638 b	617 a	551 a	538 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	392 b	439 c	488 a	488 a	640 b	644 b	701 a	672 a	594 a	596 a
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	415 b	452 c	481 a	483 a	626 a	627 a	679 a	654 a	586 a	585 a
Zone 3 - Jonquière	387 b	410 b	461 a	466 a	598 a	606 a	690 b	745 b	577 a	594 a
Zone 4 - La Baie	**	**	449 a	445 a	518 b	514 a	538 a	540 a	508 a	506 a
Saguenay (RMR)	403 b	433 b	472 a	474 a	605 a	608 a	661 a	672 a	575 a	581 a

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la [méthode de l'enquête](#).

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Secteur Nord	16	16	218	219	965	951	270	269	1 469	1 455
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	205	195	1 435	1 456	4 075	4 098	750	751	6 465	6 500
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	221	211	1 653	1 675	5 040	5 049	1 020	1 020	7 934	7 955
Zone 3 - Jonquière	152	153	1 077	1 085	3 947	4 016	764	770	5 940	6 024
Zone 4 - La Baie	7	7	223	225	1 009	1 021	302	299	1 541	1 552
Saguenay (RMR)	380	371	2 953	2 985	9 996	10 086	2 086	2 089	15 415	15 531

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la [méthode de l'enquête](#).

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18								
	Zone 1 - Secteur Nord	**	5,5 d	**	**	++	**	++	3,8 d	++
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	++	++	++	**	1,5 d	++	++	++	2,3 c	++
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	++	**	++	2,6 c	1,3 d	**	++	++	2,1 c	1,1 d
Zone 3 - Jonquière	++	++	++	++	++	1,7 c	++	++	++	1,4 d
Zone 4 - La Baie	**	**	**	++	3,2 d	++	++	++	1,9 c	++
Saguenay (RMR)	++	++	++	1,4 d	++	1,7 c	**	++	1,3 a	1,2 a

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

1.1.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	25,5 d
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	20,4 d	**	20,8 d	**	14,7 d	**	20,2 d	20,9 d -
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	20,3 d	23,8 d -	20,2 d	21,5 d -	**	**	19,8 d	21,8 d -
Zone 3 - Jonquière	**	**	**	**	**	**	**	**	22,4 d	21,6 d -
Zone 4 - La Baie	**	**	**	**	**	**	**	**	23,0 d	19,4 d -
Saguenay (RMR)	**	**	21,9 d	23,0 d -	20,9 d	20,5 d -	19,2 d	21,4 d -	21,1 a	21,5 d -

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la [méthode de l'enquête](#).

I.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	5,6 d	**	**	**	6,9 c	5,2 d -
1960 à 1974	**	0,0 d	7,0 c	5,0 d -	7,8 c	**	4,9 d	5,7 d -	7,0 b	**
1975 à 1989	**	**	**	5,8 d	6,0 c	2,1 c ↓	**	4,4 d	7,9 c	3,3 d ↓
1990 à 2004	**	**	**	**	**	**	**	0,0 d	5,0 d	**
2005 ou après	**	**	**	0,0 d	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	**	7,1 c	5,1 c -	5,7 c	5,4 c -	8,7 c	3,6 d ↓	6,8 b	5,0 c ↓

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	390 b	439 c	429 a	429 a	504 a	518 a	596 b	639 b	494 a	507 a
1960 à 1974	415 c	427 c	487 a	497 a	573 a	561 a	661 b	648 b	546 a	546 a
1975 à 1989	382 c	**	502 a	493 a	553 a	552 a	648 a	622 a	555 a	547 a
1990 à 2004	**	**	491 c	522 b	640 a	661 a	701 c	698 d	640 a	656 a
2005 ou après	**	**	**	556 b	803 b	821 b	813 b	845 b	785 b	805 b
Tous les immeubles	403 b	433 b	472 a	474 a	605 a	608 a	661 a	672 a	575 a	581 a

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la [méthode de l'enquête](#).

