

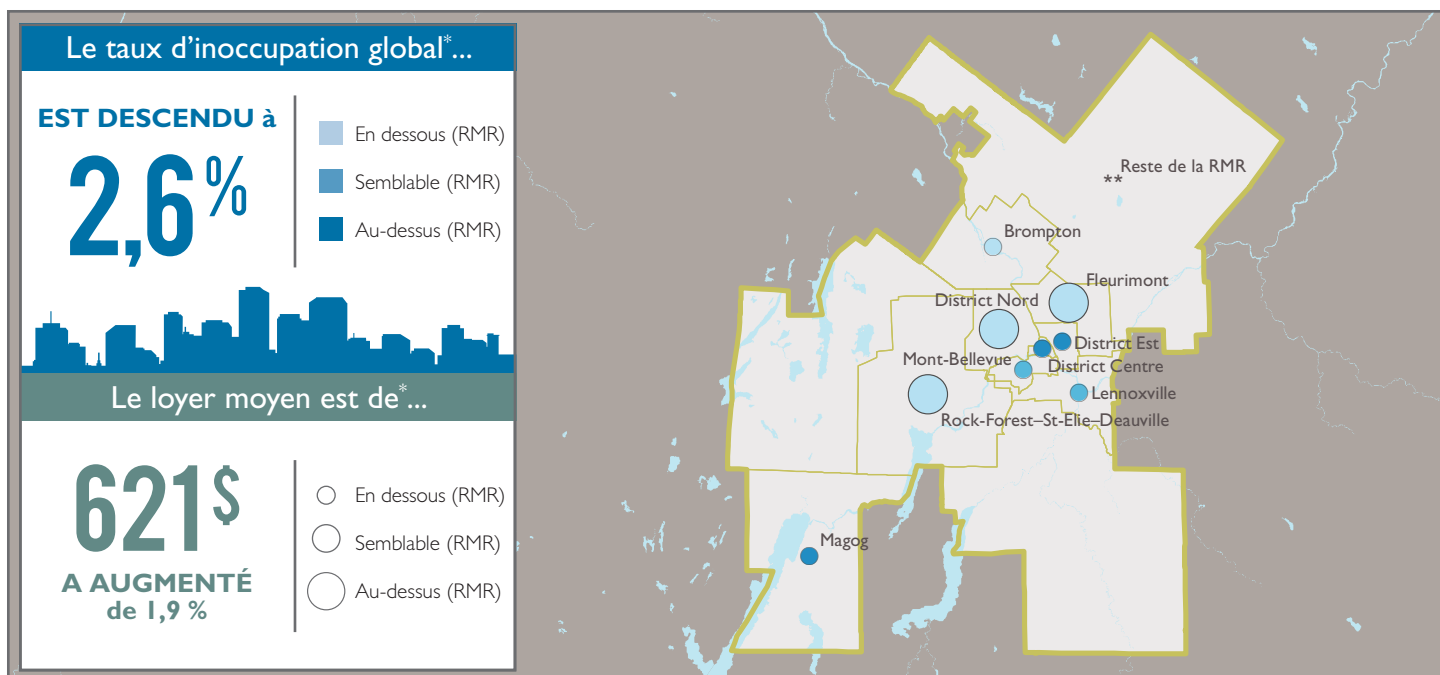
# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR de Sherbrooke



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
5,4%	2,5%	2,3%	2,6%
<b>Taux d'inoccupation</b>	<b>Taux d'inoccupation</b>	<b>Taux d'inoccupation</b>	<b>Taux d'inoccupation</b>
441 \$ <b>Loyer moyen</b>	514 \$ <b>Loyer moyen</b>	639 \$ <b>Loyer moyen</b>	758 \$ <b>Loyer moyen</b>

« Proportionnellement, la demande a augmenté beaucoup plus fortement que l'offre dans le marché locatif de la région de Sherbrooke en 2018. Il en résulte une baisse significative du taux d'inoccupation. »

**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 Sherbrooke a diminué de façon significative : il est passé de 5,3 % en 2017 à 2,6 % en 2018.
- Le resserrement du marché locatif s'est particulièrement fait sentir dans les secteurs de Lennoxville, de Fleurimont, de Mont-Bellevue et des districts Nord et Centre.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est chiffré à 639 \$ en 2018.
- La variation estimative<sup>1</sup> du loyer moyen des appartements entre octobre 2017 et octobre 2018 a été de 1,9 %.

## Resserrement important du marché locatif de la RMR de Sherbrooke

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'octobre 2018 réalisée par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a connu une baisse significative en 2018 dans la RMR de Sherbrooke (voir figure 1). Il est passé de 5,3 % en octobre 2017 à 2,6 % en octobre 2018. Il s'agit d'un deuxième resserrement annuel de suite du marché locatif après que le taux d'inoccupation ait atteint son sommet au cours des dix dernières années en 2016 (6,4 %).

