L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2014

Volet spécial :

Abordabilité et besoins en matière de logement

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

LA SCHL — AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'autorité en matière d'habitation au Canada depuis plus de 65 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. 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 objectifs aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. 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 **Flickr, Twitter** 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 : 613-748-2003 (téléphone); 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.

La SCHL tient à remercier la Gallerie d'art d'Ottawa de son aide pour la reproduction des tableaux canadiens ayant pour thème l'habitation qui figurent dans la présente publication.

Photo en page couverture : Henri Masson, Perkins (Québec), 1971, huile sur canevas, 32 x 46 po, FAC 1020, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2014

DOUZIÈME ÉDITION D'UNE SÉRIE ANNUELLE

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir plus d'information, veuillez composer le 1-800-668-2642 ou visiter notre site Web au www.schl.ca.

This publication is also available in English under the title *Canadian Housing Observer 2014* (OPIMS : 68189).

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant aux bureaux régionaux de Statistique Canada, en se rendant sur le site Web de l'organisme au www.statcan.gc.ca ou en composant sans frais le 1-800-263-1136.

Les informations, les analyses et les opinions que renferme la présente publication sont fondées sur des données recueillies auprès de diverses sources. La SCHL a tout mis en œuvre pour s'assurer que le contenu de la présente publication soit fiable, mais elle ne peut garantir que les renseignements sont exacts ou complets. Ne vous fiez pas uniquement à la présente publication pour prendre vos décisions financières. La SCHL vous recommande vivement d'effectuer des recherches supplémentaires et d'obtenir des conseils financiers adaptés à votre situation afin de former votre propre opinion. Vous ne pouvez pas tenir la SCHL responsable des conséquences que pourraient avoir les décisions ou les mesures que vous prenez en vous fiant à la présente publication.

Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives Canada

L'Observateur du logement au Canada.

Annuel
2003-

Autre édition disponible : Canadian Housing Observer.
Également publ. en ligne.
ISSN : 1717-4651
ISBN 978-1-100-95664-0
No de cat. : NH2-1/2013F

1. Logement—Canada—Périodiques. 2. Logement—Canada—Statistiques —Périodiques. 3. Logement—Aspect économique—Canada—Périodiques. I. Société canadienne d'hypothèques et de logement

HD7305.C3614 363.5'097105 C2005-980293-6

© 2014 Société canadienne d'hypothèques et de logement.

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

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

Message d'Evan W. Siddall

PRÉSIDENT ET PREMIER DIRIGEANT DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

À la SCHL, notre mission est d'aider les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. Pour y parvenir, nous accordons une grande importance entre autres à la diffusion d'information, d'analyses et de connaissances sur le financement et le marché de l'habitation ainsi que sur les besoins en matière de logement. À ce propos, je suis heureux de vous présenter l'édition 2014 de *L'Observateur du logement au Canada,* notre publication phare.

En tant qu'autorité nationale en matière d'habitation au Canada, nous sommes une source d'information fiable et impartiale qui permet aux entreprises, aux gouvernements et au public de prendre des décisions éclairées et de contribuer ainsi à l'efficience des marchés de l'habitation partout au pays. Nous menons régulièrement des recherches sur les aspects socio-économiques du logement, en examinant notamment les besoins de logement des personnes à faible revenu et des autres Canadiens vulnérables, de même que l'incidence des tendances démographiques, du financement de l'habitation et d'autres facteurs sur le marché du logement. Nous réalisons également des travaux de recherche afin de développer la capacité du secteur de l'habitation et de favoriser, chez les consommateurs, l'acquisition de connaissances ainsi qu'une meilleure compréhension et acceptation des pratiques exemplaires et des technologies visant la durabilité des habitations.

L'Observateur du logement au Canada couvre de nombreux aspects de ces travaux de recherche. Il dresse un bilan annuel détaillé des conditions et des tendances en matière de logement et traite des principaux facteurs qui les influencent. L'édition de cette année consacre un volet spécial à l'examen des tendances des *besoins impérieux en matière de logement.* Les autres chapitres rassemblent des données, des analyses et des observations sur un ensemble de sujets liés au logement, notamment le marché et le financement de l'habitation, les logements durables et le logement des nouveaux arrivants.

L'Observateur s'accompagne d'une gamme étendue de statistiques en ligne sur les conditions de logement à l'échelle nationale, régionale et locale, y compris deux outils Web qui vous permettent de faire vos propres recherches : le Logement au Canada en ligne (LACEL) et le Portail de l'information sur le marché de l'habitation.

Pour recevoir les informations les plus récentes, suivez-nous sur Twitter @SCHL_ca ou abonnez-vous aux avis courriel au www.schl.ca/observateur.

La SCHL est déterminée à accroître l'étendue et l'utilité des données et des analyses sur le logement qui sont accessibles au public. Nous vous invitons à nous transmettre vos commentaires et suggestions sur la façon d'améliorer les prochaines éditions. Écrivez-nous par la poste à L'Observateur du logement au Canada, Politiques et recherche, SCHL, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7, ou par courrier électronique à observateur@schl.ca.

Evan W. Siddall
Président et premier dirigeant de la SCHL

Table des matières

Résumé

Abordabilité et besoins en matière de logement R-2
Facteurs démographiques influant sur la demande de logements R-4
Marché de l'habitation R-6
Financement de l'habitation R-8
Logements durables R-10
Le logement des nouveaux arrivants R-12

Chapitre 1

Abordabilité et besoins en matière de logement 1-1

Environ 1,6 million de ménages canadiens avaient des besoins impérieux en matière de logement en 2011 1-2
Principaux facteurs influant sur les besoins impérieux en matière de logement 1-2
La majorité des ménages en situation de besoins impérieux occupaient un logement inabordable 1-3
La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué partout sauf en Saskatchewan, en Alberta et au Nunavut 1-4
Info-éclair 1-5
La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué dans la plupart des régions métropolitaines de recensement 1-6
Parmi les RMR, Vancouver, Toronto et Victoria avaient les fréquences les plus élevées de besoins impérieux en matière de logement en 2011 1-6
Exception faite de Montréal, les RMR du Québec avaient des fréquences relativement faibles de besoins impérieux en matière de logement 1-6
Les locataires étaient beaucoup plus susceptibles que les propriétaires d'être en situation de besoins impérieux 1-7
Hausse du pourcentage de propriétaires d'habitation ayant des besoins impérieux en matière de logement 1-7
Les frais de logement des propriétaires sans emprunt hypothécaire étaient nettement inférieurs à ceux des propriétaires avec emprunt hypothécaire, et les deux affichaient une faible fréquence de besoins impérieux 1-8
Les familles monoparentales dirigées par une femme et les femmes vivant seules étaient les genres de ménages ayant les fréquences les plus élevées de besoins impérieux en matière de logement 1-8

Les ménages dont le principal soutien avait entre 15 et 29 ans risquaient davantage d'éprouver des besoins impérieux que ceux ayant un soutien plus âgé 1-9

Les ménages âgés arrivaient en deuxième place parmi les types de ménages ayant les fréquences les plus élevées de besoins impérieux en matière de logement 1-10

Chez les ménages autochtones vivant hors réserve, la fréquence des besoins impérieux était supérieure à la moyenne 1-11

Parmi les ménages autochtones vivant dans les réserves, environ le tiers occupaient un logement de qualité ou de taille insuffisante, ou les deux, et n'avaient pas les moyens d'obtenir un logement acceptable 1-12

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement était plus élevée chez les immigrants que chez les non-immigrants 1-13

Les ménages du quintile de revenu faible couraient le plus de risques d'avoir des besoins impérieux en matière de logement 1-13

Presque tous les ménages en situation de besoins impérieux en matière de logement étaient dans les quintiles de revenu faible ou modeste. 1-14

Les conditions de logement feront l'objet d'une analyse plus poussée dans une série de la collection « Le Point en recherche » 1-15

Données sur les conditions de logement 1-15

Chapitre 1 - Annexe 1-17

Glossaire. 1-17

Informations et analyses supplémentaires. 1-17

Tableaux 1-18

Chapitre 2

Facteurs démographiques influant sur la demande de logements 2-1

La migration internationale a été le moteur de l'expansion démographique en 2012 et en 2013. 2-1

À propos de la comparabilité des données du Recensement du Canada et de l'Enquête nationale auprès des ménages 2-2

Info-éclair 2-3

Les immigrants s'établissent dans une plus grande variété de régions au pays 2-4

Les immigrants stimulent la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaires-occupants 2-5

La population autochtone du Canada continue d'augmenter rapidement. 2-7

Le vieillissement de la population influe sur la composition de la croissance des ménages 2-8

La croissance des ménages demeurera vigoureuse chez les aînés 2-10

La légère augmentation du taux de propriétaires-occupants observée récemment tient au vieillissement de la population 2-10

Le taux de propriétaires-occupants s'est accru dans toutes les RMR depuis 1996 2-12

Les immigrants et les jeunes ménages stimulent la demande de logements locatifs. 2-13

Les copropriétés sont à l'origine d'une partie importante de l'offre de logements locatifs 2-14
Les facteurs démographiques et économiques contribuent à la croissance du marché des copropriétés 2-14
Qui loue des copropriétés? 2-15
Les baby-boomers vieillissants alimenteront la demande de logements collectifs 2-15

Chapitre 2 - Annexe 2-17

Glossaire 2-17

Chapitre 3

Marché de l'habitation 3-1

Malgré une baisse de 12,5 % en 2013, les mises en chantier d'habitations au Canada sont restées au-dessus de la moyenne historique de 1955 à 2013 3-1
La hausse des stocks de logements collectifs a contribué à la baisse des mises en chantier d'habitations en 2013 3-2
Info-éclair 3-3
Les copropriétés jouent un rôle important sur le marché canadien de l'habitation, car elles constituent une part croissante de l'offre de logements 3-4
La stabilité des stocks de maisons individuelles et de jumelés achevés et non écoulés ces dernières années a favorisé la modération de la croissance de l'IPLN par rapport au sommet du milieu des années 2000 3-5
Faits saillants de l'Enquête auprès des copropriétaires menée par la SCHL 3-6
Les mises en chantier ont augmenté dans seulement deux provinces en 2013 3-7
Le nombre de reventes est resté plutôt stable en 2013 3-8
Écart entre les prix des logements au Canada et aux États-Unis de 2000 à 2013 : un aperçu 3-9
Comparaison de l'évolution des prix des logements aux États-Unis et au Canada, en tenant compte des différences attribuables au taux de change, au taux d'inflation et à d'autres facteurs influant sur le pouvoir d'achat des acheteurs de logements 3-10
La conjoncture du marché de l'habitation au Canada a varié d'une région à l'autre en 2013 3-11
Le rapport paiement hypothécaire-revenu est resté près de sa moyenne historique, malgré la hausse du prix MLS® moyen des habitations 3-12
Les taux d'inoccupation ont légèrement augmenté en 2013, mais ils sont restés inférieurs à leur moyenne historique 3-14
Hausse de 2,5 % du loyer moyen des appartements de deux chambres 3-15
La stabilité de la croissance de l'emploi et du revenu a soutenu le marché de l'habitation en 2013 3-16
La contribution au PIB national des dépenses liées au logement s'est chiffrée à près de 322 milliards de dollars 3-17

Chapitre 3 - Annexe 3-19

Tableaux 3-19

Chapitre 4

Financement de l'habitation 4-1

Vue d'ensemble du système canadien de financement de l'habitation 4-1

Marché du crédit hypothécaire à l'habitation 4-2

Les ratios du service de la dette des ménages se sont stabilisés sous leurs niveaux historiques. . . . 4-2

Info-éclair 4-3

Les taux d'intérêt variables et à court terme sont demeurés stables 4-4

Les taux hypothécaires fixes à cinq ans sont demeurés faibles 4-4

Réduction de taux d'intérêt 4-4

Les taux de prêts hypothécaires en souffrance ont été au niveau le plus bas depuis 2008 4-5

Choix de produits hypothécaires 4-6

La popularité des prêts à taux fixe s'accroît 4-6

Les périodes d'amortissement attendues et celles prévues aux contrats ont été raccourcies. 4-6

Les façons d'accéder à l'information sur les produits et prêts hypothécaires ont évolué pour les Canadiens. 4-7

Renouvellement du prêt hypothécaire et changement de prêteur 4-7

Avoir propre foncier. 4-7

Prêteurs hypothécaires 4-8

Les banques à charte détiennent la plus large part de l'encours du crédit hypothécaire 4-8

Réglementation visant les prêteurs hypothécaires 4-9

Évolution des politiques visant les prêteurs hypothécaires. 4-9

Assurance prêt hypothécaire 4-10

L'assurance prêt hypothécaire facilite l'accès des consommateurs au crédit hypothécaire et au logement 4-10

Assureurs hypothécaires 4-10

Modifications apportées à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL 4-11

Réglementation s'appliquant aux assureurs hypothécaires 4-12

Le cadre de la garantie gouvernementale soutenant l'assurance prêt hypothécaire favorise la stabilité financière 4-12

Évolution des politiques visant l'assurance prêt hypothécaire 4-13

Le BSIF a publié la version à l'étude d'une ligne directrice visant à promouvoir la saine souscription de l'assurance prêt hypothécaire résidentielle 4-13

Un nouveau cadre de capital pour les assureurs hypothécaires est en cours d'élaboration 4-13

Droits à verser au gouvernement du Canada depuis le 1er janvier 2014. 4-14

Financement hypothécaire 4-14

Les dépôts demeurent la principale source de financement hypothécaire des institutions de dépôt 4-14

Programmes de titrisation de la SCHL 4-14

Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*. 4-15

Obligations hypothécaires du Canada 4-16

Le marché de la titrisation hypothécaire privée présente des signes précurseurs de reprise 4-17

La croissance du financement par obligations sécurisées se poursuit et s'appuie sur de nouvelles mesures législatives 4-18

Cadre juridique des obligations sécurisées canadiennes 4-18

Les volumes d'émission continuent à s'accroître à mesure que les obligations sécurisées deviennent une source de financement établie 4-19

Chapitre 4 - Annexe 4-21

Glossaire 4-21

Tableaux 4-21

Chapitre 5

Logements durables 5-1

Les logements durables suscitent de plus en plus d'intérêt 5-1

Une approche canadienne pour faire connaître davantage les logements durables 5-2

L'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] a été lancée pour promouvoir les maisons durables à consommation énergétique nette zéro ou près de zéro 5-2

La charrette de conception intégrée, un élément essentiel de la démarche 5-4

Concepts de maisons EQuilibrium[MC] : un tronc commun de caractéristiques de durabilité 5-5

Info-éclair 5-5

Caractéristiques communes aux maisons EQuilibrium[MC] 5-6

Les équipes de conception ont retenu diverses approches novatrices pour réaliser une enveloppe de bâtiment très performante 5-6

Les maisons EQuilibrium[MC] intègrent divers systèmes à énergie renouvelable 5-8

Les démonstrations et les initiatives de transfert technologique ont suscité l'intérêt de milliers de professionnels du secteur, d'acheteurs de maisons, de chercheurs et d'enseignants 5-9

L'épreuve décisive pour jauger la durabilité : le suivi de la performance après occupation 5-10

La consommation d'énergie a pu être réduite considérablement dans toutes les maisons EQuilibrium[MC] par rapport aux maisons ordinaires 5-10

Les besoins en chauffage des maisons EQuilibrium[MC] sont réduits 5-11

La contribution des systèmes à énergie renouvelable s'est avérée moins importante que prévu 5-12

La consommation d'eau potable a été de beaucoup inférieure à la moyenne canadienne 5-13

Les matériaux et les technologies ont été judicieusement choisis pour réduire les polluants et créer un milieu intérieur confortable 5-13

Les occupants des maisons EQuilibrium[MC] se sont dits très satisfaits du niveau de confort que leur procurait leur maison 5-14

Expérience des propriétaires et locataires des maisons EQuilibrium[MC] 5-14
Connaissances acquises et leçons retenues 5-15
Méthode en 10 étapes pour construire une maison à faible consommation d'énergie ou à consommation énergétique nette zéro. 5-16
Témoignages des occupants des maisons EQuilibrium[MC] 5-18
Les initiatives en matière de logement durable ont le vent en poupe au Canada. 5-20

Chapitre 5 - Annexe 5-23

Tableaux 5-23

Chapitre 6

Le logement des nouveaux arrivants 6-1

Les nouveaux arrivants alimentent la croissance démographique et pourraient faire contrepoids au vieillissement de la population canadienne 6-1
Les pays asiatiques figurent parmi les principaux pays d'origine des nouveaux arrivants au Canada 6-1
La plupart des nouveaux arrivants s'établissent dans une région métropolitaine de recensement 6-2
Info-éclair 6-3
Trouver un emploi est difficile pour certains nouveaux arrivants, malgré leur niveau élevé de scolarité 6-4
Le revenu des nouveaux arrivants est faible au début mais tend à augmenter au fil des ans 6-5
La taille des ménages des nouveaux arrivants est supérieure à la moyenne 6-6
Les nouveaux arrivants consacrent une part élevée de leur revenu au logement 6-7
Le pourcentage du revenu consacré au logement par les immigrants diminue à mesure qu'augmente la durée de leur résidence au Canada. 6-8
Les nouveaux arrivants sont plus susceptibles que les non-immigrants d'occuper un logement subventionné 6-9
Plus du tiers des ménages de nouveaux arrivants sont propriétaires de leur logement. 6-10
Les taux de propriétaires-occupants chez les immigrants augmentent avec le temps 6-10
Les caractéristiques des nouveaux arrivants diffèrent selon qu'ils sont propriétaires ou locataires, surtout pour ce qui est du revenu. 6-12
La majorité des nouveaux arrivants propriétaires ont un emprunt hypothécaire. 6-13
Les nouveaux arrivants sont plus susceptibles que les non-immigrants de vivre dans une copropriété. 6-14
La majorité des ménages de nouveaux arrivants habitent un logement collectif 6-15
Petits logements et ménages de grande taille se traduisent par des taux élevés de ménages de nouveaux arrivants habitant un logement surpeuplé 6-16

Le surpeuplement chez les immigrants est moins fréquent à mesure qu'augmente le nombre d'années passées au Canada 6-16

Les nouveaux arrivants estiment que leurs logements sont en bon état 6-16

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement est élevée chez les ménages de nouveaux arrivants 6-17

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement diminue à mesure qu'augmente le nombre d'années de vie au Canada des ménages immigrants 6-18

L'abordabilité est la principale cause des besoins impérieux en matière de logement éprouvés par les nouveaux arrivants, mais le surpeuplement est aussi un facteur important 6-18

Les conditions de vie des nouveaux arrivants dans les prochaines années dépendront de divers facteurs 6-19

Chapitre 6 - Annexe 6-21

Glossaire 6-21

Appendice

Statistiques clés sur le logement et le financement de l'habitation A-1

Liste des tableaux A-3

Liste des figures

Résumé

Figure A La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué de 2001 à 2011 . . . . . R-2

Figure B La plus forte baisse des besoins impérieux en matière de logement s'est produite chez les ménages les plus jeunes et chez les ménages âgés R-2

Figure C La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué partout, sauf en Saskatchewan, en Alberta et au Nunavut R-3

Figure D Les locataires étaient beaucoup plus susceptibles que les propriétaires d'avoir des besoins impérieux en matière de logement R-3

Figure E Les nouveaux immigrants ont des problèmes de logement liés au surpeuplement et à l'abordabilité R-4

Figure F Les pourcentages de ménages habitant un logement surpeuplé et un logement nécessitant des réparations majeures sont plus élevés chez les ménages autochtones R-4

Figure G Les taux de copropriétaires ont considérablement augmenté R-5

Figure H Le vieillissement de la population canadienne se reflète sur la croissance des ménages selon l'âge du soutien du ménage R-5

Figure I Les mises en chantier d'habitations au Canada sont descendues en 2013 à un niveau conforme à la moyenne historique R-6

Figure J Les stocks de logements achevés et non écoulés par 10 000 habitants ont suivi une tendance haussière en 2013, ce qui a modéré les mises en chantier R-6

Figure K Les ventes et les nouvelles inscriptions MLS® sont restées stables en 2013 . . . . . R-7

Figure L En 2013, le marché de la revente est demeuré équilibré, mais près de la limite du marché vendeur R-7

Figure M L'avoir propre foncier des emprunteurs hypothécaires demeure élevé R-8

Figure N Les banques à charte continuent de détenir à leur bilan la plus large part (%) de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation R-8

Figure O Les émissions aux termes des programmes de titrisation de la SCHL se stabilisent R-9

Figure P Une part considérable des obligations sécurisées en circulation sont maintenant régies par le cadre juridique R-9

Figure Q Les maisons EQuilibrium^MC ont obtenu une cote SCE bien supérieure à celle d'une construction neuve classique R-10

Figure R Les maisons EQuilibrium^MC neuves ont pu atteindre des niveaux élevés d'étanchéité à l'air R-10

Figure S Les maisons EQuilibrium[MC] ont enregistré une réduction considérable de la consommation d'énergie consacrée au chauffage des locaux, souvent à un niveau inférieur à l'énergie requise pour faire fonctionner les électroménagers et les autres appareils électriques R-11

Figure T La consommation d'eau potable dans la plupart des maisons EQuilibrium[MC] a été bien inférieure à la moyenne canadienne R-11

Figure U Un nombre croissant de nouveaux arrivants s'établissent dans de petites collectivités R-12

Figure V Le revenu des nouveaux arrivants augmente rapidement à mesure qu'ils s'établissent sur le marché du travail R-12

Figure W Le taux de propriétaires-occupants est plus bas chez les nouveaux arrivants que chez les non-immigrants, surtout dans les RMR R-13

Figure X Les pourcentages de ménages occupant un logement surpeuplé et de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement sont plus élevés chez les nouveaux arrivants que chez les non-immigrants R-13

Chapitre 1

Figure 1-1 Conditions de logement, Canada, 2001, 2006 et 2011 1-2

Figure 1-2 Revenu réel médian des ménages avant impôt et taux de chômage, Canada, 1990-2011 1-3

Figure 1-3 Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon la ou les normes insatisfaites, Canada, 2011 1-3

Figure 1-4 Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon leur rapport frais de logement-revenu (RFLR), Canada, 2011 1-4

Figure 1-5 Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le nombre de chambres manquantes, Canada, 2011 1-4

Figure 1-6 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les provinces et les territoires, 2001, 2006 et 2011 1-5

Figure 1-7 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les régions métropolitaines de recensement, 2001, 2006 et 2011 1-6

Figure 1-8 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'occupation, Canada, 2001, 2006 et 2011 1-7

Figure 1-9 Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'occupation, Canada, 2001, 2006 et 2011 (%) 1-7

Figure 1-10 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement et RFLR moyen des ménages propriétaires avec ou sans emprunt hypothécaire, Canada, 2001, 2006 et 2011 1-8

Figure 1-11 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le genre de ménages, Canada, 2001, 2006 et 2011 1-9

Figure 1-12 Répartition de tous les ménages et des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, selon le genre de ménage, Canada, 2011 (%) 1-9

Figure 1-13 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon l'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2001, 2006 et 2011 1-10

Figure 1-14 Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon l'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2001, 2006 et 2011 (%) 1-10
Figure 1-15 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, 2001, 2006 et 2011 1-11
Figure 1-16 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon l'identité des ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, 2011 1-12
Figure 1-17 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'immigrant du ménage, Canada, 2001, 2006 et 2011 1-13
Figure 1-18 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'immigrant et la période d'immigration du ménage, Canada, 2011 1-13
Figure 1-19 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le quintile de revenu, Canada, 2001, 2006 et 2011 1-14
Figure 1-20 Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, selon le quintile de revenu du ménage, Canada, 2011 1-14

Chapitre 2

Figure 2-1 Âge médian et répartition de la population selon l'âge, Canada, 1971-2013 2-2
Figure 2-2 Éléments de la croissance démographique, Canada, 1990-2013 2-3
Figure 2-3 Pourcentage d'immigrants dans la population totale, Canada et RMR, 2011 2-4
Figure 2-4 Part des nouveaux immigrants, quelques RMR, 2001, 2006 et 2011 2-5
Figure 2-5 Répartition des ménages selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage, Canada, 2011 2-6
Figure 2-6 Ménages d'immigrants et de non-immigrants, quelques statistiques, Canada, 2011 2-6
Figure 2-7 Ménages autochtones et non autochtones, quelques statistiques, Canada, 2011 2-7
Figure 2-8 Pourcentage de personnes autochtones dans la population, Canada, provinces et territoires, 2011 2-8
Figure 2-9 Population autochtone, provinces et territoires, 2011 2-8
Figure 2-10 Croissance des ménages selon l'âge du principal soutien, Canada, 2001-2006 et 2006-2011 2-9
Figure 2-11 Taux de propriétaires-occupants selon l'âge, Canada, 1996, 2006 et 2011 2-10
Figure 2-12 Taux de propriétaires-occupants, Canada, 1971-2011 2-11
Figure 2-13 Taux de propriétaires-occupants, Canada et RMR, 2011 2-12
Figure 2-14 Variation des taux de propriétaires-occupants, Canada et RMR, 1996-2011 2-13
Figure 2-15 Croissance du nombre de ménages selon le statut d'occupation, Canada, 1971-2011 2-13
Figure 2-16 Taux de propriétaires-occupants selon le type de propriété, Canada, 1996-2011 2-14
Figure 2-17 Ménages occupant une maison individuelle, Canada, 1996-2011 2-15
Figure 2-18 Ménages occupant une maison individuelle selon la cohorte de naissance, Canada, 1996-2011 2-16

Chapitre 3

Figure 3-1 Nombre total de mises en chantier d'habitations, Canada, 1955-2013 3-2

Figure 3-2 Mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, Canada, 1955-2013 3-2

Figure 3-3 Nombre de logements achevés et non écoulés par tranche de 10 000 habitants, Canada, 1992-2013 3-3

Figure 3-4 Répartition des mises en chantier selon le mode d'occupation visé dans l'ensemble des centres urbains d'au moins 10 000 habitants et dans quelques RMR, 2013 3-4

Figure 3-5 Nombre de maisons individuelles et de jumelés achevés et non écoulés par 10 000 habitants et croissance de l'Indice des prix des logements neufs, Canada, 1992-2013 3-5

Figure 3-6 Variation (%) de l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, centres urbains, 2012, 2013 et moyenne de 1990 à 2013 3-6

Figure 3-7 Mises en chantier d'habitations selon la province, nombre annuel de 2011 à 2013 et moyenne de 1990 à 2013 3-7

Figure 3-8 Ventes et nouvelles inscriptions MLS®, Canada, 1980-2013 3-8

Figure 3-9 Rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) MLS® et prix MLS® moyen, Canada, 1990-2013 3-9

Figure 3-10 Comparaison d'indices des prix des logements rajustés pour tenir compte de la qualité, Canada et États-Unis, janvier 2000 à décembre 2013 3-10

Figure 3-11 Comparaison des mesures des prix des logements au Canada et aux États-Unis, en monnaie locale, janvier 2000 à décembre 2013 3-11

Figure 3-12 Comparaison des mesures des prix des logements au Canada et aux États-Unis (mesure pour le Canada rajustée selon les niveaux de prix comparés), janvier 2000 à décembre 2013 3-11

Figure 3-13 Rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) MLS®, Canada et quelques centres urbains, 2013 et fourchette de 2002 à 2013 3-12

Figure 3-14 Prix de revente moyen ($), Canada et centres urbains, 2013 3-12

Figure 3-15 Prix de revente moyen, Canada et quelques centres urbains, 2012 et 2013 3-13

Figure 3-16 Variation des prix de revente moyens, Canada et quelques centres urbains, 2011-2013 . . 3-13

Figure 3-17 Indices du rapport paiement hypothécaire-revenu selon différentes mesures des prix, Canada, 1990-2013 3-14

Figure 3-18 Loyer moyen et taux d'inoccupation des appartements de deux chambres, Canada et régions métropolitaines, 2013 3-15

Figure 3-19 Croissance annuelle de l'emploi et du revenu réel disponible par habitant, et nombre total de mises en chantier d'habitations, Canada, 1990-2013 3-16

Figure 3-20 Taux de chômage, Canada, provinces et territoires, 2012 et 2013 3-16

Figure 3-21 Dépenses liées au logement selon le type et en pourcentage du produit intérieur brut, Canada, 1990-2013 3-17

Chapitre 4

Figure 4-1 Système canadien de financement de l'habitation 4-2
Figure 4-2 Ratios du service de la dette des ménages, par trimestre, 2000 T1-2014 T1 4-3
Figure 4-3 Taux hypothécaires fixes à cinq ans et taux des obligations du gouvernement à cinq ans, 2001-2014 4-4
Figure 4-4 Taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada et aux États-Unis, 2003-2014 T1 4-5
Figure 4-5 Avoir propre foncier des emprunteurs hypothécaires (%) 4-8
Figure 4-6 Encours du crédit hypothécaire à l'habitation par type d'établissements prêteurs, mai 2014 (%) 4-8
Figure 4-7 Encours de l'assurance de portefeuille de la SCHL, 2010-2013 4-11
Figure 4-8 Écart mensuel entre les taux des CPG, des OHC et des TH LNH et le rendement de l'obligation de référence du gouvernement du Canada, 2005-2013 4-15
Figure 4-9 Total des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et des Obligations hypothécaires du Canada, 2003-30 juin 2014 4-16
Figure 4-10 Volumes d'obligations sécurisées en circulation, 2007-30 juin 2014 4-19
Figure 4-11 Émissions d'obligations sécurisées par les banques canadiennes selon la monnaie, 2007-30 juin 2014 4-19

Chapitre 5

Figure 5-1 Thèmes de performance et indicateurs de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] 5-3
Figure 5-2 Charrette de conception intégrée : EchoHaven 5-4
Figure 5-3 Résistance thermique de l'enveloppe (valeurs R) des maisons EQuilibrium[MC] 5-6
Figure 5-4 Réalisation de murs avec des coffrages à béton isolants : Green Dream Home 5-7
Figure 5-5 Assemblage mural de forte épaisseur : Maison nettezéro Riverdale 5-8
Figure 5-6 Couverture photovoltaïque-thermique intégrée au bâtiment : ÉcoTerra[MC] 5-9
Figure 5-7 Panneaux photovoltaïques intégrés aux tuiles de couverture en béton : Avalon Discovery 3 5-9
Figure 5-8 Des visiteurs regardent les éléments d'exposition du « centre d'apprentissage » durant la phase de démonstration : Avalon Discovery 3 5-10
Figure 5-9 Comparaisons de la performance énergétique : maisons ordinaires neuves (Ottawa), 2006-2011 et maisons EQuilibrium[MC] 5-11
Figure 5-10 Consommation d'énergie à la maison par catégorie 5-11
Figure 5-11 Étanchéité à l'air mesurée de l'enveloppe des maisons EQuilibrium[MC] 5-12
Figure 5-12 Comparaison de la consommation d'eau potable – moyenne canadienne et maisons EQuilibrium[MC] 5-13
Figure 5-13 Lumière naturelle – Maison Harmony House 5-14
Figure 5-14 Rénovation durable – Now House[MD] 5-21

Chapitre 6

Figure 6-1 Répartition des nouveaux arrivants et des non-immigrants selon le groupe d'âge, Canada, 2011 6-2

Figure 6-2 Répartition des nouveaux arrivants et des immigrants arrivés avant 1971 selon le lieu de naissance, Canada, 2011 6-2

Figure 6-3 Répartition des nouveaux arrivants selon le lieu de résidence, 2001, 2006 et 2011 6-3

Figure 6-4 Taux de chômage chez les immigrants et les non-immigrants, Canada, 2011 6-4

Figure 6-5 Revenu médian avant impôt des ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2010. 6-5

Figure 6-6 Revenu médian des ménages dans les cohortes de nouveaux arrivants, Canada 6-6

Figure 6-7 Taille moyenne des ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011 6-6

Figure 6-8 Répartition des ménages de nouveaux arrivants et de non-immigrants selon le genre de ménage, Canada, 2011 6-7

Figure 6-9 Pourcentage du revenu consacré au logement, ménages de nouveaux arrivants et de non-immigrants, quelques régions, 2011 6-7

Figure 6-10 Pourcentage du revenu consacré au logement, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011. 6-8

Figure 6-11 Occupation de logements subventionnés, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011. 6-9

Figure 6-12 Taux de propriétaires-occupants chez les ménages de nouveaux arrivants, Canada, RMR et petites régions, 2011 6-10

Figure 6-13 Taux de propriétaires-occupants chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011. 6-11

Figure 6-14 Taux de propriétaires-occupants dans les cohortes de nouveaux arrivants, Canada 6-11

Figure 6-15 Taux de propriétaires-occupants chez les ménages de nouveaux arrivants selon le lieu de naissance du soutien du ménage, Canada, 2011. 6-12

Figure 6-16 Revenu médian des ménages de nouveaux arrivants selon le statut d'occupation, quelques régions, 2010 6-13

Figure 6-17 Pourcentage de propriétaires ayant un emprunt hypothécaire parmi les ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011 6-13

Figure 6-18 Pourcentage de propriétaires-occupants d'une copropriété chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants, quelques régions, 2011 6-14

Figure 6-19 Ménages d'immigrants et de non-immigrants occupant une maison individuelle, Canada, 2011 6-15

Figure 6-20 Pourcentage de ménages d'immigrants et de non-immigrants vivant dans un logement surpeuplé, Canada, 2011. 6-16

Figure 6-21 Pourcentage de ménages d'immigrants et de non-immigrants vivant dans un logement ayant besoin de réparations majeures, Canada, 2011 6-17

Figure 6-22 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011 6-17

Figure 6-23 Fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages de nouveaux arrivants, Canada, RMR et petites collectivités, 2011 6-18

Figure 6-24 Normes d'occupation non respectées chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants ayant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2011 6-19

Résumé

L.A.C. Panton, View from Window Central Technical School Toronto, 1925; Henri Masson, Perkins (Québec), 197; Henri Masson, Rivière-au-Renard (Gaspésie), 1961; Henri Masson, Montréal from Place Ville Marie, 1965; Henri Masson, Evening Bic (Québec), 1974; Doris McCarthy, Village de « sauvetage » (Terre-Neuve) (baie Bonavista), 1975

Pourquoi le logement est-il important?

Le logement répond à l'un des besoins primaires de l'être humain : le besoin de se loger.

Le logement contribue grandement à la qualité de la vie. Les habitations durables, abordables et de taille convenable sont au cœur des collectivités dynamiques. Elles sont à la base d'une vie saine et une condition essentielle à la réussite dans bien d'autres domaines, comme l'éducation, le marché du travail, les relations interpersonnelles et l'engagement communautaire.

Le logement joue aussi un rôle important dans l'économie du Canada. Il représente environ 17 % de l'économie nationale, si l'on tient compte de la construction, de l'achat, de la revente et de la rénovation d'habitations et des dépenses connexes en biens et services.

L'Observateur du logement au Canada 2014

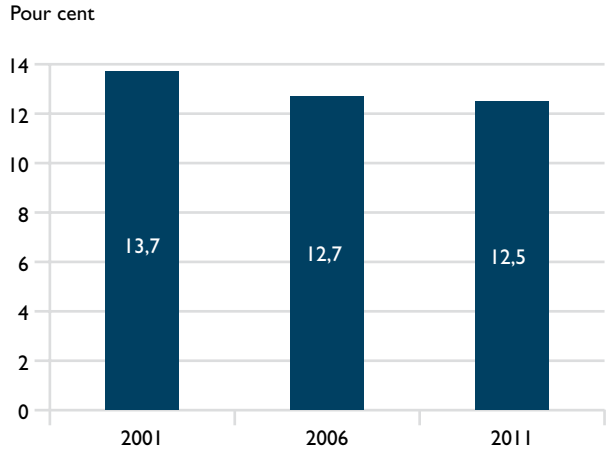
L'Observateur dresse un bilan détaillé des conditions et des tendances en matière de logement au Canada et décrit les principaux facteurs qui les influencent. Dans les pages suivantes, vous trouverez les faits saillants de chacun des six chapitres de l'édition 2014 de *L'Observateur,* dont le premier est notre volet spécial consacré à l'abordabilité et aux besoins en matière de logement.

L'édition de cette année s'accompagne, sur Internet, d'une gamme étendue de statistiques mises à jour sur les conditions de logement à l'échelle nationale, régionale et locale. Parmi ces ressources se trouvent notamment des tableaux interactifs sur plus de 160 municipalités dans l'ensemble du pays et l'outil appelé Logement au Canada en ligne (LACEL), qui permet de faire ses propres recherches. Nous avons ajouté de nouveaux tableaux sur le Web, entre autres sur les logements locatifs destinés aux aînés et sur le marché locatif secondaire.

Abordabilité et besoins en matière de logement

FIGURE A

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué de 2001 à 2011

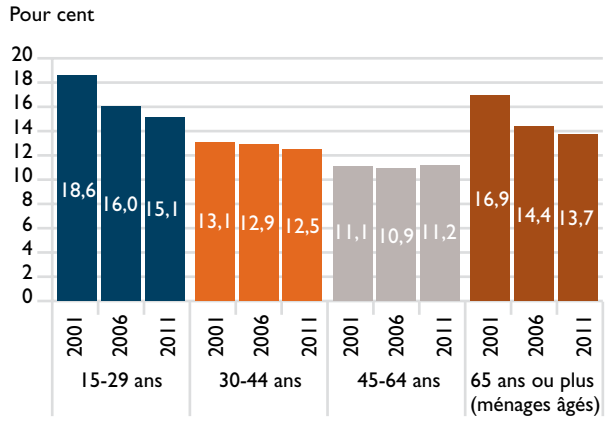


Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

FIGURE B

La plus forte baisse des besoins impérieux en matière de logement s'est produite chez les ménages les plus jeunes et chez les ménages âgés



Fréquence des besoins impérieux en matière de logement

Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

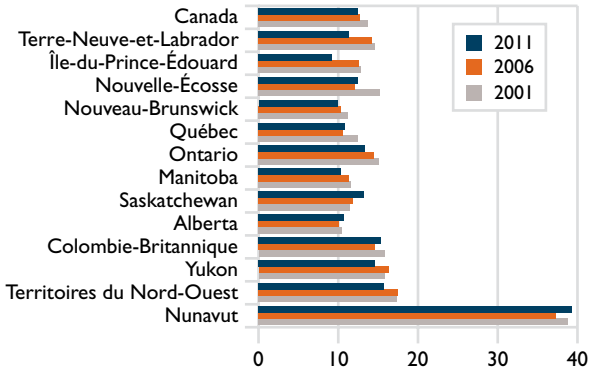
Le chapitre 1 étudie les tendances des conditions de logement et des *besoins impérieux en matière de logement* de 2001 à 2011.

- Parmi les 12,5 millions de ménages dénombrés au Canada en 2011, environ 10,9 millions (87,5 %) occupaient un logement acceptable ou disposaient d'un revenu suffisant pour en obtenir un.
- Environ 1,6 million de ménages éprouvaient des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011, contre 1,5 million en 2001. Par contre, la fréquence de ces besoins a diminué de 2001 à 2011 : elle est passée de 13,7 à 12,5 %.
- Le facteur le plus souvent à l'origine des *besoins impérieux* était l'abordabilité du logement; à elle seule, la norme de l'abordabilité expliquait la présence de *besoins impérieux en matière de logement* chez un peu moins des trois quarts (73 %) des ménages qui en éprouvaient en 2011.
- Environ 13,3 % des ménages aux prises avec des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011 habitaient un logement surpeuplé; il manquait une chambre dans la plupart des cas.
- Le nombre de ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement* est influencé par d'importants facteurs socio-économiques :
  - tendances démographiques et sociales, qui se répercutent sur le nombre et la taille des logements requis;
  - croissance de l'économie et de l'emploi;
  - revenu du ménage et frais de logement, qui déterminent l'abordabilité du logement;
  - investissements dans la construction, la réparation et la rénovation d'habitations, qui font croître le parc résidentiel et réduisent la proportion de logements nécessitant des réparations majeures.

- De 2001 à 2011, les *besoins impérieux en matière de logement* ont diminué dans la plupart des provinces et territoires – sauf en Saskatchewan, en Alberta et au Nunavut – et des régions métropolitaines de recensement (RMR).
  - En Saskatchewan, l'augmentation s'explique par la baisse de l'abordabilité des logements. L'Alberta a connu une faible hausse, car la croissance des frais de logement a été supérieure à la progression des revenus chez les ménages ayant un faible revenu. Le Nunavut a enregistré la fréquence la plus élevée de *besoins impérieux en matière de logement*, soit 39,3 %, et ces besoins étaient surtout causés par le surpeuplement.
  - En 2011, les RMR de Vancouver, de Toronto et de Victoria avaient les plus fortes fréquences de *besoins impérieux en matière de logement*. Pour les ménages de ces RMR, l'abordabilité a continué d'être un problème important, les frais de logement moyens étant élevés. Le rapport frais de logement-revenu de Vancouver et de Toronto (24,7 %) dépassait ceux de toutes les autres RMR en 2011.
- Les locataires étaient beaucoup plus susceptibles que les propriétaires d'être en situation de *besoins impérieux en matière de logement*. Cependant, le pourcentage de propriétaires parmi les ménages ayant de tels besoins a augmenté, ce qui reflète une croissance de la tendance générale à posséder un logement de 2001 à 2011.
- Même si la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* a diminué de 2001 à 2011 chez les ménages autochtones vivant hors réserve, les ménages autochtones ont continué d'enregistrer une fréquence de *besoins impérieux* supérieure à la moyenne des ménages non autochtones.
- Chez les ménages d'immigrants, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* a diminué de 2001 à 2011; elle tend à baisser chez les nouveaux arrivants à mesure qu'augmente la durée du séjour au Canada.

FIGURE C

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué partout, sauf en Saskatchewan, en Alberta et au Nunavut[1]



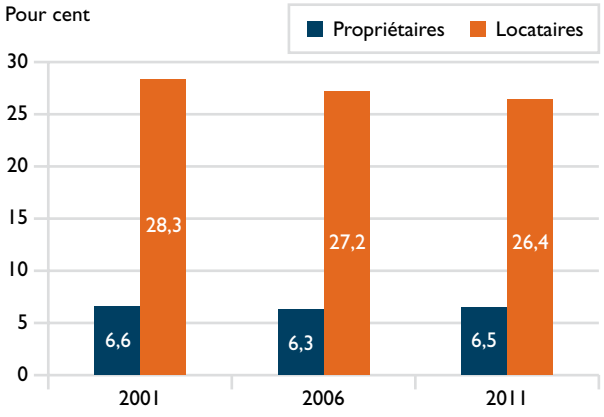
Fréquence des besoins impérieux en matière de logement (%)

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

FIGURE D

Les locataires étaient beaucoup plus susceptibles que les propriétaires[1] d'avoir des besoins impérieux en matière de logement



Fréquence des besoins impérieux en matière de logement

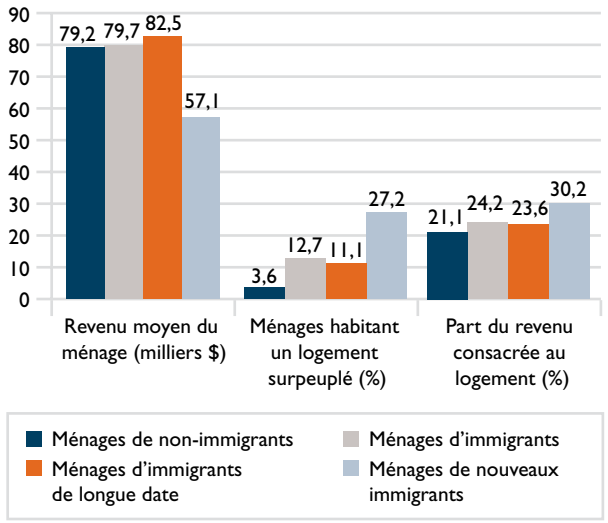
[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Facteurs démographiques influant sur la demande de logements

FIGURE E

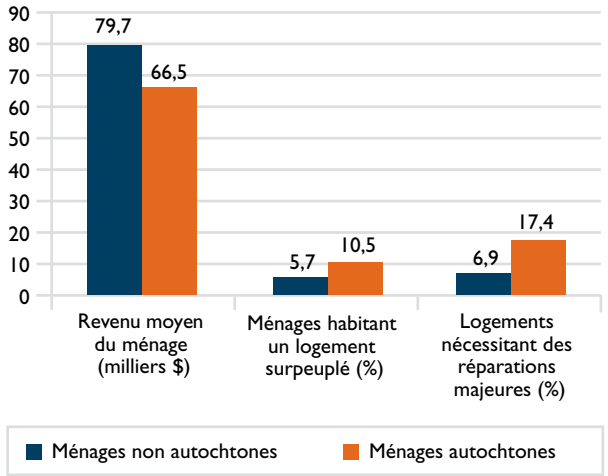
Les nouveaux immigrants ont des problèmes de logement liés au surpeuplement et à l'abordabilité



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

FIGURE F

Les pourcentages de ménages habitant un logement surpeuplé et un logement nécessitant des réparations majeures sont plus élevés chez les ménages autochtones



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

L'activité sur le marché de l'habitation – tant le nombre que le type de logements recherchés – est fortement influencée par les tendances démographiques. La croissance et les caractéristiques de la population adulte, dont l'âge et la situation familiale, ont une incidence sur la formation de ménages, un facteur déterminant qui alimente la demande de logements, le taux de propriétaires-occupants et la demande de copropriétés chez les acheteurs d'habitations.

Le chapitre 2 analyse comment l'immigration, l'accroissement de la population autochtone et le vieillissement de la population influent sur la demande de logements.

- L'immigration demeure élevée par rapport aux données historiques, de sorte que les immigrants représentent maintenant plus de 20 % de la population canadienne. En 2011, 92 % des nouveaux immigrants – ceux arrivés au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement) – habitaient une région métropolitaine de recensement (RMR). Les immigrants sont de plus en plus nombreux à choisir de s'établir dans des centres urbains autres que Toronto et Vancouver.
- L'immigration stimule la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaires-occupants. Au début, les ménages d'immigrants ont tendance à louer un logement, mais à mesure qu'ils s'intègrent à la société canadienne et au marché du travail, leur revenu et leur taux de propriétaires-occupants tendent à augmenter. Les ménages d'immigrants, quelle que soit leur date d'arrivée au Canada, sont à l'origine de 29 % de la hausse du nombre de ménages propriétaires de 2001 à 2011.
- La population d'Autochtones s'est accrue environ quatre fois plus rapidement que celle des non-Autochtones. Sa croissance est attribuable entre autres à des facteurs démographiques, notamment aux taux de fécondité supérieurs à la moyenne et à la propension grandissante des gens à se déclarer Autochtones.
- La population canadienne vieillit, ce qui contribue à la diminution de la taille des ménages et à l'évolution de la composition des ménages. L'âge médian de la

population canadienne, qui était de 26 ans en 1971, s'élevait à 40 ans en 2013. De 1971 à 2011, les couples avec enfants ont connu la plus faible croissance au Canada et les ménages d'une personne, la plus forte. Pendant cette période, les ménages d'une personne sont devenus presque aussi nombreux que les couples avec enfants.

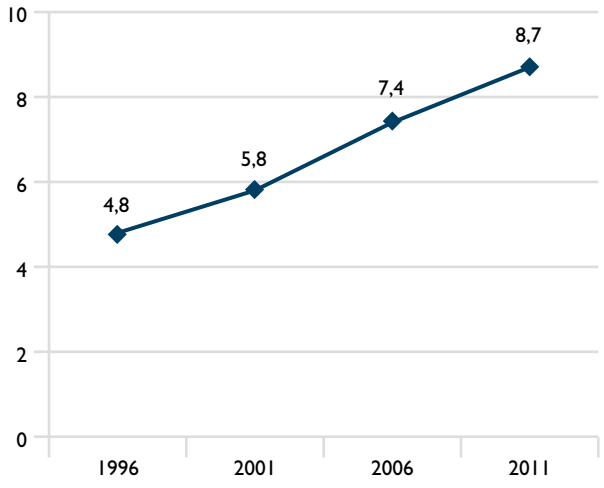
- La hausse la plus importante du nombre de ménages de 2006 à 2011 s'est produite dans le groupe des 60 à 64 ans, où se situaient la plupart des baby-boomers les plus âgés en 2011.
- De 2006 à 2011, le taux national de propriétaires-occupants est passé de 68,4 à 69,0 %. Sa progression tient au vieillissement de la population, à l'augmentation de la probabilité d'être propriétaire d'une habitation chez les personnes de moins de 40 ans et chez celles de plus de 69 ans, aux très faibles taux hypothécaires et à la popularité des copropriétés.
- Les aînés sont surreprésentés parmi les copropriétaires. Ils constituaient 22 % de tous les ménages canadiens et 29 % des copropriétaires-occupants en 2011.

- De 2006 à 2011, le nombre de ménages locataires a grossi de 200 000, pour atteindre 4,1 millions, en raison du ralentissement de la croissance du revenu et de l'emploi, de l'immigration accrue et de l'augmentation du nombre de ménages dont le soutien a moins de 35 ans.
  - Les copropriétés constituent une source importante d'offre de logements locatifs pour les jeunes locataires et les ménages non familiaux; elles représentent environ 11 % des logements loués.
- De 1996 à 2011, la proportion de ménages occupant une maison individuelle est descendue de 57 à 55 %.
  - Depuis 2008, les logements collectifs représentent plus de la moitié des habitations nouvellement construites au Canada, ce qui témoigne à la fois du vieillissement de la population et de l'accélération de l'urbanisation.

FIGURE G

Les taux de copropriétaires ont considérablement augmenté

Pourcentage de ménages possédant et occupant une copropriété

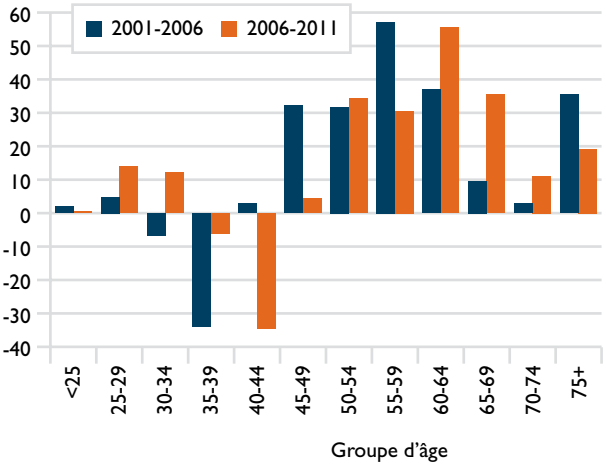


Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

FIGURE H

Le vieillissement de la population canadienne se reflète sur la croissance des ménages selon l'âge du soutien du ménage

Croissance annuelle moyenne des ménages (milliers)

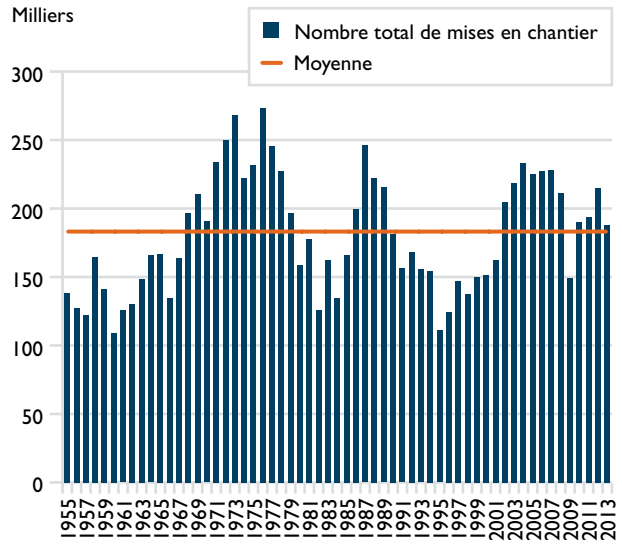


Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Marché de l'habitation

FIGURE I

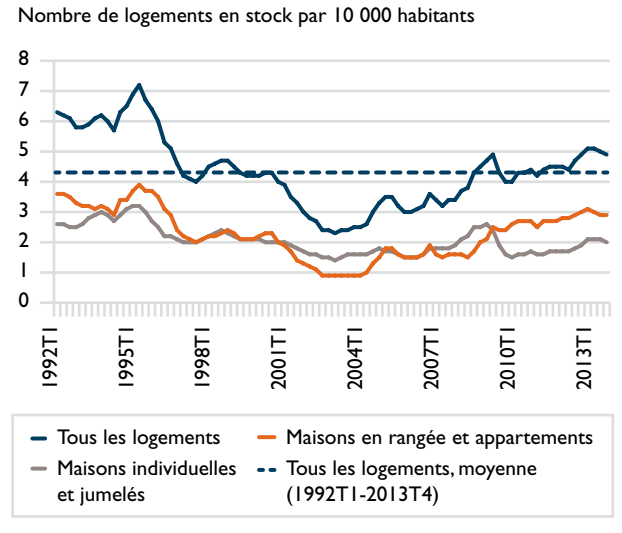
Les mises en chantier d'habitations au Canada sont descendues en 2013 à un niveau conforme à la moyenne historique



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

FIGURE J

Les stocks de logements achevés et non écoulés par 10 000 habitants ont suivi une tendance haussière en 2013, ce qui a modéré les mises en chantier



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Le chapitre 3 décrit l'évolution du marché de l'habitation en 2013; on y analyse les mises en chantier d'habitations, la conjoncture du marché de la revente, les tendances des prix des habitations et des loyers, la situation actuelle du marché des copropriétés et l'importante contribution du secteur résidentiel au PIB du Canada. Tous ces facteurs ont été évalués en fonction de leurs niveaux historiques. Ce chapitre analyse aussi les différences entre les marchés de l'habitation du Canada et des États-Unis en 2013, à la lumière des tendances à long terme.

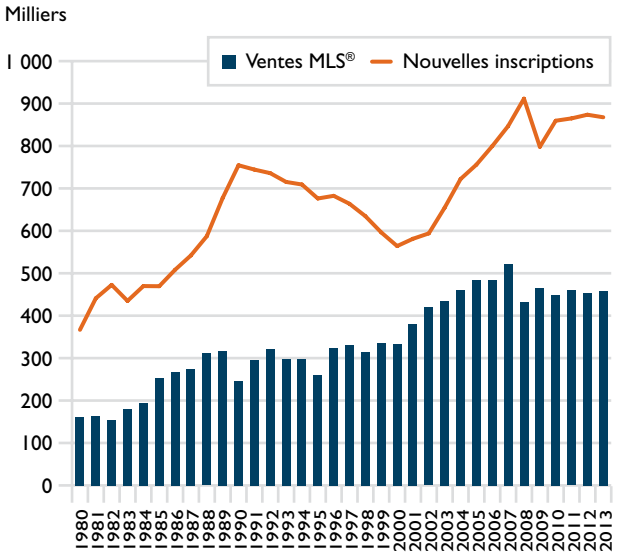
- Le nombre de mises en chantier d'habitations a diminué de 12,5 % en 2013, pour s'établir à 187 923. Cette baisse fait suite à une période d'environ 10 ans durant laquelle l'activité annuelle a généralement dépassé sa moyenne historique établie pour la période de 1955 à 2013, qui se chiffre à 181 000. Ainsi, l'évolution de la conjoncture en 2013 a permis au niveau des mises en chantier d'habitations de se rapprocher de sa moyenne historique.
- Durant l'année 2013, les stocks de logements achevés et non écoulés ont suivi une tendance à la hausse qui a été alimentée surtout par le segment des logements collectifs. Les constructeurs ont réagi en 2013 en modérant la production de logements collectifs, qui englobent les appartements expressément construits pour le marché locatif et les appartements en copropriété.
- Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®) se sont chiffrées à 457 761 en 2013, soit à peu près au même niveau qu'en 2012 (454 341). Leur nombre est demeuré nettement supérieur à la moyenne annuelle pour la période de 1980 à 2013, qui s'est établie à 339 313. Cependant, après rajustement en fonction de la population, le nombre de ventes MLS® se situe à 130 par 10 000 habitants, soit au-dessus de la moyenne annuelle de 1980 à 2013 (112), mais plus près de celle-ci.
- Le nombre de nouvelles inscriptions MLS® s'est accru plus lentement que les ventes en 2013, de sorte que le prix MLS® moyen a augmenté de 5,3 %, pour atteindre 382 576 $. Le prix MLS® moyen a progressé

à un rythme annuel de 8,1 % de 1999 à 2007, période où le marché favorisait les vendeurs. Étant donné la conjoncture du marché de la revente de 2007 à 2013 – plus équilibrée mais près de la limite séparant un marché équilibré d'un marché vendeur –, le prix MLS® moyen a monté de 3,2 % par année durant cette période.

- Malgré le ralentissement de la croissance des prix sur le marché canadien de l'habitation, le niveau des prix a continué d'être beaucoup plus élevé au Canada qu'aux États-Unis en 2013, et ce, même lorsque le taux de change entre les deux pays et leurs différents taux d'inflation sont pris en considération. L'écart entre les prix pourrait toutefois susciter des inquiétudes, car il indique peut-être une surévaluation des logements au Canada. La SCHL analyse cet écart pour en déterminer les causes, qui pourraient être structurelles ou temporaires, ou encore refléter une surévaluation relative des logements au Canada.
- Sur le marché des logements expressément construits pour la location, la hausse des mises en chantier a contribué à la légère augmentation du taux d'inoccupation national, qui est passé de 2,8 % en 2012 à 2,9 % en 2013. Toutefois, le taux d'inoccupation a continué d'être inférieur à sa moyenne historique (3,2 %). Depuis 2002, ce taux demeure faible en regard des niveaux historiques et reste très stable, se maintenant dans la fourchette relativement étroite de 2,0 à 3,0 %.
- Dans la plupart des grands centres urbains, le marché secondaire des logements en copropriété offerts en location est un important complément du marché des logements expressément construits pour la location, comme le montre le taux d'inoccupation généralement faible et stable des copropriétés à louer dans la majorité des RMR visées par nos enquêtes sur le marché locatif secondaire.
- En 2013, la part du PIB national attribuable aux dépenses liées au logement s'est établie à 17,1 %. Elle était inférieure à la moyenne de 1990 à 2013 (17,6 %) en raison du ralentissement de l'activité dans le secteur du logement en 2013.

FIGURE K

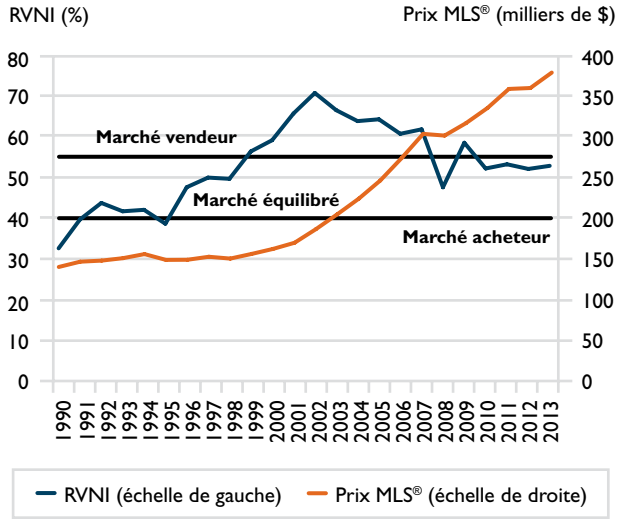
Les ventes et les nouvelles inscriptions MLS® sont restées stables en 2013



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

FIGURE L

En 2013, le marché de la revente est demeuré équilibré, mais près de la limite du marché vendeur

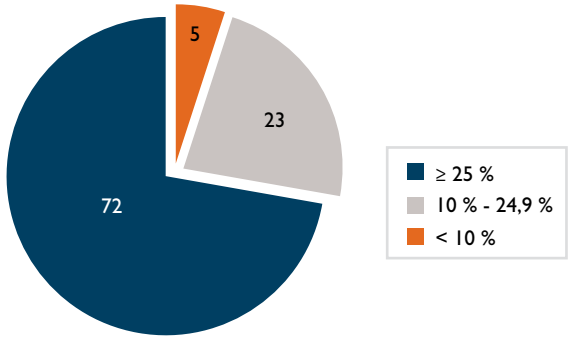


Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Financement de l'habitation

FIGURE M

L'avoir propre foncier des emprunteurs hypothécaires[1] demeure élevé

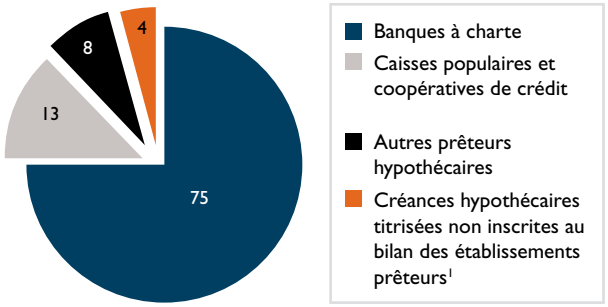


[1] On calcule l'avoir propre foncier au Canada en soustrayant de la valeur courante des propriétés occupées par le propriétaire les soldes impayés des prêts hypothécaires à l'habitation.

Source : Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA), *À la recherche d'une « nouvelle norme » dans le marché hypothécaire résidentiel*, Toronto, mai 2014, www.caamp.org/meloncms/media/Spring%20Report%20FINAL%202014-05-24_FRN_.pdf (consulté le 22 juillet 2014)

FIGURE N

Les banques à charte continuent de détenir à leur bilan la plus large part (%) de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation



[1] Par suite de l'adoption des Normes internationales d'information financière (IFRS), la plus grande part des activités de titrisation des banques (qu'elles soient de nature publique ou privée) est maintenant portée à leur bilan.

Source : Banque du Canada, *Bulletin hebdomadaire de statistiques financières*, édition du 25 juillet 2014 (consulté le 29 juillet 2014)

Le chapitre 4 traite du marché du crédit hypothécaire à l'habitation, notamment des taux hypothécaires, des taux de prêts en souffrance, des préférences chez les consommateurs, des prêteurs et assureurs hypothécaires, des principales sources de financement hypothécaire, et de l'évolution récente des politiques et règlements en matière de financement de l'habitation.

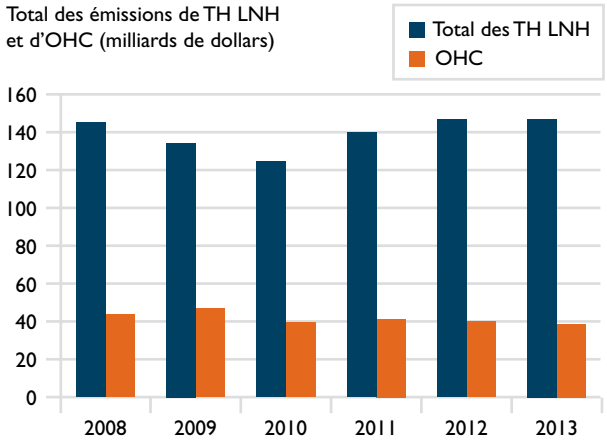
- L'encours du crédit hypothécaire à l'habitation a atteint 1,235 billion de dollars en mai 2014, soit une augmentation de 5,1 % par rapport à mai 2013. Ce taux est inférieur au taux de croissance annuel moyen de 8,5 % observé de 2003 à 2013, ce qui témoigne de la modération de l'activité sur les marchés de l'habitation.
- Le prêt hypothécaire à taux fixe à cinq ans (amorti sur 25 ans) demeure le produit le plus populaire. D'après les données de la Banque du Canada, la moyenne des taux hypothécaires fixes à cinq ans affichés s'est établie à 4,97 % au premier semestre de 2014, en baisse par rapport à la moyenne de 5,17 % enregistrée au cours de la même période en 2013.
- Pour bon nombre de prêteurs canadiens, il est courant de consentir une réduction des taux hypothécaires affichés. Selon les données obtenues dans le cadre de l'enquête de l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA) réalisée en 2014, la réduction moyenne négociée pour un prêt hypothécaire à taux fixe à 5 ans était estimée à 1,95 point de pourcentage en 2013 (d'après le taux hypothécaire contractuel fixe à cinq ans moyen de 3,23 % révélé par l'enquête pour 2013), comparativement à 2,22 points de pourcentage en 2012.
- La capacité des Canadiens à s'acquitter de leurs dettes s'est améliorée. Le ratio des coûts annuels de service de la dette hypothécaire par rapport au revenu personnel disponible annuellement a fléchi légèrement pour se fixer à 3,66 %, comparativement à 3,70 % en 2012, et il demeure sous la moyenne de 4,1 % enregistrée depuis 2000.
- Au premier trimestre de 2014, 31 centièmes de 1 % (0,31 %) des prêts hypothécaires à l'habitation étaient en souffrance depuis trois mois ou plus, comparativement à 34 centièmes de 1 % (0,34 %) 12 mois plus tôt. Le taux de prêts en souffrance est à son plus bas niveau depuis 2008 en raison de l'amélioration de la conjoncture

économique. Par rapport à d'autres pays, le taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada est relativement bas, ce qui peut s'expliquer en partie par les pratiques plutôt conservatrices en matière de crédit hypothécaire.

- Le crédit hypothécaire à l'habitation est offert par de nombreuses institutions financières. Toutefois, les banques à charte détiennent la plus large part, à savoir 75 %, des créances hypothécaires à l'habitation en cours de remboursement (ce qui comprend la plupart des prêts hypothécaires titrisés). Les dépôts demeurent la principale source de financement hypothécaire, suivis par la titrisation publique et les obligations sécurisées.
- Nos programmes de titrisation, soit le Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et le Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC), contribuent à assurer l'accès à des fonds destinés au crédit hypothécaire à l'habitation. Les émissions de TH LNH du marché ont atteint 80,2 milliards de dollars en 2013; à la clôture de juin 2014, le total des TH LNH en circulation atteignait 406,7 milliards. En 2013, les émissions d'OHC ont totalisé 38,7 milliards de dollars, tandis que les OHC en circulation s'élevaient à 207,4 milliards de dollars à la clôture de juin 2014. Les prêteurs hypothécaires se servent de plus en plus des obligations sécurisées comme source de fonds.
- En avril 2014, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a aussi publié, pour consultation, une ligne directrice qui énonce les attentes au sujet de la souscription prudente de l'assurance prêt hypothécaire résidentielle.
- Dans le *Plan d'action économique de 2013,* le gouvernement du Canada a annoncé de nouvelles mesures relativement à l'assurance prêt hypothécaire, notamment la limitation de l'assurance des prêts hypothécaires à faible rapport prêt-valeur aux prêts hypothécaires qui serviront dans le cadre de nos programmes de titrisation et l'interdiction d'utiliser des prêts hypothécaires assurés, garantis par le gouvernement, à titre de sûreté relativement à des véhicules de titrisation dont nous ne sommes pas le promoteur.

FIGURE O

Les émissions aux termes des programmes de titrisation de la SCHL[1] se stabilisent

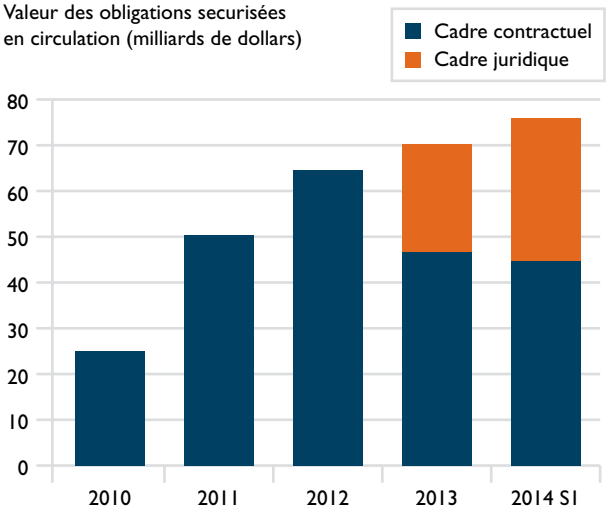


[1] Le total des émissions de TH LNH comprend les TH LNH du marché vendus aux investisseurs sur les marchés financiers ou inscrits au bilan et les TH LNH émis en vue de leur vente à la Fiducie du Canada pour l'habitation dans le cadre du Programme des OHC (en tant qu'actifs initiaux ou de remplacement).

Source : SCHL

FIGURE P

Une part considérable des obligations sécurisées en circulation sont maintenant régies par le cadre juridique

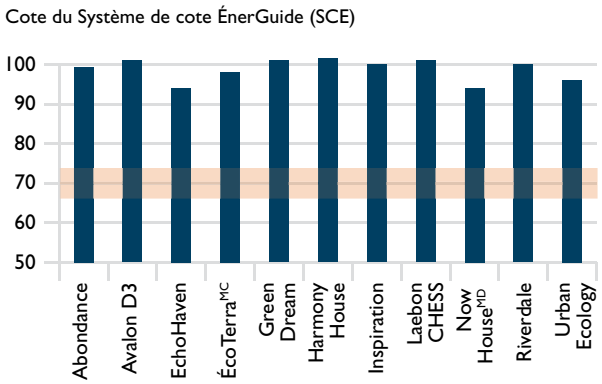


Source : SCHL, adaptation du *Monthly Canadian Covered Bond Report* du DBRS (en anglais seulement)

Logements durables

FIGURE Q

Les maisons EQuilibrium^MC ont obtenu une cote SCE[1] bien supérieure à celle d'une construction neuve classique[2]

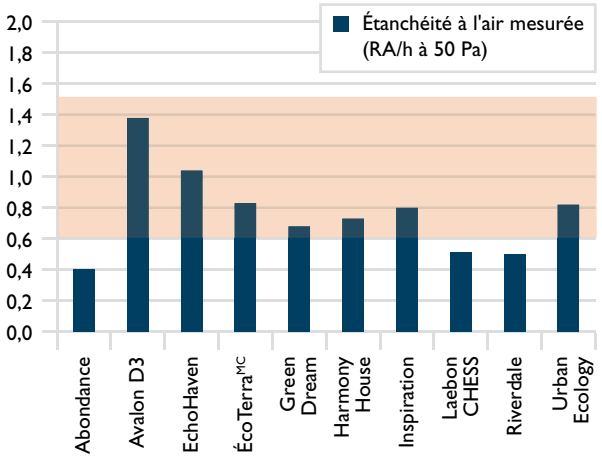


[1] Le Système de cote ÉnerGuide (SCE) de Ressources naturelles Canada mesure la performance énergétique d'une maison au moyen d'une échelle qui s'étend de 0 à 100, où 100 représente une maison à consommation énergétique nette zéro.
[2] La bande jaune représente la fourchette de cotes (65-72) des maisons neuves construites selon les normes du code du bâtiment

Source : SCHL

FIGURE R

Les maisons EQuilibrium^MC neuves ont pu atteindre des niveaux élevés d'étanchéité à l'air[1]



[1] La bande jaune représente la plage des taux de renouvellement d'air qui s'étend de 0,6 RA/h (maison passive) à 1,5 RA/h (maison R-2000).

Source : SCHL

Le chapitre 5 donne un aperçu des leçons tirées et des connaissances acquises grâce à l'Initiative de démonstration de maisons durables EQuilibrium^MC qui vient de prendre fin. Sélectionnés parmi 80 propositions soumises par des équipes dirigées par des constructeurs canadiens de premier plan, 11 projets de maisons durables ont été réalisés aux quatre coins du pays, dans un large éventail de marchés de l'habitation et de conditions climatiques et à partir de solutions architecturales variées. Chacune de ces équipes avait pour but de réduire la consommation d'énergie des habitations de même que leurs répercussions sur l'environnement.

Principaux éléments de l'Initiative :

- Création et démonstration de maisons destinées au marché conformes à une vaste gamme d'indicateurs de performance en matière de durabilité.
- Chaque équipe devait recourir à un processus de conception intégré pour élaborer la vision de son projet et le concevoir.
- Les acteurs de l'industrie et le grand public ont été invités à visiter les maisons durant les phases de construction et de démonstration.
- La performance des maisons a fait l'objet d'un suivi pendant au moins une année après l'occupation.

Principales caractéristiques des maisons :

- Pour parvenir à une consommation énergétique nette zéro ou près de zéro, toutes les équipes se sont efforcées de réduire la demande en énergie de leur maison avant même de songer à mettre en place des systèmes à énergie renouvelable.
- Toutes les maisons ont été très bien isolées, ont bénéficié d'une enveloppe étanche à l'air et ont été pensées pour optimiser les gains solaires passifs.
- Toutes les équipes ont intégré des mesures d'économie de l'eau et des installations photovoltaïques produisant de l'électricité, et la plupart ont mis à contribution la chaleur des eaux ménagères et des systèmes solaires thermiques pour chauffer l'eau chaude sanitaire.

Principaux résultats sur le plan de la performance :

- On a constaté que toutes les maisons EQuilibrium[MC] consomment beaucoup moins d'énergie que les maisons ordinaires. Deux maisons ont d'ailleurs affiché une consommation énergétique annuelle nette de moins de 2 kWh/m^2.
- Chaque maison a bénéficié d'un ventilateur récupérateur de chaleur ainsi que de matériaux et de revêtements de finition à faible émission de polluants pour offrir aux occupants un milieu intérieur de grande qualité.
- Les occupants se sont dits très satisfaits de la qualité du milieu intérieur de leur maison.
- À la suite de leur participation à l'Initiative, les constructeurs ont reproduit et perfectionné lors de chantiers subséquents certaines des pratiques et technologies mises en œuvre pour leur maison EQuilibrium[MC].

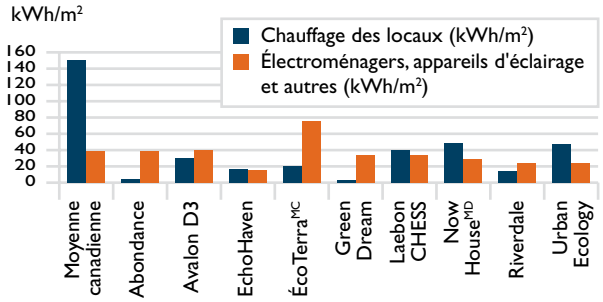
Leçons tirées et connaissances acquises :

- On peut construire au Canada des maisons saines et durables à consommation énergétique nette zéro en recourant à divers modes de construction.
- Il est également possible de rénover une maison existante pour réduire de beaucoup ses besoins en énergie et son impact sur l'environnement.
- La durabilité en habitation n'est pas juste une question de technologies et de pratiques innovantes; elle passe aussi par le comportement du consommateur et par son mode de vie.
- Il faut limiter le recours à des systèmes complexes afin de faciliter la planification, la conception, la réalisation, l'occupation et l'entretien des maisons durables.
- Les propriétaires apprécient le fait que les économies d'énergie à long terme associées à une maison durable à faible consommation peuvent contrebalancer l'investissement initial accru.

Dans l'ensemble, l'Initiative de démonstration de maisons durables EQuilibrium[MC] a confirmé qu'il est facile aujourd'hui de concevoir et de construire des maisons durables à très faible consommation d'énergie dans le climat et le contexte canadiens et que les occupants sont très satisfaits de leurs maisons durables.

FIGURE S

Les maisons EQuilibrium[MC] ont enregistré une réduction considérable de la consommation d'énergie consacrée au chauffage des locaux, souvent à un niveau inférieur à l'énergie requise pour faire fonctionner les électroménagers et les autres appareils électriques[1]

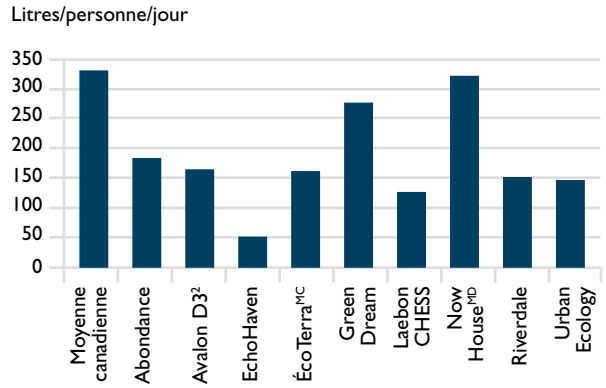


[1] La consommation n'a pas été mesurée pour la maison Inspiration. Des mesures distinctes de l'utilisation finale n'ont pas été prises pour la Maison Harmony House.

Source : Maisons EQuilibrium[MC] – SCHL; Maison neuve classique – CanmetÉNERGIE, Ottawa, Analyse de l'efficacité énergétique des maison canadiennes, « Consommation d'énergie secondaire du secteur résidentiel par utilisation finale » (2009), février 2013

FIGURE T

La consommation d'eau potable dans la plupart des maisons EQuilibrium[MC] a été bien inférieure à la moyenne canadienne[1]



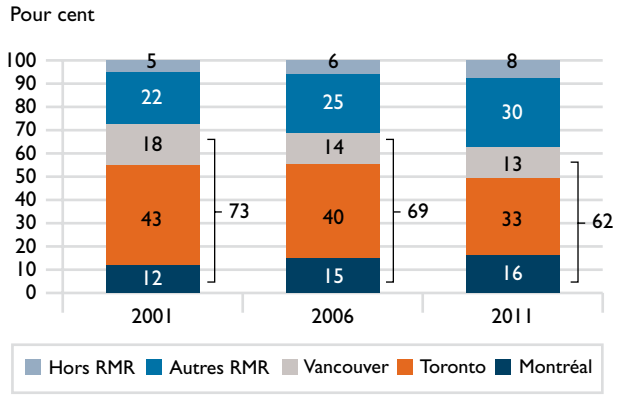
[1] Environnement Canada, *Consommation résidentielle d'eau au Canada* (2011)
[2] Les données pour la maison Avalon Discovery 3 ont été recueillies sur une période de suivi continu de deux ans; les données des autres maisons ont été enregistrées sur une période d'un an.
Nota : La consommation d'eau n'a pas été mesurée pour les maisons Harmony House et Inspiration.

Source : SCHL

Le logement des nouveaux arrivants

FIGURE U

Un nombre croissant de nouveaux arrivants s'établissent dans de petites collectivités

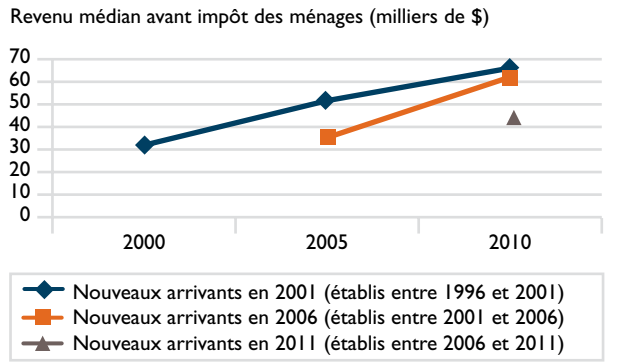


Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2006 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2001 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

FIGURE V

Le revenu des nouveaux arrivants augmente rapidement à mesure qu'ils s'établissent sur le marché du travail



Les lignes représentent l'évolution, dans le temps, du revenu avant impôt des ménages appartenant à trois cohortes de nouveaux arrivants (dollars courants).
Le revenu indiqué est celui de l'année civile précédant l'année du recensement.
Ménage de nouveaux arrivants : ménages dont le principal soutien est un nouvel arrivant

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Le chapitre 6 analyse les caractéristiques démographiques et socio-économiques des nouveaux arrivants au Canada (immigrants qui vivent au Canada depuis environ cinq ans et demi, tout au plus) et décrit leurs choix en matière d'habitation et leurs conditions de logement.

- La provenance des nouveaux arrivants au Canada a changé, l'Asie ayant remplacé l'Europe comme principale région d'origine. La provenance et la culture des gens peuvent influencer leurs choix et leurs préférences en matière de logement.
- La plupart des nouveaux arrivants continuent de s'établir dans les régions métropolitaines de recensement (RMR), mais un pourcentage croissant d'entre eux s'installent ailleurs qu'à Toronto et Vancouver, c'est-à-dire dans d'autres RMR ou dans de plus petites collectivités.
- La taille moyenne des ménages de nouveaux arrivants (3,1 personnes) est généralement plus grande que celle des ménages de non-immigrants (2,4 personnes), et, parce que les nouveaux arrivants sont souvent jeunes, ils sont plus susceptibles d'élever une famille.
- Même si les nouveaux arrivants ont souvent un niveau élevé de scolarité, ils enregistrent un taux de chômage supérieur à la moyenne et ont un revenu plutôt faible. En 2010, le revenu médian des ménages de nouveaux arrivants était de 42 698 $, alors que celui des ménages de non-immigrants s'élevait à 61 665 $.
- Le pourcentage du revenu consacré aux frais de logement était plus élevé chez les ménages de nouveaux arrivants que chez les non-immigrants; il se chiffrait respectivement à 30 % et à 21 %. Plus les immigrants vivent longtemps au Canada, plus leurs frais de logement représentent une part décroissante de leur revenu.
- La plupart des ménages de nouveaux arrivants commencent par louer un logement. En 2011, 36 % des ménages de nouveaux arrivants étaient propriétaires de leur logement, contre 70 %

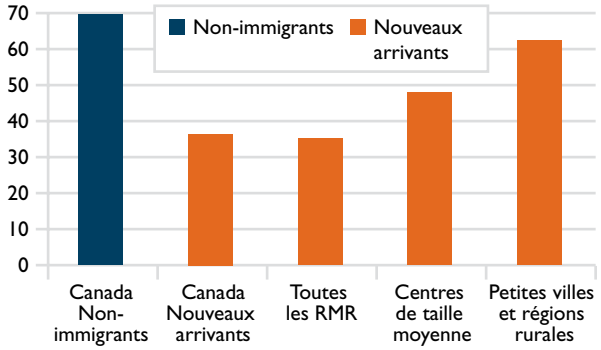
des ménages de non-immigrants. Les taux de propriétaires-occupants des ménages de nouveaux arrivants tendent à augmenter rapidement dans les années qui suivent leur établissement au Canada. En 2010, le revenu médian avant impôt des ménages de nouveaux arrivants propriétaires (66 330 $) était deux fois supérieur à celui des ménages de nouveaux arrivants locataires (33 355 $).

- Les taux de propriétaires-occupants des nouveaux arrivants varient beaucoup selon la région d'origine du ménage. En 2010, chez les nouveaux arrivants européens ou asiatiques, les taux étaient jusqu'à deux fois plus élevés que chez les nouveaux arrivants provenant d'Afrique, d'Amérique centrale ou d'Amérique du Sud.
- En 2011, la majorité des ménages de nouveaux arrivants au Canada (59 %) habitaient un appartement, car ils étaient nombreux à vivre dans de grands centres urbains densément peuplés. Seulement 25 % des ménages de non-immigrants occupaient un appartement. Les ménages de nouveaux arrivants qui habitaient une petite ville ou une région rurale étaient presque aussi susceptibles que les non-immigrants de vivre dans une maison individuelle (72 %, contre 81 %).
- Parce que les ménages de nouveaux arrivants vivent dans des logements relativement petits et sont de taille plutôt grande, un pourcentage élevé d'entre eux habitent un logement surpeuplé. En 2011, 27 % des ménages de nouveaux arrivants au Canada occupaient un logement surpeuplé.
- La fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* est plus élevée chez les ménages de nouveaux arrivants que chez les ménages de non-immigrants, surtout parce qu'ils ont un revenu plutôt faible et ont davantage tendance à s'établir dans de grandes RMR où les logements sont relativement chers.

FIGURE W

Le taux de propriétaires-occupants est plus bas chez les nouveaux arrivants que chez les non-immigrants, surtout dans les RMR

Pourcentage de ménages propriétaires d'un logement en 2011



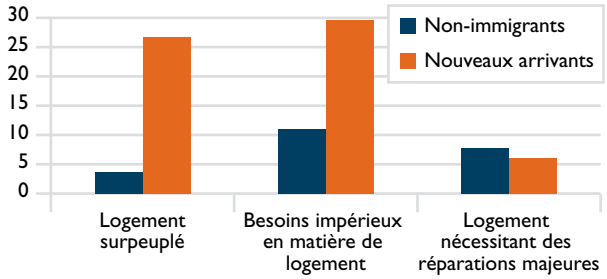
Ménage de nouveaux arrivants : ménages dont le principal soutien est un nouvel arrivant.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

FIGURE X

Les pourcentages de ménages occupant un logement surpeuplé et de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement sont plus élevés chez les nouveaux arrivants que chez les non-immigrants

Pourcentage de ménages en 2011



Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure A : La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué de 2001 à 2011

Année	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	
	(n[bre])	(%)
2001	1 485 335	13,7
2006	1 494 395	12,7
2011	1 552 145	12,5

Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure B : La plus forte baisse des besoins impérieux en matière de logement s'est produite chez les ménages les plus jeunes et chez les ménages âgés

Année	Fréquence des besoins impérieux en matière de logement			
	15-29 ans	30-44 ans	45-64 ans	65 ans ou plus (ménages âgés)
	(%)	(%)	(%)	(%)
2001	18,6	13,1	11,1	16,9
2006	16,0	12,9	10,9	14,4
2011	15,1	12,5	11,2	13,7

Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure C : La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué partout, sauf en Saskatchewan, en Alberta et au Nunavut[1]

Région géographique	2001	2006	2011
	(%)	(%)	(%)
Canada	13,7	12,7	12,5
Terre-Neuve-et-Labrador	14,6	14,2	11,4
Île-du-Prince-Édouard	12,9	12,6	9,2
Nouvelle-Écosse	15,2	12,1	12,5
Nouveau-Brunswick	11,2	10,3	9,9
Québec	12,5	10,6	10,8
Ontario	15,1	14,5	13,4
Manitoba	11,6	11,3	10,3
Saskatchewan	11,5	11,8	13,2
Alberta	10,5	10,1	10,7
Colombie-Britannique	15,8	14,6	15,4
Yukon	15,8	16,3	14,6
Territoires du Nord-Ouest	17,4	17,5	15,7
Nunavut	38,8	37,3	39,3

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure D : Les locataires étaient beaucoup plus suceptibles que les propriétaires1 d'avoir des besoins impérieux en matiere de logement

Année	Propriétaires	Locataires
	(%)	(%)
2001	6,6	28,3
2006	6,3	27,2
2011	6,5	26,4

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure E : Les nouveaux immigrants ont des problèmes de logement liés au surpeuplement et à l'abordabilité

	Ménages de non-immigrants	Ménages d'immigrants	Ménages d'immigrants de longue date	Ménages de nouveaux immigrants
Revenu moyen du ménage ($)	79 200	79 700	82 500	57 100
Ménages habitant un logement surpeuplé (%)	3,6	12,7	11,1	27,2
Part du revenu consacrée au logement (%)	21,1	24,2	23,6	30,2

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure F : Les pourcentages de ménages habitant un logement surpeuplé et un logement nécessitant des réparations majeures sont plus élevés chez les ménages autochtones

	Ménages non autochtones	Ménages autochtones
Revenu moyen du ménage (milliers $)	79,7	66,5
Ménages habitant un logement surpeuplé (%)	5,7	10,5
Logements nécessitant des réparations majeures (%)	6,9	17,4

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure G : Les taux de copropriétaires ont considérablement augmenté

	1996	2001	2006	2011
Copropriétaires (%)	4,8	5,8	7,4	8,7

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure H : Le vieillissement de la population canadienne se reflète sur la croissance des ménages selon l'âge du soutien du ménage

Groupe d'âge	Croissance annuelle moyenne des ménages	
	2001-2006	2006-2011
<25	1 891	458
25-29	4 837	13 921
30-34	-6 788	12 189
35-39	-34 082	-6 123
40-44	2 936	-34 501
45-49	32 258	4 372
50-54	31 772	34 343
55-59	57 211	30 535
60-64	36 998	55 436
65-69	9 613	35 443
70-74	2 867	11 116
75+	35 385	19 166

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 1 : Les mises en chantier d'habitations au Canada sont descendues en 2013 à un niveau conforme à la moyenne historique

Année	Nombre total de mises en chantier
1955	138 276
1956	127 311
1957	122 340
1958	164 632
1959	141 345
1960	108 858
1961	125 577
1962	130 095
1963	148 624
1964	165 658
1965	166 565
1966	134 474
1967	164 123
1968	196 878
1969	210 415
1970	190 528
1971	233 653
1972	249 914
1973	268 529
1974	222 123
1975	231 456
1976	273 203
1977	245 724
1978	227 667
1979	197 049
1980	158 601
1981	177 973
1982	125 860
1983	162 645

Année	Nombre total de mises en chantier
1984	134 900
1985	165 826
1986	199 785
1987	245 986
1988	222 562
1989	215 382
1990	181 630
1991	156 197
1992	168 271
1993	155 443
1994	154 057
1995	110 933
1996	124 713
1997	147 040
1998	137 439
1999	149 968
2000	151 653
2001	162 733
2002	205 034
2003	218 426
2004	233 431
2005	225 481
2006	227 395
2007	228 343
2008	211 056
2009	149 081
2010	189 930
2011	193 950
2012	214 827
2013	187 923
Moyenne	181 008

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure J : Les stocks de logements achevés et non écoulés par 10 000 habitants ont suivi une tendance haussière en 2013, ce qui a modéré les mises en chantier

Année	Tous les logements en stock	Maisons en rangée et appartements en stock	Maisons individuelles et jumelés en stock
1992T1	6,3	3,6	2,6
1992T2	6,2	3,6	2,6
1992T3	6,1	3,5	2,5
1992T4	5,8	3,3	2,5
1993T1	5,8	3,2	2,6
1993T2	5,9	3,2	2,8
1993T3	6,1	3,1	2,9
1993T4	6,2	3,2	3,0
1994T1	6,0	3,1	2,9
1994T2	5,7	2,9	2,7
1994T3	6,3	3,4	2,9
1994T4	6,5	3,4	3,1
1995T1	6,9	3,7	3,2
1995T2	7,2	3,9	3,2
1995T3	6,7	3,7	3,0
1995T4	6,4	3,7	2,7
1996T1	6,0	3,5	2,5
1996T2	5,3	3,1	2,2
1996T3	5,1	2,9	2,2
1996T4	4,6	2,4	2,1
1997T1	4,2	2,2	2,0
1997T2	4,1	2,1	2,0
1997T3	4,0	2,0	2,0
1997T4	4,2	2,1	2,1
1998T1	4,5	2,2	2,2
1998T2	4,6	2,2	2,3
1998T3	4,7	2,3	2,4
1998T4	4,7	2,4	2,3
1999T1	4,5	2,3	2,2
1999T2	4,3	2,1	2,1
1999T3	4,2	2,1	2,1
1999T4	4,2	2,1	2,1
2000T1	4,2	2,2	2,1
2000T2	4,3	2,3	2,0
2000T3	4,3	2,3	2,0
2000T4	4,0	2,0	2,0
2001T1	3,9	1,9	2,0
2001T2	3,5	1,7	1,9
2001T3	3,3	1,4	1,8
2001T4	3,0	1,3	1,7
2002T1	2,8	1,2	1,6
2002T2	2,7	1,1	1,6
2002T3	2,4	0,9	1,5

Année	Tous les logements en stock	Maisons en rangée et appartements en stock	Maisons individuelles et jumelés en stock
2002T4	2,4	0,9	1,5
2003T1	2,3	0,9	1,4
2003T2	2,4	0,9	1,5
2003T3	2,4	0,9	1,6
2003T4	2,5	0,9	1,6
2004T1	2,5	0,9	1,6
2004T2	2,6	1,0	1,6
2004T3	3,0	1,3	1,7
2004T4	3,3	1,5	1,8
2005T1	3,5	1,8	1,7
2005T2	3,5	1,8	1,7
2005T3	3,2	1,6	1,6
2005T4	3,0	1,5	1,5
2006T1	3,0	1,5	1,5
2006T2	3,1	1,5	1,5
2006T3	3,2	1,6	1,6
2006T4	3,6	1,9	1,8
2007T1	3,4	1,6	1,8
2007T2	3,2	1,5	1,8
2007T3	3,4	1,6	1,8
2007T4	3,4	1,6	1,9
2008T1	3,7	1,6	2,1
2008T2	3,8	1,5	2,2
2008T3	4,3	1,7	2,5
2008T4	4,5	2,0	2,5
2009T1	4,7	2,1	2,6
2009T2	4,9	2,5	2,4
2009T3	4,3	2,4	1,9
2009T4	4,0	2,4	1,6
2010T1	4,0	2,6	1,5
2010T2	4,3	2,7	1,6
2010T3	4,3	2,7	1,6
2010T4	4,4	2,7	1,7
2011T1	4,2	2,5	1,6
2011T2	4,4	2,7	1,6
2011T3	4,5	2,7	1,7
2011T4	4,5	2,7	1,7
2012T1	4,5	2,8	1,7
2012T2	4,4	2,8	1,7
2012T3	4,7	2,9	1,8
2012T4	4,9	3,0	1,9
2013T1	5,1	3,1	2,1
2013T2	5,1	3,0	2,1
2013T3	5,0	2,9	2,1
2013T4	4,9	2,9	2,0
Tous les logements en stock, moyenne (1992T1-2013T4)	4,3		

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure K: Les ventes et les nouvelles inscriptions MLS® sont restées stables en 2013

La figure montre le niveau annuel des ventes et des nouvelles inscriptions MLS® sur une période de 33 ans, soit de 1980 à 2013. Le nombre annuel de ventes a suivi une tendance haussière durant la période à l'étude et a culminé à 522 495 en 2007, avant de descendre à 433 058 en 2008 puis de monter à 457 761 en 2013. Le nombre de nouvelles inscriptions a diminué régulièrement de 1990 à 2000, après quoi il s'est mis à augmenter et a atteint un sommet de 910 794 en 2008, pour ensuite diminuer à nouveau en 2009 et se stabiliser à 866 903 en 2013.

Pour obtenir des données MLS®, veuillez visiter le site Web de l'ACI au www.crea.ca/fr.

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Figure L : En 2013, le marché de la revente est demeuré équilibré, mais près de la limite du marché vendeur

La figure montre l'évolution de la conjoncture du marché canadien de l'habitation au fil du temps (marché acheteur, vendeur, puis équilibré). Durant presque toute la période de 1990 à 1999, le marché a été équilibré, sauf durant quelques années où il a favorisé les acheteurs. En 1999, le marché est devenu vendeur, et ce, jusqu'en 2008, lorsqu'il a retrouvé l'état d'équilibre. Depuis, le marché est resté équilibré, sauf en 2009, où il a été légèrement à l'avantage des vendeurs. Cette figure montre aussi que le prix MLS® moyen a affiché une croissance constante de 1990 à 2013 : il est passé de 142 000 à 382 576 $.

Pour obtenir des données MLS®, veuillez visiter le site Web de l'ACI au www.crea.ca/fr.

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Figure M : L'avoir propre foncier des emprunteurs hypothécaires[1] demeure élevé

Niveau d'avoir propre foncier	Proportion d'emprunteurs hypothécaires selon le niveau d'avoir propre foncier
< 10 %	5 %
10 % - 24,9 %	23 %
≥ 25 %	72 %

[1] On calcule l'avoir propre foncier au Canada en soustrayant de la valeur courante des propriétés occupées par le propriétaire les soldes impayés des prêts hypothécaires à l'habitation.

Source : Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA), *À la recherche d'une « nouvelle norme » dans le marché hypothécaire résidentiel, Toronto*, mai 2014, www.caamp.org/meloncms/media/Spring%20Report%20FINAL%202014-05-24_FRN_.pdf (consulté le 22 juillet 2014)

Figure N : Les banques à charte continuent de détenir à leur bilan la plus large part de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation

Type d'établissements prêteurs	Part de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation, mai 2014 (%)
Banques à charte	75
Caisses populaires et coopératives de crédit	13
Autres prêteurs hypothécaires	8
Créances hypothécaires titrisées non inscrites au bilan des établissements prêteurs[1]	4

[1] Par suite de l'adoption des Normes internationales d'information financière (IFRS), la plus grande part des activités de titrisation des banques (qu'elles soient de nature publique ou privée) est maintenant portée à leur bilan.

Source : Banque du Canada, *Bulletin hebdomadaire de statistiques financières*, édition du 25 juillet 2014 (consulté le 29 juillet 2014)

Figure O : Les émissions aux termes des programmes de titrisation de la SCHL[1] se stabilisent

Année	Total des TH LNH (milliards de dollars)	OHC (milliards of dollars)
2008	145,0	43,5
2009	134,236	46,9
2010	124,638	39,4
2011	139,893	41,3
2012	146,700	39,9
2013	146,915	38,7
2014 S1	66,789	18,5

[1] Le total des émissions de TH LNH comprend les TH LNH du marché vendus aux investisseurs sur les marchés financiers ou inscrits au bilan et les TH LNH émis en vue de leur vente à la Fiducie du Canada pour l'habitation dans le cadre du Programme des OHC (en tant qu'actifs initiaux ou de remplacement).

Source : SCHL

Figure P : Une part considérable des obligations sécurisées en circulation sont maintenant régies par le cadre juridique

Année	Valeur des obligations sécurisées en circulation émises aux termes :		Total des obligations sécurisées en circulation (milliards de dollars)
	d'un cadre contractuel (milliards de dollars)	du cadre juridique (milliards de dollars)	
2010	25,0	0,0	25,0
2011	50,4	0,0	50,4
2012	64,5	0,0	64,5
2013	46,6	23,8	70,4
2014 S1	44,6	31,4	76,0

Source : SCHL, adaptation du *Monthly Canadian Covered Bond Report* du DBRS (en anglais seulement)

Figure Q : Les maisons EQuilibrium[MC] ont obtenu une cote SCE[1] bien supérieure à celle d'une construction neuve classique[2]

Maison EQuilibrium[MC]	Cote du Système de cote ÉnerGuide (SCE)
Abondance	99,3
Avalon D3	101
EchoHaven	94
ÉcoTerra[MC]	98
Green Dream	101
Harmony House	101,5
Inspiration	100
Laebon CHESS	101
Now House[MD]	94
Riverdale	100
Urban Ecology	96

[1] Le Système de cote ÉnerGuide (SCE) de Ressources naturelles Canada mesure la performance énergétique d'une maison au moyen d'une échelle qui s'étend de 0 à 100, où 100 représente une maison à consommation énergétique nette zéro.

[2] La bande jaune représente la fourchette de cotes (65-72) des maisons neuves construites selon les normes du code du bâtiment.

Source : SCHL

Figure R : Les maisons EQuilibrium[MC] neuves ont pu atteindre des niveaux élevés d'étanchéité à l'air[1]

Maison EQuilibrium[MC]	Étanchéité à l'air mesurée (RA/h à 50 Pa)
Abondance	0,4
Avalon D3	1,4
EchoHaven	1,0
ÉcoTerra[MC]	0,8
Green Dream	0,7
Harmony House	0,7
Inspiration	0,8
Laebon CHESS	0,5
Riverdale	0,5
Urban Ecology	0,8

[1] La bande jaune représente la plage des taux de renouvellement d'air qui s'étend de 0,6 RA/h (maison passive) à 1,5 RA/h (maison R-2000).

Source : SCHL

Figure S : Les maisons EQuilibrium[MC] ont enregistré une réduction considérable de la consommation d'énergie consacrée au chauffage des locaux, souvent à un niveau inférieur à l'énergie requise pour faire fonctionner les électroménagers et autres appareils électriques[1]

	Chauffage des locaux (kWh/m²)	Électroménagers, appareils d'éclairage et autres (kWh/m²)
Moyenne canadienne	150,9	39,2
Abondance	4,3	38,1
Avalon D3	30,1	40,2
EchoHaven	17	15,3
ÉcoTerra[MC]	20,2	75,8
Green Dream	3,6	34,2
Laebon CHESS	40,4	33,9
Now House[MD]	48,9	28,6
Riverdale	14,6	23,5
Urban Ecology	47,7	24

[1] La consommation n'a pas été mesurée pour la maison Inspiration. Des mesures distinctes de l'utilisation finale n'ont pas été prises pour la Maison Harmony House.

Source : Maisons EQuilibrium[MC] – SCHL; Maison neuve classique – CanmetÉNERGIE, Ottawa, Analyse de l'efficacité énergétique des maison canadiennes, « Consommation d'énergie secondaire du secteur résidentiel par utilisation finale » (2009), février 2013

Figure T : La consommation d'eau potable dans la plupart des maisons EQuilibrium[MC] a été bien inférieure à la moyenne canadienne[1]

Maison EQuilibrium[MC]	Litres par personne par jour
Moyenne canadienne	329
Abondance	182
Avalon D3[2]	163
EchoHaven	50
ÉcoTerra[MC]	160
Green Dream	275
Laebon CHESS	125
Now House[MD]	320
Riverdale	150
Urban Ecology	145

[1] Environnement Canada, Consommation résidentielle d'eau au Canada (2011).

[2] Les données pour la maison Avalon Discovery 3 ont été recueillies sur une période de suivi continu de deux ans; les données des autres maisons ont été enregistrées sur une période d'un an.

Nota : La consommation d'eau n'a pas été mesurée pour les maisons Harmony House et Inspiration.