1.2.3 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	**	**	23,3 ^d	**
1960 à 1974	**	**	21,9 ^d	27,0 ^d	19,7 ^d	**	**	**	21,3 ^d	24,6 ^d
1975 à 1989	**	**	**	**	**	**	**	10,6 ^d	19,6 ^d	17,4 ^d
1990 à 2004	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
2005 ou après	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	**	21,9 ^d	23,0 ^d	20,9 ^d	20,5 ^d	19,2 ^d	21,4 ^d	21,1 ^a	21,5 ^d

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	4,9 ^d	**	**	**	5,8 ^c	5,0 ^d
6 à 19 unités	**	**	8,7 ^b	5,7 ^c	6,6 ^b	4,4 ^c	**	5,0 ^d	8,0 ^b	5,0 ^b
20 à 49 unités	**	**	6,3 ^b	5,7 ^d	8,8 ^c	2,6 ^c	**	**	7,7 ^b	5,1 ^d
50 à 99 unités	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tous les immeubles	**	**	7,1 ^c	5,1 ^c	5,7 ^c	5,4 ^c	8,7 ^c	3,6 ^d	6,8 ^b	5,0 ^c

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la [méthode de l'enquête](#).

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.17	oct.18								
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	379 ^b	**	436 ^a	432 ^a	610 ^b	606 ^b	659 ^b	690 ^b	584 ^a	587 ^a
6 à 19 unités	416 ^b	436 ^b	487 ^a	494 ^a	588 ^a	602 ^a	654 ^a	640 ^a	558 ^a	568 ^a
20 à 49 unités	399 ^a	**	529 ^a	529 ^a	628 ^a	657 ^a	731 ^c	657 ^a	581 ^a	593 ^a
50 à 99 unités	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tous les immeubles	403 ^b	433 ^b	472 ^a	474 ^a	605 ^a	608 ^a	661 ^a	672 ^a	575 ^a	581 ^a

I.3.3 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Saguenay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	6,0 ^c	3,0 ^c ↓	**	**	-	-	-	-
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	5,9 ^d	**	8,0 ^c	5,0 ^c ↓	4,6 ^a	3,3 ^c ↓	**	**	-	-
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	5,1 ^d	**	7,7 ^b	4,7 ^c ↓	4,8 ^a	3,1 ^c ↓	**	**	-	-
Zone 3 - Jonquière	**	**	8,8 ^c	5,1 ^d ↓	**	**	-	-	-	-
Zone 4 - La Baie	**	4,3 ^d	7,4 ^b	6,7 ^b ↓	**	**	-	-	-	-
Saguenay (RMR)	5,8 ^c	5,0 ^d ↓	8,0 ^b	5,0 ^b ↓	7,7 ^b	5,1 ^d ↓	**	**	-	-

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la [méthode de l'enquête](#).

I.3.4 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	21,9 d	20,7 d -
6 à 19 unités	**	**	21,6 d	24,7 d -	19,9 a	22,0 d -	17,4 d	19,8 d -	20,8 a	22,9 a -
20 à 49 unités	**	**	17,0 d	19,3 d -	12,5 c	19,6 d ↑	**	**	17,6 d	19,4 a -
50 à 99 unités	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tous les immeubles	**	**	21,9 d	23,0 d -	20,9 d	20,5 d -	19,2 d	21,4 d -	21,1 a	21,5 d -

I.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée¹ selon la fourchette de loyers RMR de Saguenay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18	oct. 17	oct. 18
Saguenay (RMR)										
Moins de 450 \$	**	**	**	**	**	**	0,0 d	**	**	5,1 d
450 à 499 \$	**	**	**	4,2 d	5,2 d	**	**	**	**	**
500 à 549 \$	**	**	4,1 d	**	**	**	**	**	8,6 c	5,2 d ↓
550 à 599 \$	**	**	4,2 d	**	5,5 d	2,7 c ↓	**	**	6,5 c	2,6 c ↓
600 à 649 \$	**	**	0,0 d	**	**	3,7 d	**	**	**	4,4 d
650 \$ et +	**	**	**	**	4,6 d	5,0 d -	**	**	5,7 c	4,7 d -
Toutes les fourchettes	**	**	7,1 c	5,1 c -	5,7 c	5,4 c -	8,7 c	3,6 d ↓	6,8 b	5,0 c ↓

¹Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la [méthode de l'enquête](#).

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

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 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. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles (sauf au Québec), le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

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

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité (sauf au Québec), les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) à la fin de l'été et au début de l'automne pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

La SCHL publie les données de l'EAC sur le nombre d'unités louées, les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage.

Par exemple, si \bar{x} représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△ indique que la variation est significative sur le plan statistique

DÉFINITIONS

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

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

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

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que 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 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 compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

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 50 000 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.

Les données d'octobre 2017 et 2018 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété 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 les remercie de leurs efforts et de 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 profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REpondre A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

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.

© 2018, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