## Croissance de la demande proportionnellement plus forte que celle de l'offre

Le resserrement du marché locatif dans la région de Sherbrooke s'explique par une hausse proportionnellement plus importante de la demande par rapport à l'offre. La demande locative a continué d'augmenter; sa croissance étant stimulée principalement par la migration et le vieillissement de la population. Après avoir connu une hausse relativement forte en 2016, le solde migratoire s'est maintenu à un niveau beaucoup plus élevé que sa moyenne des dix dernières années en 2017<sup>2</sup>. Ce solde migratoire provient essentiellement de la migration internationale. Rappelons qu'en général, les nouveaux arrivants se tournent vers le marché locatif pendant les premières années suivant leur arrivée. De plus, le vieillissement de la population qui continue de se faire sentir dans la région a également

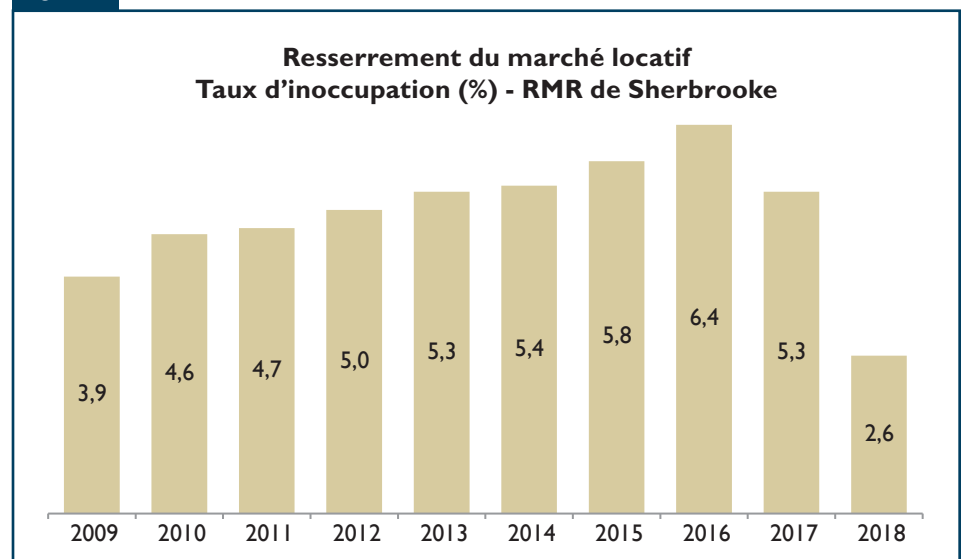
## ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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!

contribué à la hausse de la demande locative. En effet, arrivés à un certain âge, de nombreux ménages ressentent le désir, voire le besoin de quitter leur logement pour un plus petit dont la superficie est plus facilement gérable. Ils optent donc pour les appartements. Enfin, la hausse de la population étudiante<sup>3</sup> dans la région a continué de stimuler la demande locative.

Figure 1



Source : SCHL

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke était de 2 142 personnes en 2017, soit 31 % de plus que sa moyenne de 2007 à 2016.

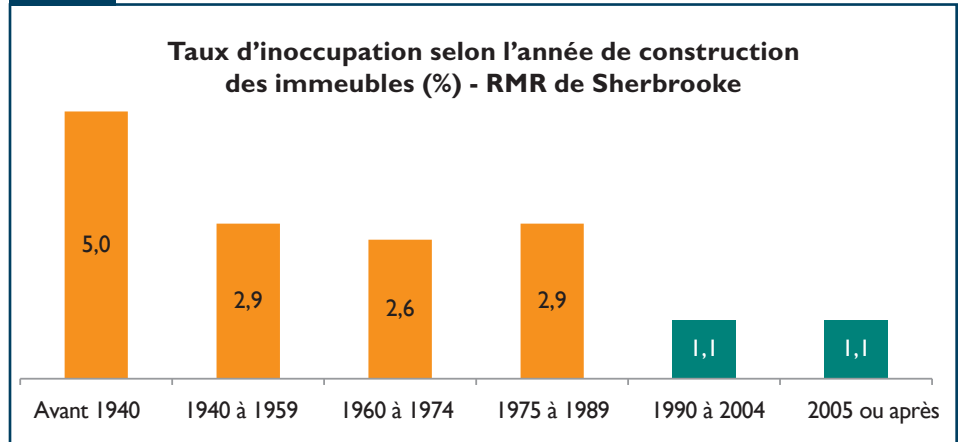
<sup>3</sup> Les universités de Sherbrooke et Bishop's ont enregistré des nombres records d'inscriptions d'étudiants à l'automne 2018, voir : <https://www.usherbrooke.ca/a-propos/udes-en-chiffres/effectif-etudiant/> et <https://www.ubishops.ca/fr/record-year-for-enrolment-at-bishops-university-fall-open-house-activity-for-prospective-new-students-on-october-13/>.

De son côté, l'offre locative a également été en hausse. De juillet 2017 à juin 2018, il s'est achevé 594 appartements locatifs traditionnels<sup>4</sup>, contre 460 de juillet 2016 à juin 2017. Cependant, cette hausse de l'offre n'a pas suffi à compenser la forte croissance de la demande locative, ce qui a conduit à la baisse du taux d'inoccupation. Rappelons d'ailleurs que le marché locatif est nettement plus tendu du côté des appartements de construction récente<sup>5</sup>.