Source : SCHL

Figure U : Un nombre croissant de nouveaux arrivants s'établissent dans de petites collectivités

Région géographique	2001 (%)	2006 (%)	2011 (%)
Montréal	12	15	16
Toronto	43	40	33
Vancouver	18	14	13
Autres RMR	22	25	30
Hors RMR	5	6	8

Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2006 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2001 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure V : Le revenu des nouveaux arrivants augmente rapidement à mesure qu'ils s'établissent sur le marché du travail

Année	Revenu médian avant impôt des ménages (dollars courants)		
	2000	2005	2010
Nouveaux arrivants en 2001 (établis entre 1996 et 2001)	31 898	51 647	66 082
Nouveaux arrivants en 2006 (établis entre 2001 et 2006)		35 275	62 111
Nouveaux arrivants en 2011 (établis entre 2006 et 2011)			42 698

Les données montrent, pour les nouveaux arrivants en 2001 et en 2006, une hausse du revenu du ménage durant les années suivant leur arrivée au Canada.
Le revenu indiqué est celui de l'année civile précédant l'année du recensement.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2006 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2001 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure W : Le taux de propriétaires-occupants est plus bas chez les nouveaux arrivants que chez les non-immigrants, surtout dans les RMR

Région géographique	Pourcentage de ménages propriétaires d'un logement en 2011
Canada – non-immigrants	69,6
Canada – nouveaux arrivants	36,46
Toutes les RMR	35,11
Centres de taille moyenne	47,9
Petites villes et régions rurales	62,3

Ménages de nouveaux arrivants : ménages dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure X : Les pourcentages de ménages occupant un logement surpeuplé et de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement sont plus élevés chez les nouveaux arrivants que chez les non-immigrants

	Ménages de non-immigrants (%)	Ménages de nouveaux arrivants (%)
Logement surpeuplé	3,7	26,7
Besoins impérieux en matière de logement	11	29,6
Logement nécessitant des réparations majeures	7,7	6,1

Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

1

Abordabilité et besoins en matière de logement

L.A.C. Panton, *View from Window Central Technical School Toronto,* 1925, aquarelle, graphite et crayon Conté sur papier vélin, 10 x 13 po, FAC 1055, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Le présent chapitre étudie les tendances des conditions de logement et des *besoins impérieux en matière de logement* de 2001 à 2011, en prenant appui sur les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 et des recensements de la population de 2001 et 2006, ainsi que sur les données annuelles relatives aux ménages urbains tirées de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) de 2002 à 2011 *(voir « Informations et analyses supplémentaires », en annexe)*[1].

Au Canada, la plupart des ménages sont en mesure de répondre à leurs besoins de logement sur le marché de l'habitation. Cependant, certains ménages n'y parviennent pas. Les données sur les conditions de logement au Canada et sur les caractéristiques des ménages éprouvant des besoins en matière de logement sont utilisées par tous les ordres de gouvernement et par les organismes sans but lucratif pour orienter les politiques, les programmes, les activités et les plans destinés à améliorer la situation du logement des personnes ayant des besoins à cet égard.

En 2011, environ 87,5 % des ménages au Canada – soit 10,9 millions de ménages parmi les 12,5 millions pour qui il était possible d'évaluer les *besoins impérieux en matière de logement* – occupaient un logement acceptable ou disposaient d'un revenu suffisant pour en obtenir un. Parmi ces ménages, il y avait :

- environ 8,6 millions (69,2 %) de ménages occupant un logement acceptable, comparativement à 7,6 millions (69,9 %) en 2001;
- à peu près 2,3 millions (18,4 %) de ménages vivant dans une habitation non conforme à une ou plusieurs normes mais ayant les moyens de se loger de manière convenable sur le marché local, comparativement à 1,8 million (16,3 %) en 2001.

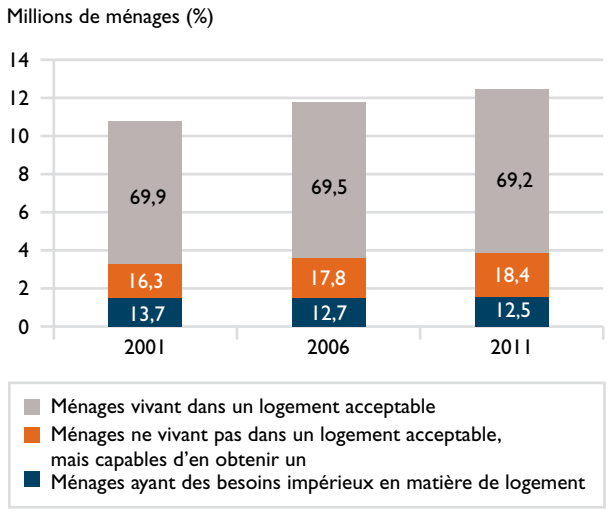
[1] Le recensement a lieu tous les cinq ans. L'ENM a été réalisée pour la première fois en 2011. Les données sur les ménages urbains tirées de l'EDTR portent sur les ménages qui habitent les agglomérations de recensement (AR) des provinces et les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Environ 1,6 million de ménages canadiens avaient des besoins impérieux en matière de logement en 2011

Quelque 1,6 million de ménages canadiens éprouvaient des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011, contre 1,5 million en 2001. La fréquence de ces besoins était de 12,5 % en 2011, en baisse par rapport à celle de 13,7 % relevée en 2001 *(voir la figure 1-1)*. Cette amélioration s'est surtout produite entre 2001 et 2006, période où la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* est descendue à 12,7 %. Le changement de méthode d'enquête, c'est-à-dire le passage d'une enquête à participation obligatoire en 2006 à une enquête à participation volontaire en 2011, donne lieu à un certain degré d'incertitude quant à la mesure dans laquelle les différences entre les estimations de 2006 et de 2011 sont causées par des changements réels dans les variables évaluées ou par ce que Statistique Canada appelle le biais de non-réponse *(voir « Comparabilité des données de différences sources », en annexe)*.

FIGURE 1-1

Conditions de logement, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]



Les chiffres ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100 %.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Principaux facteurs influant sur les besoins impérieux en matière de logement

Le pourcentage de ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement* est influencé par d'importants facteurs socio-économiques :

- tendances démographiques et sociales, dont le vieillissement de la population et le divorce, qui font croître le pourcentage de ménages composés d'une seule personne et de familles monoparentales;
- revenu du ménage, utilisé pour déterminer l'abordabilité du logement et les *besoins impérieux en matière de logement* et influencé, par exemple, par le niveau et le type de scolarité et d'emploi des membres du ménage;
- frais de logement, autre variable utilisée pour déterminer l'abordabilité du logement et les *besoins impérieux en matière de logement*, et qui varient selon la région (les loyers et les prix des logements sont élevés dans certaines villes, ce qui se traduit par des pourcentages relativement hauts de ménages en situation de *besoins impérieux*);
- taille du ménage, importante pour déterminer la taille convenable du logement (nombre de chambres requis) et les *besoins impérieux en matière de logement*, tout comme le loyer des logements ayant le nombre de chambres requis;
- investissements dans la réparation, la rénovation et la construction d'habitations, qui peuvent réduire la proportion de logements du parc résidentiel nécessitant des réparations majeures;
- croissance économique, qui peut faire augmenter le revenu, la construction résidentielle et le nombre de logements acceptables disponibles sur le marché. Lorsqu'elle se traduit par une augmentation des revenus supérieure à la hausse des frais de logement, la croissance économique peut réduire le niveau des *besoins impérieux en matière de logement*. Par contre, si l'emploi augmente plus vite que l'offre de logements, des pressions à la hausse peuvent s'exercer sur les prix des logements et les loyers. La progression du chômage en période de ralentissement économique peut aussi faire augmenter les *besoins impérieux en matière de logement*.

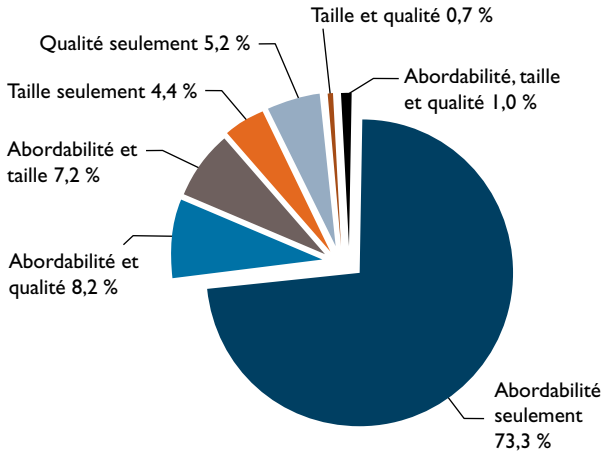
Durant la majeure partie de la période allant de 2001 à 2011 (exception faite de la récession de 2008-2009), l'économie canadienne a été relativement en bonne santé. Le revenu réel médian avant impôt des ménages (corrigé de l'inflation, en dollars constants de 2011), qui était de 57 800 $ en 2001, est monté à 60 900 $ en 2006 et à 62 000 $ en 2011. En même temps, le taux de chômage national est descendu de 7,2 % en 2001 à 6,3 % en 2006, puis est monté à 8,3 % durant la récession, pour ensuite s'établir à 7,4 % en 2011 *(voir la figure 1-2)*.

La majorité des ménages en situation de besoins impérieux occupaient un logement inabordable

En 2011, comme les années précédentes, le facteur le plus souvent à l'origine des *besoins impérieux en matière de logement* éprouvés par les ménages était la non-conformité de leur logement à la norme de l'abordabilité. En effet, la norme de l'abordabilité – soit à elle seule, soit conjuguée à au moins une des deux autres normes – était non satisfaite pour environ 89,7 % des ménages qui avaient des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011 *(voir la figure 1-3)*.

FIGURE 1-3

Ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement selon la ou les normes insatisfaites, Canada, 2011



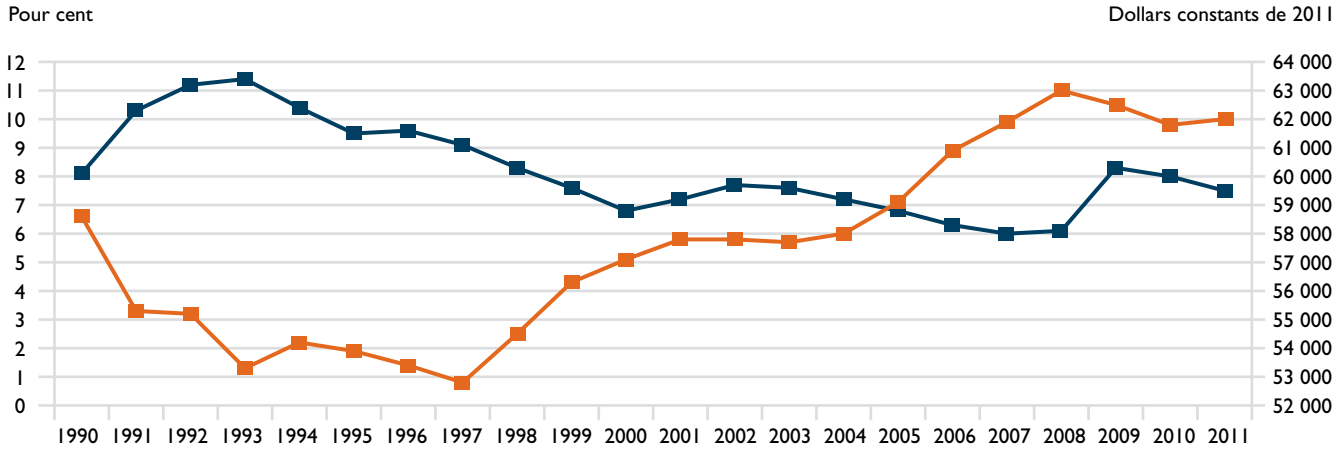
Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

FIGURE 1-2

Revenu réel[1] médian des ménages avant impôt et taux de chômage, Canada, 1990-2011



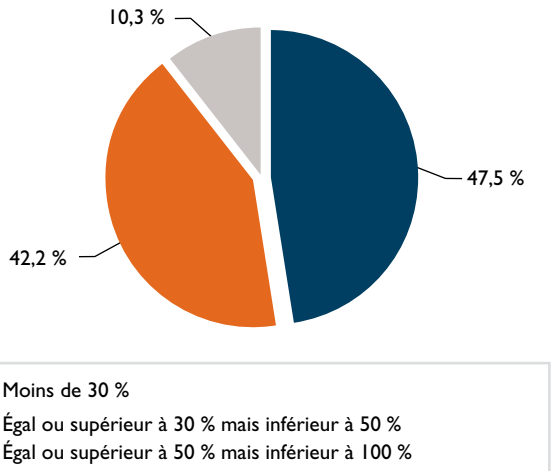
Tous les chiffres ont été arrondis.
[1] Corrigé de l'inflation

Source : Statistique Canada (Enquête sur les finances des consommateurs, 1990-1993; Enquête sur les finances des consommateurs et Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1994-1997; Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1998-2011; CANSIM)

En 2011, les ménages en situation de *besoins impérieux en matière de logement* avaient, en moyenne, un rapport frais de logement-revenu (RFLR) avant impôt plus élevé (49,4 %) que les ménages n'éprouvant pas de tels besoins (18,0 %). Le RFLR des ménages aux prises avec des *besoins impérieux en matière de logement* variait beaucoup en 2011; environ 42 % avaient un RFLR d'au moins 50 % *(voir la figure 1-4)*.

FIGURE 1-4

Ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement selon leur rapport frais de logement-revenu (RFLR), Canada, 2011



Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

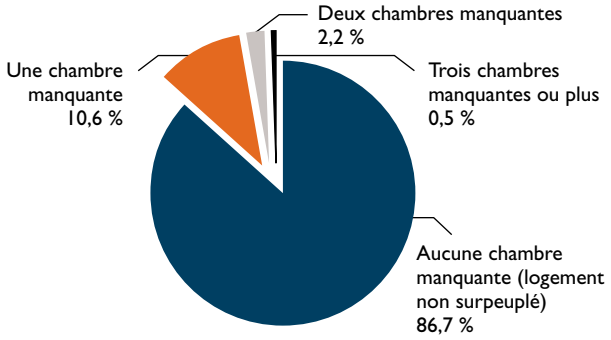
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

Seulement à peu près 10,3 % des ménages étaient en situation de *besoins impérieux en matière de logement* parce que leur logement ne respectait pas la norme de la qualité ou de la taille. Approximativement 15 % des ménages ayant de tels besoins en 2011 occupaient une habitation de qualité insuffisante.

Environ 13,3 % des ménages éprouvant des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011 habitaient un logement de taille insuffisante; dans la plupart des cas, le logement était surpeuplé parce qu'il manquait une chambre *(voir la figure 1-5)*.

FIGURE 1-5

Ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le nombre de chambres manquantes, Canada, 2011



Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

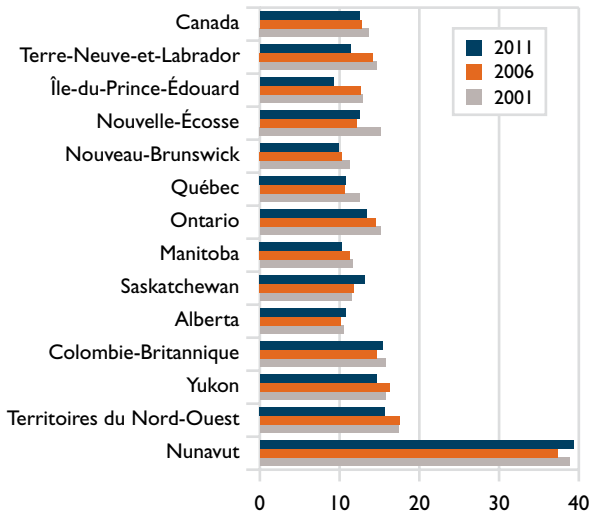
La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué partout sauf en Saskatchewan, en Alberta et au Nunavut

La baisse des *besoins impérieux en matière de logement* de 2001 à 2011 s'est manifestée dans toutes les provinces et tous les territoires, sauf en Saskatchewan, en Alberta et au Nunavut *(voir la figure 1-6)*. En Saskatchewan, la fréquence des *besoins impérieux* a augmenté de près de deux points de pourcentage à cause de la diminution de l'abordabilité des logements à Regina, à Saskatoon et dans d'autres centres urbains. En Alberta, la hausse a été minime et s'explique par la croissance des frais de logement supérieure à la progression des revenus chez les ménages ayant un faible revenu. Au Nunavut, le surpeuplement a augmenté – leurs enfants ayant vieilli, certains ménages auraient eu besoin d'un plus grand nombre de chambres – tout comme le nombre de logements nécessitant des réparations majeures.

C'est dans la région de l'Atlantique que les conditions de logement se sont le plus améliorées. La fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* a diminué de 2001 à 2011 dans toutes les provinces et les régions métropolitaines de recensement (RMR) de cette région du pays. Si les habitations y sont devenues plus abordables, c'est que globalement le revenu des ménages s'est accru plus rapidement que les frais de logement.

FIGURE 1-6

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les provinces et les territoires, 2001, 2006 et 2011[1]



[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

En 2011, la plus forte fréquence de *besoins impérieux en matière de logement* a été enregistrée au Nunavut (39,2 %). Parmi les ménages ayant de tels besoins, ceux du Nunavut présentaient le revenu moyen avant impôt le plus élevé (58 079 $) et les frais de logement moyens les plus bas (6 228 $) en 2011[2]. Ainsi, c'est au Nunavut que les ménages en situation de *besoins impérieux en matière de logement* avaient le plus faible RFLR moyen (12,3 %), nettement en deçà de la moyenne nationale (49,4 %). Par contre, le pourcentage de ménages ayant de tels besoins qui occupaient un logement de taille et de qualité insuffisantes était beaucoup plus élevé au Nunavut qu'ailleurs au Canada. Dans ce territoire, près des deux

[2] Le bas niveau des frais de logement moyens au Nunavut s'explique par le fait qu'un pourcentage élevé de ménages dans ce territoire occupent un logement subventionné.

Info-éclair

- La fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était de 12,5 % en 2011, en baisse par rapport à celle de 13,7 % relevée en 2001; le nombre de ménages ayant de tels besoins est monté de 1,5 à 1,6 million durant cette période.
- Parmi les provinces et territoires, la plus forte proportion de ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011 a été enregistrée au Nunavut (39,3 %) et la plus faible, à l'Île-du-Prince-Édouard (9,2 %).
- Parmi les régions métropolitaines de recensement, Vancouver (17,7 %) et Toronto (16,9 %) avaient les plus hauts pourcentages de ménages aux prises avec des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011, et Saguenay (5,9 %) et Trois-Rivières (8,2 %), les plus bas.
- En 2011, environ 26,4 % des ménages locataires éprouvaient des *besoins impérieux en matière de logement*, comparativement à 6,5 % des ménages propriétaires.
- Dans le quintile de revenu faible, 56,9 % des ménages locataires et 62,6 % des ménages propriétaires avec emprunt hypothécaire étaient aux prises avec des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011.
- En 2011, 81 % des ménages en situation de *besoins impérieux* se trouvaient dans le quintile de revenu faible.
- Parmi les genres de ménages, les plus susceptibles et les moins susceptibles d'avoir des *besoins impérieux* en 2011 étaient, respectivement, les familles monoparentales dirigées par une femme (28,7 %) et les ménages familiaux composés d'un couple sans enfants (4,8 %).
- En 2011, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était nettement supérieure à la moyenne chez les ménages locataires autochtones vivant hors réserve (34,7 %), les ménages de nouveaux immigrants (29,6 %) et les ménages locataires âgés (28,9 %).

tiers (63,5 %) des ménages éprouvant des *besoins impérieux* habitaient un logement surpeuplé, alors que c'était le cas de 13,3 % des ménages canadiens ayant pareils besoins.

À l'échelle des provinces, la fréquence la plus élevée de *besoins impérieux en matière de logement* en 2011 a été observée en Colombie-Britannique (15,4 %), où les frais de logement étaient chers, surtout dans les grands centres que sont Vancouver et Victoria. En Colombie-Britannique, le RFLR était plus haut que dans toute autre province en 2011.

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement a diminué dans la plupart des régions métropolitaines de recensement

Un peu moins des trois quarts des ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement* vivaient dans les 33 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Reflétant la tendance nationale, la fréquence des *besoins impérieux* a diminué dans la majorité des RMR de 2001 à 2011 *(voir la figure 1-7)*. Elle a baissé d'au moins trois points de pourcentage dans cinq RMR, soit Halifax, Saguenay, Québec, Trois-Rivières et Ottawa-Gatineau.

Parmi les RMR, Vancouver, Toronto et Victoria avaient les fréquences les plus élevées de besoins impérieux en matière de logement en 2011

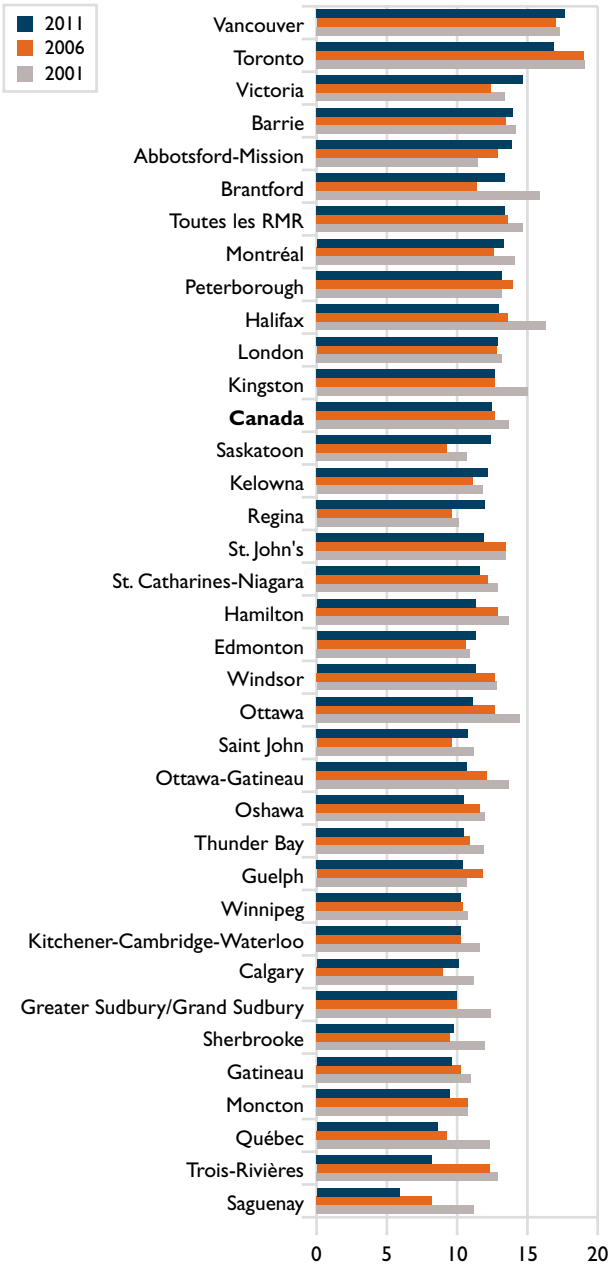
Les RMR de Vancouver, de Toronto et de Victoria sont celles qui enregistraient les plus forts pourcentages de ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011. Pour les ménages de Toronto et de Vancouver, l'abordabilité a continué d'être un problème important. Parmi les RMR ayant les frais de logement moyens les plus élevés au Canada, Toronto arrivait première et Vancouver, cinquième. Le RFLR de Vancouver et de Toronto, soit 24,7 %, dépassait ceux de toutes les autres RMR en 2011.

Exception faite de Montréal, les RMR du Québec avaient des fréquences relativement faibles de besoins impérieux en matière de logement

Sauf à Montréal, où la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était supérieure à la moyenne des RMR, les RMR du Québec affichaient en général

FIGURE 1-7

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les RMR, 2001, 2006 et 2011[1]



[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.
Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

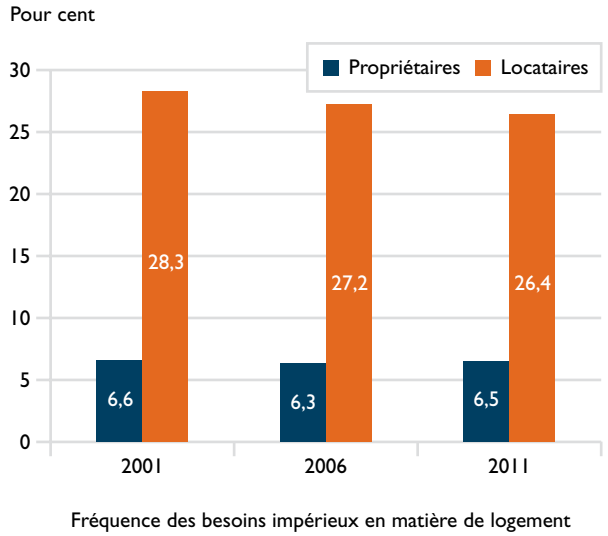
les pourcentages les plus faibles de ménages aux prises avec des *besoins impérieux en matière de logement*. Dans ces RMR du Québec, le revenu moyen des ménages était plutôt faible et les frais de logement, peu élevés, de sorte que les RFLR étaient bas. La fréquence la plus faible de *besoins impérieux en matière de logement* en 2011 (5,9 %) a été observée dans la RMR de Saguenay; cette RMR enregistrait la plus nette amélioration des conditions de logement par rapport à 2001.

Les locataires étaient beaucoup plus susceptibles que les propriétaires d'être en situation de besoins impérieux

En 2011, comme par le passé, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était beaucoup plus forte chez les locataires que chez les propriétaires *(voir la figure 1-8)*. Les premiers se sont heurtés à des problèmes d'abordabilité nettement plus importants que les seconds, leurs RFLR respectifs étant de 28,8 % et de 18,9 %.

FIGURE 1-8

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'occupation, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]



[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Le Nunavut enregistrait la proportion la plus élevée de ménages locataires ayant des *besoins impérieux en matière de logement* (43,7 %) en 2011. À l'échelle des provinces, c'est en Colombie-Britannique que les ménages locataires étaient les plus susceptibles d'avoir de tels besoins (31,3 %) en 2011. Chez les ménages propriétaires, la fréquence la plus faible de *besoins impérieux* en 2011 a été relevée au Québec (3,9 %); les plus élevées à l'échelle des provinces et des territoires ont été enregistrées en Colombie-Britannique (8,8 %) et au Nunavut (22,6 %), respectivement.

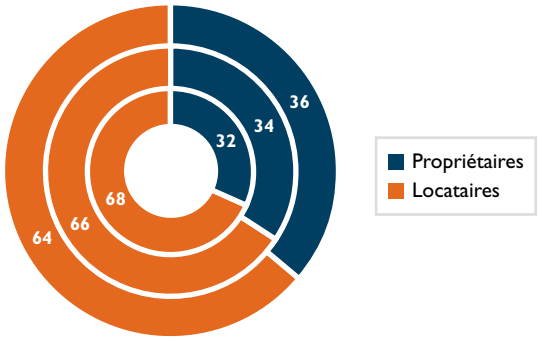
De 2001 à 2011, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* a suivi une tendance à la baisse chez les ménages locataires, tandis qu'elle est restée pratiquement inchangée chez les ménages propriétaires.

Hausse du pourcentage de propriétaires d'habitation ayant des besoins impérieux en matière de logement

La répartition selon le statut d'occupation des ménages aux prises avec des *besoins impérieux en matière de logement* a changé : le pourcentage de propriétaires parmi ces ménages a augmenté, tandis que celui des locataires a diminué *(voir la figure1-9)*, ce qui reflète une tendance générale accrue à

FIGURE 1-9

Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'occupation, Canada, 2001, 2006 et 2011[1] (%)



Cercle intérieur : 2001
Cercle du milieu : 2006
Cercle extérieur : 2011

Les chiffres ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100 %.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

posséder un logement. De 2001 à 2011, de nombreux ménages ont voulu profiter des taux hypothécaires avantageux et ont donc accédé à la propriété.

Les frais de logement des propriétaires sans emprunt hypothécaire étaient nettement inférieurs à ceux des propriétaires avec emprunt hypothécaire, et les deux affichaient une faible fréquence de besoins impérieux

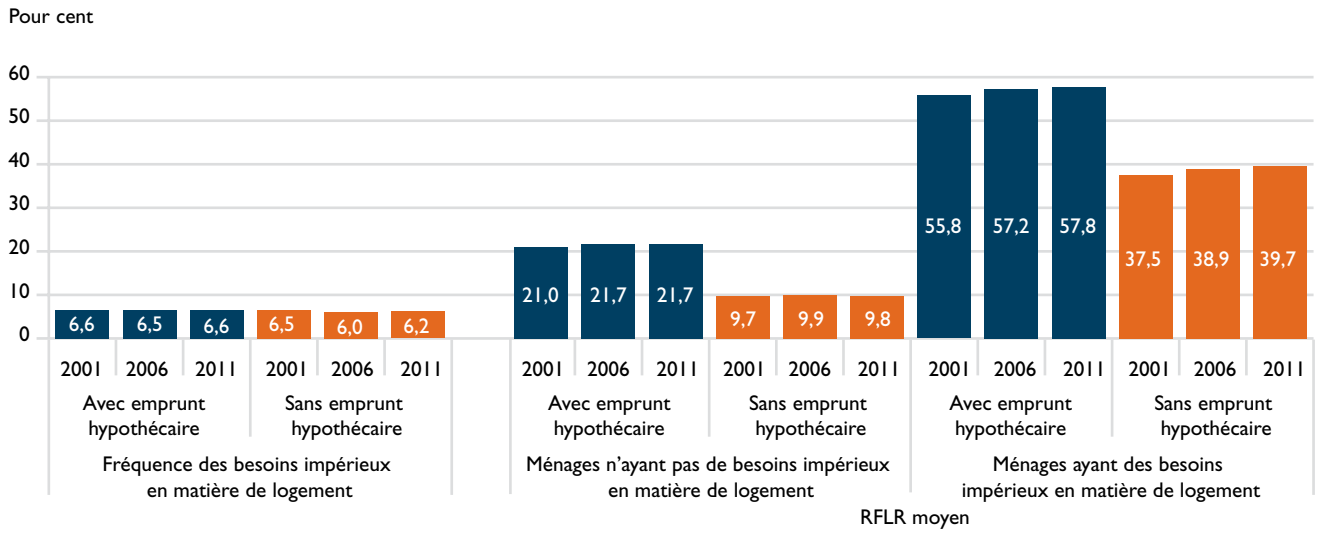
Les frais de logement annuels moyens étaient systématiquement beaucoup plus bas chez les propriétaires sans emprunt hypothécaire que chez les propriétaires ayant un emprunt hypothécaire. Chez les premiers, le revenu moyen était également plus bas et les RFLR, inférieurs d'environ la moitié. Dans les deux groupes, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était faible en 2011; elle est restée plutôt constante de 2001 à 2011 *(voir la figure 1-10)*.

Les familles monoparentales dirigées par une femme et les femmes vivant seules étaient les genres de ménages ayant les fréquences les plus élevées de besoins impérieux en matière de logement

En 2011, comme les années précédentes, les plus forts pourcentages de ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement* ont été enregistrés dans les catégories des familles monoparentales dirigées par une femme et des femmes vivant seules, ce qui n'est pas étonnant vu leur revenu relativement faible. Les plus petits pourcentages ont été observés du côté des couples sans enfants et des couples avec enfants *(voir « Terminologie liée aux ménages et au logement » à la page 1-19, ainsi que la figure 1-11)*. Chez les ménages familiaux, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était environ moitié moins élevée que chez les ménages non familiaux.

FIGURE 1-10

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement et RFLR moyen des ménages propriétaires avec ou sans emprunt hypothécaire, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

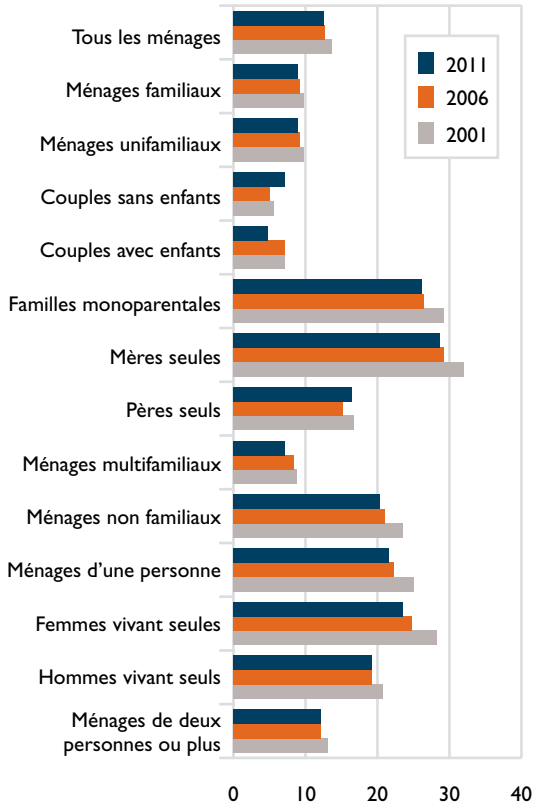


[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

FIGURE 1-11

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le genre de ménages, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]



[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Les ménages non familiaux et les familles monoparentales représentaient une part disproportionnellement élevée des ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011 *(voir la figure 1-12)*. Même si les couples avaient la plus faible fréquence de besoins impérieux, ils représentaient environ 28 % des ménages éprouvant de tels besoins, car cette catégorie regroupait la majorité (57 %) des ménages du Canada en 2011.

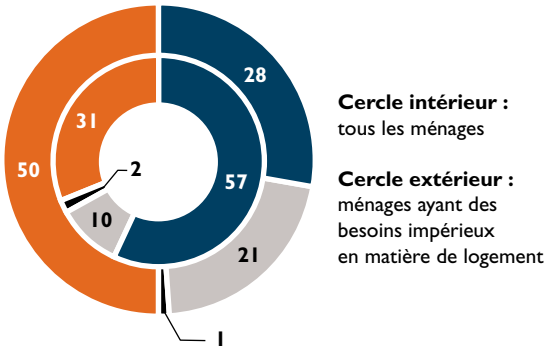
Les familles monoparentales et les ménages non familiaux avaient des frais de logement plutôt bas, mais à cause de leur revenu relativement faible, leurs problèmes d'abordabilité étaient bien plus lourds, comme le montrent leurs RFLR moyens (26,3 et 28,3 %, respectivement), qui sont supérieurs à la moyenne nationale (21,9 %).

Les ménages dont le principal soutien avait entre 15 et 29 ans risquaient davantage d'éprouver des besoins impérieux que ceux ayant un soutien plus âgé

Chez les ménages dont le principal soutien *(voir « Terminologie liée aux ménages et au logement » dans le Glossaire, en annexe)* avait entre 15 et 29 ans, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011 était plus forte que chez les ménages ayant un soutien

FIGURE 1-12

Répartition de tous les ménages[1] et des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, selon le genre de ménage, Canada, 2011 (%)



Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

plus âgé *(voir la figure 1-13)*. Elle a diminué de 2001 à 2011, tout comme le pourcentage de ces jeunes ménages parmi les ménages ayant des *besoins impérieux (voir la figure 1-14)*, qui demeurait toutefois disproportionné par rapport au pourcentage de ménages de ce groupe d'âge parmi les ménages canadiens (9,4 %) en 2011. Bon nombre de ces jeunes ménages avaient un revenu plutôt faible et étaient locataires.

En 2011, les ménages soutenus par une personne de 45 à 64 ans représentaient la plus grande part des ménages en situation de *besoins impérieux en matière de logement*, alors que ces ménages de baby-boomers avaient la fréquence la moins élevée de *besoins impérieux*. Leur part des ménages ayant de tels besoins (37 %) était disproportionnellement faible, puisque ces ménages constituaient environ 42 % des ménages canadiens. Les soutiens des ménages de ce groupe d'âge sont en général à une période de leur vie où leur revenu atteint un point culminant.

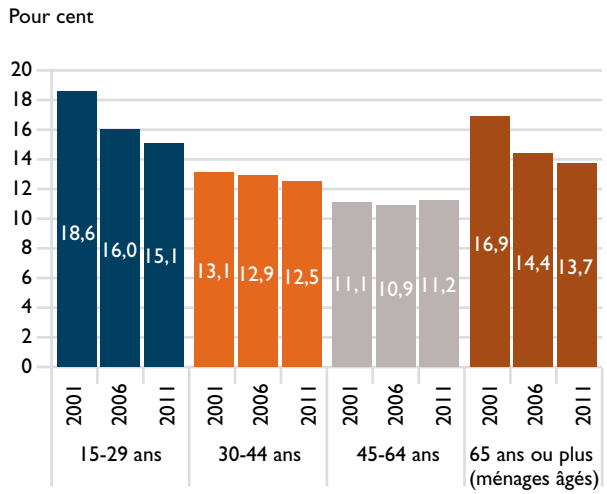
Les ménages âgés arrivaient en deuxième place parmi les types de ménages ayant les fréquences les plus élevées de besoins impérieux en matière de logement

Les ménages âgés (dont le principal soutien a 65 ans ou plus) enregistraient la deuxième fréquence de *besoins impérieux* parmi les plus élevées. Même si, dans le groupe des ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement*, les ménages âgés avaient le plus faible revenu moyen avant impôt, ils avaient aussi les frais de logement moyens les plus bas, de sorte que leur RFLR moyen (46,2 %) était le plus petit parmi tous les ménages en situation de *besoins impérieux*, tous âges confondus. Par comparaison, le RFLR moyen des ménages non âgés ayant de tels besoins était de 50,5 %.

Chez les ménages âgés, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était très différente selon que les propriétaires avaient ou non un emprunt hypothécaire : elle se chiffrait à 14,0 % dans le premier cas et à 6,5 %

FIGURE 1-13

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon l'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

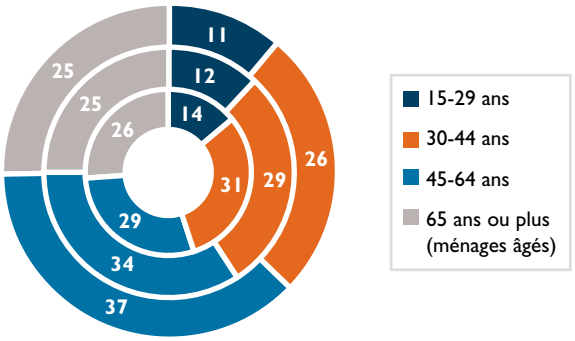


[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

FIGURE 1-14

Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon l'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2001, 2006 et 2011[1] (%)



Cercle intérieur : 2001 **Cercle du milieu :** 2006 **Cercle extérieur :** 2011

Les chiffres ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100 %.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant horsréserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

dans le second. Parmi les ménages âgés qui éprouvaient des *besoins impérieux en matière de logement*, ceux avec emprunt hypothécaire avaient des frais de logement (14 016 $) nettement plus élevés que ceux qui n'avaient pas d'emprunt hypothécaire (7 188 $), de même qu'un RFLR beaucoup plus haut (57,9 %, contre 36,8 %).

Dans le groupe des ménages âgés, la plus forte fréquence de *besoins impérieux en matière de logement* en 2011 était enregistrée chez les ménages non familiaux : elle s'élevait à 35,5 % chez ceux qui étaient locataires et à 16,6 % chez ceux qui possédaient leur logement. La majorité de ces ménages étaient composés de femmes vivant seules, dont certaines dépendaient de la prestation réduite de conjoint survivant prévue dans le régime de retraite de leur conjoint décédé. Les ménages âgés non familiaux aux prises avec des *besoins impérieux en matière de logement* avaient également le revenu moyen le plus faible (8 712 $) et les RFLR les plus hauts (47,9 % chez les locataires et 45,8 % chez les propriétaires) parmi tous les ménages âgés.

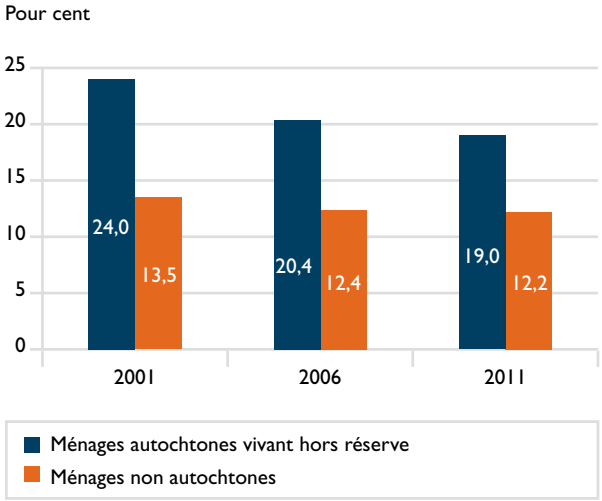
Même si les ménages âgés ont vu diminuer leur fréquence de *besoins impérieux en matière de logement* de 2001 (16,9 %) à 2011 (13,7 %), ils ont continué de représenter environ le quart des ménages ayant de tels besoins en 2011. Ce fait s'explique surtout par la croissance du nombre de ménages âgés, qui a été plus rapide (23,8 %) que celle des ménages non âgés (13,0 %) de 2001 à 2011.

Chez les ménages autochtones vivant hors réserve, la fréquence des besoins impérieux était supérieure à la moyenne

En 2011, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était plus élevée chez les ménages autochtones[3] vivant hors réserve que chez les ménages non autochtones *(voir la figure 1-15)*, et ce, dans chacune des catégories de ménages. Par exemple, elle était de 40,4 % chez les familles monoparentales autochtones hors réserve et de 25,2 % chez les familles monoparentales non autochtones en 2011. Chez les ménages autochtones vivant hors réserve, la fréquence des *besoins impérieux* a diminué de 2001 à 2011. Malgré cette baisse, ces ménages ont représenté une proportion accrue des ménages aux prises avec de tels besoins : leur part est en effet passée de 4,8 % en 2001 à 6,2 % en 2011. Cette hausse s'est produite parce que le nombre de ménages autochtones hors réserve a augmenté plus rapidement (69 %) que le nombre de ménages non autochtones (14 %) durant cette période.

FIGURE 1-15

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]



[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

[3] Dans le présent chapitre, un ménage autochtone est défini comme étant :

a) un ménage non familial dont au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones;
b) un ménage familial qui satisfait à au moins un des deux critères suivants :
   - au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Autochtone;
   - au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones.

C'est dans le questionnaire qu'une personne peut se déclarer Autochtone.

En 2011, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* chez les ménages autochtones hors réserve variait selon l'identité autochtone des ménages[4]. La plus élevée était enregistrée chez les Inuits; venaient ensuite les ménages d'Indiens inscrits, les ménages d'Indiens non inscrits et les ménages de Métis *(voir la figure 1-16)*[5].

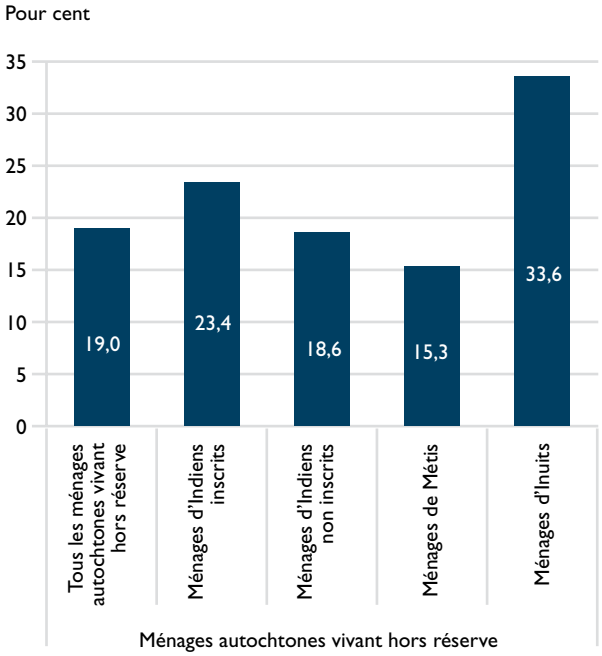
Parmi les ménages autochtones vivant dans les réserves, environ le tiers occupaient un logement de qualité ou de taille insuffisante, ou les deux, et n'avaient pas les moyens d'obtenir un logement acceptable

Pour la plupart des ménages dans les réserves[6], les frais de logement sont payés en vertu de modalités visant le logement de bande. C'est pourquoi aucune donnée n'est recueillie sur les frais de logement de ces ménages dans l'ENM. L'abordabilité des habitations et les *besoins impérieux en matière de logement* ne peuvent donc pas être évalués. Il est possible toutefois d'examiner la qualité et la taille des logements dans les réserves et, au moyen des données sur le revenu des ménages recueillies dans les réserves, il est possible également de calculer le pourcentage de ménages vivant dans un logement inférieur à une ou plusieurs normes et incapables de payer les frais associés à un logement acceptable.

En 2011, parmi les ménages autochtones vivant dans les réserves, 28,9 % avaient un logement non conforme à la norme de la qualité seulement, 10,4 %, un logement inférieur à la norme de la taille seulement, et 10,5 %, un logement qui ne répondait pas à ces deux normes. En 2011, 33,4 % des ménages autochtones habitant une réserve et ayant un logement de taille ou de qualité insuffisante, ou les deux, n'avaient pas un revenu qui leur permettait d'obtenir un logement acceptable.

FIGURE 1-16

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon l'identité[1] des ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, 2011[2]



[1] L'identité autochtone du ménage est fondée sur la déclaration de chacun des membres du ménage. Si au moins un membre d'un ménage autochtone se déclare Inuit, Métis, Indien non inscrit ou Indien inscrit, le ménage est considéré comme faisant partie de ce groupe. Ainsi, un ménage peut être compté dans plus d'un groupe autochtone.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

[4] L'identité autochtone du ménage est fondée sur la déclaration de chacun des membres du ménage. Si au moins un membre d'un ménage autochtone se déclare Inuit, Métis, Indien non inscrit ou Indien inscrit, le ménage est considéré comme faisant partie de ce groupe. Ainsi, un ménage peut être compté dans plus d'un groupe autochtone.

[5] Pour en savoir davantage, voir les tableaux de données en ligne dans la section « Conditions de logement des Autochtones » du site Web de *L'Observateur du logement au Canada.*

[6] Les ménages vivant dans les réserves dont il est question dans le présent chapitre habitent des subdivisions de recensement (SDR) désignées comme étant des réserves indiennes, des établissements indiens, des districts sous administration indienne, des terres réservées aux Cris, des terres réservées aux Naskapis, des terres Nisga'a, des régions bénéficiant d'une autonomie gouvernementale (au Yukon) ou des terres de Teslin.

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement était plus élevée chez les immigrants que chez les non-immigrants

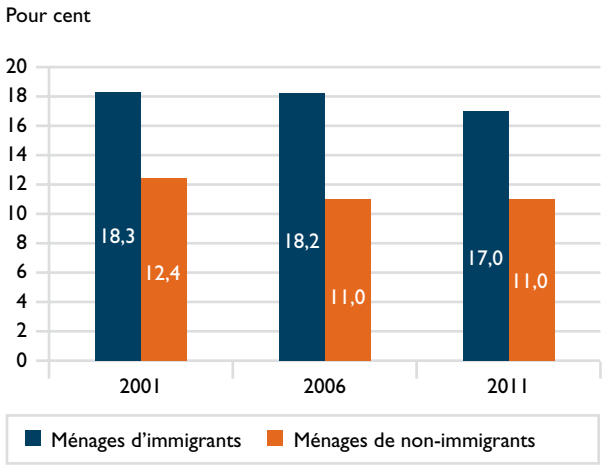
En 2011, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* des ménages d'immigrants[7] a continué de dépasser celle des ménages de non-immigrants *(voir la figure 1-17)*. Elle était plus élevée chez les locataires immigrants (32,8 %) que chez les locataires non immigrants (24,4 %).

La fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était près de deux fois plus élevée chez les propriétaires immigrants (10,2 %) que chez les propriétaires non immigrants (5,3 %).

Le pourcentage de ménages immigrants aux prises avec des *besoins impérieux en matière de logement* diminue à mesure qu'augmente la durée du séjour au Canada *(voir la figure 1-18)*. Chez les ménages de nouveaux immigrants[8], la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* était plus de deux fois plus élevée chez les locataires (37,6 %) que chez les propriétaires (16,3 %). Le chapitre Logement des nouveaux arrivants analyse plus en détail les conditions de logement de ces ménages.

FIGURE 1-17

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'immigrant du ménage, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]



[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

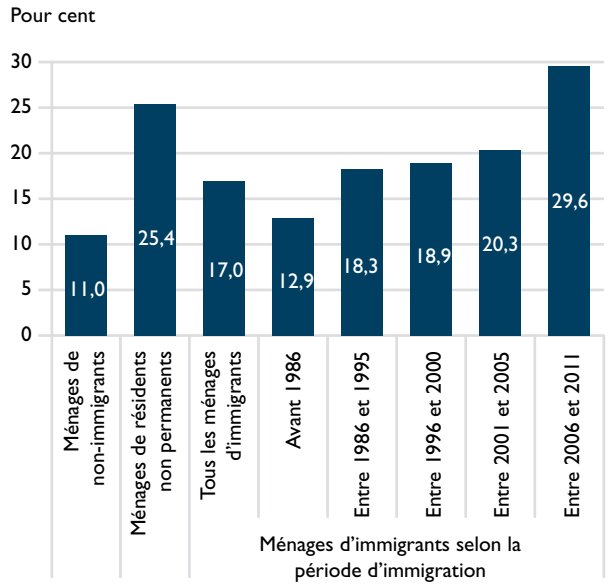
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Les ménages du quintile de revenu faible couraient le plus de risques d'avoir des besoins impérieux en matière de logement

Comme par les années passées, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* a diminué en même temps que le revenu des ménages a augmenté *(voir la*

FIGURE 1-18

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'immigrant et la période d'immigration du ménage, Canada, 2011[1]



[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

[7] Ménage d'immigrants : ménage dont le principal soutien a reçu des autorités de l'immigration le droit de résider de façon permanente au Canada, sans égard à la durée de résidence au Canada ni à la citoyenneté.

[8] Ménage de nouveaux immigrants : ménage d'immigrants dont le principal soutien s'est établi au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement).

figure 1-19). En 2011, environ la moitié des ménages dans le quintile de revenu le plus bas[9] éprouvaient des *besoins impérieux en matière de logement*. Des recherches menées antérieurement ont montré que les ménages dans le quintile de revenu faible qui n'avaient pas de *besoins impérieux en matière de logement* étaient surtout des aînés propriétaires d'un logement non grevé d'une hypothèque, ou encore des locataires vivant dans les centres urbains où les frais de logement sont relativement bas, dans des logements subventionnés par l'État ou dans des logements dont le loyer est proportionnel au revenu du ménage[10].

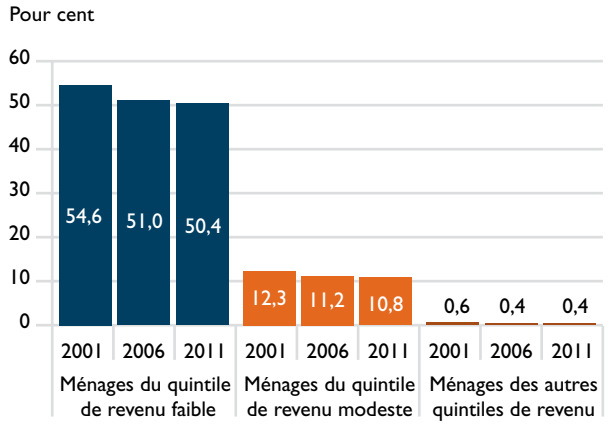
En 2011, le revenu annuel moyen avant impôt des ménages faisant partie du quintile de revenu modeste (41 787 $) était environ le double de celui des ménages du quintile de revenu faible (20 726 $), tandis que leurs frais de logement moyens (10 260 $) étaient supérieurs d'environ 32 % (ou de 2 508 $) à ceux des ménages à revenu faible (7 752 $). Le RFLR moyen des ménages du quintile de revenu faible (39,8 %) était le plus haut de tous les quintiles de revenu en 2011.

Presque tous les ménages en situation de besoins impérieux en matière de logement étaient dans les quintiles de revenu faible ou modeste

En 2011, les ménages faisant partie du quintile de revenu faible représentaient 81 % des ménages en situation de *besoins impérieux*, et les ménages du quintile de revenu modeste, 17 % *(voir la figure 1-20)*.

FIGURE 1-19

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le quintile de revenu[1], Canada, 2001, 2006 et 2011[2]

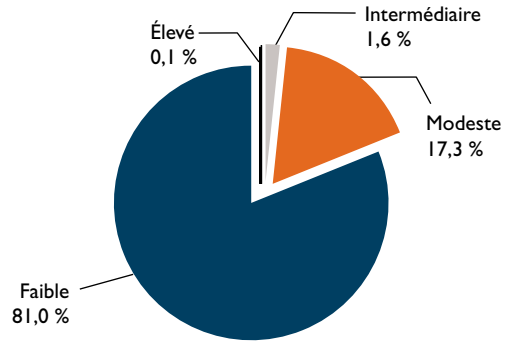


[1] Les ménages sont classés selon leur revenu avant impôt, puis divisés en cinq groupes de taille égale (quintiles). À titre descriptif, les groupes sont désignés comme suit : revenu faible, revenu modeste, revenu intermédiaire, revenu élevé et revenu très élevé.
[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

FIGURE 1-20

Répartition des ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement, selon le quintile de revenu du ménage, Canada, 2011



Tous les chiffres ont été arrondis.
Aucun ménage dont le revenu était très élevé n'éprouvait de besoins impérieux en matière de logement.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

[9] Les ménages sont classés selon leur revenu avant impôt, puis divisés en cinq groupes de taille égale (quintiles). À titre descriptif, les groupes sont désignés comme suit : revenu faible, revenu modeste, revenu intermédiaire, revenu élevé et revenu très élevé.

[10] Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Ménages urbains à faible revenu n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement*, Ottawa, la Société, 2009, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 09-001, www.schl.ca/odpub/pdf/66392.pdf?lang=fr (consulté le 15 avril 2014).

Les conditions de logement feront l'objet d'une analyse plus poussée dans une série de la collection « Le Point en recherche »

Comme pour les recensements précédents, nous publierons sur notre site Web une série de feuillets « Le Point en recherche » qui analysera plus en détail les conditions de logement fondées sur les données de l'ENM de 2011[11].

Un volume considérable de données supplémentaires est disponible sur le site Web de la SCHL *(voir l'encadré « Données sur les conditions de logement »)*.

Données sur les conditions de logement

Des données sur les conditions de logement se trouvent dans les tableaux figurant en annexe et à l'adresse www.schl.ca/observateur.

Tableaux de données

Le site Web de la SCHL renferme des données supplémentaires sur le logement (sous forme de chiffriers électroniques) pour de longues périodes et pour le Canada, les provinces, les territoires et les régions métropolitaines de recensement.

Outils d'information interactifs

Ces outils permettent de personnaliser les paramètres et de comparer les données clés de *L'Observateur* dans des cartes et des graphiques. Les tableaux interactifs de données locales sont disponibles pour plus de 160 municipalités.

Logement au Canada en ligne (LACEL)

Cet outil interactif permet de créer des tableaux personnalisés et d'analyser les données sur les conditions de logement, y compris les *besoins impérieux en matière de logement.*

[11] « Le Point en recherche, série socio-économique », www.schl.ca

Annexe

L.A.C. Panton, *View from Window Central Technical School Toronto,* 1925, aquarelle, graphite et crayon Conté sur papier vélin, 10 x 13 po, FAC 1055, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Glossaire

Terminologie liée aux ménages et au logement 1-19
Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement 1-19
Rapport frais de logement-revenu 1-21

Informations et analyses supplémentaires

Évolution de la méthode d'évaluation des besoins en matière de logement au Canada 1-22
Conditions de logement des ménages urbains de 2002 à 2011 selon les données de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu 1-23
Figure 1-1 de l'annexe : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les centres urbains selon les données du recensement, de l'ENM et de l'EDTR, Canada et provinces, 2001-2011 1-24
Figure 1-2 de l'annexe : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon les données du recensement, de l'ENM et de l'EDTR, quelques régions métropolitaines de recensement, 2001-2011 1-25

Informations et analyses supplémentaires (suite)

Besoins impérieux en matière de logement dans les provinces et dans certaines RMR : comment les estimations fondées sur les résultats du recensement, de l'ENM et de l'EDTR concordent-elles? 1-26

Figure 1-3 de l'annexe : fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les centres urbains, intensité médiane des besoins et taux de chômage, Canada, 2002-2011 1-26

Sources de données utilisées pour estimer les besoins en matière de logement 1-27

Comparabilité des données de différentes sources. 1-28

Tableaux

Tableau 1-1 Ménages habitant un logement non conforme à une ou plusieurs normes, Canada, 2011 1-30

Tableau 1-2 Conditions de logement, Canada, provinces et territoires, 2011 1-31

Tableau 1-3 Conditions de logement selon le statut d'occupation, Canada, provinces et territoires, 2011 1-32

Tableau 1-4 Conditions de logement, Canada et régions métropolitaines de recensement (RMR), 2011 1-33

Tableau 1-5 Conditions de logement selon le statut d'occupation, Canada et régions métropolitaines de recensement (RMR), 2011 1-34

Tableau 1-6 Conditions de logement selon le genre de ménage, 2011. 1-35

Tableau 1-7 Conditions de logement selon le genre de ménage, Canada et régions métropolitaines de recensement (RMR), 2011 1-36

Tableau 1-8 Conditions de logement selon le genre de ménage, le statut d'occupation et la présence d'un prêt hypothécaire, Canada, 2011 1-37

Tableau 1-9 Conditions de logement selon l'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2011 1-38

Tableau 1-10 Conditions de logement selon l'âge du principal soutien du ménage, le statut d'occupation et la présence d'un prêt hypothécaire, Canada, 2011 1-39

Tableau 1-11 Conditions de logement des ménages âgés selon le statut d'occupation et le genre de ménage, Canada, 2011 1-40

Tableau 1-12 Conditions de logement des ménages autochtones et non autochtones vivant hors réserve selon le genre de ménage, Canada, 2011 1-41

Tableau 1-13 Conditions de logement des ménages autochtones et non autochtones vivant hors réserve selon le genre de ménage et le statut d'occupation, Canada, 2011 1-42

Tableau 1-14 Conditions de logement selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage, la période d'immigration et le statut d'occupation, Canada, 2011 1-43

Tableau 1-15 Conditions de logement selon le quintile de revenu du ménage, Canada, 2011 1-44

Tableau 1-16 Conditions de logement des ménages selon le quintile de revenu du ménage, le statut d'occupation et la présence d'un prêt hypothécaire, Canada, 2011 1-45

Tableau 1-17 Conditions de logement au Canada et dans les centres urbains, 1991-2011 1-46

Glossaire

Terminologie liée aux ménages et au logement

Ménage
Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement privé (voir la définition ci-dessous) et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada. Sont exclus du recensement les résidents étrangers en visite au Canada, les membres des Forces armées de tout pays étranger en poste au Canada et les membres de leur famille qui vivent avec eux, ainsi que les représentants de gouvernements étrangers et les membres de leur famille. Les résidents non permanents, c'est-à-dire les personnes autorisées par la loi à vivre au Canada de façon temporaire, sont inclus dans le recensement.

Ménage familial
Ménage comptant au moins une famille de recensement (couple avec ou sans enfants ou famille monoparentale ayant un ou plusieurs enfants).

Ménage non familial
Une personne vivant seule, ou deux personnes ou plus qui partagent un logement mais ne forment pas une famille.

Principal soutien du ménage
La personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.

Logement situé dans un établissement
Logement situé dans un établissement commercial, institutionnel ou communautaire, par exemple une maison de chambres, un hôtel, un hôpital, une maison de repos, une prison ou un foyer collectif.

Logement privé
Logement qui n'est pas situé dans un établissement (selon la définition ci-dessus).

Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement

Un **logement acceptable** satisfait aux trois normes d'habitation : il est de qualité convenable, de taille convenable et de prix abordable.

- Un logement est de **qualité convenable** si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures. Par réparations majeures, on entend notamment les travaux visant à réparer la plomberie ou le câblage électrique, ou les travaux structurels visant à réparer les murs, le plancher ou le plafond.

- Un logement est de **taille convenable** si le nombre de chambres est suffisant compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Selon cette norme, « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chaque couple d'adultes qui cohabitent, chaque parent seul, chaque personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage; chaque couple d'enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans et chaque fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent alors partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).

- Un logement est **abordable** si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Pour les locataires, les frais de logement englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas. Pour les propriétaires, ils englobent les versements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier et les charges de copropriété, ainsi que les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas.

On dit d'un ménage qu'il éprouve des ***besoins impérieux en matière de logement*** si son habitation est non conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût des logements acceptables (conformes aux trois normes) sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.

Pour évaluer si un ménage éprouve des *besoins impérieux en matière de logement,* il faut procéder en deux étapes :

1. déterminer si le ménage occupe un logement acceptable;
2. si le ménage occupe un logement inacceptable, déterminer si son revenu avant impôt est suffisant pour payer un logement acceptable dans sa localité.

Les ménages habitant un logement non conforme aux normes n'éprouvent pas tous des besoins impérieux en matière de logement

Si un ménage occupe un logement inacceptable mais qu'il est en mesure de se procurer, sur le marché local, un logement conforme aux normes en y consacrant moins de 30 % de son revenu avant impôt, ce ménage n'a pas de *besoins impérieux en matière de logement.* Il éprouvera de tels besoins seulement si les logements acceptables dans sa localité coûtent au moins 30 % de son revenu avant impôt.

Dans les collectivités où il est possible d'estimer les loyers du marché, le coût d'un logement acceptable pour un ménage donné est calculé au moyen du loyer médian des logements locatifs ayant suffisamment de chambres pour ce ménage. Ailleurs, il est déterminé selon une estimation des frais mensuels de possession d'un logement neuf ayant le nombre de chambres requis.

Ménages visés par l'évaluation des besoins impérieux en matière de logement

Sont pris en considération dans l'évaluation des *besoins impérieux en matière de logement* uniquement les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Les ménages agricoles sont exclus, car il est impossible de distinguer les frais liés aux résidences agricoles des frais liés aux autres bâtiments de la ferme. Les ménages membres d'une bande ne sont pas non plus pris en compte, parce qu'aucune donnée n'est recueillie pour les ménages dont les frais de logement sont payés en vertu de modalités visant le logement de bande. Sont aussi exclus les ménages vivant dans une réserve, car en raison de l'occupation communale des terres dans la plupart des collectivités des réserves, la distinction entre les différents modes d'occupation, tels qu'ils sont déclarés, peut être moins évidente à faire dans les réserves qu'à l'extérieur des réserves. Enfin, l'analyse de l'abordabilité du logement ne retient pas les ménages dont le revenu est nul ou négatif, les ménages qui ont un RFLR de 100 % ou plus et les ménages dans les réserves qui n'habitent pas un logement de bande, car nous jugeons qu'il est impossible d'interpréter le RFLR dans leur situation. Globalement, sur les 13,3 millions de ménages recensés au Canada en 2011, environ 12,5 millions peuvent être évalués pour les *besoins impérieux en matière de logement.*

L'**intensité des besoins impérieux en matière de logement** mesure la gravité relative des *besoins impérieux en matière de logement* éprouvés par les ménages des diverses catégories, à différentes périodes.

L'intensité avec laquelle un ménage a des *besoins impérieux en matière de logement* correspond à la différence entre le montant qu'*il lui faudrait payer* pour disposer d'un logement acceptable et le montant qu'*il a les moyens de payer* conformément à la norme de l'abordabilité, selon laquelle les frais de logement doivent être inférieurs à 30 % du revenu avant impôt du ménage.

- Dans les collectivités où il est possible d'estimer les loyers du marché, l'intensité des besoins est *calculée en soustrayant, du loyer médian des logements acceptables sur le marché local, 30 % du revenu avant impôt du ménage.*
- Dans les collectivités où il est possible d'estimer les loyers du marché, le coefficient d'intensité est obtenu de la façon suivante : *montant illustrant l'intensité des besoins, divisé par le loyer médian des logements acceptables sur le marché local puis multiplié par 100.*

Les calculs varient légèrement dans le cas des ménages éprouvant des *besoins impérieux* dont le logement est de qualité et de taille convenables, mais pour qui les frais de logement sont inférieurs au loyer médian des logements acceptables sur le marché local tout en dépassant 30 % du revenu avant impôt du ménage.

- On calcule l'intensité des besoins *en soustrayant des frais de logement déclarés 30 % du revenu avant impôt du ménage.*
- Le coefficient d'intensité est obtenu de la façon suivante : *montant illustrant l'intensité des besoins, divisé par les frais de logement déclarés puis multiplié par 100.*

L'**intensité médiane des besoins impérieux en matière de logement** correspond à l'intensité qui se trouve au milieu de l'échelle lorsqu'on classe les ménages selon l'intensité de leurs besoins.

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement

La fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* correspond au nombre de ménages éprouvant de tels besoins exprimé en pourcentage du nombre total de ménages.

Rapport frais de logement-revenu

Le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est calculé pour chaque ménage en divisant les frais de logement par le revenu total du ménage. Les frais de logement englobent, selon le cas, le loyer, les versements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier et les charges de copropriété, ainsi que les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux. Le RFLR moyen correspond à la moyenne des RFLR de chaque ménage. Il ne peut pas être calculé en divisant les frais de logement moyens par le revenu moyen.

Informations et analyses supplémentaires

Évolution de la méthode d'évaluation des besoins en matière de logement au Canada

Avec la croissance du revenu des ménages, l'amélioration des matériaux, les progrès accomplis dans les sciences du bâtiment et l'évolution des goûts, la définition de ce qui constitue un logement acceptable a changé au fil du temps. Par exemple, avant que les installations de plomberie de base ne deviennent courantes et normales, la qualité du logement au Canada était mesurée par la présence de telles installations. Par la suite, dans les années 1980, un logement était considéré comme étant de qualité convenable s'il ne nécessitait pas de travaux de réparation majeurs. Cette norme continue d'être utilisée aujourd'hui. Les données utilisées pour l'évaluation sont déclarées par les occupants des logements, qui reçoivent des indications sur ce qui constitue des réparations majeures, des réparations mineures et un entretien normal. Il serait trop coûteux de faire appel à des experts pour évaluer la qualité des logements.

La **taille du logement**, qui est aujourd'hui jugée convenable si le logement n'est pas surpeuplé, devait autrefois être suffisante pour qu'il n'y ait pas plus d'une personne par pièce (sans égard aux liens entre les personnes et, dans une certaine mesure, au type de pièce, car certaines pièces – salles de bains, corridors, vestibules, pièces servant exclusivement à des fins commerciales, etc. – sont exclues). Nous avons mené des consultations exhaustives avec les organismes de logement provinciaux dans les années 1980; ces consultations ont mené à la création de la Norme nationale d'occupation (NNO), dont la formule permet de déterminer le nombre de chambres requis selon la taille et la composition du ménage. Cette norme est, encore aujourd'hui, utilisée dans le cadre d'une mesure plus complexe de la taille convenable du logement qui compare le nombre de chambres dans le logement au nombre de chambres requis selon la NNO. L'amélioration de l'indicateur de la taille convenable du logement ne s'est pas faite sans effort, car l'évaluation de cet indicateur exige maintenant davantage de données (sur l'âge et le sexe de tous les membres du ménage, ainsi que sur les liens entre eux). La NNO est une convention parmi bien d'autres indicateurs possibles de ce qui constitue un logement surpeuplé.

L'indicateur de l'**abordabilité du logement** a toujours été fondé sur la proportion du revenu avant impôt que le ménage consacre au logement. Cependant, le pourcentage utilisé, qui était à l'origine de 25 % (frais de logement mensuels correspondant à une semaine de salaire), est passé à 30 % en 1986, lors de l'élaboration des programmes fédéraux-provinciaux-territoriaux de logement social. Il a été établi qu'un ménage dépensait plus que la norme pour se loger si son rapport frais de logement-revenu (avant impôt) était égal ou supérieur à 30 %. Toutefois, il a été reconnu également qu'un ménage pouvait dépasser cette norme par choix. Seuls les ménages n'ayant pas d'autre option étaient considérés comme étant aux prises avec des problèmes liés à l'abordabilité du logement et nécessitant une aide en matière de logement social.

Enfin, le Canada a établi un indicateur intégré, selon lequel il faut d'abord déterminer si le ménage habite un logement non conforme à **au moins** une des normes – qualité, taille et abordabilité –, puis comparer le revenu du ménage au revenu requis pour obtenir un logement acceptable (conforme aux trois normes) sur le marché local. Dans les collectivités où il est possible d'estimer les loyers du marché, le coût d'un logement acceptable pour un ménage donné est calculé au moyen du loyer médian des logements locatifs ayant suffisamment de chambres pour ce ménage. Ailleurs, il est déterminé selon une estimation des frais mensuels de possession d'un logement neuf ayant le nombre de chambres requis.

Les ménages habitant un logement non conforme à une ou plusieurs normes et dont le revenu est insuffisant pour obtenir un logement acceptable dans leur localité sont considérés comme ayant des *besoins impérieux en matière de logement.*

L'indicateur des *besoins impérieux en matière de logement* permet donc d'obtenir une image complète des besoins en matière de logement et présente les avantages suivants :

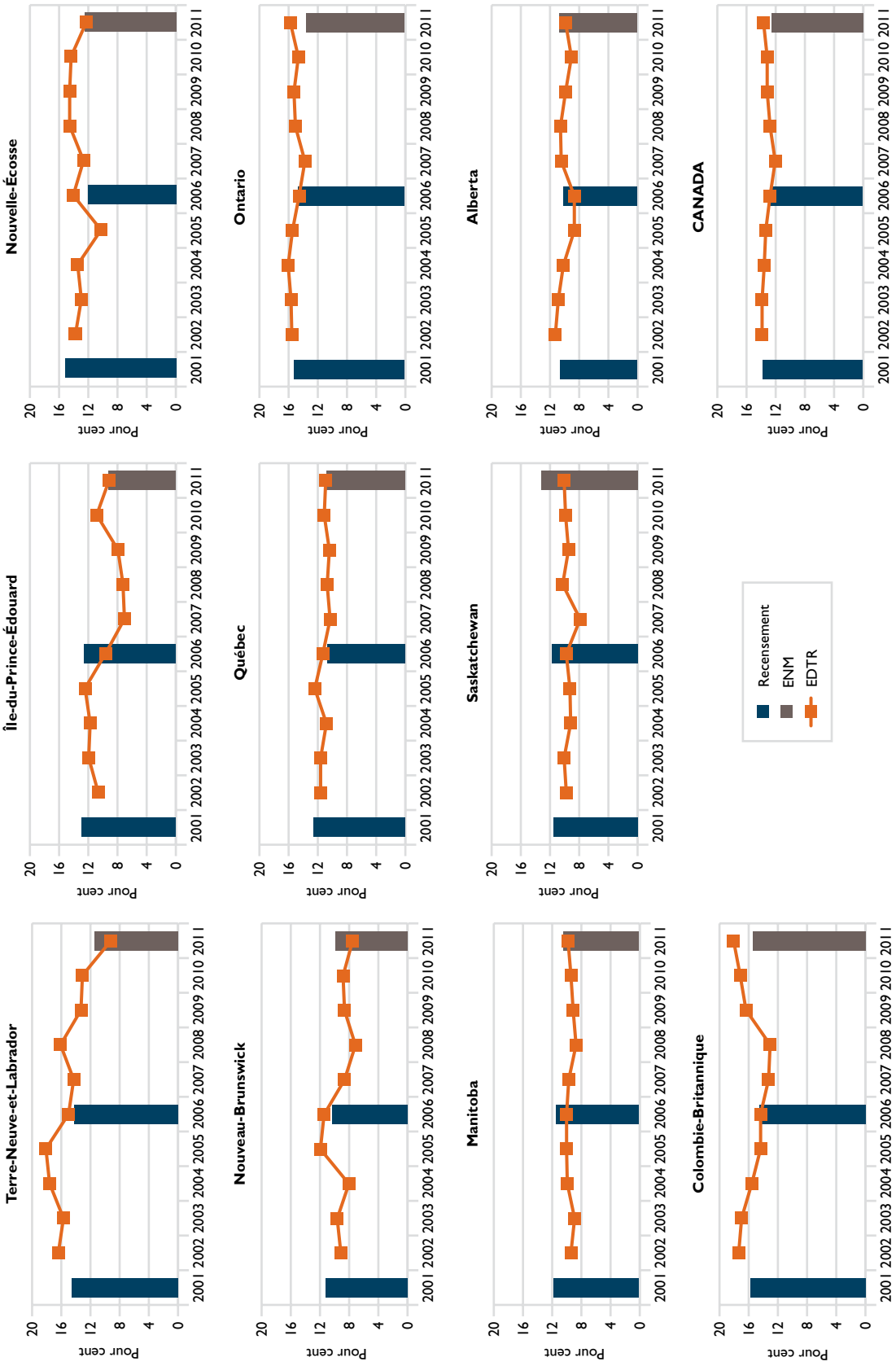
- il évite d'analyser de façon isolée les indicateurs de la qualité, de la taille et de l'abordabilité;
- il permet de déterminer si c'est par choix qu'un ménage habite un logement inacceptable.

Conditions de logement des ménages urbains de 2002 à 2011 selon les données de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu

Les *figures 1-1* et *1-2* de l'annexe présentent les données sur les *besoins impérieux en matière de logement* dans les régions urbaines selon les résultats de l'ENM de 2011, des recensements de 2006 et de 2001, ainsi que de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) pour les années 2002 à 2011 (enquête annuelle).

ANNEXE FIGURE 1-1

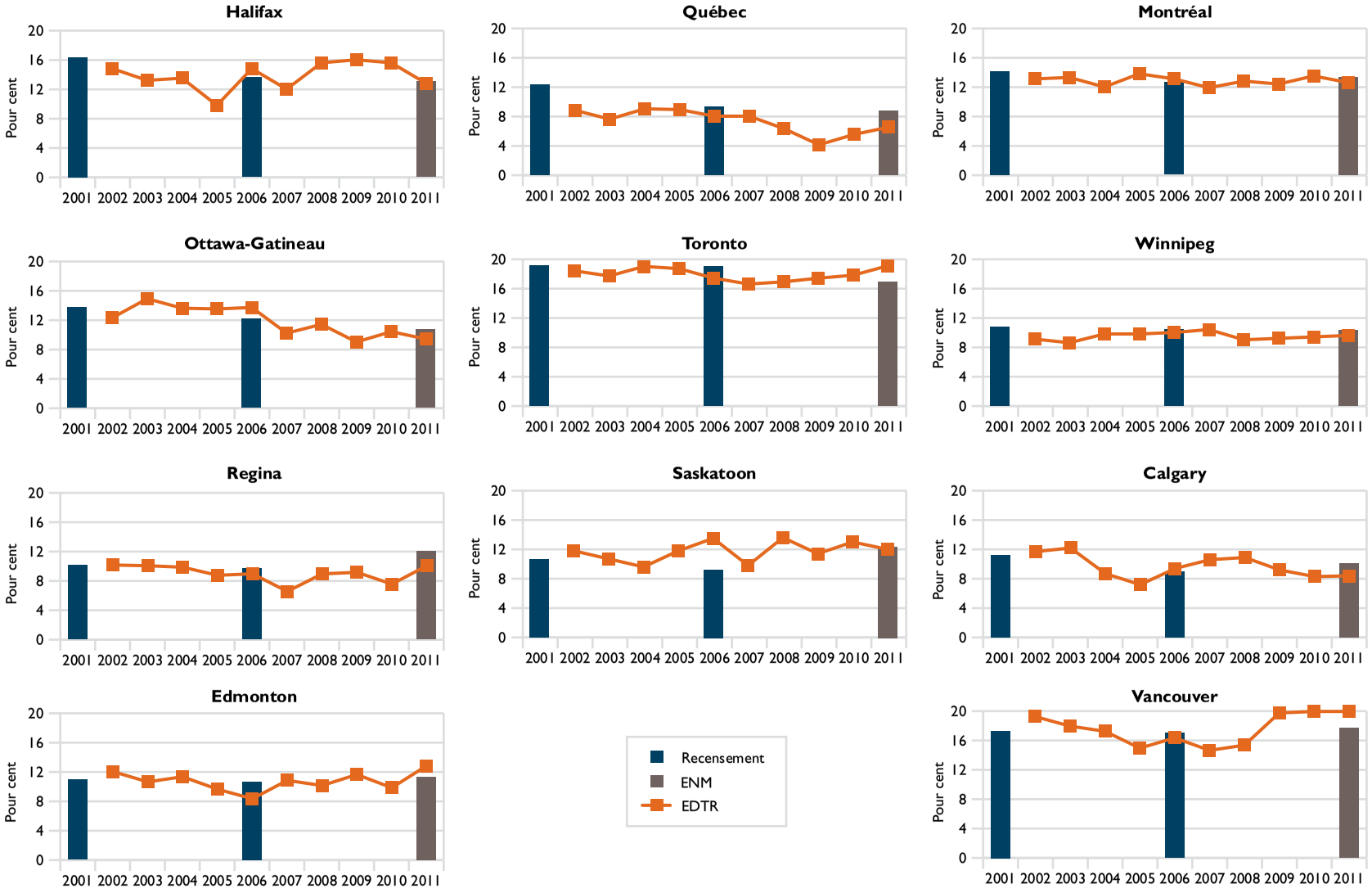
Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les centres urbains selon les données du recensement, de l'ENM et de l'EDTR, Canada et provinces, 2001-2011



Tous les chiffres ont été arrondis.
Nota : Les données sur le logement fondées sur l'EDTR ne sont pas disponibles pour 2001.
Pour obtenir de l'information sur les différences entre les estimations fondées sur le recensement, l'ENM et l'EDTR, voir « Sources de données utilisées pour estimer les besoins en matière de logement » à la page 1-27.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement, de l'ENM et de l'EDTR)

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon les données du recensement, de l'ENM et de l'EDTR, quelques régions métropolitaines de recensement, 2001-2011



Tous les chiffres ont été arrondis.
Nota : Les données sur le logement fondées sur l'EDTR ne sont pas disponibles pour 2001.
Pour obtenir de l'information sur les différences entre les estimations fondées sur le recensement, l'ENM et l'EDTR, voir « Sources de données utilisées pour estimer les besoins en matière de logement » à la page 1-27.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement, de l'ENM et de l'EDTR)

Étant donné la taille relativement petite de l'échantillon de l'EDTR, les données de cette enquête offrent moins de précision que celles du recensement et de l'ENM.

Selon les données du recensement, la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* dans les centres urbains du Canada a diminué de 2001 à 2006, et selon les résultats de l'ENM, cette amélioration s'est poursuivie jusqu'en 2011. Les données de l'EDTR donnent à penser que les *besoins impérieux en matière de logement* ont diminué dans les centres urbains de 2002 à 2007. La récession économique de 2008-2009 a réduit les gains réalisés : en 2011, la fréquence des *besoins impérieux* est remontée environ au niveau où elle se situait en 2002.

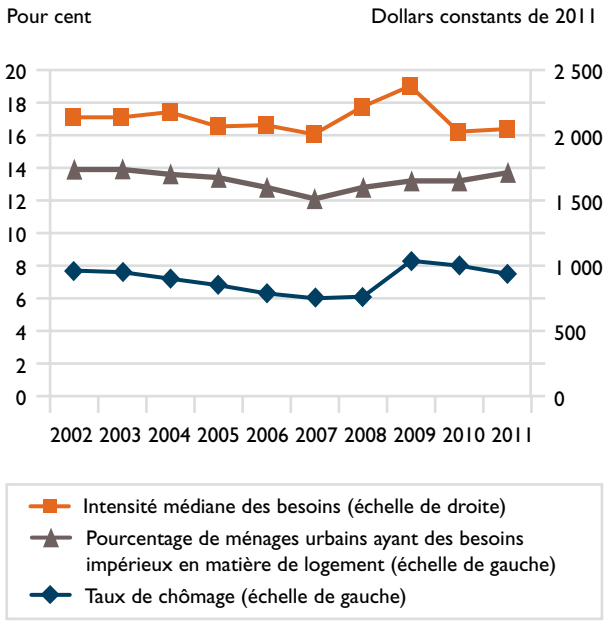
Besoins impérieux en matière de logement dans les provinces et dans certaines RMR : comment les estimations fondées sur les résultats du recensement, de l'ENM et de l'EDTR concordent-elles?

Les estimations du revenu fondées sur les données du recensement et de l'ENM concernent l'année précédant ces enquêtes (par exemple l'année 2010, dans le cas de l'ENM de 2011) et les estimations des frais de logement s'appliquent à l'année du recensement (par exemple l'année 2011, dans le cas de l'ENM de 2011). Les estimations fondées sur l'EDTR concernant le revenu visent l'année de référence (par exemple l'année 2010 dans le cas de l'EDTR de 2010) et celles concernant les frais de logement visent le premier trimestre de l'année suivante (par exemple le premier trimestre de 2011 dans le cas de l'EDTR de 2010). Ainsi, les estimations des *besoins impérieux en matière de logement* fondées sur les données de l'EDTR pour 2005 et 2010 devraient le mieux concorder avec les estimations fondées sur les données du Recensement de 2006 et de l'ENM de 2011, respectivement, pour les ménages urbains.

Pour le Canada et certaines provinces comme l'Ontario et la Colombie-Britannique, la concordance semble être meilleure entre l'EDRT de 2005 et le Recensement de 2006 qu'entre l'EDRT de 2010 et l'ENM de 2011 *(voir la figure 1-1 de l'annexe)*. Pour d'autres provinces, dont le Québec, c'est l'inverse.

ANNEXE FIGURE 1-3

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les centres urbains, intensité médiane des besoins et taux de chômage, Canada, 2002-2011



Tous les chiffres ont été arrondis.

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR), Statistique Canada (Enquête sur la population active de 2002 à 2011)

L'analyse de certaines RMR *(voir la figure 1-2 de l'annexe)* révèle que la concordance semble meilleure pour Montréal, Toronto et Winnipeg que pour Vancouver, Regina et Halifax.

L'intensité des besoins en matière de logement est restée inchangée en 2011

L'intensité médiane des *besoins en matière de logement* des ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement semble avoir peu changé de 2010 à 2011 : elle est passée de 2 030 à 2 050 $ (dollars constants de 2011) *(voir la figure 1-3 de l'annexe)*.

L'intensité médiane des besoins a culminé à 2 380 $ en 2009, année où le taux de chômage atteignait son plus haut niveau.

Sources de données utilisées pour estimer les besoins en matière de logement

Au début des années 1980, nous avons parrainé l'ajout de questions sur le logement dans l'Enquête sur l'équipement ménager de Statistique Canada pour mesurer les besoins en matière de logement des ménages locataires.

En 1985, la SCHL et ses partenaires provinciaux dans le domaine de l'habitation se sont entendus sur la nécessité d'évaluer aussi ces besoins chez les ménages propriétaires et locataires ont collaboré avec Statistique Canada à la création de l'Enquête sur les frais de logement de 1990 (voir www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=3507, consulté le 16 octobre 2014).

Données sur le logement tirées du recensement et de l'Enquête nationale auprès des ménages

De 1991 à 2006, nous avons parrainé l'ajout de questions au questionnaire détaillé à participation obligatoire du Recensement de la population. Ce parrainage se poursuit depuis que le questionnaire complet du recensement a été remplacé, en 2011, par l'Enquête nationale auprès des ménages, à participation volontaire.

Recensement de la population

Le Recensement de la population recueille des données démographiques et d'autres renseignements sur la population du Canada. Son grand champ d'observation permet de recouper un large éventail de données et d'obtenir un niveau de détail dans les données locales qu'aucune enquête ayant une moins grande portée ne peut égaler.

Durant les années précédant les changements introduits en 2011, le recensement était composé de deux questionnaires à participation obligatoire : le questionnaire abrégé et le questionnaire complet. La majorité des ménages (80 %) recevait uniquement le questionnaire abrégé, qui renfermait des questions sur des sujets de base comme l'âge, le sexe, l'état civil et la langue maternelle. Un ménage sur cinq (20 % des ménages) recevait le questionnaire complet, qui comportait des questions supplémentaires sur des sujets comme la scolarité, l'origine ethnique, la mobilité, le revenu, l'emploi, le logement et les caractéristiques du logement. À compter du Recensement de 1991, nous avons commencé à faire des estimations des *besoins impérieux en matière de logement* en utilisant les données du questionnaire complet du recensement.

Le Recensement de 2011 a été réalisé au moyen du questionnaire abrégé, qui comportait les éléments suivants :

1. les mêmes huit questions qui figuraient dans le questionnaire abrégé du Recensement de 2006;
2. deux questions supplémentaires sur la connaissance des langues officielles et sur les langues parlées à la maison.

Le Recensement de 2011 a permis de recueillir des données auprès de quelque 33,5 millions de personnes et 13,5 millions de ménages.

Enquête nationale auprès des ménages de 2011

En 2011, le questionnaire complet du recensement, à participation obligatoire, a été remplacé par l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), à participation volontaire. L'ENM fournit des données sociales et économiques qui aident les collectivités à mieux planifier des services comme les garderies, les écoles, les services à la famille, le logement, les routes, le transport en commun et la formation liée à l'emploi. Un échantillon aléatoire de 4,5 millions de ménages a été invité à remplir un formulaire comptant 64 questions, qui constitue une version mise à jour par Statistique Canada du questionnaire complet utilisé lors du Recensement de 2006. Dans les régions éloignées et les réserves indiennes, l'information a été recueillie au moyen d'entrevues en personne. Dans les autres régions du pays, les répondants devaient remplir le questionnaire en ligne ou l'envoyer par la poste, et un suivi était fait par des enquêteurs auprès des ménages qui n'avaient pas répondu. Environ 3 millions de ménages ont rempli le questionnaire; le taux de réponse, de 68,6 %, est semblable à celui d'autres enquêtes à participation volontaire réalisées par Statistique Canada.

Les estimations du revenu fondées sur les données de l'ENM de 2011 se rapportent à l'année 2010, et les estimations des frais de logement, à l'année 2011.

Enquête sur la dynamique du travail et du revenu

L'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) est une enquête auprès des ménages qui était réalisée tous les ans par Statistique Canada auprès d'un échantillon d'environ 68 000 adultes ou 34 000 ménages afin de recueillir des données sur le travail et le revenu. Elle était effectuée dans les 10 provinces du pays; les Canadiens qui vivaient dans les territoires en étaient toutefois exclus, de même que ceux qui habitaient un établissement institutionnel ou un autre type d'établissement, un camp militaire ou une réserve indienne. Les années 2011 et 2010 sont les dernières pour lesquelles Statistique Canada publiait respectivement des données transversales et des données longitudinales tirées de l'EDTR.

De l'année de référence 2002 jusqu'en 2011, nous avons parrainé l'ajout de questions sur le logement dans l'EDTR afin d'obtenir des estimations annuelles des besoins en matière de logement chez les ménages urbains durant les années intercensitaires et les années de recensement. Ainsi, on dispose d'estimations transversales (ou ponctuelles) des besoins en matière de logement des ménages urbains de 2002 à 2011, estimations dont il est question dans le présent chapitre.

L'EDTR a aussi permis d'obtenir, pour les années 2002 à 2010, des estimations longitudinales concernant les personnes faisant partie d'un ménage urbain ayant des *besoins impérieux en matière de logement,* notamment sur la persistance de ces besoins durant des périodes de trois ans et de six ans, et sur les personnes ayant, d'une année à l'autre, commencé à éprouver des *besoins impérieux* ou cessé d'en avoir. Voir « Tendances récentes concernant l'abordabilité et les besoins impérieux en matière de logement » dans *L'Observateur du logement au Canada 2013*, au www.schl.ca/fr/inso/info/obloca/upload/chapter_6_68002_w_acc.pdf (consulté le 14 avril 2014).

Les estimations des *besoins impérieux en matière de logement* fondées sur les résultats de l'EDTR sont produites uniquement pour les régions urbaines, car les données sur le marché locatif servant à calculer les *besoins impérieux* ne sont pas disponibles annuellement pour les petits centres. Les régions urbaines dont il est question ici sont les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) des 10 provinces. Pour être une RMR, un centre urbain doit avoir une population totale d'au moins 100 000 habitants et un noyau où vivent 50 000 personnes ou plus. Une AR possède un noyau urbain d'au moins 10 000 habitants.

Si l'on exclut les territoires, environ 83 % des ménages visés par l'évaluation des *besoins impérieux en matière de logement* vivaient dans une RMR ou une AR, selon les données de l'ENM de 2011.

Comme la taille de l'échantillon de l'EDTR (quelque 34 000 ménages) est nettement inférieure au champ d'observation du Recensement de 2006 et de l'ENM de 2011, les estimations faites à partir des résultats de l'EDTR sont moins précises que celles reposant sur les données du recensement ou de l'ENM. Ainsi, la variation (d'une année, d'une catégorie ou d'une région à l'autre) des estimations fondées sur l'EDTR pourrait ne pas être significative sur le plan statistique. Là où c'est possible, la signification statistique de la variation des estimations a été évaluée selon le degré d'exactitude des chiffres estimatifs, exprimé par le coefficient de variation (c.v.) fourni par Statistique Canada. Ce coefficient correspond à l'erreur type divisée par l'estimation; plus le c.v. est petit, meilleure est la précision de l'estimation. Les lettres suivantes indiquent le degré de qualité des chiffres estimatifs figurant dans certains tableaux :

- A Excellent (c.v. de moins de 2 %)
- B Très bon (c.v. entre 2 et 3,9 %)
- C Bon (c.v. entre 4 et 7,9 %)
- D Acceptable (c.v. entre 8 et 15,9 %)
- E Faible; à utiliser avec prudence (c.v. de 16 % ou plus)
- F Inacceptable; donnée de qualité trop faible pour être publiée (c.v. de plus de 33 % ou échantillon composé de 25 observations ou moins)

Les estimations du revenu fondées sur les résultats de l'EDTR de 2011 se rapportent à l'année 2011 et les estimations des frais de logement, au premier trimestre de 2012.

Comparabilité des données de différentes sources

Les données fondées sur l'ENM de 2011, les recensements et l'EDTR pourraient ne pas être strictement comparables en raison de différences sur le plan de la méthode d'enquête.

Statistique Canada nous invite à faire preuve de prudence au moment de comparer les estimations fondées sur le recensement et celles établies à partir de l'ENM. En effet, le passage d'une enquête à participation obligatoire à une enquête à participation volontaire donne lieu à un certain degré d'incertitude quant à la mesure dans laquelle les différences sont causées par des changements réels dans les variables évaluées ou par ce que Statistique Canada appelle le biais de non-réponse. Le biais de non-réponse est une source d'erreurs potentielles dans toute enquête. Il survient lorsque les caractéristiques des personnes qui choisissent de participer à l'enquête sont différentes de celles qui refusent d'y répondre, et il augmente à mesure que le taux de réponse diminue. Généralement, le risque d'erreur s'accroît pour les petites régions géographiques et pour les petites populations. Voir l'exposé intitulé *Enquête nationale auprès des ménages 2011 (ENM) : Design et qualité*, présenté au Groupe de travail sur les données du logement du Comité national de recherche sur le logement le 5 novembre 2013, au www.nhrc.ca/sites/default/files/sites/default/files/Margaret%20Michalowski_HD_F.pdf (consulté le 14 avril 2014).

Bien que le passage d'une enquête à participation obligatoire à une enquête à participation volontaire puisse avoir eu un effet sur la comparabilité des données de l'ENM et celles des recensements précédents, l'ENM est la source d'information la plus complète dont on dispose sur les ménages canadiens pour l'année 2011. L'échantillon de l'ENM compte environ 4,5 millions de ménages, dont 68,6 % (à peu près 3 millions de ménages) ont répondu à l'Enquête. L'ENM poursuit la tradition du recensement en fournissant des données détaillées que nulle autre enquête ne permet d'obtenir au Canada. Elle procure des données utiles sur les municipalités et même les quartiers, ainsi que sur le Canada, les provinces et les territoires; Statistique Canada a toutefois supprimé les données de certaines collectivités pour des questions liées à la confidentialité, à la qualité des données et à la non-réponse. En outre, grâce à la grande taille de l'échantillon, il est possible d'analyser la combinaison d'un grand nombre de variables. Au moment d'utiliser les résultats de l'ENM pour estimer les *besoins impérieux en matière de logement*, nous avons entrepris un examen exhaustif des données, y compris des données sur les variables utilisées pour mesurer ces besoins. Les estimations des besoins en matière de logement reflètent assez bien les conditions de logement en 2011.