### Resserrement notable du marché locatif dans certains secteurs

Le resserrement du marché locatif a été assez généralisé dans la RMR de Sherbrooke. Cependant, la baisse du taux d'inoccupation est plus significative dans certains secteurs. Les zones à forte concentration d'étudiants, à savoir Lennoxville (Université Bishop's) et Mont-Bellevue (Université de Sherbrooke), tirent ainsi leur épingle du jeu. Lennoxville a connu une forte baisse de son taux d'inoccupation, qui est passé de 6,3 % en 2017 à 2,5 % en 2018. Au cours de la même période, le taux d'inoccupation est descendu de 5,6 % à 2,4 % à Mont-Bellevue. Les secteurs où les loyers moyens sont relativement élevés (District Nord, Rock-Forest-St-Élie-Deauville et Fleurimont) ont vu leur taux d'inoccupation continuer de baisser en 2018.

Figure 2



Source : SCHL

### Poursuite de la baisse du taux d'inoccupation dans les immeubles de construction récente

Comme ce fut le cas l'an dernier, les appartements récents (construits depuis 2005) ont généralement vu leur taux de logements vacants baisser cette année, passant de 3,4 % en 2017 à 1,1 % en 2018. De manière générale, les immeubles relativement récents (construits après 1990) affichent des taux d'inoccupation nettement inférieurs à la moyenne de la RMR (voir figure 2). Ceci s'explique vraisemblablement par la préférence des locataires pour les immeubles locatifs plus récents, comportement observé dans la plupart des centres urbains du Québec.

### Légère hausse des loyers

Le resserrement du marché locatif a été accompagné d'une hausse des loyers dans la région de Sherbrooke. Ainsi, la variation estimative du loyer moyen de l'ensemble des appartements en 2018 a été de 1,9 % (1 % en 2017). La baisse plus marquée du taux d'inoccupation dans certains secteurs<sup>6</sup> a possiblement favorisé une hausse plus prononcée des loyers, c'est notamment le cas dans le District Centre (3,8 % en 2018), à Mont-Bellevue (2,6 % en 2018) et à Lennoxville (2,3 % en 2018).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est chiffré à 639 \$. La répartition des loyers dans la RMR est assez inégale (voir figure 3). Les loyers les plus élevés ont été observés dans le District Nord (692 \$), à Rock-Forest-St-Élie-Deauville (682 \$) et à Fleurimont (655 \$). Ces secteurs comprennent une grande partie des logements de construction récente<sup>7</sup> pour lesquels sont demandés des loyers plus élevés.

<sup>4</sup> Les appartements locatifs traditionnels excluent les unités dans les résidences pour personnes âgées.

<sup>5</sup> Le taux d'inoccupation des appartements récents (construits depuis 2005) est de 1,1 % en 2018 (2,6 % pour l'ensemble des appartements).

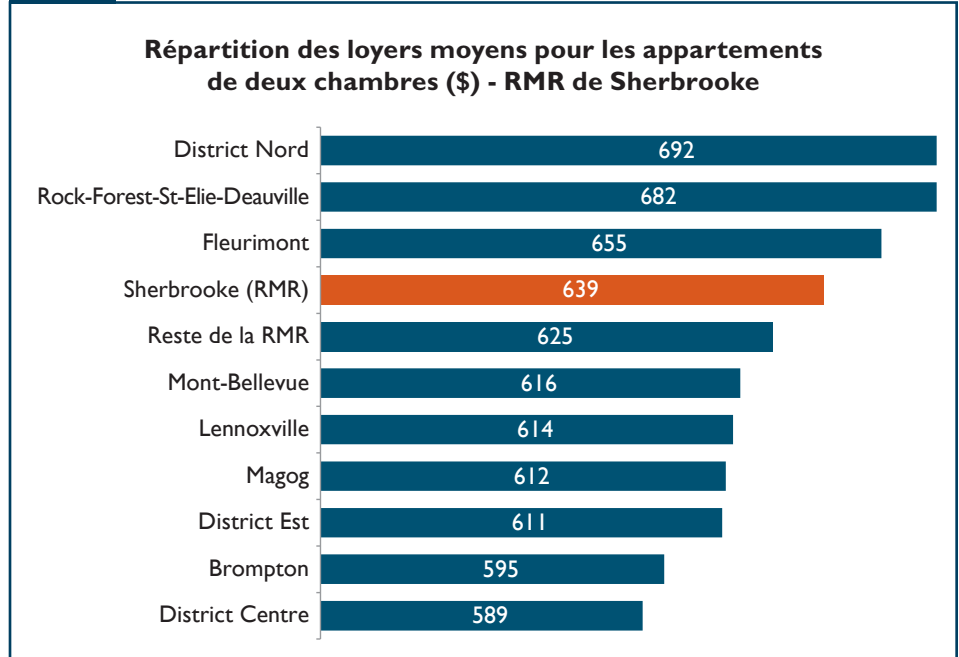
<sup>6</sup> Voir la section portant sur les secteurs dont le resserrement du marché locatif est notable.