Tableaux

TABLEAU 1-1

Ménages[1] habitant un logement non conforme à une ou plusieurs normes, Canada, 2011

Norme(s) insatisfaite(s)	Tous les ménages			Ménages capables d'obtenir un logement acceptable			Ménages incapables d'obtenir un logement acceptable – ayant des besoins impérieux en matière de logement		
	Nombre (milliers)	Pour cent	Pourcentage cumulé	Nombre (milliers)	Pour cent	Pourcentage cumulé	Nombre (milliers)	Pour cent	Pourcentage cumulé
Abordabilité seulement	2 311	18,5	18,5	1 174	9,4	9,4	1 138	9,2	9,2
Abordabilité et qualité	219	1,8	20,3	91	0,8	10,2	127	1,0	10,2
Abordabilité et taille	151	1,2	21,5	39	0,3	10,5	112	0,9	11,1
Abordabilité, taille et qualité	18	0,1	21,6	3	0,0	10,5	15	0,1	11,2
Taille seulement	505	4,1	25,7	436	3,5	14,0	68	0,6	11,8
Qualité seulement	586	4,7	30,4	506	4,1	18,1	80	0,6	12,4
Taille et qualité	53	0,4	30,8	42	0,3	18,4	12	0,1	12,5
Total	3 843	30,8		2 291	18,4		1 552	12,5	

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-2

Conditions de logement, Canada, provinces et territoires, 2011[1]

	Nombre de ménages (milliers)	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
				Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Canada	**12 462**	**1 552**	**12,5**	**22 833**	**10 476**	**49,4**
Terre-Neuve-et-Labrador	202	23	11,4	18 225	7 764	45,6
Île-du-Prince-Édouard	54	5	9,2	17 812	8 340	49,9
Nouvelle-Écosse	370	46	12,5	18 376	8 184	48,5
Nouveau-Brunswick	299	30	9,9	16 997	7 380	46,3
Québec	3 224	348	10,8	17 025	7 896	50,5
Ontario	4 600	617	13,4	25 086	11 796	49,9
Manitoba	423	43	10,3	22 018	8 436	43,8
Saskatchewan	359	47	13,2	23 917	9 324	43,8
Alberta	1 285	137	10,7	26 671	12 264	49,7
Colombie-Britannique	1 611	247	15,4	24 568	11 580	50,1
Yukon	13	2	14,6	33 892	10 344	38,3
Territoires du Nord-Ouest	14	2	15,7	37 500	10 788	32,6
Nunavut	8	3	39,2	58 079	6 228	12,3

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-3

Conditions de logement selon le statut d'occupation, Canada, provinces et territoires, 2011[1]

	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)		
	Tous les ménages	Ménages propriétaires	Ménages locataires
Nunavut	39,3	22,6	43,7
Territoires du Nord-Ouest	15,7	9,8	22,1
Colombie-Britannique	15,4	8,8	31,3
Yukon	14,6	10,1	24,9
Ontario	13,4	7,2	29,6
Saskatchewan	13,2	7,7	29,0
Canada	**12,5**	**6,5**	**26,4**
Nouvelle-Écosse	12,5	6,5	28,1
Terre-Neuve-et-Labrador	11,4	6,2	30,0
Québec	10,8	3,9	22,1
Alberta	10,7	6,4	23,2
Manitoba	10,3	5,8	22,0
Nouveau-Brunswick	9,9	5,5	24,3
Île-du-Prince-Édouard	9,2	5,5	19,7

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-4

Conditions de logement, Canada et régions métropolitaines de recensement (RMR), 2011[1]

	Nombre de ménages (milliers)	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
				Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Vancouver	815	145	17,7	26 227	12 468	50,2
Toronto	1 865	316	16,9	28 329	13 380	50,0
Victoria	142	21	14,7	24 009	11 400	50,8
Barrie	66	9	14,0	27 469	13 284	50,7
Abbotsford-Mission	55	8	14,0	26 897	12 252	49,7
Brantford	49	7	13,4	20 717	9 912	50,8
Toutes les RMR	**8 584**	**1 146**	**13,4**	**23 541**	**11 148**	**50,4**
Montréal	1 527	204	13,3	17 730	8 496	51,5
Peterborough	46	6	13,2	23 966	10 752	48,2
Halifax	157	20	13,0	20 651	9 576	50,6
London	184	24	12,9	20 566	9 612	49,8
Kingston	62	8	12,7	22 046	10 224	49,2
Canada	**12 462**	**1 552**	**12,5**	**22 833**	**10 476**	**49,4**
Saskatoon	99	12	12,4	22 769	10 824	50,8
Kelowna	66	8	12,2	22 149	11 688	54,1
Regina	82	10	12,0	24 633	10 524	47,2
St. John's	76	9	11,9	20 015	9 324	48,9
St. Catharines-Niagara	154	18	11,6	20 514	9 792	50,5
Hamilton	270	31	11,3	21 245	10 080	50,2
Edmonton	425	48	11,3	25 576	12 264	51,1
Windsor	120	14	11,3	19 092	8 868	49,3
Saint John	50	5	10,8	16 904	7 704	47,7
Ottawa-Gatineau	477	51	10,7	23 632	10 968	49,7
Oshawa	124	13	10,5	23 845	11 724	51,4
Thunder Bay	50	5	10,5	19 159	8 496	47,6
Guelph	52	5	10,4	23 015	10 764	49,8
Winnipeg	279	29	10,3	20 519	8 688	46,8
Kitchener-Cambridge-Waterloo	174	18	10,3	22 179	10 632	50,6
Calgary	440	44	10,1	26 181	13 008	52,0
Greater Sudbury/Grand Sudbury	65	6	10,0	20 013	8 964	48,1
Sherbrooke	88	9	9,8	13 938	6 744	51,8
Moncton	56	5	9,5	18 556	8 832	49,8
Québec	334	29	8,6	15 903	7 812	51,5
Trois-Rivières	67	6	8,2	12 526	6 012	50,8
Saguenay	67	4	5,9	13 016	6 504	52,5

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-5

Conditions de logement selon le statut d'occupation, Canada et régions métropolitaines de recensement (RMR), 2011[1]

	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	
	Propriétaires	Locataires
Canada	**6,5**	**26,4**
Toutes les RMR	**6,6**	**27,1**
St. John's	4,8	29,8
Halifax	5,4	26,7
Moncton	4,2	22,7
Saint John	5,1	25,2
Saguenay	1,8	13,5
Québec	2,7	17,7
Sherbrooke	2,3	19,3
Trois-Rivières	2,4	16,5
Montréal	4,1	25,2
Ottawa-Gatineau	4,4	24,7
Kingston	4,9	29,2
Peterborough	6,3	33,2
Oshawa	5,8	29,8
Toronto	10,1	32,4
Hamilton	5,0	27,8
St. Catharines-Niagara	5,5	29,9
Kitchener-Cambridge-Waterloo	4,4	24,8
Brantford	5,9	35,2
Guelph	5,1	25,3
London	5,2	28,9
Windsor	5,1	28,9
Barrie	8,5	35,5
Greater Sudbury/Grand Sudbury	3,5	24,2
Thunder Bay	5,1	25,1
Winnipeg	4,7	23,1
Regina	5,0	30,2
Saskatoon	5,5	28,9
Calgary	6,1	22,1
Edmonton	5,8	25,5
Kelowna	7,5	27,6
Abbotsford-Mission	8,3	31,5
Vancouver	10,8	31,7
Victoria	7,0	29,7

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-6

Conditions de logement selon le genre de ménage[1], 2011

Genre de ménage	Nombre de ménages (milliers)	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
				Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Tous les ménages	12 462	1 552	12,5	22 833	10 476	49,4
Ménages familiaux	8 641	774	9,0	28 269	12 492	47,6
Ménages unifamiliaux	8 396	756	9,0	27 958	12 432	47,8
Couple avec enfants	3 761	266	7,1	32 141	14 412	48,5
Couple sans enfants	3 383	163	4,8	24 075	11 196	49,2
Famille monoparentale	1 252	328	26,2	26 496	11 436	46,5
dirigée par une femme	995	286	28,7	26 432	11 388	46,4
dirigée par un homme	257	42	16,5	26 922	11 748	47,1
Ménages multifamiliaux	244	18	7,2	41 677	15 096	40,0
Ménages non familiaux	3 822	779	20,4	17 433	8 484	51,1
Une personne	3 323	718	21,6	16 651	8 244	51,6
Femme	1 834	431	23,5	17 113	8 412	50,9
Homme	1 489	288	19,3	15 961	7 992	52,6
Deux personnes ou plus	499	60	12,1	26 736	11 400	45,8

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-7

Conditions de logement selon le genre de ménage[1], Canada et régions métropolitaines de recensement (RMR), 2011

	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)				
	Ménages familiaux				Ménages non familiaux
	Tous les ménages familiaux	Couples[2]	Familles monoparentales	Ménages multifamiliaux	
Canada	**9,0**	**6,0**	**26,2**	**7,2**	**20,4**
Toutes les RMR	**10,0**	**6,8**	**27,4**	**7,3**	**20,9**
St. John's	8,2	4,1	29,9	0,0	21,4
Halifax	8,7	4,6	31,0	8,1	21,7
Moncton	5,8	2,7	25,6	0,0	17,6
Saint John	6,5	3,2	23,3	0,0	21,1
Saguenay	3,3	1,6	14,2	0,0	11,5
Québec	3,6	2,2	12,7	4,1	16,9
Sherbrooke	5,7	3,2	19,5	0,0	16,3
Trois-Rivières	4,8	2,1	18,5	0,0	13,5
Montréal	8,4	5,3	22,8	6,6	22,5
Ottawa-Gatineau	7,7	4,8	23,8	6,4	17,0
Kingston	8,0	4,4	29,1	3,8	22,5
Peterborough	9,5	5,6	33,1	6,8	21,7
Oshawa	7,5	4,4	24,5	4,2	20,6
Toronto	14,5	11,2	33,1	8,9	24,0
Hamilton	8,0	4,8	25,1	3,5	19,5
St. Catharines-Niagara	8,1	4,7	26,0	1,4	19,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	7,3	4,4	24,7	4,0	18,2
Brantford	7,8	4,1	27,2	2,1	28,2
Guelph	7,2	4,6	23,5	3,7	18,5
London	9,0	5,3	28,9	3,5	21,0
Windsor	8,9	4,7	28,4	2,3	17,0
Barrie	11,2	7,2	32,8	8,3	22,9
Greater Sudbury/Grand Sudbury	6,8	3,9	22,9	0,0	17,2
Thunder Bay	6,8	3,2	23,7	4,9	17,8
Winnipeg	8,3	4,7	26,3	8,5	14,3
Regina	9,4	4,8	31,7	17,3	17,3
Saskatoon	9,0	5,1	31,3	12,1	19,2
Calgary	7,7	5,7	22,1	5,9	15,6
Edmonton	8,2	5,2	26,4	5,0	18,6
Kelowna	8,5	5,6	29,9	4,8	21,0
Abbotsford-Mission	11,5	7,9	36,4	7,1	21,1
Vancouver	14,0	11,0	35,2	7,4	25,9
Victoria	9,5	5,9	32,4	5,0	23,1

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

[2] Englobe les couples avec ou sans enfants.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-8

Conditions de logement selon le genre de ménage, le statut d'occupation et la présence d'un prêt hypothécaire, Canada, 2011

Genre de ménage	Statut d'occupation	Nombre de ménages[1] (milliers)	Nombre de ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement		
					Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Tous les ménages	Propriétaires	8 712	563	6,5	25 632	12 336	50,5
	Avec prêt hypothécaire	5 059	336	6,6	29 866	16 236	57,8
	Sans prêt hypothécaire	3 653	227	6,2	19 354	6 540	39,7
	Locataires	3 750	989	26,4	21 242	9 420	48,7
Ménages familiaux	Propriétaires	6 827	332	4,9	30 395	14 676	51,1
	Avec prêt hypothécaire	4 160	239	5,7	33 458	17 772	56,1
	Sans prêt hypothécaire	2 667	94	3,5	22 580	6 768	38,3
	Locataires	1 813	442	24,3	26 670	10 836	44,9
Couples	Propriétaires	5 908	218	3,7	30 326	14 904	51,9
	Avec prêt hypothécaire	3 549	154	4,3	33 805	18 264	57,0
	Sans prêt hypothécaire	2 359	64	2,7	21 990	6 840	39,5
	Locataires	1 237	210	17,0	27 785	11 412	45,5
Familles monoparentales	Propriétaires	713	103	14,5	29 416	13 944	50,2
	Avec prêt hypothécaire	464	77	16,6	31 705	16 464	54,9
	Sans prêt hypothécaire	249	26	10,6	22 762	6 612	36,5
	Locataires	539	225	41,7	25 151	10 272	44,8
Ménages multifamiliaux	Propriétaires	206	11	5,2	41 330	17 280	44,5
	Avec prêt hypothécaire	147	8	5,3	43 899	21 096	50,5
	Sans prêt hypothécaire	59	3	4,8	34 262	6 732	27,8
	Locataires	38	7	17,9	42 215	11 664	33,0
Ménages non familiaux	Propriétaires	1 885	231	12,2	18 776	8 952	49,6
	Avec prêt hypothécaire	898	98	10,9	21 080	12 480	61,8
	Sans prêt hypothécaire	987	133	13,5	17 089	6 384	40,6
	Locataires	1 937	548	28,3	16 867	8 292	51,8

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-9

Conditions de logement selon l'âge du principal soutien du ménage[1], Canada, 2011

Âge du principal soutien du ménage	Nombre de ménages[2] (milliers)	Nombre de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Répartition des ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages ayant[2] des besoins impérieux en matière de logement		
					Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Ménages non âgés (15 à 64 ans)	9 574	1 158	12,1	74,6	23 427	10 836	50,5
15 à 29 ans	1 172	177	15,1	11,4	22 866	10 584	50,4
30 à 44 ans	3 214	401	12,5	25,8	26 060	11 916	50,0
45 à 64 ans	5 188	580	11,2	37,4	21 777	10 176	50,8
Ménages âgés (65 ans et plus)	2 888	394	13,7	25,4	21 090	9 432	46,2
Tous les ménages	12 462	1 552	12,5	100,0	22 833	10 476	49,4

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si plus d'une personne se dit responsable de ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne désignée en tant que soutien sur le questionnaire du recensement.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-10

Conditions de logement selon l'âge du principal soutien du ménage[1], le statut d'occupation et la présence d'un prêt hypothécaire, Canada, 2011

Âge du principal soutien du ménage	Statut d'occupation	Nombre de ménages[2] (milliers)	Nombre de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement		
					Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Tous les ménages	Propriétaires	8 712	563	6,5	25 632	12 336	50,5
	Avec prêt hypothécaire	5 059	336	6,6	29 866	16 236	57,8
	Sans prêt hypothécaire	3 654	227	6,2	19 354	6 540	39,7
	Locataires	3 750	989	26,4	21 242	9 420	48,7
Ménages non âgés	Propriétaires	6 586	388	5,9	26 993	13 440	52,9
	Avec prêt hypothécaire	4 566	267	5,9	31 080	16 812	57,7
	Sans prêt hypothécaire	2 020	121	6,0	17 965	5 976	42,2
	Locataires	2 988	769	25,8	21 628	9 528	49,2
15 à 29 ans	Propriétaires	454	26	5,7	27 315	14 136	55,4
	Avec prêt hypothécaire	391	21	5,3	29 581	16 236	58,9
	Sans prêt hypothécaire	63	5	8,6	18 754	6 216	42,3
	Locataires	717	151	21,0	22 099	9 972	49,6
30 à 44 ans	Propriétaires	2 163	125	5,8	30 714	15 660	54,3
	Avec prêt hypothécaire	1 860	102	5,5	33 053	17 760	57,4
	Sans prêt hypothécaire	303	23	7,4	20 066	6 120	40,6
	Locataires	1 052	276	26,3	23 957	10 212	48,0
45 à 64 ans	Propriétaires	3 968	237	6,0	25 001	12 192	51,9
	Avec prêt hypothécaire	2 315	144	6,2	29 895	16 212	57,9
	Sans prêt hypothécaire	1 653	93	5,6	17 411	5 928	42,5
	Locataires	1 219	342	28,1	19 542	8 772	50,1
Ménages âgés (65 ans et plus)	Propriétaires	2 127	175	8,2	22 604	9 876	45,1
	Avec prêt hypothécaire	493	69	14,0	25 153	14 016	57,9
	Sans prêt hypothécaire	1 634	106	6,5	20 944	7 188	36,8
	Locataires	762	220	28,9	19 888	9 072	47,0

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si plus d'une personne se dit responsable de ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne désignée en tant que soutien sur le questionnaire du recensement.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-11

Conditions de logement des ménages âgés[1] selon le statut d'occupation et le genre de ménage, Canada, 2011

Statut d'occupation	Genre de ménage	Nombre de ménages[2] (milliers)	Nombre de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement		
					Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Propriétaires	Tous les ménages âgés	2 127	175	8,2	22 604	9 876	45,1
	Ménages familiaux	1 404	55	3,9	29 604	12 432	43,5
	Couples	1 213	38	3,1	29 352	12 636	44,5
	Familles monoparentales	150	15	10,2	28 675	11 532	41,8
	Ménages multifamiliaux	41	2	4,4	42 768	15 816	39,4
	Ménages non familiaux	722	120	16,6	19 397	8 712	45,8
Locataires	Tous les ménages âgés	762	220	28,9	19 888	9 072	47,0
	Ménages familiaux	235	33	14,0	28 111	11 160	41,9
	Couples	183	19	10,4	27 468	11 328	42,9
	Familles monoparentales	46	13	28,3	28 119	10 872	41,1
	Ménages multifamiliaux	6	1	12,9	45 036	11 772	31,7
	Ménages non familiaux	527	187	35,5	18 448	8 712	47,9
Tous les ménages âgés		2 888	394	13,7	21 090	9 432	46,2

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Un ménage est âgé si son principal soutien a 65 ans ou plus. Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si plus d'une personne se dit responsable de ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne désignée en tant que soutien sur le questionnaire du recensement.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-12

Conditions de logement des ménages autochtones[1] et non autochtones vivant hors réserve selon le genre de ménage, Canada, 2011

Ascendance autochtone	Genre de ménage	Nombre de ménages[2] (milliers)	Nombre de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Repartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)
Tous les ménages		12 462	1 552	12,5	100,0
Ménages autochtones	Tous ménages confondus	503	96	19,0	6,2
	Ménages familiaux	387	63	16,3	4,1
	Couples	290	27	9,4	1,8
	Familles monoparentales	83	33	40,4	2,1
	Ménages multifamiliaux	14	3	17,2	0,2
	Ménages non familiaux	116	33	28,2	2,1
Ménages non autochtones	Tous ménages confondus	11 959	1 456	12,2	93,8
	Ménages familiaux	8 253	710	8,6	45,8
	Couples	6 854	401	5,8	25,8
	Familles monoparentales	1 169	295	25,2	19,0
	Ménages multifamiliaux	230	15	6,5	1,0
	Ménages non familiaux	3 706	746	20,1	48,0

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Selon la définition de la SCHL, un ménage autochtone est :
a) un ménage non familial dont au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones;
b) un ménage familial qui satisfait à au moins un des deux critères suivants :
- au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Autochtone;
- au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones.

Une personne peut se déclarer Autochtone, autrement dit Indien d'Amérique du Nord (Indien inscrit ou non inscrit), Métis ou Inuit.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-13

Conditions de logement des ménages autochtones[1] et non autochtones vivant hors réserve selon le genre de ménage et le statut d'occupation, Canada, 2011

Ascendance autochtone	Genre de ménage	Statut d'occupation	Fréquence des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement		
				Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Tous les ménages		Propriétaires	6,5	25 632	12 336	50,5
		Locataires	26,4	21 242	9 420	48,7
Ménages autochtones	Tous les ménages	Propriétaires	7,9	29 168	11 136	43,5
		Locataires	34,7	24 428	9 144	45,0
	Ménages familiaux	Propriétaires	6,7	32 534	12 252	43,0
		Locataires	34,0	28 817	9 840	41,5
	Couples	Propriétaires	4,8	31 781	12 120	43,5
		Locataires	21,9	31 544	10 080	40,2
	Familles monoparentales	Propriétaires	20,4	31 653	12 648	44,3
		Locataires	51,8	25 444	9 756	43,4
	Ménages multifamiliaux	Propriétaires	7,9	49 555	10 908	27,0
		Locataires	36,2	55 221	8 820	23,3
	Ménages non familiaux	Propriétaires	14,8	20 137	8 136	44,6
		Locataires	36,0	16 745	7 920	51,3
Ménages non autochtones	Tous les ménages	Propriétaires	6,4	25 479	12 384	50,8
		Locataires	25,9	20 990	9 444	49,0
	Ménages familiaux	Propriétaires	4,8	30 280	14 808	51,5
		Locataires	23,6	26 419	10 944	45,4
	Couples	Propriétaires	3,7	30 255	15 036	52,3
		Locataires	16,7	27 449	11 520	46,0
	Familles monoparentales	Propriétaires	14,2	29 276	14 028	50,6
		Locataires	40,6	25 110	10 344	45,0
	Ménages multifamiliaux	Propriétaires	5,0	40 696	17 760	45,8
		Locataires	15,4	37 944	12 600	36,2
	Ménages non familiaux	Propriétaires	12,2	18 738	8 976	49,7
		Locataires	28,0	16 874	8 316	51,8

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Selon la définition de la SCHL, un ménage autochtone est :
a) un ménage non familial dont au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones;
b) un ménage familial qui satisfait à au moins un des deux critères suivants :
- au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Autochtone;
- au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones.

Une personne peut se déclarer Autochtone, autrement dit Indien d'Amérique du Nord (Indien inscrit ou non inscrit), Métis ou Inuit.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-14

Conditions de logement selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage[1], la période d'immigration et le statut d'occupation, Canada, 2011

Statut d'immigrant	Nombre de ménages[2] (milliers)	Nombre de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement		
				Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Non-immigrants	9 511	1 042	11,0	21 094	9 624	49,3
Propriétaires	6 696	356	5,3	23 534	10 860	49,2
Locataires	2 815	686	24,4	19 827	8 976	49,3
Résidents non permanents[3]	92	23	25,4	24 025	11 544	52,7
Propriétaires	20	3	14,6	29 212	15 372	55,6
Locataires	72	20	28,3	23 282	10 992	52,3
Immigrants[4]	2 860	487	17,0	26 500	12 276	49,4
Propriétaires	1 996	204	10,2	29 244	14 856	52,6
Locataires	863	283	32,8	24 523	10 404	47,1
Période d'immigration :						
Avant 1986	1 407	182	12,9	23 440	11 052	49,3
Propriétaires	1 121	92	8,2	25 111	12 204	50,0
Locataires	286	89	31,3	21 715	9 864	48,5
1986 à 1995	579	106	18,3	28 569	13 092	48,9
Propriétaires	397	47	12,0	32 143	16 368	53,3
Locataires	182	58	31,9	25 657	10 416	45,3
1996 à 2000	278	52	18,9	29 623	13 752	49,4
Propriétaires	186	23	12,4	33 601	17 676	55,1
Locataires	92	29	31,9	26 506	10 656	44,9
2001 à 2005	315	64	20,3	29 175	13 428	49,4
Propriétaires	187	24	12,7	33 625	17 916	55,9
Locataires	128	40	31,3	26 546	10 764	45,5
2006 à 2011[5]	281	83	29,6	26 521	12 084	50,2
Propriétaires	106	17	16,3	31 495	16 848	56,5
Locataires	175	66	37,6	25 210	10 812	48,5
Tous les ménages	12 462	1 552	12,5	22 833	10 476	49,4
Propriétaires	8 712	563	6,5	25 632	12 336	50,5
Locataires	3 750	989	26,4	21 242	9 420	48,7

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si plus d'une personne se dit responsable de ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne désignée en tant que soutien sur le questionnaire du recensement.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

[3] Ménages de résidents non permanents : ménages dont le principal soutien est originaire d'un pays étranger, est titulaire d'un permis de travail ou d'un permis d'étude ou revendique le statut de réfugié, ainsi que tout membre de sa famille né à l'étranger vivant avec lui au Canada.

[4] Ménages dont le principal soutien a reçu des autorités de l'immigration le droit de résider de façon permanente au Canada.

[5] Du 1er janvier 2006 au 10 mai 2011.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-15

Conditions de logement selon le quintile de revenu[1] du ménage, Canada, 2011

Quintile de revenu	Fourchette de revenu ($)	Nombre de ménages[2] (milliers)	Nombre de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
					Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Tous les ménages[2]	**Toutes les fourchettes**	**12 462**	**1 552**	**12,5**	**82 945**	**12 504**	**21,9**
Très élevé	117 161 et plus	2 492	0	0,0	191 840	17 892	10,7
Élevé	78 209 à 117 160	2 492	2	0,1	95 683	14 436	15,2
Intermédiaire	52 354 à 78 208	2 493	24	1,0	64 704	12 156	18,9
Modeste	31 599 à 52 353	2 493	268	10,8	41 787	10 260	24,8
Faible	Jusqu'à 31 598	2 493	1 257	50,4	20 726	7 752	39,8

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Les ménages sont classés selon leur revenu avant impôt, puis divisés en cinq groupes de taille égale (quintiles). À titre descriptif, les groupes sont désignés comme suit : revenu faible, revenu modeste, revenu intermédiaire, revenu élevé et revenu très élevé.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-16

Conditions de logement des ménages selon le quintile de revenu[1] du ménage, le statut d'occupation et la présence d'un prêt hypothécaire, Canada, 2011

Quintile de revenu	Statut d'occupation	Nombre de ménages[2] (milliers)	Nombre de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (milliers)	Proportion de ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages[2] ayant des besoins impérieux en matière de logement		
					Revenu moyen avant impôt du ménage ($)	Frais de logement moyens ($)	RFLR moyen avant impôt (%)
Intermédiaire	Propriétaires	1 831	16	0,8	58 189	19 680	34,2
	Avec prêt hypothécaire	1 099	13	1,2	57 929	22 524	39,2
	Sans prêt hypothécaire	731	3	0,4	59 436	6 024	10,3
	Locataires	662	9	1,3	58 723	13 752	23,7
Modeste	Propriétaires	1 494	140	9,3	39 809	18 168	46,1
	Avec prêt hypothécaire	734	120	16,3	39 948	19 944	50,4
	Sans prêt hypothécaire	760	20	2,6	38 956	7 320	19,4
	Locataires	998	129	12,9	38 654	13 152	34,4
Faible	Propriétaires	998	407	40,7	19 367	10 032	52,7
	Avec prêt hypothécaire	324	203	62,6	21 896	13 620	63,4
	Sans prêt hypothécaire	675	204	30,3	16 857	5 052	42,0
	Locataires	1 494	850	56,9	18 073	8 820	51,2

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Les ménages sont classés selon leur revenu avant impôt, puis divisés en cinq groupes de taille égale (quintiles). À titre descriptif, les groupes sont désignés comme suit : revenu faible, revenu modeste, revenu intermédiaire, revenu élevé et revenu très élevé.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

TABLEAU 1-17

Conditions de logement au Canada et dans les centres urbains, 1991-2011

			Tous les ménages[1]		Ménages vivant dans un logement acceptable[1]		Ménages vivant dans un logement non conforme à une ou plusieurs normes[1]			
							Capables d'obtenir un logement acceptable		Incapables d'obtenir un logement acceptable – ayant des besoins impérieux en matière de logement	
	Source	Année	Total (milliers)	Pour cent	Total (milliers)	Pour cent	Total (milliers)	Pour cent	Total (milliers)	Pour cent[4]
Canada	ENM	2011	12 462	100	8 620	69,2	2 291	18,4	1 552	12,5
	Recensement	2006	11 766	100	8 177	69,5	2 095	17,8	1 494	12,7
		2001	10 806	100	7 557	69,9	1 764	16,3	1 485	13,7
		1996	10 028	100	6 799	67,8	1 662	16,6	1 567	15,6
		1991	9 372	100	6 533	69,7	1 569	16,7	1 270	13,6
RMR/AR[2]	ENM	2011	10 295	100	7 013	68,1	1 959	19,0	1 321	12,8
	Recensement	2006	9 612	100	6 578	68,4	1 772	18,4	1 262	13,1
		2001	8 736	100	6 033	69,1	1 456	16,7	1 247	14,3
		1996	7 994	100	5 331	66,7	1 365	17,1	1 299	16,3
		1991	7 466	100	5 137	68,8	1 283	17,2	1 046	14,0
RMR/AR[2]	EDTR[3]	2011	10 920	100	7 282	66,7	2 145	19,6	1 493	13,7[B]
		2010	10 723	100	7 210	67,2	2 102	19,6	1 410	13,2[B]
		2009	10 552	100	7 120	67,5	2 043	19,3	1 389	13,2[B]
		2008	10 479	100	7 043	67,2	2 099	20,0	1 337	12,8[B]
		2007	10 278	100	6 950	67,6	2 084	20,3	1 243	12,1[B]
		2006	10 113	100	6 869	67,9	1 950	19,0	1 295	12,8[B]
		2005	10 018	100	6 842	68,3	1 836	18,2	1 340	13,4[B]
		2004	9 643	100	6 747	69,9	1 587	16,5	1 309	13,6[B]
		2003	9 532	100	6 654	69,8	1 556	16,3	1 322	13,9[B]
		2002	9 429	100	6 567	69,7	1 549	16,4	1 312	13,9[B]

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %. Les centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) et aux agglomérations de recensement (AR); les territoires sont exclus.

[2] Sont exclus des données des RMR et des AR les ménages de Whitehorse (Yukon) et de Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest). Données tirées de l'EDTR : les estimations de 2002 à 2005 sont fondées sur les limites géographiques du Recensement de 2001, et celles de 2006 à 2011, sur les limites géographiques du Recensement de 2006.

[3] Les estimations fondées sur l'EDTR s'appliquent aux ménages urbains. Les ménages vivant en milieu urbain sont ceux qui habitent les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) situées dans les provinces.

[4] Les lettres indiquent la qualité des chiffres estimatifs tirés de l'EDTR (voir « Sources de données – Enquête sur la dynamique du travail et du revenu » à la page 1-28).

Le nombre de ménages dans les RMR/AR qui est calculé à l'aide des résultats du recensement ne peut être comparé à celui établi à partir des données de l'EDTR; ce dernier correspond au nombre total estimatif de ménages au pays déterminé par Statistique Canada. Ce chiffre est supérieur à celui obtenu durant les recensements et l'ENM, lesquels ne permettent pas de dénombrer tous les ménages.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats des Recensements de 1991 à 2006, de l'ENM de 2011 et de l'EDTR de 2002 à 2011)

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1-1 : Conditions de logement, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

Année	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		Ménages ne vivant pas dans un logement acceptable, mais capables d'en obtenir un		Ménages vivant dans un logement acceptable	
	(nbre)	(%)	(nbre)	(%)	(nbre)	(%)
2001	1 485 335	13,7	1 763 615	16,3	7 556 660	69,9
2006	1 494 395	12,7	2 094 725	17,8	8 177 025	69,5
2011	1 552 145	12,5	2 290 790	18,4	8 619 500	69,2

Les chiffres ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100 %.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-2 : Revenu réel[1] médian des ménages avant impôt et taux de chômage, Canada, 1990-2011

Année	Taux de chômage (%)	Revenu réel[1] médian des ménages avant impôt (dollars constants de 2011)
1990	8,1	58 600
1991	10,3	55 300
1992	11,2	55 200
1993	11,4	53 300
1994	10,4	54 200
1995	9,5	53 900
1996	9,6	53 400
1997	9,1	52 800
1998	8,3	54 500
1999	7,6	56 300
2000	6,8	57 100
2001	7,2	57 800
2002	7,7	57 800
2003	7,6	57 700
2004	7,2	58 000
2005	6,8	59 100
2006	6,3	60 900
2007	6,0	61 900
2008	6,1	63 000
2009	8,3	62 500
2010	8,0	61 800
2011	7,4	62 000

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Revenu réel corrigé de l'inflation

Source : Statistique Canada (Enquête sur les finances des consommateurs, 1990-1993; Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1994-1997; Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1998-2011; CANSIM)

Figure 1-3 : Ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement selon la ou les normes insatisfaites, Canada, 2011

Norme(s) insatisfaite(s)	Pour cent
Abordabilité seulement	73,3
Abordabilité et qualité	8,2
Abordabilité et taille	7,2
Taille seulement	4,4
Qualité seulement	5,2
Taille et qualité	0,7
Abordabilité, taille et qualité	1,0

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

Figure 1-4 : Ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement selon leur rapport frais de logement-revenu (RFLR), Canada, 2011

Rapport frais de logement-revenu	Pour cent
Moins de 30 %	10,3
Égal ou supérieur à 30 % mais inférieur à 50 %	47,5
Égal ou supérieur à 50 % mais inférieur à 100 %	42,2

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

Figure 1-5 : Ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le nombre de chambres manquantes, Canada, 2011

Nombre de chambres manquantes	Pour cent
Aucune chambre manquante (logement non surpeuplé)	86,7
Une chambre manquante	10,6
Deux chambres manquantes	2,2
Trois chambres manquantes ou plus	0,5

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

Figure 1-6 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les provinces et les territoires, 2001, 2006 et 2011[1]

Région géographique	2001	2006	2011
	(%)	(%)	(%)
Canada	13,7	12,7	12,5
Terre-Neuve-et-Labrador	14,6	14,2	11,4
Île-du-Prince-Édouard	12,9	12,6	9,2
Nouvelle-Écosse	15,2	12,1	12,5
Nouveau-Brunswick	11,2	10,3	9,9
Québec	12,5	10,6	10,8
Ontario	15,1	14,5	13,4
Manitoba	11,6	11,3	10,3
Saskatchewan	11,5	11,8	13,2
Alberta	10,5	10,1	10,7
Colombie-Britannique	15,8	14,6	15,4
Yukon	15,8	16,3	14,6
Territoires du Nord-Ouest	17,4	17,5	15,7
Nunavut	38,8	37,3	39,3

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-7 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les régions métropolitaines de recensement, 2001, 2006 et 2011[1]

Région géographique	2001	2006	2011
	(%)	(%)	(%)
Vancouver	17,3	17,0	17,7
Toronto	19,1	19,0	16,9
Victoria	13,4	12,4	14,7
Barrie	14,2	13,5	14,0
Abbotsford-Mission	11,5	12,9	13,9
Brantford	15,9	11,4	13,4
Toutes les RMR	14,7	13,6	13,4
Montréal	14,1	12,6	13,3
Peterborough	13,2	14,0	13,2
Halifax	16,3	13,6	13,0
London	13,2	12,8	12,9
Kingston	15,0	12,7	12,7
Canada	13,7	12,7	12,5
Saskatoon	10,7	9,3	12,4
Kelowna	11,8	11,1	12,2
Regina	10,1	9,6	12,0
St. John's	13,5	13,5	11,9
St. Catharines-Niagara	12,9	12,2	11,6
Hamilton	13,7	12,9	11,3
Edmonton	10,9	10,6	11,3
Windsor	12,8	12,7	11,3
Ottawa	14,5	12,7	11,1
Saint John	11,2	9,6	10,8
Ottawa-Gatineau	13,7	12,1	10,7
Oshawa	12,0	11,6	10,5
Thunder Bay	11,9	10,9	10,5
Guelph	10,7	11,8	10,4
Winnipeg	10,8	10,4	10,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo	11,6	10,3	10,3
Calgary	11,2	9,0	10,1
Greater Sudbury/Grand Sudbury	12,4	10,0	10,0
Sherbrooke	12,0	9,5	9,8
Gatineau	11,0	10,3	9,6
Moncton	10,8	10,8	9,5
Québec	12,3	9,3	8,6
Trois-Rivières	12,9	12,3	8,2
Saguenay	11,2	8,2	5,9

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-8 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'occupation, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

Année	Propriétaires	Locataires
	(%)	(%)
2001	6,6	28,3
2006	6,3	27,2
2011	6,5	26,4

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-9 : Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'occupation, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

Année	Propriétaires	Locataires
	(%)	(%)
2001	31,9	68,1
2006	34,3	65,7
2011	36,3	63,7

Les chiffres ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100 %.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-10 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement et RFLR moyen des ménages propriétaires avec ou sans emprunt hypothécaire, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

Année	Fréquence des besoins impérieux en matière de logement		RFLR moyen des ménages n'ayant pas de besoins impérieux en matière de logement		RFLR moyen des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	
	Avec emprunt hypothécaire	Sans emprunt hypothécaire	Avec emprunt hypothécaire	Sans emprunt hypothécaire	Avec emprunt hypothécaire	Sans emprunt hypothécaire
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
2001	6,6	6,5	21,0	9,7	55,8	37,5
2006	6,5	6,0	21,7	9,9	57,2	38,9
2011	6,6	6,2	21,7	9,8	57,8	39,7

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-11 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le genre de ménages, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

Genre de ménage	2001	2006	2011
	(%)	(%)	(%)
Tous les ménages	13,7	12,7	12,5
Ménages familiaux	9,8	9,2	9,0
Ménages unifamiliaux	9,8	9,2	9,0
Couples sans enfants	5,6	5,1	4,8
Couples avec enfants	7,2	7,1	7,1
Familles monoparentales	29,2	26,5	26,2
Mères seules	32,0	29,2	28,7
Pères seuls	16,8	15,2	16,5
Ménages multifamiliaux	8,8	8,4	7,2
Ménages non familiaux	23,5	21,1	20,4
Ménages d'une personne	25,1	22,3	21,6
Femmes vivant seules	28,3	24,8	23,5
Hommes vivant seuls	20,8	19,2	19,3
Ménages de deux personnes ou plus	13,1	12,1	12,1

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-12 : Répartition de tous les ménages[1] et des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le genre de ménage, Canada, 2011

Genre de ménage	Part de l'ensemble des ménages (%)	Part des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)
Couples	57	28
Familles monoparentales	10	21
Ménages multifamiliaux	2	1
Ménages non familiaux	31	50

Tous les chiffres ont été arrondis.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

Figure 1-13 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon l'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

Année	Fréquence des besoins impérieux en matière de logement			
	15-29 ans	30-44 ans	45-64 ans	65 ans ou plus (ménages âgés)
	(%)	(%)	(%)	(%)
2001	18,6	13,1	11,1	16,9
2006	16,0	12,9	10,9	14,4
2011	15,1	12,5	11,2	13,7

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-14 : Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon l'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

Année	Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement			
	15-29 ans	30-44 ans	45-64 ans	65 ans ou plus (ménages âgés)
	(%)	(%)	(%)	(%)
2001	14	31	29	26
2006	12	29	34	25
2011	11	26	37	25

Les chiffres ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100 %.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-15 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

Année	Ménages autochtones vivant hors réserve	Ménages non autochtones
	(%)	(%)
2001	24,0	13,5
2006	20,4	12,4
2011	19,0	12,2

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-16 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon l'identité[1] des ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, 2011[2]

Identité autochtone des ménages	Fréquence des besoins impérieux en matière de logement
	(%)
Tous les ménages autochtones vivant hors réserve	19,0
Ménages d'Indiens inscrits	23,4
Ménages d'Indiens non inscrits	18,6
Ménages de Métis	15,3
Ménages d'Inuits	33,6

[1] L'identité autochtone du ménage est fondée sur la déclaration de chacun des membres du ménage. Si au moins un membre d'un ménage autochtone se déclare Inuit, Métis, Indien non inscrit ou Indien inscrit, le ménage est considéré comme faisant partie de ce groupe. Ainsi, un ménage peut être compté dans plus d'un groupe autochtone.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

Figure 1-17 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'immigrant du ménage, Canada, 2001, 2006 et 2011[1]

Année	Ménages d'immigrants	Ménages de non-immigrants
	(%)	(%)
2001	18,3	12,4
2006	18,2	11,0
2011	17,0	11,0

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-18 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le statut d'immigrant et la période d'immigration du ménage, Canada, 2011[1]

Statut d'immigrant et période d'immigration des ménages	Fréquence des besoins impérieux en matière de logement
	(%)
Ménages de non-immigrants	11,0
Ménages de résidents non permanents	25,4
Tous les ménages d'immigrants	17,0
Ménages ayant immigré avant 1986	12,9
Ménages ayant immigré entre 1986 et 1995	18,3
Ménages ayant immigré entre 1996 et 2000	18,9
Ménages ayant immigré entre 2001 et 2005	20,3
Ménages ayant immigré entre 2006 et 2011	29,6

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM))

Figure 1-19 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon le quintile de revenu[1], Canada, 2001, 2006 et 2011[2]

Année	Ménages du quintile de revenu faible	Ménages du quintile de revenu modeste	Ménages des autres quintiles de revenu
	(%)	(%)	(%)
2001	54,6	12,3	0,6
2006	51,0	11,2	0,4
2011	50,4	10,8	0,4

[1] Les ménages sont classés selon leur revenu avant impôt, puis divisés en cinq groupes de taille égale (quintiles). À titre descriptif, les groupes sont désignés comme suit : revenu faible, revenu modeste, revenu intermédiaire, revenu élevé et revenu très élevé.

[2] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement et de l'ENM)

Figure 1-20 : Répartition des ménages[1] ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le quintile de revenu du ménage, Canada, 2011

Quintile de revenu	Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement
	Pour cent
Élevé	0,1
Intermédiaire	1,6
Modeste	17,3
Faible	81,0

Tous les chiffres ont été arrondis.
Aucun ménage dont le revenu était très élevé n'éprouvait de besoins impérieux en matière de logement.

[1] Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

Figure 1-1 de l'annexe : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les centres urbains selon les données du recensement, de l'ENM et de l'EDTR, Canada et provinces, 2001-2011

	Terre-Neuve-et-Labrador			Île-du-Prince-Édouard			Nouvelle-Écosse			Nouveau-Brunswick		
Année	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)
2001		14,6			12,9			15,2			11,2	
2002	16,4			10,6			13,8			9,2		
2003	15,7			11,9			13,0			9,7		
2004	17,6			11,7			13,5			8,1		
2005	18,1			12,4			10,3			12,0		
2006	15,0	14,2		9,6	12,6		14,1	12,1		11,5	10,3	
2007	14,3			7,0			12,7			8,7		
2008	16,1			7,2			14,6			7,2		
2009	13,3			7,9			14,6			8,7		
2010	13,1			10,8			14,4			8,9		
2011	9,2		11,4	9,1		9,2	12,3		12,5	7,6		9,9

	Québec			Ontario			Manitoba			Saskatchewan		
Année	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)
2001		12,5			15,1			11,6			11,5	
2002	11,6			15,5			9,4			9,9		
2003	11,6			15,6			8,9			10,2		
2004	10,8			16,0			9,9			9,3		
2005	12,4			15,4			10,0			9,4		
2006	11,3	10,6		14,5	14,5		10,0	11,3		9,9	11,8	
2007	10,3			13,7			9,7			8,0		
2008	10,7			15,0			8,7			10,4		
2009	10,4			15,2			9,1			9,6		
2010	11,1			14,6			9,4			10,0		
2011	10,9		10,8	15,7		13,4	9,8		10,3	10,2		13,2

	Alberta			Colombie-Britannique			Canada		
Année	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)
2001		10,5			15,8			13,7	
2002	11,3			17,5			13,9		
2003	10,9			17,1			13,9		
2004	10,2			15,7			13,6		
2005	8,7			14,5			13,4		
2006	8,7	10,1		14,5	14,6		12,8	12,7	
2007	10,5			13,4			12,1		
2008	10,6			13,2			12,8		
2009	9,9			16,5			13,2		
2010	9,1			17,3			13,2		
2011	9,9		10,7	18,2		15,4	13,7		12,5

Tous les chiffres ont été arrondis.

Les données sur le logement fondées sur l'EDTR ne sont pas disponibles pour 2001.

Pour obtenir de l'information sur les différences entre les estimations fondées sur le recensement, l'ENM et l'EDTR, voir « Sources de données utilisées pour estimer les besoins en matière de logement » à la page 1-27.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement, de l'ENM et de l'EDTR)

Figure 1-2 de l'annexe : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement selon les données du recensement, de l'ENM et de l'EDTR, quelques régions métropolitaines de recensement, 2001-2011

	Halifax			Québec			Montréal			Ottawa-Gatineau		
Année	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)
2001		16,3			12,3			14,1			13,7	
2002	14,9			8,7			13,2			12,4		
2003	13,3			7,5			13,4			15,0		
2004	13,6			8,9			12,1			13,7		
2005	9,9			8,8			13,9			13,6		
2006	14,9	13,6		7,9	9,3		13,2	12,6		13,8	12,1	
2007	12,1			7,9			12,0			10,3		
2008	15,7			6,2			12,9			11,5		
2009	16,1			4,0			12,5			9,1		
2010	15,7			5,4			13,6			10,5		
2011	12,9		13,0	6,4		8,6	12,7		13,3	9,5		10,7

	Toronto			Winnipeg			Regina			Saskatoon		
Année	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)
2001		19,1			10,8			10,1			10,7	
2002	18,5			9,2			10,2			12,0		
2003	17,8			8,7			10,1			10,9		
2004	19,1			9,9			9,9			9,8		
2005	18,8			9,9			8,8			12,0		
2006	17,5	19,0		10,1	10,4		9,0	9,6		13,7	9,3	
2007	16,7			10,5			6,6			10,0		
2008	17,0			9,1			9,0			13,8		
2009	17,5			9,3			9,2			11,6		
2010	17,9			9,5			7,6			13,2		
2011	19,2		16,9	9,7		10,3	10,1		12,0	12,2		12,4

	Calgary			Edmonton			Vancouver		
Année	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)	EDTR (%)	Recensement (%)	ENM (%)
2001		11,2			10,9			17,3	
2002	11,8			12,0			19,4		
2003	12,3			10,6			18,1		
2004	8,8			11,3			17,4		
2005	7,3			9,6			15,1		
2006	9,5	9,0		8,3	10,6		16,5	17,0	
2007	10,7			10,8			14,8		
2008	11,0			10,1			15,5		
2009	9,3			11,6			19,9		
2010	8,4			9,8			20,1		
2011	8,5		10,1	12,8		11,3	20,1		17,7

Tous les chiffres ont été arrondis.

Les données sur le logement fondées sur l'EDTR ne sont pas disponibles pour 2001.

Pour obtenir de l'information sur les différences entre les estimations fondées sur le recensement, l'ENM et l'EDTR, voir « Sources de données utilisées pour estimer les besoins en matière de logement » à la page 1-27.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement, de l'ENM et de l'EDTR)

Figure 1-3 de l'annexe : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement dans les centres urbains, intensité médiane des besoins et taux de chômage, Canada, 2002-2011

Année	Taux de chômage (%)	Ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Intensité médiane des besoins (dollars constants de 2011)
2002	7,7	13,9	2 140
2003	7,6	13,9	2 140
2004	7,2	13,6	2 180
2005	6,8	13,4	2 070
2006	6,3	12,8	2 080
2007	6,0	12,1	2 010
2008	6,1	12,8	2 220
2009	8,3	13,2	2 380
2010	8,0	13,2	2 030
2011	7,5	13,7	2 050

Tous les chiffres ont été arrondis.

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR), Statistique Canada (Enquête sur la population active de 2002 à 2011)

2

Facteurs démographiques influant sur la demande de logements

Henri Masson, Perkins (Québec), 1971, huile sur canevas, 32 x 46 po, FAC 1020, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Les aînés[1], les immigrants et les Autochtones sont des groupes de la population canadienne qui connaissent une forte expansion. Dans les années à venir, à mesure que les baby-boomers atteindront l'âge de la retraite, la croissance de la population d'aînés devrait s'accélérer. Comme l'immigration atteint des niveaux sans précédent depuis plusieurs dizaines d'années, la migration nette au Canada devrait continuer d'être le principal moteur de l'expansion démographique. Les immigrants aideront à compenser la perte de compétences et d'expérience qui se produira au sein de la population active au moment du départ à la retraite des baby-boomers.

Certains facteurs, dont le vieillissement de la population et la hausse de l'immigration, qui se répercutent sur la taille, la composition et la répartition géographique de la population, influeront ultimement sur le nombre et le type de logements recherchés. La croissance de la population adulte alimente la création de ménages, principal déterminant du nombre d'habitations neuves requises pour répondre à la demande de logements. Entre autres choses, le vieillissement de la population a contribué à l'augmentation des taux de propriétaires-occupants et à la demande croissante de copropriétés chez les acheteurs d'habitations.

La migration internationale a été le moteur de l'expansion démographique en 2012 et en 2013

La population canadienne vieillit depuis plusieurs dizaines d'années. L'âge médian des Canadiens, qui était de 26 ans en 1971, s'élevait à 40 ans en 2013

[1] Dans le présent chapitre, le terme « aînés » désigne les personnes de 65 ans ou plus.

(voir la figure 2-1)[2]. Parmi les baby-boomers, cette importante génération née durant les deux décennies ayant suivi la Seconde Guerre mondiale, les plus vieux ont passé le cap des 65 ans et les plus jeunes atteindront cet âge d'ici 2030. Depuis 1996, le nombre d'aînés au Canada a augmenté trois fois plus vite que le reste de la population. D'ici 2036, près d'une personne sur quatre au pays, soit 24 %, devrait être âgée de 65 ans ou plus, alors que les gens de ce groupe d'âge constituent aujourd'hui environ 15 % de la population[3].

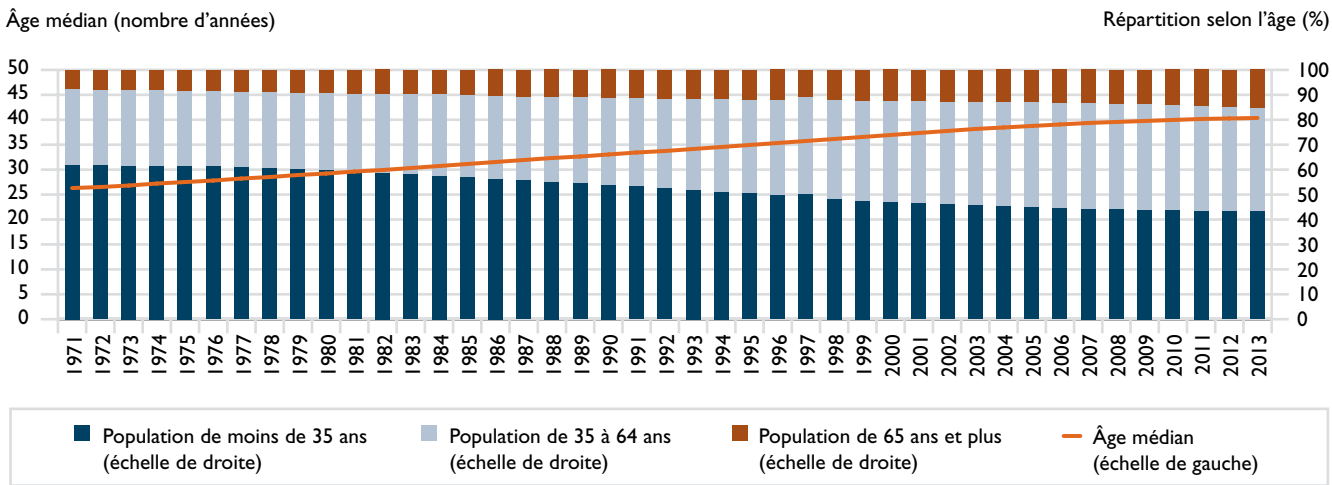
Malgré le vieillissement de sa population et le taux de natalité constamment inférieur au seuil de renouvellement des générations[4], le Canada a connu une modeste expansion démographique en 2012 et en 2013 *(voir la figure 2-2)*. Le taux annuel de croissance démographique s'est établi à 1,2 % au cours de ces deux années; il n'avait pas été aussi élevé depuis le début des années 1990.

À propos de la comparabilité des données du Recensement du Canada et de l'Enquête nationale auprès des ménages

La plupart des données sur les ménages de 2011 qui figurent dans le présent chapitre sont tirées de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, qui a remplacé l'ancien questionnaire détaillé du recensement, à participation obligatoire. Statistique Canada souligne qu'en raison d'un changement dans la méthode d'enquête, c'est-à-dire le passage d'une enquête obligatoire à une enquête volontaire, les données tirées de l'ENM de 2011 pourraient ne pas être strictement comparables à celles des recensements précédents *(voir également « Comparabilité des données de différentes sources » dans le chapitre Abordabilité et besoins en matière de logement, à la page 1-28).*

FIGURE 2-1

Âge médian et répartition de la population selon l'âge, Canada, 1971-2013



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

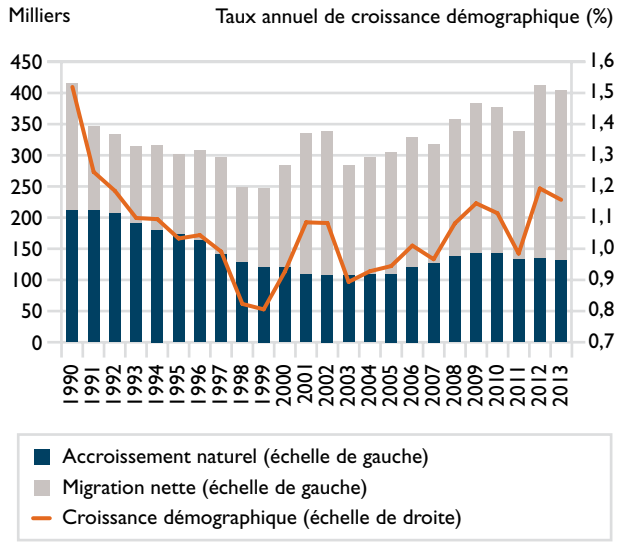
[2] La médiane correspond à la valeur située au milieu d'une série d'observations. La moitié de la population a un âge supérieur (ou égal) à l'âge médian et l'autre moitié, un âge inférieur (ou égal).

[3] La croissance projetée est fondée sur le scénario de la croissance moyenne (M1) de Statistique Canada. Statistique Canada, 2010, *Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 2009 à 2036,* produit nº 91-520-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, p. 168.

[4] En 2011, l'indice synthétique de fécondité au Canada était de 1,6 naissance par femme, bien inférieur au seuil de remplacement des générations, qui se situe à environ 2,1. Cet indice est une estimation du nombre moyen de naissances vivantes qu'une femme peut s'attendre à avoir au cours de sa vie. Pour en savoir plus : www5.statcan.gc.ca/cansim/a26?id=1024505&pattern=total+fertility+rate&p2=-1&tabMode=dataTable&p1=1&retrLang=fra&srchLan=-1&lang=fra (consulté le 20 mai 2014).

FIGURE 2-2

Éléments de la croissance démographique, Canada, 1990-2013



Les données se rapportent à la période de 12 mois ayant pris fin le 30 juin de l'année indiquée.
L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès.
La migration nette équivaut à la différence entre la croissance démographique et l'accroissement naturel de la population.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

Les hauts niveaux d'immigration et l'augmentation du nombre de résidents non permanents ont contribué à la forte croissance démographique. Quelque 260 000 immigrants se sont installés au Canada en 2013, comme en 2012, l'un des niveaux annuels les plus importants des 40 dernières années. À l'heure actuelle, la migration internationale nette[5] explique à peu près les deux tiers de la croissance démographique au Canada, alors qu'elle était responsable d'environ 40 % de l'augmentation de la population au début des années 1990. Durant ces mêmes années, l'accroissement naturel (différence entre les naissances et les décès) a été la principale source de l'expansion démographique. Il a toutefois diminué de près de moitié pendant les années 1990, période où un nombre grandissant de baby-boomers ont atteint l'âge moyen.

[5] La migration internationale nette correspond à la somme du nombre d'immigrants et du nombre de résidents non permanents, moins le nombre net d'émigrants.

Info-éclair

- L'âge médian de la population canadienne, qui était de 26 ans en 1971, s'élevait à 40 ans en 2013.
- De 1996 à 2011, le nombre d'aînés au Canada a augmenté trois fois plus vite que le reste de la population. Selon les prévisions, près d'une personne sur quatre au Canada, soit 24 %, sera âgée de 65 ans ou plus d'ici 2036, alors que les gens de ce groupe d'âge constituent aujourd'hui environ 15 % de la population.
- De 2006 à 2011, la croissance du nombre de Canadiens se déclarant Autochtones a été quatre fois supérieure à celle de la population non autochtone.
- Le taux de propriétaires-occupants au Canada est monté de 68,4 % en 2006 à 69,0 % en 2011.
- Après avoir accusé une baisse de 1996 à 2006, le nombre de ménages locataires au Canada a augmenté de 200 000 de 2006 à 2011, pour atteindre 4,1 millions.
- La proportion de ménages occupant une maison individuelle est descendue de 57 % en 1996 à 55 % en 2011.
- Environ 260 000 immigrants par année se sont établis au Canada en 2012 et en 2013, ce qui représente l'un des niveaux annuels les plus hauts des 40 dernières années.
- En 2011, les ménages de nouveaux immigrants ont consacré un pourcentage plus élevé de leur revenu au logement que les ménages de non-immigrants (en moyenne 30 %, contre 21 %), ils étaient moins susceptibles d'être propriétaires de leur logement (taux de propriétaires-occupants respectifs de 36 % et de 70 %) et ils risquaient beaucoup plus de vivre dans une habitation surpeuplée (27 %, contre 4 %).
- Les ménages d'immigrants sont à l'origine de 29 % de la croissance du nombre de ménages propriétaires de 2001 à 2011.

Les immigrants s'établissent dans une plus grande variété de régions au pays

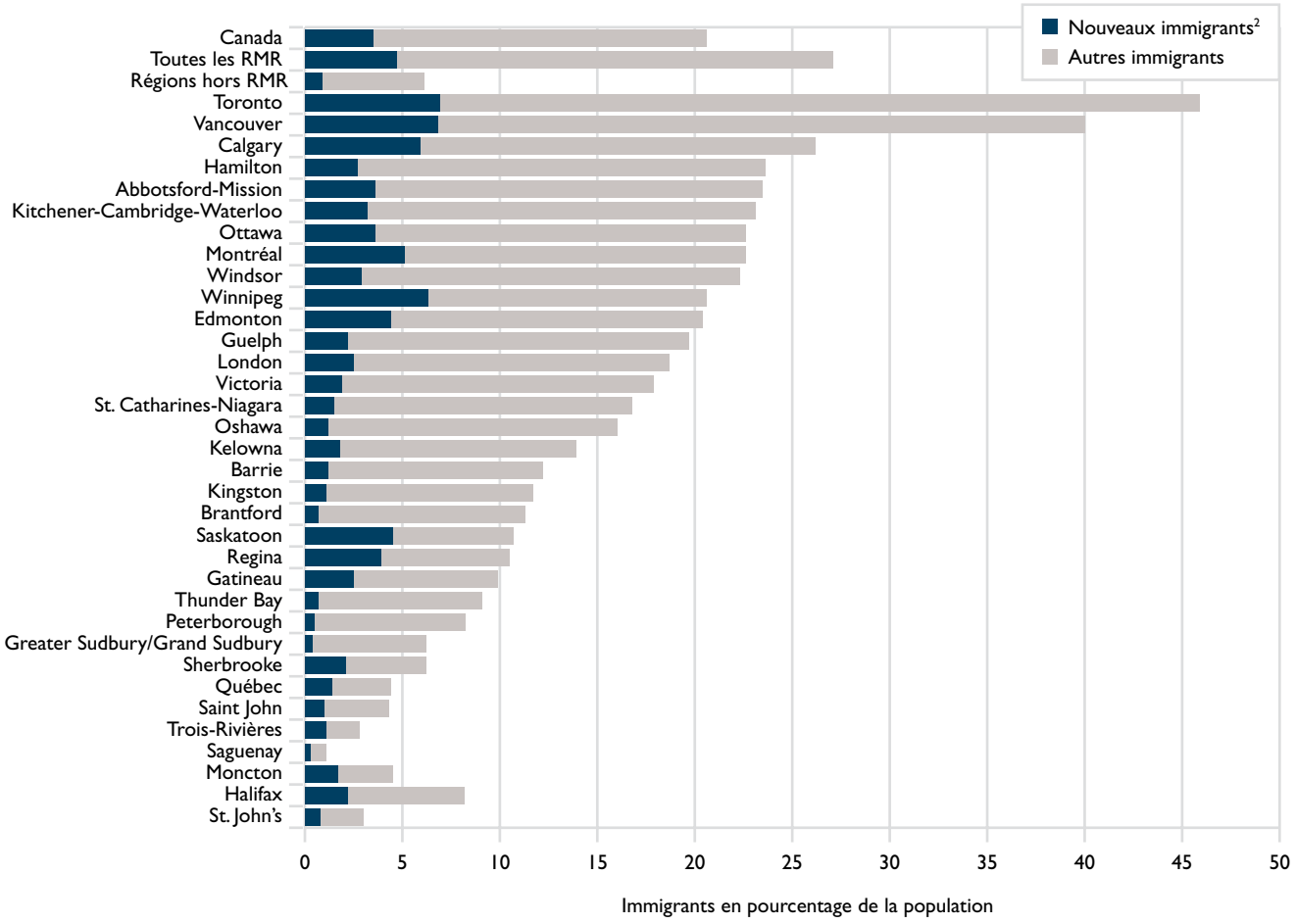
Depuis 1996, la croissance de la population immigrante au Canada est trois fois et demie plus élevée que celle de la population non immigrante. En 2011, les immigrants constituaient 21 % de la population canadienne, du jamais vu en 80 ans. Leur pourcentage s'élevait à 20 % en 2006 et à 18 % en 2001.

Les immigrants sont plus susceptibles que les autres Canadiens de vivre dans un grand centre urbain. En 2011, 92 % des nouveaux immigrants et 91 % de tous les immigrants au Canada habitaient une région métropolitaine de recensement (RMR), contre 63 % des non-immigrants *(voir « Terminologie liée aux ménages et concepts urbains et ruraux » dans le Glossaire à la page 2-18)*.

La répartition géographique des immigrants dans les RMR est très inégale. En 2011, les immigrants représentaient 46 % de la population de Toronto et 40 % de celle de Vancouver; ce sont les plus hauts pourcentages à avoir été relevés cette année-là parmi toutes les RMR au pays *(voir la figure 2-3)*. À Montréal, 23 % de la population était composée d'immigrants. Dans les RMR du Canada atlantique, du Québec (sauf Montréal) et du Nord de l'Ontario, la proportion d'immigrants était inférieure à 10 %.

FIGURE 2-3

Pourcentage d'immigrants dans la population totale, Canada et RMR[1], 2011



[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.
[2] Nouveaux immigrants : établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

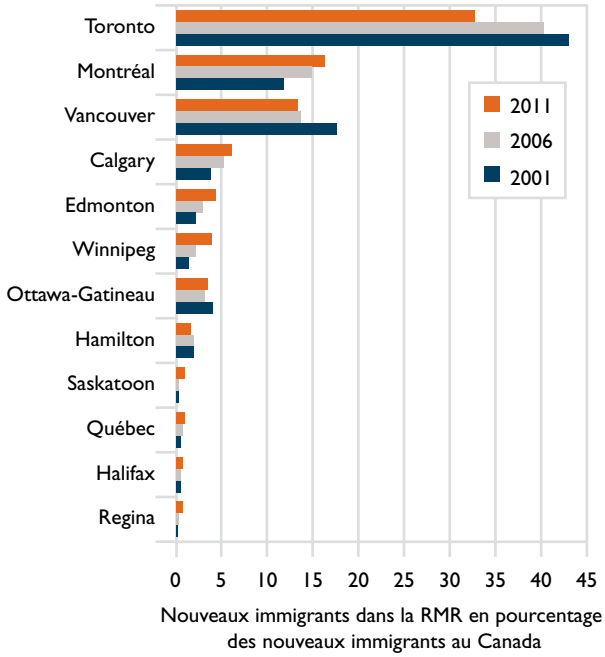
Jusqu'à récemment, plus de 70 % des personnes qui immigraient au Canada s'installaient à Toronto, à Vancouver ou à Montréal. Les grandes communautés d'immigrants qui y sont établies ajoutent à l'attrait de ces villes pour les nouveaux arrivants, car la présence de membres de la famille ou d'amis peut avoir une influence considérable sur le choix de la ville où les immigrants décident d'élire domicile[6]. Bien que ces trois régions métropolitaines continuent d'attirer la majorité des immigrants, leur pouvoir d'attraction a quelque peu diminué, du moins celui de Toronto et de Vancouver *(voir la figure 2-4)*. En 2011, Toronto comptait 33 % des nouveaux immigrants au Canada, comparativement à 43 % en 2001.

De 2001 à 2011, la part des nouveaux immigrants est descendue de 18 à 13 % à Vancouver, alors qu'elle est montée de 12 à 16 % à Montréal. Durant cette même période, les parts se sont maintenues ou ont augmenté dans la majorité des RMR situées ailleurs qu'en Ontario, et elles ont affiché de solides gains dans les cinq RMR des Prairies (Calgary, Edmonton, Winnipeg, Saskatoon et Regina). Ainsi, les nouveaux immigrants forment un pourcentage relativement important de la population immigrante des RMR du Canada atlantique, du Québec et des Prairies.

Les ententes conclues avec le gouvernement fédéral, en vertu desquelles les provinces et les territoires peuvent chercher activement à attirer des immigrants qui possèdent les compétences requises[7], ont contribué à l'augmentation de la dispersion des immigrants qui se sont établis au pays au cours des dernières années. L'immigration devrait demeurer le principal moteur de la croissance démographique au Canada dans les décennies à venir, étant donné le faible taux de fécondité et le taux de mortalité plus élevé chez la population vieillissante.

FIGURE 2-4

Part des nouveaux immigrants, quelques RMR, 2001, 2006 et 2011



Nouveaux immigrants : établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Les immigrants stimulent la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaires-occupants

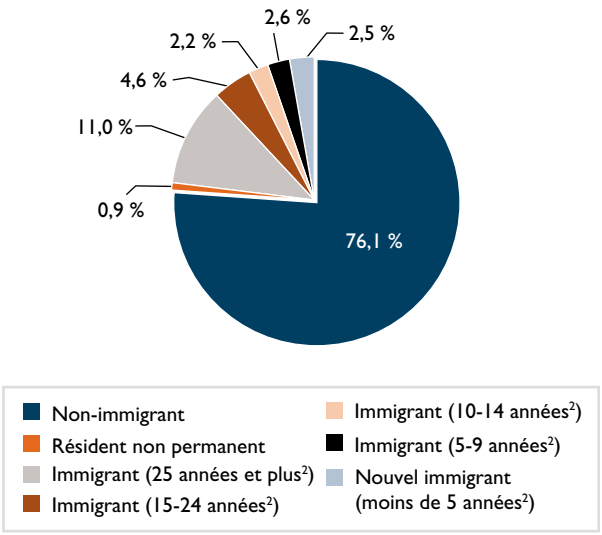
En 2011, les ménages de nouveaux immigrants constituaient 2,5 % des ménages canadiens *(voir la figure 2-5)*. Après leur arrivée au Canada, certains immigrants peuvent initialement avoir du mal à trouver un logement de taille convenable et à en payer le loyer.

[6] Statistique Canada, 2003, *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : le processus, le progrès et les perspectives,* produit nº 89-611-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, p. 15 à 18. Selon cette enquête, la présence de membres de la famille ou d'amis est la raison la plus souvent invoquée par les nouveaux arrivants pour motiver leur choix.

[7] À l'heure actuelle, dans le cadre du Programme des candidats des provinces, le territoire du Yukon et toutes les provinces, sauf le Québec, ont des ententes avec le gouvernement fédéral qui leur permettent de sélectionner des candidats qui souhaitent s'installer dans leur région et qui répondent aux critères qu'ils ont établis (www.cic.gc.ca/francais/immigrer/provinces/demande-qui.asp, consulté le 4 avril 2014). Le Québec a défini ses propres règles en matière d'immigration dans le cadre d'un accord séparé conclu avec le gouvernement fédéral (www.cic.gc.ca/francais/immigrer/quebec/index.asp, consulté le 4 avril 2014).

FIGURE 2-5

Répartition des ménages selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage[1], Canada, 2011



[1] Les ménages d'immigrants ont pour principal soutien une personne immigrante. La figure répartit les ménages d'immigrants selon leur durée de résidence, c'est-à-dire le nombre approximatif d'années depuis l'établissement au Canada de leur principal soutien. Les ménages de nouveaux immigrants sont ceux dont le principal soutien s'est établi au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011. Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.
[2] Durée de résidence au Canada

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

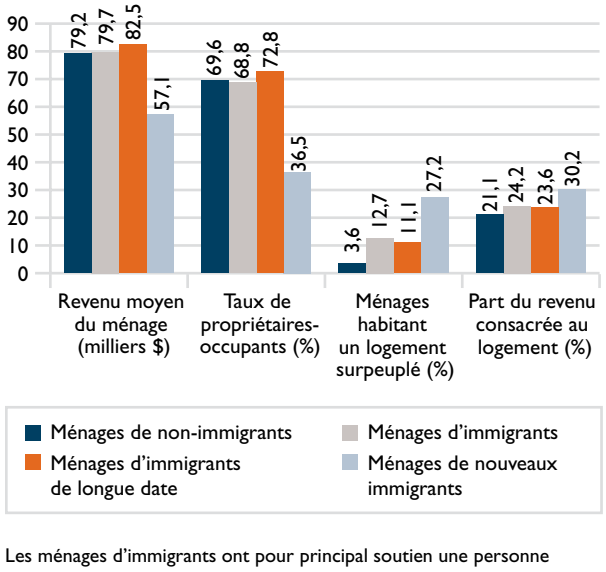
Les frais de logement sont relativement élevés dans bon nombre de grandes villes où les immigrants ont tendance à s'établir, et les ménages soutenus par un nouvel immigrant disposent en moyenne d'un revenu inférieur à celui des ménages de non-immigrants *(voir la figure 2-6)*. Ainsi, en 2011, les ménages de nouveaux immigrants ont consacré un pourcentage plus élevé de leur revenu au logement que les ménages de non-immigrants (en moyenne 30 %, contre 21 %), ils étaient moins susceptibles d'être propriétaires de leur logement (taux de propriétaires-occupants respectifs de 36 % et de 70 %) et ils risquaient beaucoup plus de vivre dans une habitation surpeuplée (27 %, contre 4 %).

Malgré ces difficultés, les conditions de logement des immigrants au Canada s'améliorent généralement avec les années. Le revenu et le taux de propriétaires-occupants tendent à augmenter durant les années qui suivent l'établissement au pays, à mesure que les nouveaux arrivants se taillent une place sur le marché du travail et réalisent des économies. En 2011, les ménages d'immigrants de longue date avaient un revenu moyen et un taux moyen de propriétaires-occupants plus élevés que les ménages de non-immigrants.

Puisque l'immigration devrait continuer d'être le principal moteur de la croissance démographique au Canada dans les années à venir, les générations successives d'immigrants contribueront grandement à la demande de logements,

FIGURE 2-6

Ménages d'immigrants et de non-immigrants, quelques statistiques, Canada, 2011



Les ménages d'immigrants ont pour principal soutien une personne immigrante. Les ménages de nouveaux immigrants sont ceux dont le principal soutien s'est établi au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011. Les ménages d'immigrants de longue date ont pour principal soutien une personne qui n'est pas un nouvel immigrant. Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.

Un logement est surpeuplé s'il ne compte pas suffisamment de chambres étant donné la taille et la composition du ménage qui l'occupe.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

surtout dans les grandes villes qui attirent un nombre disproportionné de nouveaux Canadiens. La majorité des nouveaux arrivants continueront sans doute d'opter pour la location d'un logement à leur arrivée au pays, mais bon nombre d'entre eux feront un jour l'acquisition d'une habitation lorsque leur situation financière s'améliorera. À l'échelle nationale, les ménages d'immigrants sont à l'origine de 29 % de la croissance du nombre de ménages propriétaires de 2001 à 2011.

Ces tendances et bien d'autres encore sont analysées plus en détail dans le chapitre intitulé Logement des nouveaux arrivants.

La population autochtone du Canada continue d'augmenter rapidement

Les Autochtones au Canada, qui sont souvent aux prises avec des conditions de logement difficiles, connaissent aussi une croissance accélérée. Les ménages autochtones avaient un revenu inférieur à la moyenne en 2011. Ce facteur a contribué à leur taux relativement bas de propriétaires-occupants (54 %, comparativement à 70 % chez les ménages non autochtones) ainsi qu'à leurs taux relativement élevés de ménages vivant dans une habitation surpeuplée (11 %, contre 6 %) et dans un logement nécessitant des réparations majeures (17 %, contre 7 %) *(voir la figure 2-7).*

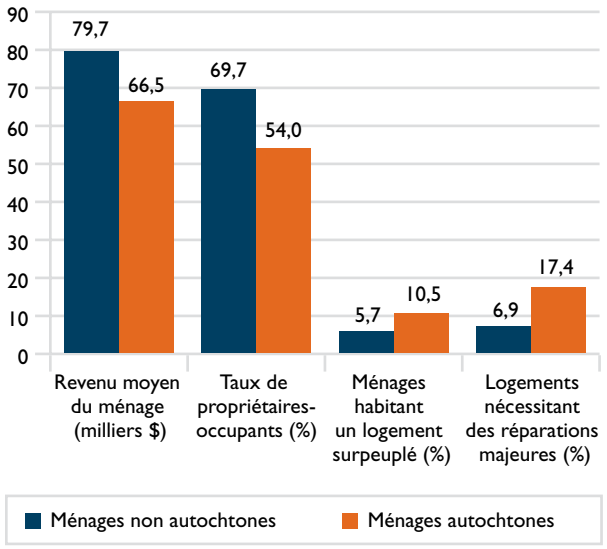
En 2011, 1,4 million de Canadiens se sont déclarés Autochtones, soit 4,3 % de la population générale, une proportion plus élevée qu'en 2006 (3,8 %) et en 1996 (2,8 %)[8].

De 2006 à 2011, la taille de ce groupe a augmenté quatre fois plus vite que la population non autochtone.

La croissance de la population autochtone n'est pas attribuable qu'à des facteurs démographiques. Les taux de fécondité relativement élevés chez cette population y ont contribué, mais à cela s'ajoute une série de facteurs

FIGURE 2-7

Ménages autochtones et non autochtones, quelques statistiques, Canada, 2011



Un ménage autochtone est soit i) un ménage non familial dont au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones, soit ii) un ménage familial qui satisfait à au moins un des deux critères suivants : a) au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Autochtone; b) au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones.

Un logement est surpeuplé s'il ne compte pas suffisamment de chambres étant donné la taille et la composition du ménage qui l'occupe.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

non démographiques qui, selon Statistique Canada, peuvent avoir influencé la déclaration d'une identité autochtone : changements dans la formulation des questions d'enquête utilisées pour identifier les Autochtones, remplacement du questionnaire obligatoire de recensement par le questionnaire facultatif de l'Enquête nationale auprès des ménages, modifications des mesures législatives, différences dans la liste des réserves partiellement dénombrées et variation au fil du temps de la propension des gens à se déclarer Autochtones[9].

[8] Statistique Canada, 2013, *Les peuples autochtones au Canada : Premières Nations, Métis et Inuits,* produit nº 99-011-X2011001 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, p. 6.

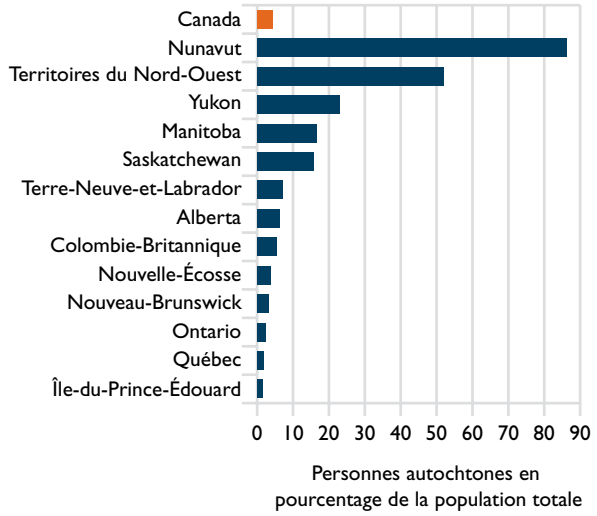
[9] Statistique Canada, 2013, *Guide de référence sur les peuples autochtones, Enquête nationale auprès des ménages, 2011,* produit nº 99-011-X2011006 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, p. 9 à 11.

Étant donné ses taux de fécondité supérieurs et son espérance de vie moyenne plus courte, la population autochtone est plus jeune que la population non autochtone[10]. En 2011, 46 % des Autochtones avaient moins de 25 ans et 6 % étaient des aînés, contre 29 % et 14 % des autres Canadiens, respectivement.

Les plus fortes concentrations d'Autochtones sont observées dans le Nord, au Manitoba et en Saskatchewan. En 2011, elles étaient de 86 % au Nunavut, de 52 % dans les Territoires du Nord-Ouest, de 23 % au Yukon, de 17 % au Manitoba et de 16 % en Saskatchewan (*voir la figure 2-8*).

FIGURE 2-8

Pourcentage de personnes autochtones dans la population, Canada, provinces et territoires, 2011

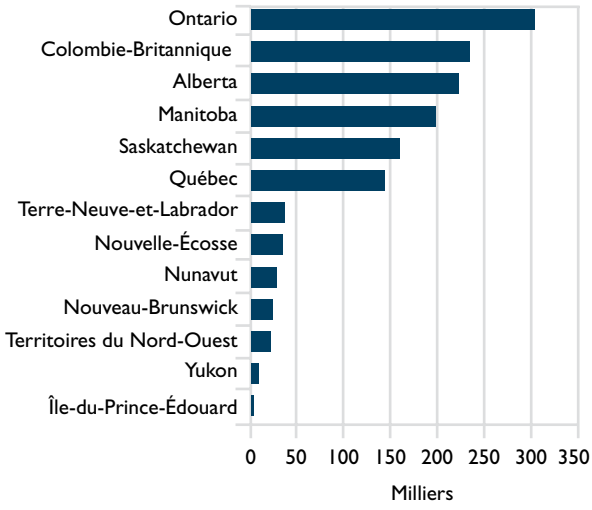


Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Les plus grandes populations d'Autochtones au Canada ont été relevées en Ontario (301 000), en Colombie-Britannique (232 000) et en Alberta (221 000) *(voir la figure 2-9)*. Même si les Autochtones ne constituaient que 2 % de la population totale de l'Ontario, la communauté autochtone de cette province était plus de cinq fois plus importante que celle des trois territoires réunis.

FIGURE 2-9

Population autochtone, provinces et territoires, 2011



Source : Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

En 2011, 38 % des Autochtones, soit plus du tiers d'entre eux, vivaient dans une région métropolitaine et 18 %, dans des villes de taille moyenne. Les 45 % restants habitaient de petites villes ou des régions rurales[11]. Parmi les RMR, Winnipeg (11 %), Thunder Bay (10 %), Regina (10 %) et Saskatoon (9 %) affichaient les plus fortes concentrations d'Autochtones en 2011. Les plus grandes communautés autochtones se trouvaient à Winnipeg (78 000), à Edmonton (62 000) et à Vancouver (52 000).

Le vieillissement de la population influe sur la composition de la croissance des ménages

L'évolution dans le temps de la taille et de la composition de la population finit par se répercuter à la fois sur le volume et sur le type de logements recherchés. L'accélération de la croissance de la population adulte durant la période allant de 2001 à 2011, comparativement à la décennie précédente, a contribué à stimuler la

[10] Statistique Canada, 2013, *Les peuples autochtones au Canada : Premières Nations, Métis et Inuits,* produit nº 99-011-X2011001 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, p. 15.

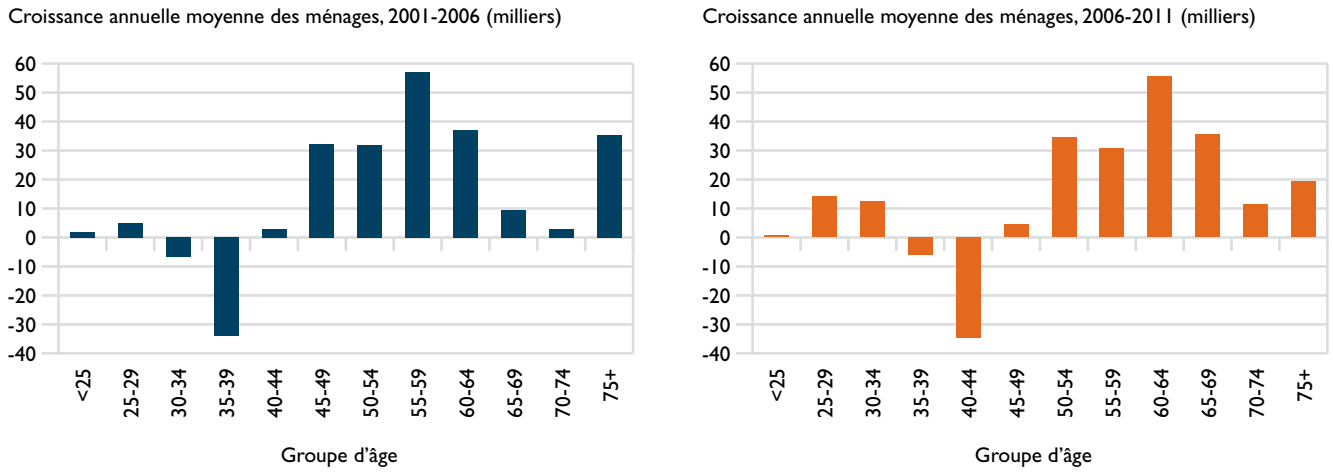
[11] La somme des pourcentages indiqués n'égale pas 100 parce que les chiffres ont été arrondis.

formation nette de ménages au Canada : le nombre annuel moyen de nouveaux ménages est passé de 154 000, de 1991 à 2001, à 176 000, de 2001 à 2011. L'augmentation du rythme de formation des ménages a favorisé la hausse de la construction résidentielle[12]. De surcroît, le vieillissement progressif de la population canadienne a contribué à l'évolution de la composition des ménages. En effet, de 1971 à 2011, les couples avec enfants ont connu la plus faible croissance au Canada, et les ménages d'une personne, la plus forte[13]. Au fil du temps, les couples avec enfants voient leur progéniture quitter le domicile familial et finissent par se transformer en ménages d'une personne seule lorsqu'un des deux conjoints décède. Pendant cette période, la taille moyenne des ménages a diminué – elle est passée de 3,5 à 2,5 personnes – et les ménages d'une personne ont augmenté pour devenir presque aussi nombreux que les couples avec enfants.

L'effet des baby-boomers canadiens sur la croissance du nombre de ménages par groupe d'âge est bien visible. De 2006 à 2011, le nombre de ménages dont le principal soutien était âgé de 40 à 44 ans a beaucoup diminué, car les plus jeunes baby-boomers, nés à la fin du baby-boom, ont atteint la mi ou la fin quarantaine *(voir la figure 2-10)*. Durant cette période, ce sont les membres de la génération née vers la fin des années 1960, moins volumineuse que la précédente, qui ont succédé à ce groupe dans cette tranche d'âge. Par opposition, la hausse la plus importante du nombre de ménages s'est produite dans le groupe des 60 à 64 ans, où se situaient les baby-boomers les plus âgés.

FIGURE 2-10

Croissance des ménages selon l'âge du principal soutien[1], Canada, 2001-2006 et 2006-2011



[1] Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne designée comme étant un soutien.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

[12] Pour une analyse détaillée des liens entre la formation de ménages et la construction résidentielle, voir : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2012,* Ottawa, la Société, 2012, p. 4-9 à 4-14; et Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Série sur les conditions de logement selon les données du Recensement de 2011 et de l'Enquête nationale auprès des ménages : numéro 1 – Facteurs démographiques et construction résidentielle, 1971-2011,* Ottawa, la Société, 2013, « Le Point en recherche. Série socio-économique », nº 13-007.

[13] Des facteurs socio-économiques, tels que le faible taux de fécondité et la hausse du taux d'activité des femmes, ont également joué un rôle dans l'évolution de la composition des ménages. Pour en savoir davantage, voir : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2013,* Ottawa, la Société, 2013, p. 5-5 à 5-6.

Le nombre de ménages selon l'âge de 2006 à 2011 a évolué presque de la même façon que de 2001 à 2006, avec toutefois un décalage de cinq ans dans les groupes d'âge. Ainsi, la baisse la plus prononcée a été observée dans le groupe des 35 à 39 ans, car les plus jeunes baby-boomers ont avancé dans la quarantaine; l'augmentation la plus forte a été relevée chez les 55 à 59 ans, en raison de l'arrivée dans ce groupe des baby-boomers les plus vieux.

La croissance des ménages demeurera vigoureuse chez les aînés

Dans les années à venir, le vieillissement continu des baby-boomers aura des conséquences démographiques prévisibles[14]. En 2016, les plus jeunes baby-boomers auront plus de 50 ans; par conséquent, le nombre de ménages dont le principal soutien est à la fin de la quarantaine va diminuer. Parallèlement, les baby-boomers les plus vieux, qui sont nés à la fin des années 1940, seront en train de dépasser le cap des 65 ans, et les membres de la génération nés durant la Seconde Guerre mondiale seront en voie de devenir des septuagénaires et de succéder aux membres de la génération moins importante de l'avant-guerre.

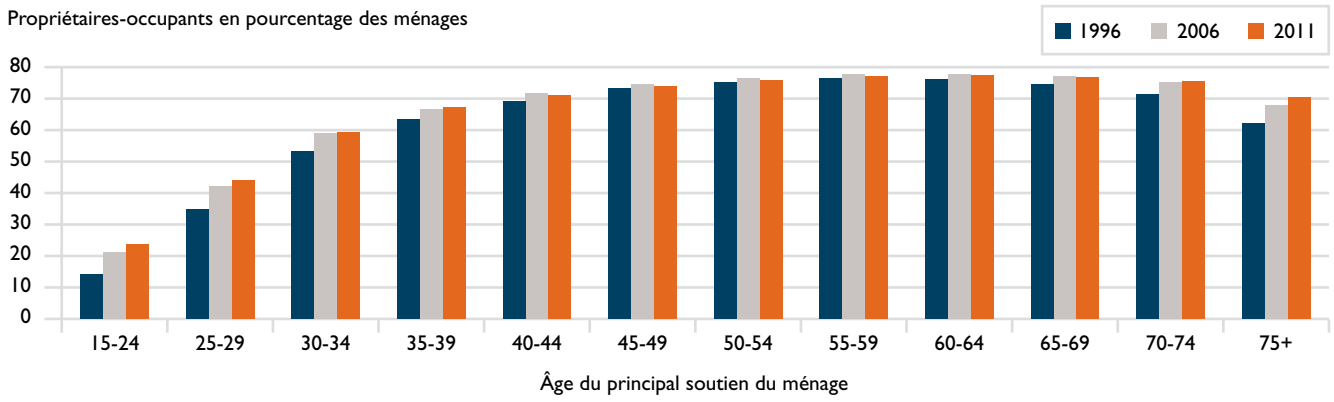
Ces facteurs renforceront d'abord l'augmentation du nombre de personnes âgées de 65 à 74 ans. Après 2016, le taux de croissance des ménages ayant un principal soutien de 75 ans ou plus s'accélérera, et la population des jeunes aînés continuera de grossir à cause des baby-boomers vieillissants. Puisque les plus jeunes baby-boomers n'atteindront l'âge de 65 ans que vers 2030, le taux de croissance des ménages d'aînés devrait rester robuste pendant encore bien des années. La forte progression de la population âgée de 85 ans ou plus, un groupe susceptible de nécessiter des soins dans des centres d'hébergement ou dans d'autres types d'établissements, se poursuivra bien au-delà de 2030[15].

La légère augmentation du taux de propriétaires-occupants observée récemment tient au vieillissement de la population

Parce que la probabilité d'être propriétaire d'une habitation augmente à mesure que les gens avancent en âge, pour ensuite diminuer quelque peu après 65 ans *(voir la figure 2-11),* le vieillissement de la population

FIGURE 2-11

Taux de propriétaires-occupants selon l'âge, Canada, 1996, 2006 et 2011



Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne designée comme étant un soutien.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

[14] Des renseignements concernant les plus récentes projections à long terme de la SCHL sur les ménages sont disponibles au www.schl.ca/fr/prin/pore/pore_027.cfm (consulté le 4 avril 2014).

[15] Pour en savoir davantage sur la demande de places dans les établissements, voir : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2013,* Ottawa, la Société, 2013, p. 5-13.

explique en partie la hausse presque ininterrompue du taux national de propriétaires-occupants enregistrée depuis 40 ans *(voir la figure 2-12)*. De 2006 à 2011, ce taux a légèrement progressé : il est passé de 68,4 à 69,0 %[16].

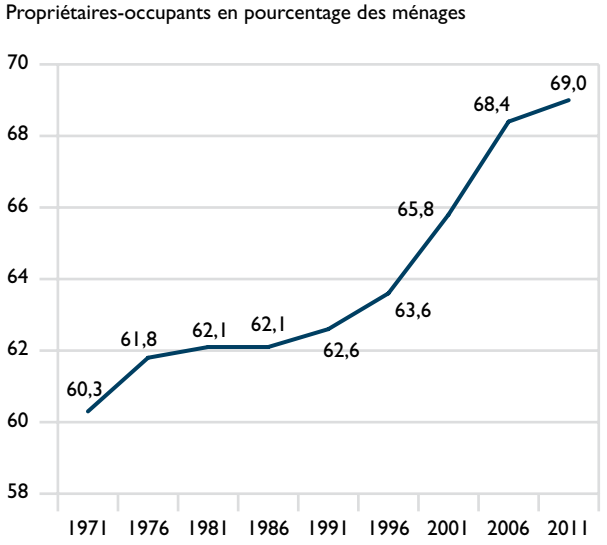
Le vieillissement progressif de la population, ou plus précisément le passage des ménages qui se trouvent dans les groupes d'âge où les probabilités d'être propriétaire d'une habitation sont faibles vers des groupes d'âge où ces probabilités sont élevées, est un important facteur qui explique la hausse du taux national de propriétaires-occupants observée de 2006 à 2011. Même si les taux de propriétaires-occupants selon l'âge étaient demeurés inchangés en 2011 en regard de 2006, le taux national de propriétaires-occupants aurait augmenté, en raison de l'évolution de la répartition des ménages par groupe d'âge. Toutes choses étant égales par ailleurs, le vieillissement de la population aurait entraîné une croissance du taux de propriétaires-occupants correspondant à environ 60 % de celle qui a été réellement observée.

Puisque la probabilité d'être propriétaire d'une habitation dans chaque groupe d'âge n'est pas demeurée fixe de 2006 à 2011, le pourcentage de ménages propriétaires a augmenté différemment (un peu plus, en fait) de ce que laissait prévoir le seul facteur du vieillissement. La montée des taux de propriétaires chez les personnes de moins de 40 ans et chez celles de 70 ans ou plus a fait augmenter le taux national de propriétaires-occupants *(voir la figure 2-11)*. Les taux hypothécaires avantageux et l'intérêt que suscitent les logements en copropriété dans ces groupes d'âge ont contribué à soutenir la demande d'habitations pour propriétaires-occupants.

De 2006 à 2011, les taux de propriétaires-occupants ont été modérés par la récession de 2008-2009 et le resserrement des pratiques en matière de crédit hypothécaire. La croissance du revenu et de l'emploi

FIGURE 2-12

Taux de propriétaires-occupants, Canada, 1971-2011



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

a ralenti, et les changements apportés aux règles de l'assurance prêt hypothécaire ont réduit la période d'amortissement maximale et fait augmenter le montant exigé pour la mise de fonds[17].

La faible variation du taux de propriétaires-occupants de 2006 à 2011 fait suite à 10 années de demande exceptionnellement forte d'habitations pour propriétaires-occupants. En effet, de 1996 à 2006, ce taux a augmenté de plus de quatre points de pourcentage (il est passé de 63,6 à 68,4 %), soit plus qu'au cours des 25 années précédentes. La vigueur du marché des habitations pour propriétaires-occupants de 1996 à 2006 a coïncidé avec le renforcement de l'économie canadienne au sortir de la récession et avec la faible reprise du début des années 1990. Les taux hypothécaires étaient bas et continuaient

[16] Selon le Pew Research Center, les taux de propriétaires-occupants ces dernières annnées se sont situés entre environ 44 %, en Suisse, et 90 % ou plus, dans certaines régions d'Europe de l'Est et à Singapour. Voir : Pew Research Centre, Drew DeSilver, *Around the world, governments promote home ownership,* Washington D.C., 2003, www.pewresearch.org/fact-tank/2013/08/06/around-the-world-governments-promote-home-ownership (consulté le 12 août 2014).

[17] La période d'amortissement maximale a de nouveau été réduite en 2012. Pour avoir un résumé des changements apportés aux règles de l'assurance prêt hypothécaire de 2008 à 2012, voir : Banque du Canada, *Revue du système financier – Décembre 2012,* Ottawa, la Banque, 2012, p. 25.

de descendre, les gains au chapitre de l'emploi étaient robustes et le revenu disponible augmentait. Pour toutes ces raisons, de plus en plus de Canadiens ont pu devenir propriétaires. En outre, le Régime d'accession à la propriété instauré en 1992 a permis aux acheteurs d'une première habitation de puiser à cette fin dans leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER), en franchise d'impôt, et les changements apportés à l'assurance prêt hypothécaire ont réduit le montant exigé pour la mise de fonds[18].

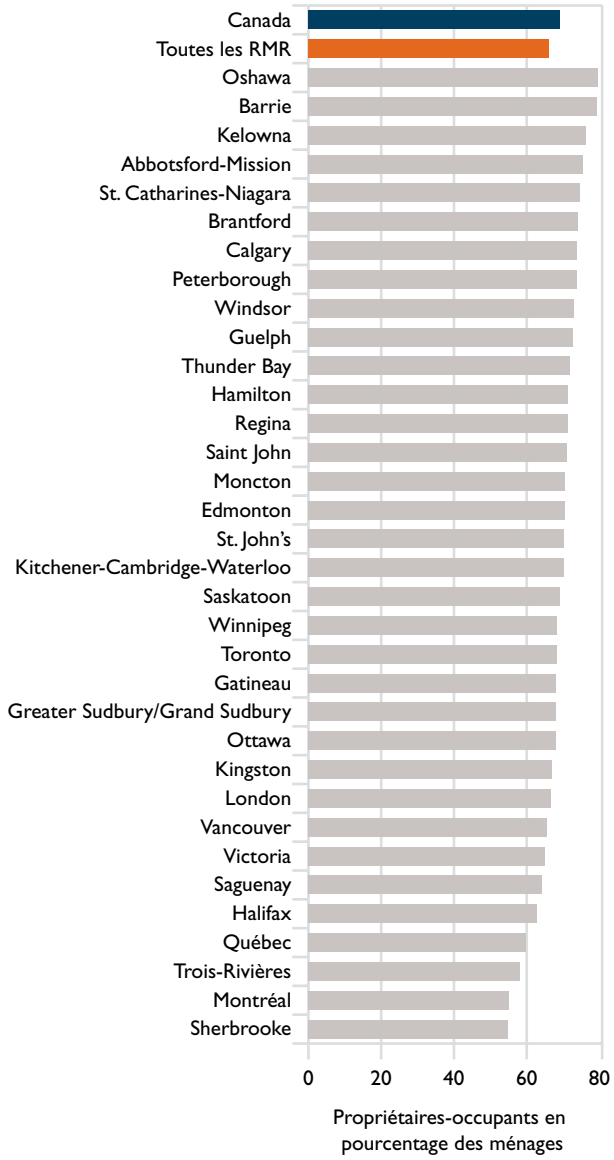
Le vieillissement de la population n'est donc pas le principal facteur à l'origine de la forte hausse du taux de propriétaires-occupants de 1996 à 2006. Durant cette période, la probabilité d'être propriétaire d'une habitation a augmenté dans tous les groupes d'âge. Les hausses observées dans chacun des groupes, grâce à l'évolution positive de l'économie et du marché financier, sont le principal facteur qui explique l'augmentation du taux national de propriétaires-occupants.

Le taux de propriétaires-occupants s'est accru dans toutes les RMR depuis 1996

Le taux de propriétaires-occupants varie beaucoup d'une région à l'autre du Canada. Parmi toutes les RMR, Oshawa (79,6 %) et Barrie (79,3 %) enregistraient les plus fortes proportions de propriétaires-occupants en 2011, et Sherbrooke (54,9 %) et Montréal (55,0 %), les plus faibles *(voir la figure 2-13)*. Les taux de propriétaires-occupants étaient généralement bas dans les collectivités du Québec; la seule région métropolitaine dans cette province à avoir enregistré un taux supérieur à la moyenne des RMR est Gatineau[19]. L'importante augmentation du taux national de propriétaires-occupants observée depuis 1996 s'est reflétée dans de nombreuses RMR. Le taux a progressé dans toutes les RMR de 1996 à 2011. Les plus fortes hausses en points de pourcentage ont été relevées à Guelph, à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Oshawa *(voir la figure 2-14)*.

FIGURE 2-13

Taux de propriétaires-occupants, Canada et RMR[1], 2011



[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

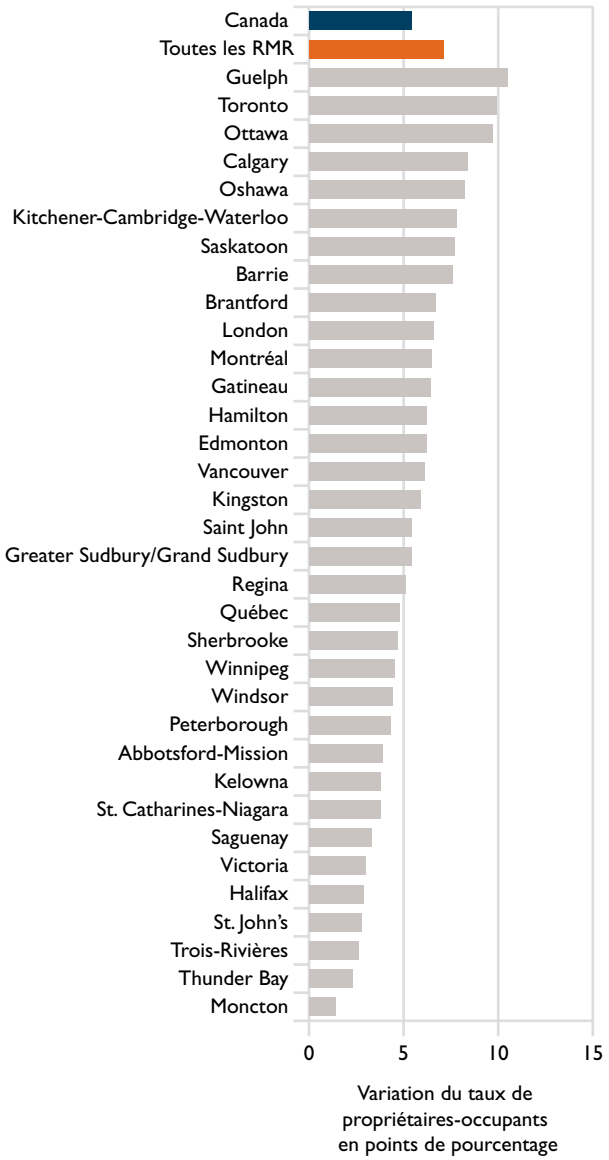
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

[18] Lancé en 1992, le Programme d'assurance prêt pour accédants à la propriété a permis de réduire la mise de fonds minimale exigée des accédants à la propriété, laquelle est passée de 10 à 5 %. Les acheteurs déjà propriétaires ont pu également profiter de ce changement en 1998.

[19] À elle seule, Gatineau n'est pas une RMR. Il s'agit plutôt d'une région qui fait partie de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

FIGURE 2-14

Variation des taux de propriétaires-occupants, Canada et RMR[1], 1996-2011



[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

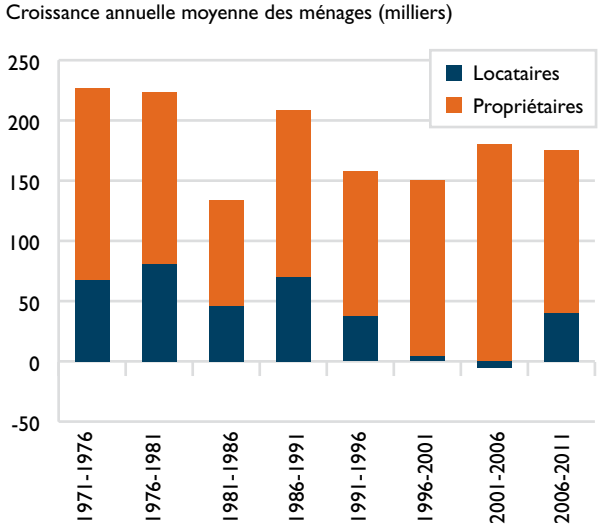
Les immigrants et les jeunes ménages stimulent la demande de logements locatifs

Jusqu'en 1996, tant le nombre de ménages locataires que le nombre de ménages propriétaires ont augmenté. Les locataires ont été responsables de près du tiers de la croissance des ménages au Canada de 1971 à 1996. De 1996 à 2006, l'essor du marché des habitations pour propriétaires-occupants a fait en sorte que le nombre de ménages locataires a cessé de croître au Canada *(voir la figure 2-15)*. Ce nombre a légèrement reculé durant cette période, après avoir augmenté de 1,5 million pendant les 25 années précédentes.

La conjoncture économique ayant été plus incertaine de 2006 à 2011, la croissance de la demande sur le marché locatif a repris durant cette période. Le nombre de ménages locataires (4,1 millions) a grossi de 200 000, ce qui représente 23 % de la hausse totale du nombre de ménages. Les ménages d'immigrants, dont la plupart

FIGURE 2-15

Croissance du nombre de ménages selon le statut d'occupation, Canada, 1971-2011



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

ont tendance à louer un logement à leur arrivée au Canada, ont été à l'origine de 40 % de l'augmentation du nombre de ménages locataires. En outre, la demande de logements locatifs a été favorisée par la croissance des ménages ayant un principal soutien de moins de 35 ans *(voir le côté droit de la figure 2-10),* groupe dans lequel le nombre de membres a diminué de 1991 à 2006, à mesure que la génération du baby-boom a vieilli. Cette croissance devrait toutefois ralentir dans les années à venir, pour devenir négative entre 2021 et 2031[20].

Les copropriétés sont à l'origine d'une partie importante de l'offre de logements locatifs

De 2006 à 2011, 92 000 logements destinés au marché locatif ont été mis en chantier au Canada, ce qui correspond à moins de la moitié du nombre de ménages locataires créés durant cette période[21]. Une autre partie de l'offre de logements locatifs provient du marché locatif secondaire[22], qui comprend notamment les appartements accessoires, les maisons individuelles et les copropriétés offertes en location. C'est d'ailleurs ce marché qui a répondu au reste de la demande de logements locatifs.

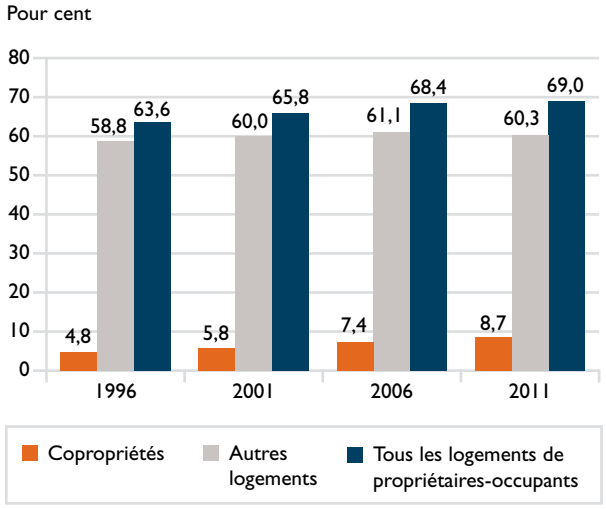
Au Canada, 11 % des logements loués étaient des copropriétés en 2011. Dans bon nombre de collectivités, les copropriétés constituent une source importante d'offre de logements locatifs, mais leurs loyers sont parmi les plus élevés. En 2011, les copropriétés louées représentaient près du quart des logements offerts en location à Calgary (24,8 %) et à Vancouver (24,3 %). La part des copropriétés sur le marché locatif était assez importante dans bien des régions de l'Ouest canadien et à Toronto, où le rythme de la croissance démographique dépasse la moyenne et où les terrains et les frais de logement sont relativement chers.

Les facteurs démographiques et économiques contribuent à la croissance du marché des copropriétés

La modeste hausse du taux national de propriétaires-occupants de 2006 à 2011 dissimule les importants gains enregistrés par le taux de copropriétaires. En 2011, 8,7 % des ménages canadiens étaient propriétaires d'une copropriété et l'occupaient, contre 7,4 % en 2006 et 5,8 % en 2001 *(voir la figure 2-16)*. Quant au taux de ménages propriétaires d'habitations autres que les copropriétés, il n'a pour ainsi dire pas bougé entre 2001 et 2011.

FIGURE 2-16

Taux de propriétaires-occupants selon le type de propriété[1], Canada, 1996-2011



[1] Englobe seulement les logements occupés par leur propriétaire
Les chiffres ayant été arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

[20] Voir les tableaux décrivant les projections à long terme de la SCHL concernant la croissance des ménages, au www.schl.ca/fr/prin/pore/pore_028.cfm (consulté le 8 mai 2014).

[21] Le relevé mensuel des mises en chantier et des achèvements de la SCHL porte sur les unités mises en chantier, achevées ou en construction. Le nombre de mises en chantier indiqué est celui de la période du 1er juillet 2006 au 30 juin 2011 et il est relativement comparable au résultat enregistré durant la période intercensitaire (mai 2006 à mai 2011), à laquelle se rapportent les données liées à la croissance des ménages locataires. Les dates de référence du Recensement de 2006 et de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont le 16 mai 2006 et le 10 mai 2011, respectivement.

[22] L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL porte sur le marché locatif primaire, c'est-à-dire les logements des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour la location. Le marché locatif secondaire englobe tous les autres types de logements offerts en location, dont les suivants : maisons individuelles, duplex (y compris les appartements accessoires), jumelés et maisons en rangée en propriété absolue.

Qui loue des copropriétés?

Les personnes qui louent une copropriété sont un peu plus jeunes que les locataires d'autres types d'habitations. En 2011, 39 % des ménages locataires de copropriétés au Canada avaient pour principal soutien une personne de moins de 35 ans, comparativement à 30 % des autres ménages locataires. Les aînés sont surreprésentés parmi les copropriétaires, mais ils ne le sont pas parmi les locataires occupant une copropriété. En 2011, les ménages d'aînés représentaient 22 % de tous les ménages canadiens et 29 % des copropriétaires-occupants, mais seulement 17 % des ménages locataires de copropriétés. La moitié des ménages qui louaient une copropriété en 2011 étaient des ménages non familiaux, dont 41 % étaient des personnes vivant seules et 10 %, des ménages d'au moins deux personnes qui ne formaient pas une famille.

Les frais de logement mensuels moyens (qui incluent le loyer et les services publics payés séparément) pour les copropriétés louées en 2011 (1 074 $) étaient beaucoup plus élevés que ceux payés par les locataires d'autres types d'habitations (827 $). Sans surprise, les ménages qui louaient une copropriété avaient un revenu moyen (55 621 $) supérieur à celui des autres ménages locataires (44 738 $).

La demande de copropriétés augmente depuis des décennies[23]. En 2011, les copropriétés représentaient 12,6 % des habitations occupées par leur propriétaire au Canada; c'est presque quatre fois plus qu'en 1981, année où leur part de marché était de 3,3 %. Le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages, l'accélération de l'urbanisation et le coût élevé des habitations dans certaines régions du pays ont contribué à la forte croissance du marché des copropriétés.

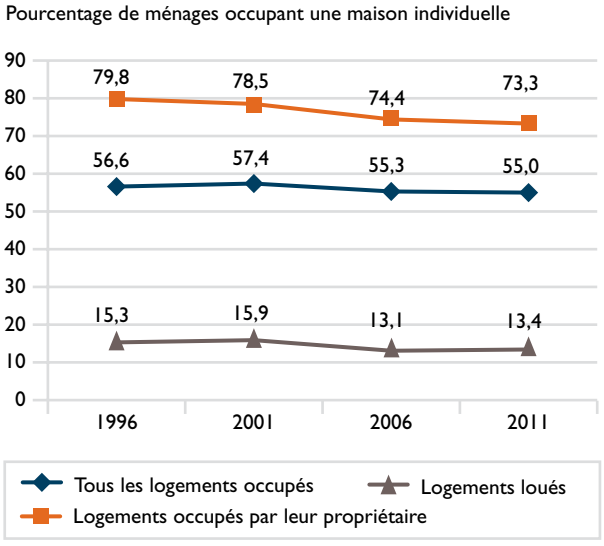
La copropriété est un mode d'occupation qui épargne à ses occupants la responsabilité de s'occuper de la majorité des travaux et de l'entretien requis pour que leur habitation reste en bon état. Le pourcentage de copropriétaires est relativement important chez les jeunes et les aînés, mais c'est du côté des personnes de 75 ans ou plus qu'il est le plus élevé.[24]

Les baby-boomers vieillissants alimenteront la demande de logements collectifs

De 1996 à 2011, la proportion de ménages canadiens occupant une maison individuelle a légèrement diminué : elle est passée de 57 à 55 % *(voir la figure 2-17)*. Le repli a été plus important du côté des propriétaires-occupants d'une maison individuelle, où le pourcentage de ménages est descendu de 80 à 73 %.