<sup>7</sup> Logements construits après 1990.

## Baisse du taux de rotation

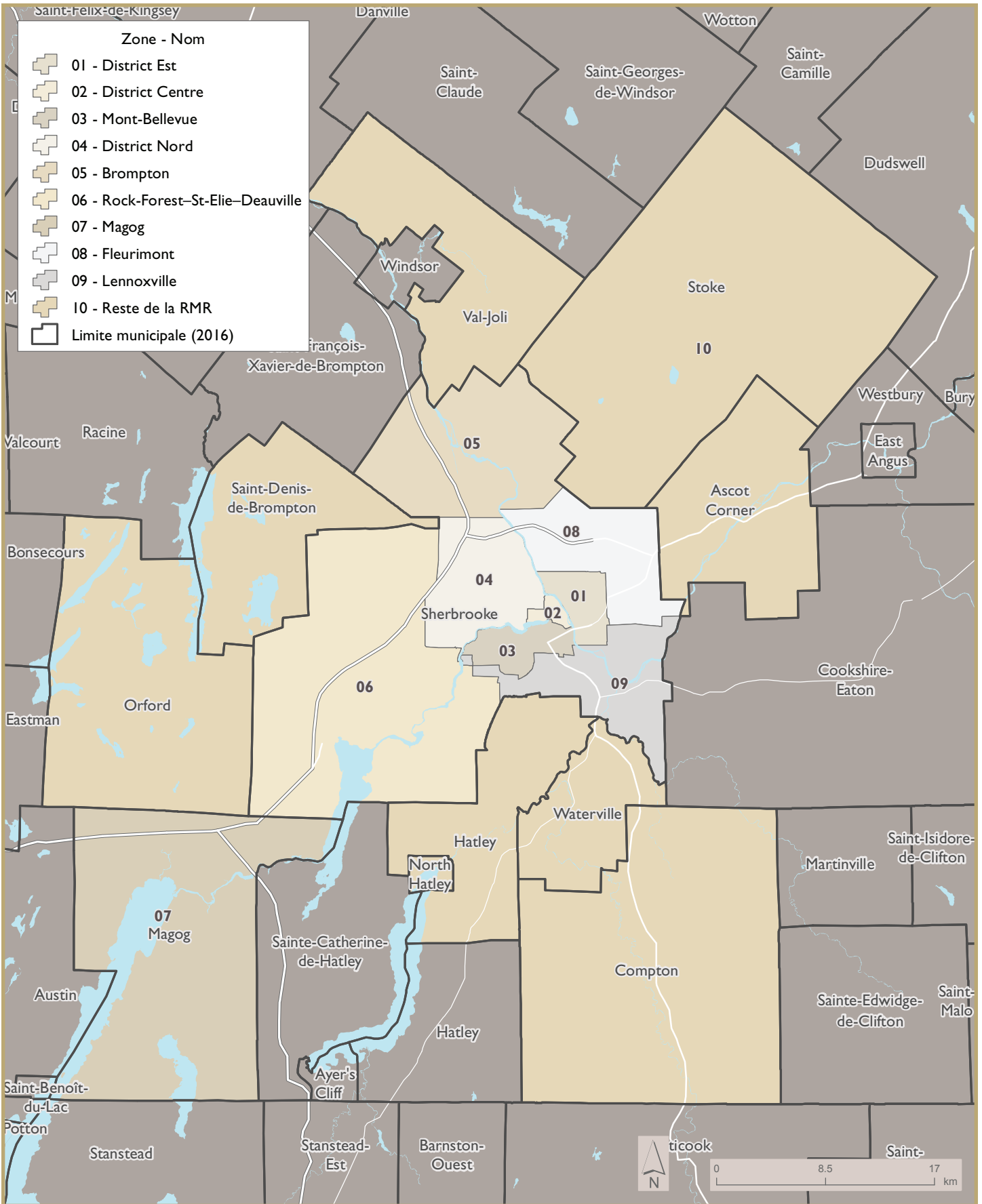
Le taux de rotation<sup>8</sup> des appartements locatifs est passé de 25,7 % en 2017 à 23,0 % en 2018 dans la région de Sherbrooke. Cette baisse s'explique en partie par le resserrement du marché locatif qui limite la capacité des locataires à déménager dans un logement qui correspond davantage à leurs préférences. Sur le plan géographique, ce sont les secteurs centraux de la RMR de Sherbrooke qui continuent d'afficher les taux de rotation les plus importants, à savoir 29,9 % dans Mont-Bellevue et 26,0 % dans le District Centre.

Figure 3



Source : SCHL

<sup>8</sup> 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.