FIGURE 2-17

Ménages occupant une maison individuelle, Canada, 1996-2011



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

[23] Pour une analyse détaillée du marché des copropriétés au Canada, voir : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2013,* Ottawa, la Société, 2013, chapitre 2.

[24] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2013,* Ottawa, la Société, 2013, p. 2-9 à 2-12.

Depuis 2008, les logements collectifs, dont bon nombre sont des copropriétés, constituent plus de la moitié des habitations nouvellement construites au Canada, du jamais vu depuis les années 1970. Ce changement à la faveur de la construction de logements collectifs témoigne à la fois du vieillissement de la population et de l'accélération de l'urbanisation, c'est-à-dire de la concentration grandissante de la population canadienne dans des régions urbaines relativement chères et densément peuplées[25].

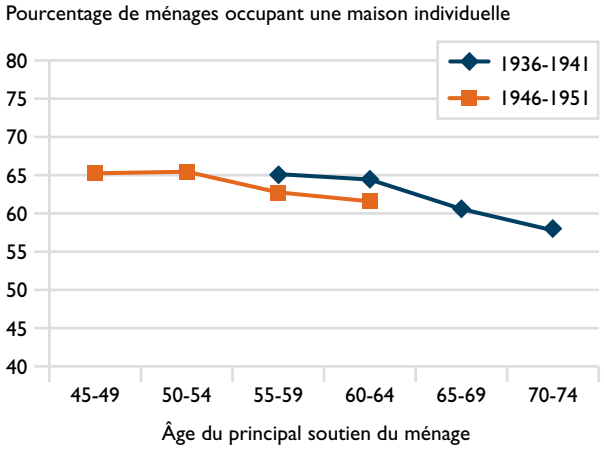
Au cours des prochaines décennies, le vieillissement continu des baby-boomers, qui atteindront le troisième âge, soutiendra la demande de logements collectifs, notamment de copropriétés. Durant les 15 dernières années, le choix de passer à un logement plus petit – celui que font les ménages âgés qui quittent leur maison individuelle pour emménager dans un logement collectif – s'est fait surtout chez les personnes de plus de 65 ans *(voir la figure 2-18).*

Ces derniers temps, toutefois, le passage d'une maison individuelle à un logement collectif a commencé à se faire un peu plus tôt qu'auparavant. Par exemple, chez les ménages dont le soutien est né durant la période de 1936 à 1941, la proportion de ménages occupant une maison individuelle n'a pas beaucoup diminué avant que le principal soutien du ménage atteigne l'âge de 65 ans, tandis que chez la génération née 10 ans plus tard (de 1946 à 1951), cette proportion a baissé dès l'âge de 55 ans. L'offre croissante de copropriétés et leur popularité grandissante peuvent avoir contribué au fait que ces gens ont quitté leur maison individuelle plus tôt.

Peu importe les différences entre les générations, le passage d'une maison individuelle à un logement collectif se fait de façon graduelle et modérée, ce qui témoigne de la popularité des maisons individuelles et de la propension de la plupart des personnes qui avancent en âge à vouloir continuer d'habiter leur maison[26]. Même parmi les ménages d'aînés, la maison individuelle demeure le type d'habitation le plus courant. Ainsi, durant les prochaines décennies, à mesure que les baby-boomers deviendront de plus en plus limités dans leurs activités en raison de leur âge, on devrait voir augmenter la demande de travaux d'adaptation résidentiels et de services de soutien visant à aider les aînés à continuer de vivre confortablement dans leur maison. Il en sera de même pour la demande d'unités en résidence pour personnes âgées où sont offerts des services de soutien, comme les repas et l'entretien ménager, et pour la demande de places dans les maisons de soins qui offrent des soins de longue durée.

FIGURE 2-18

Ménages occupant une maison individuelle selon la cohorte de naissance, Canada, 1996-2011



Les lignes illustrent le pourcentage de ménages occupant une maison individuelle parmi deux générations (cohortes de naissance) de soutiens de ménages en 1996, 2001, 2006 et 2011. Les cohortes de naissance comprennent les personnes nées durant une période donnée. Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne designée comme étant un soutien.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

[25] Le nombre de personnes vivant dans les RMR a augmenté plus rapidement que le nombre de personnes vivant ailleurs que dans les RMR. Selon les estimations annuelles de la population (données CANSIM), 70 % de la population canadienne vivait dans une RMR en 2013, comparativement à 67 % en 2001.

[26] Les aînés sont moins susceptibles de déménager que les personnes des autres groupes d'âge. Voir : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2013,* Ottawa, la Société, 2013, p. 2-17 à 2-18.

Annexe

Henri Masson, Perkins (Québec), 1971, huile sur canevas, 32 x 46 po, FAC 1020, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Glossaire

Terminologie liée aux ménages et concepts urbains et ruraux 2-18

Glossaire

Terminologie liée aux ménages et concepts urbains et ruraux

Centre de taille moyenne
Agglomération de recensement (AR) — collectivité dont le noyau urbain compte au moins 10 000 habitants, mais qui n'est pas assez grande pour être une région métropolitaine de recensement (RMR).

Croissance des ménages
Variation du nombre total de ménages d'une année à l'autre (souvent appelée « formation nette de ménages »).

Logement situé dans un établissement
Logement situé dans un établissement commercial, institutionnel ou communautaire, par exemple une maison de chambres, un hôtel, un hôpital, une maison de repos, une prison ou un foyer collectif.

Logement privé
Habitation qui n'est pas située dans un établissement (voir la définition de « Logement situé dans un établissement » ci-dessus).

Ménage
Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement privé et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada. Sont exclus du recensement les résidents étrangers en visite au Canada, les membres des Forces armées de tout pays étranger en poste au Canada et les membres de leur famille qui vivent avec eux, ainsi que les représentants de gouvernements étrangers et les membres de leur famille. Sont inclus dans le recensement les résidents non permanents, c'est-à-dire les personnes autorisées par la loi à vivre au Canada de façon temporaire.

Ménage autochtone
i) ménage non familial (voir la définition ci-après) dont au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones, ou ii) ménage familial (voir la définition ci-dessous) qui satisfait à au moins un des deux critères suivants : a) au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Autochtone; b) au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones.

Ménage familial
Ménage comptant au moins une famille de recensement (couple avec ou sans enfants ou parent vivant seul avec au moins un enfant).

Ménage d'immigrants
Ménage dont le principal soutien (voir la définition ci-après) est un immigrant.

Ménage d'immigrants de longue date
Ménage d'immigrants dont le principal soutien (voir la définition ci-dessous) n'est pas un nouvel immigrant (voir la définition ci-dessous).

Ménage non familial
Une personne vivant seule ou deux personnes ou plus qui partagent un logement mais qui ne forment pas une famille.

Ménage de nouveaux immigrants ou arrivants
Ménage d'immigrants dont le principal soutien (voir la définition ci-dessous) est un nouvel immigrant.

Ménage vivant dans un logement surpeuplé
Ménage dont le logement compte un nombre insuffisant de chambres. Le nombre de chambres requis est établi en fonction de la taille et de la composition du ménage *(voir également l'encadré « Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement » dans le chapitre Abordabilité et besoins en matière de logement).*

Nouvel immigrant ou arrivant
En 2011, immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement); en 2006, immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement); en 2001, immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement).

Petite ville ou région rurale
Région du Canada qui ne fait pas partie d'une RMR ou d'un centre de taille moyenne (agglomération de recensement).

Principal soutien du ménage
La personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.

Région métropolitaine de recensement (RMR)
Centre urbain où vivent au moins 100 000 personnes et dont le noyau compte 50 000 habitants ou plus.

Résident non permanent
Personne originaire d'un pays étranger qui est titulaire d'un permis de travail ou d'un permis d'étude ou qui revendique le statut de réfugié, ainsi que les membres de sa famille nés à l'étranger vivant avec elle au Canada.

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 2-1 : Âge médian et répartition de la population selon l'âge, Canada, 1971-2013

Année	Âge médian (nombre d'années)	Population de moins de 35 ans (%)	Population de 35 à 64 ans (%)	Population de 65 ans et plus (%)
1971	26,2	61,7	30,2	8,0
1972	26,4	61,6	30,2	8,1
1973	26,7	61,5	30,2	8,2
1974	27,1	61,4	30,2	8,3
1975	27,4	61,4	30,2	8,5
1976	27,7	61,2	30,2	8,6
1977	28,1	60,9	30,3	8,8
1978	28,4	60,5	30,5	9,0
1979	28,8	60,1	30,7	9,2
1980	29,1	59,7	30,9	9,4
1981	29,5	59,3	31,1	9,6
1982	29,8	58,6	31,6	9,7
1983	30,2	58,0	32,1	9,9
1984	30,6	57,4	32,6	10,0
1985	31,0	56,8	32,9	10,2
1986	31,4	56,2	33,3	10,5
1987	31,8	55,6	33,6	10,7
1988	32,2	55,0	34,0	10,9
1989	32,5	54,5	34,4	11,1
1990	32,9	53,8	34,9	11,3
1991	33,3	53,2	35,4	11,5
1992	33,6	52,5	35,9	11,6
1993	34,0	51,8	36,4	11,7
1994	34,4	51,1	37,0	11,8
1995	34,8	50,4	37,6	12,0
1996	35,2	49,7	38,2	12,1
1997	35,6	49,0	38,8	12,2
1998	36,0	48,2	39,5	12,3
1999	36,4	47,5	40,1	12,4
2000	36,8	46,9	40,6	12,5
2001	37,2	46,4	41,0	12,6
2002	37,6	46,0	41,3	12,7
2003	38,0	45,6	41,6	12,8
2004	38,3	45,2	41,9	12,9
2005	38,6	44,8	42,2	13,0
2006	38,9	44,4	42,3	13,2
2007	39,2	44,2	42,4	13,4
2008	39,4	44,0	42,4	13,6
2009	39,6	43,8	42,3	13,9
2010	39,8	43,6	42,3	14,1
2011	40,0	43,4	42,1	14,4
2012	40,1	43,3	41,9	14,9
2013	40,2	43,1	41,6	15,3

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

Figure 2-2 : Éléments de la croissance démographique, Canada, 1990-2013

Année	Accroissement naturel	Migration nette	Taux annuel de croissance démographique (%)
1990	210 672	203 685	1,5
1991	210 490	135 792	1,3
1992	206 140	127 704	1,2
1993	190 373	123 127	1,1
1994	179 695	136 204	1,1
1995	172 609	129 039	1,0
1996	162 687	145 220	1,1
1997	140 092	155 638	1,0
1998	127 435	121 790	0,8
1999	120 663	125 450	0,8
2000	119 683	164 761	0,9
2001	107 993	226 873	1,1
2002	107 661	230 161	1,1
2003	106 618	176 594	0,9
2004	108 933	187 441	0,9
2005	109 364	194 996	1,0
2006	120 593	207 548	1,0
2007	127 091	190 332	1,0
2008	137 170	220 675	1,1
2009	141 582	241 216	1,2
2010	142 235	234 468	1,1
2011	131 983	205 523	1,0
2012	134 117	277 415	1,2
2013	130 581	273 411	1,2

Les données se rapportent à la période de 12 mois ayant pris fin le 30 juin de l'année indiquée.
L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès.
La migration nette équivaut à la différence entre la croissance démographique et l'accroissement naturel de la population.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

Figure 2-3 : Pourcentage d'immigrants dans la population totale, Canada et RMR[1], 2011

Région géographique	Nouveaux immigrants[2] (en % de la population)	Autres immigrants (en % de la population)
Canada	3,5	17,1
Toutes les RMR	4,7	22,4
Régions hors RMR	0,9	5,2
Toronto	6,9	39,0
Vancouver	6,8	33,2
Calgary	5,9	20,3
Hamilton	2,7	20,9
Abbotsford-Mission	3,6	19,9
Kitchener-Cambridge-Waterloo	3,2	19,9
Ottawa	3,6	19,0
Montréal	5,1	17,5
Windsor	2,9	19,4
Winnipeg	6,3	14,3
Edmonton	4,4	16,0
Guelph	2,2	17,5
London	2,5	16,2
Victoria	1,9	16,0
St. Catharines-Niagara	1,5	15,3
Oshawa	1,2	14,8
Kelowna	1,8	12,1
Barrie	1,2	11,0
Kingston	1,1	10,6
Brantford	0,7	10,6
Saskatoon	4,5	6,2
Regina	3,9	6,6
Gatineau	2,5	7,4
Thunder Bay	0,7	8,4
Peterborough	0,5	7,7
Greater Sudbury/Grand Sudbury	0,4	5,8
Sherbrooke	2,1	4,1
Québec	1,4	3,0
Saint John	1,0	3,3
Trois-Rivières	1,1	1,7
Saguenay	0,3	0,8
Moncton	1,7	2,8
Halifax	2,2	6,0
St. John's	0,8	2,2

[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

[2] Nouveaux immigrants : établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-4 : Part des nouveaux immigrants, quelques RMR, 2001, 2006 et 2011

Région géographique	2001 (%)	2006 (%)	2011 (%)
Toronto	43,13	40,35	32,83
Montréal	11,85	14,90	16,32
Vancouver	17,61	13,67	13,34
Calgary	3,78	5,22	6,08
Edmonton	2,18	2,87	4,29
Winnipeg	1,39	2,17	3,89
Ottawa-Gatineau	3,96	3,16	3,48
Hamilton	1,94	1,87	1,61
Saskatoon	0,33	0,30	0,99
Québec	0,55	0,76	0,92
Halifax	0,46	0,46	0,71
Regina	0,18	0,24	0,70

Nouveaux immigrants : établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-5 : Répartition des ménages selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage[1], Canada, 2011

Statut d'immigrant et durée de résidence	Pour cent
Non-immigrant	76,1
Résident non permanent	0,9
Immigrant (25 années et plus[2])	11,0
Immigrant (15-24 années[2])	4,6
Immigrant (10-14 années[2])	2,2
Immigrant (5-9 années[2])	2,6
Nouvel immigrant (moins de 5 années[2])	2,5

[1] Les ménages d'immigrants ont pour principal soutien une personne immigrante. La figure répartit les ménages d'immigrants selon leur durée de résidence, c'est-à-dire le nombre approximatif d'années depuis l'établissement au Canada de leur principal soutien. Les ménages de nouveaux immigrants sont ceux dont le principal soutien s'est établi au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011. Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.

[2] Durée de résidence au Canada

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-6 : Ménages d'immigrants et de non-immigrants, quelques statistiques, Canada, 2011

	Ménages de non-immigrants	Ménages d'immigrants	Ménages d'immigrants établis avant le 1er janvier 2006	Ménages de nouveaux immigrants
Revenu moyen du ménage ($)	79 228	79 717	82 503	57 121
Taux de propriétaires-occupants (%)	69,6	68,8	72,8	36,5
Ménages habitant un logement surpeuplé (%)	3,6	12,7	11,1	27,2
Part du revenu consacrée au logement (%)	21,1	24,2	23,6	30,2

Les ménages d'immigrants ont pour principal soutien une personne immigrante. Les ménages de nouveaux immigrants sont ceux dont le principal soutien s'est établi au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011. Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien. Un logement est surpeuplé s'il ne compte pas suffisamment de chambres étant donné la taille et la composition du ménage qui l'occupe.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-7 : Ménages autochtones et non autochtones, quelques statistiques, Canada, 2011

	Ménages non autochtones	Ménages autochtones
Revenu moyen du ménage ($)	79 700	66 500
Taux de propriétaires-occupants (%)	69,7	54,0
Ménages habitant un logement surpeuplé (%)	5,7	10,5
Logements nécessitant des réparations majeures (%)	6,9	17,4

Un ménage autochtone est soit i) un ménage non familial dont au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones, soit ii) un ménage familial qui satisfait à au moins un des deux critères suivants : a) au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Autochtone; b) au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones. Un logement est surpeuplé s'il ne compte pas suffisamment de chambres étant donné la taille et la composition du ménage qui l'occupe.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-8 : Pourcentage de personnes autochtones dans la population, Canada, provinces et territoires, 2011

Région géographique	Personnes autochtones en pourcentage de la population totale
Canada	4,3
Nunavut	86,3
Territoires du Nord-Ouest	51,9
Yukon	23,1
Manitoba	16,7
Saskatchewan	15,6
Terre-Neuve-et-Labrador	7,1
Alberta	6,2
Colombie-Britannique	5,4
Nouvelle-Écosse	3,7
Nouveau-Brunswick	3,1
Ontario	2,4
Québec	1,8
Île-du-Prince-Édouard	1,6

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-9 : Population autochtone, provinces et territoires, 2011

Région géographique	Population autochtone
Ontario	301 430
Colombie-Britannique	232 285
Alberta	220 695
Manitoba	195 895
Saskatchewan	157 740
Québec	141 915
Terre-Neuve-et-Labrador	35 800
Nouvelle-Écosse	33 845
Nunavut	27 365
Nouveau-Brunswick	22 620
Territoires du Nord-Ouest	21 160
Yukon	7 705
Île-du-Prince-Édouard	2 230

Source : Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-10 : Croissance des ménages selon l'âge du principal soutien[1], Canada, 2001-2006 et 2006-2011

Groupe d'âge	Croissance annuelle moyenne des ménages, 2001-2006	Croissance annuelle moyenne des ménages, 2006-2011
<25	1 891	458
25-29	4 837	13 921
30-34	-6 788	12 189
35-39	-34 082	-6 123
40-44	2 936	-34 501
45-49	32 258	4 372
50-54	31 772	34 343
55-59	57 211	30 535
60-64	36 998	55 436
65-69	9 613	35 443
70-74	2 867	11 116
75+	35 385	19 166

[1] Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-11 : Taux de propriétaires-occupants selon l'âge, Canada, 1996, 2006 et 2011

Âge du principal soutien du ménage	Propriétaires-occupants en pourcentage des ménages, 1996	Propriétaires-occupants en pourcentage des ménages, 2006	Propriétaires-occupants en pourcentage des ménages, 2011
15-24	14,1	21,1	23,8
25-29	34,8	41,9	44,1
30-34	53,2	58,8	59,2
35-39	63,3	66,5	67,1
40-44	69,2	71,7	71,0
45-49	73,1	74,5	73,8
50-54	75,1	76,5	75,7
55-59	76,3	77,8	76,9
60-64	76,2	77,5	77,2
65-69	74,6	77,0	76,7
70-74	71,5	75,1	75,5
75+	62,2	67,9	70,5

Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-12 : Taux de propriétaires-occupants, Canada, 1971-2011

Année	Propriétaires-occupants en pourcentage des ménages
1971	60,3
1976	61,8
1981	62,1
1986	62,1
1991	62,6
1996	63,6
2001	65,8
2006	68,4
2011	69,0

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-13 : Taux de propriétaires-occupants, Canada et RMR[1], 2011

Région géographique	Propriétaires-occupants en pourcentage des ménages
Canada	69,0
Toutes les RMR	66,1
Oshawa	79,6
Barrie	79,3
Kelowna	76,2
Abbotsford-Mission	75,4
St. Catharines-Niagara	74,5
Brantford	74,0
Calgary	73,9
Peterborough	73,7
Windsor	73,1
Guelph	72,6
Thunder Bay	72,0
Hamilton	71,4
Regina	71,2
Saint John	71,0
Moncton	70,6
Edmonton	70,6
St. John's	70,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo	70,2
Saskatoon	69,1
Winnipeg	68,4
Toronto	68,3
Gatineau	68,0
Greater Sudbury/Grand Sudbury	68,0
Ottawa	67,9
Kingston	67,0
London	66,7
Vancouver	65,5
Victoria	65,1
Saguenay	64,1
Halifax	62,8
Québec	59,7
Trois-Rivières	58,0
Montréal	55,0
Sherbrooke	54,9

[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-14 : Variation des taux de propriétaires-occupants, Canada et RMR[1], 1996-2011

Région géographique	Variation des taux de propriétaires-occupants en points de pourcentage
Canada	5,4
Toutes les RMR	7,1
Guelph	10,5
Toronto	9,9
Ottawa	9,7
Calgary	8,4
Oshawa	8,2
Kitchener-Cambridge-Waterloo	7,8
Saskatoon	7,7
Barrie	7,6
Brantford	6,7
London	6,6
Montréal	6,5
Gatineau	6,4
Hamilton	6,2
Edmonton	6,2
Vancouver	6,1
Kingston	5,9
Saint John	5,4
Greater Sudbury/Grand Sudbury	5,4
Regina	5,1
Québec	4,8
Sherbrooke	4,7
Winnipeg	4,5
Windsor	4,4
Peterborough	4,3
Abbotsford-Mission	3,9
Kelowna	3,8
St. Catharines-Niagara	3,8
Saguenay	3,3
Victoria	3,0
Halifax	2,9
St. John's	2,8
Trois-Rivières	2,6
Thunder Bay	2,3
Moncton	1,4

[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-15 : Croissance du nombre de ménages selon le statut d'occupation, Canada, 1971-2011

Statut d'occupation	1971-1976	1976-1981	1981-1986	1986-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
Locataires	67 456	80 947	45 778	70 008	37 324	405	-5 734	39 945
Propriétaires	158 861	142 141	87 788	138 431	120 950	146 522	179 878	135 213

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-16 : Taux de propriétaires-occupants selon le type de propriété[1], Canada, 1996-2011

Type de propriété	1996 (%)	2001 (%)	2006 (%)	2011 (%)
Copropriétés	4,8	5,8	7,4	8,7
Autres logements	58,8	60,0	61,1	60,3
Tous les logements de propriétaires-occupants	63,6	65,8	68,4	69,0

[1] Englobe seulement les logements occupés par leur propriétaire

Les chiffres ayant été arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-17 : Ménages occupant une maison individuelle, Canada, 1996-2011

Année	Maisons individuelles en pourcentage de tous les logements occupés	Maisons individuelles en pourcentage des logements occupés par leur propriétaire	Maisons individuelles en pourcentage des logements loués
1996	56,6	79,8	15,3
2001	57,4	78,5	15,9
2006	55,3	74,4	13,1
2011	55,0	73,3	13,4

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2-18 : Ménages occupant une maison individuelle selon la cohorte de naissance, Canada, 1996-2011

Cohorte de naissance	Ménages occupant une maison individuelle (%)					
	Principal soutien âgé de 45 à 49 ans (%)	Principal soutien âgé de 50 à 54 ans (%)	Principal soutien âgé de 55 à 59 ans (%)	Principal soutien âgé de 60 à 64 ans (%)	Principal soutien âgé de 65 à 69 ans (%)	Principal soutien âgé de 70 à 74 ans (%)
1936-1941	-	-	65,1	64,4	60,6	57,8
1946-1951	65,2	65,5	62,8	61,6	-	-

Les cohortes de naissance comprennent les personnes nées durant une période donnée. Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

3

Marché de l'habitation

Henri Masson, *Rivière-au-Renard (Gaspésie)*, 1961, huile sur canevas, 18 x 24 po, FAC 0997, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Le présent chapitre décrit l'évolution du marché de l'habitation en 2013.

Malgré une baisse de 12,5 % en 2013, les mises en chantier d'habitations au Canada sont restées au-dessus de la moyenne historique de 1955 à 2013

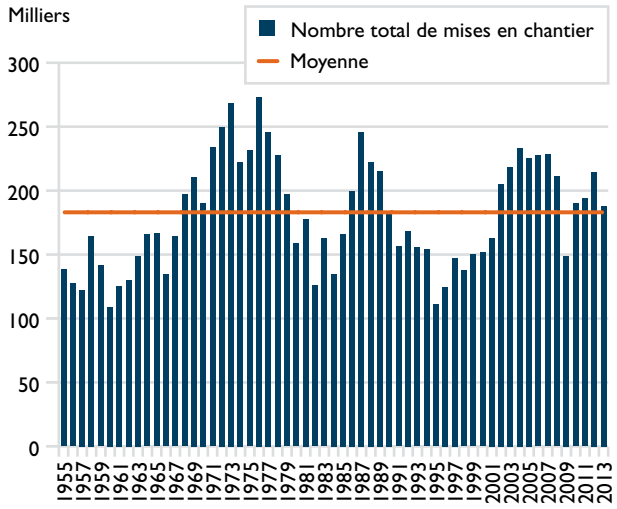
En 2013, le nombre de mises en chantier d'habitations a diminué de 12,5 %, pour s'établir à 187 923. Cette baisse fait suite à une période d'environ 10 ans durant laquelle l'activité annuelle a généralement dépassé la moyenne historique de 1955 à 2013, qui se chiffre à 181 000[1]. De 2003 à 2013, le nombre annuel moyen de mises en chantier d'habitations s'est élevé à 207 258, malgré l'activité réduite enregistrée en 2009 en raison du ralentissement économique de 2008-2009. De 2010 à 2011, le redressement de la conjoncture économique a permis aux mises en chantier d'habitations de se rapprocher de leur moyenne historique de 1955 à 2013. Les mises en chantier d'habitations sont sujettes à une certaine variabilité, comme en témoignent la hausse d'activité en 2012 et le ralentissement qui a suivi en 2013. En 2012, les mises en chantier sont montées à des niveaux rappelant la période d'expansion du début des années 2000, puis en 2013 elles sont redescendues plus près de leur moyenne historique *(voir la figure 3-1)*.

[1] Ultimement, la formation de ménages influe sur le rythme de la construction résidentielle parce que, pour loger les nouveaux ménages, la taille du parc résidentiel doit généralement augmenter. D'autres facteurs, dont la variation du rythme de la croissance de l'emploi et du revenu,peuvent causer des fluctuations à court terme entre le niveau de la construction et le taux de formation des ménages. Bien que le taux de formation des ménages soit le meilleur indicateur à comparer avec la variation à court terme de la construction, les estimations de la formation de ménages sont fondées sur des estimations tirées du recensement qui ne sont pas disponibles en temps opportun. C'est pourquoi on utilise souvent la moyenne historique du rythme de la construction de logements privés, plus facilement accessible, pour évaluer le rythme de la formation de ménages.

Pour obtenir une analyse détaillée de la formation de ménages au Canada et de son lien avec la construction résidentielle, voir le chapitre Facteurs démographiques influant sur la demande de logements dans la présente édition de *L'Observateur du logement au Canada*.

FIGURE 3-1

Nombre total de mises en chantier d'habitations, Canada, 1955-2013



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

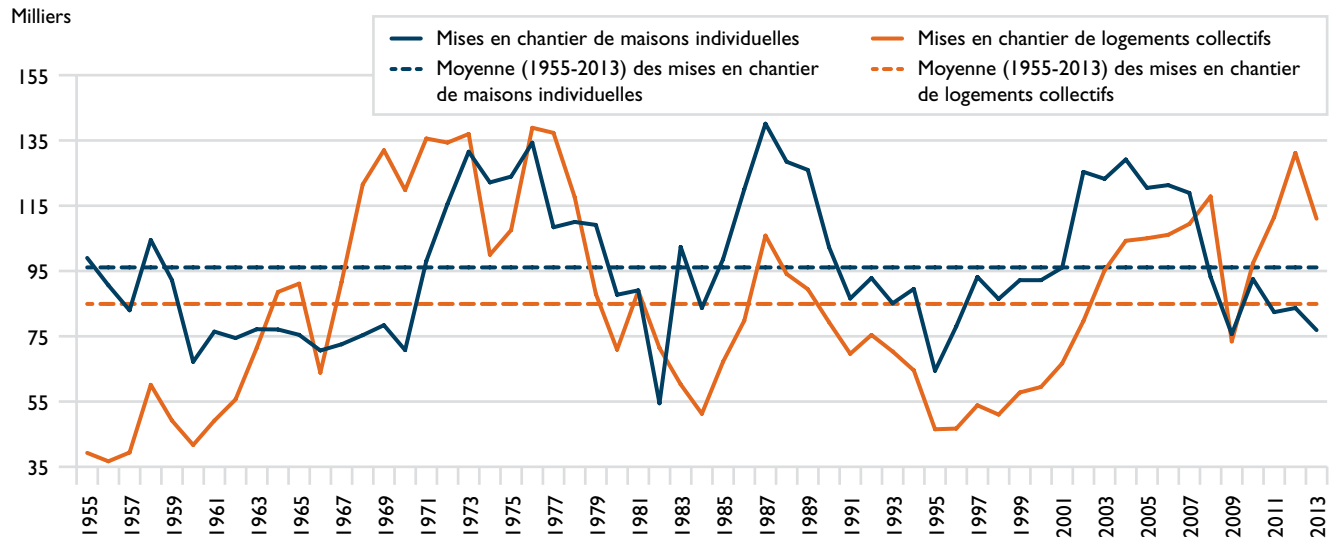
La hausse des stocks de logements collectifs a contribué à la baisse des mises en chantier d'habitations en 2013

La diminution du nombre total de mises en chantier d'habitations en 2013 résulte du repli de 15,3 % des mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), lequel est attribuable en grande partie au ralentissement observé du côté des copropriétés. Malgré le recul de 2013, qui a fait descendre leur nombre à 111 030, les mises en chantier de logements collectifs ont atteint leur quatrième niveau en importance depuis 1990 *(voir la figure 3-2)* et sont restées nettement supérieures à leur moyenne annuelle de 1955 à 2013, qui se situe à 84 909[2].

Dans le segment des maisons individuelles, la baisse a été moindre, le nombre de mises en chantier ayant diminué de 8,1 %. Ce dernier est passé de 83 657 en 2012 à 76 893 en 2013 et est donc resté inférieur à sa moyenne de 1955 à 2013, qui se situe à 96 099.

FIGURE 3-2

Mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, Canada, 1955-2013



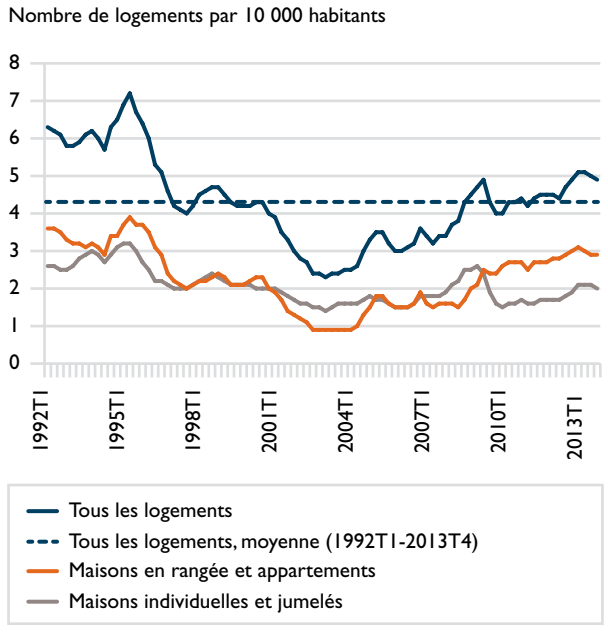
Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

[2] La figure 3-2 montre que les mises en chantier de logements collectifs ont atteint un sommet en 2012. Ce sommet rappelle les niveaux élevés observés à la fin des années 1960 et dans les années 1970. Toutefois, l'activité enregistrée dans ce segment durant ces deux périodes a été stimulée par la construction d'appartements locatifs traditionnels, qui a ralenti par la suite. Depuis le milieu des années 1990, c'est la croissance de l'activité dans la catégorie des copropriétés, plutôt que la production d'appartements expressément construits pour le marché locatif, qui alimente la tendance à la hausse des mises en chantier de logements collectifs. Voir « Les copropriétés jouent un rôle important sur le marché canadien de l'habitation, car elles constituent une part croissante de l'offre de logements » à la page 3-4 pour en savoir plus.

Le nombre de maisons en rangée et d'appartements achevés et non écoulés par tranche de 10 000 habitants augmente constamment depuis 2008. Il s'élevait à 2,9 à la fin de 2013, ce qui est au-dessus de la moyenne historique (1992-2013) de 2,3 *(voir la figure 3-3)*[3]. Les constructeurs ont réagi en modérant la production de logements collectifs en 2013, surtout celle d'appartements. De fait, l'essentiel de la baisse des mises en chantier de logements collectifs s'est produit dans la catégorie des appartements, qui englobe les appartements expressément construits pour le marché locatif et les appartements en copropriété. En 2013, les mises en chantier d'appartements ont reculé de 18,2 %, pour se chiffrer à 78 493, mais elles sont restées supérieures de près de 50 % à la moyenne de 1990 à 2013, qui est de 52 695. Du côté des maisons en rangée, le nombre de mises en chantier a connu une baisse relativement modeste de 4,7 % en 2013, pour s'établir à 19 993; il dépasse néanmoins de 10 % sa moyenne historique (1990-2013), qui se situe à 18 144.

FIGURE 3-3

Nombre de logements achevés et non écoulés par tranche de 10 000 habitants, Canada, 1992-2013



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

[3] Un logement est considéré comme écoulé dès la signature d'une convention obligatoire et inconditionnelle visant son achat.

Info-éclair

- Le nombre de mises en chantier d'habitations a diminué de 12,5 % en 2013, pour s'établir à 187 923. Cette baisse fait suite à une période d'environ 10 ans durant laquelle l'activité annuelle a généralement dépassé la moyenne historique établie pour la période de 1955 à 2013, qui se chiffre à 181 000. L'évolution de la conjoncture en 2013 a permis au niveau des mises en chantier d'habitations de se rapprocher de sa moyenne historique.
- Les stocks de logements achevés et non écoulés ont augmenté en 2013, surtout en raison de la hausse du nombre de logements collectifs non écoulés.
- Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®) se sont chiffrées à 457 761 en 2013, soit à peu près au même niveau qu'en 2012 (454 341). Leur nombre est demeuré nettement supérieur à la moyenne annuelle de 1980 à 2013, qui s'est établie à 339 313. Cependant, après rajustement en fonction de la population, le nombre de ventes MLS® se situe à 130 par 10 000 habitants, soit au-dessus de la moyenne annuelle de 1980 à 2013 (112), mais plus près de celle-ci.
- Le prix MLS® moyen a progressé à un rythme annuel de 8,1 % de 1999 à 2007, période où le marché favorisait les vendeurs. Étant donné la conjoncture du marché de la revente de 2007 à 2013 – équilibrée mais près de la limite séparant un marché équilibré d'un marché vendeur –, le prix MLS® moyen a monté de 3,2 % par année durant cette période.
- Sur le marché des logements expressément construits pour la location, la hausse des mises en chantier a contribué à la légère augmentation du taux d'inoccupation national, qui est passé de 2,8 % en 2012 à 2,9 % en 2013. Toutefois, malgré l'accroissement de l'offre de logements locatifs traditionnels en 2013, le taux d'inoccupation a continué d'être inférieur à sa moyenne historique de 1990 à 2013 (3,2 %). Depuis 2002, ce taux demeure faible en regard des niveaux historiques et reste très stable, se maintenant dans la fourchette relativement étroite de 2,0 à 3,0 %.

Dans le segment des maisons individuelles et des jumelés, le nombre d'unités achevées et non écoulées par 10 000 habitants s'est établi à 2,0 au quatrième trimestre de 2013, à peu près au même niveau que sa moyenne historique de 2,1 (1992-2013).

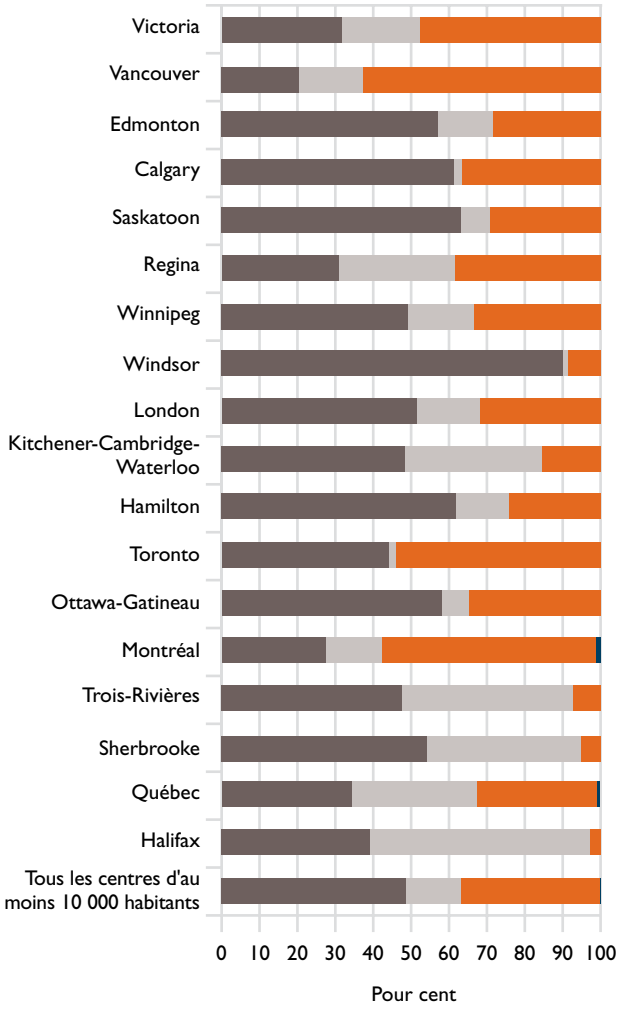
Les copropriétés jouent un rôle important sur le marché canadien de l'habitation, car elles constituent une part croissante de l'offre de logements

La baisse de la construction de copropriétés résulte de la réduction des mises en chantier d'appartements en 2013. Cette année-là, 62 794 copropriétés ont été commencées, soit 19,2 % de moins que les 77 693 dont les fondations ont été coulées en 2012. En 2013, malgré ce recul, les mises en chantier de copropriétés ont dépassé de près de 50 % leur moyenne de 1990 à 2013.

La demande d'appartements en copropriété est devenue un moteur important de la construction résidentielle. Au début des années 1990, moins d'un logement mis en chantier sur cinq était destiné à la copropriété. Cette proportion a augmenté graduellement au fil des ans, de telle sorte qu'en 2013, elle était de plus d'un sur trois. Le pourcentage le plus élevé de copropriétés mises en chantier en 2013, soit 62,6 %, a été enregistré à Vancouver; venaient ensuite Montréal (56,3 %) et Toronto (53,9 %) *(voir la figure 3-4)*. La hausse de la part des mises en chantier de copropriétés est une tendance à long terme qui s'explique sans doute par le fait que les appartements en copropriété coûtent moins cher que les maisons individuelles en propriété absolue, surtout dans les centres urbains où le prix des habitations est relativement élevé. En outre, dans la plupart des grands centres urbains, le marché secondaire des logements en copropriété offerts en location est devenu un complément de plus en plus important du marché des logements expressément construits pour la location. Tandis que la proportion de copropriétés parmi les habitations mises en chantier a suivi une tendance à la hausse, celle des logements locatifs traditionnels a évolué à la baisse : 14 % des unités commencées en 2013 étaient des logements destinés à la location, contre plus de 20 % au début des années 1990.

FIGURE 3-4

Répartition des mises en chantier selon le mode d'occupation visé[1] dans l'ensemble des centres urbains d'au moins 10 000 habitants et dans quelques RMR, 2013



[1] Un titre de propriété absolue confère à son titulaire la propriété pleine et exclusive d'un terrain et des bâtiments qui y sont érigés pour une période indéterminée.

Pour en savoir davantage, consulter le *Bulletin mensuel d'information sur le logement* de la SCHL, au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

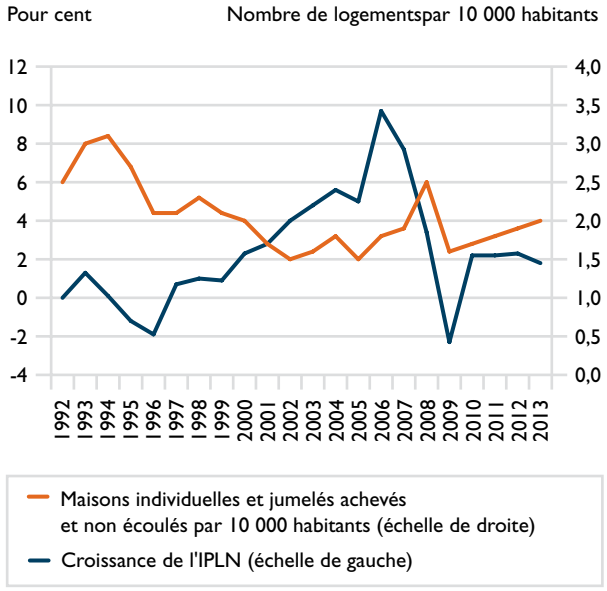
En 2013, leur pourcentage à Vancouver (16,8 %) et à Montréal (15 %) était semblable à la moyenne nationale, tandis qu'il était nettement inférieur à Toronto (2,1 %). De plus, le taux d'inoccupation des copropriétés à louer est généralement faible et stable dans la majorité des RMR visées par les enquêtes de la SCHL sur le marché locatif secondaire[4]. Ce facteur donne à penser que l'expansion du marché des copropriétés a été favorisée à la fois par la demande de logements de propriétaires-occupants et par la demande accrue de copropriétés à louer.

La stabilité des stocks de maisons individuelles et de jumelés achevés et non écoulés ces dernières années a favorisé la modération de la croissance de l'IPLN par rapport au sommet du milieu des années 2000

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN)[5] de Statistique Canada mesure l'évolution des prix de vente des maisons individuelles neuves dont les caractéristiques restent inchangées pendant deux périodes consécutives, afin de tenir compte de la variation de la qualité des logements neufs. Généralement, une baisse des stocks se produit avant ou pendant les périodes d'accélération de la croissance de l'IPLN, tandis qu'une hausse des stocks tend à précéder un ralentissement de la croissance ou un recul de l'IPLN *(voir la figure 3-5)*. Par exemple, de 2005 à 2008, le nombre de maisons individuelles et de jumelés achevés et non écoulés par 10 000 habitants a augmenté : il est passé de 1,5 à 2,5. Sa hausse tient au fait que la demande de logements a souffert du ralentissement économique mondial qui s'est amorcé durant cette période. Ainsi, le taux de croissance annuel de l'IPLN est passé d'un sommet de 9,7 % en 2006 à un creux de -2,3 % en 2009. De 2009 à 2013, le nombre de maisons individuelles et de jumelés achevés et non écoulés s'est essentiellement stabilisé à des niveaux près de la moyenne de 1992 à 2013, c'est-à-dire 2,0 unités par tranche de 10 000 habitants. Ensuite, de 2010 à 2013, la croissance de l'IPLN a été très stable et s'est située à des niveaux qui cadrent avec sa moyenne annuelle de 1992 à 2013 (2,4 %).

FIGURE 3-5

Nombre de maisons individuelles et de jumelés achevés et non écoulés par 10 000 habitants et croissance de l'Indice des prix des logements neufs, Canada, 1992-2013



Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Statistique Canada (CANSIM)

[4] Nous effectuons une enquête sur le marché locatif secondaire dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne. Voir l'édition de l'automne 2013 du *Rapport sur le marché locatif : faits saillants pour le Canada*, disponible gratuitement au www.schl.ca/marchedelhabitation. Ce rapport renferme plus de précisions sur le marché des logements expressément construits pour la location et sur le marché locatif secondaire des copropriétés dans certaines RMR.

[5] Pour en savoir plus, voir *Statistiques des prix des immobilisations*, produit nº 62-007-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 31 octobre 2013. L'IPLN n'est pas établi pour chacune des RMR définies dans le Recensement de 2011. En outre, certaines régions géographiques visées par l'IPLN ne sont pas considérées à l'heure actuelle comme des RMR (selon la définition du Recensement de 2011), et certaines RMR sont agrégées dans l'IPLN. En conséquence, Statistique Canada utilise « régions métropolitaines » pour désigner les centres urbains pour lesquels l'IPLN est établi, plutôt que « régions métropolitaines de recensement ». Afin de respecter la nomenclature adoptée pour l'analyse du marché de la revente qui précède, on appelle tout simplement « centres urbains » les régions visées par l'IPLN.

Faits saillants de l'Enquête auprès des copropriétaires menée par la SCHL

L'information disponible sur les investissements dans les copropriétés au Canada étant plutôt limitée, la SCHL a recueilli en 2013 de nouvelles données sur une partie des investissements canadiens dans les marchés des copropriétés de Toronto et de Vancouver. Les résultats de l'Enquête auprès des copropriétaires (EAC) ne sont pas représentatifs des autres marchés ou de tous les types d'investisseurs, mais ils permettent de faire la lumière sur le profil et les motivations d'une partie des investisseurs sur les marchés des copropriétés de Toronto et de Vancouver. Il faut aussi noter que l'Enquête ne vise pas les ménages canadiens qui ont des copropriétés à Toronto ou à Vancouver mais ne vivent pas dans ces RMR. Sont également exclus les investisseurs étrangers et les sociétés d'investissement.

L'Enquête, réalisée auprès de 42 426 ménages de Toronto et de Vancouver, révèle que parmi les ménages propriétaires d'au moins une copropriété, 82,9 % possèdent une copropriété qu'ils habitent et 17,1 % sont propriétaires de leur résidence principale et d'au moins un logement secondaire en copropriété. C'est ce dernier groupe qui constitue les investisseurs sur le marché des copropriétés (ou investisseurs EAC) dont il est question ici.

Environ la moitié des investisseurs EAC de Toronto et de Vancouver louent la dernière unité qu'ils ont achetée, et le tiers y logent des membres de leur famille.

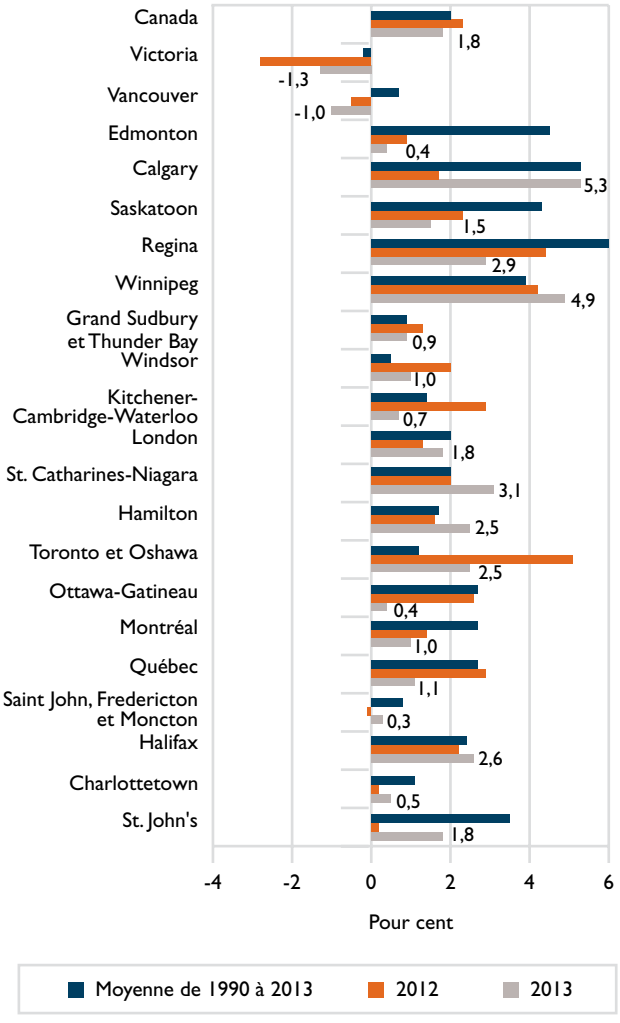
Parmi les investisseurs EAC, 58,4 % envisageaient au moment de l'Enquête de garder leur logement secondaire pendant plus de cinq ans. Par contre, 11,9 % ont affirmé avoir acheté leur dernière unité secondaire dans l'intention de la revendre avec profit durant l'année suivant l'achat.

Le *Rapport sur les copropriétaires* produit par la SCHL peut être téléchargé gratuitement à partir du www.schl.ca/marchedelhabitation.

En 2013, les plus hauts taux de croissance de l'IPLN ont été enregistrés à Calgary (5,3 %) et à Winnipeg (4,9 %) *(voir la figure 3-6)*. Parmi les centres examinés, seuls Victoria (-1,3 %) et Vancouver (-1,0 %) ont accusé des baisses en 2013. La diminution qui s'est produite à Vancouver a fait suite à deux légers reculs, en 2011 et en 2012. À Victoria, l'IPLN a enregistré en 2013 sa sixième baisse annuelle d'affilée; la décroissance a cependant ralenti en regard de 2012 (-2,8 %).

FIGURE 3-6

Variation (%) de l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, centres urbains, 2012, 2013 et moyenne de 1990 à 2013



Nota : La variation de l'Indice pour le Canada correspond à la variation moyenne dans les 21 centres urbains pour lesquels l'Indice est établi.

Source : Statistique Canada (CANSIM)

Les mises en chantier ont augmenté dans seulement deux provinces en 2013

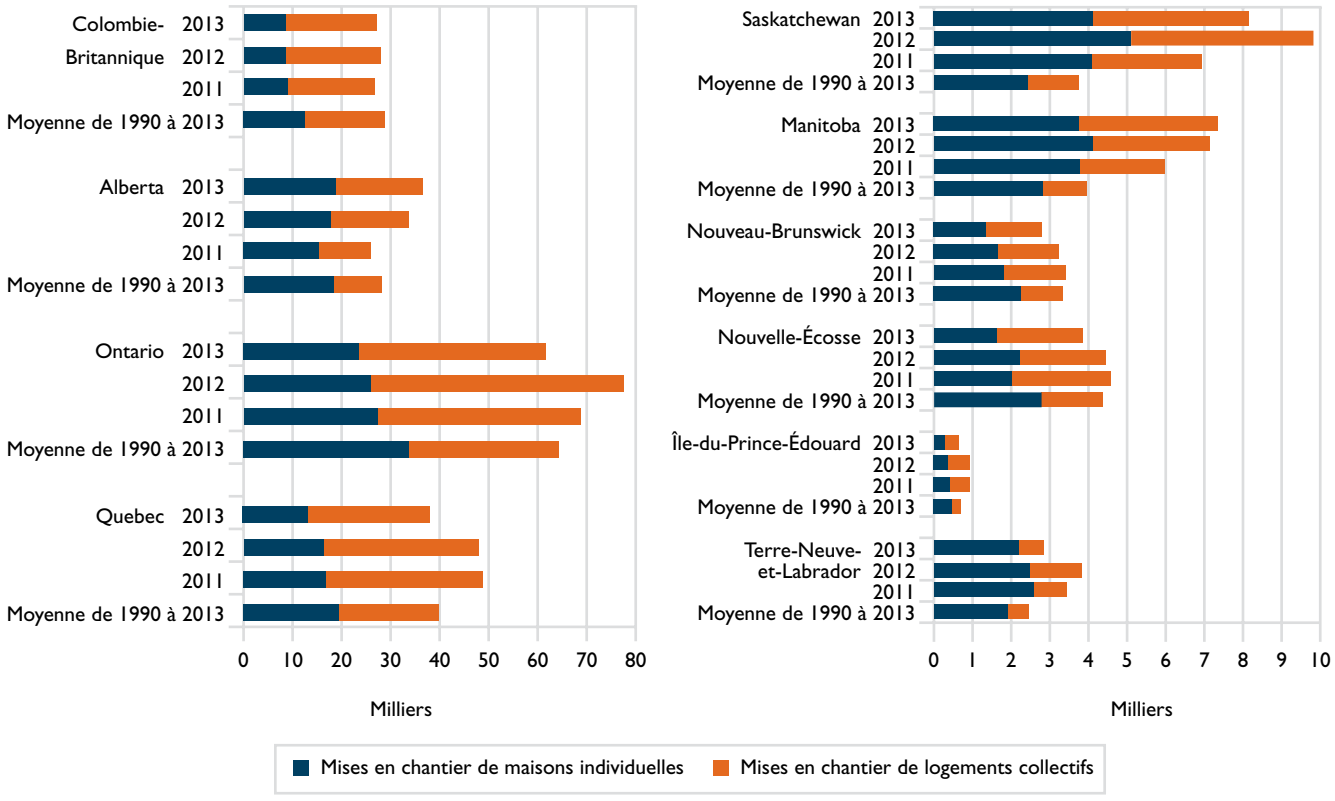
Au Canada, l'Alberta et le Manitoba sont les seules provinces à avoir enregistré une hausse des mises en chantier d'habitations en 2013 *(voir la figure 3-7)*. En Alberta, les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 7,8 % et ont ainsi dépassé leur moyenne de 1990 à 2013. La croissance des salaires et des perspectives d'emploi, favorisée par les investissements dans le secteur de l'énergie, s'est traduite en 2013 par un afflux important de migrants en Alberta. Ces facteurs positifs ont contribué à stimuler la demande de logements neufs et à faire diminuer les stocks de logements achevés et non écoulés. Au Manitoba, le faible taux de chômage a favorisé la hausse des mises en chantier d'habitations en 2013, qui se sont élevées encore plus au-dessus de leur moyenne historique qu'en 2012.

La Saskatchewan est la seule province des Prairies à avoir accusé une baisse des mises en chantier d'habitations en 2013. Cette baisse s'explique par la réaction des constructeurs à l'accumulation des stocks de logements achevés et non écoulés. Par contre, grâce à la forte croissance de l'emploi et à la hausse de la migration vers la Saskatchewan, les mises en chantier d'habitations sont demeurées nettement supérieures à leur moyenne de 1990 à 2013.

En Colombie-Britannique, les mises en chantier d'habitations sont restées plutôt stables en 2013, à des niveaux correspondant à peu près à leur moyenne de 1990 à 2013. Le taux provincial de croissance économique a peu varié en 2013 par rapport à 2012 et il a essentiellement coïncidé avec le taux de croissance moyen du PIB au Canada – une tendance qui est observée en Colombie-Britannique depuis plusieurs années et qui y favorise la stabilité des mises en chantier d'habitations.

FIGURE 3-7

Mises en chantier d'habitations selon la province, nombre annuel de 2011 à 2013 et moyenne de 1990 à 2013



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

En Ontario, les mises en chantier d'habitations ont diminué de 20 % en 2013, après avoir enregistré en 2012 une forte hausse qui les a fait monter encore plus au-dessus de leur moyenne (1990 à 2013), surtout dans le segment des logements collectifs en copropriété. En 2013, l'augmentation du nombre de logements achevés et non écoulés a incité les constructeurs à réduire leur rythme de production, particulièrement dans la catégorie des appartements en copropriété. En 2013, les mises en chantier d'habitations sont donc redescendues vers des niveaux plus près de leur moyenne provinciale historique, tout en continuant de la dépasser.

Au Québec également, les mises en chantier d'habitations ont diminué de 20 % en 2013. Un peu comme en Ontario, le recul qui s'est produit au Québec fait suite à plusieurs années d'activité supérieure à la moyenne de 1990 à 2013, surtout dans le segment des logements collectifs. L'accumulation des stocks de logements achevés et non écoulés au Québec a sans doute incité les constructeurs à réduire les mises en chantier d'habitations, de sorte que celles-ci se sont établies en 2013 à un niveau inférieur d'environ 4 % à leur moyenne historique.

Dans les provinces de l'Atlantique, la faiblesse persistante de la conjoncture économique et la croissance démographique relativement lente ont contribué à la baisse des mises en chantier d'habitations à l'Île-du-Prince-Édouard (-32 %), à Terre-Neuve-et-Labrador (-26 %), au Nouveau-Brunswick (-14 %) et en Nouvelle-Écosse (-13 %). Dans toutes les provinces atlantiques, sauf à Terre-Neuve-et-Labrador, le niveau des mises en chantier d'habitations est descendu en 2013 en dessous de la moyenne de 1990 à 2013.

Le nombre de reventes est resté plutôt stable en 2013

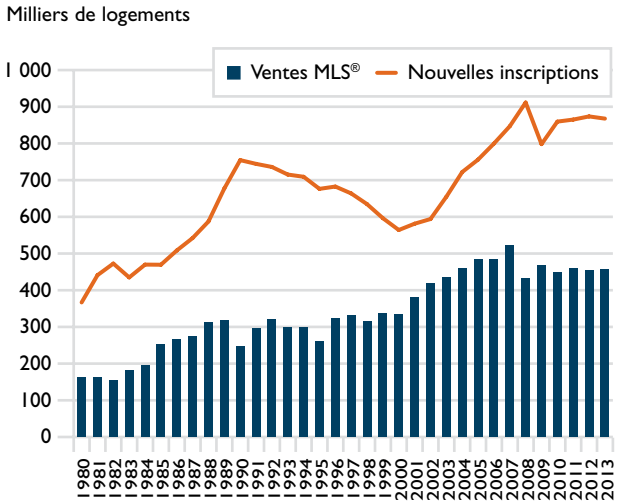
En 2013, 457 761 ventes ont été conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), soit environ autant qu'en 2012, année où 454 341 logements existants avaient trouvé preneur. Ce résultat reste nettement supérieur à la moyenne annuelle de 1980 à 2013, qui se situe à 339 313. Lorsqu'il est rajusté en fonction de la population, le nombre de ventes MLS® s'établit à 130 par 10 000 habitants, soit au-dessus de la moyenne annuelle de 1980 à 2013 (112), mais plus près de celle-ci.

La demande de logements existants a été stable en 2013, mais les nouvelles inscriptions ont diminué de 0,7 %, pour se chiffrer à 866 890, après avoir suivi une tendance à la hausse de 2009 à 2012 *(voir la figure 3-8)*. Le niveau des nouvelles inscriptions dépassait la moyenne annuelle de 1980 à 2013 (663 236). Le nombre de nouvelles inscriptions par 10 000 habitants était de 247 en 2013 et s'approchait de sa moyenne historique 1980 à 2013 (222).

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est souvent utilisé comme un baromètre approximatif de l'état du marché de la revente. Habituellement, un RVNI inférieur à 40 % est associé à un marché national favorable aux acheteurs et à une hausse du prix nominal moyen des habitations inférieure à l'inflation au Canada. Un RVNI supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché national favorable aux vendeurs et s'accompagne d'une hausse du prix moyen des habitations supérieure à l'inflation. Lorsque le RVNI se situe entre ces deux seuils, le marché est considéré comme équilibré à l'échelle nationale, et le prix moyen des habitations au Canada progresse environ au même rythme que l'inflation[6].

FIGURE 3-8

Ventes et nouvelles inscriptions MLS®, Canada, 1980-2013



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

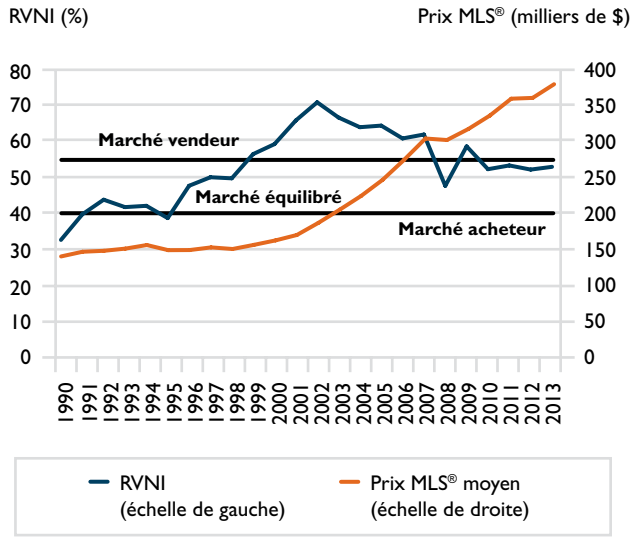
[6] Ces seuils reflètent le résultat de calculs effectués par la SCHL.

Dans l'ensemble, le marché canadien a été équilibré durant toute l'année 2013, puisque le RVNI s'est établi à 52,8 % pour l'année *(voir la figure 3-9)*. Ce rapport se situe ainsi dans le haut de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré, près du seuil de 55 % au-delà duquel le marché est jugé favorable aux vendeurs. Le marché est d'ailleurs équilibré mais près de la limite d'un marché vendeur depuis 2010.

La croissance des prix des logements au Canada a suivi l'évolution de la conjoncture du marché *(voir la figure 3-9)*. L'état du marché de l'habitation est graduellement passé d'acheteur à équilibré durant les années 1990, la demande de logements ayant été soutenue par l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux. La croissance des prix a été limitée durant cette période, comme en témoigne la courbe de tendance relativement plate du prix MLS® moyen durant les années 1990. Au début du nouveau millénaire, le marché est devenu favorable aux vendeurs et il l'est demeuré jusqu'à ce que le ralentissement économique le ramène à l'équilibre, en 2008. De 1999 à 2007, période où le marché a été vendeur, le prix MLS® moyen a affiché un taux de croissance annuel de 8,1 %. Étant donné qu'une conjoncture équilibrée mais près de la limite d'un marché vendeur s'est installée ces dernières années, le prix MLS® moyen a progressé à un rythme annuel de 3,2 % de 2007 à 2013.

FIGURE 3-9

Rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) MLS® et prix MLS® moyen, Canada, 1990-2013



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Écart entre les prix des logements au Canada et aux États-Unis de 2000 à 2013 : un aperçu

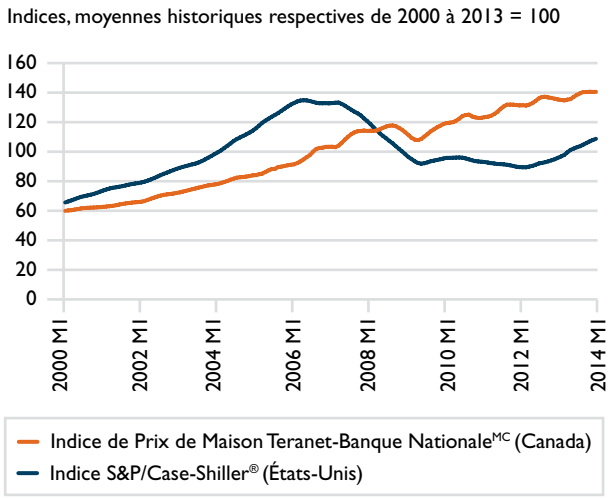
La crainte d'une éventuelle correction marquée des prix sur le marché de l'habitation, comme celle qui s'est produite aux États-Unis, a été persistante au Canada après plusieurs années d'augmentation des mises en chantier d'habitations, qui ont atteint des niveaux nettement supérieurs à la moyenne (calculée à partir de 1955). La figure 3-10 illustre les trajectoires divergentes des marchés de l'habitation du Canada et des États-Unis de 2000 à 2013 en comparant la variation des prix des logements. La mesure des prix utilisée est l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC], pour le Canada, et l'Indice S&P/Case-Shiller®, pour les États-Unis[7].

Depuis 2000, les marchés de l'habitation du Canada et des États-Unis ont suivi des tendances très différentes. De 2000 jusqu'à environ la mi-année 2006, les prix des logements se sont accrus dans les deux pays, car l'activité était en hausse sur le marché de l'habitation. Cependant, les prix ont augmenté beaucoup plus vite aux États-Unis qu'au Canada *(voir la figure 3-10)*. L'indice des États-Unis, qui était de 66 en janvier 2000, avait atteint le sommet de 135 en avril 2006, enregistrant une hausse de plus de 100 %. Par comparaison, l'indice du Canada est passé de 60 à 95 durant la même période, ce qui représente une augmentation de 58 %.

[7] Dans la figure 3-10, les mesures des prix des logements pour le Canada et les États-Unis tiennent compte de la variation de la qualité et des types de logements vendus, ce qui en améliore la comparabilité avec les autres mesures disponibles, exprimées en monnaie locale. Dans la figure 3-10, les deux mesures ont été indexées sur leur moyenne historique respective (de janvier 2000 à décembre 2013) afin de mesurer la variation des prix par rapport à la moyenne historique. Les indices montrent, en utilisant une valeur de base de 100, la variation en pourcentage du niveau des prix en regard de la moyenne de 13 ans. Par exemple, une valeur de 110 indique que les prix des logements dépassaient de 10 % leur moyenne historique.

FIGURE 3-10

Comparaison d'indices des prix des logements rajustés pour tenir compte de la qualité, Canada et États-Unis, janvier 2000 à décembre 2013



Sources : Teranet et Banque Nationale, S&P Dow Jones Inc., SCHL (calculs)

Aux États-Unis, les prix des logements se sont maintenus pendant quelques mois près du sommet de 135 atteint par l'indice en 2006, avant de chuter au début de 2007. L'indice des prix était descendu à 92 au milieu de 2009 et accusait ainsi une baisse d'environ 32 % par rapport au sommet de 2006. Après plusieurs années de reprise économique et financière aux États-Unis, l'indice des prix des logements pour ce pays a commencé à réaliser des gains au premier semestre de 2012, puis a atteint 109 en décembre 2013, un niveau toujours nettement inférieur au sommet de 2006.

Le marché canadien de l'habitation a continué d'enregistrer une croissance constante des prix pendant environ deux ans, alors qu'aux États-Unis les prix des logements diminuaient; la tendance vers une hausse plus graduelle des prix au Canada, entamée dans la première moitié des années 2000, se poursuivait. Cette tendance s'est maintenue jusqu'en août 2008, mois où l'indice a atteint 118. Par la suite, les prix des logements au Canada ont connu une baisse relativement brève et faible durant le ralentissement économique mondial de 2008 et 2009. L'indice est descendu à 108 en avril 2009, en baisse de 9 %. Avec l'amélioration de la conjoncture économique, le marché canadien de l'habitation est entré dans une période de croissance relativement stable des prix des logements. Ainsi, le niveau des prix s'était rétabli en décembre 2009, soit environ un an et un trimestre après le ralentissement initial au Canada. Aux États-Unis, en 2013, soit à peu près huit ans après le ralentissement initial, les prix restaient inférieurs aux niveaux d'avant la récession.

Comparaison de l'évolution des prix des logements aux États-Unis et au Canada, en tenant compte des différences attribuables au taux de change, au taux d'inflation et à d'autres facteurs influant sur le pouvoir d'achat des acheteurs de logements

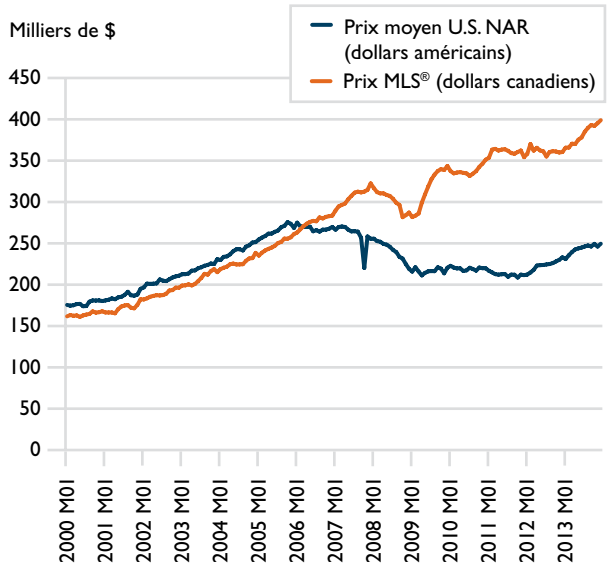
Il est possible d'accroître la comparabilité des mesures des prix des logements au Canada et aux États-Unis en prenant en compte le taux de change et les différences dans les environnements inflationnistes globaux des économies américaine et canadienne[8].

La figure 3-11 montre que les prix des habitations sont nettement plus élevés au Canada qu'aux États-Unis depuis le ralentissement économique de 2007-2008, conséquence prévisible des trajectoires divergentes décrites plus haut. Il est important de noter que l'écart de prix observé en 2013 entre les États-Unis et le Canada est plus grand si les prix sont exprimés en monnaie locale *(voir la figure 3-11)*.

[8] Les mesures des prix utilisées pour le Canada et les États-Unis dans la figure 3-11 sont établies en fonction de la monnaie de chacun de ces deux pays. Dans la figure 3-12, la mesure des prix utilisée pour le Canada est rajustée à l'aide de l'estimation des niveaux de prix comparés (NPC) entre les États-Unis et le Canada fournie par l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE). Une estimation des NPC permet de comparer le coût d'un même panier de biens dans des monnaies différentes sans que les données soient faussées par le taux de change entre les pays ou les différences d'environnement inflationniste qu'on y observe. Par exemple, si le pays A a un NPC de 0,90 avec le pays B, cela signifie qu'une unité monétaire du pays A ne permettrait d'acheter que 90 % du panier de biens de référence que permet d'acheter la monnaie du pays B lorsque le taux de change et l'environnement inflationniste sont pris en considération. L'OCDE fournit des estimations à jour des NPC entre divers pays, dont les États-Unis et le Canada, dans son rapport statistique mensuel *Principaux indicateurs économiques*, qui est disponible sur son site Web. Voir le www.oecd-ilibrary.org/fr/economics/principaux-indicateurs-economiques_22195025 (consulté le 23 octobre 2014) pour obtenir de plus amples renseignements.

FIGURE 3-11

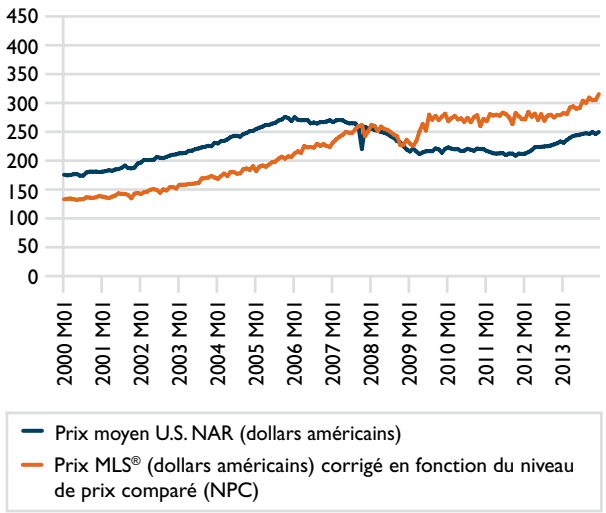
Comparaison des mesures des prix des logements au Canada et aux États-Unis, en monnaie locale, janvier 2000 à décembre 2013



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), U.S. National Association of Realtors (NAR)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

FIGURE 3-12

Comparaison des mesures des prix des logements au Canada et aux États-Unis (mesure pour le Canada rajustée selon les niveaux de prix comparés), janvier 2000 à décembre 2013



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), U.S. National Association of Realtors (NAR), OCDE, SCHL (calculs)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

La figure 3-12 compare les mêmes mesures des prix des logements que la figure 3-11, mais elle tient compte des différences dans les niveaux des prix aux États-Unis et au Canada. Plus précisément, la figure 3-12 utilise des estimations des niveaux de prix comparés (NPC) pour ces deux pays afin de compenser les effets du taux de change et des différences entre les environnements inflationnistes, lesquels influent sur les prix et les revenus, qui à leur tour déterminent le pouvoir d'achat. Ainsi rajusté, le niveau des prix des logements sur le marché canadien se rapproche quelque peu de celui observé sur le marché américain. Toutefois, les prix des logements aux États-Unis demeurent inférieurs à ceux relevés au Canada. Cet écart pourrait susciter des inquiétudes, car il indique peut-être une surévaluation des logements au Canada. La SCHL analyse l'écart de prix pour en déterminer les causes, qui pourraient être structurelles ou temporaires, ou encore refléter une surévaluation relative des logements au Canada.

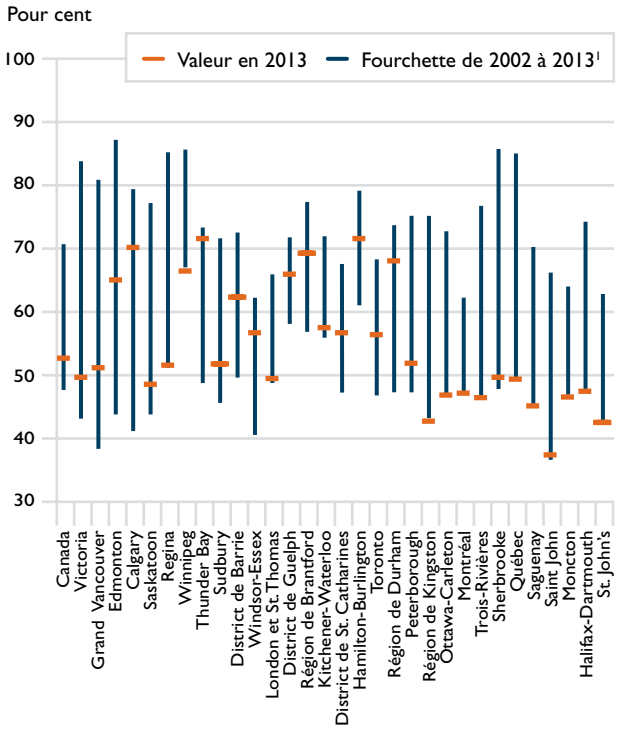
La conjoncture du marché de l'habitation au Canada a varié d'une région à l'autre en 2013

Les seuils du RFLR, qui permettent de distinguer de façon approximative un marché équilibré d'un marché acheteur ou vendeur, reflètent les données historiques agrégées à l'échelle nationale. Ainsi, les seuils établis pour un sous-marché donné pourraient ne pas coïncider avec les seuils nationaux agrégés, en raison de la diversité des marchés de l'habitation au Canada. Dans la plupart des centres de l'Est de l'Ontario, du Québec et du Canada atlantique, le RVNI s'est situé en 2013 dans le bas des fourchettes établies en utilisant ses valeurs de 2002 à 2013[9], ce qui est généralement signe que ces marchés étaient équilibrés *(voir la figure 3-13)*. Dans les centres situés ailleurs en Ontario ainsi qu'au Manitoba et en Saskatchewan, la conjoncture du marché a beaucoup varié en 2013. En Alberta, les marchés avaient tendance à être plus serrés en 2013, tandis qu'ils étaient généralement équilibrés en Colombie-Britannique.

[9] L'utilisation d'une plus courte période ici s'explique par des contraintes liées à la disponibilité des données.

FIGURE 3-13

Rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) MLS®, Canada et quelques centres urbains, 2013 et fourchette[1] de 2002 à 2013

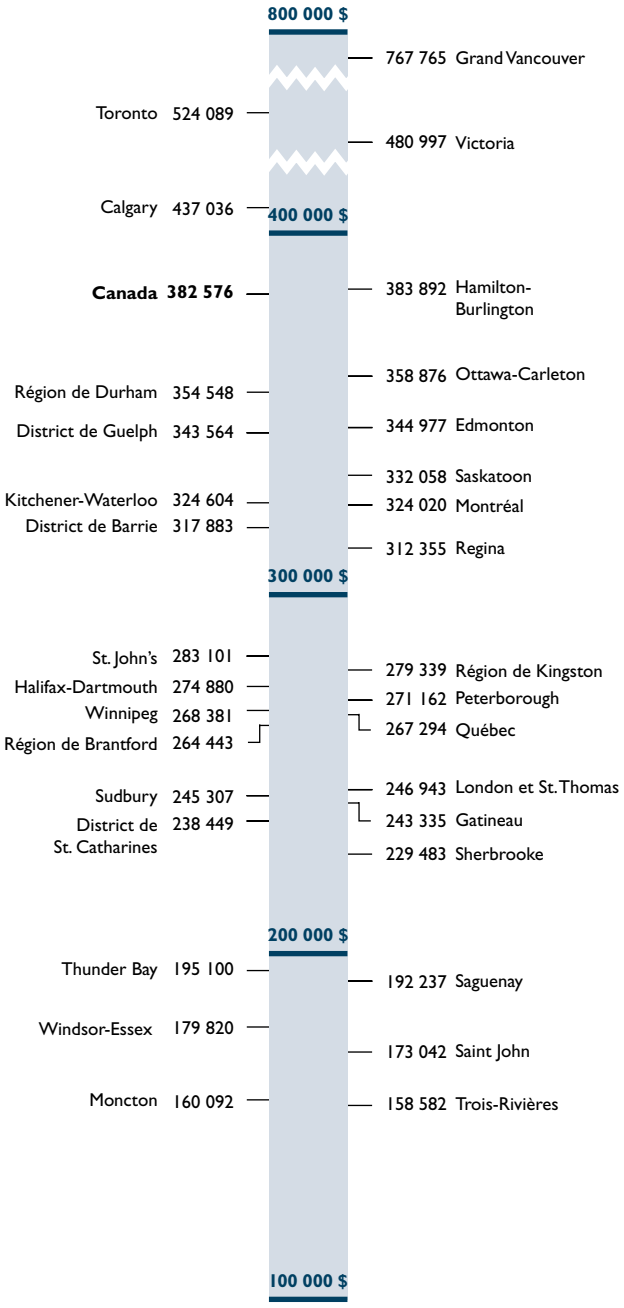


[1] Pour Montréal, les valeurs minimales et maximales s'appliquent à la période de 2004 à 2013.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) (système Centris®)
L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada

FIGURE 3-14

Prix de revente moyen ($), Canada et centres urbains, 2013



Nota : L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

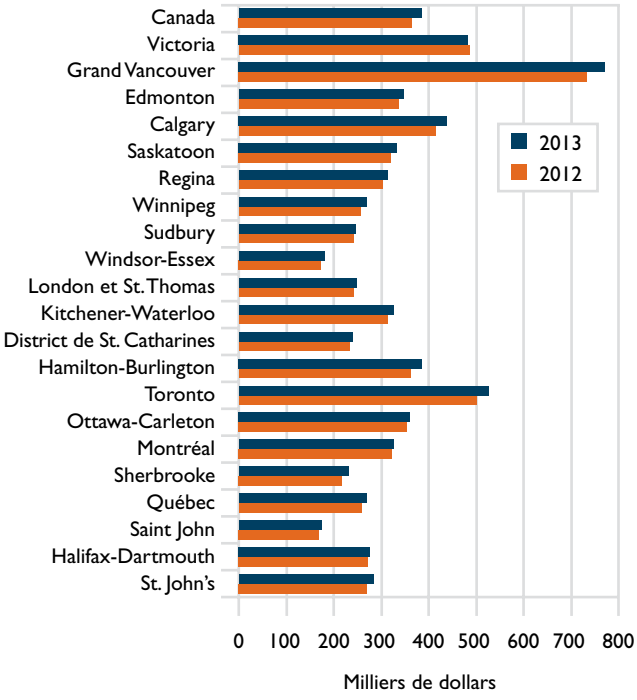
Sources : ACI (MLS®), Fédération des chambres immobilières du Québec (système Centris®)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Le rapport paiement hypothécaire-revenu est resté près de sa moyenne historique, malgré la hausse du prix MLS® moyen des habitations

En 2013, la stabilité relative des ventes et le léger repli des nouvelles inscriptions ont fait monter de 5,3 % le prix MLS® moyen, lequel est passé de 363 469 $ en 2012 à 382 576 $ en 2013 *(voir les figures 3-14 et 3-15)*. Le Grand Vancouver a affiché le prix de revente moyen le plus élevé en 2013 (767 765 $) à l'échelle des grands centres urbains; il était suivi de Toronto (524 089 $) et de Victoria (480 997 $). Les prix de revente moyens les plus bas en 2013 ont été enregistrés à Trois-Rivières (158 582 $) et à Moncton (160 092 $).

FIGURE 3-15

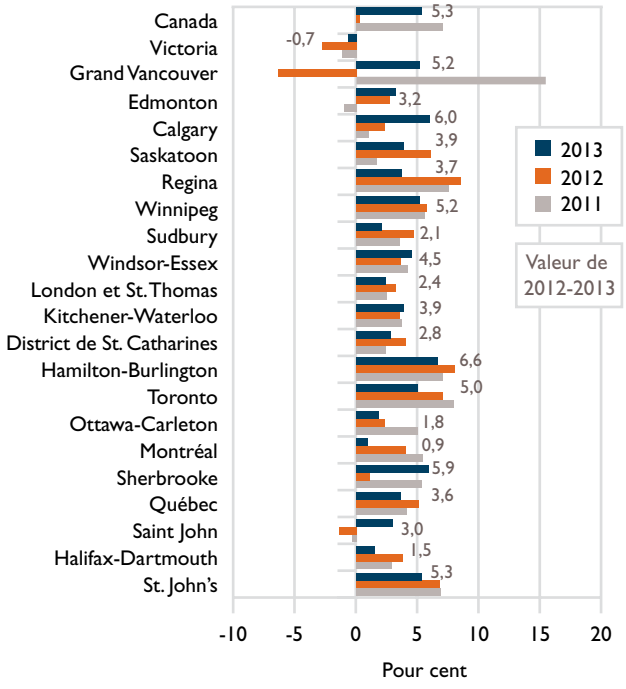
Prix de revente moyen, Canada et quelques centres urbains, 2012 et 2013



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) (système Centris®)
L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

FIGURE 3-16

Variation des prix de revente moyens, Canada et quelques centres urbains, 2011-2013



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) (système Centris®)
L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Dans la majorité des centres urbains, la croissance des prix des habitations en 2013 a dépassé le taux d'inflation national, qui s'est établi à 1,3 % *(voir la figure 3-16)*. En général, un marché équilibré va de pair avec une croissance des prix voisine du taux d'inflation. Cependant, parce que la conjoncture s'est stabilisée dans le haut de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré ces dernières années, la hausse des prix des habitations a dépassé l'inflation, mais dans une moindre mesure que si le marché avait été vendeur. À l'échelle des régions, c'est Hamilton-Burlington qui a enregistré la plus forte hausse du prix MLS® moyen (6,6 %); elle était suivie de Calgary (6,0 %) et de Sherbrooke (5,9 %). Victoria est le seul grand centre urbain où le prix MLS® moyen a diminué en 2013 (-0,7 %)[10].

Le rapport paiement hypothécaire-revenu illustre l'accessibilité financière des logements en tenant compte des prix des logements ainsi que d'autres variables qui influent sur les charges de remboursement hypothécaire associées à une habitation, dont les taux hypothécaires et les périodes d'amortissement. Cela permet d'évaluer l'importance d'un paiement hypothécaire typique par rapport au revenu.

Le rapport paiement hypothécaire-revenu frôlait sa moyenne historique en 2013, niveau où il s'est stabilisé depuis environ le premier trimestre de 2011, malgré les hausses affichées ces dernières années par diverses mesures du prix des logements, dont le prix MLS® moyen *(voir la figure 3-17)*. Ce rapport tient compte des taux d'intérêt hypothécaires et des périodes d'amortissement; il est donc plus efficace qu'un simple ratio prix-revenu pour mesurer la capacité des ménages de devenir ou de rester propriétaires d'une habitation[11].

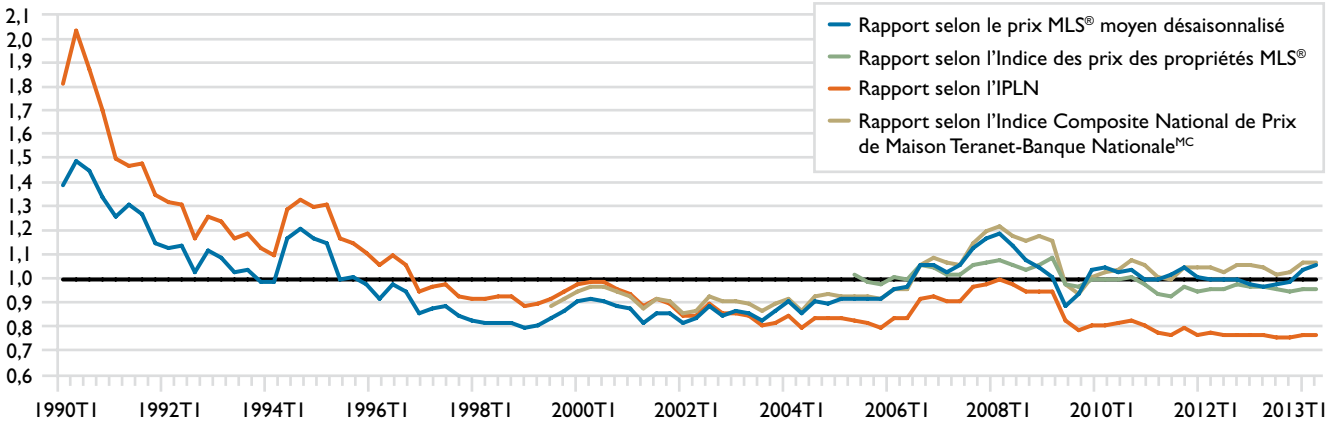
[10] Le tableau 6 de l'appendice A renferme des données annuelles sur les prix MLS® moyens dans les régions métropolitaines.

[11] Voir l'édition de mars 2014 du rapport *Actualités habitation, Canada* de la SCHL, au www.schl.ca/marchedelhabitation (consulté le 8 mai 2014).

FIGURE 3-17

Indices du rapport paiement hypothécaire-revenu selon différentes mesures des prix, Canada, 1990-2013

Indices du rapport paiement hypothécaire-revenu, moyennes respectives de 1990 à 2013 = 1,0



Nota : Les calculs sont fondés sur une mise de fonds de 20 %, une période d'amortissement de 25 ans et le taux d'intérêt offert par les banques à charte pour les prêts hypothécaires de cinq ans. La mesure du revenu est le revenu disponible par habitant.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), Statistique Canada, Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC, SCHL (calculs)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Si, en 2013, le rapport paiement hypothécaire-revenu est resté à son niveau moyen des années 1990 à 2013 malgré la hausse des prix des habitations, c'est surtout grâce au bas niveau des taux hypothécaires en regard des données historiques. De façon générale, la tendance baissière des taux d'intérêt durant les années 1990 à 2013 explique en grande partie la tendance globale à la baisse qu'a suivie le rapport paiement hypothécaire-revenu depuis le début des années 1990.

Les taux d'inoccupation ont légèrement augmenté en 2013, mais ils sont restés inférieurs à leur moyenne historique

Selon les données de notre enquête sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation moyen dans les centres d'au moins 10 000 habitants au Canada s'est légèrement accru : il est passé de 2,8 % en octobre 2012 à 2,9 % en octobre 2013 *(voir le tableau 3-1 à la page 3-20)*. Durant cette période, les mises en chantier d'appartements destinés au marché locatif ont augmenté de 3,7 %. L'achèvement de logements mis en chantier entre octobre 2012 et octobre 2013 ou avant a vraisemblablement fait croître l'offre de logements locatifs et exercé ainsi des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation national. Même s'il a quelque peu progressé en 2013, le taux d'inoccupation est resté inférieur à sa moyenne de 1990 à 2013, qui est de 3,2 %. Depuis 2002, les taux d'inoccupation sont bas par comparaison aux données historiques et ils sont très stables, se maintenant dans la fourchette relativement étroite de 2,0 à 3,0 %. La forte demande de logements locatifs observée depuis 2002, dont témoigne le taux d'inoccupation bas et stable des appartements locatifs traditionnels, coïncide avec la croissance de la demande d'appartements en copropriété offerts sur le marché locatif secondaire, surtout dans les grands centres urbains.

Si les taux d'inoccupation sont restés stables de 2012 à 2013, c'est dans une certaine mesure parce que la demande de logements locatifs a été soutenue par l'augmentation de l'immigration nette et la légère hausse de l'emploi à temps plein chez les jeunes de 15 à 24 ans et que l'offre accrue de logements locatifs l'a largement satisfaite[12].

[12] Voir le *Rapport sur le marché locatif, faits saillants pour le Canada*, au www.schl.ca/marchedelhabitation (consulté le 8 mai 2014).

D'octobre 2012 à octobre 2013, le taux d'inoccupation des logements expressément construits pour la location a diminué en Colombie-Britannique et en Alberta, mais il a augmenté dans les autres provinces. En octobre 2013, les plus bas ont été enregistrés en Alberta (1,6 %), en Colombie-Britannique (2,4 %) et au Manitoba (2,4 %), et les plus hauts, au Nouveau-Brunswick (8,9 %) et à l'Île-du-Prince-Édouard (7,1 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que nous avons réalisée en octobre 2013 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans 11 RMR[13]. Les taux d'inoccupation de ces logements s'échelonnaient entre 5,9 %, à Québec, et 0,7 %, à Saskatoon *(voir le tableau 3-2 à la page 3-21)*.

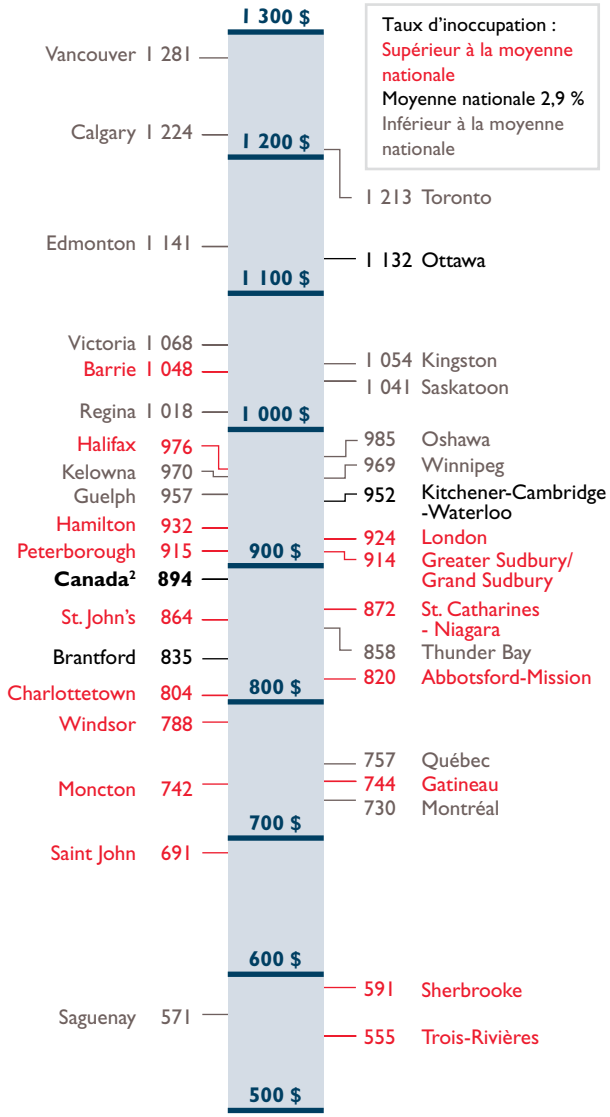
Hausse de 2,5 % du loyer moyen des appartements de deux chambres

Dans les 35 grands centres urbains visés par l'Enquête de la SCHL, les appartements de deux chambres situés dans les immeubles neufs et existants construits pour le marché locatif se louaient en moyenne 2,5 % plus cher en octobre 2013 qu'un an plus tôt *(voir le tableau 3-1 à la page 3-20)*. Cette hausse a été mesurée uniquement dans la catégorie des appartements de deux chambres et dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête de 2012 et de 2013[14]. Elle est supérieure à celle de 2,2 % enregistrée d'octobre 2011 à octobre 2012.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans l'ensemble des centres d'au moins 10 000 habitants se chiffrait à 894 $ en octobre 2013. À l'échelle des RMR, c'est la région de Trois-Rivières qui enregistrait le loyer moyen le plus bas, soit 555 $; elle était suivie de Saguenay (571 $) et de Sherbrooke (591 $). Les loyers moyens les plus élevés ont été observés à Vancouver (1 281 $), à Calgary (1 224 $) et à Toronto (1 213 $) *(voir la figure 3-18)*.

FIGURE 3-18

Loyer moyen[1] et taux d'inoccupation des appartements de deux chambres, Canada et régions métropolitaines, 2013



[1] Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
[2] Englobe seulement les données provinciales

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

[13] Il s'agit des RMR suivantes : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa-Gatineau, Montréal et Québec. La RMR d'Ottawa-Gatineau est traitée comme deux marchés distincts.

[14] L'Enquête sur les logements locatifs a permis de mesurer la variation de 2012 à 2013 des loyers dans un échantillon fixe (immeubles inclus dans l'univers de l'Enquête les deux années). Cette méthode permet d'obtenir un indicateur plus fiable de la variation des loyers, car elle exclut les logements neufs entrés sur le marché locatif, lesquels pourraient biaiser la mesure globale de l'évolution des loyers, surtout dans les petits marchés.

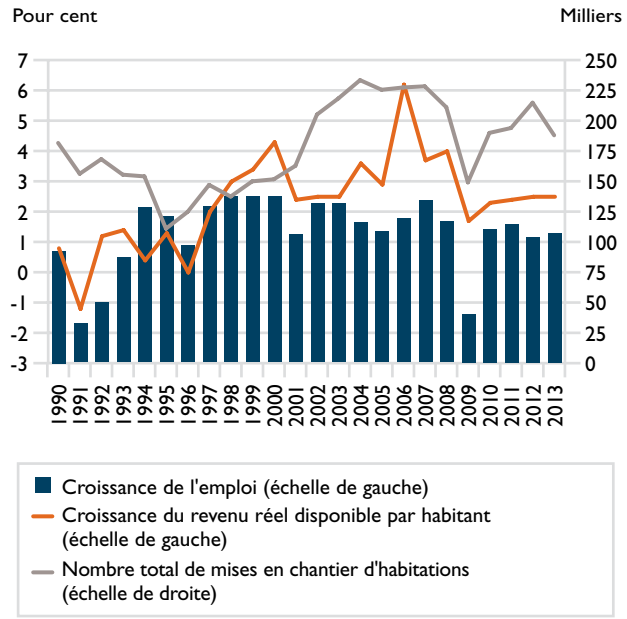
La stabilité de la croissance de l'emploi et du revenu a soutenu le marché de l'habitation en 2013

Le retour, en 2013, du nombre national de mises en chantier d'habitations à des niveaux plus près des données historiques s'est produit pendant une période de stabilité de la croissance de l'emploi et du revenu disponible par habitant au Canada, après le ralentissement économique de 2008-2009. En 2013, la croissance du revenu réel (corrigé de l'inflation) et de l'emploi a égalé ou frôlé les moyennes de 1990 à 2013. Plus précisément, le revenu réel disponible par habitant a augmenté de 2,5 % en 2013, soit au même rythme qu'en 2012 et légèrement plus vite que de 1990 à 2013, période où sa croissance moyenne s'est établie à 2,3 % *(voir la figure 3-19)*. Au Canada, l'emploi a progressé de 1,3 % en 2013, une croissance légèrement supérieure à celle de 2012 et égale à la moyenne historique (1990 à 2013). Il en est résulté une baisse du taux de chômage, qui est passé de 7,3 % en 2012 à 7,1 % en 2013. La conjoncture économique au Canada a varié d'une région à l'autre en 2013. Dans les provinces des Prairies, la croissance du PIB, de l'emploi et du bilan migratoire a dépassé la moyenne nationale, ce qui a contribué au niveau d'activité généralement plus élevé observé sur le marché de l'habitation de cette région.

Les taux de chômage au Canada ont également varié d'une région à l'autre en 2013 – ils ont été inférieurs à la moyenne nationale dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique. Cependant, ils ont légèrement diminué en regard de 2012 dans la plupart des provinces et territoires *(voir la figure 3-20)*.

FIGURE 3-19

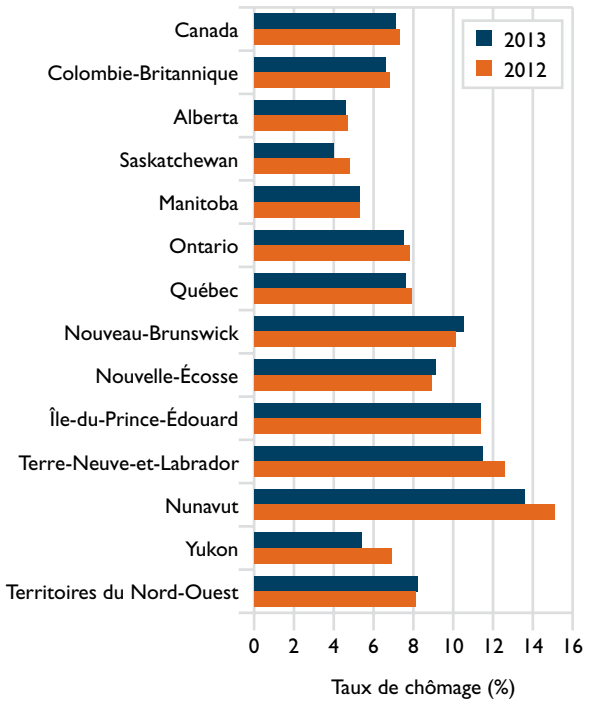
Croissance annuelle de l'emploi et du revenu réel disponible par habitant, et nombre total de mises en chantier d'habitations, Canada, 1990-2013



Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Statistique Canada (CANSIM)

FIGURE 3-20

Taux de chômage, Canada, provinces et territoires, 2012 et 2013



Source : Statistique Canada (CANSIM)

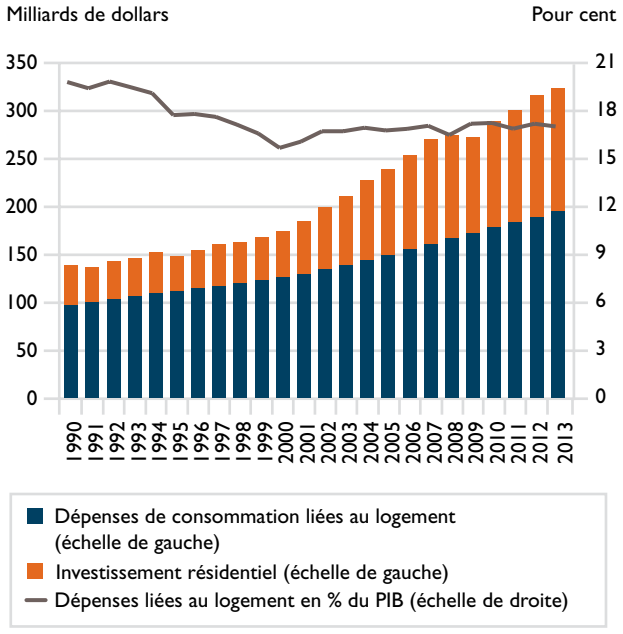
La contribution au PIB[15] national des dépenses liées au logement s'est chiffrée à près de 322 milliards de dollars

En 2013, la part du produit intérieur brut (PIB) national attribuable aux dépenses liées au logement s'est élevée à près de 322 milliards de dollars, c'est-à-dire à 17,1 % du PIB *(voir la figure 3-21)*. Elle a légèrement diminué en regard du 17,3 % enregistré en 2012 et elle est inférieure à la moyenne de 1990 à 2013, qui se situe à 17,6 %. De 1990 à 1994, la contribution au PIB des dépenses liées au logement avait frôlé les 20 %, avant de tendre à la baisse jusqu'en 2000. Ces dépenses englobent les dépenses de consommation (loyer payé et loyer imputé[16], frais d'entretien et de réparation) et l'investissement résidentiel (valeur des logements neufs, rénovations et coûts de cession liés à la vente d'une habitation existante – commissions de courtage, frais juridiques, droits de mutation immobilière, etc.)[17].

Les dépenses de consommation liées au logement ont augmenté de 3,1 % en 2013, soit à peu près autant qu'en 2012, pour atteindre environ 195 milliards de dollars.

FIGURE 3-21

Dépenses liées au logement selon le type et en pourcentage du produit intérieur brut, Canada, 1990-2013



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada

[15] La part du PIB attribuable aux dépenses liées au logement est fondée sur les données qui étaient disponibles en date du 11 avril 2014. La comparaison directe avec les données des années antérieures à 2012 n'est pas possible pour toutes les variables à cause de la révision en 2012 du Système de comptabilité nationale par Statistique Canada. Pour en savoir plus, voir *Révision historique du Système de comptabilité nationale du Canada 2012*, au www.statcan.gc.ca/nea-cen/hr2012-rh2012/start-debut-fra.htm (consulté le 11 avril 2014).

[16] Pour les ménages locataires, on détermine généralement les dépenses liées au logement en établissant le total des loyers payés. Pour les ménages propriétaires, on fait comme s'ils se versaient à eux-mêmes un loyer; ce loyer théorique est fondé sur le montant qu'ils pourraient demander à un éventuel locataire pour l'occupation de leur logement. De cette façon, les propriétaires sans dette hypothécaire sont traités de la même manière que les débiteurs hypothécaires, et l'on ne sous-estime pas leur contribution à l'activité économique globale.

[17] L'investissement résidentiel englobe trois catégories de dépenses (valeur de la construction résidentielle neuve, rénovations, coûts de transfert de propriété), définies par Statistique Canada comme étant l'investissement total en bâtiments résidentiels pour les besoins des comptes nationaux. Puisque la construction résidentielle et la rénovation font croître le stock de capital du Canada, ces dépenses sont définies comme de l'investissement plutôt que de la consommation. Les coûts de transfert de propriétés faisant partie du stock de capital actuel sont inclus dans l'investissement parce que ce type de dépense favorise directement l'investissement. Voir le *Glossaire des Systèmes des comptes macroéconomiques* de Statistique Canada, au www.statcan.gc.ca/nea-cen/gloss/index-fra.htm (consulté le 23 octobre 2014).