<b>DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SHERBROOKE</b>	
Zone 1	<b>District Est</b> – Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François.
Zone 2	<b>District Centre</b> – Nord : rivière Saint-François; sud : rues Galt Ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : rue Belvédère et boulevard Queen Nord.
Zone 3	<b>Mont-Bellevue</b> – Nord : rivière Magog et rue Galt Ouest; sud : limites de la ville; est : rue Wellington Sud; ouest : rivière Magog.
Zone 4	<b>District Nord</b> – Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et boulevard Queen Nord.
<b>Zones 1-4</b>	<b>Ville de Sherbrooke (avant la fusion)</b>
Zone 5	<b>Brompton</b>
Zone 6	<b>Rock-Forest-St-Elie-Deauville</b>
Zone 7	<b>Magog</b>
Zone 8	<b>Fleurimont</b>
Zone 9	<b>Lennoxville</b>
Zone 10	<b>Reste de la RMR</b>
<b>Zones 1-10</b>	<b>RMR de Sherbrooke</b>

## 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'occupation (%) des appartements d'initiative privée  
selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de Sherbrooke**

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 - District Est	**	**	6,4 c	3,9 c ↓	6,2 c	2,6 b ↓	3,2 d	3,4 d -	5,9 b	3,6 c ↓
Zone 2 - District Centre	9,0 c	5,1 d ↓	7,9 c	4,1 d ↓	**	3,7 d	**	**	7,8 b	3,8 c ↓
Zone 3 - Mont-Bellevue	8,9 c	2,2 c ↓	4,4 c	**	5,3 c	2,8 c ↓	**	2,8 c	5,6 b	2,4 b ↓
Zone 4 - District Nord	6,5 c	3,4 c ↓	3,7 c	1,3 a ↓	4,4 c	1,9 b ↓	4,7 c	2,4 c ↓	4,5 b	2,0 b ↓
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	8,3 b	5,0 c ↓	5,5 b	2,7 b ↓	5,4 b	2,5 b ↓	4,8 c	2,7 b ↓	5,6 a	2,8 a ↓
Zone 5 - Brompton	10,0 a	**	0,0 c	1,8 a ↑	0,6 b	1,8 c ↑	**	**	1,6 c	2,1 c -
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	2,7 c	1,2 a ↓	2,8 c	1,4 d -	2,7 c	1,1 d -	2,7 c	1,2 a ↓
Zone 7 - Magog	7,6 c	12,7 d ↑	12,2 c	6,7 c ↓	5,1 b	2,5 a ↓	2,6 c	3,3 c -	5,9 b	3,9 b ↓
Zone 8 - Fleurimont	1,6 c	3,3 d -	4,2 d	1,7 c ↓	2,6 c	1,0 a ↓	3,1 d	0,8 a ↓	2,9 b	1,1 a ↓
Zone 9 - Lennoxville	**	**	4,0 b	0,7 a ↓	6,4 b	2,4 b ↓	9,0 b	5,0 c ↓	6,3 a	2,5 a ↓
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	**	**	**	**	0,0 d	**	3,0 d	**
<b>Sherbrooke (RMR)</b>	<b>8,2 b</b>	<b>5,4 c ↓</b>	<b>5,5 b</b>	<b>2,5 a ↓</b>	<b>5,0 a</b>	<b>2,3 a ↓</b>	<b>4,6 b</b>	<b>2,6 b ↓</b>	<b>5,3 a</b>	<b>2,6 a ↓</b>

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

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 - District Est	400 a	391 a	496 a	497 a	604 a	611 a	710 a	735 a	577 a	586 a
Zone 2 - District Centre	410 a	441 a	487 a	502 a	597 a	589 b	696 b	696 b	527 a	541 a
Zone 3 - Mont-Bellevue	430 a	440 a	478 a	494 a	593 a	616 a	736 a	717 a	568 a	585 a
Zone 4 - District Nord	470 a	481 a	586 a	585 a	690 a	692 a	825 a	810 a	696 a	688 a
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	427 a	439 a	507 a	514 a	630 a	640 a	764 a	753 a	606 a	612 a
Zone 5 - Brompton	395 a	**	438 a	445 a	576 a	595 a	667 a	696 a	572 a	596 a
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	523 a	523 a	668 a	682 a	780 a	782 a	686 a	689 a
Zone 7 - Magog	402 a	410 a	536 a	468 a	642 a	612 a	722 a	720 a	627 a	598 a
Zone 8 - Fleurimont	528 a	569 a	534 a	543 a	645 a	655 a	782 a	797 a	670 a	683 a
Zone 9 - Lennoxville	435 a	440 a	500 a	523 a	597 a	614 a	873 b	752 a	617 a	610 a
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	454 a	**	608 b	625 a	725 a	799 c	635 a	650 b
<b>Sherbrooke (RMR)</b>	<b>428 a</b>	<b>441 a</b>	<b>508 a</b>	<b>514 a</b>	<b>631 a</b>	<b>639 a</b>	<b>774 a</b>	<b>758 a</b>	<b>618 a</b>	<b>621 a</b>

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 Sherbrooke

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 - District Est	428	430	1 957	1 970	3 950	3 967	966	981	7 301	7 348
Zone 2 - District Centre	396	394	905	896	733	769	317	313	2 351	2 372
Zone 3 - Mont-Bellevue	773	781	1 611	1 630	3 392	3 436	1 088	1 127	6 864	6 974
Zone 4 - District Nord	399	396	1 240	1 220	3 852	3 917	1 547	1 555	7 038	7 088
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	1 996	2 001	5 713	5 716	11 927	12 089	3 918	3 976	23 554	23 782
Zone 5 - Brompton	10	4	51	57	191	208	98	112	350	381
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	8	11	309	341	1 570	1 673	694	745	2 581	2 770
Zone 7 - Magog	122	125	411	382	1 293	1 359	474	470	2 300	2 336
Zone 8 - Fleurimont	69	66	281	285	1 131	1 218	679	696	2 160	2 265
Zone 9 - Lennoxville	88	83	1 004	1 019	1 932	1 949	658	626	3 682	3 677
Zone 10 - Reste de la RMR	0	0	16	16	95	104	45	49	156	169
<b>Sherbrooke (RMR)</b>	<b>2 293</b>	<b>2 290</b>	<b>7 785</b>	<b>7 816</b>	<b>18 139</b>	<b>18 600</b>	<b>6 566</b>	<b>6 674</b>	<b>34 783</b>	<b>35 380</b>

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 privée<sup>1</sup> selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18
	Zone 1 - District Est	++	++	1,4 a	**	++	2,1 c	++	**	++
Zone 2 - District Centre	++	4,9 d	**	4,1 d	++	++	++	++	++	3,8 d
Zone 3 - Mont-Bellevue	++	1,4 d	-2,7 c	4,9 c	++	1,6 c	++	2,1 c	++	2,6 b
Zone 4 - District Nord	**	4,1 d	1,3 a	**	2,3 b	1,3 d	++	**	1,9 b	1,8 c
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	++	**	++	3,1 c	1,1 a	1,6 b	0,9 d	2,3 c	0,8 a	2,2 b
Zone 5 - Brompton	**	**	++	1,2 a	2,6 c	++	**	++	1,6 c	1,0 a
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	**	++	**	++	++	++	**	++
Zone 7 - Magog	6,5 c	-2,3 c	++	1,5 c	3,4 b	0,6 b	++	++	1,9 b	0,7 a
Zone 8 - Fleurimont	**	6,0 d	**	++	1,9 c	0,6 b	1,2 a	1,1 a	1,6 c	1,2 d
Zone 9 - Lennoxville	++	++	0,7 b	2,6 b	++	3,2 c	-0,8 d	2,4 c	++	2,3 c
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	**	**	-2,2 b	5,1 a	**	1,1 a	1,1 d	3,1 a
<b>Sherbrooke (RMR)</b>	<b>0,9 d</b>	<b>**</b>	<b>0,8 a</b>	<b>2,7 b</b>	<b>1,9 c</b>	<b>1,6 b</b>	<b>0,6 b</b>	<b>2,0 c</b>	<b>1,0 a</b>	<b>1,9 a</b>

<sup>1</sup>La 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 Sherbrooke

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 - District Est	**	**	**	21,7 d	26,2 d	23,5 d	**	**	27,4 d	22,9 a ↓
Zone 2 - District Centre	28,8 d	26,7 d	**	28,3 d	**	**	**	**	31,9 a	26,0 d ↓
Zone 3 - Mont-Bellevue	**	39,2 a	**	**	32,4 a	27,3 d ↓	**	**	33,6 a	29,9 a ↓
Zone 4 - District Nord	21,5 d	**	21,1 d	17,2 d ↓	17,8 d	16,7 d	**	**	19,0 a	17,0 a -
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	32,7 a	**	28,8 a	25,0 a ↓	25,8 a	22,1 a ↓	25,6 d	21,8 d	27,1 a	23,5 a ↓
Zone 5 - Brompton	54,6 a	**	10,8 d	25,0 d ↑	26,2 d	16,9 d ↓	**	**	23,2 d	19,3 d ↓
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	**	**	**	19,9 d	23,4 d	23,5 d	**	21,2 d	22,9 d -
Zone 7 - Magog	**	27,2 d	22,9 d	27,8 a ↑	17,8 a	14,9 a ↓	17,0 d	15,9 d	18,9 a	18,0 a -
Zone 8 - Fleurimont	**	**	**	**	19,0 d	19,5 d	**	**	20,0 d	20,2 d -
Zone 9 - Lennoxville	**	**	26,4 a	25,5 a -	28,7 a	25,8 a ↓	28,0 d	24,2 d	27,8 a	25,2 a ↓
Zone 10 - Reste de la RMR	-	-	19,2 d	**	**	**	**	**	**	**
<b>Sherbrooke (RMR)</b>	<b>31,8 a</b>	<b>29,9 a -</b>	<b>27,5 a</b>	<b>24,8 a ↓</b>	<b>24,6 a</b>	<b>21,8 a ↓</b>	<b>24,5 a</b>	<b>21,8 a -</b>	<b>25,7 a</b>	<b>23,0 a ↓</b>