Les dépenses de consommation liées au logement sont fondées sur des calculs effectués par la SCHL et englobent les dépenses des ménages pour l'obtention de biens et de services liés au logement qui ne font pas croître le stock de capital résidentiel. Ces dépenses correspondent plutôt à la consommation finale d'une partie de l'offre existante de biens et services résidentiels. Par exemple, les dépenses en loyers de 2013 représentent la valeur en dollars des services locatifs offerts aux locataires par les propriétaires du parc des logements locatifs en 2013; elles ne représentent pas des ajouts au parc de logements locatifs. Les rénovations font croître la valeur du parc résidentiel (par exemple, agrandissement ou amélioration de logements existants). Par définition, les réparations permettent seulement de conserver le parc résidentiel; elles ne le font pas augmenter. C'est pourquoi les rénovations sont considérées comme des investissements liés au logement et les réparations, comme des dépenses de consommation liées au logement.

Les dépenses d'investissement résidentiel se sont pour leur part accrues modérément en 2013 : elles ont progressé de 1,0 % et se sont chiffrées à 128 milliards de dollars, signe que leur reprise entamée en 2010 se poursuit. Leur part du PIB, qui s'est établie à 6,8 %, s'approche du sommet précédent de 7,0 % atteint en 2007, soit avant le ralentissement économique de 2008-2009.

L'investissement dans les logements neufs s'est chiffré à 57 milliards de dollars en 2013, accusant une diminution de 1,7 %. C'est la première interruption de la croissance entamée en 2010. Cette année-là, l'investissement dans les logements neufs avait augmenté de 21,7 % en glissement annuel, pour atteindre 48 milliards de dollars.

En 2013, la part du PIB attribuable à l'investissement dans les logements neufs était de 3,0 % et demeurait près de celle de 3,3 % enregistrée en 2007, soit avant le ralentissement économique de 2008-2009. Les dépenses de rénovation résidentielle ont continué de croître : elles se sont chiffrées à 47 milliards de dollars en 2013, en hausse de 3,1 % en regard de 2012. Les dépenses de rénovation résidentielle représentaient 2,5 % du PIB en 2013, une part supérieure à la moyenne de 2,0 % pour la période de 1990 à 2013. Quant aux coûts de cession, ils se sont chiffrés à 23,5 milliards de dollars en 2013, ce qui est 3,5 % au-dessus de leur niveau de 2012. Leur part du PIB est passée de 1,2 % en 2012 à 1,3 % en 2013 et elle est supérieure à la moyenne de 1,0 % pour la période de 1990 à 2013.

Annexe

Henri Masson, *Rivière-au-Renard (Gaspésie)*, 1961, huile sur canevas, 18 x 24 po, FAC 0997, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Tableaux

Tableau 3-1 Loyers mensuels et taux d'inoccupation, Canada et provinces, 2013 3-20

Tableau 3-2 Taux d'inoccupation, loyer moyen et pourcentage d'unités louées, appartements en copropriété, quelques RMR, octobre 2012 et octobre 2013 3-21

Tableaux

TABLEAU 3-1

Loyers mensuels et taux d'inoccupation, Canada[1] et provinces, 2013

	Loyer mensuel[2] (appartements de deux chambres)		Taux d'inoccupation[2] (immeubles d'au moins trois appartements)	
	Loyer ($)	Croissance des loyers, échantillon fixe (%)	Taux (%)	Variation (points de pourcentage)
Canada[1]	**894**	**2,5**	**2,9**	**0,1**
Colombie-Britannique	1 087	1,8	2,4	-0,3
Alberta	1 158	6,1	1,6	-0,4
Saskatchewan	998	3,8	3,0	0,8
Manitoba	937	4,6	2,4	0,8
Ontario	1 059	2,7	2,6	0,1
Québec	699	1,7	3,1	0,1
Nouveau-Brunswick	715	1,0	8,9	2,0
Nouvelle-Écosse	929	1,1	3,7	0,3
Île-du-Prince-Édouard	790	1,2	7,1	2,1
Terre-Neuve-et-Labrador	784	5,2	2,7	0,5

[1] Les données sur le loyer moyen et le taux d'inoccupation pour le Canada sont celles de l'ensemble des centres d'au moins 10 000 habitants, tandis que les données sur la croissance du loyer dans l'échantillon fixe sont celles des RMR seulement.

[2] Pour les loyers et les taux d'inoccupation, les données sont celles d'octobre 2013 et la variation est celle d'octobre 2012 à octobre 2013. La variation du loyer mensuel est calculée à partir des loyers des logements faisant partie de l'échantillon fixe (immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête des deux années). Les données sur les loyers s'appliquent aux appartements de deux chambres, alors que les données sur les taux d'inoccupation portent sur les appartements, toutes tailles confondues, situés dans les immeubles locatifs d'au moins trois unités.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, automne 2013)

TABLEAU 3-2

Taux d'inoccupation, loyer moyen et pourcentage d'unités louées, appartements en copropriété, quelques RMR, octobre 2012 et octobre 2013

	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen, appartements de deux chambres ($)		Pourcentage d'appartements en copropriété loués (%)	
	Oct. 2012	Oct. 2013	Oct. 2012	Oct. 2013	Oct. 2012	Oct. 2013
Victoria	2,2	2,1	1 368	1 270	20,7	21,5
Vancouver	1,0	1,1	1 662	1 580	25,9	26,3
Edmonton	2,5	1,1	1 286	1 292	31,8	32,2
Calgary	2,1	1,0	1 355	1 400	30,4	30,1
Saskatoon	0,9	0,7	n.d.	n.d.	20,6	20,0
Regina	1,9	1,4	n.d.	n.d.	25,2	22,8
Winnipeg	1,3	1,5	1 160	1 089	14,5	13,9
Toronto	1,2	1,8	1 592	1 752	22,6	26,1
Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)	3,2	3,6	1 271	1 432	20,7	24,0
Montréal	2,7	2,7	1 027	1 121	11,0	12,1
Québec	2,2	5,9	1 022	980	9,0	9,9

n.d. : données non disponibles

Les données sur les loyers s'appliquent aux appartements de deux chambres, alors que les données sur les taux d'inoccupation portent sur les appartements, toutes tailles confondues, situés dans les immeubles locatifs d'au moins trois unités.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, automne 2013)

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 3-1 : Nombre total de mises en chantier d'habitations, Canada, 1955-2013

Année	Nombre total de mises en chantier
1955	138 276
1956	127 311
1957	122 340
1958	164 632
1959	141 345
1960	108 858
1961	125 577
1962	130 095
1963	148 624
1964	165 658
1965	166 565
1966	134 474
1967	164 123
1968	196 878
1969	210 415
1970	190 528
1971	233 653
1972	249 914
1973	268 529
1974	222 123
1975	231 456
1976	273 203
1977	245 724
1978	227 667
1979	197 049
1980	158 601
1981	177 973
1982	125 860

Année	Nombre total de mises en chantier
1983	162 645
1984	134 900
1985	165 826
1986	199 785
1987	245 986
1988	222 562
1989	215 382
1990	181 630
1991	156 197
1992	168 271
1993	155 443
1994	154 057
1995	110 933
1996	124 713
1997	147 040
1998	137 439
1999	149 968
2000	151 653
2001	162 733
2002	205 034
2003	218 426
2004	233 431
2005	225 481
2006	227 395
2007	228 343
2008	211 056
2009	149 081
2010	189 930
2011	193 950
2012	214 827
2013	187 923
Moyenne	181 008

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure 3-2 : Mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, Canada, 1955-2013

Année	Mises en chantier de maisons individuelles	Mises en chantier de logements collectifs
1955	99 003	39 273
1956	90 620	36 691
1957	82 955	39 385
1958	104 508	60 124
1959	92 178	49 167
1960	67 171	41 687
1961	76 430	49 147
1962	74 443	55 652
1963	77 158	71 466
1964	77 079	88 579
1965	75 441	91 124
1966	70 642	63 832
1967	72 534	91 589
1968	75 339	121 539
1969	78 404	132 011
1970	70 749	119 779
1971	98 056	135 597
1972	115 570	134 344
1973	131 552	136 977
1974	122 143	99 980
1975	123 929	107 527
1976	134 313	138 890
1977	108 403	137 321
1978	110 029	117 638
1979	109 117	87 932
1980	87 721	70 880
1981	89 071	88 902
1982	54 457	71 403
1983	102 385	60 260
1984	83 651	51 249
1985	98 624	67 202

Année	Mises en chantier de maisons individuelles	Mises en chantier de logements collectifs
1986	120 008	79 777
1987	140 139	105 847
1988	128 465	94 097
1989	125 968	89 414
1990	102 315	79 315
1991	86 567	69 630
1992	92 851	75 420
1993	85 099	70 344
1994	89 509	64 548
1995	64 425	46 508
1996	77 996	46 717
1997	93 186	53 854
1998	86 431	51 008
1999	92 190	57 778
2000	92 184	59 469
2001	96 026	66 707
2002	125 374	79 660
2003	123 227	95 199
2004	129 171	104 260
2005	120 463	105 018
2006	121 313	106 082
2007	118 917	109 426
2008	93 202	117 854
2009	75 659	73 422
2010	92 554	97 376
2011	82 392	111 558
2012	83 657	131 170
2013	76 893	111 030
Moyenne (1955-2013) des mises en chantier de maisons individuelles	96 099	-
Moyenne (1955-2013) des mises en chantier de logements collectifs	-	84 909

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure 3-3 : Nombre de logements achevés et non écoulés par tranche de 10 000 habitants, Canada, 1992-2013

Année	Tous les logements	Maisons en rangée et appartements	Maisons individuelles et jumelés
1992T1	6,3	3,6	2,6
1992T2	6,2	3,6	2,6
1992T3	6,1	3,5	2,5
1992T4	5,8	3,3	2,5
1993T1	5,8	3,2	2,6
1993T2	5,9	3,2	2,8
1993T3	6,1	3,1	2,9
1993T4	6,2	3,2	3,0
1994T1	6,0	3,1	2,9
1994T2	5,7	2,9	2,7
1994T3	6,3	3,4	2,9
1994T4	6,5	3,4	3,1
1995T1	6,9	3,7	3,2
1995T2	7,2	3,9	3,2
1995T3	6,7	3,7	3,0
1995T4	6,4	3,7	2,7
1996T1	6,0	3,5	2,5
1996T2	5,3	3,1	2,2
1996T3	5,1	2,9	2,2
1996T4	4,6	2,4	2,1
1997T1	4,2	2,2	2,0
1997T2	4,1	2,1	2,0
1997T3	4,0	2,0	2,0
1997T4	4,2	2,1	2,1
1998T1	4,5	2,2	2,2
1998T2	4,6	2,2	2,3
1998T3	4,7	2,3	2,4
1998T4	4,7	2,4	2,3
1999T1	4,5	2,3	2,2
1999T2	4,3	2,1	2,1
1999T3	4,2	2,1	2,1
1999T4	4,2	2,1	2,1
2000T1	4,2	2,2	2,1
2000T2	4,3	2,3	2,0
2000T3	4,3	2,3	2,0
2000T4	4,0	2,0	2,0
2001T1	3,9	1,9	2,0
2001T2	3,5	1,7	1,9
2001T3	3,3	1,4	1,8
2001T4	3,0	1,3	1,7
2002T1	2,8	1,2	1,6
2002T2	2,7	1,1	1,6
2002T3	2,4	0,9	1,5
2002T4	2,4	0,9	1,5
2003T1	2,3	0,9	1,4

Année	Tous les logements	Maisons en rangée et appartements	Maisons individuelles et jumelés
2003T2	2,4	0,9	1,5
2003T3	2,4	0,9	1,6
2003T4	2,5	0,9	1,6
2004T1	2,5	0,9	1,6
2004T2	2,6	1,0	1,6
2004T3	3,0	1,3	1,7
2004T4	3,3	1,5	1,8
2005T1	3,5	1,8	1,7
2005T2	3,5	1,8	1,7
2005T3	3,2	1,6	1,6
2005T4	3,0	1,5	1,5
2006T1	3,0	1,5	1,5
2006T2	3,1	1,5	1,5
2006T3	3,2	1,6	1,6
2006T4	3,6	1,9	1,8
2007T1	3,4	1,6	1,8
2007T2	3,2	1,5	1,8
2007T3	3,4	1,6	1,8
2007T4	3,4	1,6	1,9
2008T1	3,7	1,6	2,1
2008T2	3,8	1,5	2,2
2008T3	4,3	1,7	2,5
2008T4	4,5	2,0	2,5
2009T1	4,7	2,1	2,6
2009T2	4,9	2,5	2,4
2009T3	4,3	2,4	1,9
2009T4	4,0	2,4	1,6
2010T1	4,0	2,6	1,5
2010T2	4,3	2,7	1,6
2010T3	4,3	2,7	1,6
2010T4	4,4	2,7	1,7
2011T1	4,2	2,5	1,6
2011T2	4,4	2,7	1,6
2011T3	4,5	2,7	1,7
2011T4	4,5	2,7	1,7
2012T1	4,5	2,8	1,7
2012T2	4,4	2,8	1,7
2012T3	4,7	2,9	1,8
2012T4	4,9	3,0	1,9
2013T1	5,1	3,1	2,1
2013T2	5,1	3,0	2,1
2013T3	5,0	2,9	2,1
2013T4	4,9	2,9	2,0
Tous les logements, moyenne (1992T1-2013T4)	4,3		

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure 3-4 : Répartition des mises en chantier selon le mode d'occupation visé[1] dans l'ensemble des centres urbains d'au moins 10 000 habitants et dans quelques RMR, 2013

Régions métropolitaines de recensement	Logements en propriété absolue (%)	Logements locatifs (%)	Logements en copropriété (%)	Logements dans une coopérative d'habitation (%)
Victoria	31,6	20,6	47,8	0
Vancouver	20,5	16,8	62,6	0
Edmonton	57,1	14,5	28,4	0
Calgary	61,4	1,9	36,7	0
Saskatoon	63,2	7,6	29,3	0
Regina	30,8	30,8	38,5	0
Winnipeg	49,2	17,2	33,6	0
Windsor	90,1	1,1	8,8	0
London	51,4	16,7	31,9	0
Kitchener-Cambridge-Waterloo	48,4	36,1	15,5	0
Hamilton	61,9	13,8	24,3	0
Toronto	44,0	2,1	53,9	0
Ottawa-Gatineau	58,0	7,3	34,7	0
Montréal	27,4	15,0	56,3	1,3
Trois-Rivières	47,6	45,0	7,4	0,0
Sherbrooke	54,1	40,8	5,1	0,0
Québec	34,3	33,1	31,5	1,0
Halifax	39,1	58,0	3,0	0,0
Tous les centres d'au moins 10 000 habitants	48,7	14,3	36,9	0,2

[1] Un titre de propriété absolue confère à son titulaire la propriété pleine et exclusive d'un terrain et des bâtiments qui y sont érigés pour une période indéterminée.

Pour en savoir davantage, consulter le *Bulletin mensuel d'information sur le logement* de la SCHL, au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure 3-5 : Nombre de maisons individuelles et de jumelés achevés et non écoulés par 10 000 habitants et croissance de l'Indice des prix des logements neufs, Canada, 1992-2013

Année	Maisons individuelles et jumelés achevés et non écoulés par 10 000 habitants (nombre)	Croissance de l'IPLN (%)
1992	2,5	0,0
1993	3,0	1,3
1994	3,1	0,1
1995	2,7	-1,2
1996	2,1	-1,9
1997	2,1	0,7
1998	2,3	1,0
1999	2,1	0,9
2000	2,0	2,3
2001	1,7	2,8
2002	1,5	4,0
2003	1,6	4,8
2004	1,8	5,6
2005	1,5	5,0
2006	1,8	9,7
2007	1,9	7,7
2008	2,5	3,4
2009	1,6	-2,3
2010	1,7	2,2
2011	1,8	2,2
2012	1,9	2,3
2013	2,0	1,8

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Statistique Canada (CANSIM)

Figure 3-6 : Variation de l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, centres urbains, 2012, 2013 et moyenne de 1990 à 2013

	Moyenne de 1990 à 2013 (%)	2012 (%)	2013 (%)
Canada	2,0	2,3	1,8
Victoria	-0,2	-2,8	-1,3
Vancouver	0,7	-0,5	-1,0
Edmonton	4,5	0,9	0,4
Calgary	5,3	1,7	5,3
Saskatoon	4,3	2,3	1,5
Regina	6,0	4,4	2,9
Winnipeg	3,9	4,2	4,9
Grand Sudbury et Thunder Bay	0,9	1,3	0,9
Windsor	0,5	2,0	1,0
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,4	2,9	0,7
London	2,0	1,3	1,8
St. Catharines-Niagara	2,0	2,0	3,1
Hamilton	1,7	1,6	2,5
Toronto et Oshawa	1,2	5,1	2,5
Ottawa-Gatineau	2,7	2,6	0,4
Montréal	2,7	1,4	1,0
Québec	2,7	2,9	1,1
Saint John, Fredericton et Moncton	0,8	-0,1	0,3
Halifax	2,4	2,2	2,6
Charlottetown	1,1	0,2	0,5
St. John's	3,5	0,2	1,8

Nota : La variation de l'Indice pour le Canada correspond à la variation moyenne dans les 21 centres urbains pour lesquels l'Indice est établi.

Source : Statistique Canada (CANSIM)

Figure 3-7 : Mises en chantier d'habitations selon la province, nombre annuel de 2011 à 2013 et moyenne de 1990 à 2013

	Mises en chantier de maisons individuelles (nombre)	Mises en chantier de logements collectifs (nombre)
Colombie-Britannique		
2013	8 522	18 532
2012	8 333	19 132
2011	8 867	17 533
Moyenne de 1990 à 2013	12 461	16 381
Alberta		
2013	18 431	17 580
2012	17 493	15 903
2011	15 193	10 511
Moyenne de 1990-2013	17 983	9 825
Ontario		
2013	23 270	37 815
2012	25 567	51 175
2011	26 884	40 937
Moyenne de 1990 à 2013	33 391	30 258
Québec		
2013	13 144	24 614
2012	16 059	31 308
2011	16 544	31 833
Moyenne de 1990 à 2013	19 205	20 215

Figure 3-7 : Mises en chantier d'habitations selon la province, nombre annuel de 2011 à 2013 et moyenne de 1990 à 2013 (suite)

	Mises en chantier de maisons individuelles (nombre)	Mises en chantier de logements collectifs (nombre)
Saskatchewan		
2013	4 184	4 106
2012	5 171	4 797
2011	4 152	2 879
Moyenne de 1990 à 2013	2 455	1 346
Manitoba		
2013	3 820	3 645
2012	4 169	3 073
2011	3 831	2 252
Moyenne de 1990 à 2013	2 859	1 132
Nouveau-Brunswick		
2013	1 376	1 467
2012	1 697	1 602
2011	1 823	1 629
Moyenne de 1990 à 2013	2 306	1 082
Nouvelle-Écosse		
2013	1 639	2 280
2012	2 258	2 264
2011	2 045	2 599
Moyenne de 1990 à 2013	2 827	1 606
Île-du-Prince-Édouard		
2013	282	354
2012	387	554
2011	431	509
Moyenne de 1990 à 2013	476	231
Terre-Neuve-et-Labrador		
2013	2 225	637
2012	2 523	1 362
2011	2 612	876
Moyenne de 1990 à 2013	1 937	564

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure 3-8 : Ventes et nouvelles inscriptions MLS®, Canada, 1980-2013

La figure montre le niveau annuel des ventes et des nouvelles inscriptions MLS® sur une période de 33 ans, soit de 1980 à 2013. Le nombre annuel de ventes a suivi une tendance haussière durant la période à l'étude et a culminé à 522 495 en 2007, avant de descendre à 433 058 en 2008 puis de monter à 457 761 en 2013. Le nombre de nouvelles inscriptions a diminué régulièrement de 1990 à 2000, après quoi il s'est mis à augmenter et a atteint 910 794 en 2008, pour ensuite diminuer à nouveau en 2009 et se stabiliser à 866 890 en 2013.

Pour obtenir plus de données MLS®, veuillez visiter le site Web de l'ACI au www.crea.ca/fr.

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Figure 3-9 : Rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) MLS® et prix MLS® moyen, Canada, 1990-2013

La figure montre l'évolution de la conjoncture du marché canadien de l'habitation au fil du temps (marché acheteur, vendeur, puis équilibré). Durant presque toute la période de 1990 à 1999, le marché a été équilibré, sauf durant quelques années où il a favorisé les acheteurs. En 1999, le marché est devenu vendeur, et ce, jusqu'en 2008, lorsqu'il a retrouvé l'état d'équilibre. Depuis, le marché est resté équilibré, sauf en 2009, où il a été légèrement à l'avantage des vendeurs. Cette figure montre aussi que le prix MLS® moyen a affiché une croissance constante de 1990 à 2013 : il est passé de 142 000 à 382 576 $.

Pour obtenir plus de données MLS®, veuillez visiter le site Web de l'ACI au www.crea.ca/fr.

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Figure 3-10 : Comparaison d'indices des prix des logements rajustés pour tenir compte de la qualité, Canada et États-Unis, janvier 2000 à décembre 2013 (moyennes respectives = 100)

Mois et année	Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC] (Canada)	Indice S&P/Case-Shiller® (États-Unis)
Janvier 2000	59,94	65,64
Février 2000	60,26	66,35
Mars 2000	60,39	67,07
Avril 2000	60,84	67,86
Mai 2000	61,17	68,68
Juin 2000	61,58	69,43
Juillet 2000	61,84	69,90
Août 2000	62,01	70,38
Septembre 2000	62,13	70,87
Octobre 2000	62,20	71,44
Novembre 2000	62,32	72,15
Décembre 2000	62,46	72,95
Janvier 2001	62,66	73,77
Février 2001	62,89	74,47
Mars 2001	63,10	75,10
Avril 2001	63,36	75,59
Mai 2001	63,74	75,89
Juin 2001	64,24	76,28
Juillet 2001	64,63	76,67
Août 2001	64,97	77,15
Septembre 2001	65,22	77,67
Octobre 2001	65,54	78,10
Novembre 2001	65,74	78,48
Décembre 2001	65,90	78,74
Janvier 2002	66,14	79,19
Février 2002	66,66	79,73
Mars 2002	67,40	80,47
Avril 2002	68,21	81,24
Mai 2002	68,92	82,17
Juin 2002	69,64	83,12
Juillet 2002	70,26	84,10
Août 2002	70,78	85,02
Septembre 2002	71,08	85,82
Octobre 2002	71,37	86,69
Novembre 2002	71,63	87,50
Décembre 2002	72,10	88,35
Janvier 2003	72,43	89,05
Février 2003	72,98	89,69
Mars 2003	73,48	90,30
Avril 2003	74,07	90,86
Mai 2003	74,61	91,45
Juin 2003	75,11	91,95
Juillet 2003	75,69	92,73
Août 2003	76,17	93,65

Mois et année	Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC] (Canada)	Indice S&P/Case-Shiller® (États-Unis)
Septembre 2003	76,72	94,78
Octobre 2003	77,20	95,91
Novembre 2003	77,49	97,11
Décembre 2003	77,82	98,37
Janvier 2004	78,11	99,59
Février 2004	78,76	100,84
Mars 2004	79,48	102,42
Avril 2004	80,17	103,97
Mai 2004	81,05	105,54
Juin 2004	81,75	107,21
Juillet 2004	82,42	108,57
Août 2004	82,69	109,64
Septembre 2004	82,88	110,70
Octobre 2004	83,19	111,77
Novembre 2004	83,47	112,94
Décembre 2004	84,01	114,24
Janvier 2005	84,14	115,85
Février 2005	84,75	117,62
Mars 2005	85,14	119,59
Avril 2005	86,29	121,03
Mai 2005	87,39	122,38
Juin 2005	88,23	123,67
Juillet 2005	88,39	124,88
Août 2005	89,60	126,14
Septembre 2005	89,89	127,64
Octobre 2005	90,34	129,11
Novembre 2005	90,81	130,59
Décembre 2005	91,16	131,91
Janvier 2006	91,45	132,96
Février 2006	92,28	134,01
Mars 2006	93,42	134,65
Avril 2006	94,78	134,82
Mai 2006	96,31	134,74
Juin 2006	97,70	134,29
Juillet 2006	100,00	133,72
Août 2006	101,88	133,13
Septembre 2006	102,54	132,83
Octobre 2006	102,71	132,80
Novembre 2006	103,30	132,87
Décembre 2006	103,32	132,75
Janvier 2007	103,37	132,94
Février 2007	103,03	133,16
Mars 2007	104,09	133,29

Mois et année	Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC] (Canada)	Indice S&P/Case-Shiller® (États-Unis)
Avril 2007	105,99	132,35
Mai 2007	108,17	131,15
Juin 2007	110,11	129,75
Juillet 2007	111,88	128,44
Août 2007	113,09	127,11
Septembre 2007	113,83	126,00
Octobre 2007	114,05	124,59
Novembre 2007	114,34	122,59
Décembre 2007	114,05	120,75
Janvier 2008	114,20	118,82
Février 2008	113,98	116,49
Mars 2008	114,41	114,57
Avril 2008	115,21	112,48
Mai 2008	116,17	110,61
Juin 2008	117,08	109,08
Juillet 2008	117,60	107,26
Août 2008	117,79	105,71
Septembre 2008	117,28	103,80
Octobre 2008	116,16	101,95
Novembre 2008	114,83	100,23
Décembre 2008	113,15	98,31
Janvier 2009	111,31	96,35
Février 2009	109,37	94,99
Mars 2009	108,16	93,49
Avril 2009	107,81	92,36
Mai 2009	108,59	91,87
Juin 2009	110,24	92,19
Juillet 2009	111,86	92,79
Août 2009	113,81	93,54
Septembre 2009	115,15	93,96
Octobre 2009	116,52	94,42
Novembre 2009	117,54	94,87
Décembre 2009	118,78	95,38
Janvier 2010	119,37	95,83
Février 2010	119,68	95,83
Mars 2010	119,96	95,92
Avril 2010	120,96	96,03
Mai 2010	122,36	96,08
Juin 2010	124,13	95,95
Juillet 2010	124,83	95,46
Août 2010	125,10	94,83
Septembre 2010	123,86	94,22

Mois et année	Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC] (Canada)	Indice S&P/Case-Shiller® (États-Unis)
Octobre 2010	123,26	93,61
Novembre 2010	122,78	93,39
Décembre 2010	122,98	93,21
Janvier 2011	123,39	93,00
Février 2011	123,72	92,66
Mars 2011	124,32	92,25
Avril 2011	125,48	92,02
Mai 2011	127,03	91,66
Juin 2011	129,07	91,59
Juillet 2011	130,70	91,43
Août 2011	131,86	91,16
Septembre 2011	131,92	90,78
Octobre 2011	131,86	90,29
Novembre 2011	131,55	89,84
Décembre 2011	131,34	89,54
Janvier 2012	131,47	89,46
Février 2012	131,25	89,43
Mars 2012	131,84	89,91
Avril 2012	132,88	90,41
Mai 2012	134,40	91,14
Juin 2012	136,05	92,03
Juillet 2012	137,00	92,40
Août 2012	137,21	92,90
Septembre 2012	136,72	93,47
Octobre 2012	136,39	94,17
Novembre 2012	135,89	94,88
Décembre 2012	135,38	95,85
Janvier 2013	134,99	96,78
Février 2013	134,74	97,75
Mars 2013	135,26	99,57
Avril 2013	135,59	101,20
Mai 2013	137,09	102,12
Juin 2013	138,51	103,02
Juillet 2013	139,54	103,72
Août 2013	140,39	104,77
Septembre 2013	140,39	105,86
Octobre 2013	140,58	106,99
Novembre 2013	140,46	107,92
Décembre 2013	140,54	108,72

Sources : Teranet et Banque Nationale, S&P Dow Jones Inc., SCHL (calculs)

Figure 3-11 : Comparaison des mesures des prix des logements au Canada et aux États-Unis, en monnaie locale, janvier 2000 à décembre 2013

La figure montre le niveau du prix MLS® moyen au Canada de janvier 2000 à décembre 2013, en dollars canadiens. Elle montre aussi le niveau du prix de revente moyen aux États-Unis en dollars américains durant la même période, selon les données de la U.S. National Association of Realtors. Le prix de revente moyen a été plus élevé au Canada qu'aux États-Unis à partir d'avril 2006, et l'écart entre les deux s'est élargi : il est passé de 893 $ en avril 2006 à 149 378 $ en décembre 2013.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), U.S. National Association of Realtors (NAR)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Figure 3-12 : Comparaison des mesures des prix des logements au Canada et aux États-Unis (mesure pour le Canada rajustée selon les niveaux de prix comparés), janvier 2000 à décembre 2013

La figure montre le niveau du prix MLS® moyen au Canada de janvier 2000 à décembre 2013, rajusté en fonction de l'estimation des niveaux de prix comparés (NPC) entre les États-Unis et le Canada, fournie par l'OCDE. Cela permet de mesurer le prix moyen au Canada en dollars américains. La figure montre aussi le prix de revente moyen aux États-Unis en dollars américains de janvier 2000 à décembre 2013, selon les données de la U.S. National Association of Realtors. Une fois rajusté selon les NPC et converti en dollars américains, le prix de revente moyen au Canada ne dépasse plus le prix moyen aux États-Unis de janvier 2000 à septembre 2007. Par la suite, l'écart s'élargit, tout en demeurant moins élevé que si le prix moyen au Canada n'avait pas été rajusté : l'écart est passé de 3 141 $ en septembre 2007 à 65 519 $ en décembre 2013.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), U.S. National Association of Realtors (NAR), OCDE, SCHL (calculs)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Figure 3-13 : Rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) MLS®, Canada et quelques centres urbains, 2013 et fourchette[1] de 2002 à 2013

La figure montre la conjoncture du marché de l'habitation de 31 centres urbains durant la période allant de 2002 à 2013. En 2013, le marché de l'habitation de la majorité des centres urbains était équilibré ou près de l'équilibre.

[1] Pour Montréal, les valeurs minimales et maximales s'appliquent à la période de 2004 à 2013.

Pour obtenir plus de données MLS®, veuillez visiter le site Web de l'ACI au www.crea.ca/fr. Pour obtenir plus de données du système Centris®, veuillez visiter le site Web de la FCIQ au www.centris.ca/fr.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) (système Centris®)
L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Figure 3-14 : Prix de revente moyen, Canada et centres urbains, 2013

La figure montre les prix de revente moyens dans 32 centres urbains en 2013. Dans la majorité des centres urbains, le prix de revente moyen se situait entre 200 000 et 400 000 $. Il était supérieur à 400 000 $ dans le Grand Vancouver, à Toronto, à Victoria et à Calgary et s'établissait entre 100 000 et 200 000 $ dans six centres, soit à Thunder Bay, à Windsor-Essex, à Saguenay, à Trois-Rivières, à Saint John et à Moncton.

Nota : L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Pour obtenir plus de données MLS®, veuillez visiter le site Web de l'ACI au www.crea.ca/fr. Pour obtenir plus de données du système Centris®, veuillez visiter le site Web de la FCIQ au www.centris.ca/fr.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) (système Centris®)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI. Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Figure 3-15 : Prix de revente moyen, Canada et quelques centres urbains, 2012 et 2013

La figure montre les prix de revente moyens dans 21 centres urbains en 2012 et 2013. Dans la majorité des centres urbains, le prix de revente moyen se situait entre 200 000 et 400 000 $ durant ces deux années. Il était supérieur à 400 000 $ à Victoria, à Vancouver, à Toronto et à Calgary et s'établissait entre 100 000 et 200 000 $ à Saint John et à Windsor-Essex.

Nota : L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Pour obtenir plus de données MLS®, veuillez visiter le site Web de l'ACI au www.crea.ca/fr. Pour obtenir plus de données du système Centris®, veuillez visiter le site Web de la FCIQ au www.centris.ca/fr.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) (système Centris®)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI. Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Figure 3-16 : Variation des prix de revente moyens, Canada et quelques centres urbains, 2011-2013

La figure montre la variation des prix de revente moyens dans 21 centres urbains de 2010 à 2011, de 2011 à 2012 et de 2012 à 2013. À Victoria, le prix de revente a diminué en 2011, 2012 et 2013, en glissement annuel. À Vancouver, il a baissé de 2011 à 2012, puis augmenté de 2012 à 2013. Tous les centres urbains, sauf Victoria, ont vu leur prix de revente moyen s'accroître de 2012 à 2013. Les plus forts taux de croissance des prix de 2012 à 2013 ont été enregistrés à Hamilton-Burlington (6,6 %) et à Calgary (6,0 %).

Pour obtenir plus de données MLS®, veuillez visiter le site Web de l'ACI au www.crea.ca/fr. Pour obtenir plus de données du système Centris®, veuillez visiter le site Web de la FCIQ au www.centris.ca/fr.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) (système Centris®).
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI. Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Figure 3-17 : Indices du rapport paiement hypothécaire-revenu selon différentes mesures des prix, Canada, 1990-2013

La figure montre le niveau du rapport paiement hypothécaire-revenu au Canada de 1990 à 2013 selon différentes mesures des prix des logements, soit le prix MLS® moyen, l'Indice des prix des propriétés MLS®, l'Indice Composite National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC] et l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada. Une valeur de 1,0 a été donnée à la moyenne historique du rapport. Selon le prix MLS® moyen, le rapport a diminué au quatrième trimestre de 2013 en regard du troisième trimestre de 1990 : il est passé d'un sommet de 1,5 à 1,1. Selon l'Indice des prix des propriétés MLS®, le rapport est resté stable, à 1,0, durant la plupart des périodes, y compris au quatrième trimestre de 2013. Selon l'Indice Composite National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC], le rapport a atteint un sommet de 1,2 au quatrième trimestre de 2008 puis est descendu à 1,1 au quatrième trimestre de 2013. Selon l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, il est descendu d'un sommet de 2,0 au deuxième trimestre de 1990 à 0,8 au quatrième trimestre de 2013.

Nota : Les calculs sont fondés sur une mise de fonds de 20 %, une période d'amortissement de 25 ans et le taux d'intérêt offert par les banques à charte pour les prêts hypothécaires de cinq ans. La mesure du revenu est le revenu disponible par habitant.

Pour obtenir plus de données MLS®, veuillez visiter le site Web de l'ACI au www.crea.ca/fr.

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), Statistique Canada, Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC], SCHL (calculs)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Figure 3-18 : Loyer moyen[1] et taux d'inoccupation des appartements de deux chambres, Canada et régions métropolitaines, 2013

Région géographique	Loyer moyen ($)	Taux d'inoccupation	
		(%)	Supérieur, inférieur ou égal à la moyenne nationale
Vancouver	1 281	1,7	Inférieur
Calgary	1 224	1,0	Inférieur
Toronto	1 213	1,6	Inférieur
Edmonton	1 141	1,4	Inférieur
Ottawa	1 132	2,9	Égal à la moyenne
Victoria	1 068	2,8	Inférieur
Kingston	1 054	2,3	Inférieur
Barrie	1 048	3,0	Supérieur
Saskatoon	1 041	2,7	Inférieur
Regina	1 018	1,8	Inférieur
Oshawa	985	2,1	Inférieur
Halifax	976	3,2	Supérieur
Kelowna	970	1,8	Inférieur
Winnipeg	969	2,5	Inférieur
Guelph	957	1,9	Inférieur
Kitchener-Cambridge-Waterloo	952	2,9	Égal à la moyenne
Hamilton	932	3,4	Supérieur
London	924	3,3	Supérieur
Peterborough	915	4,8	Supérieur
Greater Sudbury/Grand Sudbury	914	3,4	Supérieur
Canada[2]	894	2,9	Égal à la moyenne
St.Catharines-Niagara	872	4,1	Supérieur
St.John's	864	3,2	Supérieur
Thunder Bay	858	2,6	Inférieur
Brantford	835	2,9	Égal à la moyenne
Abbotsford-Mission	820	3,2	Supérieur
Charlottetown	804	7,9	Supérieur
Windsor	788	5,9	Supérieur
Québec	757	2,3	Inférieur
Gatineau	744	5,1	Supérieur
Moncton	742	9,1	Supérieur
Montréal	730	2,8	Inférieur
Saint John	691	11,4	Supérieur
Sherbrooke	591	5,3	Supérieur
Saguenay	571	2,8	Inférieur
Trois-Rivières	555	5,1	Supérieur

[1] Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
[2] Englobe seulement les données provinciales

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 3-19 : Croissance annuelle de l'emploi et du revenu réel disponible par habitant, et nombre total de mises en chantier d'habitations, Canada, 1990-2013

Année	Croissance de l'emploi (%)	Croissance du revenu réel disponible par habitant (%)	Mises en chantier d'habitations (nombre)
1990	0,7	0,8	181 630
1991	-1,8	-1,2	156 197
1992	-1,0	1,2	168 271
1993	0,5	1,4	155 443
1994	2,1	0,4	154 057
1995	1,8	1,3	110 933
1996	0,9	0,0	124 713
1997	2,1	2,0	147 040
1998	2,5	3,0	137 439
1999	2,5	3,4	149 968
2000	2,5	4,3	151 653
2001	1,2	2,4	162 733
2002	2,4	2,5	205 034
2003	2,4	2,5	218 426
2004	1,7	3,6	233 431
2005	1,3	2,9	225 481
2006	1,8	6,2	227 395
2007	2,4	3,7	228 343
2008	1,7	4,0	211 056
2009	-1,6	1,7	149 081
2010	1,4	2,3	189 930
2011	1,6	2,4	193 950
2012	1,2	2,5	214 827
2013	1,3	2,5	187 923

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Statistique Canada (CANSIM)

Figure 3-20 : Taux de chômage, Canada, provinces et territoires, 2012 et 2013

Région géographique	Taux de chômage 2012 (%)	Taux de chômage 2013 (%)
Canada	7,3	7,1
Colombie-Britannique	6,8	6,6
Alberta	4,7	4,6
Saskatchewan	4,8	4,0
Manitoba	5,3	5,3
Ontario	7,8	7,5
Québec	7,9	7,6
Nouveau-Brunswick	10,1	10,5
Nouvelle-Écosse	8,9	9,1
Île-du-Prince-Édouard	11,4	11,4
Terre-Neuve-et-Labrador	12,6	11,5
Nunavut	15,1	13,6
Yukon	6,9	5,4
Territoires du Nord-Ouest	8,1	8,2

Source : Statistique Canada (CANSIM)

Figure 3-21 : Dépenses liées au logement selon le type et en pourcentage du produit intérieur brut, Canada, 1990-2013

Année	Dépenses de consommation liées au logement (milliards de dollars)	Investissement résidentiel (milliards de dollars)	Dépenses liées au logement en pourcentage du PIB (%)
1990	96,04	41,59	19,92
1991	99,45	36,64	19,53
1992	102,59	39,71	19,95
1993	105,79	39,47	19,59
1994	108,93	42,23	19,22
1995	111,50	35,95	17,85
1996	113,85	39,32	17,92
1997	116,73	43,14	17,74
1998	119,53	42,10	17,25
1999	122,41	44,88	16,70
2000	125,65	47,89	15,80
2001	129,07	54,68	16,19
2002	133,54	65,36	16,84
2003	138,30	71,19	16,84
2004	143,54	82,50	17,06
2005	148,89	89,36	16,89
2006	154,51	98,16	16,99
2007	160,20	108,87	17,18
2008	166,15	107,25	16,61
2009	171,58	99,67	17,31
2010	177,35	111,24	17,36
2011	183,02	116,20	17,00
2012	188,66	126,31	17,31
2013	194,51	127,54	17,14

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada

4

Financement de l'habitation

Henri Masson, *Montréal from Place Ville Marie*, 1965, aquarelle, cire et crayon sur papier, 18 x 23 po, FAC 1009, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Vue d'ensemble du système canadien de financement de l'habitation

Le système canadien de financement de l'habitation englobe trois ensembles d'activités, soit le crédit hypothécaire, l'assurance prêt hypothécaire et le financement hypothécaire *(voir la figure 4-1)*.

Les divers types de prêteurs qui composent le marché canadien du crédit hypothécaire se répartissent en trois grandes catégories : les institutions financières fédérales (comme les banques, les sociétés de fiducie et de prêt et les assureurs assujettis à la réglementation fédérale), les institutions financières provinciales (soit les coopératives de crédit, les caisses populaires et les sociétés de fiducie et de prêt relevant de la réglementation provinciale), et les intermédiaires financiers n'acceptant pas de dépôts.

Les institutions financières fédérales sont sous la surveillance du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) et sont tenues de souscrire une assurance prêt hypothécaire pour couvrir les prêts à rapport prêt-valeur élevé (80 % ou plus), c'est-à-dire les prêts dont la mise de fonds est inférieure à 20 % de la valeur de la propriété. Le prêt hypothécaire peut être assuré par nous ou par un assureur hypothécaire privé.

Les prêteurs ont recours à diverses sources de financement hypothécaire, notamment les dépôts, nos programmes de titrisation[1], les obligations sécurisées, le marché de la titrisation privée et les autres formes de financement de gros *(voir la figure 4-1)*.

[1] La titrisation est le processus qui consiste à regrouper des prêts contractuels, comme des prêts hypothécaires à l'habitation, et à vendre les actifs consolidés sous forme de titres aux investisseurs. Les paiements de la dette sous-jacente, c'est-à-dire le capital et les intérêts des prêts hypothécaires, sont transmis aux investisseurs. Les titres adossés à des prêts hypothécaires sont également appelés titres hypothécaires.

Marché du crédit hypothécaire à l'habitation

L'encours du crédit hypothécaire à l'habitation[2] au Canada a continué de croître, bien qu'à un rythme plus lent que celui des dernières années. Il s'établissait ainsi à 1,235 billion de dollars en mai 2014[3], soit 5,1 % de plus qu'en mai 2013, comparativement à l'accroissement de 5,0 % enregistré au cours des 12 mois précédents. Sa hausse reste inférieure au taux de croissance annuel moyen de 8,5 % observé au cours de la décennie 2003-2013, un indice de la modération de la croissance sur le marché du crédit hypothécaire.

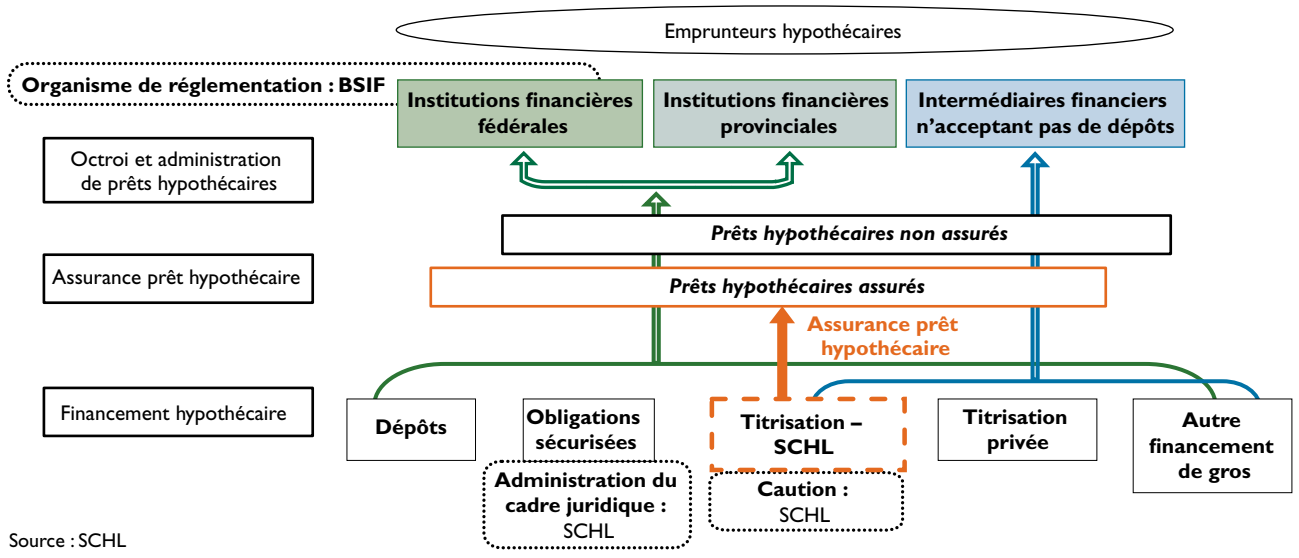
Selon de récents rapports, bien que l'activité (ventes, prix) sur les marchés de l'habitation demeure vigoureuse, la croissance du crédit hypothécaire ralentit puisque les emprunteurs augmentent leurs remboursements anticipés de capital *(voir plus loin la section « Les périodes d'amortissement attendues et celles prévues aux contrats ont été raccourcies »)* [4]. De plus, les changements apportés ces dernières années à la réglementation gouvernementale concernant le marché des prêts hypothécaires à rapport prêt-valeur élevé ont contribué à réduire le rapport prêt-valeur moyen et à raccourcir la période d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaires. Ces facteurs ont également joué un rôle dans le ralentissement global de la croissance du crédit hypothécaire par rapport aux années précédentes.

Les ratios du service de la dette des ménages se sont stabilisés sous leurs niveaux historiques

Depuis 2007, la capacité des Canadiens à s'acquitter de leur dette hypothécaire et de leur dette totale s'est améliorée. En d'autres termes, les ménages affectent une partie moins grande de leur revenu au paiement de l'intérêt sur leurs emprunts. En 2013, le ratio du service de la dette (RSD) hypothécaire moyen, qui s'entend du coût total annuel des intérêts sur la dette hypothécaire, exprimé en pourcentage du revenu disponible annuel,

FIGURE 4-1

Système canadien de financement de l'habitation



Source : SCHL

[2] La Banque du Canada incorpore les données sur les marges de crédit garanties par l'avoir propre foncier (marges de crédit hypothécaires) dans la catégorie du crédit à la consommation plutôt que dans celle du crédit hypothécaire à l'habitation. Toutefois, les prêteurs peuvent inclure les marges de crédit hypothécaires dans leurs données sur le crédit hypothécaire lorsqu'ils déposent leurs documents prescrits par les exigences réglementaires.

[3] Banque du Canada, *Bulletin hebdomadaire de statistiques financières*, édition du 16 mai 2014, www.bankofcanada.ca/wp-content/uploads/2014/05/wfs160514.pdf (consulté le 6 juin 2014).

[4] Services économiques TD, *Explaining the Moderation in Canadian Mortgage Borrowing*, Toronto, septembre 2014, www.td.com/document/PDF/economics/special/CanadianMortgageMarket.pdf (consulté le 12 septembre 2014; en anglais seulement).

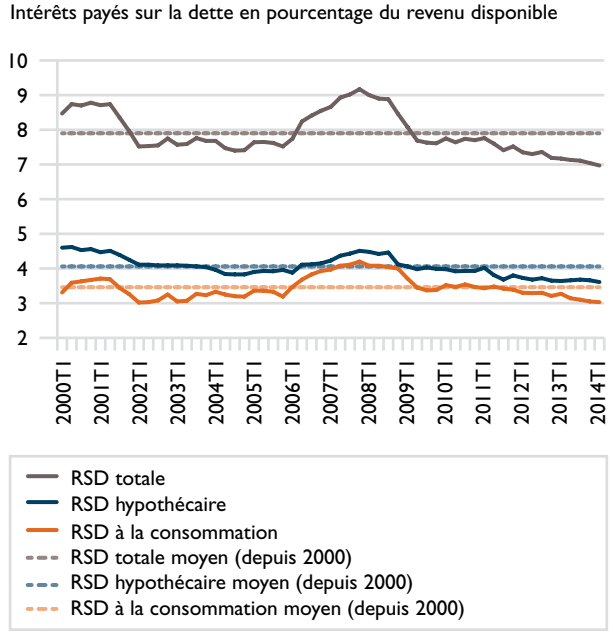
s'est fixé à 3,66 %, soit légèrement sous celui de 3,70 % observé en 2012. Ce ratio est également inférieur à la moyenne historique de 4,1 %[5] enregistrée depuis 2000 *(voir la figure 4-2)*. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas sont en grande partie responsables de la baisse du ratio du service de la dette hypothécaire.

Le ratio du service de la dette totale, qui comprend la dette hypothécaire et la dette à la consommation, poursuit sa tendance à la baisse depuis 2008. Il s'est établi à 7,11 % en 2013, alors qu'il était de 7,30 % en 2012.

Le ratio du service de la dette hypothécaire tient compte uniquement des intérêts payés sur la dette hypothécaire. En pratique, le fardeau réel de la dette hypothécaire comprend aussi le remboursement du capital. La Banque du Canada calcule un ratio du service de la dette qui comprend les paiements d'intérêts sur les prêts hypothécaires et une estimation des remboursement

FIGURE 4-2

Ratios du service de la dette des ménages, par trimestre, 2000 T1-2014 T1



Source : Statistique Canada (CANSIM)

Info-éclair

- L'encours du crédit hypothécaire à l'habitation a atteint 1,235 billion de dollars en mai 2014, ce qui constitue une augmentation de 5,1 % par rapport à mai 2013.
- La proportion de prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance depuis trois mois ou plus a continué d'évoluer à la baisse pour s'établir à 31 centièmes de 1 % (0,31 %) au premier trimestre de 2014, ce qui est inférieur à la moyenne historique de 35 centièmes de 1 % (0,35 %) observée de 2000 à 2013.
- Selon les récentes enquêtes sur le marché du crédit hypothécaire à l'habitation, environ les deux tiers des emprunteurs hypothécaires ont un prêt à taux fixe, et pour 83 % des emprunteurs, la période d'amortissement restante est inférieure à 25 ans.
- L'assurance prêt hypothécaire joue un rôle important au Canada, car elle permet aux consommateurs d'acheter un logement en versant une mise de fonds minimale de 5 %, tout en bénéficiant de taux d'intérêt comparables à ceux qu'obtiennent les emprunteurs qui engagent une mise de fonds de 20 % ou plus.
- En 2013, 80,2 milliards de dollars de titres hypothécaires du marché ont été émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH). À la fin de juin 2014, le total des TH LNH en circulation était monté à 406,7 milliards de dollars.
- Les émissions d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC) se sont chiffrées à 38,7 milliards de dollars en 2013 et les OHC en circulation ont augmenté pour atteindre 207,4 milliards à la fin de juin 2014.
- En 2013, les prêteurs ont émis des obligations sécurisées d'une valeur de 13,2 milliards de dollars aux termes du nouveau cadre juridique des obligations sécurisées du Canada, portant ainsi le total des obligations sécurisées en circulation à 70,4 milliards à la fin de la même année.

[5] Moyenne de 2000 jusqu'au premier trimestre de 2014.

du capital de ces prêts[6]. Ce ratio est demeuré relativement stable au cours des dernières années, variant entre 6,0 et 6,5 %, mais n'a pas diminué malgré la faiblesse exceptionnelle récente des taux d'intérêt hypothécaires.

Les taux d'intérêt variables et à court terme sont demeurés stables

La Banque du Canada a maintenu son taux cible du financement à un jour à 1 % tout au long de 2013. La stabilité du taux à un jour a eu une forte influence sur celle des taux hypothécaires variables. Le « taux hypothécaire variable estimatif » de la Banque du Canada s'est fixé en moyenne à 2,93 % en 2013, ce qui représente un léger recul par rapport à la moyenne de 3,0 % en 2012[7]. Au début de 2013, les emprunteurs ont bénéficié d'un taux hypothécaire fixe à un an affiché de 3,0 %, soit le plus bas à être enregistré depuis 1980 *(voir « Terminologie courante en matière de prêts hypothécaires » dans le Glossaire à la page 4-22)*. Pour l'ensemble de 2013, ce taux s'est fixé en moyenne à 3,08 %, comparativement à 3,17 % en 2012[8]. Pendant les six premiers mois de 2014, le taux hypothécaire fixe à un an affiché s'est établi en moyenne à 3,14 %; il était de 3,02 % au premier semestre de 2013.

Les taux hypothécaires fixes à cinq ans sont demeurés faibles

Le rendement des obligations du gouvernement est l'un des principaux facteurs qui influencent les taux hypothécaires fixes à long terme. Ainsi, les taux hypothécaires fixes à cinq ans affichés correspondent généralement au rendement des obligations du gouvernement à cinq ans *(voir la figure 4-3)*.

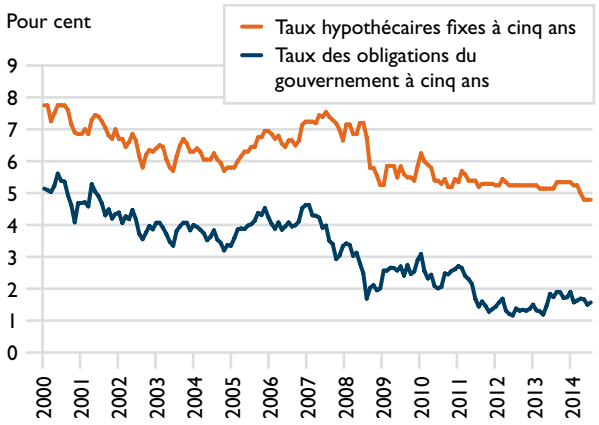
Le taux moyen des obligations du gouvernement à cinq ans est monté de 1,37 % en 2012 à 1,62 % en 2013 et a ainsi enregistré sa première hausse depuis 2010. Toutefois, le taux hypothécaire à cinq ans moyen affiché a continué d'évoluer à la baisse; il a accusé un léger repli qui l'a fait passer de 5,27 % en 2012 à 5,24 % en 2013 – son niveau le plus bas depuis 1973. La baisse s'est poursuivie au premier semestre de 2014 : le taux hypothécaire à cinq ans moyen s'est établi à 4,97 %, alors qu'il était de 5,17 % un an plus tôt. L'écart moyen entre le taux hypothécaire fixe à cinq ans affiché et le taux des obligations du gouvernement à cinq ans s'est rétréci, pour passer de 3,74 points de pourcentage au premier semestre de 2013 à 3,37 points de pourcentage au cours des six premiers mois de 2014.

Réduction de taux d'intérêt

Même si les prêteurs affichent leurs taux d'intérêt, il est pratique courante d'accorder une réduction de taux après négociation avec les emprunteurs. L'enquête réalisée par l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA) en 2014[9] a révélé que le taux

FIGURE 4-3

Taux hypothécaires fixes à cinq ans[1] et taux des obligations du gouvernement à cinq ans, 2001-2014[2]



[1] Taux d'intérêt affichés par les banques à charte.
[2] Pour 2014, il s'agit des données jusqu'en juin.

Source : Banque du Canada

[6] Banque du Canada, *Revue du système financier*, Ottawa, juin 2014, www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2014/06/rsf-juin2014.pdf (consulté le 12 septembre 2014).

[7] Banque du Canada, *Évolution des principaux taux d'intérêt*, Ottawa, juillet 2014, http://credit.banqueducanada.ca/conditionsfinancieres#tikr (consulté le 21 juillet 2014).

[8] Banque du Canada, Bureau des données et des statistiques, *Taux d'intérêt administrés des banques à charte*.

[9] Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA), *À la recherche d'une « nouvelle norme » dans le marché hypothécaire résidentiel*, Toronto, mai 2014, www.caamp.org/meloncms/media/Spring%20Report%20FINAL%202014-05-24_FRN_.pdf (consulté le 21 juillet 2014).

hypothécaire fixe à cinq ans effectif s'établissait en moyenne à 3,23 % en 2013, soit 1,95 point de pourcentage en-dessous du taux fixe à cinq ans affiché de 5,18 % relevé dans cette enquête pour 2013. Il s'agit d'une réduction de taux légèrement inférieure à celle de 2,22 points de pourcentage rapportée pour 2012 dans l'enquête menée par l'ACCHA en 2013.

Les taux de prêts hypothécaires en souffrance ont été au niveau le plus bas depuis 2008

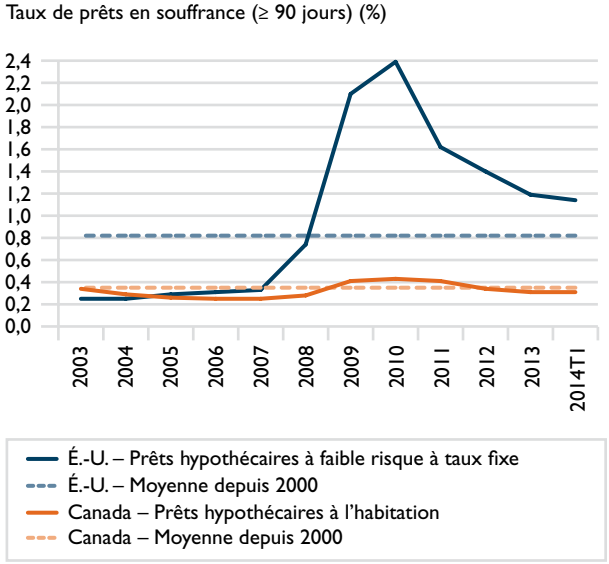
Le pourcentage des prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance depuis trois mois ou plus continue d'être relativement bas au Canada. Selon l'Association des banquiers canadiens (ABC)[10], le taux moyen annuel de prêts hypothécaires en souffrance s'est fixé à moins d'un tiers de 1 % (0,31 %) en 2013 et est demeuré inchangé au premier trimestre de 2014. Il est inférieur de trois points de base[11] au taux moyen annuel constaté en 2012 et reste conforme à la moyenne enregistrée pendant la dernière décennie *(voir la figure 4-4)*. Le taux de prêts hypothécaires en souffrance diminue depuis 2010 et se situe à son niveau le plus bas depuis 2008.

La moyenne nationale de 2013 englobe des disparités régionales. En effet, les taux de prêts en souffrance étaient beaucoup plus élevés dans les provinces de l'Atlantique (0,49 %), en Colombie-Britannique (0,46 %) et en Alberta (0,42 %). Au Québec (0,32 %) et en Saskatchewan (0,30 %), le taux se situait près de la moyenne nationale, tandis qu'en Ontario (0,21 %), il était considérablement inférieur à la moyenne nationale.

De 2012 à 2013, les taux moyens de prêts en souffrance ont diminué dans la plupart des provinces, tout comme à l'échelle nationale. Au Québec, le taux est resté inchangé, tandis qu'il est monté d'un point de base au Manitoba et de trois points de base dans l'Atlantique.

FIGURE 4-4

Taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada et aux États-Unis, 2003-2014 T1[1, 2, 3]



[1] Les taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada et aux États-Unis ne sont pas désaisonnalisés et sont calculés d'après le nombre total de prêts administrés plutôt que d'après leur valeur en argent.

[2] Le taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada correspond au pourcentage de prêts dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus. Le taux annuel de prêts en souffrance est calculé en faisant la moyenne des données des 12 mois de l'année civile (ou des trois mois, dans le cas du premier trimestre de 2014), qui sont recueillies par l'Association des banquiers canadiens auprès des 10 grandes banques suivantes : Banque de Montréal, Banque Canadienne Impériale de Commerce, Banque HSBC Canada, Banque Nationale du Canada, RBC Banque Royale, Banque Scotia, TD Canada Trust, Banque Canadienne de l'Ouest, Banque Manuvie (depuis avril 2004) et Banque Laurentienne (depuis octobre 2010).

[3] Le taux de prêts hypothécaires en souffrance aux États-Unis correspond au pourcentage de prêts visant des immeubles résidentiels d'un à quatre logements dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus. Le taux annuel de prêts en souffrance est calculé en faisant la moyenne des données des quatre trimestres de l'année civile. Les données sont issues d'une enquête *(National Delinquency Survey)* menée par la Mortgage Bankers Association des États-Unis auprès d'environ 120 prêteurs hypothécaires américains, notamment des banques de crédit hypothécaire, des banques commerciales, des institutions d'épargne, des associations d'épargne immobilière, des administrateurs sous-traitants et des sociétés d'assurance-vie. La définition de prêt à faible risque utilisé pour ces données se fonde sur ce que les participants à l'enquête considèrent individuellement comme étant leurs portefeuilles de prêts à faible risque (notamment les prêts hypothécaires à faible risque à taux fixe et à taux révisable). Ces critères peuvent varier d'un prêteur à un autre.

Sources : Association des banquiers canadiens et U.S. Mortgage Bankers Association

[10] Association des banquiers canadiens. Les renseignements sur les prêts en souffrance sont fondés sur les données provenant des institutions financières suivantes : Banque de Montréal, Banque Canadienne Impériale de Commerce, Banque HSBC Canada, Banque Nationale du Canada, financières RBC Banque Royale, Banque Scotia, TD Canada Trust, Banque Canadienne de l'Ouest, Banque Manuvie (depuis avril 2004) et Banque Laurentienne (depuis octobre 2010), www.cba.ca/contents/files/statistics/stat_mortgage_db050_fr.xls (consulté le 22 juillet 2014).

[11] Cent points de base représentent un point de pourcentage.

Le taux de prêts hypothécaires en souffrance aux États-Unis du côté des prêts à faible risque à taux fixe (prêts qui se comparent le mieux à ceux de l'ensemble du marché hypothécaire canadien) était similaire au taux canadien avant la crise financière, mais a ensuite grimpé pour culminer à 2,39 % en 2010. Le taux de prêts hypothécaires en souffrance a depuis fortement chuté, mais, à 1,14 % au premier trimestre de 2014, il demeure nettement supérieur à celui observé au Canada. Le taux de prêts en souffrance pour l'ensemble du marché américain du crédit hypothécaire à l'habitation s'établissait à 2,39 % au premier trimestre de 2014. *(Voir le tableau 32 de l'appendice pour obtenir plus d'information.)*

Choix de produits hypothécaires

La popularité des prêts à taux fixe s'accroît

Les acheteurs restent très attirés par la stabilité du coût d'un financement fixe. En effet, deux grandes enquêtes récentes sur le marché du crédit hypothécaire à l'habitation, soit celle réalisée par l'ACCHA[12] et l'enquête Financial Industry Research Monitor (FIRM)[13], montrent des proportions semblables d'emprunteurs (65 % et 63 %, respectivement) qui optent pour des prêts hypothécaires à taux fixe. Différents changements ont été observés récemment dans les choix des consommateurs; leur tendance générale semble toutefois indiquer une préférence accrue pour les prêts hypothécaires à taux fixe depuis deux ans. Par exemple, l'enquête menée par l'ACCHA en mai 2014 montre que pour les habitations récemment achetées, 74 % des nouveaux prêts hypothécaires étaient à taux fixe, 20 % à taux variable ou révisable, et 6 % à taux combiné. Ces nouvelles préférences pourraient s'expliquer par la diminution de l'écart entre les taux hypothécaires fixes et variables et par le fait que les emprunteurs hypothécaires s'attendent davantage à voir les taux d'intérêt augmenter à l'avenir.

Les périodes d'amortissement attendues et celles prévues aux contrats ont été raccourcies

Au cours des dernières années, le gouvernement du Canada a raccourci la période d'amortissement maximale des prêts hypothécaires qui sont couverts par une assurance prêt hypothécaire garantie par l'État[14]. L'incidence de ces changements est visible dans les récentes données sur les prêts hypothécaires. Selon l'enquête FIRM de l'automne 2013, moins d'un emprunteur sur cinq qui a souscrit un prêt hypothécaire en 2012 et en 2013 a opté pour une période d'amortissement supérieure à 25 ans. Il s'agit d'une diminution marquée par rapport aux 35 à 40 % des nouveaux emprunteurs hypothécaires qui avaient choisi de longues périodes d'amortissement de 2008 à 2011[15]. Environ 17 % des emprunteurs hypothécaires, nouveaux ou non, ont déclaré que leur période d'amortissement restante dépassait 25 ans durant la période couverte par l'enquête, comparativement à 21 % à l'automne 2012.

Une part importante des emprunteurs ont effectué des remboursements anticipés de capital sur leur prêt hypothécaire et ainsi raccourci leur période d'amortissement : 24 % selon l'enquête FIRM du printemps 2014 et 35 % selon l'enquête réalisée par l'ACCHA en mai 2014. D'après cette dernière enquête, le moyen le plus souvent utilisé pour réduire la période d'amortissement consiste à augmenter le montant des versements réguliers; c'est ce que 16 % des emprunteurs ont choisi de faire durant les 12 mois couverts par l'enquête[16]. Les autres moyens utilisés consistent à effectuer un remboursement forfaitaire (14 %) et à accroître la fréquence des versements (7 %). Ces trois moyens avaient été utilisés par un pourcentage un peu plus élevé des emprunteurs ayant répondu à l'enquête de 2013, soit 18, 17 et 10 %, respectivement.

---

[12] Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA). Op. cit.

[13] Rapport de l'enquête Financial Industry Research Monitor (FIRM) Residential Mortgage Survey, préparé pour le compte de la SCHL par Altus Group Consulting et Ipsos Reid, Toronto, automne 2013.

[14] Le 9 juillet 2012, la période d'amortissement maximale des prêts hypothécaires assurés dont le rapport prêt-valeur (RPV) est supérieur à 80 % a été établie à 25 ans, conformément au cadre de la garantie gouvernementale soutenant l'assurance prêt hypothécaire. Voir l'article *Le gouvernement Harper prend des mesures additionnelles pour renforcer le marché canadien du logement* au www.fin.gc.ca/n12/12-070-fra.asp (consulté le 21 juillet 2014).

[15] Rapport de l'enquête Financial Industry Research Monitor (FIRM) Residential Mortgage Survey. Op. cit.

[16] Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA). Op. cit.

Les façons d'accéder à l'information sur les produits et prêts hypothécaires ont évolué pour les Canadiens

L'accès généralisé à Internet, tout comme l'utilisation plus répandue d'appareils mobiles et des médias sociaux, a influencé la façon dont les Canadiens recueillent de l'information avant de prendre une décision relativement à leur prêt hypothécaire. Notre enquête 2014 auprès des emprunteurs hypothécaires a révélé que 78 % des consommateurs ont consulté des sources en ligne pour obtenir de l'information sur les modalités et les caractéristiques des prêts hypothécaires[17]. Parmi ces derniers, 22 % ont utilisé des plateformes de médias sociaux (par exemple, Facebook, blogues, Twitter), comparativement à 14 % en 2013.

Le recours aux services d'un courtier hypothécaire est resté populaire parmi les emprunteurs. Toujours selon notre enquête 2014 auprès des emprunteurs hypothécaires, les courtiers ont négocié 48 % des prêts octroyés aux accédants à la propriété et 40 % des prêts consentis aux acheteurs déjà propriétaires. En 2013, selon les résultats de l'enquête de la SCHL, la part de marché était semblable pour les accédants à la propriété (49 %), mais moindre dans le cas des autres acheteurs (34 %), signe que les acheteurs déjà propriétaires ont de plus en plus recours aux services des courtiers. Globalement, les acheteurs récents étaient satisfaits du travail de leur courtier (74 %).

Renouvellement du prêt hypothécaire et changement de prêteur

Le marché hypothécaire au Canada se distingue de celui de nombreux autres pays du fait que la période d'amortissement et le terme des prêts n'ont pas la même durée. Cette différence signifie qu'à la fin du terme, l'emprunteur doit rembourser au complet le solde du prêt ou renouveler celui-ci pour un autre terme, à un nouveau taux d'intérêt négocié avec le prêteur. Au renouvellement, l'emprunteur peut, souvent sans frais, changer de prêteur ou modifier certaines caractéristiques du produit comme la durée du prochain terme ou le type de taux d'intérêt (par exemple fixe ou variable).

Selon les tendances récentes, la plupart des emprunteurs demeurent fidèles à leur prêteur au moment de renouveler leur prêt hypothécaire. Les résultats de notre enquête 2014 auprès des emprunteurs hypothécaires montrent en effet que 84 % des emprunteurs hypothécaires ont renouvelé leur prêt auprès du même prêteur[18]. Parmi ceux qui ont changé de prêteur, la raison principale était qu'ils voulaient bénéficier d'un taux d'intérêt moins élevé. L'enquête FIRM de l'automne 2013 est arrivée à un résultat semblable : 18 % des emprunteurs hypothécaires avaient changé de prêteur au cours des deux années précédentes, soit un peu moins que le récent sommet de 21 % constaté lors de l'enquête du printemps 2012[19]. Dans l'ensemble, l'enquête FIRM a révélé qu'environ 30 % des emprunteurs hypothécaires canadiens ont opté pour un autre prêteur à un moment ou à un autre.

Avoir propre foncier

Le taux d'avoir propre foncier moyen des Canadiens est élevé. Selon l'enquête menée par l'ACCHA en 2014, l'avoir propre foncier moyen des propriétaires détenant un prêt hypothécaire se situait à 54 %, une augmentation par rapport au taux de 47 % constaté l'année précédente; ces données concordent avec le taux d'avoir propre foncier moyen de 52 % révélé par les récentes enquêtes FIRM[20]. La proportion des propriétaires-occupants ayant un avoir propre foncier peu élevé ou négatif est petite : seulement 5 % des propriétaires-occupants détenant un prêt hypothécaire avaient un avoir propre foncier inférieur à 10 % (et 1 %

[17] Voir les points saillants de l'Enquête 2014 auprès des emprunteurs, menée par la SCHL, au www.schl.ca/fr/clfihaclin/asprhy/enem/2014/index.cfm (consulté le 21 juillet 2014).

[18] Voir les points saillants de l'Enquête 2014 auprès des emprunteurs hypothécaires, menée par la SCHL, au www.schl.ca/fr/clfihaclin/asprhy/enem/2014/index.cfm (consulté en juillet 2014).

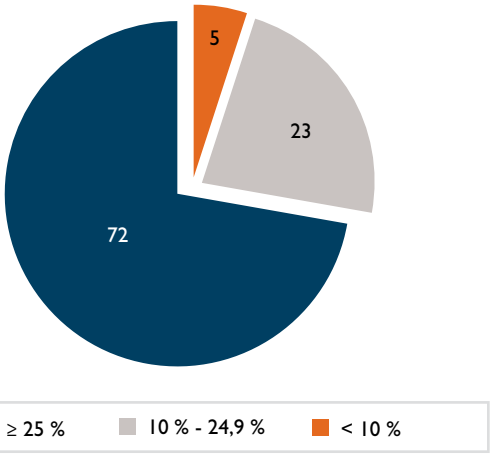
[19] Rapport de l'enquête Financial Industry Research Monitor (FIRM) Residential Mortgage Survey, préparé pour le compte de la SCHL par Altus Group Consulting et Ipsos Reid, automne 2013.

[20] Rapport de l'enquête Financial Industry Research Monitor (FIRM) Residential Mortgage Survey. Op cit.

avaient un avoir propre négatif). Cette proportion a reculé puisqu'elle se situait à 7 % selon l'enquête de 2013 *(voir la figure 4-5)*. L'avoir propre foncier moyen des emprunteurs pour l'ensemble des prêts assurés par la SCHL s'établissait à 45 % en 2013[21], un taux inchangé par rapport à 2012.

FIGURE 4-5

Avoir propre foncier des emprunteurs hypothécaires[1] (%)



[1] L'avoir propre foncier au Canada correspond à la valeur courante des propriétés occupées par le propriétaire, moins les soldes impayés des prêts hypothécaires à l'habitation.

Source : Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA), *À la recherche d'une « nouvelle norme » dans le marché hypothécaire résidentiel*, Toronto, mai 2014, www.caamp.org/meloncms/media/Spring%20Report%20FINAL%202014-05-24_FRN_.pdf (consulté le 22 juillet 2014)

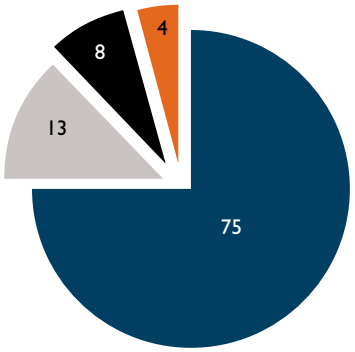
Prêteurs hypothécaires

Les banques à charte détiennent la plus large part de l'encours du crédit hypothécaire

Le crédit hypothécaire à l'habitation est offert par une variété d'institutions financières. Ce sont les banques à charte qui détiennent la plus large part de l'encours total du crédit hypothécaire au Canada. En mai 2014[22], les banques à chartes détenaient 75 % des créances hypothécaires à l'habitation en cours de remboursement, y compris les prêts hypothécaires titrisés[23]. La part des coopératives de crédit et des caisses populaires s'élevait à de 13 %, tandis que celle des autres prêteurs (sociétés d'assurance-vie, caisses de retraite, intermédiaires n'acceptant pas de dépôts et autres institutions financières) était de 8 % *(voir la figure 4-6)*. Le reste de l'encours du crédit hypothécaire (4 %) concernait des créances hypothécaires titrisées non inscrites au bilan des établissements prêteurs. Ces parts de marché n'ont essentiellement pas changé depuis 2012.

FIGURE 4-6

Encours du crédit hypothécaire à l'habitation par type d'établissements prêteurs, mai 2014 (%)



[1] Par suite de l'adoption des Normes internationales d'information financière (IFRS), la plus grande part des activités de titrisation des banques (qu'elles soient de nature publique ou privée) est maintenant portée à leur bilan.

Source : Banque du Canada, *Bulletin hebdomadaire de statistiques financières*, édition du 25 juillet 2014 (consulté le 29 juillet 2014).

[21] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport annuel 2013*, Ottawa, www.schl.ca/fr/inso/info/raanplen/raan/upload/SCHL_68135_w.pdf (consulté le 22 juillet 2014).

[22] Les données fournies dans cette section ont été calculées à partir des données sur le crédit hypothécaire à l'habitation publiées par la Banque du Canada dans *Statistiques bancaires et financières* (consulté le 29 juillet 2014).

[23] Par suite de l'adoption des Normes internationales d'information financière (IFRS), la plus grande part des activités de titrisation des banques (qu'elles soient de nature publique ou privée) est maintenant portée à leur bilan.

Réglementation visant les prêteurs hypothécaires

Au Canada, le système financier est réglementé et surveillé conjointement par plusieurs organismes fédéraux et provinciaux. Ainsi, c'est le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) qui surveille les institutions financières fédérales[24], ce qui comprend les banques à charte, les sociétés d'assurance-vie, les sociétés de fiducie et sociétés de prêt et les régimes de retraite privés assujettis à la réglementation fédérale. Presque toutes les coopératives de crédit et les caisses populaires sont réglementées à l'échelle provinciale, puisque leurs activités sont menées en majeure partie dans une seule province. De même, les activités des courtiers en prêts hypothécaires relèvent de la législation provinciale.

Un petit nombre de prêteurs ne sont pas explicitement assujettis à un organisme de réglementation en particulier. Néanmoins, ces prêteurs doivent se conformer aux règlements s'appliquant à leurs secteurs d'activité respectifs. Par exemple, tous les prêteurs qui consentent des prêts hypothécaires à rapport prêt-valeur élevé en les faisant assurer par la SCHL doivent être préalablement « agréés » par nous, soumettre leurs portefeuilles de prêts assurés à des examens opérationnels menés par nous et respecter nos normes de souscription et d'administration. Les prêteurs hypothécaires non réglementés ne représentent qu'une faible portion du marché hypothécaire canadien, et beaucoup se concentrent sur des créneaux précis.

Outre les gouvernements fédéral et provinciaux, d'autres organismes de réglementation s'emploient à préserver la solidité du système financier canadien. Mentionnons à cet égard les autorités provinciales en valeurs mobilières, qui réglementent les activités se rapportant aux valeurs mobilières et aux obligations, la Société d'assurance-dépôts du Canada (SADC), qui administre le régime canadien d'assurance-dépôts, et l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC), qui protège les clients des institutions financières fédérales.

Le BSIF, les organismes de réglementation provinciaux, la Banque du Canada, le ministère des Finances du Canada et les autres organismes gouvernementaux présentés précédemment forment ensemble un cadre général de réglementation et d'orientation à l'intention du secteur financier.

Évolution des politiques visant les prêteurs hypothécaires

Le Comité de Bâle sur le contrôle bancaire, dont le Canada est membre, établit des normes et des lignes directrices générales à l'échelle internationale et recommande des pratiques exemplaires en matière de surveillance prudentielle des banques. Les accords de Bâle I (1988) et de Bâle II (2004) constituaient les premiers cadres internationaux définis par le Comité de Bâle. Au lendemain de la crise financière mondiale de 2008-2009, le Comité de Bâle a décidé d'élaborer de nouvelles normes internationales (l'accord de Bâle III) visant à améliorer la surveillance, la réglementation et la gestion des risques du secteur bancaire.

Au Canada, le BSIF a énoncé des normes de fonds propres[25], conformes à Bâle III, qui sont entrées en vigueur le 1er janvier 2013. Ces normes visent les banques, les sociétés de fiducie et sociétés de prêt et les associations coopératives de détail assujetties à la réglementation fédérale qui exercent leurs activités au Canada. En mai 2014, le BSIF a publié une ligne directrice qui cadre avec les normes internationales de liquidité et énonce l'exigence relative au ratio de liquidité à court terme de Bâle. Cette ligne directrice prendra effet le 1er janvier 2015[26]. En vertu de cette norme, les institutions financières doivent détenir

[24] Sont visées les institutions financières constituées, prorogées ou régies en vertu de la *Loi sur les banques*, de la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt*, de la *Loi sur les sociétés d'assurance* ou de la *Loi sur les associations coopératives de crédit*.

[25] Voir Bureau du surintendant des institutions financières, *Ligne directrice A – Normes de fonds propres (NFP)*, www.osfi-bsif.gc.ca/fra/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/CAR_chpt_let.aspx (consulté le 22 juillet 2014).

[26] Bureau du surintendant des institutions financières, *Normes de liquidité*, Ottawa, 2014, www.osfi-bsif.gc.ca/fra/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/LAR_index.aspx (consulté le 22 juillet 2014).

des actifs liquides de grande qualité[27] d'un montant suffisant pour couvrir le total de leurs sorties de fonds nettes pendant une période prospective de 30 jours.

Ces normes en matière de fonds propres et de liquidité visent à faire en sorte que les institutions financières soient assez solides pour faire face aux difficultés qui pourraient toucher les marchés du financement et qu'elles puissent maintenir un niveau suffisant de capital pour éponger leurs pertes éventuelles. L'application des règles de Bâle III aura une incidence sur les prêteurs hypothécaires canadiens assujettis à une réglementation, notamment sur leurs fonds propres, leurs liquidités, leur financement et leurs activités, ce qui pourrait se répercuter sur le marché du crédit hypothécaire à l'habitation. Par exemple, on s'attend à ce que les nouvelles règles de liquidité de Bâle III entraînent une demande accrue d'actifs liquides de grande qualité de la part des institutions financières réglementées qui s'efforcent de maintenir le montant exigé d'actifs liquides à leur bilan. Dans la mesure où certains titres hypothécaires sont acceptés en tant qu'actifs liquides de grande qualité, la demande à leur égard pourrait augmenter et, à son tour, faire croître la demande dans les domaines de la titrisation hypothécaire et de l'octroi de prêts hypothécaires.

Assurance prêt hypothécaire

L'assurance prêt hypothécaire facilite l'accès des consommateurs au crédit hypothécaire et au logement

L'assurance prêt hypothécaire est un volet important du marché hypothécaire et du cadre de stabilité financière du Canada. La loi oblige les prêteurs assujettis à la réglementation fédérale et la plupart des prêteurs réglementés à l'échelle provinciale à contracter une assurance prêt hypothécaire pour les prêts à l'égard desquels l'emprunteur fait une mise de fonds inférieure à 20 % de la valeur de la propriété servant de garantie (qu'on appelle également prêts à rapport prêt-valeur élevé). L'assurance prêt hypothécaire contribue à protéger les prêteurs en cas de défaut de paiement de l'emprunteur et permet aux consommateurs d'acheter une habitation avec une mise de fonds minimale de 5 %, tout en profitant de taux d'intérêt comparables à ceux consentis aux emprunteurs qui versent une mise de fonds de 20 % ou plus. Par conséquent, l'assurance prêt hypothécaire soutient l'offre de crédit hypothécaire et facilite l'accès à celui-ci.

Un autre produit d'assurance prêt hypothécaire est l'assurance de portefeuille, qui permet aux prêteurs de faire assurer des blocs de prêts hypothécaires à faible rapport prêt-valeur (c'est-à-dire dont le montant est égal ou inférieur à 80 % de la valeur de la propriété hypothéquée) antérieurement non assurés. L'assurance de portefeuille atténue non seulement les conséquences des défauts de paiement des emprunteurs hypothécaires, mais elle facilite aussi l'accès des prêteurs à du financement par l'entremise de nos programmes de titrisation *(voir « Programmes de titrisation de la SCHL » à la page 4-14)* en fournissant la couverture d'assurance nécessaire à cette opération.

Assureurs hypothécaires

Trois acteurs offrent de l'assurance prêt hypothécaire au pays : la SCHL, Genworth Canada et Canada Guaranty. La SCHL, notre société d'État, dépasse en taille ses deux concurrents et est le seul assureur hypothécaire public. Nous sommes aussi le seul assureur à offrir ses services dans toutes les régions du pays, y compris dans les marchés ruraux et de petite taille auxquels les assureurs privés ne s'intéressent pas. De plus, nous assurons exclusivement les prêts hypothécaires visant les grands ensembles de logements locatifs, les ensembles de logements bâtis spécialement pour les étudiants, les centres d'hébergement et les résidences pour personnes âgées, qui constituent des segments importants du marché de l'habitation[28].

[27] Par actifs liquides de grande qualité, on entend des actifs financiers présentant un faible risque de défaut et qui sont jugés suffisamment liquides par le BSIF pour respecter l'exigence relative au ratio de liquidité à court terme introduite par Bâle III. Il peut s'agir de trésorerie, de réserves auprès d'une banque centrale, de créances souveraines (gouvernementales) de premier ordre, ainsi que de montants limités d'obligations sécurisées et d'obligations de sociétés non financières à notation élevée.

[28] Pour une analyse détaillée des caractéristiques de l'ensemble des prêts assurés par la SCHL, se reporter au tableau 25 de l'appendice, au *Rapport annuel* de la SCHL au www.schl.ca/fr/inso/info/raanplen/index.cfm ou à son *Rapport financier trimestriel* à l'adresse www.schl.ca/fr/inso/info/raso/upload/Q12014-CMHC-QFR_FR.pdf.

Nous exerçons nos activités d'assurance prêt hypothécaire dans un contexte commercial sans recourir à une aide financière directe du gouvernement fédéral et en appliquant des pratiques actuarielles et des critères de souscription prudents *(voir le tableau 4-1 à la page 4-23)*.

Modifications apportées à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL

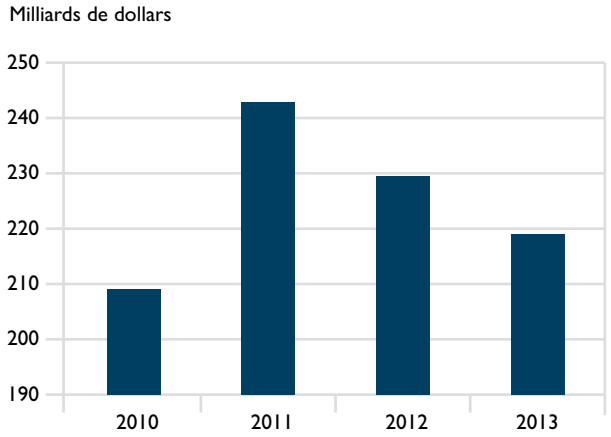
Nous procédons à un examen annuel de nos produits et primes d'assurance, des exigences en matière de capital et de notre rendement sur le capital investi. En 2014, dans le cadre de nos efforts visant à limiter nos activités à notre mandat essentiel à titre de société d'État et compte tenu du rehaussement de nos cibles de capital, cet examen a donné lieu à un certain nombre de modifications touchant nos produits d'assurance prêt hypothécaire[29]. Voici la nature de ces révisions :

- Les primes d'assurance prêt hypothécaire visant les prêts pour logements de propriétaires-occupants et pour immeubles locatifs comptant un à quatre logements ont été majorées de 15 % en moyenne le 1er mai 2014.
- Les produits d'assurance SCHL Résidence secondaire et SCHL Travailleurs autonomes sans confirmation du revenu par un tiers ont été retirés le 30 mai 2014.
- Le 6 juin 2014, l'assurance des prêts hypothécaires consentis aux entrepreneurs ou aux promoteurs pour financer la construction d'immeubles collectifs de logements en copropriété a été abandonnée (les particuliers achetant un logement en copropriété n'ont pas été touchés par ce changement).
- Le 31 juillet 2014, l'assurance des prêts hypothécaires à faible rapport prêt-valeur souscrite à l'unité[30] s'est alignée sur notre assurance des prêts hypothécaires à rapport prêt-valeur élevé, par l'établissement de limites maximales pour le prix des maisons, la période d'amortissement et les rapports d'amortissement de la dette.

En 2013, nous avons réduit l'offre de notre produit d'assurance de portefeuille au moyen d'un mécanisme d'attribution qui a permis de ramener le volume au niveau enregistré avant la crise financière mondiale de 2008-2009. L'encours de notre assurance de portefeuille est passé de 243 milliards de dollars en 2011 à 219 milliards en 2013 *(voir la figure 4-7)*.

FIGURE 4-7

Encours de l'assurance de portefeuille de la SCHL, 2010-2013



Source : SCHL

[29] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *La SCHL procède à une augmentation de ses primes d'assurance prêt hypothécaire*, 28 février 2014, www.schl.ca/fr/inso/sapr/co/2014/2014-02-28-1100.cfm; *La SCHL modifie son offre de produits d'assurance prêt hypothécaire*, 25 avril 2014, www.schl.ca/fr/inso/sapr/co/2014/2014-04-25-1600.cfm; *La SCHL termine l'examen de ses activités d'assurance prêt hypothécaire*, 6 juin 2014, www.schl.ca/fr/inso/sapr/co/2014/2014-06-06-0830.cfm (consultés le 22 juillet 2014).

[30] L'assurance des prêts hypothécaires à faible rapport prêt-valeur souscrite à l'unité concerne des prêts dont le RPV est inférieur au seuil définissant l'obligation d'assurance (soit 80 %), mais qui sont quand même assurés individuellement à l'octroi du prêt, et non pas au sein d'un portefeuille de prêts.

En 2014, nous avons apporté des changements additionnels à notre produit d'assurance de portefeuille pour soutenir la stabilité à long terme des marchés canadiens de l'habitation et du crédit hypothécaire, de même que pour favoriser le fonctionnement efficient et la compétitivité du marché du financement de l'habitation. Voici la nature de ces révisions, qui sont entrées en vigueur le 1er janvier 2014 :

- Pour 2014, l'offre totale de l'assurance de portefeuille a été établie à 9 milliards de dollars, et la limite annuelle par client prêteur a été fixée uniformément à 360 millions de dollars.
- La substitution de prêts[31] a été éliminée pour les nouveaux blocs de prêts assurés en portefeuille, c'est-à-dire ceux assurés après le 31 décembre 2013.
- La tarification a été révisée pour couvrir la hausse des coûts, notamment les droits de garantie gouvernementale, tout en tenant compte des tarifs du marché et du rehaussement de nos cibles de capital[32].

Réglementation s'appliquant aux assureurs hypothécaires

Le BSIF réglemente non seulement les prêteurs hypothécaires (tel qu'il est décrit précédemment), mais aussi les sociétés d'assurance prêt hypothécaire du secteur privé exerçant au Canada. Il prescrit les ratios de test du capital minimal (TCM)[33] et veille à ce que les assureurs exercent leurs activités commerciales de façon prudente et en respectant la réglementation applicable.

Nous nous conformons aux mêmes lignes directrices sur le test du capital minimal que celles qui sont imposées par le BSIF aux assureurs hypothécaires du secteur privé. Depuis 2012, le BSIF a pour mandat d'examiner, au moins une fois par an, nos activités commerciales afin de déterminer si elles sont menées de manière sûre et rigoureuse et si nos risques de pertes sont dûment pris en considération.

Le cadre de la garantie gouvernementale soutenant l'assurance prêt hypothécaire favorise la stabilité financière

L'assurance prêt hypothécaire au Canada est assujettie non seulement à la réglementation et à la surveillance du BSIF, mais également au cadre de la garantie gouvernementale. Le 1er janvier 2013 entrait en vigueur un nouveau cadre législatif officialisant les règles de la garantie et les autres modalités moins formelles nous liant déjà, tout comme les assureurs hypothécaires du secteur privé, au gouvernement du Canada[34].

En tant que société d'État mandataire, nous bénéficions d'une garantie du gouvernement couvrant la totalité de nos obligations. Le gouvernement garantit également 90 % des obligations des assureurs privés en matière d'assurance (une franchise de 10 % s'applique) pour leur permettre de nous livrer concurrence[35]. En outre, le gouvernement fixe des plafonds limitant notre encours d'assurance (600 milliards de dollars) et celui des assureurs privés (300 milliards au total) et il énonce des critères régissant l'assurance prêt hypothécaire résidentielle garantie par le gouvernement.

---

[31] L'option de substitution permettait aux prêteurs de remplacer des prêts faisant initialement partie d'un bloc de créances assurées (moyennant une prime additionnelle) dans les cas où ils étaient transférés à un autre prêteur ou remboursés en totalité.

[32] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport financier trimestriel*, premier trimestre 2014, Ottawa, www.schl.ca/fr/inso/info/raso/upload/Q12014-CMHC-QFR_FR.pdf (consulté le 22 juillet 2014).

[33] Le ratio de test du capital minimal correspond au ratio du capital disponible sur le capital requis, lequel est calculé en appliquant les facteurs de risque déterminés par le BSIF aux actifs et passifs d'un assureur hypothécaire.

[34] Le cadre législatif comprend des modifications apportées à la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) et la réglementation aux termes de la LNH et de la *Loi sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle* (LPAHR).

[35] L'écart quant au niveau de la garantie rend compte du fait que nous fournissons aux Canadiens admissibles l'accès à une gamme d'options de financement de l'habitation, quel que soit leur lieu de résidence, tandis que nos concurrents du secteur privé ont toute latitude pour choisir les marchés sur lesquels ils exercent leurs activités.

La garantie gouvernementale fournie aux assureurs hypothécaires soutient l'accès continu des emprunteurs au crédit hypothécaire, quelle que soit la conjoncture des marchés financiers. En outre, le cadre de la garantie gouvernementale soutenant l'assurance prêt hypothécaire réglemente et favorise les pratiques prudentes chez les prêteurs, réglementés ou non, en matière de crédit hypothécaire et d'assurance prêt hypothécaire au Canada. Il contribue ainsi de façon importante à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier au pays *(voir le tableau 4-2 à la page 4-24)*.

Évolution des politiques visant l'assurance prêt hypothécaire

Dans le Plan d'action économique de 2013, le gouvernement du Canada annonçait la mise en place de nouvelles mesures relatives à l'assurance prêt hypothécaire, soit :

i) la limitation progressive de l'assurance des prêts hypothécaires à faible rapport prêt-valeur aux prêts qui serviront dans le cadre de nos programmes de titrisation;

ii) l'interdiction d'utiliser des prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement, quel que soit leur rapport prêt-valeur, à titre de sûreté relativement à des véhicules de titrisation dont nous ne sommes pas le promoteur[36].

Le BSIF a publié la version à l'étude d'une ligne directrice visant à promouvoir la saine souscription de l'assurance prêt hypothécaire résidentielle

En avril 2014, le BSIF a publié, pour consultation, une version à l'étude de la ligne directrice B-21, *Pratiques et procédures de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle*. La ligne directrice provisoire énonce les principes favorisant et soutenant une saine souscription de l'assurance prêt hypothécaire résidentielle. Elle concerne tous les assureurs hypothécaires fédéraux, c'est-à-dire les assureurs hypothécaires qui sont assujettis à la réglementation fédérale.

La ligne directrice énonce six principes fondamentaux que les assureurs hypothécaires concernés doivent respecter pour garantir une saine souscription de l'assurance prêt hypothécaire résidentielle. Nous avons déjà entériné et mis en œuvre tous ces principes, qui prescrivent :

- l'établissement d'un plan détaillé de souscription de l'assurance hypothécaire résidentielle;
- l'établissement de normes d'évaluation initiale et de confirmation de la qualité des prêteurs hypothécaires;
- l'établissement de critères prudents de souscription et d'exigences relatives à la garantie d'assurance à l'intention des prêteurs;
- l'évaluation périodique des pratiques de souscription des prêteurs;
- l'évaluation et la validation périodiques des systèmes et des modèles de souscription ainsi que des processus de contrôle appliqués par des tarificateurs (ou souscripteurs);
- la gestion efficace du risque de portefeuille et autres méthodes d'atténuation du risque.

Un nouveau cadre de capital pour les assureurs hypothécaires est en cours d'élaboration

Le BSIF travaille à l'élaboration d'un nouveau cadre de capital destiné spécifiquement aux assureurs hypothécaires et qui remplacera l'actuel test du capital minimal (TCM)[37]. Jusqu'à ce que ce cadre soit finalisé, les assureurs hypothécaires devront appliquer une version modifiée du TCM de 2015 destiné aux assureurs multirisques assujettis à la réglementation fédérale, laquelle est en cours d'adaptation afin de tenir compte des caractéristiques propres au secteur de l'assurance prêt hypothécaire.

[36] Voir Gouvernement du Canada, *Le Plan d'action économique du Canada de 2013*, « Cadre de financement de l'habitation », Ottawa, 2013, www.plandaction.gc.ca/fr/initiative/cadre-de-financement-de-lhabitation (consulté le 16 juin 2014).

[37] Voir la ligne directrice du BSIF sur le test du capital minimal au www.osfi-bsif.gc.ca/Fra/Docs/mct2013.pdf (consulté le 22 juillet 2014).

Les détails de ces modifications, de même que la ligne directrice sur le TCM de 2015, devraient être affichés à l'automne 2014 sur le site du BSIF.

Droits à verser au gouvernement du Canada depuis le 1er janvier 2014

Aux termes du Plan d'action économique de 2014, nos activités d'assurance prêt hypothécaire sont assujetties, depuis le 1er janvier 2014, à des droits pour risques courus payables au gouvernement du Canada équivalant à 3,25 % des primes souscrites et à 0,1 % des nouveaux montants assurés dans le cadre de l'assurance de portefeuille. Ces droits de 3,25 % que nous versons tiennent compte de la protection intégrale donnée par le gouvernement à l'égard de nos obligations en matière d'assurance, alors que, dans le cas des assureurs hypothécaires du secteur privé, c'est 90 % de leurs obligations qui sont couvertes par le gouvernement[38].

Financement hypothécaire

Les prêteurs hypothécaires canadiens ont accès à une variété de sources de financement, notamment les dépôts versés par leurs clients et les fonds obtenus sur les marchés financiers. Parmi les principales sources de financement provenant des marchés financiers au Canada figurent les actifs titrisés (c'est-à-dire les titres hypothécaires émis), les obligations sécurisées et les autres titres de créance des entreprises.

Les dépôts demeurent la principale source de financement hypothécaire des institutions de dépôt

Les dépôts constituent depuis longtemps la principale source de financement hypothécaire des institutions de dépôt canadiennes. En règle générale, les épargnants confient leurs dépôts à court ou à moyen terme. Les dépôts de détail comprennent les dépôts à vue, comme les comptes de chèques et comptes d'épargne, et les dépôts à terme, par exemple les certificats de placement garantis (CPG). Les banques émettent également des titres de créance à court ou à moyen terme (souvent appelés billets de dépôt), généralement à l'intention des investisseurs institutionnels et des sociétés de grande taille.

Encore aujourd'hui, les dépôts de détail sont parmi les sources de financement les moins coûteuses[39]. Par exemple, les taux des CPG à cinq ans sont généralement inférieurs aux taux des obligations à cinq ans du gouvernement du Canada[40] *(voir la figure 4-8)*.

Programmes de titrisation de la SCHL

Le Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et le Programme des Obligations hypothécaires du Canada contribuent au bon fonctionnement, à la compétitivité et à la stabilité du système de financement de l'habitation en veillant à ce que les prêteurs et, par conséquent, les emprunteurs aient accès à une source fiable de fonds destinés au crédit hypothécaire à l'habitation, quelle que soit la phase du cycle économique ou la conjoncture du marché. Les investisseurs ont ainsi l'occasion d'investir dans des titres de grande qualité cautionnés par le gouvernement et adossés à des prêts hypothécaires assurés.

Les TH LNH et les OHC sont assortis de notre cautionnement qui garantit aux investisseurs le paiement périodique du capital et des intérêts. Ce cautionnement procure un rehaussement de crédit qui assure un accès continu aux marchés du financement et favorise la stabilité financière. Nous percevons des droits en contrepartie du cautionnement fourni.

---

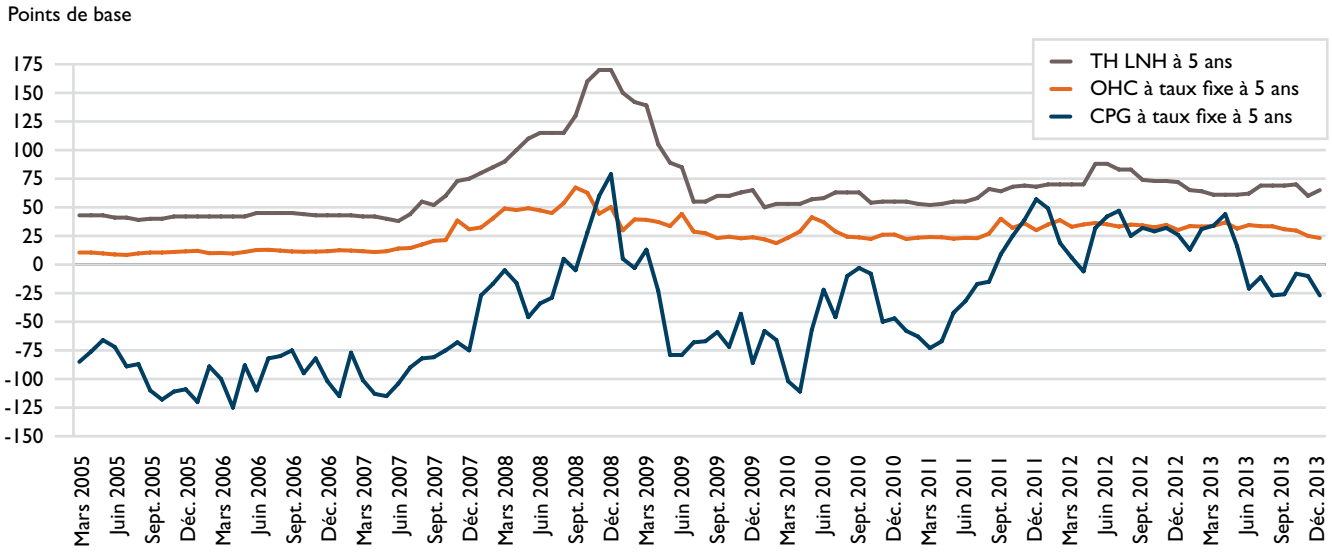
[38] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport financier trimestriel*, premier trimestre 2014, Ottawa. Op. cit.

[39] Une comparaison des écarts entre différentes sources de financement hypothécaire peut être effectuée pour évaluer le coût du financement. Ces écarts n'indiquent toutefois pas le coût global associé à chaque source, puisque d'autres facteurs comme les frais juridiques, les droits de garantie, les droits de souscription et les autres droits liés au rehaussement du crédit peuvent devoir être pris en considération et varier selon la source.

[40] Des exceptions ont cependant été remarquées vers la fin de 2008 et la fin de 2011, de même qu'en 2012. L'incertitude considérable qui régnait alors sur les marchés a stimulé la demande d'obligations du gouvernement, ce qui a fait chuter les taux des obligations sous ceux des CPG. En outre, la concurrence visant les dépôts pourrait également avoir fait monter le rendement des CPG après la crise, rétrécissant ainsi l'écart.

FIGURE 4-8

Écart mensuel entre les taux des CPG, des OHC et des TH LNH et le rendement de l'obligation de référence du gouvernement du Canada, 2005-2013



Nota : Les données utilisées dans la figure sont des écarts mensuels, de sorte que les variations journalières n'apparaissent pas.

Sources : SCHL, Banque du Canada, Marchés mondiaux CIBC Inc., Scotia Capitaux Inc.

Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation

Le Programme des TH LNH, qui a été lancé en 1986, permet aux institutions financières d'émettre des titres hypothécaires adossés à des blocs de prêts hypothécaires à l'habitation assurés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*. En plus des critères rigoureux établis par le gouvernement du Canada à l'égard des prêts hypothécaires assurés sous-jacents, nous imposons des exigences strictes en ce qui a trait aux TH LNH et aux participants au programme.

Les détenteurs de TH LNH reçoivent des paiements mensuels de capital et d'intérêts provenant des flux de trésorerie liés aux prêts hypothécaires sous-jacents. Ils sont exposés au risque de remboursement anticipé de ces prêts, qui découle essentiellement de l'incertitude (moment et montant) des flux de trésorerie attribuable aux remboursements anticipés inattendus par les emprunteurs[41]. La couverture d'assurance des prêts hypothécaires sous-jacents et le cautionnement de paiement périodique que nous offrons à l'égard des TH LNH protègent toutefois les détenteurs contre le risque de perte à la suite de défauts de paiement.

Les TH LNH constituent une source de financement *(voir la figure 4-8)*. Avant l'éclatement de la crise financière mondiale de 2008-2009, l'écart entre le rendement des TH LNH et celui de l'obligation de référence du gouvernement avoisinait les 40 points de base[42]. L'écart s'est élargi pendant la crise, alors que les coûts des sources de financement privées grimpaient. Il s'est par la suite rétréci pour se situer entre 61 et 70 points de base en 2013.

[41] Le risque de remboursement anticipé représente le risque que les emprunteurs remboursent leur prêt hypothécaire en partie ou en totalité. Les remboursements anticipés sont remis aux investisseurs, ce qui entraîne un changement (une réduction) des flux de trésorerie attendus.

[42] Données de Valeurs Mobilières TD pour la catégorie de bloc de TH LNH 975, dont le volume d'émission est le plus élevé parmi toutes les catégories de bloc de TH LNH.

Les cautionnements de TH LNH du marché[43] ont atteint 80,2 milliards de dollars en 2013 et 27,4 milliards au premier semestre de 2014. Le total des TH LNH en circulation s'élevait à 406,7 milliards à la clôture de juin 2014. Une hausse considérable des émissions de TH LNH a été constatée pendant la crise financière mondiale, puisque le repli de nombreuses sources de financement privées a obligé un grand nombre de prêteurs à se tourner vers la vente de TH LNH dans le cadre du Programme des OHC ou du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés[44], un programme temporaire de soutien au financement mis en place par le gouvernement.

Les émissions de TH LNH se sont poursuivies à un rythme soutenu au cours des dernières années *(voir la figure 4-9)*. Selon la Banque du Canada, il est possible que les banques aient conservé davantage de TH LNH à leur bilan depuis quelques années afin de se conformer de façon économique aux exigences prudentielles en matière de liquidité imposées par Bâle III[45].

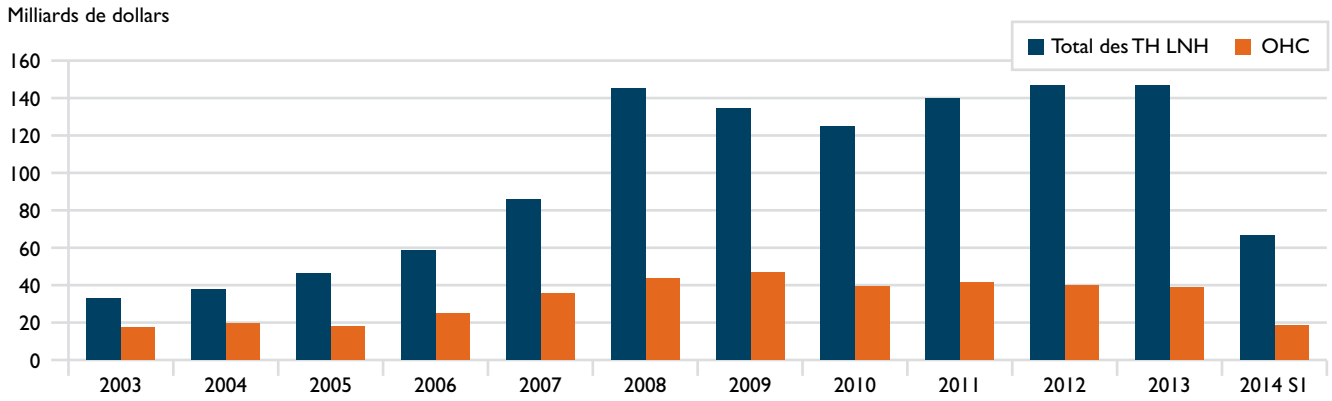
En 2013, le ministre des Finances a officiellement établi un plafond annuel pour les nouveaux cautionnements de TH LNH du marché afin de gérer les risques liés au marché de l'habitation et l'exposition du gouvernement au secteur du logement. Depuis septembre 2013, les nouveaux cautionnements de TH LNH sont attribués selon une méthode qui vise à assurer l'égalité d'accès aux émetteurs. Pour 2014, le ministre des Finances nous a autorisés à consacrer jusqu'à 80 milliards de dollars aux nouveaux cautionnements de TH LNH du marché[46].

Obligations hypothécaires du Canada

Le Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC), lancé en 2001, ajoute une autre dimension au Programme des TH LNH. Aux termes du Programme

FIGURE 4-9

Total des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*[1] (TH LNH) et des Obligations hypothécaires du Canada, 2003-30 juin 2014



[1] Le total des émissions de TH LNH comprend les TH LNH du marché vendus aux investisseurs sur les marchés financiers ou inscrits au bilan et les TH LNH émis en vue de leur vente à la Fiducie du Canada pour l'habitation dans le cadre du Programme des OHC (en tant qu'actifs initiaux ou de remplacement).

Source : SCHL

[43] Les TH LNH du marché sont des TH LNH qui n'ont pas été créés expressément pour le Programme des OHC et pour lesquels des droits de cautionnement ont été payés.

[44] Le gouvernement du Canada a instauré le Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés pendant la crise financière mondiale de 2008-2009. La SCHL a acheté un total de 69,3 milliards de dollars de TH LNH à des institutions financières canadiennes entre octobre 2008 et mars 2010.

[45] Banque du Canada, *Surveillance et évaluation des risques émanant du secteur bancaire parallèle au Canada*, juin 2013, www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2013/06/rsf-0613-gravelle.pdf (consulté le 9 juillet 2013).

[46] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Attribution des cautionnements de nouveaux TH LNH du marché et des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) par la SCHL en 2014*, Ottawa, 2014, www.schl.ca/fr/clfihaclin/tihy/tihy_007.cfm (consulté le 22 juillet 2014).

des OHC, la Fiducie du Canada pour l'habitation[47] convertit les flux de trésorerie mensuels des TH LNH en flux de trésorerie d'obligations sans amortissement dont les modalités prévoient le paiement semestriel des intérêts et le remboursement du capital à l'échéance. Ce type d'obligation est souvent appelé « obligation sans amortissement ». Parce qu'elles éliminent le risque de remboursement anticipé associé aux TH LNH et qu'elles sont assorties de notre cautionnement de paiement périodique, les OHC sont attrayantes pour un plus grand nombre d'investisseurs canadiens et étrangers; elles permettent ainsi d'accroître l'offre de fonds hypothécaires à coût avantageux. Les OHC sont hautement liquides puisque les émissions importantes sont négociées en grandes quantités sur le marché secondaire.

En raison du rehaussement de crédit qu'elles procurent, de l'attrait qu'elles suscitent chez les investisseurs, de la régularité des émissions et des bons rendements qu'elles offrent, les OHC sont invariablement la source de financement la moins coûteuse des prêteurs hypothécaires au Canada après les dépôts à court terme *(voir la figure 4-8)*. Par exemple, l'écart quotidien entre le taux des OHC à cinq ans et celui de l'obligation de référence du gouvernement du Canada se situait entre 8 et 16 points de base avant la crise financière mondiale de 2008-2009. Il a ensuite atteint un sommet à plus de 67 points de base durant la crise, tandis que les coûts des sources de financement privées grimpaient davantage. En 2013, l'écart s'est rétréci pour s'établir entre 23 et 37 points de base.

Le Programme des OHC a évolué afin de prendre en considération ou de faciliter les changements qui se produisent sur le marché hypothécaire, de sorte que ses avantages s'en trouvent accrus. Par exemple, les OHC peuvent être assorties de diverses échéances (notamment cinq ou dix ans) et de divers taux d'intérêt (comme un taux fixe ou variable). En plus d'avoir réduit la pression qui s'exerçait sur le financement durant la période de crise, le lancement des OHC à dix ans en 2008 a permis de faciliter l'octroi de prêts hypothécaires dont le terme dépasse cinq ans au Canada.

Depuis leur lancement, les émissions d'OHC à taux fixe à dix ans ont été constantes, tandis que celles d'OHC à taux fixe à cinq ans suivent une tendance à la baisse depuis 2008, tant selon leur montant total que leur part des émissions d'OHC dans l'ensemble. Les émissions d'OHC ont totalisé 38,7 milliards de dollars en 2013 et 18,5 milliards de dollars au premier semestre de 2014 *(voir la figure 4-9)*. Les OHC en circulation se chiffraient à 207,4 milliards de dollars à la clôture de juin 2014.

Un plafond annuel s'applique également aux nouveaux cautionnements d'OHC. Pour 2014, le ministre des Finances a approuvé un plafond de 40 milliards de dollars pour les nouveaux cautionnements d'OHC[48].

Le marché de la titrisation hypothécaire privée présente des signes précurseurs de reprise

Avant la crise financière mondiale, les prêteurs canadiens, en particulier les petits prêteurs non bancaires, avaient recours à la titrisation hypothécaire privée comme source de financement, notamment par l'émission de titres hypothécaires résidentiels (THR), de titres adossés à des crédits mobiliers (TACM) et de papier commercial adossé à des actifs (PCAA) garantis en totalité ou en partie par des prêts hypothécaires. La crise a toutefois entraîné l'écroulement de la titrisation hypothécaire privée, tant au Canada qu'à l'étranger, les investisseurs s'étant retirés de ces marchés. Récemment, le marché de la titrisation hypothécaire privée a montré quelques signes précurseurs de reprise au pays.

En 2013, il n'y a eu aucune nouvelle émission de THR privés et les derniers billets à terme constitués de THR ont été remboursés. Toutefois, en mai 2014, des THR privés de 200 millions de dollars ont été émis; il s'agissait des premières émissions de THR privés non bancaires au Canada depuis 2007. Les actifs hypothécaires soutenant le PCAA ont atteint 9,5 milliards de dollars en 2013, par rapport à 7,0 milliards de dollars en 2012.

[47] La Fiducie du Canada pour l'habitation est une entité ad hoc créée et administrée par la SCHL dans le but d'émettre les OHC à l'intention des investisseurs et d'affecter le produit d'une émission à l'achat de TH LNH.

[48] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Attribution des cautionnements de nouveaux TH LNH du marché et des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) par la SCHL en 2014*, Ottawa, 2014, www.schl.ca/fr/clfihaclin/tihy/tihy_007.cfm (consulté le 22 juillet 2014).

Au 31 décembre 2013, moins de 1 % de l'ensemble du financement hypothécaire à l'habitation provenait du marché de la titrisation privée[49].

Entre 2008 et 2013, il y a eu un changement dans les types de prêts hypothécaires à l'habitation utilisés pour soutenir le PCAA. En 2008, les prêts hypothécaires ordinaires et assurés représentaient respectivement 20,9 et 5,7 % des prêts soutenant le PCAA. En 2013, la répartition était de 27,5 % pour les prêts hypothécaires à l'habitation assurés et de 5,1 % pour les prêts hypothécaires ordinaires[50]. Cette tendance sera touchée par les mesures annoncées dans le Plan d'action économique de 2013 et interdisant l'utilisation future de prêts hypothécaires assurés à titre de sûreté relativement à des véhicules de titrisation dont la SCHL n'est pas le promoteur.

La croissance du financement par obligations sécurisées se poursuit et s'appuie sur de nouvelles mesures législatives

Les obligations sécurisées représentent un outil de financement hypothécaire relativement nouveau pour les institutions financières canadiennes. Les banques européennes y ont toutefois beaucoup eu recours comme source de financement privé à la suite de la crise financière. Il s'agit de titres de créance généralement émis par des institutions financières réglementées et garantis par un panier distinct d'actifs (« panier de sûretés »). Les obligations sécurisées permettent aux investisseurs d'exercer un double recours qui peut viser tant l'émetteur que les actifs contenus dans le panier de sûretés. L'émetteur s'engage ainsi à verser aux investisseurs le capital et les intérêts des obligations sécurisées. En cas de défaut de l'émetteur, les détenteurs d'obligations sécurisées continueront à recevoir les produits générés par les actifs du panier de sûretés. Les prêts hypothécaires à l'habitation constituent le type d'actifs le plus souvent contenu dans un panier de sûretés.

Depuis l'introduction des obligations sécurisées en 2007, une croissance rapide des émissions a été enregistrée. Les institutions financières de dépôt canadiennes sont autorisées à émettre des obligations sécurisées; cependant, le montant cumulatif des obligations sécurisées pour chaque institution financière de dépôt, au moment de l'émission, ne doit pas dépasser 4 % de l'actif total de celle-ci (déterminé par le numérateur du ratio actif/fonds propres). Entre 2007 et 2012, les obligations sécurisées étaient émises selon un cadre contractuel, puisque le cadre juridique des obligations sécurisées canadiennes n'avait pas encore été mis en place.

Cadre juridique des obligations sécurisées canadiennes

Reconnaissant l'importance croissante des obligations sécurisées, le gouvernement du Canada a modifié la *Loi nationale sur l'habitation* en avril 2012 afin d'établir un cadre juridique pour les émissions futures d'obligations sécurisées canadiennes et nous a confié l'administration de celui-ci. Le cadre juridique vise à favoriser la stabilité financière en facilitant la diversification des sources de financement des prêteurs. Il a permis l'établissement, à l'intention des banques, d'une source véritablement privée de financement adossé à des créances hypothécaires, puisqu'il interdit l'inclusion de prêts hypothécaires assurés garantis par les contribuables dans le panier de sûretés.

Le cadre juridique a accru la robustesse du marché canadien des obligations sécurisées en améliorant la certitude des investisseurs grâce à la protection législative leur donnant préséance sur les actifs contenus dans le panier de sûretés. Il a aidé les prêteurs à accéder à de nouvelles sources de financement, car certains investisseurs étrangers ne peuvent investir que dans des obligations sécurisées régies par un cadre législatif.

Dans le *Guide des programmes inscrits canadiens d'obligations sécurisées* publié en décembre 2012, nous avons exposé les exigences précises visant la mise en œuvre du cadre juridique des obligations sécurisées[51]. Les exigences en vertu du cadre englobent quatre volets importants : la structure du programme inscrit d'obligations sécurisées; les actifs du panier de sûretés garantissant les obligations sécurisées inscrites; les informations à fournir aux investisseurs et le contrôle visant à assurer la conformité. Les émetteurs doivent

[49] Dominion Bond Rating Service (DBRS), *2013 Year in Review: Gold, Silver and Bronze*, Toronto, 2013 (en anglais seulement).

[50] Dominion Bond Rating Service (DBRS), *Canadian Securitization Market Overview*, Toronto, 2013 (en anglais seulement).

[51] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Guide des programmes inscrits canadiens d'obligations sécurisées,* Ottawa, décembre 2013, www.schl.ca/fr/clfihaclin/obseca/upload/RegCoveredBondsProgramsGuide_Dec272013_fr.pdf (consulté le 22 juillet 2014).

dorénavant être inscrits et se conformer aux exigences décrites dans le Guide pour pouvoir émettre des obligations sécurisées au Canada.

Au 31 mars 2014, cinq programmes étaient inscrits en vertu du cadre juridique. Celui-ci a été bien accueilli par le secteur, les analystes et les agences de notation et il est largement reconnu comme étant parmi les plus solides du monde. En décembre 2013, toutes les obligations sécurisées canadiennes avaient une notation AAA[52].

Les volumes d'émission continuent à s'accroître à mesure que les obligations sécurisées deviennent une source de financement établie

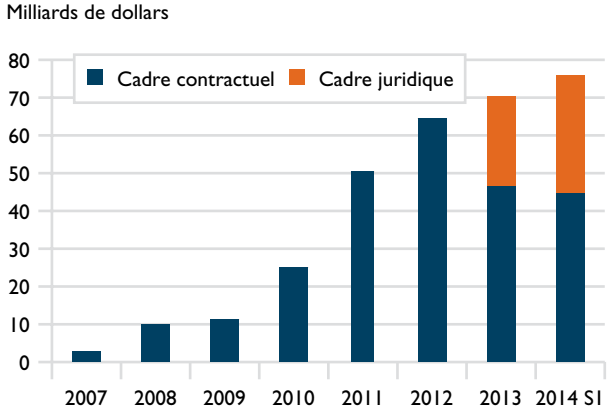
Les volumes d'émission d'obligations sécurisées se sont accrus pour passer de 2,8 milliards de dollars en 2007 à un sommet de 25,7 milliards en 2011. Les prêteurs ont émis des obligations sécurisées d'une valeur de 13,2 milliards de dollars en 2013 et de 7,6 milliards de dollars au premier semestre de 2014 en vertu du cadre juridique. À la clôture de juin 2014, la valeur des obligations sécurisées en circulation totalisait 76,0 milliards de dollars et se répartissait ainsi : 44,6 milliards de dollars en obligations sécurisées émises selon un cadre contractuel et 31,4 milliards[53] en obligations sécurisées émises aux termes du cadre juridique *(voir la figure 4-10)*.

Dans le cadre des programmes contractuels, les obligations sécurisées étaient libellées en différentes monnaies *(voir la figure 4-11)*; de 2010 à 2012, plus de 90 % l'ont été en dollars américains. Toutefois, les émissions d'obligations sécurisées en vertu du cadre juridique ont été réalisées principalement en euros, soit plus de la moitié des émissions en 2013 et la totalité des émissions au premier semestre de 2014.

Les obligations sécurisées canadiennes ont été émises selon diverses durées allant de deux à dix ans. Aux termes des programmes contractuels, ce sont les échéances de cinq ans et de trois ans qui ont été les plus courantes. Bien qu'environ la moitié des obligations sécurisées émises en vertu du cadre juridique aient une durée de cinq ans, un nombre important d'émissions ont été assorties d'une durée de sept ans.

FIGURE 4-10

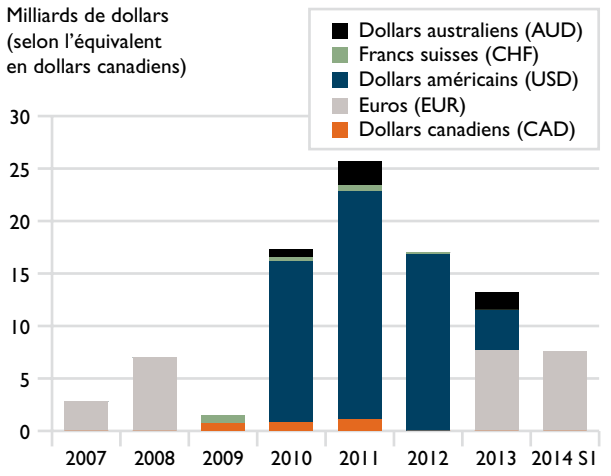
Volumes d'obligations sécurisées en circulation, 2007-30 juin 2014



Source : SCHL, adaptation du *Monthly Canadian Covered Bond Report* du DBRS (en anglais seulement)

FIGURE 4-11

Émissions d'obligations sécurisées par les banques canadiennes selon la monnaie, 2007-30 juin 2014[1]



[1] Avant 2013, toutes les obligations sécurisées étaient émises selon un cadre contractuel. Depuis 2013, elles sont émises aux termes d'un cadre juridique.

Source : SCHL, adaptation du *Monthly Canadian Covered Bond Report* du DBRS (en anglais seulement)

[52] Dominion Bond Rating Service (DBRS), *2013 Year in Review: Gold, Silver and Bronze,* Toronto, 2013 (en anglais seulement).

[53] Les obligations sécurisées en circulation qui sont conformes au cadre juridique comprennent les obligations sécurisées adossées à des prêts hypothécaires non assurés dans leurs paniers de sûretés qui ont été émises avant l'entrée en vigueur du cadre juridique des obligations sécurisées, mais dont l'inscription en vertu du nouveau cadre a par la suite été autorisée.

Annexe

Henri Masson, *Montréal from Place Ville Marie*, 1965, aquarelle, cire et crayon sur papier, 18 x 23 po, FAC 1009, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Glossaire

Terminologie courante en matière de prêts hypothécaires 4-22

Tableaux

Tableau 4-1 Aperçu des critères de souscription des prêts pour propriétaires-occupants assurés par la SCHL, selon le type de prêt 4-23

Tableau 4-2 Aperçu des paramètres du gouvernement du Canada applicables à la garantie de l'État soutenant l'assurance des prêts hypothécaires à l'habitation (prêts pour propriétaires-occupants à rapport prêt-valeur élevé) 4-24

Glossaire

Terminologie courante en matière de prêts hypothécaires

Terme
Période pendant laquelle le contrat de prêt hypothécaire est en vigueur (par exemple, cinq ans). À la fin du terme, l'emprunteur a le choix entre rembourser au complet le solde impayé de son emprunt ou renouveler le prêt pour un autre terme (ce qui signifie renégocier le taux d'intérêt et certaines autres modalités du prêt hypothécaire).

Période d'amortissement
Période correspondant au temps nécessaire pour rembourser la totalité du prêt hypothécaire (par exemple, 25 ans).

Taux hypothécaire fixe
Taux d'intérêt qui demeure inchangé pendant tout le terme du prêt hypothécaire.

Taux hypothécaire variable (y compris le taux révisable)
Taux d'intérêt qui varie pendant le terme du prêt hypothécaire.

Taux hypothécaire affiché
Taux d'intérêt annoncé publiquement par les prêteurs. Ceux-ci consentent souvent aux emprunteurs une réduction par rapport au taux affiché.

Prêt hypothécaire combiné
Prêt hypothécaire dont une tranche du terme ou du montant emprunté est à taux fixe tandis que la tranche résiduelle est à taux variable. Certains prêts hypothécaires peuvent également combiner une tranche amortie avec une autre non amortie (c'est-à-dire une marge de crédit garantie par l'avoir propre foncier ou marge de crédit hypothécaire) ou, plus généralement, des composantes présentant des caractéristiques différentes.

Source : Adaptation des définitions de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada, www.fcac-acfc.gc.ca/Fra/ressources/Pages/Glossary-Glossair.aspx (consulté le 5 juin 2013).

Tableaux

TABLEAU 4-1

Aperçu des critères de souscription des prêts pour propriétaires-occupants assurés par la SCHL, selon le type de prêt[1]

	Prêt hypothécaire pour achat avec source de mise de fonds traditionnelle	Prêt hypothécaire de refinancement
Critères relatifs aux prêts hypothécaires		
Rapport prêt-valeur (RPV)	≤ 95 % (1 ou 2 logements) ≤ 90 % (3 ou 4 logements)	≤ 80 %
Nombre de logements	De 1 à 4	
Période d'amortissement maximale	25 ans[2]	
Type de taux d'intérêt	Taux fixe, taux variable ordinaire ou plafonné et taux révisable	
Prix d'achat / valeur d'emprunt maximal, ou valeur maximale de la propriété rénovée	Doit être inférieur à un million de dollars[2]	
Montant maximal du prêt	Aucun	Financement additionnel ≤ 200 000 $
Critères relatifs à l'emprunteur		
Sources de la mise de fonds	Économies du demandeur, retrait d'un REER, emprunt garanti par des actifs confirmés, produit de la vente d'une autre propriété, don non remboursable fait par un proche parent, subvention gouvernementale à la mise de fonds non remboursable, apport en travail (< 50 % de la mise de fonds minimale), terrain ou bien immobilier libre de toute charge, location avec option d'achat	S.O.
Taux d'intérêt admissible[3]	Le taux d'intérêt admissible est le taux utilisé pour déterminer l'amortissement de la dette applicable. Le taux d'intérêt admissible à utiliser aux fins du calcul des rapports d'amortissement de la dette dépend du type de prêt.	
Pointage de crédit minimal[4]	Pas de minimum si le RPV est d'au plus 60 % 580 (exigé) si le RPV est compris entre 60,01 et 80 % 600 (recommandé) si le RPV est supérieur à 80 % 610 (recommandé) pour les prêts hypothécaires à taux variable ordinaire avec RPV entre 90,01 et 95 %	Pas de minimum si le RPV est d'au plus 60 % 580 (exigé) si le RPV est compris entre 60,01 et 80 %
Directives relatives aux rapports d'amortissement de la dette		
Rapport d'amortissement brut de la dette[5]	Maximum de 35 % pour les emprunteurs dont le pointage de crédit est < 680 Maximum de 39 % pour les emprunteurs dont le pointage de crédit est de 680 ou plus	
Rapport d'amortissement total de la dette[6]	Maximum de 42 % pour les emprunteurs dont le pointage de crédit est < 680 Maximum de 44 % pour les emprunteurs dont le pointage de crédit est de 680 ou plus	
Emprunteurs admissibles[7]	Citoyens canadiens et résidents permanents Des conditions particulières s'appliquent aux résidents non permanents.	Citoyens canadiens et résidents permanents
Emplacement et occupation de la propriété	La propriété peut être située n'importe où au Canada et doit être habitable toute l'année.	
Nombre de propriétés assurées	Maximum d'un logement pour propriétaire-occupant assuré par la SCHL par emprunteur/coemprunteur.	

[1] Les contrats d'assurance de la SCHL peuvent contenir d'autres conditions, critères ou restrictions qui peuvent être modifiés de temps à autre.
[2] En vigueur depuis le 9 juillet 2012 pour les prêts à RPV élevé. En vigueur depuis le 31 juillet 2014 pour les prêts à faible RPV.
[3] Dans le cas des prêts assortis d'un RPV compris entre 80,01 et 95 %, le taux d'intérêt admissible utilisé pour déterminer les rapports d'amortissement de la dette applicables est le suivant : pour les prêts hypothécaires à taux fixe (PHTF) dont le terme est inférieur à cinq ans, le taux d'intérêt admissible est le taux d'intérêt de référence ou le taux d'intérêt contractuel, selon le plus élevé des deux. En ce qui concerne les PHTF dont le terme est de cinq ans ou plus, le taux d'intérêt admissible est le taux d'intérêt contractuel. Quant aux prêts hypothécaires à taux variable (PHTV), quel que soit le terme, le taux d'intérêt admissible est le taux d'intérêt de référence ou le taux d'intérêt contractuel (ou plafonné, le cas échéant), selon le plus élevé des deux. Dans le cas des prêts assortis d'un RPV égal ou inférieur à 80 %, le taux d'intérêt admissible utilisé pour déterminer les rapports d'amortissement de la dette applicables est le suivant : pour les PHTF ou les PHTV plafonné dont le terme est inférieur à trois ans, le taux d'intérêt admissible est le taux fixe affiché par le prêteur pour un terme de trois ans ou le taux d'intérêt contractuel (ou plafonné, le cas échéant), selon le plus élevé des deux. Quant aux PHTF ou aux PHTV plafonné dont le terme est de trois ans ou plus, le taux d'intérêt admissible est le taux d'intérêt contractuel (ou plafonné, le cas échéant). Pour ce qui est des PHTV ordinaire ou révisable, quel que soit le terme, le taux d'intérêt admissible est le taux fixe affiché par le prêteur pour un terme de trois ans ou le taux d'intérêt contractuel, selon le plus élevé des deux.
[4] Selon le pointage établi par l'un des deux bureaux de crédit du Canada. Au Canada, les pointages de crédit varient généralement entre 300 et 900. Lorsque l'emprunteur n'a pas d'antécédents de crédit au Canada et que le RPV est supérieur à 80 %, on peut, au cas par cas, faire appel à d'autres sources d'information pour déterminer sa capacité et sa volonté de rembourser ses dettes.
[5] Le rapport d'amortissement brut de la dette correspond au total annuel des paiements de capital et d'intérêts, des taxes et des frais de chauffage (CITC), plus 50 % des charges de copropriété (le cas échéant), divisé par le revenu annuel brut de l'emprunteur (y compris jusqu'à 50 % du revenu locatif brut de la propriété visée, le cas échéant).
[6] Le rapport d'amortissement total de la dette correspond au total annuel des paiements de capital et d'intérêts, des taxes et des frais de chauffage (CITC), plus 50 % des charges de copropriété (le cas échéant), et des remboursements des autres dettes, divisé par le revenu annuel brut de l'emprunteur (y compris jusqu'à 50 % du revenu locatif brut de la propriété visée, le cas échéant).
[7] Un résident non permanent (c'est-à-dire un travailleur étranger possédant un permis de travail au Canada valide) est limité à un seul logement de propriétaire-occupant et à un RPV maximal de 90 %.
S.O. = sans objet
Source : SCHL

TABLEAU 4-2

Aperçu des paramètres du gouvernement du Canada applicables à la garantie de l'État soutenant l'assurance des prêts hypothécaires à l'habitation (prêts pour propriétaires-occupants à rapport prêt-valeur élevé)[1]

Rapport prêt-valeur (RPV)	RPV maximal de 95 % pour les prêts achat consentis à des propriétaires-occupants[2].
Période d'amortissement	Maximum de 25 ans[3]
Rapports d'amortissement de la dette	Rapports ABD[4] et ATD[5] maximaux fixés respectivement à 39 % et à 44 %. En ce qui concerne le calcul des rapports ABD et ATD, les emprunteurs doivent satisfaire aux normes applicables à un prêt hypothécaire à taux fixe à cinq ans, même s'ils choisissent un prêt assorti d'un taux d'intérêt moins élevé et d'un terme plus court.
Pointage de crédit	Pointage de crédit minimal de 600, avec un nombre limité d'exceptions pour les emprunteurs qui représentent néanmoins un faible risque de crédit.
Documentation relative au prêt	Déployer des efforts raisonnables pour confirmer la valeur de la propriété, le revenu et la situation d'emploi de l'emprunteur ainsi que la capacité de celui-ci à rembourser le prêt et à assumer ses autres dettes et obligations.
Prix d'achat	Doit être inférieur à un million de dollars[6].
Autres	Les prêts non amortis au cours des premières années, y compris les marges de crédit sur l'avoir propre foncier (marges de crédit hypothécaires) sans amortissement, ne sont pas admissibles. Terme maximal de cinq ans pour les prêts hypothécaires à taux variable dans le cas des produits qui permettent des fluctuations de la période d'amortissement.

[1] Se rapporte aux propriétés résidentielles comptant un à quatre logements.

[2] Depuis le 9 juillet 2012, les prêts de refinancement à RPV élevé ne sont plus admissibles à l'assurance prêt hypothécaire étant donné que le ministère des Finances a fait passer de 85 à 80 % le RPV maximal des prêts de refinancement.

[3] Depuis le 9 juillet 2012, la période d'amortissement maximale (qui était auparavant de 30 ans) est fixée à 25 ans.

[4] Selon le ministère des Finances, le rapport d'amortissement brut de la dette correspond aux coûts de possession d'un logement, soit les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les frais de chauffage, divisés par le revenu de l'emprunteur. Depuis le 9 juillet 2012, le rapport ABD maximal est de 39 %.

[5] Selon le ministère des Finances, le rapport d'amortissement total de la dette correspond aux coûts de possession d'un logement et aux remboursements des autres dettes, divisés par le revenu de l'emprunteur. Le 9 juillet 2012, le rapport ATD maximal est passé de 45 à 44 %.

[6] En vigueur depuis le 9 juillet 2012.

Source : ministère des Finances du Canada

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 4-1 : Système canadien de financement de l'habitation

La figure fournit une représentation graphique du système canadien de financement de l'habitation. Les emprunteurs hypothécaires, au haut du diagramme, forment le premier palier. Ils peuvent avoir accès au financement de l'habitation par l'intermédiaire de trois types de prêteurs et administrateurs hypothécaires : les institutions financières fédérales, les institutions financières provinciales et les intermédiaires n'acceptant pas de dépôts. Le Bureau du surintendant des institutions financières est l'organisme de réglementation des institutions financières fédérales.

Le palier suivant du diagramme est l'assurance prêt hypothécaire. Les différents types de prêteurs hypothécaires peuvent consentir des prêts non assurés ou assurés par des assureurs hypothécaires.

Le dernier palier du système de financement de l'habitation est le financement hypothécaire. Les fonds destinés au crédit hypothécaire au Canada peuvent provenir de dépôts, d'obligations sécurisées, des programmes de titrisation de la SCHL ou du secteur privé, ou du financement de gros. Des flèches de couleur entre les sources de fonds et les prêteurs hypothécaires indiquent que les institutions financières fédérales et provinciales peuvent, en principe, avoir accès à toutes ces sources de fonds. Les intermédiaires n'acceptant pas de dépôts ont recours aux programmes de titrisation privés et de la SCHL et au financement de gros. Une autre flèche du diagramme indique que seuls les prêts hypothécaires assurés peuvent servir dans le cadre des programmes de titrisation de la SCHL.

D'autres cases du diagramme indiquent que la SCHL administre le cadre juridique des obligations sécurisées et qu'elle agit à titre de caution dans le cadre de ses programmes de titrisation.

Source : SCHL

Figure 4-2 : Ratios du service de la dette des ménages, par trimestre, 2000 T1-2014 T1

Année et trimestre	Ratio du service de la dette hypothécaire (intérêts payés sur la dette en pourcentage du revenu disponible)	Ratio du service de la dette à la consommation (intérêts payés sur la dette en pourcentage du revenu disponible)	Ratio du service de la dette totale (intérêts payés sur la dette en pourcentage du revenu disponible)	Année et trimestre	Ratio du service de la dette hypothécaire (intérêts payés sur la dette en pourcentage du revenu disponible)	Ratio du service de la dette à la consommation (intérêts payés sur la dette en pourcentage du revenu disponible)	Ratio du service de la dette totale (intérêts payés sur la dette en pourcentage du revenu disponible)
2000 T1	4,60	3,31	8,47	2007 T4	4,51	4,20	9,17
2000 T2	4,62	3,59	8,74	2008 T1	4,48	4,08	9,00
2000 T3	4,53	3,63	8,70	2008 T2	4,42	4,08	8,90
2000 T4	4,56	3,67	8,78	2008 T3	4,46	4,04	8,88
2001 T1	4,47	3,71	8,71	2008 T4	4,12	4,00	8,46
2001 T2	4,51	3,69	8,74	2009 T1	4,06	3,71	8,08
2001 T3	4,39	3,44	8,35	2009 T2	3,98	3,45	7,69
2001 T4	4,25	3,26	7,96	2009 T3	4,03	3,37	7,63
2002 T1	4,11	3,02	7,52	2009 T4	3,99	3,38	7,61
2002 T2	4,11	3,03	7,53	2010 T1	3,98	3,52	7,75
2002 T3	4,09	3,08	7,55	2010 T2	3,92	3,47	7,64
2002 T4	4,09	3,25	7,75	2010 T3	3,93	3,54	7,74
2003 T1	4,09	3,05	7,57	2010 T4	3,93	3,47	7,70
2003 T2	4,08	3,07	7,59	2011 T1	4,02	3,43	7,76
2003 T3	4,06	3,27	7,76	2011 T2	3,81	3,48	7,60
2003 T4	4,04	3,23	7,68	2011 T3	3,68	3,42	7,41
2004 T1	3,96	3,33	7,68	2011 T4	3,80	3,39	7,52
2004 T2	3,84	3,25	7,47	2012 T1	3,73	3,30	7,35
2004 T3	3,83	3,20	7,40	2012 T2	3,68	3,29	7,30
2004 T4	3,83	3,19	7,41	2012 T3	3,72	3,30	7,36
2005 T1	3,90	3,36	7,64	2012 T4	3,65	3,21	7,19
2005 T2	3,93	3,36	7,65	2013 T1	3,64	3,27	7,17
2005 T3	3,92	3,33	7,62	2013 T2	3,66	3,14	7,13
2005 T4	3,96	3,19	7,52	2013 T3	3,68	3,10	7,11
2006 T1	3,88	3,47	7,74	2013 T4	3,66	3,05	7,04
2006 T2	4,11	3,68	8,24	2014 T1	3,61	3,03	6,97
2006 T3	4,12	3,83	8,41				
2006 T4	4,15	3,93	8,55	**Moyenne depuis 2000 (%)**			
2007 T1	4,23	3,97	8,66	Ratio du service de la dette hypothécaire			4,06
2007 T2	4,37	4,08	8,93	Ratio du service de la dette à la consommation			3,46
2007 T3	4,43	4,11	9,02	Ratio du service de la dette totale			7,90

Source : Statistique Canada (CANSIM)

Figure 4-3 : Taux hypothécaires fixes à cinq ans[1] et taux des obligations du gouvernement à cinq ans, 2001-2014[2]

Mois et année	Taux des obligations du gouvernement à cinq ans	Taux hypothécaires fixes à cinq ans	Mois et année	Taux des obligations du gouvernement à cinq ans	Taux hypothécaires fixes à cinq ans
Janvier 2001	5,14	7,75	Juin 2004	4,07	6,70
Février 2001	5,09	7,75	Juillet 2004	4,07	6,55
Mars 2001	5,03	7,25	Août 2004	3,83	6,30
Avril 2001	5,23	7,50	Septembre 2004	4,00	6,30
Mai 2001	5,61	7,75	Octobre 2004	3,94	6,40
Juin 2001	5,39	7,75	Novembre 2004	3,85	6,30
Juillet 2001	5,36	7,75	Décembre 2004	3,74	6,05
Août 2001	4,93	7,60	Janvier 2005	3,52	6,05
Septembre 2001	4,62	7,15	Février 2005	3,63	6,05
Octobre 2001	4,08	6,90	Mars 2005	3,83	6,25
Novembre 2001	4,68	6,85	Avril 2005	3,54	6,05
Décembre 2001	4,69	6,85	Mai 2005	3,44	5,95
Janvier 2002	4,71	7,00	Juin 2005	3,20	5,70
Février 2002	4,58	6,85	Juillet 2005	3,37	5,80
Mars 2002	5,28	7,30	Août 2005	3,35	5,80
Avril 2002	5,05	7,45	Septembre 2005	3,58	5,80
Mai 2002	4,90	7,40	Octobre 2005	3,86	6,00
Juin 2002	4,67	7,25	Novembre 2005	3,89	6,15
Juillet 2002	4,30	7,05	Décembre 2005	3,87	6,30
Août 2002	4,49	6,80	Janvier 2006	3,98	6,30
Septembre 2002	4,20	6,70	Février 2006	4,02	6,45
Octobre 2002	4,34	7,00	Mars 2006	4,13	6,45
Novembre 2002	4,39	6,70	Avril 2006	4,38	6,75
Décembre 2002	4,06	6,70	Mai 2006	4,31	6,75
Janvier 2003	4,27	6,45	Juin 2006	4,53	6,95
Février 2003	4,18	6,60	Juillet 2006	4,25	6,95
Mars 2003	4,47	6,85	Août 2006	4,03	6,85
Avril 2003	4,18	6,65	Septembre 2006	3,88	6,70
Mai 2003	3,72	6,15	Octobre 2006	4,08	6,80
Juin 2003	3,55	5,80	Novembre 2006	3,85	6,55
Juillet 2003	3,76	6,20	Décembre 2006	3,95	6,45
Août 2003	3,97	6,35	Janvier 2007	4,08	6,65
Septembre 2003	3,86	6,30	Février 2007	3,95	6,65
Octobre 2003	4,07	6,40	Mars 2007	3,99	6,49
Novembre 2003	4,07	6,50	Avril 2007	4,11	6,64
Décembre 2003	3,91	6,45	Mai 2007	4,53	7,14
Janvier 2004	3,71	6,05	Juin 2007	4,62	7,24
Février 2004	3,47	5,80	Juillet 2007	4,63	7,24
Mars 2004	3,35	5,70	Août 2007	4,30	7,24
Avril 2004	3,81	6,15	Septembre 2007	4,29	7,19
Mai 2004	3,96	6,50	Octobre 2007	4,23	7,44

Mois et année	Taux des obligations du gouvernement à cinq ans	Taux hypothécaires fixes à cinq ans	Mois et année	Taux des obligations du gouvernement à cinq ans	Taux hypothécaires fixes à cinq ans
Novembre 2007	3,91	7,39	Mars 2011	2,71	5,34
Décembre 2007	3,98	7,54	Avril 2011	2,65	5,69
Janvier 2008	3,50	7,39	Mai 2011	2,40	5,59
Février 2008	3,40	7,29	Juin 2011	2,30	5,39
Mars 2008	2,93	7,19	Juillet 2011	2,15	5,39
Avril 2008	3,04	6,99	Août 2011	1,68	5,39
Mai 2008	3,34	6,65	Septembre 2011	1,44	5,19
Juin 2008	3,42	7,15	Octobre 2011	1,60	5,29
Juillet 2008	3,37	7,15	Novembre 2011	1,46	5,29
Août 2008	3,03	6,85	Décembre 2011	1,28	5,29
Septembre 2008	3,13	6,85	Janvier 2012	1,36	5,29
Octobre 2008	2,80	7,20	Février 2012	1,44	5,24
Novembre 2008	2,48	7,20	Mars 2012	1,57	5,24
Décembre 2008	1,69	6,75	Avril 2012	1,69	5,44
Janvier 2009	2,03	5,79	Mai 2012	1,31	5,34
Février 2009	2,11	5,79	Juin 2012	1,21	5,24
Mars 2009	1,95	5,55	Juillet 2012	1,16	5,24
Avril 2009	2,01	5,25	Août 2012	1,38	5,24
Mai 2009	2,57	5,25	Septembre 2012	1,31	5,24
Juin 2009	2,57	5,85	Octobre 2012	1,34	5,24
Juillet 2009	2,66	5,85	Novembre 2012	1,31	5,24
Août 2009	2,65	5,85	Décembre 2012	1,37	5,24
Septembre 2009	2,57	5,49	Janvier 2013	1,50	5,24
Octobre 2009	2,70	5,84	Février 2013	1,32	5,24
Novembre 2009	2,41	5,59	Mars 2013	1,29	5,14
Décembre 2009	2,74	5,49	Avril 2013	1,19	5,14
Janvier 2010	2,46	5,49	Mai 2013	1,47	5,14
Février 2010	2,54	5,39	Juin 2013	1,84	5,14
Mars 2010	2,90	5,85	Juillet 2013	1,74	5,14
Avril 2010	3,09	6,25	Août 2013	1,90	5,34
Mai 2010	2,55	5,99	Septembre 2013	1,89	5,34
Juin 2010	2,32	5,89	Octobre 2013	1,71	5,34
Juillet 2010	2,44	5,79	Novembre 2013	1,73	5,34
Août 2010	2,08	5,39	Décembre 2013	1,90	5,34
Septembre 2010	2,01	5,39	Janvier 2014	1,57	5,24
Octobre 2010	2,06	5,29	Février 2014	1,63	5,24
Novembre 2010	2,48	5,44	Mars 2014	1,69	4,99
Décembre 2010	2,45	5,19	Avril 2014	1,67	4,79
Janvier 2011	2,56	5,19	Mai 2014	1,50	4,79
Février 2011	2,61	5,44	Juin 2014	1,57	4,79

[1] Taux d'intérêt affichés par les banques à charte.
[2] Pour 2014, il s'agit des données jusqu'en juin.

Source : Banque du Canada

Figure 4-4 : Taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada et aux États-Unis, 2003-2014 T1[1,2,3]

Année	Canada – Prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance[2] (%)	États-Unis – Prêts hypothécaires à faible risque à taux fixe en souffrance[3] (%)
2003	0,34	0,25
2004	0,29	0,25
2005	0,26	0,29
2006	0,25	0,31
2007	0,25	0,33
2008	0,28	0,74
2009	0,41	2,10
2010	0,43	2,39
2011	0,41	1,62
2012	0,34	1,40
2013	0,31	1,19
2014 T1	0,31	1,14
Moyenne depuis 2000		**(%)**
Prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance au Canada – moyenne		0,35
Prêts hypothécaires à faible risque à taux fixe en souffrance aux États-Unis – moyenne		0,82

[1] Les taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada et aux États-Unis ne sont pas désaisonnalisés et sont calculés d'après le nombre total de prêts administrés plutôt que d'après leur valeur en argent.

[2] Le taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada correspond au pourcentage de prêts dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus. Le taux annuel de prêts en souffrance est calculé en faisant la moyenne des données des 12 mois de l'année civile (ou des trois mois, dans le cas du premier trimestre de 2014), qui sont recueillies par l'Association des banquiers canadiens auprès des 10 grandes banques suivantes : Banque de Montréal, Banque Canadienne Impériale de Commerce, Banque HSBC Canada, Banque Nationale du Canada, RBC Banque Royale, Banque Scotia, TD Canada Trust, Banque Canadienne de l'Ouest, Banque Manuvie (depuis avril 2004) et Banque Laurentienne (depuis octobre 2010).

[3] Le taux de prêts hypothécaires en souffrance aux États-Unis correspond au pourcentage de prêts visant des immeubles résidentiels d'un à quatre logements dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus. Le taux annuel de prêts en souffrance est calculé en faisant la moyenne des données des quatre trimestres de l'année civile. Les données sont issues d'une enquête (National Delinquency Survey) menée par la Mortgage Bankers Association des États-Unis auprès d'environ 120 prêteurs hypothécaires américains, notamment des banques de crédit hypothécaire, des banques commerciales, des institutions d'épargne, des associations d'épargne immobilière, des administrateurs sous-traitants et des sociétés d'assurance-vie. La définition de prêt à faible risque utilisé pour ces données se fonde sur ce que les participants à l'enquête considèrent individuellement comme étant leurs portefeuilles de prêts à faible risque (notamment les prêts hypothécaires à faible risque à taux fixe et à taux révisable). Ces critères peuvent varier d'un prêteur à un autre.

Sources : Association des banquiers canadiens et U.S. Mortgage Bankers Association

Figure 4-5 : Avoir propre foncier des emprunteurs hypothécaires[1]

Niveau d'avoir propre foncier	Proportion d'emprunteurs hypothécaires selon le niveau d'avoir propre foncier
< 10 %	5 %
10 % - 24,9 %	23 %
≥ 25 %	72 %

[1] L'avoir propre foncier au Canada correspond à la valeur courante des propriétés occupées par le propriétaire, moins les soldes impayés des prêts hypothécaires à l'habitation.

Source : Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA), *À la recherche d'une « nouvelle norme » dans le marché hypothécaire résidentiel*, Toronto, mai 2014, www.caamp.org/meloncms/media/Spring%20Report%20FINAL%202014-05-24_FRN_.pdf (consulté le 22 juillet 2014)

Figure 4-6 : Encours du crédit hypothécaire à l'habitation par type d'établissements prêteurs, mai 2014

Type d'établissements prêteurs	Part de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation, mai 2014 (%)
Banques à charte	75
Caisses populaires et coopératives de crédit	13
Autres prêteurs hypothécaires	8
Créances hypothécaires titrisées non inscrites au bilan des établissements prêteurs[1]	4

[1] Par suite de l'adoption des Normes internationales d'information financière (IFRS), la plus grande part des activités de titrisation des banques (qu'elles soient de nature publique ou privée) est maintenant portée à leur bilan.

Source : Banque du Canada, *Bulletin hebdomadaire de statistiques financières*, édition du 25 juillet 2014 (consulté le 29 juillet 2014)

Figure 4-7 : Encours de l'assurance de portefeuille de la SCHL, 2010-2013

Année	Encours de l'assurance de portefeuille de prêts à faible rapport prêt-valeur (milliards de dollars)
2010	209,0
2011	242,8
2012	229,5
2013	219,0

Source : SCHL

Figure 4-8 : Écart mensuel entre les taux des CPG, des OHC et des TH LNH et le rendement de l'obligation de référence du gouvernement du Canada, 2005-2013

La figure présente l'écart mensuel, soit la différence en points de base entre deux taux. Elle compare ainsi le taux des certificats de placement garantis (CPG), celui des TH LNH et celui des OHC avec le rendement de l'obligation de référence à cinq ans du gouvernement du Canada, pour la période allant de janvier 2005 à décembre 2013.

L'écart entre le taux des CPG et le rendement de l'obligation de référence est demeuré généralement stable entre janvier 2005 et juin 2007. À partir de ce moment, qui concorde avec le début de la crise financière mondiale, le taux a connu une hausse marquée (de 180 points de base) jusqu'à son sommet en décembre 2008. Depuis ce pic de décembre 2008 jusqu'au creux d'avril 2010, l'écart a globalement fléchi de 190 points de base. D'avril 2010 à décembre 2011, l'écart concernant les CPG a surtout connu une tendance à la hausse, ponctuée seulement par un repli notable entre novembre 2010 et mars 2011. De décembre 2011 à juillet 2012, l'écart entre le taux des CPG et le rendement de référence s'est montré légèrement volatil. Enfin, l'écart a été généralement stable entre juillet 2012 et avril 2013, puis il a baissé d'un autre 70 points de base jusqu'en août 2013, pour se stabiliser à nouveau jusqu'en décembre 2013.

L'écart entre le taux des OHC et le rendement de l'obligation de référence est demeuré essentiellement constant entre janvier 2005 et mai 2007. Entre mai 2007 et le sommet de septembre 2008, alors que la crise financière frappait les marchés du financement, l'écart a augmenté d'environ 56 points de base. Entre le pic de septembre 2008 et le creux de septembre 2009, l'écart relatif aux OHC a globalement baissé, soit d'environ 44 points de base. L'écart est demeuré essentiellement stable pendant la période d'octobre 2009 à juillet 2011, uniquement ponctuée par une hausse notable de 23 points de base entre février 2010 et mai 2010. À partir de juillet 2011, l'écart entre le taux des OHC et le rendement de référence s'est accru pour se stabiliser à un nouveau palier, supérieur d'environ 10 points de base au plateau antérieur. Il y est demeuré jusqu'aux derniers mois de 2013, avant de retourner au même niveau antérieur.

L'écart entre le taux des TH LNH et le rendement de l'obligation de référence est demeuré pratiquement inchangé entre janvier 2005 et juin 2007. En raison de la crise financière mondiale, l'écart concernant les TH LNH a grimpé considérablement (de 132 points de base) de juin 2007 à décembre 2008, pour atteindre son point le plus élevé. Entre ce sommet en décembre 2008 et le creux d'août 2009, l'écart a baissé notablement, soit de 115 points de base. De juillet 2009 à décembre 2013, l'écart entre les TH LNH et le rendement de référence est demeuré globalement stable, et on a observé seulement une hausse de 20 points de base entre mai 2012 et août 2012.

Sources : SCHL (données exclusives), Banque du Canada, Marchés mondiaux CIBC Inc., Scotia Capitaux Inc.

Figure 4-9 : Total des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*[1] (TH LNH) et des Obligations hypothécaires du Canada, 2003-30 juin 2014

Année	Total des TH LNH (milliards de dollars)	OHC (milliards de dollars)
2002	22,6	13,2
2003	32,7	17,3
2004	37,7	19,3
2005	46,0	18,0
2006	58,4	25,1
2007	85,7	35,7
2008	145,0	43,5
2009	134,2	46,9
2010	124,6	39,4
2011	139,9	41,3
2012	146,7	39,9
2013	146,9	38,7
2014 S1	66,8	18,5

[1] Le total des émissions de TH LNH comprend les TH LNH du marché vendus aux investisseurs sur les marchés financiers ou inscrits au bilan et les TH LNH émis en vue de leur vente à la Fiducie du Canada pour l'habitation dans le cadre du Programme des OHC (en tant qu'actifs initiaux ou de remplacement).

Source : SCHL

Figure 4-10 : Volumes d'obligations sécurisées en circulation, 2007-30 juin 2014

Année	Valeur des obligations sécurisées en circulation émises aux termes :		Total des obligations sécurisées en circulation (milliards de dollars)
	d'un cadre contractuel (milliards de dollars)	du cadre juridique (milliards de dollars)	
2007	2,8	0,0	2,8
2008	9,8	0,0	9,8
2009	11,3	0,0	11,3
2010	25,0	0,0	25,0
2011	50,4	0,0	50,4
2012	64,5	0,0	64,5
2013	46,6	23,8	70,4
2014 S1	44,6	31,4	76,0

Source : SCHL, adaptation du *Monthly Canadian Covered Bond Report* du DBRS (en anglais seulement)

Figure 4-11 : Émissions d'obligations sécurisées par les banques canadiennes selon la monnaie, 2007-30 juin 2014[1,2]

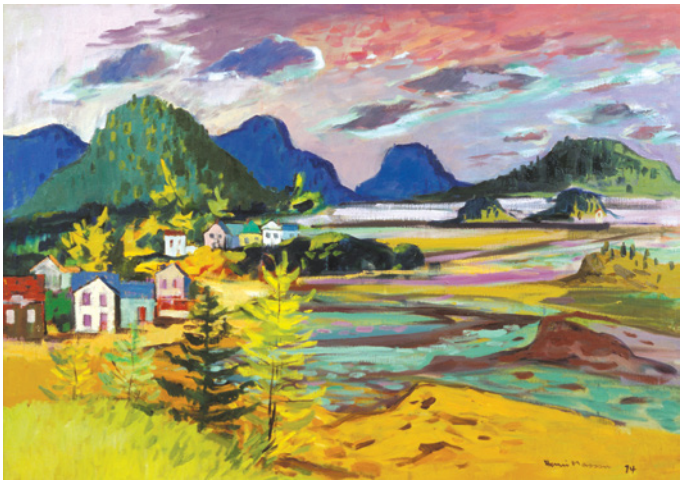
Année	Dollars canadiens (milliards de dollars)	Euro (milliards de dollars)	Dollars américains (milliards de dollars)	Francs suisses (milliards de dollars)	Dollars australiens (milliards de dollars)	Total (milliards de dollars)
2007	0,00	2,84	0,00	0,00	0,00	2,84
2008	0,00	6,98	0,00	0,00	0,00	6,98
2009	0,75	0,00	0,00	0,70	0,00	1,45
2010	0,85	0,00	15,29	0,45	0,75	17,34
2011	1,10	0,00	21,72	0,56	2,29	25,67
2012	0,00	0,00	16,78	0,22	0,00	17,00
2013	0,00	7,68	3,87	0,00	1,66	13,21
2014 S1	0,00	7,58	0,00	0,00	0,00	7,58

[1] Équivalent en dollars canadiens

[2] Avant 2013, toutes les obligations sécurisées étaient émises selon un cadre contractuel. Depuis 2013, elles sont émises aux termes d'un cadre juridique.

Source : SCHL, adaptation du *Monthly Canadian Covered Bond Report* du DBRS (en anglais seulement)

5



Logements durables

Henri Masson, *Evening Bic (Québec)*, 1974, huile sur canevas, 32 x 45 po, FAC 1267, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Les logements durables suscitent de plus en plus d'intérêt

Des études de marché effectuées par la SCHL et d'autres parties prenantes révèlent qu'une majorité de Canadiens envisage d'opter pour des habitations qui intègrent davantage les principes du développement durable. Souvent, ce sont l'efficacité énergétique, les économies et l'abordabilité accrues qui leur viennent d'abord à l'esprit, mais nombreux sont ceux qui se disent aussi intéressés par les maisons offrant un cadre de vie sain et ayant un faible impact sur l'environnement naturel.

Depuis des décennies, des professionnels de la conception et des constructeurs d'habitations innovent en imaginant des techniques, des produits et des technologies qui permettent de construire des logements dits « durables ». Bien sûr, il est facile de réaliser de modestes gains d'efficacité énergétique avec des composants, des technologies et des appareils éconergétiques, mais le but de ces innovateurs d'élite est de relever très haut la barre de la performance environnementale en choisissant d'atteindre une consommation énergétique nette zéro[1] sur un horizon annuel. Or, pour réaliser cet objectif, ou même seulement s'en approcher, il faut une démarche plus globale qui maximise, d'une part, les possibilités d'économie et de conservation de l'énergie pour les maisons et qui applique, d'autre part, des mesures passives et actives faisant usage des énergies renouvelables afin de contrebalancer les demandes énergétiques des occupants. Il est tout aussi essentiel d'optimiser le rendement de la maison en adoptant une approche systémique qui tienne compte de son incidence sur l'environnement naturel et des interactions qui peuvent se produire entre les deux.

[1] Une « maison à consommation énergétique nette zéro » produit autant d'énergie qu'elle en consomme annuellement.

C'est ainsi que de nombreux pays, tels les Pays-Bas, le Japon, l'Allemagne, le Royaume-Uni, les États-Unis et le Canada, s'affairent à construire des habitations et des bâtiments à faible consommation d'énergie, voire à consommation énergétique nette zéro. Dans la foulée, le savoir-faire et les connaissances dans ce domaine se sont démocratisés et permettent d'ores et déjà de réaliser des maisons saines, durables, à haut rendement et à faible consommation d'énergie au moyen de produits et de technologies faciles d'accès. Malgré tout, on en sait toujours très peu sur les performances réelles de ces bâtiments, sur les difficultés concrètes auxquelles font face les concepteurs et les constructeurs de maisons à consommation énergétique nette zéro et sur les perceptions des gens qui habitent ces maisons novatrices à haut rendement.

Une approche canadienne pour faire connaître davantage les logements durables

Au Canada, notre Initiative de démonstration de maisons durables EQuilibrium[MC] (Initiative des maisons EQuilibrium[MC]) a été lancée en 2006. Elle avait pour objectif d'aider les constructeurs et les promoteurs à concevoir des modèles de maisons saines, durables et écoefficaces, à consommation énergétique nette zéro ou près de zéro, dans le but de promouvoir le logement durable auprès d'un plus vaste public au Canada. L'idée était de recourir à des technologies et à des matériaux de série, faciles à trouver, pour construire des habitations qui offriraient un bon attrait commercial dans des marchés régionaux aux quatre coins du pays. L'Initiative devait notamment servir à décrire les maisons, à exercer un suivi et à produire des rapports sur leur conception, leur construction et leur rendement pour ensuite en transmettre les résultats à un large auditoire de gens de l'industrie et de consommateurs afin qu'ils comprennent mieux les défis et les avantages associés aux logements durables.

Bien que la SCHL en ait été l'instigatrice, l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] a été mise sur pied avec la participation et le soutien d'un comité consultatif national formé de représentants de Ressources naturelles Canada, d'Environnement Canada, d'Industrie Canada, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, de l'Association des industries solaires du Canada et de la Net Zero Energy Home Coalition. Ressources naturelles Canada a aussi prêté ses experts lors de l'élaboration des directives techniques liées à l'aspect énergétique de l'Initiative et pour vérifier la performance énergétique modélisée des concepts de maisons. Le ministère a aussi octroyé une contribution financière pour réaliser des suivis et des essais de performance supplémentaires.

La progression de l'Initiative a déjà fait l'objet de comptes rendus dans les éditions antérieures de *L'Observateur du logement au Canada*. Le présent chapitre vise principalement à exposer les grandes lignes de l'expérience acquise et des leçons tirées lors de la conception, de la construction, de la démonstration et du suivi de la performance des maisons EQuilibrium[MC] qui ont vu le jour. Il a aussi pour but de décrire les efforts que nous avons déployés par la suite avec le secteur de la construction résidentielle, les établissements universitaires et d'autres acteurs pour promouvoir les habitations saines à haut rendement et à faible consommation d'énergie au Canada issues de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC].

L'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] a été lancée pour promouvoir les maisons durables à consommation énergétique nette zéro ou près de zéro

L'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] avait quatre objectifs :

1. élaborer une vision et une démarche claires devant permettre de construire et de promouvoir des maisons fidèles aux principes du développement durable dans l'ensemble du Canada;
2. développer la capacité des constructeurs, des promoteurs, des architectes et des ingénieurs canadiens à concevoir et à réaliser des maisons durables d'un bout à l'autre du pays;
3. renseigner les consommateurs sur les avantages inhérents à l'acquisition de ce genre de maison et faire accepter les logements et les collectivités durables par le marché;
4. rehausser le leadership du Canada tant au pays que sur la scène internationale à l'égard de la conception d'habitations durables, et des technologies et services de construction qui s'y rattachent.

En 2006, lors du lancement de l'Initiative, on ignorait si le secteur canadien de la construction résidentielle serait disposé à envisager de produire des maisons à consommation énergétique nette zéro. Telle une bougie d'allumage, nous avons lancé deux demandes de propositions pour inviter des entrepreneurs à soumettre des projets de maisons durables en fonction de cinq thèmes de performance (santé, énergie, ressources, environnement et abordabilité) et de 26 indicateurs de durabilité *(voir la figure 5-1)*.

En tout, 15 projets ont été sélectionnés par des comités d'évaluation indépendants parmi les quelque 80 propositions reçues. Entre 2007 et 2012, 11 projets ont été menés à l'étape de la construction *(voir le tableau 5-1, à la page 5-24)* [2] en Colombie-Britannique (2), en Alberta (4), au Manitoba (1), en Ontario (2) et au Québec (2). Ils couvraient donc un large éventail de marchés de l'habitation et de conditions climatiques du Canada. Ces maisons EQuilibrium[MC] sont situées dans des régions rurales, dans des banlieues et au cœur des villes. Il s'agit de maisons individuelles, de maisons jumelées et même d'un triplex, qui ont été construits, ainsi que d'une maison existante qui a été rénovée. Les promoteurs étaient des entrepreneurs à but lucratif ou non.

Le grand nombre et la qualité des propositions reçues des acteurs de l'industrie, ainsi que l'enthousiasme de ceux qui ont finalement pris part à l'Initiative, ont fait la preuve que le secteur de l'habitation, le secteur public et les universités étaient effectivement intéressés et déterminés à explorer le domaine des logements durables et à le faire progresser au Canada.

Les équipes sélectionnées ont reçu jusqu'à 60 000 $ pour s'acquitter des frais liés à la conception et à la description de leur concept, à l'assurance de la qualité, à la mise en service ainsi qu'à la démonstration de la maison au grand public et aux membres du secteur de l'habitation. Nous avons aussi offert un soutien technique, promotionnel et marketing aux équipes gagnantes et avons mis en œuvre un programme de suivi de la performance après occupation et de rédaction de rapports pour toutes les maisons construites dans le cadre de l'Initiative.

FIGURE 5-1

Thèmes de performance et indicateurs de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC]

1. SANTÉ
   - 1.1 Qualité de l'air intérieur
     - 1.1.a Émissions
     - 1.1.b Confort thermique
     - 1.1.c Maîtrise de l'humidité
     - 1.1.d Gestion des particules
     - 1.1.e Stratégie de ventilation
     - 1.1.f Protection contre les gaz souterrains
   - 1.2 Lumière du jour
   - 1.3 Insonorisation
   - 1.4 Qualité de l'eau
2. ÉNERGIE
   - 2.1 Consommation d'énergie
   - 2.2 Énergie renouvelable
   - 2.3 Demande de pointe en électricité
   - 2.4 Stratégie relative à l'énergie intrinsèque
3. RESSOURCES
   - 3.1 Matériaux durables
   - 3.2 Conception durable
   - 3.3 Utilisation rationnelle des matériaux
   - 3.4 Conservation de l'eau
   - 3.5 Adaptabilité/flexibilité/accessibilité
4. ENVIRONNEMENT
   - 4.1 Planification spatiale et aménagement paysager
   - 4.2 Gestion des sédiments et de l'érosion sur le chantier
   - 4.3 Gestion des eaux pluviales
   - 4.4 Gestion des eaux usées
   - 4.5 Gestion des déchets solides
   - 4.6 Réduction des émissions atmosphériques polluantes
5. ABORDABILITÉ
   - 5.1 Financement
   - 5.2 Attrait commercial

Source : SCHL

[2] Des 15 projets sélectionnés, trois ne sont pas parvenus au stade de la construction, et une maison en construction a été détruite par le feu avant de pouvoir être achevée.

La charrette de conception intégrée, un élément essentiel de la démarche

Toutes les équipes devaient organiser une charrette de conception intégrée[3] pour échafauder leurs projets. Une charrette est un atelier intensif qui réunit autour d'une même table tous les intervenants et les experts clés afin qu'ils trouvent ensemble des solutions optimisées pour l'habitation projetée permettant d'atteindre des objectifs multiples dans le respect des intérêts de chacun *(voir la figure 5-2)*. Habituellement, les personnes qui participaient aux charrettes organisées dans le cadre de l'Initiative des maisons EQuilibrium^{MC} étaient l'architecte, l'entrepreneur général ou le promoteur, des experts en simulation énergétique, des experts en systèmes à énergie renouvelable, un entrepreneur en installations mécaniques et, lorsqu'il était connu, le futur propriétaire.

FIGURE 5-2

Charrette de conception intégrée : EchoHaven

Source : SCHL

Dirigées par un animateur, les discussions permettaient aux équipes de conception d'arrêter une vision collective et une approche claires pour le projet envisagé et d'étudier différentes options de conception de même que des technologies et des pratiques novatrices.

Il peut être complexe de concevoir une maison capable de fonctionner comme un système parfaitement intégré et performant. Les interactions entre les divers composants du bâtiment ont une incidence sur la consommation et la production d'énergie de même que sur la qualité de l'air intérieur, la santé des occupants, les coûts d'occupation et l'impact de la maison sur l'environnement naturel. Un élément de conception ou un composant du bâtiment peut s'avérer avantageux à un endroit, mais présenter des inconvénients ailleurs. La diversité des connaissances et de l'expérience des participants à la charrette a favorisé la collaboration et la réflexion créative et a permis l'élaboration de façons de faire innovantes et efficientes pour les projets de maisons durables, ce qui n'aurait peut-être pas été le cas dans un contexte traditionnel et « linéaire » de planification-conception-construction. Grâce à la charrette, les participants ont pu peser le pour et le contre des différentes options, étudier les mesures d'efficacité et évaluer les compromis requis pour diverses options de conception et de construction pouvant être utilisées pour atteindre le niveau de performance ciblé en regard des thèmes et indicateurs de l'Initiative des maisons EQuilibrium^{MC}.

Les équipes ont eu recours au logiciel de simulation HOT2000[4] afin d'étudier et de comparer les options de conservation et de production d'énergie avant de finaliser leurs concepts. L'efficacité énergétique et l'économie d'énergie devaient en effet être parmi les plus importants facteurs à prendre en compte lors de la conception des maisons. L'enveloppe des bâtiments devait pouvoir obtenir une cote ÉnerGuide[5] minimale de 82 avant que l'on

[3] Voir *Maison EQuilibrium^{MC} en action : Processus de conception intégré* pour en savoir plus, au www.schl.ca/bdc/?pid=67613 (consulté le 10 avril 2014).

[4] HOT2000 est le principal logiciel de cotation et d'analyse énergétique du Canada pour les habitations. Il a été mis au point par Ressources naturelles Canada.

[5] Le Système de cote ÉnerGuide (SCE) de Ressources naturelles Canada fournit une mesure normalisée de la performance énergétique des maisons en attribuant à celles-ci une cote de 0 à 100, où 100 indique une consommation énergétique nette zéro.

puisse intégrer des systèmes à énergie renouvelable dans le concept architectural. Il fallait s'assurer que l'atteinte de la consommation énergétique nette zéro ne repose pas uniquement sur la production d'énergie sur place. Dès que les équipes ont pu obtenir ou dépasser la cote ÉnerGuide requise pour l'enveloppe de leur bâtiment, elles se sont attelées à la tâche d'ajouter à leur concept des systèmes à énergie renouvelable et de production d'énergie pour les modéliser au moyen du logiciel RETScreen[6] afin d'estimer la quantité d'énergie qui serait produite. Des calculs ont alors été faits pour déterminer dans quelle mesure les maisons projetées pouvaient s'approcher de l'objectif de consommation énergétique nette zéro ou près de zéro. Les simulations et les calculs ont permis aux équipes de déterminer quels compromis nécessitait chacune des options de conception : par exemple, augmenter le coefficient de résistance thermique afin de compenser la quantité d'énergie requise pour chauffer la maison; maximiser l'efficacité des appareils électriques et les possibilités de conservation au lieu d'ajouter des panneaux photovoltaïques supplémentaires; chercher l'équilibre entre le besoin de lumière naturelle, d'ouverture sur l'extérieur et d'aération par les fenêtres et la nécessité de limiter les pertes et les gains de chaleur.

Concepts de maisons EQuilibrium[MC] : un tronc commun de caractéristiques de durabilité

Même si chaque concept est unique et possède une série de systèmes et de technologies intégrés qui lui sont propres, toutes les maisons issues de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] ont en commun divers attributs traduisant l'approche globale adoptée pour atteindre une performance élevée, une faible consommation d'énergie et un milieu de vie sain.

[6] RETScreen est un outil logiciel d'analyse de projets misant sur l'utilisation de l'énergie propre qui aide les décideurs à déterminer si un projet d'énergie renouvelable, d'efficacité énergétique ou de cogénération est techniquement et financièrement viable.

Info-éclair

- Dans le cadre de l'Initiative de démonstration de maisons durables EQuilibrium[MC] de la SCHL, 10 maisons ont été construites aux quatre coins du Canada et une autre a été rénovée.
- L'économie d'énergie, l'efficacité énergétique et la conception solaire passive ont été maximisées pour chacune de ces maisons avant même d'intégrer des systèmes à énergie renouvelable.
- Les niveaux d'isolation élevés et l'excellente étanchéité à l'air des maisons EQuilibrium[MC] ont permis de faire échec aux courants d'air, d'assourdir les bruits extérieurs et de régulariser la température intérieure afin de procurer aux occupants un cadre de vie de grande qualité.
- Les maisons EQuilibrium[MC] ont obtenu des cotes ÉnerGuide élevées, se situant entre 94 et 101,5, donc bien au-delà de celle d'une maison neuve ordinaire, qui était de 72 au moment où les maisons ont été construites.
- Tous les concepteurs des maisons EQuilibrium[MC] ont intégré des panneaux photovoltaïques, lesquels ont produit tout près de la quantité d'électricité escomptée.
- Au cours de la première année d'occupation des maisons EQuilibrium[MC], la consommation nette d'énergie a été limitée à 171 kWh dans le meilleur des cas, comparativement à 38 250 kWh pour une maison ordinaire typique construite durant la même période.
- Par rapport aux maisons ordinaires, les maisons EQuilibrium[MC] réduisent de beaucoup la consommation d'énergie associée au chauffage des locaux d'habitation, au point d'être souvent inférieure à l'énergie utilisée pour faire fonctionner les électroménagers et les appareils d'éclairage et pour alimenter les appareils branchés aux prises de courant.
- La consommation d'eau potable observée dans les maisons EQuilibrium[MC] nouvellement construites a varié entre 50 et 182 litres par personne par jour, soit bien en deçà de la moyenne canadienne, qui s'établissait à 251 litres lorsque les maisons ont été conçues.

Caractéristiques communes aux maisons EQuilibrium[MC]

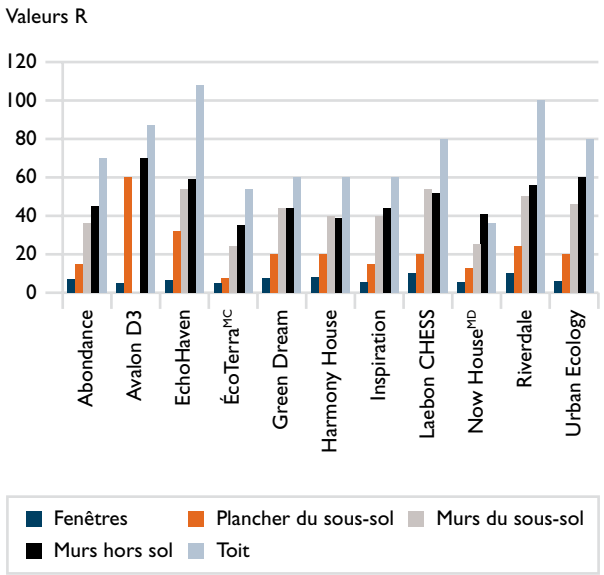
- conception intégrée adaptée au climat
- bâtiment éconergétique très bien isolé et étanche à l'air
- conception solaire passive du bâtiment et orientation optimisée pour les besoins de chauffage et de climatisation
- fenêtres à triple ou quadruple vitrage, à lame d'argon et à faible émissivité
- installations mécaniques, électroménagers et appareils d'éclairage éconergétiques
- apport de lumière naturelle et ventilation
- récupération de la chaleur dans l'air de ventilation et les eaux ménagères
- matériaux et revêtements de finition émettant peu ou pas de polluants
- matériaux à faible impact sur l'environnement provenant de fournisseurs locaux, régionaux ou écoresponsables
- mesures de conservation et d'utilisation rationnelle de l'eau et collecte de l'eau de pluie
- mesures de préservation des terres et des habitats naturels
- aménagements paysagers naturels et infrastructures vertes
- systèmes à énergie renouvelable intégrés (par exemple, cellules photovoltaïques, panneaux solaires thermiques et installations de chauffage et de climatisation géothermiques)
- branchement au réseau public de distribution d'électricité permettant l'achat et la vente – ou l'échange – de l'énergie produite sur place

Les équipes de conception ont retenu diverses approches novatrices pour réaliser une enveloppe de bâtiment très performante

Toutes les maisons EQuilibrium[MC] ont été conçues de sorte à obtenir une excellente cote ÉnerGuide située entre 94 et 101,5 pour les 10 maisons neuves et de 94 pour la maison rénovée *(voir le tableau 5-2 à la page 5-25)*. Aux fins de comparaison, signalons qu'à l'époque où les maisons EQuilibrium[MC] ont été construites, les habitations neuves de construction traditionnelle bâties au même moment obtenaient généralement une cote de 72, et les maisons R-2000, une cote de 80[7]. La cote élevée des maisons EQuilibrium[MC] s'explique principalement par la performance exceptionnelle de leur enveloppe. À titre d'exemple, les coefficients de résistance thermique des assemblages des maisons EQuilibrium[MC] atteignent des valeurs aussi élevées que RSI 19,2 (R108) pour la toiture (EchoHaven), RSI 12,7 (R72) pour les murs (Avalon Discovery 3) et RSI 10,6 (R60) pour la sous-face de la dalle (Avalon Discovery 3) *(voir la figure 5-3)*.

FIGURE 5-3

Résistance thermique de l'enveloppe (valeurs R) des maisons EQuilibrium[MC]



Source : SCHL

[7] Pour en savoir plus sur la norme R-2000 de Ressources naturelles Canada, visiter le www.rncan.gc.ca/energie/efficacite/habitations/nouvelles-maisons/5052 (consulté le 8 septembre 2014).

Diverses approches ont permis d'accroître le coefficient de résistance thermique du vide sous toit, des murs extérieurs et des fondations de chaque maison bien au-delà des exigences du code du bâtiment. Elles ont permis de limiter les déperditions thermiques par conduction et, ainsi, de réduire au minimum la consommation d'énergie associée au chauffage des locaux. Par exemple, la Maison Harmony House, construite à Burnaby, possède des murs tout à fait uniques puisqu'ils ont été réalisés avec des panneaux d'isolation sous vide (PIV). Ces panneaux sont une forme d'isolation thermique révolutionnaire constituée d'une membrane d'aluminium ou d'une membrane de plastique aluminisée étanche à l'air entourant une âme poreuse. Le vide presque total qui règne dans les PIV permet d'obtenir une résistance thermique beaucoup plus élevée par unité d'épaisseur (jusqu'à RSI 4,4/cm [R63/po]), ce qui réduit considérablement les pertes de chaleur comparativement aux matériaux isolants classiques dont la résistance thermique par unité d'épaisseur est de l'ordre de RSI 0,21/cm à RSI 0,42/cm (R3/po à R6/po).

Les murs extérieurs des maisons Avalon Discovery 3 et Laebon CHESS ont été construits avec des panneaux structuraux isolés (PSI). Ces panneaux sont réalisés selon un procédé qui produit un mur plein constitué d'un panneau de mousse isolante rigide pris en sandwich entre deux panneaux de revêtement intermédiaire, un assemblage qui permet d'atteindre des coefficients d'isolation thermique élevés, de réduire les ponts thermiques et de créer un mur relativement étanche à l'air. Les murs extérieurs de la maison Avalon Discovery 3 sont constitués de deux épaisseurs de PSI[8]. Dans le cas de la maison Laebon CHESS, les fondations et les murs extérieurs au-dessus du niveau du sol ont aussi été construits avec des PSI.

L'équipe de conception de la Green Dream Home a réalisé une enveloppe de bâtiment très bien isolée et étanche à l'air au moyen de coffrages à béton isolants (CBI). Ce type de coffrage est essentiellement constitué de parois de polystyrène rigide parallèles dont l'écartement est maintenu par des entretoises en métal ou en plastique. Une fois l'assemblage terminé, il suffit de couler du béton entre les deux parois. Montés avec des CBI, les murs de la Green Dream Home sont uniques du fait qu'ils possèdent une couche supplémentaire de polystyrène expansé sur la face externe de la paroi afin d'accroître le coefficient de résistance thermique global de l'assemblage *(voir la figure 5-4)*.

Pour sa part, la Maison nettezéro Riverdale se distingue par ses murs de forte épaisseur (406 mm [16 po]) composés de deux ossatures murales constituées de poteaux de 38 mm x 89 mm (2 x 4 po, nominal) – l'une à l'intérieur, l'autre à l'extérieur – assujetties (et espacées) par des lisses et des sablières en panneaux de copeaux orientés (OSB),

FIGURE 5-4

Réalisation de murs avec des coffrages à béton isolants : Green Dream Home

Source : SCHL

[8] Voir *Maison EQuilibrium^{MC} en action : La maison Avalon Discovery 3 – murs à panneaux structuraux isolés doubles*, au www.schl.ca/bdc/?pid=66967 (consulté le 31 juillet 2014).

les cavités étant remplies avec un isolant de cellulose *(voir la figure 5-5)*. Cet assemblage, qui a été réalisé selon les pratiques courantes de charpenterie, a nécessité moins de bois qu'un mur à ossature de bois typique monté avec des poteaux de 38 x 140 mm (2 x 6 po, nominal), et a permis d'obtenir un coefficient de résistance thermique de RSI 9,9 (R56)[9].

La maison Urban Ecology a aussi été érigée avec des murs à double ossature. Ainsi, les murs extérieurs ont été montés avec deux rangées de poteaux de 38 x 89 mm (2 x 4 po, nominal) et élevés en deux sections séparées par un espace de 400 mm (16 po). Des goussets formés de panneaux OSB ont servi à relier et à soutenir les deux rangées de poteaux.

FIGURE 5-5

Assemblage mural de forte épaisseur : Maison nettezéro Riverdale

Source : SCHL

Quelques maisons EQuilibrium[MC] ont été construites au moyen de composants muraux préfabriqués. Par exemple, les murs extérieurs de la maison EchoHaven ont été montés avec des poutrelles verticales fabriquées en usine. Ces poutrelles murales se composent d'une membrure intérieure de 38 x 89 mm (2 x 4 po, nominal) et d'une membrure extérieure de 38 x 44 mm (1 ½ x 1 ¾ po, réel) reliées par des goussets en contreplaqué, donnant lieu à un assemblage mural d'une épaisseur de 30 cm (12 po).

Quant à la maison ÉcoTerra[MC], elle a été construite à partir de modules préfabriqués en usine qui ont été livrés sur le chantier puis assemblés en une journée. Au moment de la livraison, les sept modules hautement isolés comportaient déjà les fenêtres et les plaques de plâtre[10]. Il y avait aussi un module de toit comportant une installation intégrée de production d'énergie renouvelable ainsi qu'un module de sous-sol réunissant l'ensemble des systèmes mécaniques.

En outre, les équipes ont soigneusement planifié le type et l'emplacement des pare-air afin de limiter grandement les pertes et les gains de chaleur qu'entraînent les fuites d'air dans l'enveloppe des bâtiments.

Les maisons EQuilibrium[MC] intègrent divers systèmes à énergie renouvelable

Ce n'est qu'après avoir réduit le plus possible la consommation d'énergie des maisons que les équipes de conception se sont demandé comment produire de l'énergie à partir de sources renouvelables. Les équipes ont constaté que les mesures d'efficacité énergétique et de conservation étaient relativement peu coûteuses, et surtout moins complexes que les systèmes à énergie renouvelable. De plus, en réduisant d'abord les besoins en énergie, il était possible de concevoir et d'installer des systèmes à énergie renouvelable de plus faible capacité pour ainsi en réduire les coûts d'immobilisations.

[9] Voir *Maison EQuilibrium[MC] en action : Assemblage mural de forte épaisseur de la Maison nettezéro Riverdale*, au www.schl.ca/bdc/?pid=66738 (consulté le 31 juillet 2014).

[10] Voir Maison *EQuilibrium[MC] en action : ÉcoTerra[MC] construction modulaire*, au www.schl.ca/bdc/?pid=67308 (consulté le 31 juillet 2014).

Toutes les équipes ont choisi de recourir à l'énergie solaire pour produire de l'électricité, mais elles ont fait appel à différentes technologies photovoltaïques (PV) déjà disponibles *(voir le tableau 5-2 à la page 5-25)*. Par exemple, l'équipe ÉcoTerra[MC] a utilisé un système hybride, à savoir une installation photovoltaïque-thermique intégrée au bâtiment dont les panneaux PV sont montés sur la toiture métallique à joints debout et produisent à la fois de l'énergie électrique et thermique *(voir la figure 5-6)*. Cette installation est commandée par un système automatisé de gestion de l'énergie.

Pour sa part, l'équipe Avalon a choisi d'intégrer 244 tuiles photovoltaïques aux tuiles de couverture en béton *(voir la figure 5-7)*.

De son côté, la maison EchoHaven est équipée d'un champ PV de 26 modules agrafés sur sa toiture métallique à joints debout. Cette maison est située dans un lotissement planifié de maisons durables et pourra être branchée à un champ PV de 25 kW déjà prévu pour cet aménagement.

Les démonstrations et les initiatives de transfert technologique ont suscité l'intérêt de milliers de professionnels du secteur, d'acheteurs de maisons, de chercheurs et d'enseignants

Les chantiers des maisons EQuilibrium[MC] ont pu être visités durant les principales phases de la construction. On a ainsi pu montrer les éléments clés de la conception et faire la démonstration du processus de construction aux professionnels du secteur de l'habitation. Par la suite, une fois les maisons achevées, mais avant leur occupation, elles ont été ouvertes au public et aux gens de l'industrie pendant au moins six mois afin de permettre aux équipes de faire valoir leurs réalisations.

La phase de démonstration a fourni l'occasion d'exposer l'industrie de la construction à des technologies et pratiques innovantes et d'encourager ses membres à accepter et à adopter les pratiques de construction durables. Cette phase a aussi permis de renseigner les consommateurs sur les éléments qui font qu'une habitation intègre les principes

FIGURE 5-6

Couverture photovoltaïque-thermique intégrée au bâtiment : ÉcoTerra[MC]

Source : SCHL

FIGURE 5-7

Panneaux photovoltaïques intégrés aux tuiles de couverture en béton : Avalon Discovery 3

Source : SCHL

du développement durable afin de les sensibiliser aux logements durables et de susciter une demande pour ce genre de maison *(voir la figure 5-8)*.

Tout au long de la période de démonstration, les maisons EQuilibrium[MC] ont pu être visitées par le public pendant un total de 121 mois (10,1 années) et ont attiré ensemble plus de 68 000 personnes.

Des forums et des conférences très courus par les gens de l'industrie ont aussi été organisés pour favoriser le transfert technologique. Les participants pouvaient ainsi rencontrer les membres des équipes de conception des maisons EQuilibrium[MC] et leur demander en personne quelles occasions ils avaient pu saisir et quelles difficultés ils avaient dû surmonter dans la réalisation de leurs projets.

L'épreuve décisive pour jauger la durabilité : le suivi de la performance après occupation

Aspect important, l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] prévoyait que les maisons, une fois habitées, feraient l'objet d'un suivi étalé sur un an. L'idée était de caractériser la performance de chaque maison et de la comparer avec les indicateurs ciblés de consommation d'énergie, de production d'énergie renouvelable, de consommation d'eau et de qualité du milieu intérieur.

Voici donc les attributs de performance qui ont été évalués :

- consommation d'énergie annuelle des éléments suivants :
  - chauffage des locaux
  - chauffage de l'eau sanitaire
  - appareils d'éclairage, électroménagers, charges des prises de courant et ventilation mécanique
- production annuelle :
  - électricité solaire
  - installation solaire de chauffage de l'eau
- étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment (avant la pose des plaques de plâtre et une fois la construction terminée)
- confort thermique (température, humidité relative)
- qualité du milieu intérieur (concentrations de dioxyde de carbone, de radon, de composés organiques volatils totaux et de formaldéhyde)
- consommation d'eau annuelle

FIGURE 5-8

Des visiteurs regardent les éléments d'exposition du « centre d'apprentissage » durant la phase de démonstration : Avalon Discovery 3

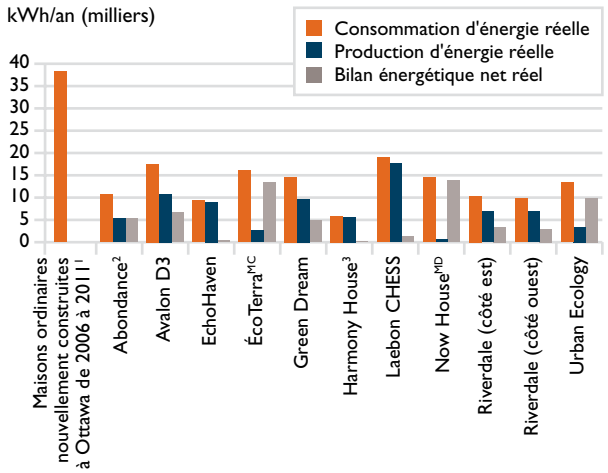
Source : SCHL

La consommation d'énergie a pu être réduite considérablement dans toutes les maisons EQuilibrium[MC] par rapport aux maisons ordinaires

Le suivi de la performance des maisons EQuilibrium[MC] a permis de constater qu'elles ont consommé beaucoup moins d'énergie qu'une maison ordinaire moyenne – neuve ou existante – ou qu'une maison R-2000 *(voir la figure 5-9)*. En effet, la consommation d'énergie totale annuelle des maisons s'est établie entre 27 kWh/m² et 114 kWh/m² de surface de plancher chauffée *(voir le tableau 5-3 à la page 5-26)*. À titre comparatif, une analyse de 1 945 évaluations énergétiques réalisées par Ressources naturelles Canada dans des maisons bâties entre 2007 et 2009 (soit la période durant laquelle la majorité des maisons EQuilibrium[MC] ont été construites) a révélé une consommation d'énergie moyenne de 150,4 kWh/m².

FIGURE 5-9

Comparaisons de la performance énergétique : maisons ordinaires neuves (Ottawa), 2006-2011 et maisons EQuilibrium^MC



Les données du suivi de la maison Inspiration n'ont pas été recueillies à temps pour la publication.
[1] Les maisons EQuilibrium^MC ont été construites entre 2006 et 2011.
[2] Moyenne par appartement pour les trois unités.
[3] Moyenne par logement pour les deux unités

Source : SCHL; maisons neuves ordinaires – CanmetÉNERGIE Ottawa – Analyse de l'efficacité énergétique des maisons canadiennes. Pour en savoir plus sur les analyses de l'efficacité énergétique, voir « *Energy Efficiency in Housing* » à http://chba.ca/about/energyefficiency.aspx (en anglais seulement).

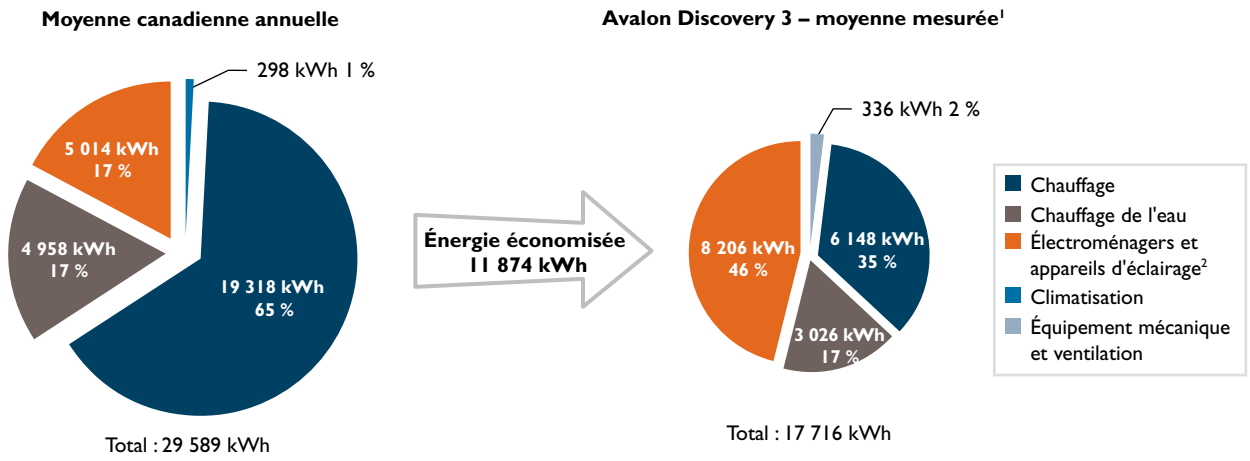
Lorsqu'on se rapporte à l'ensemble du parc canadien de maisons individuelles, la consommation énergétique annuelle moyenne d'une habitation est d'environ 220 kWh/m^2.

Les besoins en chauffage des maisons EQuilibrium^MC sont réduits

Dans une maison ordinaire, le chauffage des locaux est habituellement la plus grande source de consommation d'énergie annuelle. En moyenne, il représente environ 65 % de l'énergie totale utilisée. Pourtant, dans la maison Avalon Discovery 3, le chauffage des locaux n'a représenté que 35 % du total de l'énergie consommée, alors que les électroménagers et les appareils d'éclairage y ont contribué à hauteur de 46 % *(voir la figure 5-10)*. Dans toutes les maisons EQuilibrium^MC, l'énergie consommée pour le chauffage des locaux a été considérablement réduite et souvent inférieure à l'énergie requise pour faire fonctionner les électroménagers et les appareils d'éclairage *(voir le tableau 5-3 à la page 5-26)*. La consommation d'énergie associée au chauffage de certaines maisons EQuilibrium^MC, comme Abondance Montréal : le Soleil, atteignait aussi peu que 5 % de la consommation d'énergie totale.

FIGURE 5-10

Consommation d'énergie à la maison par catégorie



[1] Les chiffres donnés constituent une moyenne sur deux ans.
[2] La différence observée dans la consommation des électroménagers et des appareils d'éclairage découle de la nature des divers appareils dont la consommation a été mesurée.

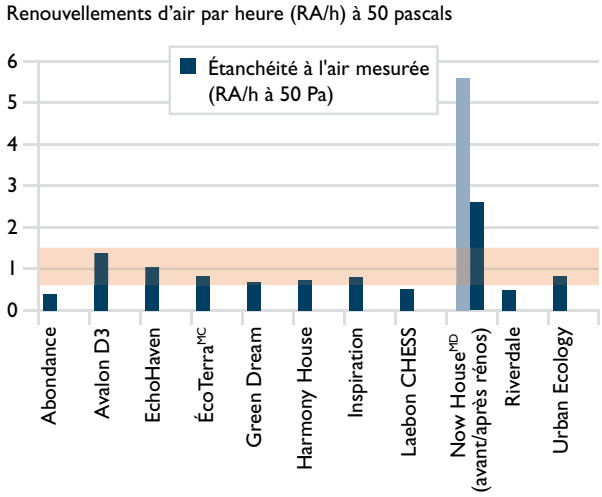
Sources : RNCan, *Guide de données sur la consommation d'énergie*, 1990 à 2010, Consommation d'énergie secondaire par utilisation finale dans le secteur résidentiel (2009), février 2013 (gauche); SCHL (droite)

Les besoins énergétiques relativement faibles des maisons EQuilibrium[MC], pour ce qui est du chauffage des locaux, sont en grande partie possibles grâce à une enveloppe du bâtiment bien isolée *(voir la figure 5-3)* et étanche à l'air ainsi qu'aux techniques de conception solaire passive.

Le grand soin apporté à la conception et à la mise en œuvre des matériaux servant à créer le pare-air s'est traduit par une étanchéité à l'air mesurée se situant entre 0,4 et 1,4 renouvellement d'air par heure (RA/h) à 50 pascals (Pa) pour les 10 maisons construites *(voir la figure 5-11)*. Dans le cas de l'opération de rénovation, l'étanchéité à l'air de la maison Now House[MD] est passée de 5,6 RA/h avant les travaux à 2,6 RA/h. Par comparaison, la cible d'étanchéité à l'air standard des maisons construites selon la norme R-2000 de Ressources naturelles Canada est de 1,5 RA/h à 50 Pa, et de 0,6 RA/h à 50 Pa pour les maisons conformes à la norme Passivhaus.

FIGURE 5-11

Étanchéité à l'air mesurée de l'enveloppe des maisons EQuilibrium[MC]



Nota: La bande jaune représente une fourchette d'étanchéité à l'air s'étendant de 0,6 RA/h (maison passive) à 1,5 RA/h (maison R-2000).

Source : SCHL

La contribution des systèmes à énergie renouvelable s'est avérée moins importante que prévu

Dans presque toutes les maisons EQuilibrium[MC], la production d'énergie renouvelable globale a été inférieure à ce que les modèles avaient prédit. Cette différence découle surtout d'une contribution moindre que prévu des chauffe-eau solaires. Dans bien des cas, en effet, ces dispositifs étaient jumelés aux installations de chauffage des locaux et n'ont pas offert le rendement que les modèles laissaient entrevoir. Cette situation serait en partie attribuable à la complexité des installations, au manque d'expérience de l'industrie dans la conception, l'installation et la mise en service de ces systèmes ou encore à la tendance du logiciel de modélisation à fournir des prévisions exagérément optimistes. Néanmoins, la plupart des chauffe-eau solaires conçus uniquement pour chauffer l'eau sanitaire ont bien fonctionné.

Les installations photovoltaïques ont offert un rendement fiable et quelques-unes d'entre elles ont produit presque autant d'énergie que ce à quoi l'on pouvait s'attendre. Par ailleurs, deux maisons, à savoir EchoHaven et Laebon CHESS, ont généré plus d'électricité que prévu, du fait que la production a été supérieure aux prévisions entre les mois de juin et de septembre. Toutefois, l'énergie produite entre novembre et mars a été souvent inférieure à ce que les modèles permettaient d'espérer, probablement à cause de la présence de neige sur les capteurs ou de l'ombre créée par les arbres, ce qui réduisait le rayonnement solaire durant ces mois où le soleil est plus bas à l'horizon.

Quoique les modèles aient prédit que certaines maisons EQuilibrium[MC] pourraient produire plus d'énergie que ce qu'elles consommeraient annuellement, aucune d'elles n'a en fait réalisé l'exploit pendant la période de suivi. Les maisons EchoHaven et Harmony House sont venues bien près d'obtenir une consommation énergétique nette zéro, ayant affiché une consommation nette de seulement 341 kWh et 172 kWh[11], respectivement. Dans l'ensemble, la consommation d'énergie annuelle nette de toutes les maisons EQuilibrium[MC] a quand même été considérablement inférieure à celle des maisons neuves classiques construites durant la même période *(voir la figure 5-9)*.

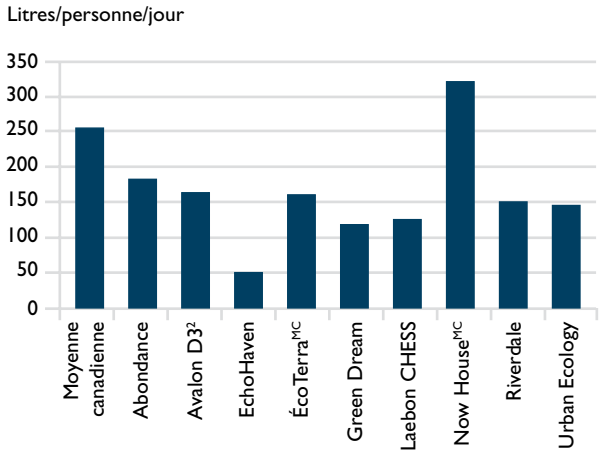
[11] Le chiffre de 172 kWh donné pour la Maison Harmony House constitue une moyenne des deux maisons jumelées composant ce concept.

La consommation d'eau potable a été de beaucoup inférieure à la moyenne canadienne

En 2011, chaque Canadien consommait en moyenne 251 litres d'eau par jour[12] à la maison. Or, la consommation d'eau potable dans toutes les maisons EQuilibrium[MC] neuves s'est avérée inférieure au point de référence, les chiffres étant parfois aussi bas que 50 litres par jour par personne dans la maison EchoHaven (donc 85 % moindre que la moyenne canadienne) *(voir la figure 5-12)*. Les toilettes à double chasse, les pommes de douche et robinets à faible débit, de même que les appareils hydroéconomes (laveuses et lave-vaisselle) ont contribué à réaliser des économies d'eau à l'intérieur. La plupart des équipes de conception ont aussi opté pour la récupération de l'eau de pluie afin d'arroser le jardin et les plates-bandes et ont inclus des plantes indigènes nécessitant peu d'eau, une pratique connue sous le nom de xéropaysagisme[13]. Deux maisons (Abondance Montréal : le Soleil et EchoHaven) étaient équipées d'installations de collecte de l'eau de pluie afin de compenser la quantité d'eau potable utilisée pour chasser l'eau des toilettes. Le suivi de la performance d'Abondance a permis de constater que 76 % des 34 725 litres d'eau ayant servi à la chasse des toilettes provenaient de l'eau de pluie récupérée.

FIGURE 5-12

Comparaison de la consommation d'eau potable – moyenne canadienne[1] et maisons EQuilibrium[MC]



[1] Environnement Canada, *Consommation résidentielle d'eau au Canada*, 2011.
[2] Les chiffres donnés pour la maison Avalon Discovery 3 sont fondés sur une période de suivi continue de deux années; le suivi des autres maisons a duré une seule année.
Nota : La consommation d'eau des maisons Harmony House et Inspiration n'a pas été mesurée.

Source : SCHL

Les matériaux et les technologies ont été judicieusement choisis pour réduire les polluants et créer un milieu intérieur confortable

Toutes les équipes ont accordé une attention particulière à la création de milieux intérieurs sains.

Toutes les maisons EQuilibrium[MC] ont été équipées de ventilateurs récupérateurs de chaleur (VRC) afin d'extraire l'air vicié de l'intérieur pour le remplacer par de l'air frais de l'extérieur filtré. Ces appareils permettent aussi de maîtriser les taux d'humidité à l'intérieur et d'éliminer une bonne partie des odeurs et des autres contaminants de l'air. Durant la période de suivi, la température de l'air intérieur, l'humidité relative et les concentrations de dioxyde de carbone (CO_2) ont été mesurées et elles se trouvaient généralement dans les limites acceptables selon les normes et les directives publiées[14].

[12] Voir http://www.ec.gc.ca/indicateurs-indicators/default.asp?lang=Fr&n=7E808512-1 (consulté le 9 septembre 2014).

[13] Le xéropaysagisme est un concept d'aménagement paysager qui consiste à adapter les plantations en fonction des apports d'eau propres aux conditions climatiques locales. Voir la publication de la SCHL intitulée *Comment entretenir vos pelouses et jardins en économisant l'eau* au www.schl.ca/od/?pid=62090 (consulté le 8 septembre 2014).

[14] Santé Canada, *Directives d'exposition concernant la qualité de l'air des résidences* (archivée), 1987, disponible au www.hc-sc.gc.ca/ewh-semt/pubs/air/exposure-exposition/index-fra.php (consulté le 30 juillet 2014).

Les revêtements de finition et les matériaux utilisés à l'intérieur (comme la peinture, les adhésifs, les revêtements de sols et le coulis de la céramique) ont été sélectionnés en fonction de leur capacité à limiter la présence de contaminants dans l'air intérieur par la réduction, voire l'élimination, des émissions de composés organiques volatils (COV). Aucune des maisons EQuilibrium[MC] où l'on a fait des relevés n'a dépassé les cibles recommandées par Santé Canada pour les COV[15].

Les occupants des maisons EQuilibrium[MC] se sont dits très satisfaits du niveau de confort que leur procurait leur maison

Les sondages menés pour la SCHL après la période de suivi d'un an ont d'ailleurs déterminé que les occupants étaient très impressionnés par la qualité de leur milieu de vie *(voir l'encadré « Expérience des propriétaires et locataires des maisons EQuilibrium[MC] »)*. Ils appréciaient l'abondance de lumière naturelle dans leurs maisons *(voir la figure 5-13)* et le niveau élevé d'isolation et d'étanchéité à l'air permettant d'assourdir les bruits extérieurs et de régulariser la température intérieure dans un cadre de vie exempt de courants d'air.

Les occupants étaient très heureux du faible niveau sonore dans leurs maisons. Par rapport à un bâtiment ordinaire, la transmission des bruits provenant de l'extérieur a pu être minimisée par les maisons EQuilibrium[MC] grâce à leur excellente isolation, à une enveloppe bien étanche et aux fenêtres à triple ou à quadruple vitrage. Le triplex Abondance Montréal : le Soleil a notamment été construit avec soin pour réduire le plus possible la transmission du bruit entre les trois logements superposés. Les concepteurs

FIGURE 5-13

Lumière naturelle – Maison Harmony House

Source : SCHL

Expérience des propriétaires et locataires des maisons EQuilibrium[MC]

« Ce qui m'enchante à propos de l'intérieur de la maison est que la température demeure constante et confortable peu importe où l'on se trouve. »

« Les fenêtres à triple vitrage empêchent le bruit d'entrer et la chaleur de sortir. C'est très confortable. On entend rarement les sons provenant de l'étage tellement la maison est insonorisée. »

« Ce que nous adorons, c'est que c'est toujours tellement parfait dans la maison pour ce qui est du confort. La température est toujours parfaite. Le taux d'humidité est toujours parfait. L'air est frais et pur. Le niveau de confort est vraiment incroyable. Ça nous a beaucoup impressionnés. »

« Je suis allergique à la poussière, au pollen et à certains matériaux de construction. Par contre, je me sens très bien à la maison. J'ai l'habitude d'éternuer deux ou trois fois par jour, mais chez moi, ça ne m'arrive jamais. Pour moi, cette maison est un refuge. »

CMHC EQuilibrium™ Housing Homeowner/Occupant Qualitative Research Project (Recherche qualitative auprès des propriétaires ou locataires de maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL), rapport final, Ottawa, mars 2014.