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 Sherbrooke

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	
<b>Sherbrooke (RMR)</b>											
Avant 1940	**	**	**	5,8 d	**	4,5 d	5,3 d	**	6,9 c	5,0 d	-
1940 à 1959	**	**	**	4,0 d	**	1,2 d	**	1,0 d	7,2 c	2,9 c	↓
1960 à 1974	8,4 c	3,7 c ↓	7,6 c	1,3 a ↓	5,1 c	2,8 c ↓	4,6 d	3,6 d -	6,0 b	2,6 b	↓
1975 à 1989	5,5 c	3,6 c ↓	3,2 b	1,9 a ↓	5,7 a	2,8 a ↓	6,2 b	4,1 c ↓	5,2 a	2,9 a	↓
1990 à 2004	5,0 d	**	1,5 d	1,2 d -	2,6 c	0,8 d ↓	4,6 d	**	3,1 d	1,1 a	↓
2005 ou après	**	**	7,0 b	1,8 c ↓	3,1 d	1,0 d ↓	2,3 c	0,8 a ↓	3,4 c	1,1 a	↓
Tous les immeubles	8,2 b	5,4 c ↓	5,5 b	2,5 a ↓	5,0 a	2,3 a ↓	4,6 b	2,6 b ↓	5,3 a	2,6 a	↓

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

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
<b>Sherbrooke (RMR)</b>										
Avant 1940	407 a	433 b	473 a	475 a	550 a	548 a	710 b	688 b	541 a	547 a
1940 à 1959	399 a	425 a	452 a	455 a	547 a	554 a	698 b	709 b	529 a	532 a
1960 à 1974	420 a	432 a	491 a	498 a	589 a	595 a	689 a	696 a	564 a	570 a
1975 à 1989	453 a	455 a	505 a	516 a	603 a	612 a	710 a	713 a	590 a	598 a
1990 à 2004	445 a	472 b	544 b	548 b	672 a	678 a	796 a	776 a	686 a	689 a
2005 ou après	485 b	489 b	707 a	685 a	862 a	846 a	966 a	907 a	869 a	835 a
Tous les immeubles	428 a	441 a	508 a	514 a	631 a	639 a	774 a	758 a	618 a	621 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 Sherbrooke

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
<b>Sherbrooke (RMR)</b>										
Avant 1940	**	**	**	**	29,2 d	29,3 d	**	**	**	29,2 d
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	24,5 d
1960 à 1974	28,0 d	28,9 d	29,5 d	22,2 d	28,2 a	24,2 d	**	**	28,2 a	24,3 a
1975 à 1989	**	25,3 d	23,5 a	21,7 a	21,8 a	21,2 a	20,9 d	23,2 d	22,6 a	21,9 a
1990 à 2004	**	**	**	**	21,6 d	19,8 d	**	**	22,8 d	19,7 d
2005 ou après	**	**	**	17,5 d	22,6 d	18,6 d	24,7 d	22,0 d	22,8 d	19,5 d
Tous les immeubles	31,8 a	29,9 a	27,5 a	24,8 a	24,6 a	21,8 a	24,5 a	21,8 a	25,7 a	23,0 a

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

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
<b>Sherbrooke (RMR)</b>										
3 à 5 unités	**	**	**	4,2 d	3,9 d	1,1 a	2,3 c	1,2 d	4,2 c	1,7 c
6 à 19 unités	8,6 c	**	4,7 b	1,9 b	4,6 b	2,5 b	5,5 c	2,7 b	5,0 b	2,8 a
20 à 49 unités	6,6 b	4,3 a	5,4 a	2,2 a	6,1 a	3,0 a	10,1 a	6,8 a	6,3 a	3,2 a
50 à 99 unités	4,2 b	3,2 a	7,7 a	2,7 a	8,0 b	3,4 a	5,0 b	2,0 a	7,0 a	3,1 a
100 unités et +	0,7 a	0,7 a	5,5 a	1,4 a	**	**	**	**	5,4 a	2,1 a
Tous les immeubles	8,2 b	5,4 c	5,5 b	2,5 a	5,0 a	2,3 a	4,6 b	2,6 b	5,3 a	2,6 a

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

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

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	
<b>Sherbrooke (RMR)</b>											
3 à 5 unités	391 a	397 b	450 a	453 a	603 a	618 a	760 a	753 a	625 a	627 a	
6 à 19 unités	411 a	431 a	500 a	510 a	625 a	628 a	804 a	757 a	619 a	617 a	
20 à 49 unités	436 a	449 a	507 a	518 a	623 a	634 a	719 a	736 a	583 a	594 a	
50 à 99 unités	435 a	434 a	659 a	630 a	789 a	783 a	838 a	878 a	690 a	689 a	
100 unités et +	514 a	527 a	758 a	807 a	**	**	**	**	785 a	841 a	
Tous les immeubles	428 a	441 a	508 a	514 a	631 a	639 a	774 a	758 a	618 a	621 a	