[15] Santé Canada, *Guide technique pour l'évaluation de la qualité de l'air dans les immeubles à bureaux*, 1995, disponible au www.airtechnovac.com/pdf/Sante_Canada-Guide_evaluation_qualite_air_immeublesabureaux.pdf (consulté le 30 juillet 2014).

ont eu recours à des matériaux insonorisants pour l'ossature des plafonds et planchers, tels des panneaux de support de revêtement de sol en fibres de bois recyclé qui assourdissent les bruits d'impact. Les murs séparant les logements de la cage d'escalier partagée renferment des profilés souples et de l'isolant acoustique afin de réduire la transmission du bruit[16].

Connaissances acquises et leçons retenues

Les maisons EQuilibrium[MC] ont démontré que la consommation d'énergie d'un ménage peut être grandement réduite pourvu que le bâtiment intègre les principes du développement durable et que l'interdépendance de tous ses composants soit prise en compte au moment de la conception. Il s'agira donc de tirer avantage de l'énergie solaire passive, de réaliser une enveloppe performante très étanche à l'air, d'intégrer des installations mécaniques efficaces et de prendre d'autres mesures d'efficacité énergétique. Ces maisons ont aussi prouvé que l'ajout de systèmes de production sur place d'énergie renouvelable peut permettre la création d'habitations à consommation énergétique nette zéro ou près de zéro dans un large éventail de conditions climatiques au pays. On trouvera ci-dessous les principales constatations qui se sont dégagées et les leçons qui ont pu être tirées de l'Initiative :

- **Il existe un marché pour les logements durables au Canada.** Des études de marché révèlent que les consommateurs canadiens veulent acquérir des maisons qui sont à la fois saines et éconergétiques. Ainsi, une étude menée en 2007 pour le compte de la SCHL dans quatre villes (Edmonton, Montréal, Ottawa et Red Deer) où l'on projetait de construire des maisons EQuilibrium[MC] a découvert que parmi les répondants envisageant d'acheter une maison dans les cinq prochaines années, 72 % étaient susceptibles de considérer l'achat d'une maison conçue pour être éconergétique. Lors des sondages effectués au cours de la période de démonstration des maisons EQuilibrium[MC], on a constaté chez les personnes sondées que leur visite avait éveillé leur intérêt à l'égard des habitations durables et leur avait permis de mieux comprendre ce genre de concept. Les premières préoccupations des répondants relativement à l'achat d'une maison durable avaient trait à son prix et à la méconnaissance des nouvelles technologies.
- **L'efficacité énergétique et les mesures d'économie d'énergie d'abord.** Les équipes qui ont réalisé les maisons EQuilibrium[MC] ont procédé différemment et ont intégré diverses technologies dans leurs projets, mais chaque équipe a d'abord mis l'accent sur la réduction de la demande en énergie grâce à des mesures de conservation, à l'efficacité énergétique et à la conception solaire passive, avant même de songer à ajouter des systèmes à énergie renouvelable. En prenant soin de réduire d'entrée de jeu la demande en énergie, il a été possible par la suite de recourir à des systèmes à énergie renouvelable plus petits et, par le fait même, moins coûteux pour combler les besoins des occupants en matière d'énergie. En général, les mesures d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique peuvent représenter au moins 80 % de ce qu'il faut pour atteindre la cible d'une consommation énergétique nette zéro sur une année. Les mesures visant à réduire l'espace utilisé et les besoins au chapitre du chauffage de l'eau sont les plus rentables à cet égard. L'ajout de systèmes à énergie renouvelable peut combler la différence et contribuer à atteindre un rendement tel que le bilan énergétique de la maison devient effectivement nul. L'expérience et les connaissances acquises par les équipes ayant participé à l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] ont mené à la création d'une méthode en 10 étapes pour construire une maison à faible consommation d'énergie ou à consommation énergétique nette zéro *(voir l'encadré « Méthode en 10 étapes pour construire une maison à faible consommation d'énergie ou à consommation énergétique nette zéro »).*

[16] Un mur mitoyen est un mur qui sépare un logement d'un autre ou des aires communes d'un bâtiment. SCHL, *Glossaire des termes d'habitation : l'ABC des termes d'habitation*, 2013, p. 150, disponible au www.schl.ca/bdc/?pid=61949 (consulté le 9 septembre 2014).

Méthode en 10 étapes pour construire une maison à faible consommation d'énergie ou à consommation énergétique nette zéro

Une méthode en 10 étapes a été élaborée pour systématiser la création d'une maison durable à faible consommation d'énergie ou à consommation énergétique nette zéro à partir de l'expérience acquise tout au long de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC]. Les huit premières permettent de réaliser une maison à faible consommation d'énergie (le meilleur rapport coûts-avantages). En ajoutant les deux dernières étapes, on serait en mesure d'obtenir une maison à consommation énergétique nette zéro (à un coût beaucoup plus considérable).

1. Suivre un processus de conception intégré (mettant l'accent sur la durabilité).
2. Effectuer une évaluation détaillée du terrain en fonction du rayonnement solaire et des facteurs propres à l'aménagement durable de l'habitation.
3. Maximiser la performance de l'enveloppe du bâtiment.
4. Optimiser les gains solaires passifs.
5. Réduire la charge de chauffage de l'eau sanitaire.
6. Réduire les charges liées aux installations mécaniques, aux appareils d'éclairage et aux électroménagers.
7. Récupérer la chaleur dans l'air de ventilation et les eaux ménagères.
8. Modéliser et mettre à l'essai (à répétition) la performance énergétique.
9. Mettre en place une installation photovoltaïque dont la capacité permet de combler les besoins résiduels en énergie.
10. Examiner, modéliser et comparer d'autres systèmes (comme le chauffage solaire de l'eau et la géothermie).

- **Les systèmes utilisés dans les maisons durables doivent être le moins complexes possible.** Une trop grande complexité peut entraîner des retards et nuire au respect des budgets lors de la planification, de la conception et de l'installation de ces systèmes. Ces derniers peuvent également compliquer l'occupation et l'entretien des maisons. Certains concepteurs de maisons EQuilibrium[MC] ont d'ailleurs éprouvé des problèmes de cette nature, du fait que leurs systèmes complexes n'offraient pas la performance escomptée et ne répondaient pas aux besoins des occupants. Il a alors fallu procéder à des analyses coûteuses pour cerner les problèmes, faire des réparations et, dans un cas particulier, remplacer un équipement par un produit plus courant.

  Il faut évaluer, gérer et favoriser la disposition des occupants à adopter les nouvelles technologies. Les entrevues menées auprès des occupants des maisons EQuilibrium[MC] ont fait ressortir que les concepts de bâtiments durables qui améliorent la qualité de vie au moyen de systèmes simples à faire fonctionner étaient souvent les plus appréciés. Ces concepts comportaient les éléments suivants :

  - bâtiment orienté de manière à profiter des meilleures vues et de l'ensoleillement
  - enveloppe de qualité
  - grandes fenêtres pour laisser entrer la lumière du jour
  - concept d'habitation maximisant l'espace disponible
  - utilisation de matériaux durables

  Si l'on en croit les occupants sondés, les autres éléments essentiels pour eux étaient le recours à des panneaux photovoltaïques nécessitant peu d'entretien pour produire de l'électricité, et la présence d'un ventilateur récupérateur de chaleur créant un milieu intérieur sain[17].

[17] *CMHC EQuilibrium™ Housing Homeowner/Occupant Qualitative Research Project* (Recherche qualitative auprès des propriétaires ou locataires de maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL), rapport final, Ottawa, mars 2014.

- **La construction des maisons durables à consommation énergétique nette zéro requiert plus d'énergie et de matériaux que pour des maisons ordinaires, mais les répercussions globales sur l'environnement diminuent avec le temps puisque les demandes énergétiques de ces maisons durant leur occupation sont réduites.** Nous avons commandé une évaluation environnementale basée sur une période d'occupation de 20 ans de six concepts EQuilibrium[MC] (Abondance Montréal : le Soleil, Avalon Discovery 3, ÉcoTerra[MC], Inspiration – l'ecohome de Minto, la Now House[MD] et la Maison nettezéro Riverdale). Les auteurs de l'étude ont découvert que les matériaux utilisés pour la construction de ces concepts étaient plus énergivores et avaient une plus grande incidence sur l'environnement que les matériaux ordinaires de même nature entrant dans la composition des maisons conformes au code du bâtiment. Néanmoins, lorsqu'on projetait les impacts environnementaux sur un horizon de 20 ans, ceux-ci diminuaient considérablement en raison des besoins énergétiques très inférieurs associés à l'occupation des maisons EQuilibrium[MC]. Par exemple, l'évaluation qui a porté sur la maison ÉcoTerra[MC] a prédit que, sur une période d'occupation de 20 ans, la maison ne consommerait que 30 % de l'énergie primaire que devrait consommer une maison similaire construite dans le respect des exigences minimales du code[18]. Les auteurs de l'étude ont également signalé qu'à mesure que les habitations deviennent éconergétiques et, donc, moins énergivores, la sélection des matériaux et des produits revêt une incidence relativement plus grande pour réduire l'impact sur l'environnement tout au long du cycle de vie.

- **Il est possible de rénover une maison existante afin d'en réduire considérablement les besoins énergétiques et les répercussions sur l'environnement.** L'entrepreneur qui a effectué les travaux sur la maison Now House[MD] a pu réduire de beaucoup l'énergie liée à l'occupation de la maison moyennant un apport très modeste d'énergie intrinsèque puisqu'il s'agissait de rénover une maison existante. Ayant permis d'abaisser de 79 % la consommation annuelle de gaz naturel et de 35 % la consommation annuelle d'électricité, ces travaux de rénovation ont aussi réduit de façon substantielle les émissions de gaz à effet de serre. Une évaluation du cycle de vie a en effet indiqué que la Now House[MD] économiserait 1 513 gigajoules d'énergie primaire et 78 tonnes de gaz à effet de serre sur une période de 20 ans.

- **Les propriétaires apprécient la possibilité que les économies à long terme que permet une maison durable à faible consommation d'énergie puissent contrebalancer le coût d'achat initial accru.** Les entrevues menées auprès des occupants des maisons EQuilibrium[MC] ont indiqué que leurs frais d'énergie mensuels pour habiter cette maison étaient beaucoup moins élevés que pour leurs logements précédents et souvent même bien inférieurs à leurs attentes initiales *(voir l'encadré « Témoignages des occupants des maisons EQuilibrium[MC] »)*. Avec le temps, le rendement sur le capital investi dépendra des prix de l'énergie, du prix de revente des maisons durables, de la possibilité d'obtenir des subventions de programmes d'efficacité énergétique résidentielle, des tarifs de rachat garanti associés à la production d'énergie renouvelable et d'autres facteurs. Toutefois, si les prix de l'énergie devaient augmenter, l'argument économique sera encore plus convaincant à mesure que diminuera le coût des technologies associées à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables. À titre d'exemple, la baisse marquée du coût des panneaux photovoltaïques depuis l'annonce de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC], à laquelle s'ajoutent l'accès aux tarifs de rachat garanti et la facturation de la consommation nette offerts par de nombreuses entreprises de services publics, a fait en sorte que les maisons à consommation énergétique nette zéro sont beaucoup plus abordables à produire.

[18] Athena Institute, *A Life-Cycle Environmental Assessment Benchmark Study of Six CMHC EQuilibrium™ Housing Initiative Projects*, juin 2011. Disponible au ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/eng_unilingual/Ca1%20MH110%20%2011L31_w.pdf (consulté le 30 juillet 2014); (en anglais, résumé en français).

Témoignages des occupants des maisons EQuilibrium[MC]

« Dans notre loft précédent, nous consacrions beaucoup plus d'argent aux services publics; trois, voire quatre fois plus qu'ici. Le coût des services publics est incroyablement bas; ça peut nous coûter aussi peu que 100 $ par mois tout compris, c'est-à-dire le chauffage, l'électricité et l'eau. Et, bien sûr, nous n'avons pas de facture de gaz naturel, puisque le chauffage vient du soleil. Je n'aurais jamais pu imaginer que ce serait aussi bien. Je savais que ce serait bien, mais à ce point-là? Je peux dire que j'ai été agréablement surpris. »

« Vivre ici a complètement changé ma vision de l'énergie. Quand je pense à la taille de cette maison par rapport à celle que nous habitions avant, et nous consommons tellement moins. Sans compter la différence sur les factures. Nous avons fait des économies astronomiques par rapport à notre ancienne demeure. En fait, en presque huit mois ici, nous n'avons toujours pas eu de facture à payer… Ça a fait une énorme différence dans nos façons de penser et de faire. Et la valeur isolante est extraordinaire! Par exemple, en été, il fait de 7 à 8 degrés de moins, si l'on ne fait rien fonctionner. On a vu une différence aussi l'hiver, il faisait plus chaud. Jusqu'à la semaine dernière, on n'a même pas eu besoin de mettre le chauffage, comme on aurait pu s'y attendre, et on est en novembre. »

« Cette maison est adaptée à mon style de vie. Je suis très heureuse d'être ici. Entre la maison EQuilibrium[MC] et mon ancien logement – un appartement d'une chambre de 400 pi^2 – j'ai remarqué une différence sur les factures d'énergie. Elles sont moins élevées ici que dans mon appartement d'une chambre. Mes factures sont vraiment très basses, entre un tiers et la moitié seulement de ce que je payais avant. »

- **La durabilité en habitation n'est pas juste une question de technologies et de pratiques innovantes; elle passe aussi par le mode de vie des gens et les choix qu'ils font.** L'enveloppe du bâtiment, les électroménagers et les systèmes à énergie renouvelable peuvent être conçus pour permettre l'atteinte d'une consommation énergétique nette zéro, mais il importe que les occupants soient sensibles à leur consommation pour que cette performance énergétique soit possible. Pendant le suivi qui a été fait une fois les maisons EQuilibrium[MC] occupées, on s'est aperçu que l'énergie utilisée par les occupants constitue une large part de la consommation globale d'une maison lorsque les autres sources de consommation qui ne dépendent pas des choix des occupants sont réduites au moyen de mesures d'efficacité et de conservation. Par conséquent, les préférences des occupants en ce qui concerne le réglage des thermostats, la température de l'eau chaude, l'ouverture des fenêtres et l'emploi d'appareils électriques comme l'équipement audio-vidéo et autres peuvent avoir une énorme incidence sur la consommation d'énergie d'un ménage. Bien que les propriétaires des maisons EQuilibrium[MC] n'aient pas prévu de devoir adapter leurs comportements avant d'emménager dans leurs nouvelles maisons, la plupart ont volontairement changé certaines de leurs habitudes de consommation d'énergie durant la première année d'occupation[19].

- **Les initiatives qui font la promotion des maisons durables doivent impérativement prendre en considération les réalités pratiques des règlements du bâtiment, du financement et des programmes de garantie.** Pendant la conception et la construction des maisons EQuilibrium[MC], certaines équipes se sont heurtées à ce qu'elles considèrent comme des freins

[19] *CMHC EQuilibrium™ Housing Homeowner/Occupant Qualitative Research Project* (Recherche qualitative auprès des propriétaires ou locataires de maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL), rapport final, Ottawa, mars 2014.

réglementaires à l'innovation. Il faut savoir que les codes et les règlements sont élaborés à partir de données et d'informations fondées sur des faits, ce qui peut faire défaut aux technologies et pratiques de pointe, pour lesquelles on ne dispose pas de documentation pouvant soit étayer la conformité à l'esprit des codes du bâtiment ou soutenir des changements aux codes. Par exemple, l'une des maisons EQuilibrium[MC] prévoyait la pose de la plomberie brute destinée à une installation de recyclage des eaux ménagères afin d'économiser l'eau potable et de diminuer la pression sur l'infrastructure municipale d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées. Or, même si le concept avait initialement reçu l'aval de la municipalité, on ne l'a pas autorisé au moment de l'inspection finale parce que le réservoir ne disposait pas d'un capteur permettant d'aviser les propriétaires lorsque le filtre devait être changé, et les autorités ont considéré que cela représentait un risque sanitaire. Dans un autre cas, l'équipe de conception d'une maison EQuilibrium[MC] souhaitait inclure une installation de collecte de l'eau de pluie afin d'utiliser cette eau pour faire la lessive. Cependant, les autorités locales régissant le bâtiment n'ont pas pu donner leur accord car, à l'époque, le code de la plomberie ne contenait aucune disposition sur la récupération de l'eau de pluie à cette fin.

En outre, le financement des travaux de construction, les garanties des maisons neuves et les assurances peuvent s'avérer plus difficiles à obtenir à cause des innovations qui caractérisent les maisons durables et des incertitudes concernant leur performance et leur fiabilité. Ainsi, une équipe a découvert que les panneaux solaires ne pouvaient pas être inclus dans le programme de garantie des maisons neuves. Une autre équipe a connu des difficultés par rapport à l'évaluation de la maison, laquelle ne prenait pas en compte la valeur des technologies intégrées. Il sera important de régler ces questions si l'on souhaite que les bâtiments à consommation énergétique nette zéro deviennent monnaie courante.

- **L'amélioration des logiciels de modélisation énergétique aiderait à concevoir les maisons durables et à établir des cibles.** Même s'il existe des modèles informatisés qui peuvent évaluer la consommation d'énergie de maisons ordinaires, les outils de simulation existants ne parviennent pas aisément à modéliser les effets des mesures à haut rendement de réduction de l'énergie et des systèmes et technologies de production d'énergie renouvelable qui caractérisent les maisons EQuilibrium[MC]. Les entrepreneurs en construction devraient pouvoir utiliser un logiciel convivial capable de modéliser la performance énergétique de caractéristiques comme les saillies au-dessus des fenêtres, la masse thermique, le chauffage solaire (éléments passifs et systèmes actifs) et les pompes à chaleur. De meilleurs outils de modélisation de la performance énergétique pourraient aussi contribuer à surmonter les difficultés qui surviennent lorsque les entrepreneurs bâtissent des maisons devant atteindre une cible précise fondée sur un outil de modélisation (ou sur des données variables) et que la performance réelle suscite des plaintes de la part des occupants parce qu'elle diffère de ce qui était attendu.

- **Le leadership des constructeurs d'habitations est essentiel pour que les maisons durables aient du succès.** D'entrée de jeu, nous avons convenu que les constructeurs devaient jouer un rôle de premier plan dans le cadre de l'Initiative de démonstration de maisons durables EQuilibrium[MC]. Ceux-ci assument la plupart des risques associés au déploiement de maisons durables de pointe, et leur acceptation des technologies et pratiques durables est cruciale pour que l'industrie et les consommateurs soient au fait de l'existence de ces maisons performantes et les adoptent. D'autre part, en laissant aux constructeurs le soin de mener le bal, nous savions que les maisons de démonstration issues de l'Initiative proposeraient des solutions plus pratiques, durables, représentatives des particularités régionales et attrayantes sur le plan commercial dont pourraient profiter les autres acteurs de l'industrie.

Les initiatives en matière de logement durable ont le vent en poupe au Canada

L'Initiative de démonstration de maisons durables EQuilibrium[MC] devait servir de catalyseur susceptible d'encourager les professionnels d'avant-garde en conception et construction à repousser les limites des logements durables et de les aider en ce sens. Dans la foulée du succès remporté par l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC], nous avons lancé l'Initiative des collectivités EQuilibrium[MC] en collaboration avec Ressources naturelles Canada. Dotée d'une enveloppe de 4,2 millions de dollars, l'Initiative des collectivités EQuilibrium[MC] s'est étalée sur trois ans et a fourni de l'aide financière à des promoteurs de quartier sélectionnés qui l'ont utilisée pour effectuer de la recherche et se livrer à des activités techniques dans plusieurs domaines – consommation d'eau et d'énergie, gestion des eaux pluviales, protection de l'environnement naturel, usage du territoire et habitat, transport et viabilité financière – en vue d'améliorer leurs réalisations, de les mettre en valeur, d'en assurer le suivi et d'en faire la démonstration. On peut trouver des renseignements détaillés au sujet des collectivités Station Pointe Greens, à Edmonton (Alberta), Ampersand, à Ottawa (Ontario), Ty-Histanis, près de Tofino (Colombie-Britannique), et Regent Park, à Toronto (Ontario) sur notre site Web au www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/dedu/incodueq/index.cfm.

Se fondant en partie sur certaines questions de recherche soulevées dans le cadre de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC], Ressources naturelles Canada a lancé plusieurs initiatives de recherche pour faire progresser les technologies liées aux maisons à consommation énergétique nette zéro :

- une étude devant permettre d'améliorer graduellement l'efficacité énergétique des habitations dans le but ultime d'en faire des maisons à consommation énergétique nette zéro;
- une étude qui vise à trouver des façons de réduire les coûts supplémentaires associés à la construction de maisons à consommation énergétique nette zéro;
- le développement de la norme R-2000 et du Système de cote ÉnerGuide de prochaine génération qui seront appliqués aux maisons à consommation énergétique nette zéro.

Par ailleurs, un comité directeur formé de quelques constructeurs de maisons EQuilibrium[MC] a récemment publié *Des habitations nouveau genre pour un monde en évolution : feuille de route technologique sur le logement durable au Canada*[20] avec notre soutien et celui de RNCan et d'Industrie Canada. Cette feuille de route dresse un plan pour produire davantage de logements durables au Canada, l'idée étant de développer les capacités de l'industrie dans ce domaine afin qu'elle puisse offrir aux acheteurs, d'ici 2020, des habitations durables et abordables dans l'ensemble du Canada. Pour ce faire, la feuille de route a cerné les mesures précises données ci-dessous[21] :

- élaborer une définition du logement durable acceptée à l'échelle du pays qui puisse s'harmoniser aux programmes d'étiquetage et de certification existants;
- entreprendre des initiatives de recherche, de développement et de démonstration pour faire avancer les technologies et les pratiques propres aux logements durables;
- intégrer les technologies et pratiques du logement durable dans la construction traditionnelle;
- promouvoir et soutenir l'adoption par le marché des logements durables.

[20] Voir http://shtrm.ca/uploads/files/Download%20the%20Roadmap/Feuille%20de%20route%20technologique%20sur%20le%20logement%20durable%20au%20Canada.pdf (consulté le 26 mai 2014).

[21] Voir http://shtrm.ca/uploads/files/Download%20the%20Roadmap/Feuille%20de%20route%20technologique%20sue%20le%20logement%20durable%20au%20Canada%20-%20Ann%20B%20-%20Plan%20DAction.pdf (consulté le 18 mai 2014).

En avril 2014, le conseil d'administration de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) a approuvé la création d'un nouveau « conseil d'association » autofinancé qui mettra l'accent sur les maisons à consommation énergétique nette zéro[22]. Il aura pour mandat de montrer la voie dans le secteur des maisons à consommation énergétique nette zéro et de soutenir les membres de l'ACCH qui souhaitent réaliser des maisons très performantes.

Quelques équipes qui ont construit des maisons EQuilibrium[MC] ont continué de bâtir des habitations durables à faible consommation d'énergie et à consommation énergétique nette zéro. L'équipe de la Maison nettezéro Riverdale a réalisé plusieurs autres maisons à consommation énergétique nette zéro à partir des leçons tirées de son expérience EQuilibrium[MC] et plus de 30 autres maisons à faible consommation d'énergie. L'équipe Avalon Discovery 3 a pour sa part conçu et construit deux autres maisons à consommation énergétique nette zéro en appliquant les enseignements découlant de la première. Parmi les améliorations dignes de mention apportées par ces équipes en regard de leur concept initial, soulignons des installations mécaniques et des systèmes à énergie renouvelable simplifiés permettant d'abaisser les coûts additionnels mais offrant une performance tout aussi élevée.

Depuis qu'elle a rénové la maison Now House[MD] *(voir la figure 5-14)*, l'équipe de projet a collaboré avec la Windsor-Essex Community Housing Corporation afin de rénover 100 autres maisons à Windsor, en Ontario, en s'inspirant des leçons apprises lors de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] [23]. La Now House[MD] est l'une des nombreuses maisons de la Victoire qui ont été construites au Canada après 1946, ce qui permet de reproduire ce concept de rénovation à très grande échelle.

FIGURE 5-14

Rénovation durable – Now House[MD]

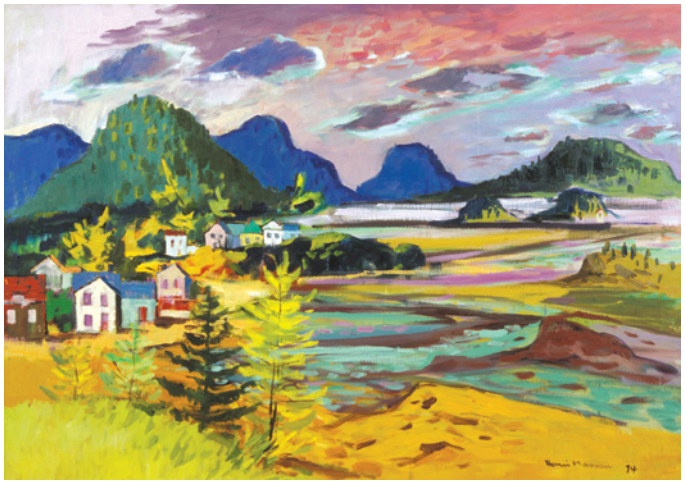
Source : SCHL

L'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] et les projets qui ont été réalisés par la suite ont été cités en exemple par des universités et des instituts techniques afin de sensibiliser les professionnels de la conception et de la construction à ce genre d'habitation, et de développer les capacités futures de l'industrie pour qu'elle puisse produire des maisons durables. Des liens se sont tissés entre certaines équipes et des établissements d'enseignement tels que la Green Dream Home et l'Université Thompson Rivers; Avalon Discovery 3 et le Southern Alberta Institute of Technology; Abondance Montréal : le Soleil et l'École Polytechnique de Montréal; ÉcoTerra[MC] et l'Université Concordia; la Maison nettezéro Riverdale et le Northern Alberta Institute of Technology. De plus, un certain nombre de maisons EQuilibrium[MC] ont été étudiées par le Conseil de recherches en sciences naturelles et en génie (CRSNG) grâce à des fonds octroyés par le Réseau de recherche sur les bâtiments solaires.

[22] Voir www.chbaedmonton.ca/files/NationalScene_April2014.pdf (consulté le 3 juillet 2014; en anglais seulement).

[23] Voir www.nowhouseproject.com (consulté le 18 mai 2014; en anglais seulement).

Depuis que l'Initiative de démonstration de maisons durables EQuilibrium[MC] a pris fin en 2014, de nouvelles données sont disponibles par l'entremise de rapports de recherche, de profils techniques, de visites en ligne et de vidéos sur la conception, la construction et la performance des maisons durables à consommation énergétique nette zéro. On pourra en apprendre plus sur les maisons EQuilibrium[MC] et les technologies et pratiques innovantes utilisées pour les construire, et on pourra consulter des rapports de recherche sur leur performance et les sondages menés auprès des occupants en se rendant sur notre site Web (www.schl.ca/maisonsequilibrium) et sur celui du Centre canadien de documentation sur l'habitation (http://schl.ca/fr/inso/bi/index.cfm).



Annexe

Henri Masson, *Evening Bic (Québec)*, 1974, huile sur canevas, 32 x 45 po, FAC 1267, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Tableaux

Tableau 5-1 Concepts élaborés dans le cadre de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC] 5-24

Tableau 5-2 Caractéristiques de conception des maisons EQuilibrium[MC] 5-25

Tableau 5-3 Consommation et production d'énergie et bilan énergétique net mesurés sur une année – maisons EQuilibrium[MC] 5-26

Tableaux

TABLEAU 5-1

Concepts élaborés dans le cadre de l'Initiative des maisons EQuilibrium[MC1]

	Concept	Abondance Montréal : le Soleil		**Concept**	Inspiration – the Minto ecohome
	Type de bâtiment	Triplex neuf		**Type de bâtiment**	Maison individuelle neuve isolée de deux étages
	Lieu	Montréal (Québec)		**Lieu**	Manotick (Ontario)
	Équipe de projet	EcoCité Developments / Les Constructions Sodero Inc.		**Équipe de projet**	Minto Developments Inc.
	Concept	Avalon Discovery 3		**Concept**	Laebon CHESS Project
	Type de bâtiment	Maison individuelle neuve isolée de 1 ½ étage		**Type de bâtiment**	Maison individuelle neuve isolée de 1 ½ étage
	Lieu	Red Deer (Alberta)		**Lieu**	Red Deer (Alberta)
	Équipe de projet	Avalon Master Builder		**Équipe de projet**	Laebon Homes
	Concept	EchoHaven		**Concept**	Now House[MD]
	Type de bâtiment	Maison individuelle neuve de plain-pied isolée; sous-sol avec entrée directe		**Type de bâtiment**	Maison individuelle rénovée datant de l'après-guerre et comptant 1 ½ étage
	Lieu	Calgary (Alberta)		**Lieu**	Toronto (Ontario)
	Équipe de projet	Echo-Logic Land Corporation		**Équipe de projet**	Now House[MD] Project Inc.
	Concept	ÉcoTerra[MC]		**Concept**	Riverdale
	Type de bâtiment	Maison individuelle neuve isolée de deux étages		**Type de bâtiment**	Maison jumelée neuve de deux étages
	Lieu	Eastman (Québec)		**Lieu**	Edmonton (Alberta)
	Équipe de projet	Maisons Alouette		**Équipe de projet**	Habitat Studio
	Concept	Green Dream Home		**Concept**	Urban Ecology
	Type de bâtiment	Maison individuelle neuve isolée de deux étages; sous-sol avec entrée directe		**Type de bâtiment**	Maison jumelée neuve de 2 étages
	Lieu	Kamloops (Colombie-Britannique)		**Lieu**	Winnipeg (Manitoba)
	Équipe de projet	ACCH, section centre intérieur / Université Thomson Rivers		**Équipe de projet**	Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation
	Concept	Harmony House			
	Type de bâtiment	Maison individuelle neuve isolée de deux étages avec bureau à domicile et appartement accessoire			
	Lieu	Burnaby (Colombie-Britannique)			
	Équipe de projet	Habitat Design + Consulting Ltd. / Insightful Healthy Homes Inc.			

[1] Voir www.schl.ca/maisonsequilibrium.

Source : SCHL

TABLEAU 5-2

Caractéristiques de conception des maisons EQuilibrium[MC]

Nom de la maison	SCE[1]	Surface de plancher chauffée m² (pi²)	Caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment					Capacité du système photovoltaïque (PV)	Système solaire thermique[2] m² (pi²)	Autre[3]
			Fenêtres	Isolation du plancher du sous-sol	Isolation des murs (murs s.-s./ murs hors sol)	Isolation du toit	Étanchéité à l'air mesurée (RA/h à 50 Pa)[4]			
Abondance Montréal : Le Soleil	99,3	79,3 (854) (par appartement)	RSI 1,23 R7,0	RSI 2,6 R15	RSI 6,3/RSI 7,9 R36/R45	RSI 12,3 R70	0,4	13,8 kW (3 app.)	PSP 214 (2 304) (pour 3 app.)	CSP;VRC; PGT; DRCEM
Avalon Discovery 3	101	240 (2 592)	RSI 0,85 R4,8	RSI 10,6 R60	RSI 12,7 R72	RSI 15,3 R87	1,38	8,3 kW	PSP 15,3 (165)	CSP;VRC; CPV-TIB
Echo-Haven	94	225,3 (2 425)	Sud : RSI 0,8; N-E-O : RSI 1,4; Sud : R4,8; N-E-O : R7,7	RSI 5,6 R32	RSI 9,5/RSI 10,1 R54/R59	RSI 19,2 R108	1,04	5,5 kW	PSP 5,2 (56)	CSP;VRC; DRCEM
ÉcoTerra[MC]	98	141 (1 517)	RSI 0,85 R4,8	RSI 1,3 R7,5	RSI 4,2/RSI 6,1 R24/R35	RSI 9,5 R54	0,83	3,0 kW	(aucune)	CSP;VRC; CPV-TIB; DRCEM
Green Dream Home	101	300,7 (3 237)	RSI 1,32 R7,5	RSI 3,5 R20	RSI 7,8 R44	RSI 10,7 R60	0,68	8,3 kW	CSTSV 5,8 (62)	CSP;VRC; DRCEM
Harmony House	101,5	437,6 (4 714)	RSI 1,4 R8,0	RSI 3,5 R20	RSI 7,0/RSI 6,8 R40/R38,5	RSI 10,6 R60	0,73	14,9 kW	CSTSV 5,9 (64)	CSP;VRC; TPA
Inspiration - the Minto ecohome	100	218,5 (2 352)	RSI 1,02 R5,7	RSI 2,6 R15	RSI 7,0/RSI 7,8 R40/R44	RSI 11 R60	0,8	6,2 kW	PSP 3,0 (32)	CSP;VRC; DRCEM; PSA
Laebon CHESS Project	101	222,7 (2 397)	RSI 1,76 R10	RSI 3,5 R20	RSI 9,5/RSI 9,2 R54/R52	RSI 14,1 R80	0,51	6,7 kW	PSP 23 (250)	CSP;VRC; PGT
Now House[MD]	94	139 (1 496)	RSI 1,0 R5,7	RSI 2,2 R12,5	RSI 4,4/RSI 7,2 R25/R41	RSI 6,3 R36	2,6	2,6 kW	CSTSV 8,1 (87,2)	CSP;VRC; DRCEM
Riverdale	100	234 (2 519) (par logement)	RSI 1,2 à 1,8 R7,3 à 10	RSI 4,2 R24	RSI 8,8/RSI 9,9 R50/R56	RSI 17,6 R100	0,5	5,6 kW (par logement)	PSP 21 (226) (par logement)	CSP;VRC; DRCEM
Urban Ecology[5]	96	103,4 (1 113)	RSI 1,34 R7,6	RSI 3,5 R20	RSI 8,2/RSI 10,6 R46/R60	RSI 14,1 R80	0,82	0,5 kW	PSP 11,9 (128)	CSP;VRC; DRCEM

[1] SCE = Système de cote ÉnerGuide pour les maisons.

[2] Il s'agit de capteurs solaires à tubes sous vide (CSTSV) ou de panneaux solaires plans (PSP).

[3] Autres systèmes : TPA = Thermopompe à air; CPV-TIB = Couverture PV-thermique intégrée au bâtiment; DRCEM = Dispositif de récupération de la chaleur des eaux ménagères; PGT = Pompe géothermique; VRC = Ventilateur récupérateur de chaleur; CSP = Conception solaire passive; PSA = Préchauffage solaire de l'air.

[4] L'étanchéité à l'air de l'enveloppe d'un bâtiment est déterminée à l'aide d'un test d'infiltrométrie normalisé. Les résultats sont donnés en renouvellements d'air par heure (RA/h). Plus le nombre est bas, plus l'enveloppe est étanche. Dans le cas d'un bâtiment rénové (comme pour la maison Now House[MD]), il est difficile d'atteindre un très haut niveau d'étanchéité à l'air. Comme elles sont relativement étanches à l'air, toutes les maisons EQuilibrium[MC] sont équipées d'un ventilateur récupérateur de chaleur (VRC) afin de garantir une ventilation adéquate.

[5] Valeurs correspondant uniquement à la maison EQuilibrium[MC] Urban Ecology.

Source : SCHL

TABLEAU 5-3

Consommation et production d'énergie et bilan énergétique net mesurés sur une année – maisons EQuilibrium[MC]

Maison	Consommation d'énergie mesurée (kWh/m²)					Production d'énergie mesurée (kWh/m²)				Bilan énergétique net (kWh/m²)
	Chauffage	Chauffage de l'eau	Électroménagers, appareils d'éclairage et charges des prises	Équipement mécanique et ventilation	Total (A)	Électricité solaire	Solaire thermique	Pompe géothermique[1]	Total (B)	Production moins consommation (B-A)[2]
Abondance	4,3	27,5	38,1	23,3	93,2	46,5	0	Pas mesurée séparément	46,5	-46,7
Avalon D3	30,1	14,8	40,2	1,6	86,8	41,3	11,9	s.o.	53,1	-33,7
EchoHaven	17,0	7,6	15,3	1,6	41,6	35,2	4,9	s.o.	40,1	-1,5
ÉcoTerra[MC]	20,2	12,1	75,8	5,7	113,8	18,6	0,2	s.o.	18,8	-95,0
Green Dream	3,96	9,3	34,2	1,2	48,7	31,0	1,4	Pas mesurée séparément	32,3	-16,3
Harmony House	Pas mesurée séparément	Pas mesurée séparément	Pas mesurée séparément	Pas mesurée séparément	26,7	Pas mesurée séparément	Pas mesurée séparément	s.o.	25,9	-0,8
Laebon CHESS Project	40,4	8,1	33,9	2,8	85,3	45,5	7,5	26,3	79,3	-5,9
Now House[MD]	48,9	16,0	28,6	11,2	104,6	17,9	-13,2	s.o.	4,7	-99,9
Riverdale	14,6	3,6	23,5	1,5	43,1	25,6	3,9	s.o.	29,5	-13,6
Urban Ecology	47,7	12,9	24,0	5,5	90,0	3,4	19,8	s.o.	23,2	-66,8

[1] La mention « s.o. » indique qu'aucune pompe géothermique n'a été installée.

[2] Pour le bilan énergétique, une valeur négative indique une consommation d'énergie nette, et une valeur positive indique une production d'énergie nette.

Nota : La maison Inspiration - l'ecohome de Minto n'était pas habitée et sa performance n'a pas fait l'objet d'un suivi.

Source : SCHL

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 5-3 : Résistance thermique de l'enveloppe (valeurs R) : maisons EQuilibrium^MC

Maison	Fenêtres	Plancher du sous-sol	Murs du sous-sol	Murs hors sol	Toit
Abondance	7	15	36	45	70
Avalon D3	4,8	60	s.o.	72	87
EchoHaven	6,25	32	54	59	108
ÉcoTerra^MC	4,8	7,5	24	35	54
Green Dream	7,5	20	44	44	60
Harmony House	8	20	40	38,5	60
Inspiration	5,7	15	40	44	60
Laebon CHESS	10	20	54	52	80
Now House^MD	5,7	12,5	25	41	36
Riverdale	10	24	50	56	100
Urban Ecology	7,6	20	46	60	80

Source : SCHL

Figure 5-9 : Comparaisons de la performance énergétique : maisons ordinaires neuves (Ottawa), 2006-2011 et maisons EQuilibrium^MC

Maison	Consommation d'énergie réelle (kWh/an)	Production d'énergie réelle (kWh/an)	Bilan énergétique net réel (kWh/an)
Maisons ordinaires nouvellement construites à Ottawa de 2006 à 2011[1]	38 250	0	0
Abondance[2]	10 169	5 078	5 091
Avalon D3	17 548	10 842	6 707
EchoHaven	9 369	9 028	341
ÉcoTerra^MC	16 045	2 644	13 401
Green Dream	14 635	9 725	4 911
Harmony House[3]	5 838,5	5 667	171,5
Laebon CHESS	18 989	17 667	1 322
Now House^MD	14 544	657	13 887
Riverdale (côté est)	10 333	6 933	3 400
Riverdale (côté ouest)	9 856	6 878	2 978
Urban Ecology	13 379	3 449	9 930

Aucune donnée de suivi n'a été recueillie pour la maison Inspiration.

[1] Les maisons EQuilibrium^MC ont été construites entre 2006 et 2011.

[2] Moyenne par appartement pour les trois unités.

[3] Moyenne par logement pour les deux unités.

Source : SCHL; maisons neuves ordinaires – CanmetÉNERGIE Ottawa – Analyse de l'efficacité énergétique des maisons canadiennes. Pour en savoir plus sur les analyses de l'efficacité énergétique, voir *« Energy Efficiency in Housing »* à http://chba.ca/about/energyefficiency.aspx (en anglais seulement).

Figure 5-10 : Consommation d'énergie à la maison par catégorie

Catégorie	Moyenne canadienne annuelle		Avalon Discovery 3 – moyenne mesurée[1]	
	kWh	(%)	kWh	(%)
Chauffage	19 318	65	6 148	35
Chauffage de l'eau	4 958	17	3 026	17
Électroménagers et appareils d'éclairage[2]	5 014	17	8 206	46
Climatisation	298	1	0	0
Équipement mécanique et ventilation	0	0	336	2
Total	29 589	100	17 716	100
Énergie économisée : 11 874 kWh				

[1] Les chiffres donnés constituent une moyenne sur deux ans.

[2] La différence observée dans la consommation des électroménagers et des appareils d'éclairage découle de la nature des divers appareils dont la consommation a été mesurée.

Sources : RNCan, *Guide de données sur la consommation d'énergie,* 1990 à 2010, Consommation d'énergie secondaire par utilisation finale dans le secteur résidentiel (2009), février 2013; SCHL, moyenne mesurée pour la maison Avalon Discovery 3.

Figure 5-11 : Étanchéité à l'air mesurée de l'enveloppe des maisons EQuilibrium^MC

Maison	Étanchéité à l'air mesurée (RA/h à 50 Pa)	
Abondance	0,4	
Avalon D3	1,38	
EchoHaven	1,04	
ÉcoTerra^MC	0,83	
Green Dream	0,68	
Harmony House	0,73	
Inspiration	0,8	
Laebon CHESS	0,51	
	Avant rénos	Après rénos
Now House^MD (avant/après rénos)	5,6	2,6
Riverdale	0,5	
Urban Ecology	0,82	

Nota : La bande jaune représente une fourchette d'étanchéité à l'air s'étendant de 0,6 RA/h (maison passive) à 1,5 RA/h (maison R-2000).

Source : SCHL

Figure 5-12 : Comparaison de la consommation d'eau potable – moyenne canadienne[1] et maisons EQuilibrium[MC]

Maison	Litres/personne/jour
Moyenne canadienne	251
Abondance	182
Avalon D3[2]	163
EchoHaven	50
ÉcoTerra[MC]	160
Green Dream	122
Laebon CHESS	125
Now House[MD]	320
Riverdale	150
Urban Ecology	145

[1] Environnement Canada, *Consommation résidentielle d'eau au Canada,* 2011.

[2] Les chiffres donnés pour la maison Avalon Discovery 3 sont fondés sur une période de suivi continue de deux années; le suivi des autres maisons a duré une seule année. Nota : La consommation d'eau des maisons Harmony House et Inspiration n'a pas été mesurée.

Source : SCHL

6

Le logement des nouveaux arrivants

Doris McCarthy, *Village de « sauvetage » (Terre-Neuve) (baie Bonavista)*, 1975, aquarelle, gouache et graphite sur papier, 14,5 x 21,5 po, FAC 1514, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

L'immigration est depuis longtemps un moteur important de la croissance démographique et économique du Canada. Au fur et à mesure qu'elles s'établissent au Canada et prennent des décisions en matière de logement, les cohortes successives de nouveaux arrivants ont une influence déterminante sur le marché de l'habitation.

Le présent chapitre décrit les caractéristiques démographiques et socio-économiques des nouveaux arrivants au Canada, les régions où ils s'établissent, leurs choix en matière de logement et d'autres aspects de leurs conditions de vie. Le terme « nouveaux arrivants » est utilisé au sens large pour désigner les immigrants qui vivent au Canada depuis cinq ans et demi, tout au plus *(voir la définition des termes et « Comparabilité des données du Recensement du Canada et de l'Enquête nationale auprès des ménages » dans le Glossaire, aux pages 6-22 et 6-23)*. L'analyse des caractéristiques démographiques des nouveaux arrivants, de leurs décisions en matière de logement, des lieux où ils élisent domicile et de l'évolution de leurs frais de logement et de leur revenu au fil du temps permet de mieux comprendre les tendances relatives à la demande sur le marché de l'habitation et aux *besoins impérieux en matière de logement* au Canada.

Les nouveaux arrivants alimentent la croissance démographique et pourraient faire contrepoids au vieillissement de la population canadienne

En 2011, les nouveaux arrivants étaient au nombre de 1 162 900 au Canada; ils constituaient 4 % de la population totale du pays et 17 % des immigrants. Au total, 335 300 ménages, soit 2,5 % des ménages au Canada, avaient comme soutien un nouvel arrivant. Globalement, les nouveaux arrivants sont relativement jeunes : 82 % d'entre eux avaient moins de 45 ans en 2011, contre 59 % de la population canadienne *(voir la figure 6-1)*.

Les pays asiatiques figurent parmi les principaux pays d'origine des nouveaux arrivants au Canada

Le lieu d'origine des gens peut influencer leurs préférences en matière de logement.

La provenance des immigrants au Canada a changé, l'Asie ayant remplacé l'Europe comme principale région d'origine. En 2011, 57 % des nouveaux arrivants au Canada étaient nés en Asie et 14 %, en Europe,

alors que plus des trois quarts (78 %) des immigrants ayant déclaré en 2011 être arrivés au Canada avant 1971 sont nés en Europe et à peine 8 %, en Asie *(voir la figure 6-2)*. La proportion d'Asiatiques parmi les immigrants au Canada a augmenté durant les années 1970, 1980 et 1990, avant de se replier légèrement au cours des dernières années.

Les cinq principaux lieux de naissance des nouveaux arrivants en 2011 sont, dans l'ordre : les Philippines, la Chine, l'Inde, les États-Unis et le Pakistan. Par comparaison, les immigrants ayant déclaré s'être établis au Canada avant 1971 proviennent surtout du Royaume-Uni, de l'Italie, de l'Allemagne, des Pays-Bas et des États-Unis.

Comme on le dit plus loin dans le présent chapitre *(voir la page 6-12)*, les taux de propriétaires-occupants durant les années suivant l'établissement des immigrants au Canada varient selon le lieu de naissance. Ces différences pourraient refléter un éventail de facteurs socio-économiques et culturels.

La plupart des nouveaux arrivants s'établissent dans une région métropolitaine de recensement

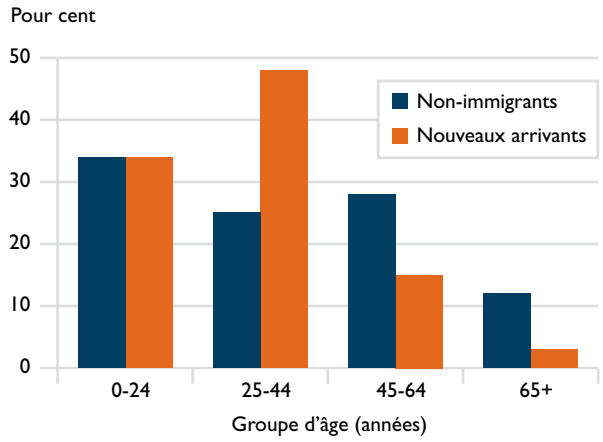
Les nouveaux arrivants influent sur le marché de l'habitation, car ils font augmenter la demande de logements dans les régions où ils choisissent de s'établir.

Les nouveaux arrivants sont plus susceptibles que les non-immigrants de s'installer dans une région métropolitaine de recensement (RMR). En 2011, les RMR étaient le lieu de résidence de 92 % des nouveaux arrivants, mais de seulement 63 % des non-immigrants. Les nouveaux arrivants ont tendance à être attirés par les grands centres urbains où se trouvent parfois déjà des membres de leur famille ou des amis[1].

En 2011, la majorité des nouveaux arrivants vivaient dans une des trois grandes RMR du Canada : 33 % habitaient Toronto, 16 %, Montréal, et 13 %, Vancouver

FIGURE 6-1

Répartition des nouveaux arrivants et des non-immigrants selon le groupe d'âge, Canada, 2011

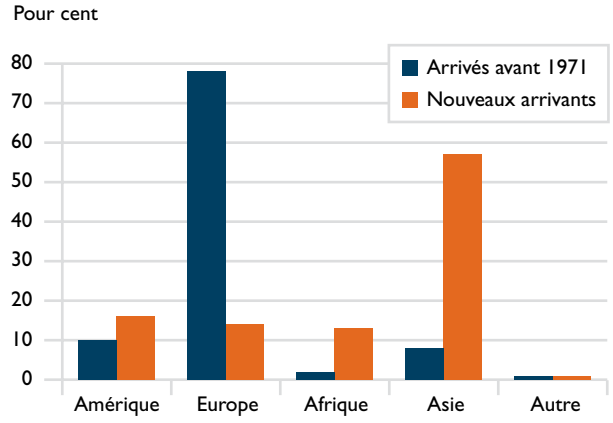


Les pourcentages ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

FIGURE 6-2

Répartition des nouveaux arrivants et des immigrants arrivés avant 1971 selon le lieu de naissance, Canada, 2011



Les pourcentages ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

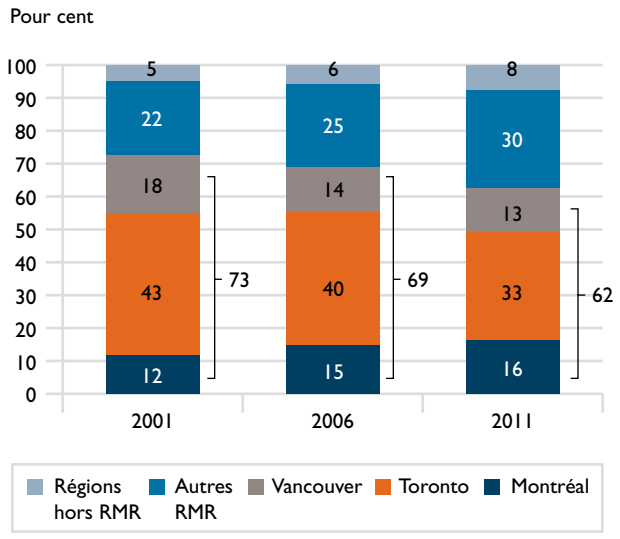
[1] Par exemple, dans l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada, la présence d'amis ou de membres de la famille est la raison la plus souvent invoquée par les nouveaux arrivants pour motiver leur choix. Statistique Canada, 2003, *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : le processus, le progrès et les perspectives*, n° 89-611-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, p. 15 à 18.

(voir la figure 6-3). Cependant, la part totale des nouveaux arrivants au Canada récoltée par ces trois RMR en 2011, soit 62 %, était moins élevée qu'auparavant; en 2001, 73 % des nouveaux arrivants vivaient à Toronto, à Montréal ou à Vancouver.

Durant la période de 10 ans allant de 2001 à 2011, un pourcentage croissant de nouveaux arrivants se sont installés ailleurs qu'à Vancouver ou Toronto, plus particulièrement dans les RMR des provinces atlantiques, du Québec et des Prairies[2]. En outre, certains signes montrent que les nouveaux arrivants étaient plus susceptibles que par le passé de s'établir dans de petites collectivités. En 2011, 8 % des nouveaux arrivants vivaient ailleurs que dans une RMR, contre 5 % en 2001.

FIGURE 6-3

Répartition des nouveaux arrivants selon le lieu de résidence, 2001, 2006 et 2011



Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2006 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2001 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Info-éclair

- Parmi les nouveaux arrivants en 2011 (immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011), 62 % se sont installés à Toronto, à Montréal ou à Vancouver, contre 73 % des nouveaux arrivants en 2001.
- Les ménages de nouveaux arrivants en 2011 étaient au nombre de 335 300 au Canada et représentaient 2,5 % de tous les ménages.
- En 2010, le revenu médian des ménages de nouveaux arrivants était de 42 698 $ et celui des ménages de non-immigrants, de 61 665 $.
- La taille moyenne des ménages de nouveaux arrivants (3,1 personnes) était plus grande que celle des ménages de non-immigrants (2,4 personnes) en 2011.
- Les ménages de nouveaux arrivants utilisaient en moyenne 30 % de leur revenu avant impôt pour payer leurs frais de logement en 2011; parmi les ménages de non-immigrants, la proportion était de 21 %.
- En 2011, 36 % des ménages de nouveaux arrivants étaient propriétaires de leur logement, contre 70 % des ménages de non-immigrants. Les nouveaux arrivants propriétaires d'un logement étaient beaucoup plus susceptibles d'avoir un emprunt hypothécaire (83 %) que les propriétaires non immigrants (59 %).
- À peu près 27 % des ménages de nouveaux arrivants vivaient dans un logement surpeuplé en 2011, contre environ 4 % des ménages de non-immigrants.
- En 2011, 29,6 % des ménages de nouveaux arrivants et 11,0 % des ménages de non-immigrants – soit près de trois fois moins – éprouvaient des *besoins impérieux en matière de logement*. Trouver un logement abordable constituait la difficulté la plus courante pour les ménages de nouveaux arrivants ayant de tels besoins, mais le surpeuplement était aussi un problème important.

[2] Oshawa, Barrie, le Grand Sudbury et Thunder Bay sont les seules RMR de l'Ontario ayant attiré un pourcentage croissant de nouveaux arrivants au Canada de 2001 à 2011 et dans les quatre cas, les hausses ont été petites.

Ce changement dans les habitudes d'établissement des nouveaux arrivants pourrait s'expliquer entre autres par les efforts déployés activement par les provinces et les territoires afin d'attirer des immigrants ayant les compétences requises pour combler les lacunes constatées sur le marché du travail de certaines régions. Les centres de taille moyenne, ainsi que les petites villes et les régions rurales pourraient également être en train de devenir plus intéressants pour les nouveaux arrivants grâce à la présence d'autres immigrants dans ces régions, à l'information supplémentaire offerte avant l'immigration[3] ou à l'aide proposée à l'échelle locale par les associations municipales ou multiculturelles. Enfin, dans les centres de petite taille, les frais de logement sont moins élevés et la durée des transports quotidiens est plus courte – deux autres avantages susceptibles d'attirer les nouveaux arrivants.

Malgré la dispersion croissante observée dans l'établissement des immigrants au cours des 10 dernières années, les trois principales RMR du Canada continuent d'avoir les plus grandes populations de nouveaux arrivants au pays, et de loin. En 2011, 381 700 nouveaux arrivants vivaient à Toronto, 189 700, à Montréal et 155 100, à Vancouver; ils représentaient respectivement 7, 5 et 7 % de la population de ces RMR. Calgary, loin derrière, arrive au quatrième rang, avec 70 700 nouveaux arrivants (6 % de sa population).

Trouver un emploi est difficile pour certains nouveaux arrivants, malgré leur niveau élevé de scolarité

L'emploi et le revenu sont souvent d'importants facteurs qui déterminent les choix en matière de logement.

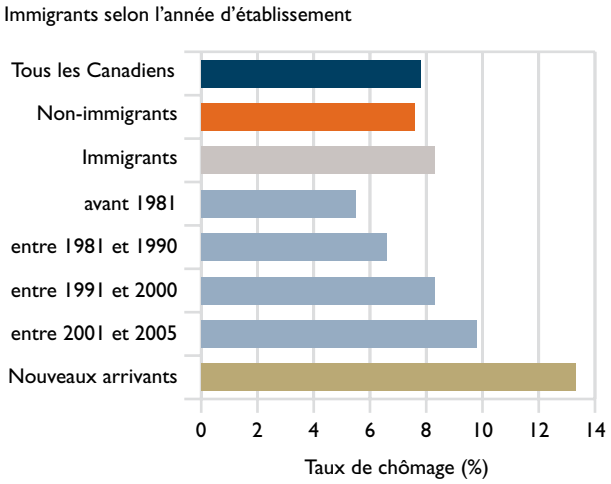
Les nouveaux arrivants en 2011 avaient un niveau relativement élevé de scolarité : 65 % ont dit avoir un diplôme ou un certificat d'études postsecondaires, contre 52 % des non-immigrants. Si le niveau de scolarité des immigrants a évolué, c'est à la hausse. En 2011, 41 % des nouveaux arrivants avaient obtenu d'une université un certificat, un diplôme ou au moins un baccalauréat, contre 31 % des immigrants s'étant établis au Canada entre 1991 et 2000 et 18 % des non-immigrants.

La connaissance d'une langue officielle est un autre facteur important pour l'établissement des immigrants et leur adaptation à la vie au Canada, y compris pour l'obtention d'un emploi et d'un logement. Une proportion élevée des nouveaux arrivants en 2011, c'est-à-dire 91 %, ont dit connaître l'anglais (70 %), le français (8 %) ou les deux (13 %). Seul un faible pourcentage (9 %) se sont déclarés incapables d'avoir une conversation dans l'une ou l'autre des deux langues officielles du Canada.

Le fait d'avoir un plus haut niveau de scolarité et de connaître une langue officielle n'a pas nécessairement permis aux nouveaux arrivants d'obtenir un emploi immédiatement. Le taux de chômage des nouveaux arrivants était de 13,3 % et dépassait de beaucoup celui des non-immigrants (7,6 %) *(voir la figure 6-4)*[4].

FIGURE 6-4

Taux de chômage chez les immigrants et les non-immigrants, Canada, 2011



Les taux de chômage sont ceux de la semaine du 1er au 7 mai 2011. Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

[3] Voir, par exemple, *S'établir au Canada*, au www.schl.ca/fr/co/aclo/seauca (consulté le 22 août 2014).

[4] Taux de chômage pour la semaine allant du 1er au 7 mai 2014, calculés au moyen des réponses à l'Enquête nationale auprès des ménages.

Plus les immigrants sont arrivés au Canada il y a longtemps, plus leur taux de chômage est bas. Chez les personnes ayant immigré au pays avant 1981, le taux de chômage n'était plus que de 5,5 %. Ces tendances donnent à penser que les perspectives d'emploi s'améliorent avec le temps, à mesure que les immigrants obtiennent la reconnaissance de leurs compétences, gagnent en expérience et s'adaptent à leur nouvel environnement[5].

Un emploi et un revenu stables favorisent l'accès au logement et au financement hypothécaire. Ils permettent aussi aux ménages d'épargner en vue de verser une mise de fonds pour l'achat d'une habitation. Seulement 38 % des nouveaux arrivants sur le marché du travail ont dit avoir eu un emploi à temps plein durant toute l'année 2010, une proportion beaucoup moins élevée que celle des non-immigrants (54 %) ou des immigrants vivant au Canada depuis plus longtemps[6]. Par exemple, 48 % des immigrants arrivés entre 2001 et 2005 ont déclaré avoir travaillé à temps plein de janvier à décembre 2010, tout comme plus de la moitié (52 %) des immigrants arrivés durant les 10 années précédentes (de 1991 à 2000).

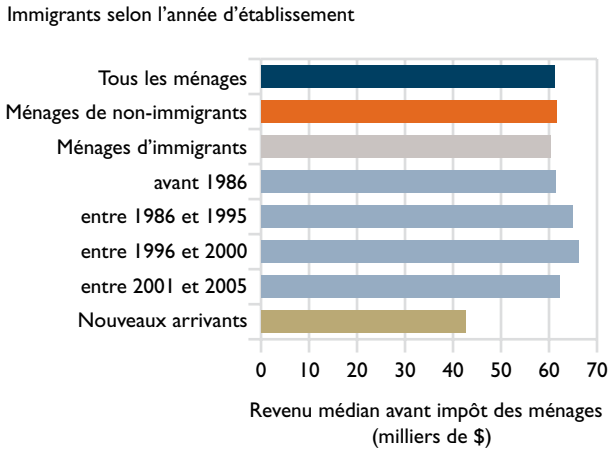
Le revenu des nouveaux arrivants est faible au début mais tend à augmenter au fil des ans

Il n'est pas étonnant, vu leur difficulté à trouver un emploi à temps plein qu'ils peuvent occuper toute l'année, que les nouveaux arrivants aient un revenu plutôt faible. Les ménages dirigés par un nouvel arrivant en 2011 avaient en 2010 un revenu médian de 42 698 $, alors que le revenu médian des non-immigrants s'élevait à 61 665 $ *(voir la figure 6-5)*[7].

Cependant, les nouveaux arrivants peuvent réaliser d'importants gains de revenu à mesure qu'ils acquièrent de l'expérience sur le marché du travail. Le revenu des ménages des cohortes précédentes de nouveaux arrivants a beaucoup augmenté dans les années ayant suivi leur entrée au Canada. Par exemple, le revenu médian des ménages dont le principal soutien a immigré au Canada entre 1996 et 2001 a plus que doublé de 2000 à 2010. Le revenu des nouveaux arrivants s'étant établis au Canada entre 2001 et 2006 affichait une hausse encore plus

FIGURE 6-5

Revenu médian avant impôt des ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2010



Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de 2010.
Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

[5] Il faut être prudent dans l'interprétation de ces données, car elles sont transversales, c'est-à-dire qu'elles décrivent la situation à un moment précis plutôt que son évolution au fil du temps.

[6] Selon Statistique Canada, une personne a travaillé à temps plein toute l'année si elle a travaillé de 49 à 52 semaines – ce qui comprend les vacances et les jours de congé de maladie payés – à raison d'au moins 30 heures par semaine durant la majorité des semaines.

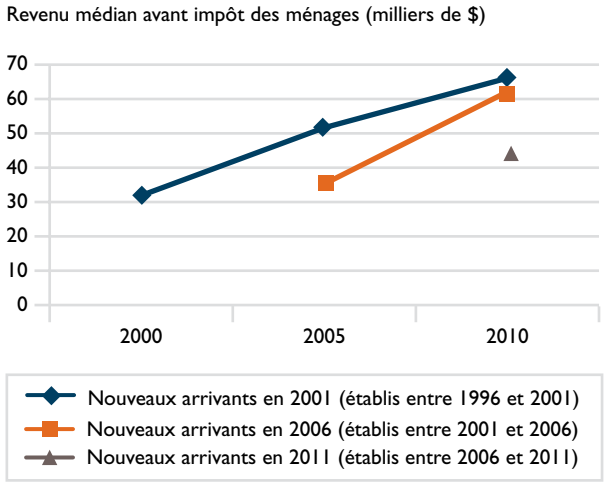
[7] La médiane correspond au milieu d'une gamme de données : la moitié des ménages a un revenu égal ou inférieur à la médiane, et l'autre moitié a un revenu égal ou supérieur à la médiane. Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de l'année 2010.

marquée *(voir la figure 6-6)*[8]. En 2010, le revenu médian des ménages, dans toutes les cohortes d'immigrants sauf celle des nouveaux arrivants, était légèrement plus élevé que celui des ménages de non-immigrants.

Selon une étude récente, la croissance du revenu est beaucoup plus rapide chez les immigrants ayant fait des études universitaires que chez les immigrants moins scolarisés (corps de métier et diplôme d'études secondaires)[9]. La différence de salaire entre les immigrants diplômés de l'université et les autres immigrants augmente considérablement au fil des années passées au Canada.

FIGURE 6-6

Revenu médian des ménages dans les cohortes de nouveaux arrivants, Canada



Les lignes montrent l'évolution, dans le temps, du revenu avant impôt des ménages appartenant à trois cohortes de nouveaux arrivants, en dollars courants.
Le revenu indiqué est celui de l'année civile précédant l'année du recensement.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2006 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2001 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

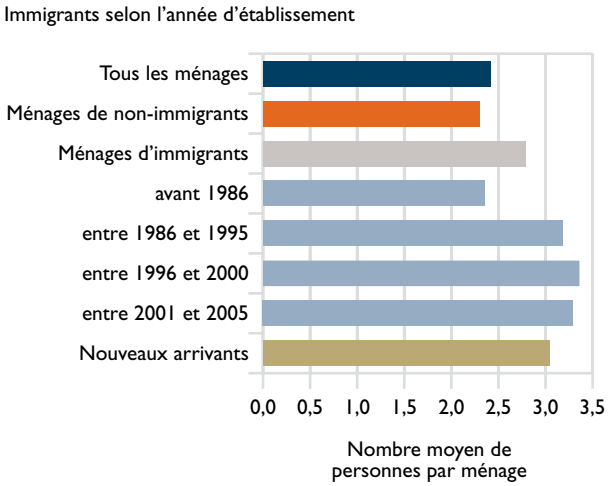
La taille des ménages des nouveaux arrivants est supérieure à la moyenne

En 2011, les ménages de nouveaux arrivants étaient au nombre de 335 300 au Canada et représentaient 2,5 % des ménages. Ils comptaient en moyenne un plus grand nombre de membres (3,1 personnes) que les ménages de non-immigrants (2,4 personnes) *(voir la figure 6-7)*.

Les couples avec enfants, les ménages multifamiliaux et les ménages non familiaux de deux personnes ou plus étaient plus fréquents chez les nouveaux arrivants

FIGURE 6-7

Taille moyenne des ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011



Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

[8] Les taux de change sont fondés sur les valeurs nominales en dollars (non corrigées de l'inflation).

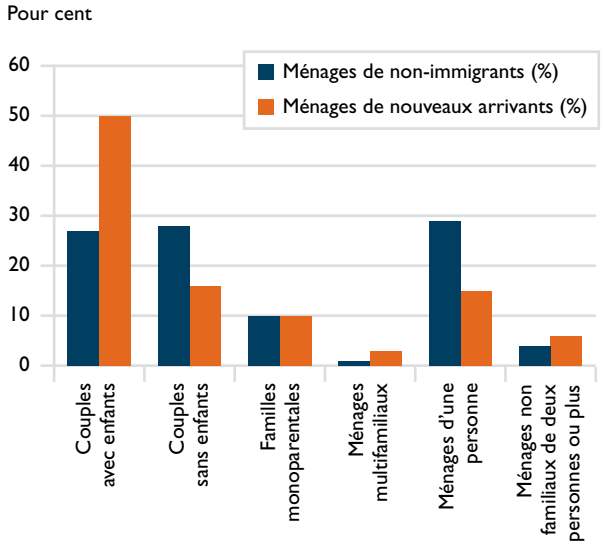
[9] Garnett Picot, Feng Hou et Theresa Qiu, 2014, *Le modèle de sélection selon le capital humain et les résultats économiques à long terme des immigrants*, Statistique Canada, Ottawa, Ontario.

que chez les non-immigrants *(voir la figure 6-8)*, tandis que les personnes vivant seules étaient relativement plus rares.

Les différences dans la taille et la composition des ménages de nouveaux arrivants et de non-immigrants pourraient refléter divers facteurs. Tout d'abord, comme il a déjà été dit, les nouveaux arrivants sont relativement jeunes et donc plus susceptibles que les non-immigrants d'avoir des enfants : en 2011, plus des deux tiers (69 %) des ménages de nouveaux arrivants avaient comme principal soutien une personne de 25 à 44 ans, contre à peine 33 % des ménages non immigrants. En outre, pour optimiser leur revenu relativement faible, les nouveaux arrivants peuvent choisir de partager un logement avec des personnes non apparentées ou des membres de leur famille élargie. Enfin, les nouveaux arrivants peuvent provenir de sociétés où les familles nombreuses sont plus courantes qu'elles ne le sont à l'heure actuelle au Canada.

FIGURE 6-8

Répartition des ménages de nouveaux arrivants et de non-immigrants selon le genre de ménage, Canada, 2011



Les pourcentages ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

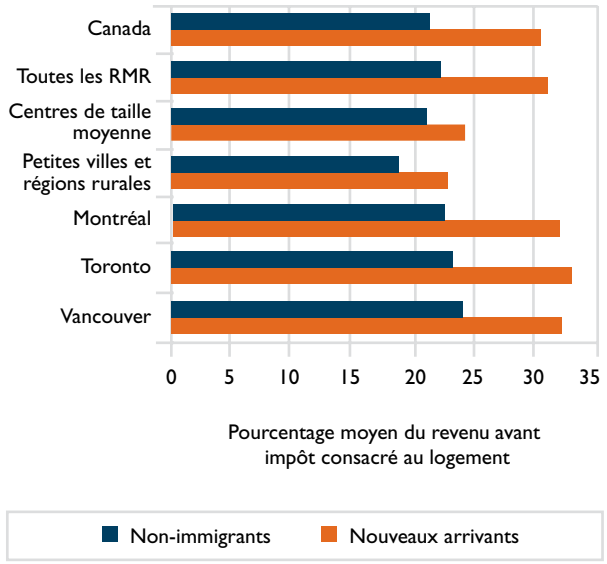
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Les nouveaux arrivants consacrent une part élevée de leur revenu au logement

Pour les nouveaux arrivants, il peut être difficile de trouver un logement abordable. Bon nombre vivent dans de grands centres urbains, comme Toronto et Vancouver, où les logements sont plus chers qu'ailleurs au Canada, et beaucoup ont un revenu plutôt faible. En 2011, les ménages de nouveaux arrivants au Canada dépensaient en moyenne 1 177 $ par mois en frais de logement, alors que les ménages de non-immigrants y consacraient 1 003 $. Les frais de logement représentaient en moyenne 30 % du revenu avant impôt des ménages de nouveaux arrivants, contre seulement 21 % dans le cas des non-immigrants *(voir la figure 6-9)*.

FIGURE 6-9

Pourcentage du revenu consacré au logement, ménages de nouveaux arrivants et de non-immigrants, quelques régions, 2011



Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de l'année 2010.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Même si le revenu des ménages est en moyenne plus élevé dans les grandes collectivités qu'ailleurs au Canada, les ménages de nouveaux arrivants en 2011 qui habitaient une RMR avaient en fait un revenu médian plus faible (41 784 $) que ceux qui vivaient dans un centre de taille moyenne (56 923 $) ou dans une petite ville ou une région rurale (52 983 $)[10]. Ainsi, les nouveaux arrivants qui habitaient une RMR consacraient une proportion beaucoup plus forte de leur revenu au logement (31 % en moyenne) que les nouveaux arrivants qui vivaient dans un centre de taille moyenne (24 %) ou dans une petite ville ou une région rurale (23 %). Dans la plupart des RMR, les frais de logement des nouveaux arrivants représentaient un pourcentage beaucoup plus élevé de leur revenu que ceux des non-immigrants, c'est-à-dire 33 % contre 23 % à Toronto, 32 % contre 22 % à Montréal, et 32 % contre 24 % à Vancouver.

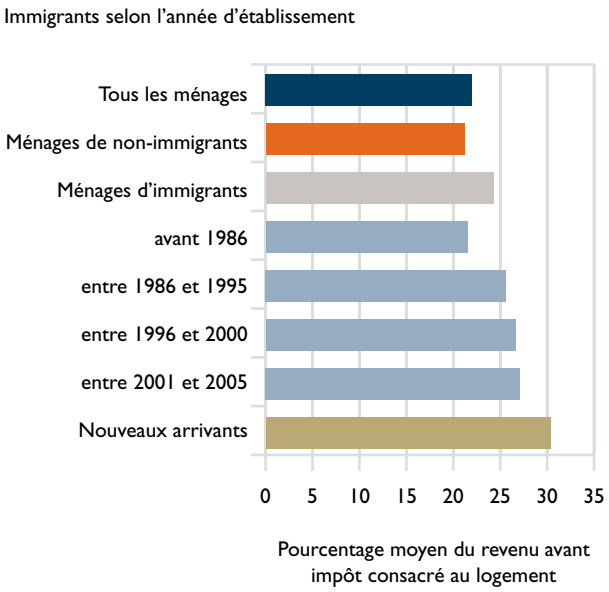
Les nouveaux arrivants qui habitaient un centre de taille moyenne, une petite ville ou une région rurale arrivaient plus facilement à répondre à leurs besoins en matière de logement, car ils avaient un revenu plus élevé et en utilisaient une plus faible proportion pour payer leurs frais de logement que ceux qui vivaient dans une RMR. Il est difficile de déterminer pourquoi le revenu médian des nouveaux arrivants est plus élevé en dehors des RMR. Par contre, les frais de logement sont en général plus bas dans les centres de taille moyenne ou dans les petites villes et les régions rurales, de sorte que les logements y sont plus abordables.

Le pourcentage du revenu consacré au logement par les immigrants diminue à mesure qu'augmente la durée de leur résidence au Canada

La différence entre les non-immigrants et les immigrants pour ce qui est du pourcentage du revenu consacré au logement diminue à mesure que les immigrants cumulent les années de vie au Canada. En 2011, les ménages d'immigrants dont le principal soutien est arrivé au pays entre 2001 et 2005 utilisaient 27 % de leur revenu pour se loger, et ceux dont le principal soutien a immigré avant 1986 dépensaient environ le même pourcentage de leur revenu que les non-immigrants (21 %) *(voir la figure 6-10)*.

FIGURE 6-10

Pourcentage du revenu consacré au logement, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011



Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de l'année 2010.
Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

[10] Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de l'année 2010.

Ces tendances donnent à penser que les immigrants vivent une longue période d'adaptation durant laquelle leur revenu augmente et leurs conditions de logement s'améliorent. Il reste à voir comment le revenu et la situation du logement des nouveaux arrivants en 2011 évolueront dans les prochaines décennies. Chaque cohorte d'immigrants arrive avec des niveaux de scolarité et des compétences différentes, et la conjoncture économique du Canada change elle aussi durant les années qui suivent l'arrivée des immigrants. Par exemple, les nouveaux arrivants en 2011 avaient un niveau de scolarité équivalent, voire supérieur, à celui des cohortes précédentes, mais se sont établis au Canada durant une période marquée par les effets de la récession.

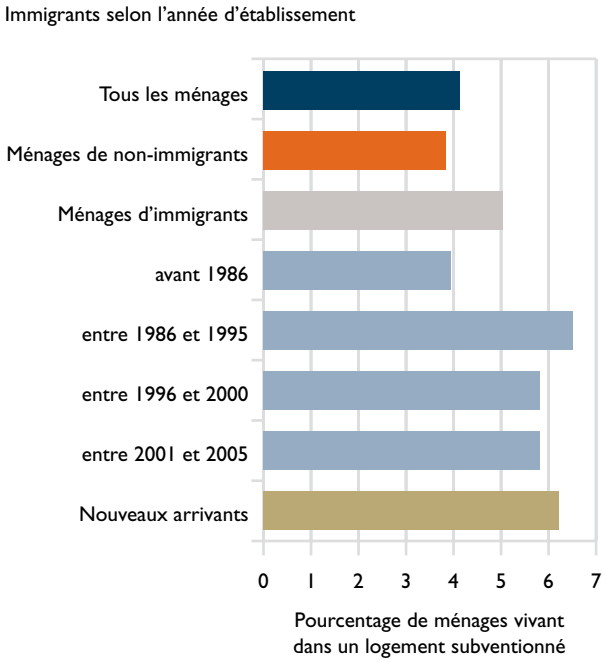
Les nouveaux arrivants sont plus susceptibles que les non-immigrants d'occuper un logement subventionné

En 2011, 6,3 % des ménages de nouveaux arrivants habitaient un logement subventionné, une proportion plus élevée que celle des ménages de non-immigrants (3,9 %) *(voir la figure 6-11)*[11]. Cet écart est logique, étant donné que les nouveaux arrivants ont un revenu relativement faible.

Bien qu'ils aient en général un revenu plus élevé que les nouveaux arrivants, les ménages dirigés par des immigrants s'étant établis au Canada entre 1986 et 2005 n'étaient pas moins susceptibles que les nouveaux arrivants d'occuper un logement subventionné. Par exemple, 6,6 % des ménages dont le soutien a immigré au Canada entre 1986 et 1995 habitaient un logement subventionné en 2011.

FIGURE 6-11

Occupation de logements subventionnés, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011



Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Les logements subventionnés incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements publics, les logements subventionnés par l'État, les logements sans but lucratif et les logements assortis d'un supplément au loyer ou d'une allocation au logement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

[11] Sur le questionnaire de l'Enquête nationale auprès des ménages, Statistique Canada indique aux répondants que les logements subventionnés incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements publics, les logements subventionnés par l'État, les logements sans but lucratif et les logements assortis d'un supplément au loyer ou d'une allocation au logement.

Plus du tiers des ménages de nouveaux arrivants sont propriétaires de leur logement

Les nouveaux arrivants font augmenter la demande de logements de propriétaires-occupants.

En 2011, 36 % des ménages de nouveaux arrivants étaient propriétaires de leur logement, une proportion plus élevée qu'en 2006 (35 %) et qu'en 2001 (30 %), mais nettement inférieure à celle des non-immigrants (70 % étaient propriétaires en 2011). Les taux de propriétaires-occupants chez les nouveaux arrivants dans les petites villes et les régions rurales (62 %) et dans les centres de taille moyenne (48 %) étaient bien au-dessus du taux relevé dans les RMR (35 %), où les logements sont plus chers et le revenu des nouveaux arrivants, relativement plus faible *(voir la figure 6-12)*.

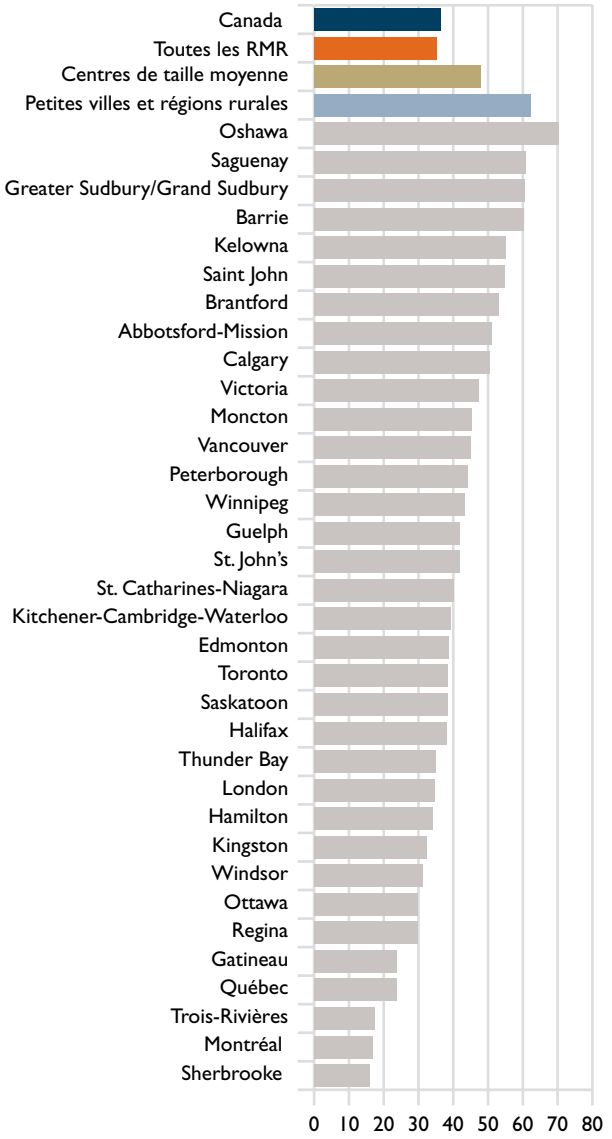
Les taux de propriétaires-occupants en 2011 variaient beaucoup plus d'une RMR à l'autre chez les ménages de nouveaux arrivants que chez la population en général. Oshawa est la RMR qui enregistrait le plus haut pourcentage de ménages de nouveaux arrivants propriétaires de leur logement (70 %) et Sherbrooke, le plus bas (16 %). Les taux de propriétaires-occupants des nouveaux arrivants étaient nettement inférieurs à la moyenne dans les RMR du Québec (sauf dans celle de Saguenay), reconnues pour avoir une offre relativement abondante de logements locatifs abordables et les plus bas taux de propriétaires-occupants parmi les provinces. À Toronto et à Vancouver, les taux de propriétaires-occupants chez les nouveaux arrivants, soit respectivement 38 et 45 %, étaient un peu plus hauts que la moyenne des RMR, ce qui contraste nettement avec le taux de Montréal (17 %).

Les taux de propriétaires-occupants chez les immigrants augmentent avec le temps

En 2011, les taux de propriétaires-occupants des immigrants augmentaient avec le nombre d'années passées au Canada, sans doute à cause du temps nécessaire pour s'établir solidement sur le marché du travail, cumuler de l'épargne et se constituer un bon dossier de crédit. Les ménages dont le soutien

FIGURE 6-12

Taux de propriétaires-occupants chez les ménages de nouveaux arrivants, Canada, RMR[1] et petites régions, 2011



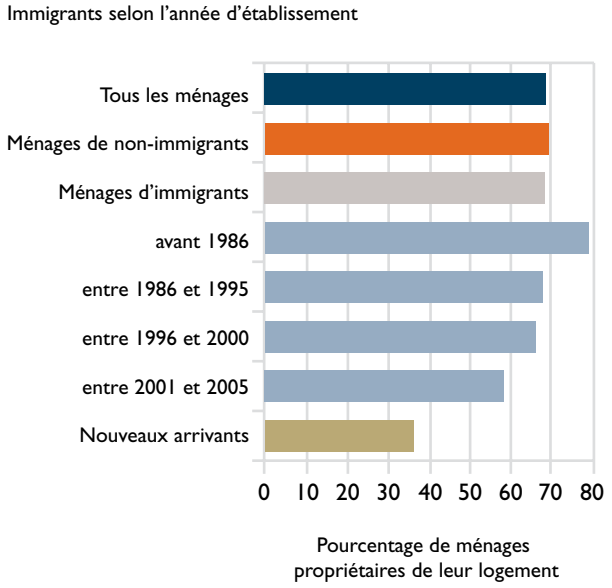
[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

a immigré au Canada entre 1996 et 2000 et entre 2001 et 2005 avaient des taux de propriétaires-occupants beaucoup plus élevés (66 et 59 %, respectivement) en 2011 que les nouveaux arrivants *(voir la figure 6-13)*. Les taux de propriétaires-occupants des cohortes de 2001 et de 2006 étaient, cinq ou dix ans après leur établissement au pays, supérieurs de plus de 20 points de pourcentage à ce qu'ils étaient lorsque ces immigrants étaient de nouveaux arrivants *(voir la figure 6-14)*. Ces tendances indiquent que bon nombre de nouveaux arrivants ont acheté une habitation quelques années après leur établissement au Canada[12].

FIGURE 6-13

Taux de propriétaires-occupants chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011

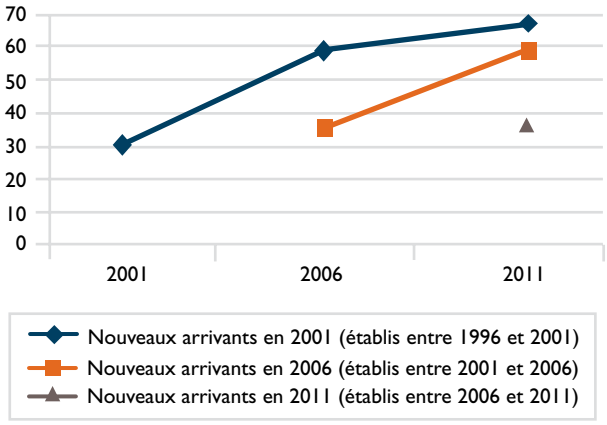


Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

FIGURE 6-14

Taux de propriétaires-occupants dans les cohortes de nouveaux arrivants, Canada



Les lignes montrent l'évolution, dans le temps, des taux de propriétaires-occupants chez les cohortes de nouveaux arrivants.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2006 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2001 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

[12] Les résultats d'une étude longitudinale récente sur les immigrants s'étant établis au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001 corroborent cette conclusion. Quatre ans après l'établissement de ces immigrants, leur taux de propriétaires-occupants était plus de deux fois supérieur à ce qu'il était trois ans et demi plus tôt. Michael Haan, *Les expériences des nouveaux Canadiens sur le plan du logement : d'après l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC)*, Ottawa, Citoyenneté et Immigration Canada, 2012, p. 14.

Les caractéristiques des nouveaux arrivants diffèrent selon qu'ils sont propriétaires ou locataires, surtout pour ce qui est du revenu

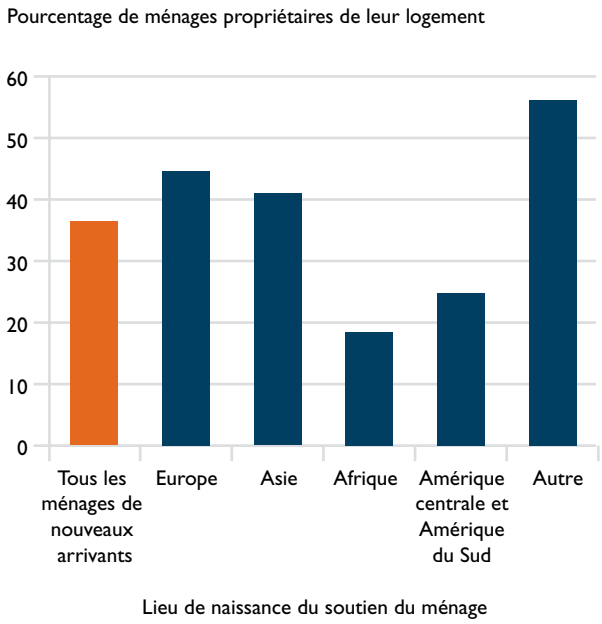
Un certain nombre d'études ont montré que les taux de propriétaires-occupants, qui sont faibles au début chez les nouveaux arrivants, augmentent rapidement dans les années qui suivent leur établissement au Canada. Elles évoquent certains facteurs susceptibles d'influer sur les tendances relatives à la possession d'un logement chez les immigrants, notamment le revenu, la richesse, l'âge, le genre de ménage, la durée de résidence au Canada et le lieu de naissance[13].

En 2011, les taux de propriétaires-occupants des nouveaux arrivants variaient beaucoup selon le lieu de naissance. Chez les ménages ayant un soutien né en Europe, en Asie ou dans les régions de la catégorie « autre »[14], ils étaient jusqu'à deux fois plus élevés (si ce n'est davantage, dans certains cas) que chez les ménages ayant un soutien né en Afrique, en Amérique centrale ou en Amérique du Sud *(voir la figure 6-15)*. De tels écarts pourraient être attribuables à divers facteurs, dont le revenu, la richesse, l'attitude par rapport à la possession d'un logement et la conjoncture locale du marché de l'habitation.

Les nouveaux arrivants qui sont propriétaires de leur logement sont en général un peu plus âgés que ceux qui sont locataires : en 2011, 73 % des propriétaires avaient 35 ans ou plus, contre 59 % des locataires. Il y avait plus de couples avec enfants et de ménages multifamiliaux parmi les nouveaux arrivants propriétaires (66 %) que parmi les nouveaux arrivants locataires (46 %). La taille moyenne des ménages de nouveaux arrivants était de 3,5 personnes chez les propriétaires et de 2,9 personnes chez les locataires.

FIGURE 6-15

Taux de propriétaires-occupants chez les ménages de nouveaux arrivants selon le lieu de naissance du soutien du ménage, Canada, 2011



Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
La catégorie « autre » englobe des nouveaux arrivants provenant surtout des États-Unis, de l'Australie, de la Nouvelle-Zélande et des îles Fiji.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Les différences dans la composition démographique des ménages de nouveaux arrivants propriétaires et locataires sont minimes comparativement à leurs écarts de revenu. En effet, le revenu médian avant impôt des ménages propriétaires ayant comme soutien un nouvel arrivant en 2011, soit 66 330 $, était deux fois supérieur à celui des ménages de nouveaux arrivants locataires (33 355 $)

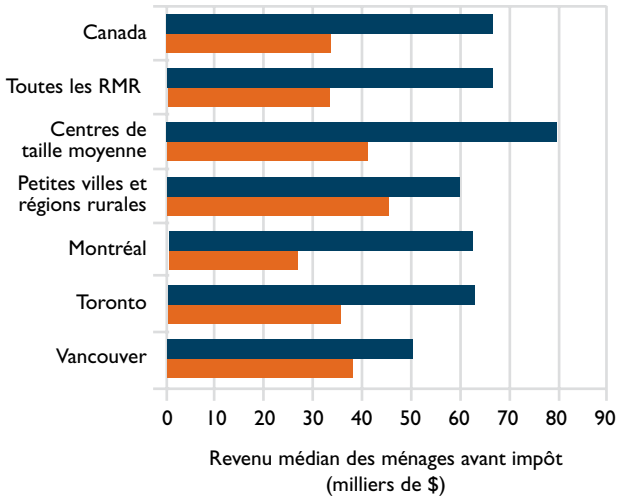
[13] Pour des exemples, voir : Samual A. Laryea, 1999, « Housing Ownership Patterns of Immigrants in Canada », V*ancouver Centre of Excellence Working Paper Series #99-19,* p. 1-30; Daniel Hiebert, 2009, « Newcomers in the Canadian housing market : A longitudinal study, 2001-2005 », *The Canadian Geographer 53(3)*, p. 268-287; Barry Edmonston et Sharon M. Lee, 2013, « Immigrants' Transition to Homeownership, 1991 to 2006 », *Canadian Studies in Population 40,* n° 1-2, p. 57-74.

[14] La catégorie « autre » englobe des nouveaux arrivants provenant surtout des États-Unis, de l'Australie, de la Nouvelle-Zélande et des îles Fiji.

(voir la figure 6-16) [15]. Cet écart important entre propriétaires et locataires chez les nouveaux arrivants était présent dans la plupart des RMR, y compris à Toronto, à Montréal et, dans une moindre mesure, à Vancouver. L'amplitude des différences de revenu suggère que ce facteur est l'un des plus importants, voire le plus important, influant sur le statut d'occupation – propriétaire ou locataire – des nouveaux arrivants.

FIGURE 6-16

Revenu médian des ménages de nouveaux arrivants selon le statut d'occupation, quelques régions, 2010



Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de l'année 2010.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

La majorité des nouveaux arrivants propriétaires ont un emprunt hypothécaire

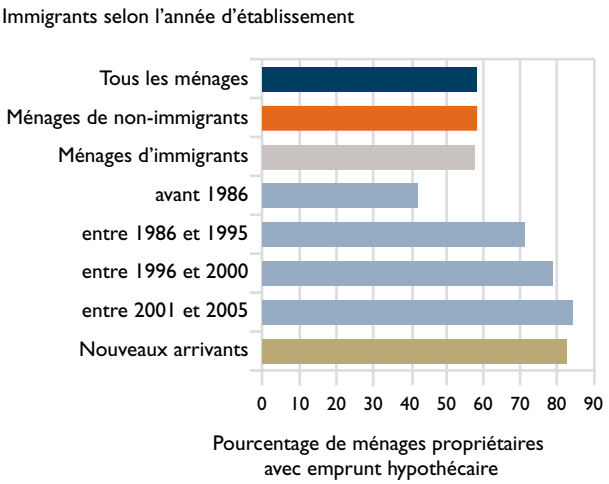
Les nouveaux arrivants alimentent aussi la demande de financement hypothécaire.

En 2011, 83 % des nouveaux arrivants propriétaires avaient un emprunt hypothécaire, contre 59 % des non-immigrants propriétaires *(voir la figure 6-17)*.

La proportion élevée d'emprunteurs hypothécaires parmi les ménages de nouveaux arrivants qui sont propriétaires reflète en bonne partie la jeunesse relative de la population des nouveaux arrivants *(voir la figure 6-1)*. Les jeunes

FIGURE 6-17

Pourcentage de propriétaires ayant un emprunt hypothécaire parmi les ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011



Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

[15] Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de l'année 2010. Les écarts de revenu entre propriétaires et locataires chez les nouveaux arrivants sont importants, même en tenant compte du genre de ménage et du groupe d'âge. Par exemple, parmi les ménages de nouveaux arrivants ayant pour soutien une personne de 35 à 44 ans, les couples avec enfants qui étaient propriétaires de leur logement gagnaient 1,9 fois plus que ceux qui étaient locataires.

propriétaires d'habitations, qu'ils soient immigrants ou non, ont tendance à contracter un prêt hypothécaire pour financer l'achat de leur logement. En 2011, le pourcentage de propriétaires âgés de moins de 45 ans était deux fois plus élevé chez les nouveaux arrivants (65 %) que chez les non-immigrants (32 %). Un deuxième facteur est la tendance des nouveaux arrivants plus âgés à avoir besoin de financement hypothécaire, contrairement aux propriétaires non immigrants, qui sont plus susceptibles d'avoir remboursé leur emprunt hypothécaire avant d'approcher l'âge de la retraite. En 2011, les trois quarts (76 %) des nouveaux arrivants propriétaires âgés de 45 ans ou plus avaient un emprunt hypothécaire, contre 46 % des non-immigrants propriétaires d'âge similaire.

Peu importe leur lieu de résidence – RMR, centre de taille moyenne, petite ville ou région rurale –, les nouveaux arrivants qui sont propriétaires de leur logement étaient beaucoup plus susceptibles d'avoir un emprunt hypothécaire que les autres propriétaires. Par exemple, les pourcentages de ménages de nouveaux arrivants propriétaires ayant un emprunt hypothécaire étaient de 85 % à Toronto, de 81 % à Montréal et de 77 % à Vancouver, tandis que les pourcentages correspondants chez les non-immigrants propriétaires étaient de 62 %, de 63 % et de 60 %.

En général, les nouveaux arrivants qui finançaient l'acquisition de leur logement consacraient une proportion relativement élevée de leur revenu au logement, soit 31 % en moyenne en 2011, à l'échelle du Canada, alors que la proportion était de 23 % chez les ménages de non-immigrants ayant un emprunt hypothécaire. Le rapport frais de logement-revenu (RFLR) des nouveaux arrivants propriétaires ayant un emprunt hypothécaire était beaucoup plus élevé dans les RMR (32 %) que dans les centres de taille moyenne (24 %) ou les petites villes et les régions rurales (26 %), ce qui reflète le coût relativement plus élevé du logement dans les grands marchés urbains. Chez les nouveaux arrivants propriétaires, les frais de logement mensuels moyens s'élevaient à 1 825 $ dans les RMR, à 1 684 $ dans les centres de taille moyenne et à 1 459 $ dans les petites villes et les régions rurales.

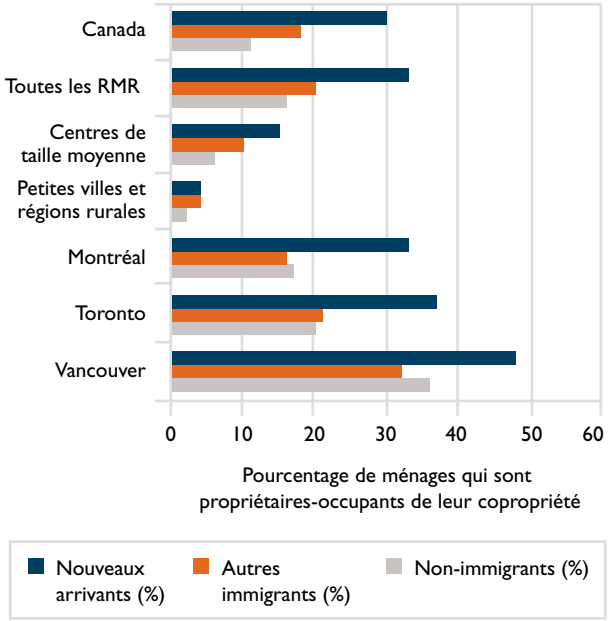
Les nouveaux arrivants sont plus susceptibles que les non-immigrants de vivre dans une copropriété

La présence de nouveaux arrivants sur le marché est un des facteurs qui expliquent la popularité croissante des copropriétés[16].

Les nouveaux arrivants qui achètent une habitation sont plus susceptibles d'opter pour une copropriété que les non-immigrants. En 2011, 30 % des nouveaux arrivants propriétaires avaient une copropriété, soit près de trois fois plus que les propriétaires non immigrants (11 %) *(voir la figure 6-18)*. Au Canada, d'autres catégories d'immigrants

FIGURE 6-18

Pourcentage de propriétaires-occupants d'une copropriété chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants, quelques régions, 2011



Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

[16] Le terme « copropriété » (« condominium » ou « condo » en anglais, sauf en Colombie-Britannique où l'on utilise « strata ») désigne une modalité de propriété qui combine des éléments de la propriété privée et de la propriété partagée. Les copropriétés peuvent être situées dans n'importe quel type d'immeuble. Pour en savoir plus, voir le chapitre 2 intitulé Logements en copropriété dans *L'Observateur du logement au Canada 2013*.

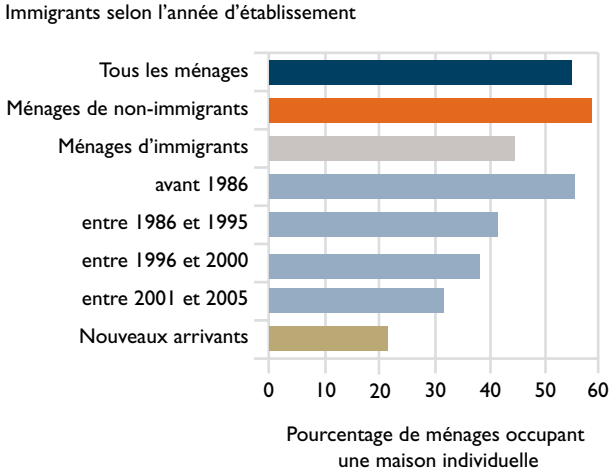
affichent aussi des taux relativement élevés de propriétaires-occupants de copropriétés, bien qu'ils soient plus bas que chez les nouveaux arrivants.

En 2011, parmi les propriétaires vivant à Toronto, 37 % des nouveaux arrivants et 20 % des non-immigrants avaient une copropriété, tandis que les proportions respectives étaient de 33 % et de 17 % parmi les propriétaires de Montréal et de 48 % et de 36 % parmi ceux de Vancouver. Dans les grands centres urbains, les copropriétés sont un type de logement relativement abordable, mais habituellement moins spacieux : au Canada, les copropriétés occupées par leurs propriétaires en 2011 comptaient en moyenne 5,0 pièces, alors que les autres types de logements pour propriétaires-occupants en avaient en moyenne 7,5[17].

En 2011, 17 % des ménages de nouveaux arrivants qui louaient un logement habitaient une copropriété, contre 10 % des locataires non immigrants. Dans l'ensemble, 22 % des ménages de nouveaux arrivants, propriétaires et locataires confondus, vivaient dans une copropriété, soit plus du double du pourcentage de ménages de non-immigrants occupant un tel logement (10 %).

FIGURE 6-19

Ménages d'immigrants et de non-immigrants occupant une maison individuelle, Canada, 2011



Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

La majorité des ménages de nouveaux arrivants habitent un logement collectif

En 2011, 59 % des ménages de nouveaux arrivants vivaient dans un appartement, un pourcentage plus de deux fois plus élevé que celui des non-immigrants (25 %). À peine 22 % des ménages de nouveaux arrivants occupaient une maison individuelle, contre 59 % des non-immigrants *(voir la figure 6-19)*. Le faible pourcentage de nouveaux arrivants habitant une maison individuelle cadre avec le fait que ces ménages ont un faible taux de propriétaires-occupants et qu'ils sont nombreux à vivre à Montréal, à Toronto ou à Vancouver, des régions densément peuplées où les maisons individuelles constituent moins de la moitié du parc résidentiel. L'écart entre les nouveaux arrivants et les non-immigrants pour ce qui est du pourcentage de ménages occupant une maison individuelle était plus grand dans les RMR (19 %, contre 49 %) que dans les centres de taille moyenne (43 %, contre 63 %) et les petites villes et régions rurales (72 %, contre 81 %), où il était nettement moindre.

De la même façon que le nombre de nouveaux arrivants qui passent de la location à la possession d'un logement augmente dans les années suivant leur établissement au Canada, le pourcentage de ménages d'immigrants vivant dans une maison individuelle s'accroît avec le temps. En 2011, parmi les ménages soutenus par un immigrant arrivé au Canada entre 2001 et 2005, 32 % occupaient une maison individuelle; le pourcentage montait à 56 % chez les immigrants établis avant 1986 – il était légèrement inférieur à celui des non-immigrants. En fait, dans la majorité des RMR, y compris Toronto et Vancouver, les ménages d'immigrants soutenus par une personne s'étant établie au pays avant 1986 étaient proportionnellement plus nombreux que les ménages de non-immigrants à occuper une maison individuelle.

[17] Pour en savoir plus sur les caractéristiques des copropriétés, y compris les frais de logement, voir les pages 2-1 à 2-27 de *L'Observateur du logement au Canada 2013* de la SCHL.

Petits logements et ménages de grande taille se traduisent par des taux élevés de ménages de nouveaux arrivants habitant un logement surpeuplé

Bien que les ménages de nouveaux arrivants aient généralement un plus grand nombre de membres que la moyenne, leurs logements sont petits par comparaison. Les habitations occupées par des ménages de nouveaux arrivants en 2011 avaient en moyenne 4,6 pièces et 2,3 chambres, alors que celles occupées par les non-immigrants en comptaient respectivement 6,4 et 2,8.

La taille des ménages de nouveaux arrivants est relativement grande et leurs logements, relativement petits, ce qui donne lieu à des taux élevés de ménages occupant un logement surpeuplé. En 2011, c'était le cas de 27 % des ménages de nouveaux arrivants au Canada, un pourcentage sept fois plus élevé que celui des non-immigrants *(voir la figure 6-20)*. Même s'il est moins fréquent dans les centres de taille moyenne et les petites villes et régions rurales que dans les RMR, le surpeuplement dans les régions autres que les RMR demeure un problème beaucoup plus courant chez les nouveaux arrivants que chez les non-immigrants.