### 1.3.3 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Sherbrooke

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 - District Est	**	**	3,7 c	3,6 d -	7,2 b	3,5 a ↓	9,4 a	5,6 a ↓	-	-
Zone 2 - District Centre	**	**	8,2 c	5,0 d ↓	4,6 a	2,4 a ↓	**	**	-	-
Zone 3 - Mont-Bellevue	**	**	6,9 c	3,8 d ↓	4,2 b	2,1 a ↓	1,2 a	1,1 a -	**	**
Zone 4 - District Nord	**	**	4,0 d	1,1 d ↓	7,6 a	4,6 a ↓	4,6 b	3,2 a ↓	**	**
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	5,3 c	1,8 c ↓	5,3 b	3,2 c ↓	6,3 a	3,3 a ↓	5,6 b	3,1 a ↓	5,4 a	2,1 a ↓
Zone 5 - Brompton	0,0 c	**	3,4 d	1,4 d ↓	**	**	-	-	-	-
Zone 6 - Rock-Forest-St-Elie-Deauville	**	0,6 b	**	1,4 d ↓	7,3 a	2,3 a ↓	-	-	-	-
Zone 7 - Magog	3,4 d	2,0 c -	5,7 b	3,6 b ↓	5,6 a	13,8 c ↑	**	**	-	-
Zone 8 - Fleurimont	**	**	**	0,4 b	3,9 a	2,0 a ↓	-	-	-	-
Zone 9 - Lennoxville	3,1 d	**	6,0 b	2,8 b ↓	7,2 a	2,3 a ↓	**	**	-	-
Zone 10 - Reste de la RMR	**	**	0,0 d	0,0 d -	**	**	-	-	-	-
<b>Sherbrooke (RMR)</b>	<b>4,2 c</b>	<b>1,7 c ↓</b>	<b>5,0 b</b>	<b>2,8 a ↓</b>	<b>6,3 a</b>	<b>3,2 a ↓</b>	<b>7,0 a</b>	<b>3,1 a ↓</b>	<b>5,4 a</b>	<b>2,1 a ↓</b>

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 Sherbrooke

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
<b>Sherbrooke (RMR)</b>										
3 à 5 unités	**	**	**	**	27,0 d	19,8 d ↓	25,1 d	**	27,9 d	22,1 d ↓
6 à 19 unités	**	**	26,2 a	26,7 d -	25,5 a	24,2 a -	25,7 d	22,7 d -	26,2 a	24,7 a -
20 à 49 unités	29,2 a	30,6 a -	24,9 a	22,5 a ↓	23,1 a	21,9 a ↓	22,3 a	20,7 a -	24,0 a	22,7 a ↓
50 à 99 unités	20,2 a	**	25,8 d	18,7 a ↓	14,7 a	15,6 a -	13,8 c	11,4 c -	18,7 a	18,2 d -
100 unités et +	52,4 a	45,5 a ↓	28,8 a	4,1 a ↓	**	**	**	**	27,6 a	18,4 a ↓
Tous les immeubles	31,8 a	29,9 a -	27,5 a	24,8 a ↓	24,6 a	21,8 a ↓	24,5 a	21,8 a -	25,7 a	23,0 a ↓

### I.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée<sup>1</sup> selon la fourchette de loyers RMR de Sherbrooke

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
<b>Sherbrooke (RMR)</b>										
Moins de 400 \$	9,3 c	6,7 c -	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 499 \$	7,6 c	5,7 d -	5,7 c	2,5 b ↓	**	**	**	**	6,8 b	4,2 c ↓
500 à 599 \$	2,5 c	2,4 c -	3,7 b	2,5 b ↓	6,4 b	2,3 b ↓	4,5 d	**	5,4 b	2,5 a ↓
600 à 699 \$	**	**	3,1 d	2,3 c -	4,4 b	2,1 a ↓	6,8 c	4,5 c ↓	4,7 b	2,6 a ↓
700 à 799 \$	**	**	2,0 b	1,5 d -	3,6 d	0,9 a ↓	3,6 c	2,4 c -	3,5 c	1,6 b ↓
800 \$ et +	**	**	23,6 d	1,8 b ↓	3,0 c	1,3 a ↓	3,9 d	0,8 a ↓	4,4 c	1,1 a ↓
Toutes les fourchettes	8,2 b	5,4 c ↓	5,5 b	2,5 a ↓	5,0 a	2,3 a ↓	4,6 b	2,6 b ↓	5,3 a	2,6 a ↓

<sup>1</sup>Taux 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 :  $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$ .



### Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

- a – Excellent                                      c – Bon    \*\* – Faible – Donnée supprimée  
 b – Très bon                                        d – Passable (utiliser avec prudence)  
 ++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.  
 - – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers  
 s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

Nombre d'immeubles dans l'univers	Taux d'échantillonnage (%)				
	(0,20]*	(20,40]	(40,60]	(60,80]	(80,100)
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

\* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

Taux d'inoccupation	Coefficient de variation (%)						
	0	(0,5]	(5,10]	(10,16.5]	(16.5,33.3]	(33.3,50]	50+
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

### Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

- a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.  
 b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.  
 c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.  
 d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.  
 \*\* – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées).

### 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.**

### 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](http://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](mailto: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](http://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](http://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](http://www.schl.ca/observateur)