Le surpeuplement chez les immigrants est moins fréquent à mesure qu'augmente le nombre d'années passées au Canada

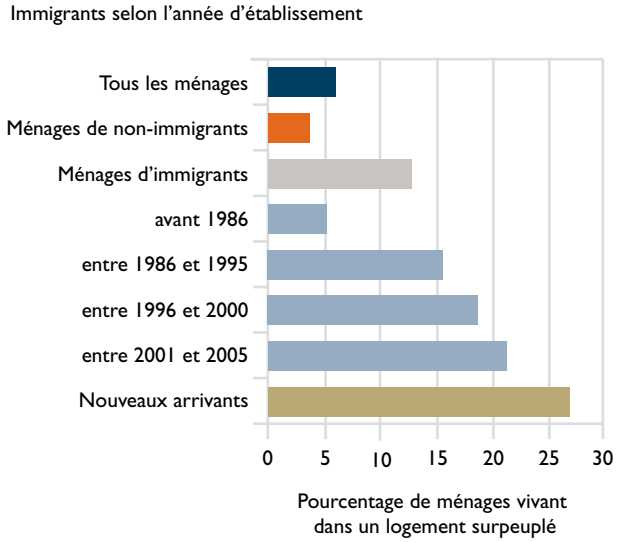
Plus les immigrants vivent longtemps au Canada, moins ils sont susceptibles d'habiter un logement surpeuplé. En 2011 par exemple, parmi les ménages soutenus par un immigrant s'étant établi entre 2001 et 2005, 21 % occupaient un logement surpeuplé, un taux inférieur de six points de pourcentage à celui des nouveaux arrivants habitant un logement surpeuplé en 2011, mais beaucoup plus élevé que les 5 % de ménages soutenus par un immigrant arrivé avant 1986 qui vivaient pareille situation. Cette tendance concorde avec les caractéristiques des ménages de nouveaux arrivants dont il a été question plus haut – revenu du ménage, taux de propriétaires-occupants et taux d'occupation d'une maison individuelle relativement faibles – ainsi qu'avec la croissance du revenu et l'amélioration des conditions de vie constatées durant les années suivant l'immigration au Canada.

Les nouveaux arrivants estiment que leurs logements sont en bon état

Même s'il est possible que le surpeuplement contribue à l'usure des logements, les ménages de nouveaux arrivants en 2011 étaient un peu moins susceptibles (6 %) que l'ensemble des ménages (7 %) d'indiquer que leur

FIGURE 6-20

Pourcentage de ménages d'immigrants et de non-immigrants vivant dans un logement surpeuplé, Canada, 2011



Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

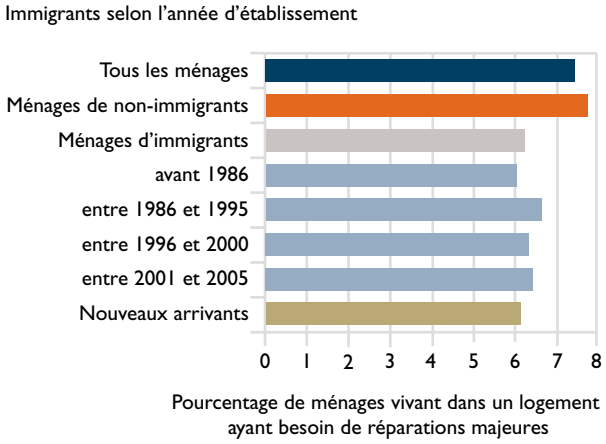
logement avait besoin de réparations majeures *(voir la figure 6-21)*. Il se peut que les nouveaux arrivants mesurent différemment l'état de leur logement, mais selon les chiffres, il semble que les logements des nouveaux arrivants répondent aux normes canadiennes.

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement est élevée chez les ménages de nouveaux arrivants

Les estimations des besoins en matière de logement chez les nouveaux arrivants et les autres immigrants reflètent la tendance susmentionnée à éprouver des difficultés initiales pour ensuite connaître une amélioration des conditions de logement. En 2011, 29,6 % des ménages de nouveaux arrivants avaient des *besoins impérieux en matière de logement*, un pourcentage près de trois fois plus élevé que celui des ménages de non-immigrants (11,0 %) et nettement supérieur à la fréquence de ces besoins chez l'ensemble des ménages (12,5 %) *(voir la figure 6-22 et « Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement » à la page 6-23)*. Les nouveaux arrivants ayant des *besoins impérieux en matière de logement* consacraient en moyenne la moitié de leur revenu au logement, soit presque la même proportion que les autres ménages ayant pareils besoins, qu'ils soient immigrants ou non. Étant donné leur revenu plus élevé, les nouveaux arrivants propriétaires étaient beaucoup moins susceptibles d'éprouver des *besoins impérieux en matière de logement* (16,3 %) que les nouveaux arrivants locataires (37,6 %).

FIGURE 6-21

Pourcentage de ménages d'immigrants et de non-immigrants vivant dans un logement ayant besoin de réparations majeures, Canada, 2011

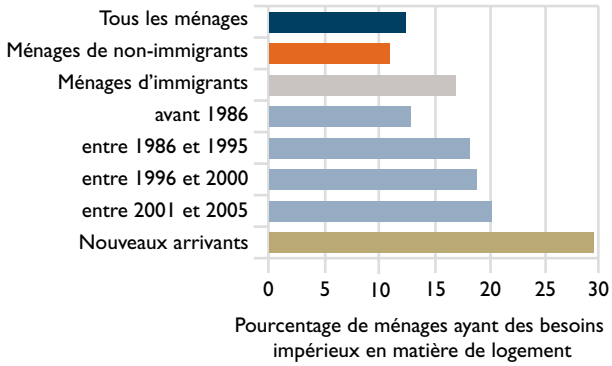


Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
L'état du logement est évalué par les occupants.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

FIGURE 6-22

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011



Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Le pourcentage de ménages de nouveaux arrivants ayant des *besoins impérieux en matière de logement* était de 30,5 % dans les RMR, soit plus du double du pourcentage relevé dans les centres de taille moyenne (14,5 %) ou les petites villes et régions rurales (14,5 %), ce qui cadre avec le fait que les nouveaux arrivants dans les grands centres urbains consacrent une proportion relativement élevée de leur revenu au logement *(voir la figure 6-23)*. Le pourcentage de ménages de nouveaux arrivants ayant des *besoins impérieux en matière de logement* était plus élevé à Toronto (36,4 %) que dans toute autre RMR. Il était également supérieur à la moyenne des RMR à Vancouver (33,3 %) et à Montréal (31,3 %). Le plus bas pourcentage à l'échelle des RMR a été relevé à Saguenay (0 %), où l'on trouve des logements relativement abordables et où le revenu des ménages de nouveaux arrivants était plus élevé que dans n'importe quelle autre RMR du Canada.

La fréquence des besoins impérieux en matière de logement diminue à mesure qu'augmente le nombre d'années de vie au Canada des ménages immigrants

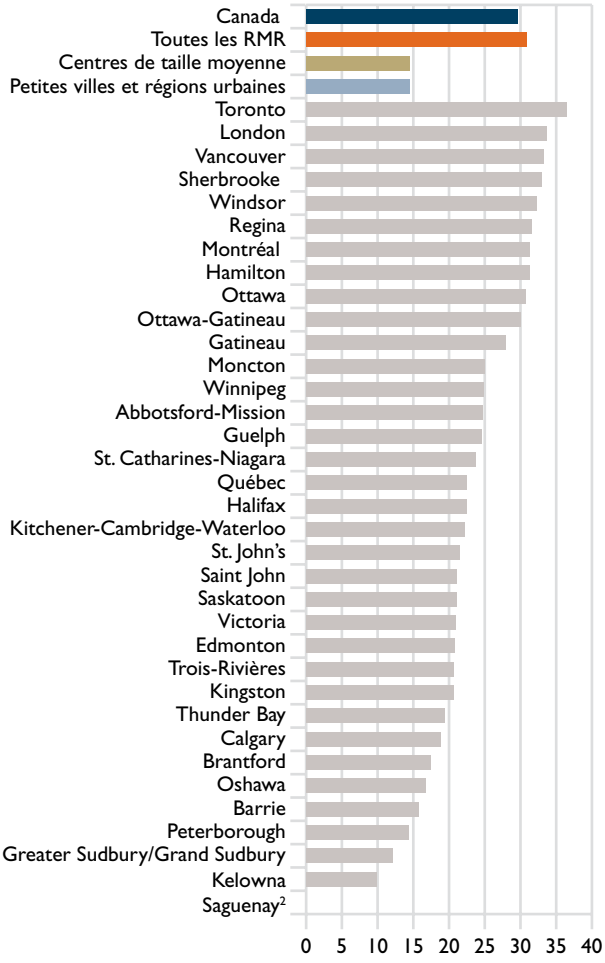
Plus les soutiens de ménages immigrants vivent longtemps au Canada, plus la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement* est faible. En 2011, parmi les ménages immigrants dont le principal soutien était arrivé au Canada entre 2001 et 2005, 20,3 % avaient des *besoins impérieux en matière de logement*. C'est beaucoup moins que le pourcentage de nouveaux arrivants ayant pareils besoins, mais nettement plus que la fréquence de ces besoins chez les ménages dont le soutien s'était établi au Canada avant 1986 (12,9 %).

L'abordabilité est la principale cause des besoins impérieux en matière de logement éprouvés par les nouveaux arrivants, mais le surpeuplement est aussi un facteur important

Par définition, tous les ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement* vivent dans une habitation non conforme à une ou plusieurs normes d'occupation[18].

FIGURE 6-23

Fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages de nouveaux arrivants, Canada, RMR[1] et petites collectivités, 2011



[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau.
[2] À Saguenay, en 2011, aucun des 140 ménages dirigés par un nouvel arrivant n'éprouvait de besoins impérieux en matière de logement.

Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

[18] Par contre, un ménage peut occuper un logement non conforme à une ou plusieurs normes et ne pas éprouver de *besoins impérieux en matière de logement* si son revenu lui permet d'obtenir un logement acceptable dans sa localité.

Souvent, l'abordabilité est la principale cause des *besoins impérieux en matière de logement* éprouvés par les ménages, y compris les nouveaux arrivants. En 2011, 86 % des ménages de nouveaux arrivants ayant des *besoins impérieux en matière de logement* occupaient une habitation inabordable, contre 90 % des ménages de non-immigrants éprouvant pareils besoins *(voir la figure 6-24)*.

L'abordabilité est le plus souvent à l'origine des *besoins impérieux en matière de logement* éprouvés par les nouveaux arrivants, mais le surpeuplement est aussi un facteur important. Parmi les ménages de nouveaux arrivants ayant de tels besoins, quatre sur dix (42 %) habitaient un logement surpeuplé, soit cinq fois plus que le pourcentage de ménages de non-immigrants ayant des *besoins impérieux en matière de logement* pour cette même raison (8 %).

Le surpeuplement était moins susceptible d'être à l'origine des *besoins impérieux en matière de logement* chez les immigrants qui étaient au Canada depuis un certain temps. Chez ceux dont le principal soutien s'est établi au pays avant 1986, 8 % avaient des *besoins impérieux en matière de logement* en raison du surpeuplement, soit environ la même proportion que celle des ménages de non-immigrants.

Puisqu'un pourcentage généralement faible de logements au Canada nécessitent des réparations majeures, seulement un petit pourcentage de ménages ayant des *besoins impérieux en matière de logement*, qu'ils soient immigrants ou non, ont dit habiter un logement de qualité insuffisante (nécessitant des réparations majeures) : c'était le cas de 8 % des ménages de nouveaux arrivants ayant des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011, ainsi que de 17 % des ménages de non-immigrants ayant pareils besoins.

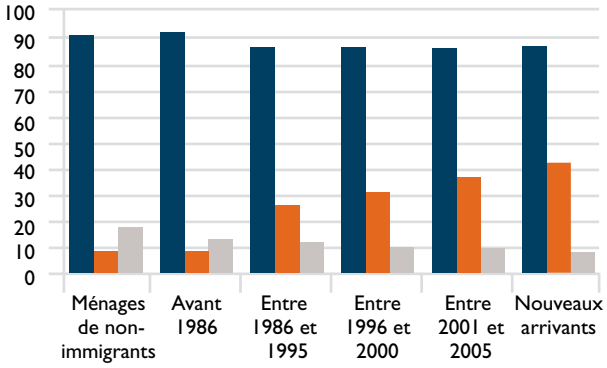
Les conditions de vie des nouveaux arrivants dans les prochaines années dépendront de divers facteurs

La comparaison des immigrants et des non-immigrants faite dans le présent chapitre montre que les conditions de vie sont plutôt difficiles au début pour les nouveaux arrivants, mais qu'elles s'améliorent progressivement avec le temps : meilleures perspectives d'emploi, hausse du revenu, taux accrus de propriétaires-occupants, baissede la proportion du revenu consacrée au logement, moins de problèmes de surpeuplement, diminution de la fréquence des *besoins impérieux en matière de logement*, etc. Même si la vaste majorité continue de s'établir dans les RMR, les nouveaux arrivants sont de plus en plus nombreux à opter pour un centre de taille moyenne, une petite ville ou une région rurale, où ils réussissent mieux à répondre à leurs besoins en matière de logement que dans les grandes RMR. Si cette tendance à une plus grande dispersion des immigrants se maintient, il s'agira d'un changement par rapport aux années antérieures.

FIGURE 6-24

Normes d'occupation non respectées chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants ayant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2011

Ménages occupant un logement non conforme à au moins une des trois normes, en pourcentage des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement



Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Comme on l'a déjà souligné, les conditions de logement des autres immigrants étaient meilleures que celles des nouveaux arrivants en 2011, ce qui laisse à penser que la situation de l'actuel groupe des nouveaux arrivants pourrait s'améliorer à l'avenir. Les conditions de vie de chaque cohorte de nouveaux arrivants dépendront de divers facteurs au cours des années suivant leur établissement au Canada, y compris de la conjoncture des marchés du travail et du logement dans la région où ils choisiront de s'installer, ainsi que de leur scolarité, leurs compétences et leurs autres caractéristiques combinées.

Annexe

Doris McCarthy, *Village de « sauvetage » (Terre-Neuve) (baie Bonavista)*, 1975, aquarelle, gouache et graphite sur papier, 14,5 x 21,5 po, FAC 1514, La Collection Firestone d'art canadien, La Galerie d'art d'Ottawa, don de la Fondation du patrimoine ontarien à la Ville d'Ottawa. Photo : Tim Wickens

Glossaire

Nouveaux arrivants. 6-22
Immigrants et résidents non permanents 6-22
Autres termes utilisés. 6-22
Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement. 6-23
Comparabilité des données du Recensement du Canada
et de l'Enquête nationale auprès des ménages 6-23

Glossaire

Nouveaux arrivants

Nouveaux arrivants en 2011
Immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement).

Nouveaux arrivants en 2006
Immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement).

Nouveaux arrivants en 2001
Immigrants s'étant établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement).

Ménage de nouveaux arrivants
Ménage dont le principal soutien (voir définition ci-dessous) est un nouvel arrivant.

Immigrants et résidents non permanents

Autre immigrant
Immigrant qui n'est pas un nouvel arrivant.

Immigrant
Personne qui est ou a déjà été un immigrant reçu ou un résident permanent; a obtenu des autorités de l'immigration le droit de résider de façon permanente au Canada.

Ménages d'autre immigrants
Ménage dont le principal soutien (voir la définition ci-dessous) est un immigrant mais pas un nouvel arrivant.

Ménage d'immigrants
Ménage dont le principal soutien (voir la définition ci-dessous) est un immigrant.

Ménage de non-immigrants
Ménage dont le principal soutien (voir la définition ci-dessous) n'est ni un immigrant, ni un résident non permanent.

Résident non permanent
Personne originaire d'un pays étranger qui est titulaire d'un permis de travail ou d'un permis d'étude ou qui revendique le statut de réfugié, ainsi que tout membre de sa famille né à l'étranger et vivant avec elle au Canada.

Autres termes utilisés

Centre de taille moyenne
Agglomération de recensement (AR) – collectivité dont le noyau urbain compte au moins 10 000 habitants, mais qui n'est pas assez grande pour être une région métropolitaine de recensement (RMR).

Frais de logement des locataires
Loyer et paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux.

Frais de logement des propriétaires
Versements hypothécaires (capital et intérêts), impôt foncier et (s'il y a lieu) charges de copropriété, et paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux.

Ménage familial
Ménage comptant au moins une famille de recensement (couple avec ou sans enfants ou parent vivant seul avec au moins un enfant).

Ménage non familial
Une personne vivant seule, ou deux personnes ou plus qui partagent un logement mais qui ne forment pas une famille.

Ménage vivant dans un logement surpeuplé
Ménage dont le logement compte un nombre insuffisant de chambres. Le nombre de chambres requis est établi en fonction de la taille et de la composition du ménage *(voir également « Logement acceptable » et « Besoins impérieux en matière de logement » dans le Glossaire du chapitre Abordabilité et besoins en matière de logement).*

Principal soutien du ménage
La personne ou une des personnes responsables des principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.

Petite ville ou région rurale
Région du Canada qui ne fait pas partie d'une RMR ou d'un centre de taille moyenne (AR).

Région métropolitaine de recensement (RMR) centre urbain où vivent au moins 100 000 personnes et dont le noyau compte 50 000 habitants ou plus.

Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement

On dit d'un ménage qu'il éprouve des ***besoins impérieux en matière de logement*** si son habitation est non conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et s'il ne peut pas obtenir un logement acceptable sur le marché local en utilisant moins de 30 % de son revenu avant impôt.

Un logement est **acceptable** s'il est de qualité et de taille convenables et s'il est abordable.

- Un logement est de **qualité convenable** si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est de **taille convenable** si le nombre de chambres est suffisant, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO).
- Un logement est **abordable** si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

Pour en savoir plus sur le concept de *besoins impérieux en matière de logement,* voir « Logement acceptable » et « Besoins impérieux en matière de logement » dans le Glossaire du chapitre Abordabilité et besoins en matière de logement.

Comparabilité des données du Recensement du Canada et de l'Enquête nationale auprès des ménages

Les données qui figurent dans le présent chapitre sont tirées de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 et des recensements précédents. En 2011, l'ENM, à participation volontaire, a remplacé l'ancien questionnaire détaillé du recensement, à participation obligatoire. Statistique Canada souligne qu'en raison du changement dans la méthode d'enquête, c'est-à-dire le passage d'une enquête obligatoire à une enquête volontaire, les données tirées de l'ENM de 2011 pourraient ne pas être strictement comparables à celles des recensements précédents *(voir également « Comparabilité des données de différentes sources » dans le Glossaire du chapitre Abordabilité et besoins en matière de logement).*

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 6-1 : Répartition des nouveaux arrivants et des non-immigrants selon le groupe d'âge, Canada, 2011

Groupe d'âge (années)	Non-immigrants (%)	Nouveaux arrivants (%)
0-24	34	34
25-44	25	48
45-64	28	15
65+	12	3

Les pourcentages ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-2 : Répartition des nouveaux arrivants et des immigrants arrivés avant 1971 selon le lieu de naissance, Canada, 2011

Région d'origine	Immigrants arrivés avant 1971 (%)	Nouveaux arrivants (%)
Amérique	10	16
Europe	78	14
Afrique	2	13
Asie	8	57
Autre	1	1

Les pourcentages ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-3 : Répartition des nouveaux arrivants selon le lieu de résidence, 2001, 2006 et 2011

Région géographique	2001 (%)	2006 (%)	2011 (%)
Régions hors RMR	5	6	8
Autres RMR	22	25	30
Vancouver	18	14	13
Toronto	43	40	33
Montréal	12	15	16

Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2006 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2001 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-4 : Taux de chômage chez les immigrants et les non-immigrants, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Taux de chômage (%)
Tous les Canadiens	7,8
Non-immigrants	7,6
Immigrants	8,3
Immigrants établis…	
avant 1981	5,5
entre 1981 et 1990	6,6
entre 1991 et 2000	8,3
entre 2001 et 2005	9,8
Nouveaux arrivants	13,3

Les taux de chômage sont ceux de la semaine du 1er au 7 mai 2011.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-5 : Revenu médian avant impôt des ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2010

Immigrants selon l'année d'établissement	Revenu médian avant impôt des ménages ($)
Tous les ménages	61 072
Ménages de non-immigrants	61 665
Ménages d'immigrants	60 297
Immigrants établis…	
avant 1986	61 446
entre 1986 et 1995	64 990
entre 1996 et 2000	66 082
entre 2001 et 2005	62 111
Nouveaux arrivants	42 698

Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de 2010.
Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-6 : Revenu médian des ménages dans les cohortes de nouveaux arrivants, Canada

Année	Revenu médian avant impôt des ménages (dollars courants $)		
	2000	2005	2010
Nouveaux arrivants en 2001 (établis entre 1996 et 2001)	31 898	51 647	66 082
Nouveaux arrivants en 2006 (établis entre 2001 et 2006)		35 275	62 111
Nouveaux arrivants en 2011 (établis entre 2006 et 2011)			42 698

Les données montrent que les ménages de nouveaux arrivants en 2001 et 2006 ont vu croître leur revenu dans les années suivant leur établissement.
Le revenu indiqué est celui de l'année civile précédant l'année du recensement.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2006 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2001 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-7 : Taille moyenne des ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Nombre moyen de personnes par ménage
Tous les ménages	2,47
Ménages de non-immigrants	2,35
Ménages d'immigrants	2,85
Immigrants établis…	
avant 1986	2,40
entre 1986 et 1995	3,25
entre 1996 et 2000	3,43
entre 2001 et 2005	3,36
Nouveaux arrivants	3,11

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-8 : Répartition des ménages de nouveaux arrivants et de non-immigrants selon le genre de ménage, Canada, 2011

Genre de ménage	Ménages de non-immigrants (%)	Ménages de nouveaux arrivants (%)
Couples avec enfants	27	50
Couples sans enfants	28	16
Familles monoparentales	10	10
Ménages multifamiliaux	1	3
Ménages d'une personne	29	15
Ménages non familiaux de deux personnes ou plus	4	6

Les pourcentages ayant été arrondis, il se peut que leur somme n'égale pas 100.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-9 : Pourcentage du revenu consacré au logement, ménages de nouveaux arrivants et de non-immigrants, quelques régions, 2011

	Pourcentage moyen du revenu avant impôt consacré au logement	
Région géographique	Non-immigrants	Nouveaux arrivants
Canada	21,1	30,2
Toutes les RMR	22,0	30,8
Centres de taille moyenne	20,9	24,0
Petites villes et régions rurales	18,6	22,6
Montréal	22,2	31,6
Toronto	23,0	32,7
Vancouver	23,8	31,9

Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de l'année 2010.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-10 : Pourcentage du revenu consacré au logement, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Pourcentage moyen du revenu avant impôt consacré au logement
Tous les ménages	21,9
Ménages de non-immigrants	21,1
Ménages d'immigrants	24,2
Immigrants établis…	
avant 1986	21,4
entre 1986 et 1995	25,5
entre 1996 et 2000	26,5
entre 2001 et 2005	27,0
Nouveaux arrivants	30,2

Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de l'année 2010.
Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-11 : Occupation de logements subventionnés, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Pourcentage de ménages vivant dans un logement subventionné
Tous les ménages	4,2
Ménages de non-immigrants	3,9
Ménages d'immigrants	5,1
Immigrants établis…	
avant 1986	4,0
entre 1986 et 1995	6,6
entre 1996 et 2000	5,9
entre 2001 et 2005	5,9
Nouveaux arrivants	6,3

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Les logements subventionnés incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements publics, les logements subventionnés par l'État, les logements sans but lucratif et les logements assortis d'un supplément au loyer ou d'une allocation au logement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-12 : Taux de propriétaires-occupants chez les ménages de nouveaux arrivants, Canada, RMR[1] et petites régions, 2011

Région géographique	Pourcentage de ménages de nouveaux arrivants propriétaires de leur logement en 2011
Canada	36,4
Toutes les RMR	35,1
Centres de taille moyenne	47,9
Petites villes et régions rurales	62,3
Oshawa	70,2
Saguenay	60,7
Greater Sudbury/Grand Sudbury	60,5
Barrie	60,2
Kelowna	55,1
Saint John	54,7
Brantford	53,1
Abbotsford-Mission	50,9
Calgary	50,4
Victoria	47,3
Moncton	45,3
Vancouver	44,9
Peterborough	44,0
Winnipeg	43,3
Guelph	41,8
St. John's	41,7
St. Catharines-Niagara	40,0
Kitchener-Cambridge-Waterloo	39,3
Edmonton	38,7
Toronto	38,4
Saskatoon	38,3
Halifax	38,2
Thunder Bay	34,9
London	34,6
Hamilton	34,0
Kingston	32,4
Windsor	31,3
Ottawa[1]	29,8
Regina	29,7
Gatineau[1]	23,8
Québec	23,7
Trois-Rivières	17,5
Montréal	16,9
Sherbrooke	16,0

[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-13 : Taux de propriétaires-occupants chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Pourcentage de ménages propriétaires de leur logement
Tous les ménages	69,0
Ménages de non-immigrants	69,6
Ménages d'immigrants	68,8
Immigrants établis…	
avant 1986	79,4
entre 1986 et 1995	68,1
entre 1996 et 2000	66,4
entre 2001 et 2005	58,7
Nouveaux arrivants	36,5

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-14 : Taux de propriétaires-occupants dans les cohortes de nouveaux arrivants, Canada

Cohortes	Pourcentage de ménages propriétaires de leur logement		
	2001	2006	2011
Nouveaux arrivants en 2001 (établis entre 1996 et 2001)	30,4	58,8	66,4
Nouveaux arrivants en 2006 (établis entre 2001 et 2006)		35,3	58,7
Nouveaux arrivants en 2011 (établis entre 2006 et 2011)			36,5

Les données montrent, chez les nouveaux arrivants en 2001 et en 2006, une hausse des taux de propriétaires-occupants dans les années suivant l'arrivée au Canada.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2006 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement)
Nouveaux arrivants en 2001 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-15 : Taux de propriétaires-occupants chez les ménages de nouveaux arrivants selon le lieu de naissance du soutien du ménage, Canada, 2011

Lieu de naissance du soutien du ménage	Pourcentage de ménages propriétaires de leur logement
Tous les ménages de nouveaux arrivants	36,5
Europe	44,8
Asie	41,1
Afrique	18,5
Amérique centrale et Amérique du Sud	24,9
Autre	56,3

Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
La catégorie « autre » englobe des nouveaux arrivants provenant surtout des États-Unis, de l'Australie, de la Nouvelle-Zélande et des îles Fiji.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-16 : Revenu médian des ménages de nouveaux arrivants selon le statut d'occupation, quelques régions, 2010

Région géographique	Revenu médian des ménages avant impôt ($)	
	Nouveaux arrivants propriétaires	Nouveaux arrivants locataires
Canada	66 330	33 355
Toutes les RMR	66 004	32 839
Centres de taille moyenne	79 178	40 636
Petites villes et régions rurales	59 393	44 858
Montréal	61 578	26 120
Toronto	62 264	35 075
Vancouver	49 771	37 617

Les données sur le revenu recueillies lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 sont celles de l'année 2010.
Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-17 : Pourcentage de propriétaires ayant un emprunt hypothécaire parmi les ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Pourcentage de propriétaires avec emprunt hypothécaire
Tous les ménages	58,5
Ménages de non-immigrants	58,6
Ménages d'immigrants	58,0
Immigrants établis…	
avant 1986	42,4
entre 1986 et 1995	71,5
entre 1996 et 2000	79,1
entre 2001 et 2005	84,6
Nouveaux arrivants	82,8

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-18 : Pourcentage de propriétaires-occupants d'une copropriété chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants, quelques régions, 2011

Région géographique	Pourcentage de ménages qui sont propriétaires-occupants de leur copropriété		
	Nouveaux arrivants (%)	Autres immigrants (%)	Non-immigrants (%)
Canada	30	18	11
Toutes les RMR	33	20	16
Centres de taille moyenne	15	10	6
Petites villes et régions urbaines	4	4	2
Montréal	33	16	17
Toronto	37	21	20
Vancouver	48	32	36

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-19 : Ménages d'immigrants et de non-immigrants occupant une maison individuelle, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Pourcentage de ménages occupant une maison individuelle
Tous les ménages	55,0
Ménages de non-immigrants	58,6
Ménages d'immigrants	44,7
Immigrants établis…	
avant 1986	55,6
entre 1986 et 1995	41,5
entre 1996 et 2000	38,2
entre 2001 et 2005	31,8
Nouveaux arrivants	21,6

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-20 : Pourcentage de ménages d'immigrants et de non-immigrants vivant dans un logement surpeuplé, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Pourcentage de ménages vivant dans un logement surpeuplé
Tous les ménages	6,0
Ménages de non-immigrants	3,7
Ménages d'immigrants	12,7
Immigrants établis…	
avant 1986	5,2
entre 1986 et 1995	15,5
entre 1996 et 2000	18,6
entre 2001 et 2005	21,1
Nouveaux arrivants	26,7

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-21 : Pourcentage de ménages d'immigrants et de non-immigrants vivant dans un logement ayant besoin de réparations majeures, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Pourcentage de ménages vivant dans un logement ayant besoin de réparations majeures
Tous les ménages	7,4
Ménages de non-immigrants	7,7
Ménages d'immigrants	6,2
Immigrants établis…	
avant 1986	6,0
entre 1986 et 1995	6,6
entre 1996 et 2000	6,3
entre 2001 et 2005	6,4
Nouveaux arrivants	6,1

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
L'état du logement est évalué par les occupants.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-22 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2011

Immigrants selon l'année d'établissement	Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement
Tous les ménages	12,5
Ménages de non-immigrants	11,0
Ménages d'immigrants	17,0
Immigrants établis…	
avant 1986	12,9
entre 1986 et 1995	18,3
entre 1996 et 2000	18,9
entre 2001 et 2005	20,3
Nouveaux arrivants	29,6

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-23 : Fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages de nouveaux arrivants, Canada, RMR[1] et petites collectivités, 2011

Région géographique	Pourcentage de ménages de nouveaux arrivants ayant des besoins impérieux en matière de logement
Canada	29,6
Toutes les RMR	30,8
Centres de taille moyenne	14,5
Petites villes et régions urbaines	14,5
Toronto	36,4
London	33,7
Vancouver	33,3
Sherbrooke	33,0
Windsor	32,2
Regina	31,6
Montréal	31,3
Hamilton	31,3
Ottawa[1]	30,7
Ottawa-Gatineau	30,0
Gatineau[1]	27,9
Moncton	25,0
Winnipeg	24,9
Abbotsford-Mission	24,7
Guelph	24,6
St. Catharines-Niagara	23,7
Québec	22,4
Halifax	22,4
Kitchener-Cambridge-Waterloo	22,2
St. John's	21,5
Saint John	21,1
Saskatoon	21,0
Victoria	20,9
Edmonton	20,8
Trois-Rivières	20,7
Kingston	20,7
Thunder Bay	19,4
Calgary	18,8
Brantford	17,4
Oshawa	16,7
Barrie	15,8
Peterborough	14,3
Greater Sudbury/Grand Sudbury	12,1
Kelowna	9,8
Saguenay[2]	0,0

[1] Les données sont présentées séparément pour la partie québécoise et la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau.
[2] À Saguenay, en 2011, aucun des 140 ménages dirigés par un nouvel arrivant n'éprouvait de besoins impérieux en matière de logement.

Ménage de nouveaux arrivants : ménage dont le principal soutien est un nouvel arrivant
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6-24 : Normes d'occupation non respectées chez les ménages d'immigrants et de non-immigrants ayant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2011

	Ménages occupant un logement non conforme à au moins une des trois normes, en pourcentage des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
	Logement non conforme à la norme de l'abordabilité (%)	Logement non conforme à la norme de la taille (%)	Logement non conforme à la norme de la qualité (%)
Ménages de non-immigrants	90,4	8,0	17,2
Ménages d'immigrants établis…			
avant 1986	91,7	8,3	12,8
entre 1986 et 1995	85,9	25,7	11,5
entre 1996 et 2000	85,7	30,6	9,9
entre 2001 et 2005	85,5	36,2	9,5
entre 2006 et 2011	86,4	41,9	7,8

Les ménages sont regroupés selon le statut d'immigrant du principal soutien du ménage.
Nouveaux arrivants en 2011 : immigrants établis au Canada entre le 1er janvier 2006 et le 10 mai 2011 (jour du recensement)
Sont exclus les ménages agricoles, membres d'une bande ou vivant dans une réserve, les ménages ayant un revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

APPENDICE

Statistiques clés sur le logement et le financement de l'habitation

Liste des tableaux

Tableau 1 Indicateurs du marché de l'habitation, Canada, 2004-2013 . . . . . A-5

Tableau 2 Permis de bâtir résidentiels, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 (unités) A-6

Tableau 3 Permis de bâtir résidentiels, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 (milliers de dollars) A-7

Tableau 4 Nombre total de logements mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 . . . . . A-8

Tableau 5 Nombre total de ventes MLS® de logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 . . . . . A-9

Tableau 6 Prix MLS® moyen des logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 ($) A-10

Tableau 7 Indice Composite National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC 2004-2013 (2005 = 100) A-11

Tableau 8 Stock de logements occupés selon le type d'habitation et le mode d'occupation, Canada, 2001, 2006 et 2011 (n^bre de logements) A-11

Tableau 9 État des logements selon le mode d'occupation et la période de construction, Canada, 2011 . . . . . A-12

Tableau 10 Taux de propriétaires-occupants, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1971-2011 (%) A-13

Tableau 11 Taux d'inoccupation des logements locatifs, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 (%) A-14

Tableau 12 Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 ($) A-15

Tableau 13 Logements locatifs pour personnes âgées, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2010-2013 . . . . . A-16

Tableau 14 Marché locatif secondaire, quelques régions métropolitaines, 2007-2013 . . . . . A-17

Tableau 15 Nombre de ménages selon l'âge du soutien du ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2011 . . . . . A-19

Tableau 16 Nombre de ménages selon le genre de ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2011 . . . . . A-20

Liste des tableaux

Tableau 17 Situation du logement des ménages d'une personne et des ménages monoparentaux selon le sexe, Canada, 2011 . . . . . A-21

Tableau 18 Croissance des ménages, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines de recensement, 2006 et 2011 . . . . . A-22

Tableau 19 Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1996-2011. . . . . A-23

Tableau 20 Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2011 . . . . . A-24

Tableau 21 Revenu réel médian après impôt des ménages, Canada, provinces et quelques régions métropolitaines, 2003-2011 (dollars constants de 2011). A-25

Tableau 22 Avoir propre foncier et valeur nette selon le statut d'occupation et le groupe d'âge, Canada, 1999, 2005 et 2012 (dollars constants de 2012) A-26

Tableau 23 Avoir propre foncier et valeur nette selon le statut d'occupation, Canada et provinces, 2012 (dollars constants de 2012). A-28

Tableau 24 Faits saillants du marché hypothécaire canadien, 2004-2013 . . . . . A-29

Tableau 25 Faits saillants de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, 2004-2013 . . . . . A-30

Tableau 26 Titrisation hypothécaire privée au Canada, 2008-2013 . . . . . A-31

Tableau 27 Marché canadien des obligations sécurisées, 2007-2013 . . . . . A-32

Tableau 28 Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) de la SCHL, 2004-2013 . . . . . A-33

Tableau 29 Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) de la SCHL, 2004-2013 . . . . . A-34

Tableau 30 Écart selon une échéance fixe entre les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) à cinq ans et la courbe des titres du gouvernement du Canada, 2003-2013 (points de base) A-34

Tableau 31 Taux annuels de prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance et de saisies au Canada et aux É.-U., 2004-2013 . . . . . A-35

Tableau 32 Taux trimestriels de prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance et de saisies au Canada et aux É.-U., T1 2010 à T1 2014 . . . . . A-36

TABLEAU 1

Indicateurs du marché de l'habitation, Canada, 2004-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Construction										
Mises en chantier, total	233 431	225 481	227 395	228 343	211 056	149 081	189 930	193 950	214 827	187 923
Logements individuels	129 171	120 463	121 313	118 917	93 202	75 659	92 554	82 392	83 657	76 893
Logements collectifs	104 260	105 018	106 082	109 426	117 854	73 422	97 376	111 558	131 170	111 030
Jumelés	14 297	13 477	14 358	14 432	12 651	11 114	13 006	12 570	14 285	12 544
Maisons en rangée	22 067	22 134	20 963	23 281	20 868	13 908	19 857	19 447	20 976	19 993
Appartements	67 896	69 407	70 761	71 713	84 335	48 400	64 513	79 541	95 909	78 493
Mises en chantier selon le marché visé[1], total	204 389	193 471	195 024	193 744	187 368	130 369	166 175	174 351	193 563	170 134
Propriétaire-occupant – propriété absolue	124 678	114 008	113 743	112 730	94 871	78 617	97 085	91 250	93 521	82 778
Locatif	20 343	17 210	18 518	18 605	18 265	16 237	19 735	20 721	21 990	24 267
Propriétaire-occupant – copropriété	58 852	60 251	61 817	61 595	73 574	34 382	48 506	61 605	77 693	62 794
Autre (coopératives et inconnu)	516	2 002	946	814	658	1 133	849	775	359	295
Logements achevés, total	215 621	211 242	215 947	208 889	214 137	176 441	186 855	175 623	180 093	185 494
Permis de bâtir résidentiels[4]	241 471	238 882	233 233	237 813	205 245	165 257	203 170	199 975	212 228	207 689
Permis de bâtir résidentiels (milliers de $)[4]	33 026	34 526	36 613	40 735	35 568	29 253	37 720	38 530	42 229	41 936
Offre de logements										
Logements achevés récemment et non écoulés[2]	10 932	10 115	12 230	11 632	15 340	13 791	15 048	15 600	17 388	17 636
Logements individuels et jumelés	5 766	5 029	5 786	6 292	8 566	5 515	5 810	6 121	6 657	7 080
Maisons en rangée et appartements	5 166	5 086	6 444	5 340	6 774	8 276	9 238	9 479	10 731	10 556
Taux d'inoccupation des logements locatifs (%)[3]	2,9	2,8	2,7	2,6	2,3	3,0	2,9	2,5	2,8	2,9
Taux de disponibilité des logements locatifs (%)[3]	3,9	4,0	3,7	3,7	3,3	4,2	3,9	3,4	3,7	3,9
Taux d'inoccupation (places standards) des logements locatifs pour personnes âgées (%)[7]	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	9,2	10,8	10,7	10,6	10,3
Frais de logement										
Indice des prix des logements neufs (variation en %)[5]	5,6	5,0	9,7	7,7	3,4	-2,3	2,2	2,2	2,3	1,8
Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale (variation en %)[6]	7,7	8,2	12,2	9,3	-0,8	5,4	4,0	7,4	3,1	4,2
Indice des prix à la consommation (variation en %)[5]	1,9	2,2	2,0	2,1	2,4	0,3	1,8	2,9	1,5	0,9
Indice des coûts des matériaux de construction (variation en %)[5]	6,8	0,0	1,1	0,1	1,1	1,3	1,1	0,7	1,9	2,1
Indice des taux de salaires dans la construction (variation en %)[5]	1,4	1,7	4,0	5,0	1,5	3,9	1,6	3,8	4,1	2,1
Coûts liés au logement en propriété (variation en %)[5]	2,8	3,1	4,1	4,9	4,5	1,1	0,6	1,5	1,2	0,5
Coûts liés à l'occupation d'un logement loué (variation en %)[5]	1,0	0,8	1,0	1,5	1,7	1,5	1,2	1,1	1,4	1,6
Loyer moyen ($)[3]										
Studios	523	529	547	563	582	594	607	636	639	659
Logements d'une chambre	646	659	676	699	726	736	756	775	792	808
Logements de deux chambres	720	732	755	772	804	812	835	856	874	894
Logements de trois chambres et plus	807	816	853	863	884	888	928	943	963	976
Facteurs influant sur la demande										
Population au 1er juillet (milliers)[4]	31 938	32 242	32 571	32 888	33 246	33 629	34 005	34 343	34 754	35 158
Taux d'activité (%)[4]	67,5	67,1	67,0	67,4	67,7	67,2	67,0	66,8	66,7	66,5
Emploi (variation en %)[5]	1,7	1,3	1,8	2,4	1,7	-1,6	1,4	1,6	1,2	1,3
Taux de chômage (%)[4]	7,2	6,8	6,3	6,0	6,1	8,3	8,0	7,4	7,2	7,1
Revenu réel disponible (variation en %)[5]	3,9	2,7	5,9	4,0	4,1	0,9	3,5	1,2	0,9	S.O.
Taux hypothécaires à un an (%)	4,59	5,06	6,28	6,90	6,70	4,02	3,49	3,52	3,17	3,08
Taux hypothécaires à trois ans (%)	5,65	5,59	6,45	7,09	6,87	4,57	4,30	4,28	3,90	3,76
Taux hypothécaires à cinq ans (%)	6,23	5,99	6,66	7,07	7,06	5,63	5,61	5,37	5,27	5,24
Migration nette[5]	196 281	203 810	219 578	224 650	255 087	275 532	268 784	234 952	277 415	273 411
Part du PIB attribuable aux dépenses liées au logement (M$)[4]										
Loyers imputés aux propriétaires	99 112	103 783	109 824	117 266	124 573	130 690	136 332	142 349	149 638	156 858
Loyers payés par les locataires	34 953	36 203	37 943	40 115	42 287	44 239	46 048	47 902	50 149	52 435
Dépenses liées au logement – contribution totale au PIB[5]	226 044	238 244	252 668	269 072	273 395	271 241	288 589	299 213	314 967	322 014
Dépenses de consommation liées au logement (y compris les réparations)	143 543	148 885	154 508	160 203	166 148	171 575	177 349	183 018	188 658	194 531
Dépenses d'investissement liées au logement	82 501	89 359	98 160	108 869	107 247	99 666	111 240	116 195	126 309	127 483
Logement neuf (y compris les coûts d'acquisition)	41 618	43 322	47 082	51 101	50 970	39 782	48 428	49 905	57 747	56 790
Modifications et améliorations	27 100	30 271	33 692	37 567	39 182	41 034	42 821	43 848	45 889	47 176
Coûts de cession	13 783	15 766	17 386	20 201	17 095	18 850	19 991	22 442	22 673	23 517

[1] Logements situés dans des centres de 10 000 habitants et plus.
[2] Logements pour propriétaires-occupants et logements en copropriété situés dans des centres de 50 000 habitants et plus, dont la construction est terminée mais qui n'ont pas encore été vendus.
[3] Logements situés dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.
[4] Statistique Canada (CANSIM)
[5] SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)
[6] Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC]
[7] SCHL (Enquête sur les résidences pour personnes âgées). Place standard : place occupée par un résident qui reçoit un niveau standard de soins (moins d'une heure et demie de soins par jour) ou qui n'a pas à payer de frais supplémentaires pour recevoir des soins assidus. Le terme utilisé pour désigner ce type de place peut varier d'une région à l'autre du pays.

n.d. = non disponible

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché, Enquête sur les logements locatifs, Enquête sur les résidences pour personnes âgées); Banque du Canada (taux hypothécaires); Statistique Canada (CANSIM et totalisation spéciale sur l'indice des coûts des matériaux de construction); Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC]

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 2

Permis de bâtir résidentiels, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 (unités)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canada	**241 471**	**238 882**	**233 233**	**237 813**	**205 245**	**165 257**	**203 170**	**199 975**	**212 228**	**206 982**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	2 644	2 171	2 065	2 525	3 200	3 013	3 165	3 355	3 473	2 868
Île-du-Prince-Édouard	1 095	1 070	911	771	723	731	928	953	1 086	645
Nouvelle-Écosse	5 471	5 239	5 854	5 150	4 216	4 370	5 054	5 070	5 197	3 953
Nouveau-Brunswick	4 059	4 062	4 089	4 182	4 375	3 939	3 997	3 527	3 771	2 970
Québec	56 655	52 844	49 109	51 786	52 469	45 340	53 579	53 890	51 262	42 473
Ontario	89 118	84 757	72 418	73 271	70 031	57 653	68 703	65 374	69 884	70 048
Manitoba	4 794	4 730	5 636	6 058	5 912	4 504	6 064	6 084	7 340	7 017
Saskatchewan	3 230	2 915	3 341	5 332	5 890	4 401	5 958	6 701	8 643	8 749
Alberta	38 824	43 160	50 514	47 277	27 779	22 235	26 292	28 590	33 807	39 838
Colombie-Britannique	34 898	37 391	38 835	40 932	30 110	18 607	28 984	25 745	27 214	28 004
Régions métropolitaines										
St. John's	1 957	1 477	1 419	1 731	2 019	1 973	1 895	2 034	1 979	1 733
Halifax	3 151	2 664	3 316	2 841	1 923	2 199	2 803	3 054	3 001	2 048
Moncton	n.d.	n.d.	1 437	1 493	1 274	1 060	1 384	1 322	1 368	969
Saint John	640	615	734	828	979	873	667	535	448	408
Saguenay	507	493	623	784	1 029	675	933	1 013	1 518	906
Québec	6 064	6 192	4 864	6 114	5 877	6 595	7 324	5 950	6 958	4 917
Sherbrooke	1 398	1 066	1 669	1 333	1 729	1 762	1 709	1 762	1 748	1 681
Trois-Rivières	815	996	1 034	1 248	1 115	1 120	1 768	1 161	1 060	900
Montréal	30 780	27 365	24 392	24 695	24 452	19 278	22 905	26 003	22 722	19 429
Gatineau	3 028	2 148	3 330	3 374	2 980	2 585	3 162	3 092	2 958	1 960
Ottawa	7 507	5 174	5 222	6 956	7 102	6 732	7 094	6 488	6 628	5 468
Kingston	1 021	912	790	865	686	933	763	894	845	952
Peterborough	n.d.	n.d.	466	675	464	428	395	370	402	550
Oshawa	2 815	3 019	2 924	2 235	2 059	1 104	1 949	2 160	1 692	1 736
Toronto	42 992	43 642	34 438	35 627	33 318	28 269	32 982	32 709	38 002	39 431
Hamilton	4 063	3 469	3 300	3 283	3 595	2 100	3 456	3 137	3 205	2 561
St. Catharines-Niagara	1 832	1 443	1 451	1 183	1 276	978	1 252	1 250	1 362	1 502
Kitchener-Cambridge-Waterloo	4 037	3 741	2 994	2 837	2 743	2 790	3 952	3 396	2 280	2 431
Brantford	n.d.	n.d.	688	678	573	396	552	485	455	432
Guelph	n.d.	n.d.	922	1 078	963	831	1 019	648	839	1 176
London	3 353	3 302	4 073	2 901	3 133	1 981	2 322	1 615	2 243	2 317
Windsor	2 285	1 491	1 037	644	460	395	671	695	718	769
Barrie	n.d.	n.d.	1 309	1 262	1 409	394	758	696	694	823
Greater Sudbury/Grand Sudbury	355	430	491	625	582	1 069	445	658	488	464
Thunder Bay	274	288	248	223	241	237	308	443	338	345
Winnipeg	2 938	2 723	3 729	3 849	3 457	2 370	3 898	3 909	4 616	4 214
Regina	1 012	1 073	1 104	1 185	1 459	1 190	1 121	1 926	2 865	3 083
Saskatoon	1 529	1 139	1 502	2 624	2 181	1 856	3 079	3 181	3 760	3 705
Calgary	14 676	15 664	18 784	15 225	8 365	7 529	8 682	11 605	12 819	17 159
Edmonton	12 873	14 676	14 550	15 016	7 299	7 789	10 166	10 410	12 783	14 211
Kelowna	n.d.	n.d.	2 238	2 951	1 935	833	1 258	673	783	964
Abbotsford-Mission	1 002	1 113	1 210	1 107	1 193	435	553	535	482	645
Vancouver	20 973	20 017	21 095	22 803	14 781	10 028	17 814	17 384	18 645	19 938
Victoria	2 277	2 305	2 624	2 947	2 141	1 599	1 973	1 660	2 076	1 539

n.d. = non disponible
Source : Statistique Canada (CANSIM)
Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 3

Permis de bâtir résidentiels, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 (milliers de dollars)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canada	**33 026**	**34 526**	**36 613**	**40 735**	**35 568**	**29 253**	**37 720**	**38 530**	**42 229**	**41 852**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	360	330	326	423	579	580	705	723	760	644
Île-du-Prince-Édouard	137	132	126	114	118	115	145	132	172	113
Nouvelle-Écosse	757	783	863	844	789	807	956	922	972	780
Nouveau-Brunswick	482	480	493	560	590	575	571	543	552	456
Québec	7 971	7 886	7 779	8 416	8 912	8 407	9 846	10 175	10 196	8 944
Ontario	13 971	13 498	12 802	14 003	12 823	10 801	13 641	14 040	15 334	15 135
Manitoba	676	695	829	966	1 103	941	1 164	1 164	1 442	1 510
Saskatchewan	402	396	493	865	1 103	803	1 145	1 431	1 823	1 800
Alberta	4 864	6 047	8 140	9 010	6 175	5 446	6 663	7 010	8 287	9 859
Colombie-Britannique	5 869	6 971	7 621	8 612	6 899	4 491	6 706	6 113	6 712	6 862
Régions métropolitaines										
St. John's	266	227	221	291	385	386	466	483	467	394
Halifax	434	391	463	439	379	386	504	521	541	398
Moncton	n.d.	n.d.	138	153	135	128	156	165	159	122
Saint John	81	87	97	122	139	139	105	88	81	75
Saguenay	77	85	92	132	157	146	163	204	258	204
Québec	752	824	693	862	901	1 091	1 182	1 096	1 164	929
Sherbrooke	168	150	214	216	252	265	265	276	282	290
Trois-Rivières	113	136	136	175	164	175	264	221	204	201
Montréal	4 357	4 095	3 955	4 062	4 252	3 728	4 482	4 958	4 787	4 212
Gatineau	409	313	424	454	410	364	433	430	467	333
Ottawa	1 060	797	782	1 047	1 018	955	1 033	927	934	1 114
Kingston	113	103	102	114	96	129	115	134	125	136
Peterborough	n.d.	n.d.	68	101	90	80	74	81	81	117
Oshawa	502	598	563	504	456	337	530	629	522	491
Toronto	7 651	7 496	7 121	8 106	7 113	6 155	7 671	8 461	9 795	9 328
Hamilton	602	562	548	578	632	387	759	673	762	658
St. Catharines-Niagara	288	242	261	225	231	184	241	239	277	345
Kitchener-Cambridge-Waterloo	546	537	440	425	462	521	691	676	481	505
Brantford	n.d.	n.d.	80	86	66	43	68	64	67	66
Guelph	n.d.	n.d.	126	148	126	123	166	112	131	178
London	476	482	610	510	507	391	501	448	591	633
Windsor	367	262	206	139	104	99	146	171	206	237
Barrie	n.d.	n.d.	266	266	315	97	168	170	167	188
Greater Sudbury/Grand Sudbury	47	59	79	117	110	160	81	128	87	88
Thunder Bay	42	41	35	34	36	41	56	68	64	65
Winnipeg	407	401	529	595	664	539	734	731	930	941
Regina	127	127	165	192	259	209	252	346	535	541
Saskatoon	167	152	189	372	362	277	491	700	830	792
Calgary	1 962	2 329	2 988	3 155	1 976	1 874	2 219	2 724	3 269	4 323
Edmonton	1 375	1 909	2 435	2 746	1 713	2 095	2 741	2 640	3 109	3 525
Kelowna	n.d.	n.d.	426	622	439	202	303	179	210	219
Abbotsford-Mission	133	149	151	180	165	72	87	83	80	86
Vancouver	3 613	3 969	4 243	4 761	3 382	2 426	4 089	4 011	4 589	4 839
Victoria	401	434	551	668	556	395	490	420	443	359

n.d. = non disponible
Source : Statistique Canada (CANSIM)
Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 4

Nombre total de logements mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canada	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**211 056**	**149 081**	**189 930**	**193 950**	**214 827**	**187 923**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	2 870	2 498	2 234	2 649	3 261	3 057	3 606	3 488	3 885	2 862
Île-du-Prince-Édouard	919	862	738	750	712	877	756	940	941	636
Nouvelle-Écosse	4 717	4 775	4 896	4 750	3 982	3 438	4 309	4 644	4 522	3 919
Nouveau-Brunswick	3 947	3 959	4 085	4 242	4 274	3 521	4 101	3 452	3 299	2 843
Québec	58 448	50 910	47 877	48 553	47 901	43 403	51 363	48 387	47 367	37 758
Ontario	85 114	78 795	73 417	68 123	75 076	50 370	60 433	67 821	76 742	61 085
Manitoba	4 440	4 731	5 028	5 738	5 537	4 174	5 888	6 083	7 242	7 465
Saskatchewan	3 781	3 437	3 715	6 007	6 828	3 866	5 907	7 031	9 968	8 290
Alberta	36 270	40 847	48 962	48 336	29 164	20 298	27 088	25 704	33 396	36 011
Colombie-Britannique	32 925	34 667	36 443	39 195	34 321	16 077	26 479	26 400	27 465	27 054
Régions métropolitaines										
St. John's	1 834	1 534	1 275	1 480	1 863	1 703	1 816	1 923	2 153	1 734
Halifax	2 627	2 451	2 511	2 489	2 096	1 733	2 390	2 954	2 754	2 439
Moncton	1 151	1 191	1 416	1 425	1 359	973	1 400	1 194	1 297	911
Saint John	516	501	565	687	832	659	653	361	355	276
Saguenay	347	464	485	685	869	584	783	859	1 117	919
Québec	6 186	5 835	5 176	5 284	5 457	5 513	6 652	5 445	6 416	4 680
Sherbrooke	1 355	1 076	1 305	1 318	1 627	1 580	1 656	1 575	1 741	1 496
Trois-Rivières	874	919	1 017	1 197	1 148	1 027	1 691	1 114	1 021	849
Montréal	28 673	25 317	22 813	23 233	21 927	19 251	22 001	22 719	20 591	15 632
Gatineau	3 227	2 123	2 933	2 788	3 304	3 116	2 687	2 420	2 759	1 924
Ottawa	7 243	4 982	5 875	6 506	6 998	5 814	6 446	5 794	6 026	6 560
Kingston	872	683	968	880	672	717	653	959	896	856
Peterborough	514	619	437	540	428	371	404	351	343	354
Oshawa	3 153	2 934	2 995	2 389	1 987	980	1 888	1 859	1 803	1 384
Toronto	42 115	41 596	37 080	33 293	42 212	25 949	29 195	39 745	48 105	33 547
Hamilton	4 093	3 145	3 043	3 004	3 529	1 860	3 562	2 462	2 969	2 709
St. Catharines-Niagara	1 781	1 412	1 294	1 149	1 138	859	1 086	1 110	1 137	1 223
Kitchener-Cambridge-Waterloo	3 912	3 763	2 599	2 740	2 634	2 298	2 815	2 954	2 900	1 840
Brantford	482	534	409	589	432	317	504	428	402	396
Guelph	1 420	951	864	941	1 087	567	1 021	764	731	890
London	3 078	3 067	3 674	3 141	2 385	2 168	2 079	1 748	2 240	2 163
Windsor	2 287	1 496	1 045	614	453	391	617	719	717	708
Barrie	2 435	1 484	1 169	980	1 416	427	682	700	782	891
Greater Sudbury/Grand Sudbury	388	400	477	587	543	450	575	595	536	431
Thunder Bay	287	227	165	249	167	180	222	374	380	324
Winnipeg	2 489	2 586	2 777	3 371	3 009	2 033	3 244	3 331	4 065	4 705
Regina	1 242	888	986	1 398	1 375	930	1 347	1 694	3 093	3 122
Saskatoon	1 578	1 062	1 496	2 380	2 319	1 428	2 381	2 994	3 753	2 980
Calgary	14 008	13 667	17 046	13 505	11 438	6 318	9 262	9 292	12 841	12 584
Edmonton	11 488	13 294	14 970	14 888	6 615	6 317	9 959	9 332	12 837	14 689
Kelowna	2 224	2 755	2 692	2 805	2 257	657	957	934	836	1 013
Abbotsford-Mission	1 083	1 012	1 207	1 088	1 285	365	516	537	371	749
Vancouver	19 430	18 914	18 705	20 736	19 591	8 339	15 217	17 867	19 027	18 696
Victoria	2 363	2 058	2 739	2 579	1 905	1 034	2 118	1 642	1 700	1 685

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 5

Nombre total de ventes MLS® de logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canada	**459 934**	**484 875**	**484 612**	**522 495**	**433 058**	**466 205**	**447 933**	**459 525**	**454 341**	**457 761**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	3 265	3 211	3 537	4 471	4 695	4 416	4 236	4 480	4 650	4 303
Île-du-Prince-Édouard	1 500	1 449	1 492	1 769	1 413	1 404	1 487	1 521	1 614	1 425
Nouvelle-Écosse	8 887	10 948	10 697	11 857	10 869	10 021	10 036	10 312	10 437	9 151
Nouveau-Brunswick	5 979	6 836	7 125	8 161	7 555	7 003	6 702	6 599	6 403	6 282
Québec	68 268	70 385	71 619	80 647	76 752	79 105	80 027	77 165	77 377	71 246
Ontario	197 481	198 326	196 405	214 843	182 349	197 011	196 662	201 761	197 620	198 675
Manitoba	12 118	12 781	13 018	13 900	13 432	13 058	13 115	13 882	13 911	13 735
Saskatchewan	8 440	8 653	9 531	12 540	10 538	11 095	10 872	13 131	13 886	13 535
Alberta	57 216	65 531	73 970	70 954	56 045	57 543	49 723	53 756	60 369	66 080
Colombie-Britannique	96 385	106 310	96 671	102 805	68 923	85 028	74 640	76 721	67 637	72 936
Régions métropolitaines										
St. John's	3 265	3 211	3 537	4 471	4 695	4 416	4 236	4 480	4 650	4 303
Halifax	5 516	6 698	6 462	7 261	6 472	6 062	5 944	6 119	6 239	5 186
Moncton	2 028	2 341	2 561	2 849	2 663	2 386	2 402	2 467	2 259	2 194
Saint John	1 612	1 901	1 852	2 253	2 166	1 986	1 751	1 572	1 610	1 588
Saguenay	1 396	1 601	1 645	1 651	1 537	1 502	1 514	1 404	1 450	1 185
Québec	6 811	7 554	7 538	8 002	7 873	7 994	7 100	7 241	7 219	6 273
Sherbrooke	1 938	1 976	1 892	2 011	1 855	1 890	1 838	1 883	1 784	1 665
Trois-Rivières	971	906	1 021	1 046	1 021	1 049	958	991	1 026	928
Montréal	38 319	39 111	39 141	43 666	40 440	41 751	42 298	40 353	40 086	36 495
Gatineau	4 158	4 165	4 339	4 647	4 229	4 379	4 285	3 913	3 864	3 545
Ottawa	13 457	13 300	14 003	14 739	13 908	14 923	14 586	14 551	14 497	14 049
Kingston	3 764	3 464	3 517	3 725	3 473	3 377	3 209	3 179	3 321	3 165
Peterborough	2 980	2 847	2 714	2 880	2 506	2 458	2 537	2 507	2 553	2 539
Oshawa	9 816	9 232	9 354	10 217	8 797	9 328	9 479	9 604	10 288	10 019
Toronto	84 854	85 672	84 842	95 164	76 387	89 255	88 214	91 760	88 157	88 946
Hamilton	13 176	13 565	13 059	13 866	12 110	12 680	12 934	13 932	13 035	13 471
St. Catharines-Niagara	6 722	6 698	6 410	6 668	5 896	5 808	6 024	5 798	5 554	5 483
Kitchener-Cambridge-Waterloo	6 059	6 306	6 166	6 988	6 205	6 477	6 395	6 641	6 314	6 467
Brantford	2 281	2 204	2 139	2 305	2 097	1 884	2 086	1 971	1 983	2 230
Guelph	2 918	2 932	2 859	3 088	2 794	2 878	2 834	2 982	2 929	3 164
London	9 238	9 133	9 234	9 686	8 620	8 314	8 389	8 272	8 272	8 113
Windsor	5 832	5 661	5 047	4 987	4 546	4 661	4 893	4 946	5 082	5 341
Barrie	4 657	4 675	4 397	5 017	4 058	4 326	4 105	4 228	4 576	4 648
Greater Sudbury/Grand Sudbury	2 500	2 726	2 762	2 754	2 396	1 977	2 244	2 507	2 478	2 308
Thunder Bay	1 447	1 358	1 750	1 902	1 973	2 041	2 146	2 076	2 056	2 053
Winnipeg	10 797	11 415	11 594	12 319	11 854	11 509	11 572	12 297	12 094	12 088
Regina	2 785	2 730	2 953	3 957	3 338	3 704	3 581	3 899	3 952	3 692
Saskatoon	2 999	3 246	3 430	4 446	3 540	3 834	3 574	5 183	5 398	5 543
Calgary	26 511	31 569	33 027	32 176	23 136	24 880	20 996	22 466	26 634	29 954
Edmonton	17 652	18 634	21 984	20 427	17 369	19 139	16 403	16 963	17 641	19 552
Kelowna	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Abbotsford-Mission	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vancouver	37 972	42 222	36 479	38 978	25 149	36 257	31 144	32 936	25 445	28 985
Victoria	7 685	7 970	7 500	8 403	6 171	7 660	6 169	5 773	5 460	5 691

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.
L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.
Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.
n.d. = non disponible
Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI) (MLS®), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) par le système Centris®.

TABLEAU 6

Prix MLS® moyen des logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 ($)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canada	**226 576**	**249 024**	**276 901**	**306 724**	**304 551**	**319 990**	**338 698**	**362 304**	**363 401**	**382 513**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	131 499	141 167	139 542	149 258	178 477	206 374	235 341	251 581	268 776	283 101
Île-du-Prince-Édouard	110 815	117 238	125 430	133 457	139 944	146 044	147 196	149 617	152 250	156 108
Nouvelle-Écosse	146 033	159 221	168 614	180 989	189 932	196 690	206 186	212 512	220 413	217 192
Nouveau-Brunswick	112 933	120 641	126 864	136 603	145 762	154 906	157 240	160 545	161 116	162 652
Québec	165 778	179 473	191 063	204 586	214 844	224 550	242 259	254 204	264 110	262 495
Ontario	245 277	262 450	277 589	298 707	301 375	317 490	341 425	365 018	384 455	402 547
Manitoba	119 245	133 854	150 229	169 189	190 296	201 343	222 132	234 604	246 318	259 950
Saskatchewan	110 856	122 990	132 340	174 121	223 931	232 882	242 258	259 461	275 490	288 698
Alberta	195 092	218 718	286 149	357 483	353 748	341 818	352 301	353 394	363 208	380 969
Colombie-Britannique	289 107	332 224	390 963	439 119	454 599	465 725	505 178	561 304	514 836	537 414
Régions métropolitaines										
St. John's	131 499	141 167	139 542	149 258	178 477	206 374	235 341	251 581	268 776	283 101
Halifax	175 132	189 196	203 178	216 339	232 106	239 158	253 610	260 950	270 742	274 880
Moncton	113 096	124 088	128 547	140 032	143 173	150 135	152 251	158 561	158 107	160 092
Saint John	116 836	119 718	128 202	140 544	158 117	171 027	171 104	170 354	168 048	173 042
Saguenay	95 489	105 001	114 381	129 714	143 238	151 701	167 091	177 406	185 623	192 237
Québec	139 423	152 176	161 973	180 219	196 433	211 022	235 722	245 470	257 942	267 254
Sherbrooke	142 226	162 028	166 571	183 328	186 896	192 474	203 536	214 358	216 662	229 483
Trois-Rivières	100 413	111 356	115 822	131 495	137 682	141 270	150 611	156 197	154 558	158 582
Montréal	203 924	218 515	231 902	247 827	258 553	270 562	293 011	308 856	321 075	324 020
Gatineau	153 163	164 001	172 720	184 031	192 466	204 294	216 765	231 748	238 807	243 330
Ottawa	238 152	248 358	257 481	273 058	290 483	304 801	328 439	344 791	352 610	358 876
Kingston	175 821	195 757	212 157	222 300	235 047	242 729	249 509	261 968	270 275	279 339
Peterborough	188 624	206 270	213 469	231 596	230 656	236 637	249 763	254 605	264 946	271 162
Oshawa	237 084	252 606	258 362	265 620	272 429	278 505	299 983	314 450	333 201	354 548
Toronto	315 266	336 176	352 388	377 029	379 943	396 154	432 264	466 352	498 973	524 089
Hamilton	215 922	229 753	248 754	268 857	280 790	290 946	311 683	333 498	360 059	383 892
St. Catharines-Niagara	170 452	182 443	194 671	202 314	203 647	209 563	217 938	223 066	232 050	238 449
Kitchener-Cambridge-Waterloo	207 993	222 412	238 092	252 153	268 945	267 169	291 182	301 841	312 419	324 604
Brantford	166 885	182 470	198 716	209 151	218 890	220 369	229 678	237 283	245 436	264 443
Guelph	215 511	236 140	245 676	262 186	267 329	265 799	295 207	305 100	325 553	343 564
London	167 344	178 910	190 521	202 908	212 092	214 510	228 114	233 731	241 160	246 943
Windsor	159 597	163 001	164 123	163 215	159 709	153 691	159 347	166 008	172 047	179 820
Barrie	215 275	232 045	244 394	258 999	264 034	263 959	281 966	287 588	299 685	317 883
Greater Sudbury/Grand Sudbury	122 866	133 938	150 434	182 536	211 614	200 947	221 699	229 485	240 312	245 307
Thunder Bay	112 404	121 183	122 064	123 237	132 470	138 090	144 034	164 393	182 447	195 100
Winnipeg	121 925	137 063	154 607	174 203	196 940	207 341	228 706	241 408	255 058	268 382
Regina	111 869	123 600	131 851	165 613	229 716	244 088	258 023	277 473	301 145	312 355
Saskatoon	132 549	144 787	160 577	232 754	287 803	278 895	296 293	301 232	319 470	332 058
Calgary	222 860	250 832	346 675	414 066	405 267	385 882	398 764	402 851	412 315	437 036
Edmonton	179 610	193 934	250 915	338 636	332 852	320 378	328 803	325 595	334 318	344 977
Kelowna	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Abbotsford-Mission	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vancouver	373 877	425 745	509 876	570 795	593 767	592 441	675 853	779 730	730 063	767 765
Victoria	325 412	380 897	427 154	466 974	484 898	476 137	504 561	498 300	484 164	480 997

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.
L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.
Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.
n.d. = non disponible
Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI) (MLS®), Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) par le système Centris®.

TABLEAU 7

Indice Composite National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[MC] 2004–2013 (2005 = 100)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canada	**95,36**	**103,16**	**115,79**	**126,57**	**125,61**	**132,37**	**137,67**	**147,82**	**152,35**	**158,72**
Halifax	95,81	99,71	108,66	113,22	118,02	123,56	130,37	132,48	139,88	140,43
Québec	93,94	100,76	107,02	117,48	132,61	143,56	154,95	166,18	173,11	175,64
Montréal	94,19	99,81	108,81	116,80	121,57	127,74	135,35	143,69	148,06	148,71
Ottawa-Gatineau	97,48	101,51	105,30	111,57	116,62	123,82	131,07	137,04	140,57	141,98
Toronto	96,10	102,21	104,38	113,12	112,31	120,64	125,66	138,15	146,84	154,05
Hamilton	95,59	103,27	107,59	112,55	115,75	118,83	121,89	131,28	141,01	146,17
Winnipeg	93,97	103,45	115,72	135,84	147,74	158,21	165,83	180,28	187,32	193,66
Calgary	96,17	106,55	153,34	171,16	158,00	157,73	153,48	154,88	161,17	171,67
Edmonton	95,11	104,45	145,91	180,30	163,31	163,20	162,03	163,64	166,16	172,16
Vancouver	93,90	106,56	128,76	143,99	141,60	148,93	156,45	169,29	165,89	175,03
Victoria	92,85	107,50	123,01	138,81	138,19	143,08	139,07	139,51	139,51	133,92

Données du mois de décembre de chaque année

Sources : ©Tous droits réservés – Teranet et Banque Nationale du Canada

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 8

Stock de logements occupés selon le type d'habitation et le mode d'occupation, Canada, 2001, 2006 et 2011 (n[bre] de logements)

	2001				2006				2011			
	Logements possédés	Logements loués	Logements de bande	Total	Logements possédés	Logements loués	Logements de bande	Total	Logements possédés	Logements loués	Logements de bande	Total
Total	**7 610 390**	**3 907 170**	**45 415**	**11 562 975**	**8 509 780**	**3 878 500**	**49 180**	**12 437 470**	**9 185 845**	**4 078 230**	**55 180**	**13 319 250**
Maisons individuelles (non attenantes)	5 972 985	620 950	41 135	6 635 065	6 329 200	507 550	43 210	6 879 965	6 732 800	547 090	47 900	7 327 785
Maisons jumelées	395 460	169 585	800	565 850	452 965	141 385	1 265	595 615	504 225	156 215	1 575	662 015
Maisons en rangée	340 870	276 140	995	618 010	439 175	254 335	1 635	695 145	520 825	276 870	2 100	799 795
Appartements dans des duplex non attenants	154 385	258 210	165	412 760	335 835	329 075	290	665 200	347 440	340 300	410	688 150
Appartements, immeubles de cinq étages ou plus	213 205	836 440	10	1 049 655	288 800	824 045	120	1 112 965	358 740	875 970	10	1 234 715
Appartements, immeubles de moins de cinq étages	386 165	1 696 730	510	2 083 410	507 850	1 779 910	540	2 288 300	550 760	1 839 750	660	2 391 160
Autres maisons individuelles attenantes	16 850	24 945	50	41 845	18 865	18 810	65	37 735	15 350	16 405	80	31 845
Habitations mobiles	130 470	24 165	1 750	156 385	137 085	23 385	2 055	162 535	155 705	25 640	2 450	183 795

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement au Canada, 2001 et 2006; Enquête nationale auprès des ménages, 2011)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 9

État des logements selon le mode d'occupation et la période de construction, Canada, 2011

Mode d'occupation et période de construction	Nombre total de logements occupés	État des logements					
		Besoin d'un entretien régulier seulement		Besoin de réparations mineures		Besoin de réparations majeures	
		Nombre	Pour cent	Nombre	Pour cent	Nombre	Pour cent
Tous logements confondus	**13 319 250**	**9 026 475**	**67,8**	**3 310 580**	**24,9**	**982 200**	**7,4**
1945 ou avant	1 516 140	762 425	50,3	516 705	34,1	237 010	15,6
1946-1960	1 756 965	1 009 465	57,5	554 760	31,6	192 735	11,0
1961-1970	1 757 155	1 094 165	62,3	503 810	28,7	159 185	9,1
1971-1980	2 395 555	1 528 610	63,8	681 865	28,5	185 080	7,7
1981-1990	2 112 115	1 452 725	68,8	540 885	25,6	118 505	5,6
1991-1995	874 850	634 415	72,5	202 240	23,1	38 200	4,4
1996-2000	833 025	653 315	78,4	154 720	18,6	24 990	3,0
2000-2005	1 031 020	912 190	88,5	103 415	10,0	15 420	1,5
2006-2011	1 042 425	979 160	93,9	52 180	5,0	11 085	1,1
Logements possédés	**9 185 845**	**6 288 235**	**68,5**	**2 309 930**	**25,1**	**587 680**	**6,4**
1945 ou avant	1 016 080	498 900	49,1	361 985	35,6	155 205	15,3
1946-1960	1 130 545	646 465	57,2	371 560	32,9	112 515	10,0
1961-1970	985 580	613 270	62,2	296 360	30,1	75 950	7,7
1971-1980	1 592 000	1 002 975	63,0	475 980	29,9	113 045	7,1
1981-1990	1 467 910	1 002 720	68,3	393 025	26,8	72 165	4,9
1991-1995	661 340	476 270	72,0	160 640	24,3	24 430	3,7
1996-2000	672 355	527 515	78,5	127 845	19,0	16 990	2,5
2000-2005	847 955	753 680	88,9	84 095	9,9	10 175	1,2
2006-2011	812 090	766 445	94,4	38 440	4,7	7 205	0,9
Logements loués	**4 078 225**	**2 724 040**	**66,8**	**983 690**	**24,1**	**370 495**	**9,1**
1945 ou avant	499 845	263 495	52,7	154 680	30,9	81 665	16,3
1946-1960	625 580	362 885	58,0	183 025	29,3	79 670	12,7
1961-1970	769 195	480 575	62,5	206 905	26,9	81 715	10,6
1971-1980	797 380	524 715	65,8	204 345	25,6	68 320	8,6
1981-1990	629 905	447 450	71,0	143 690	22,8	38 760	6,2
1991-1995	205 040	156 455	76,3	38 750	18,9	9 835	4,8
1996-2000	152 530	123 900	81,2	23 830	15,6	4 800	3,1
2000-2005	175 865	156 100	88,8	16 680	9,5	3 090	1,8
2006-2011	222 890	208 470	93,5	11 780	5,3	2 645	1,2
Logements de bande	**55 180**	**14 200**	**25,7**	**16 955**	**30,7**	**24 020**	**43,5**
1945 ou avant	215	45	20,9	40	18,6	140	65,1
1946-1960	845	125	14,8	175	20,7	550	65,1
1961-1970	2 385	325	13,6	545	22,9	1 520	63,7
1971-1980	6 180	920	14,9	1 540	24,9	3 715	60,1
1981-1990	14 295	2 555	17,9	4 160	29,1	7 575	53,0
1991-1995	8 465	1 690	20,0	2 850	33,7	3 930	46,4
1996-2000	8 145	1 895	23,3	3 050	37,4	3 200	39,3
2000-2005	7 200	2 410	33,5	2 640	36,7	2 150	29,9
2006-2011	7 445	4 250	57,1	1 960	26,3	1 240	16,7

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.
Source : Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)
Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 10

Taux de propriétaires-occupants, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1971-2011 (%)[1]

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Canada	**60,3**	**61,8**	**62,1**	**62,1**	**62,6**	**63,6**	**65,8**	**68,4**	**69,0**
Provinces et territoires									
Terre-Neuve-et-Labrador	80,0	80,6	80,6	80,1	78,6	77,1	78,2	78,7	77,5
Île-du-Prince-Édouard	74,3	76,6	75,7	74,0	73,6	72,1	73,1	74,1	73,4
Nouvelle-Écosse	71,2	72,4	71,5	71,6	70,6	70,4	70,8	72,0	70,8
Nouveau-Brunswick	69,4	71,8	73,4	74,2	74,1	73,8	74,5	75,5	75,7
Québec	47,4	50,4	53,3	54,7	55,5	56,5	57,9	60,1	61,2
Ontario	62,9	63,6	63,3	63,6	63,7	64,3	67,8	71,0	71,4
Manitoba	66,1	66,4	65,8	65,5	65,8	66,4	67,8	68,9	70,1
Saskatchewan	72,7	75,5	72,9	70,1	69,9	68,8	70,8	71,8	72,6
Alberta	63,9	64,8	63,1	61,7	63,9	67,8	70,4	73,1	73,6
Colombie-Britannique	63,3	65,3	64,4	62,2	63,8	65,2	66,3	69,7	70,0
Yukon	50,2	49,3	52,7	55,7	57,6	58,5	63,0	63,8	66,5
Territoires du Nord-Ouest[2]	24,7	25,0	22,6	27,6	31,5	38,6	53,1	52,8	51,5
Nunavut[2]	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	24,2	22,7	21,0
Régions métropolitaines									
St. John's	66,6	68,9	69,5	68,3	67,1	67,5	69,5	71,5	70,3
Halifax	53,2	55,7	55,6	58,3	58,0	59,9	61,7	64,0	62,8
Moncton	64,1	66,1	68,2	69,3	69,5	69,2	68,6	70,1	70,6
Saint John	52,0	56,8	59,6	61,6	63,4	65,6	67,4	70,0	71,0
Saguenay	55,5	60,3	62,0	61,5	60,9	60,8	62,3	63,3	64,1
Québec	43,8	46,6	50,9	52,9	53,6	54,9	55,5	58,6	59,7
Sherbrooke	43,9	48,0	49,4	50,1	49,2	50,2	51,9	53,5	54,9
Trois-Rivières	50,3	53,0	55,6	55,4	54,5	55,5	57,3	57,6	58,0
Montréal	35,5	38,4	41,9	44,7	46,7	48,5	50,2	53,4	55,0
Gatineau	58,6	59,7	59,1	59,2	59,8	61,5	62,4	67,5	67,9
Ottawa	50,1	50,1	51,4	50,0	54,4	58,2	61,4	66,7	68,0
Kingston	55,1	57,7	59,3	59,7	59,4	61,2	63,9	67,4	67,9
Peterborough	71,7	71,0	68,6	70,0	68,8	69,4	71,6	72,7	67,0
Oshawa	69,0	70,0	68,8	70,2	70,1	71,4	75,6	78,6	73,7
Toronto	55,4	56,7	57,3	58,3	57,9	58,4	63,2	67,6	79,6
Hamilton	63,9	63,8	63,4	64,6	64,6	65,2	68,3	71,6	68,3
St Catharines-Niagara	72,2	72,9	71,6	72,0	71,4	70,7	73,2	74,6	71,4
Kitchener-Cambridge-Waterloo	60,8	60,4	60,8	61,9	61,5	62,4	66,7	69,8	74,5
Brantford	69,2	68,1	66,6	66,4	66,1	67,4	66,8	73,7	70,2
Guelph	64,5	62,4	61,2	62,5	61,8	62,1	68,4	71,2	74,0
London	60,1	59,5	58,0	57,8	57,6	60,0	62,8	65,9	72,7
Windsor	70,4	69,9	68,0	67,2	68,4	68,6	71,8	74,3	66,7
Barrie	70,0	72,8	71,6	72,4	71,5	71,7	77,3	80,7	73,1
Greater Sudbury/Grand Sudbury	57,6	62,2	64,3	64,4	63,8	62,6	65,8	66,9	79,3
Thunder Bay	73,6	72,0	69,4	69,0	68,4	69,7	71,9	72,9	68,0
Winnipeg	59,6	59,2	59,1	60,8	62,0	63,9	65,5	67,2	72,0
Regina	60,9	66,2	65,4	65,7	66,2	66,0	68,2	70,1	68,4
Saskatoon	61,3	65,7	61,8	59,9	61,0	61,4	65,0	66,8	71,2
Calgary	56,5	59,2	58,4	57,9	60,6	65,5	70,6	74,1	69,1
Edmonton	57,1	58,1	57,9	57,1	59,2	64,4	66,3	69,2	73,9
Kelowna	70,8	73,0	71,5	67,1	71,1	72,4	73,5	77,3	70,6
Abbotsford-Mission	74,7	75,5	72,2	70,4	72,6	71,5	71,1	73,5	76,2
Vancouver	58,8	59,4	58,5	56,3	57,5	59,4	61,0	65,1	75,4
Victoria	61,5	61,2	59,8	59,2	61,1	62,1	63,1	64,7	65,5

[1] Les taux de propriétaires-occupants correspondent au nombre de ménages propriétaires-occupants divisé par le nombre total de ménages, tous modes d'occupation confondus. Les données relatives aux régions métropolitaines de recensement (RMR) pour la période de 1971 à 1986 sont fondées sur les limites des RMR de 1986. Les données des années subséquentes n'ont pas été révisées en fonction des nouvelles limites des RMR.

[2] En 1996 et avant, les Territoires du Nord-Ouest englobaient le Nunavut.

n.d. = non disponible

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 11

Taux d'inoccupation des logements locatifs, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 (%)[1]

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canada	**2,9**	**2,8**	**2,7**	**2,6**	**2,3**	**3,0**	**2,9**	**2,5**	**2,8**	**2,9**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	4,1	4,6	4,1	2,1	1,1	1,0	1,0	1,3	2,2	2,7
Île-du-Prince-Édouard	4,2	4,4	5,3	4,1	2,6	3,1	2,2	2,9	5,0	7,1
Nouvelle-Écosse	3,0	3,4	3,3	3,2	3,5	3,1	2,9	2,7	3,4	3,7
Nouveau-Brunswick	5,3	5,0	6,0	5,3	3,6	3,8	4,5	4,8	6,9	8,9
Québec	1,7	2,0	2,5	2,6	2,2	2,4	2,7	2,6	3,0	3,1
Ontario	4,1	3,8	3,4	3,3	2,7	3,5	2,9	2,2	2,5	2,6
Manitoba	1,4	1,9	1,6	1,5	0,9	1,1	0,9	1,0	1,6	2,4
Saskatchewan	5,3	4,5	3,3	1,2	1,2	1,5	2,2	1,9	2,3	3,1
Alberta	4,6	3,1	0,9	1,6	2,5	5,6	4,6	3,4	2,0	1,6
Colombie-Britannique	2,4	1,9	1,2	1,0	1,0	2,8	2,7	2,4	2,7	2,4
Régions métropolitaines										
St. John's	3,1	4,5	5,1	2,6	0,8	0,9	1,1	1,3	2,8	3,2
Halifax	2,9	3,3	3,2	3,1	3,4	2,9	2,6	2,4	3,0	3,2
Moncton	5,0	4,7	5,6	4,3	2,4	3,8	4,2	4,3	6,7	9,1
Saint John	5,8	5,7	6,8	5,2	3,1	3,6	5,1	5,9	9,7	11,4
Saguenay	5,3	4,5	4,1	2,8	1,6	1,5	1,8	1,4	2,0	2,8
Québec	1,1	1,4	1,5	1,2	0,6	0,6	1,0	1,6	2,0	2,3
Sherbrooke	0,9	1,2	1,2	2,4	2,8	3,9	4,6	4,7	5,0	5,3
Trois-Rivières	1,2	1,5	1,0	1,5	1,7	2,7	3,9	3,9	5,2	5,1
Montréal	1,5	2,0	2,7	2,9	2,4	2,5	2,7	2,5	2,8	2,8
Gatineau	2,1	3,1	4,2	2,9	1,9	2,2	2,5	2,2	3,3	5,1
Ottawa	3,9	3,3	2,3	2,3	1,4	1,5	1,6	1,4	2,5	2,9
Kingston	2,4	2,4	2,1	3,2	1,3	1,3	1,0	1,1	1,7	2,3
Peterborough	1,7	2,8	2,8	2,8	2,4	6,0	4,1	3,5	2,7	4,8
Oshawa	3,4	3,3	4,1	3,7	4,2	4,2	3,0	1,8	2,1	2,1
Toronto	4,3	3,7	3,2	3,2	2,0	3,1	2,1	1,4	1,7	1,6
Hamilton	3,4	4,3	4,3	3,5	3,2	4,0	3,7	3,4	3,5	3,4
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7	4,3	4,0	4,3	4,4	4,4	3,2	4,0	4,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	3,5	3,3	3,3	2,7	1,8	3,3	2,6	1,7	2,6	2,9
Brantford	1,7	1,8	2,3	2,9	2,4	3,3	3,7	1,8	3,5	2,9
Guelph	3,3	3,6	2,8	1,9	2,3	4,1	3,4	1,1	1,4	1,9
London	3,7	4,2	3,6	3,6	3,9	5,0	5,0	3,8	3,9	3,3
Windsor	8,8	10,3	10,4	12,8	14,6	13,0	10,9	8,1	7,3	5,9
Barrie	3,0	2,1	2,8	3,2	3,5	3,8	3,4	1,7	2,0	3,0
Greater Sudbury/Grand Sudbury	2,6	1,6	1,2	0,6	0,7	2,9	3,0	2,8	2,7	3,4
Thunder Bay	5,0	4,6	4,9	3,8	2,2	2,3	2,2	1,7	1,1	2,6
Winnipeg	1,1	1,7	1,3	1,5	1,0	1,1	0,8	1,1	1,7	2,5
Regina	2,7	3,2	3,3	1,7	0,5	0,6	1,0	0,6	1,0	1,8
Saskatoon	6,3	4,6	3,2	0,6	1,9	1,9	2,6	2,6	2,6	2,7
Calgary	4,3	1,6	0,5	1,5	2,1	5,3	3,6	1,9	1,3	1,0
Edmonton	5,3	4,5	1,2	1,5	2,4	4,5	4,2	3,3	1,7	1,4
Kelowna	1,0	0,5	0,6	0,0	0,3	3,0	3,5	3,0	4,0	1,8
Abbotsford-Mission	2,8	3,8	2,0	2,1	2,6	6,1	6,5	6,7	4,2	3,2
Vancouver	1,3	1,4	0,7	0,7	0,5	2,1	1,9	1,4	1,8	1,7
Victoria	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	1,4	1,5	2,1	2,7	2,8
Moyenne – régions métropolitaines[2]	**2,7**	**2,7**	**2,6**	**2,6**	**2,2**	**2,8**	**2,6**	**2,2**	**2,6**	**2,7**

[1] Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

[2] Avant 2007, Moncton, Peterborough, Brantford, Guelph, Barrie, et Kelowna n'étaient pas comptées dans la moyenne des régions métropolitaines.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 12

Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2004-2013 ($)[1]

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canada[2]	**720**	**732**	**755**	**772**	**804**	**812**	**835**	**856**	**875**	**894**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	571	578	585	575	596	634	668	701	725	784
Île-du-Prince-Édouard	603	612	631	648	660	688	719	745	787	790
Nouvelle-Écosse	711	726	760	777	795	838	851	882	909	929
Nouveau-Brunswick	576	586	609	619	635	656	668	687	707	715
Québec	572	591	607	616	628	640	666	684	681	699
Ontario	898	903	919	924	948	955	980	1 002	1 033	1 059
Manitoba	650	669	692	721	748	788	815	850	887	937
Saskatchewan	572	577	596	656	762	833	873	914	958	995
Alberta	754	765	866	1 008	1 074	1 042	1 034	1 042	1 083	1 157
Colombie-Britannique	821	844	885	922	969	1 001	1 019	1 050	1 073	1 087
Régions métropolitaines de recensement										
St. John's	618	634	635	614	630	677	725	771	798	864
Halifax	747	762	799	815	833	877	891	925	954	976
Moncton	611	612	636	643	656	675	691	715	731	742
Saint John	520	526	556	570	618	644	645	670	691	691
Saguenay	459	472	485	490	518	518	535	557	549	571
Québec	596	621	637	641	653	676	692	718	741	757
Sherbrooke	495	505	515	529	543	553	566	577	578	591
Trois-Rivières	457	474	488	487	505	520	533	547	550	555
Montréal	594	616	636	647	659	669	700	719	711	730
Gatineau	663	660	667	662	677	690	711	731	743	744
Ottawa	940	920	941	961	995	1 028	1 048	1 086	1 115	1 132
Kingston	785	807	841	856	880	909	935	965	1 005	1 054
Peterborough	775	797	818	822	850	875	890	899	904	915
Oshawa	852	855	861	877	889	900	903	941	939	985
Toronto	1 052	1 052	1 067	1 061	1 095	1 096	1 123	1 149	1 183	1 213
Hamilton	789	791	796	824	836	831	862	884	886	932
St. Catharines-Niagara	722	736	752	765	777	804	817	833	862	872
Kitchener-Cambridge-Waterloo	765	811	824	829	845	856	872	889	908	952
Brantford	684	722	712	749	752	754	778	792	838	835
Guelph	829	830	839	848	869	874	887	903	941	957
London	758	775	790	816	834	896	869	881	919	924
Windsor	776	780	774	773	772	747	752	753	778	788
Barrie	920	909	906	934	954	961	968	1 001	1 037	1 048
Greater Sudbury/Grand Sudbury	655	668	706	749	800	830	840	881	915	914
Thunder Bay	679	689	696	709	719	742	763	772	818	858
Winnipeg	664	683	709	740	769	809	837	875	911	969
Regina	602	607	619	661	756	832	881	932	979	1 018
Saskatoon	580	584	608	693	841	905	934	966	1 002	1 041
Calgary	806	808	960	1 089	1 148	1 099	1 069	1 084	1 150	1 224
Edmonton	730	732	808	958	1 034	1 015	1 015	1 034	1 071	1 141
Kelowna	723	755	800	846	967	897	898	922	927	970
Abbotsford-Mission	684	704	719	752	765	781	785	800	818	820
Vancouver	984	1 004	1 045	1 084	1 124	1 169	1 195	1 237	1 261	1 281
Victoria	799	837	874	907	965	1 001	1 024	1 045	1 059	1 068

[1] Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

[2] Englobe seulement les données provinciales.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 13

Logements locatifs pour personnes âgées[1], Canada, provinces et régions métropolitaines, 2010-2013

	Places standards[2]				Taux d'inoccupation des places standards[2] (%)				Loyer moyen des studios/chambres individuelles standards[2] dont le loyer inclut les repas ($)			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Canada[3]	**153 106**	**162 746**	**167 369**	**167 705**	**10,8**	**10,7**	**10,6**	**10,3**	**1 857**	**1 909**	**1 969**	**1 995**
Provinces												
Terre-Neuve-et-Labrador	859	1 024	1 028	1 054	18,1	37,6	38,7	25,0	**	**	**	**
Île-du-Prince-Édouard	740	557	960	893	7,1	9,1	8,2	6,6	2 326	2 154	2 608	2 386
Nouvelle-Écosse	786	1 108	1 165	1 322	15,0	8,2	6,9	8,5	2 066	2 263	2 368	2 559
Nouveau-Brunswick	955	1 615	1 243	1 540	6,2	7,8	7,7	6,8	2 131	1 957	2 240	1 883
Québec	86 025	90 309	90 722	87 679	8,4	8,1	8,4	8,7	1 329	1 397	1 405	1 453
Ontario	36 392	39 276	43 061	44 899	16,4	15,7	14,4	13,4	2 585	2 677	2 744	2 789
Manitoba	2 979	3 446	3 215	3 598	7,9	7,1	4,8	4,8	1 617	1 647	1 730	1 779
Saskatchewan	3 372	3 932	3 782	4 345	6,2	4,1	6,7	8,8	2 117	2 187	2 260	2 337
Alberta	7 187	7 128	6 824	6 765	12,2	12,8	11,3	10,2	2 160	2 178	2 211	2 351
Colombie-Britannique	13 811	14 351	15 369	15 610	10,4	11,5	12,6	11,4	2 029	1 977	1 991	2 045
Régions métropolitaines												
St. John's	394	372	357	358	21,3	16,7	8,7	6,4	**	**	**	**
Halifax	348	494	493	555	4,3	4,3	3,2	1,6	2 170	2 297	2 433	2 571
Moncton	308	541	445	633	3,2	6,3	5,2	3,5	**	**	**	**
Saint John	114	437	257	368	**	**	**	**	**	**	**	**
Saguenay	2 079	1 949	2 337	2 341	3,4	4,6	15,6	12,7	1 168	1 203	1 150	1 172
Québec	9 794	11 385	11 338	10 828	8,1	6,2	5,2	6,3	1 438	1 555	1 552	1 549
Sherbrooke	3 599	3 825	3 592	3 659	7,8	7,0	9,8	9,0	1 168	1 220	1 197	1 283
Trois-Rivières	2 958	2 791	3 090	3 419	5,1	6,6	12,8	14,0	1 272	1 213	1 311	1 305
Montréal	37 503	38 793	37 961	35 688	8,6	8,5	7,9	8,4	1 495	1 588	1 585	1 668
Gatineau	2 749	3 011	2 843	2 432	21,3	19,3	17,7	12,2	1 683	1 665	1 671	1 840
Ottawa	4 831	5 111	5 441	5 433	17,4	17,0	14,7	13,0	2 822	2 901	2 991	2 991
Kingston	535	660	760	701	6,6	25,5	18,8	15,2	2 638	2 722	2 910	2 851
Peterborough	512	694	505	492	14,1	10,4	7,7	6,3	2 733	2 832	2 943	2 840
Oshawa	926	911	1 285	1 221	17,2	16,9	17,8	14,7	2 755	2 787	2 928	2 958
Toronto	8 056	10 101	11 102	12 213	18,5	19,9	17,9	16,2	2 923	3 092	3 173	3 266
Hamilton	2 457	2 737	2 732	2 813	11,2	11,0	9,9	9,3	2 697	2 693	2 794	2 927
St. Catharines-Niagara	1 791	1 538	1 759	1 986	27,5	16,7	15,1	11,0	2 437	2 351	2 494	2 575
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1 712	2 016	2 046	1 884	8,3	9,2	4,0	9,1	2 569	2 775	2 797	2 871
Brantford	365	634	660	677	7,4	9,8	6,5	4,7	2 349	2 362	2 495	2 581
Guelph	437	659	891	671	10,9	10,9	7,0	7,0	2 556	2 987	2 981	2 700
London	1 593	1 546	1 896	1 886	16,7	16,9	15,5	17,1	2 701	2 814	2 815	2 846
Windsor	1 319	1 264	1 403	1 409	17,8	18,0	22,8	17,8	2 605	2 578	2 442	2 516
Barrie	773	538	766	786	15,5	18,7	10,5	8,3	2 520	2 571	2 682	2 688
Greater Sudbury/Grand Sudbury	644	582	656	623	2,2	3,1	1,8	2,9	2 124	2 271	2 290	2 448
Thunder Bay	315	362	272	333	**	**	**	**	**	**	**	**
Winnipeg	2 512	2 977	2 939	3 269	7,1	7,8	5,0	4,6	1 553	1 567	1 643	1 606
Regina	878	918	903	1 220	3,4	2,3	4,1	6,7	2 600	2 741	2 796	2 781
Saskatoon	1 238	1 515	1 400	1 560	3,7	4,6	7,1	7,4	2 202	2 276	2 389	2 329
Calgary	2 748	2 648	2 664	2 720	10,0	10,4	8,5	7,5	2 296	2 379	2 435	2 622
Edmonton	2 782	2 749	2 481	2 237	11,0	10,4	11,4	7,3	2 067	2 086	2 109	2 189
Kelowna	1 505	1 484	1 473	1 535	12,3	10,0	8,1	10,4	1 724	1 708	1 754	1 727
Abbotsford-Mission	579	601	601	729	8,6	18,1	13,3	7,8	**	**	**	**
Vancouver	5 131	4 868	5 735	5 770	9,8	8,7	12,8	11,9	2 306	2 079	2 228	2 410
Victoria	2 112	2 314	2 295	2 197	10,2	11,5	12,8	11,3	2 114	2 222	2 184	2 171

[1] L'Enquête sur les résidences pour personnes âgées vise seulement les résidences comptant au moins une unité non subventionnée, qui sont ouvertes depuis au moins un an, qui offrent au moins dix unités locatives (au Québec, en Ontario et dans les Prairies) ou cinq unités locatives (dans les provinces de l'Atlantique et en Colombie-Britannique), qui fournissent un service de repas sur place, qui ne prodiguent pas de soins assidus (au moins 1,5 heure de soins par jour) à l'ensemble de ses résidents (les maisons de soins et les établissements de soins de longue durée sont des exemples de résidences exclues de l'Enquête), qui offrent des unités locatives (les unités à bail viager et les unités occupées par leur propriétaire ne sont pas visées par l'Enquête), et dont au moins 50 % des résidents ont 65 ans ou plus.

[2] Place standard : place occupée par un résident qui reçoit un niveau standard de soins (moins d'une heure et demie de soins par jour) ou qui n'a pas à payer de frais supplémentaires pour recevoir des soins assidus. Le terme utilisé pour désigner ce type de place peut varier d'une région à l'autre du pays.

[3] Englobe seulement les données provinciales.

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

Source : SCHL (Enquête sur les résidences pour personnes âgées)

TABLEAU 14

Marché locatif secondaire, quelques régions métropolitaines, 2007-2013

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Appartements en copropriété offerts en location							
Unités							
Régions métropolitaines							
St. John's	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Halifax	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Québec	18 526	19 092	20 326	21 718	23 466	25 642	28 294
Montréal	88 488	93 438	101 433	107 261	115 505	130 691	141 673
Ottawa	19 699	20 999	21 860	24 206	26 134	26 216	27 844
Toronto	217 483	225 538	245 990	255 842	269 597	281 445	295 884
Barrie	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Winnipeg	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	13 289	13 863	14 345
Regina	S.O.	2 590	2 662	2 904	3 863	5 231	5 616
Saskatoon	S.O.	7 260	7 413	8 169	8 318	8 772	9 417
Calgary	30 109	33 055	36 824	40 473	42 361	47 156	49 204
Edmonton	28 104	32 698	34 797	39 413	41 183	40 597	42 452
Kelowna	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Abbotsford-Mission	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Vancouver	140 594	148 511	160 213	168 871	174 176	187 347	194 598
Victoria	S.O.	19 017	20 486	21 582	21 928	22 319	22 760
Taux d'inoccupation (%)							
St. John's	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Halifax	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Québec	2,4	1,3	1,6	1,7	2,3	2,2	5,9
Montréal	3,8	3,2	2,7	4,2	2,8	2,7	2,7
Ottawa	0,5	0,5	1,1	2,0	1,4	3,2	3,6
Toronto	0,7	0,4	0,9	1,7	1,1	1,2	1,8
Barrie	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Winnipeg	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	1,8	1,3	1,5
Regina	S.O.	0,3	3,0	1,4	0,6	1,9	1,4
Saskatoon	S.O.	1,8	1,0	0,9	0,4	0,9	0,7
Calgary	0,7	3,5	1,5	5,2	5,7	2,1	1,0
Edmonton	1,5	4,3	3,1	5,2	3,7	2,5	1,1
Kelowna	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Abbotsford-Mission	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Vancouver	0,2	0,6	1,7	2,2	0,9	1,0	1,1
Victoria	S.O.	2,0	1,7	1,6	1,2	2,2	2,1
Loyer moyen ($)							
St. John's	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Halifax	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Québec	852	873	839	907	900	927	958
Montréal	1 054	1 043	1 040	1 125	1 087	997	1 124
Ottawa	1 002	1 093	1 135	1 182	1 247	1 258	1 400
Toronto	1 443	1 483	1 399	1 497	1 508	1 526	1 672
Barrie	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Winnipeg	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	**	1 134	1 265
Regina	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Saskatoon	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Calgary	1 158	1 244	1 256	1 355	1 378	1 288	1 356
Edmonton	953	1 028	1 056	1 001	1 084	1 186	1 146
Kelowna	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Abbotsford-Mission	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Vancouver	1 290	1 334	1 308	1 460	1 474	1 499	1 521
Victoria	S.O.	1 049	1 152	**	1 190	1 296	1 245

TABLEAU 14

Marché locatif secondaire, quelques régions métropolitaines, 2007-2013 (suite)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Autres unités du marché locatif secondaire (copropriétés exclues)							
Nbre estimatif de ménages							
Régions métropolitaines							
St. John's	13 896	12 687	12 896	14 617	15 340	15 376	15 464
Halifax	15 321	14 108	15 739	13 514	13 669	13 846	13 964
Québec	28 906	30 336	28 462	21 198	21 466	21 825	20 100
Montréal	187 969	200 503	199 188	115 402	117 257	119 356	109 969
Ottawa	36 465	35 433	34 118	33 998	33 935	37 797	33 780
Toronto	134 578	153 053	127 473	116 469	121 843	117 703	114 738
Barrie	5 977	6 714	6 168	6 136	6 217	6 517	7 686
Winnipeg	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	24 234	22 159	22 246
Regina	S.O.	8 622	7 795	9 891	10 109	9 711	10 084
Saskatoon	S.O.	11 766	11 076	13 124	13 456	13 162	13 386
Calgary	49 052	47 764	47 893	53 312	54 878	55 355	57 166
Edmonton	43 856	46 310	47 713	47 073	47 756	48 873	49 586
Kelowna	8 167	7 634	8 063	8 719	8 932	9 482	9 318
Abbotsford-Mission	7909	7161	7285	8322	8501	9365	9340
Vancouver	97 952	101 050	95 328	99 869	101 808	103 780	104 923
Victoria	S.O.	17 949	18 292	19 471	19 244	19 347	20 003
Loyer moyen ($)							
St. John's	592	618	653	676	703	704	734
Halifax	731	792	790	846	895	873	885
Québec	559	581	626	648	638	695	695
Montréal	601	665	650	689	712	744	743
Ottawa	957	1 009	1 063	1 072	1 134	1 179	1 183
Toronto	1 021	1 109	1 130	1 201	1 194	1 224	1 306
Barrie	981	1 041	1 046	1 081	1 128	1 130	1 134
Winnipeg	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	815	829	768
Regina	S.O.	764	**	832	908	982	1 011
Saskatoon	S.O.	888	876	952	1 002	1 004	978
Calgary	1 045	1 125	1 155	1 141	1 151	1 152	1 180
Edmonton	925	1 078	1 049	1 106	1 196	1 191	1 165
Kelowna	962	1 092	1 086	1 106	1 100	1 134	1 196
Abbotsford-Mission	840	910	948	869	835	913	937
Vancouver	984	1 069	1 101	1 149	1 201	1 180	1 212
Victoria	S.O.	1 029	1 081	1 037	1 061	1 111	1 087

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
S.O. : sans objet
Source : SCHL (Enquête sur le marché locatif secondaire)

TABLEAU 15

Nombre de ménages selon l'âge du soutien du ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2011

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Tous les ménages									
15-24 ans	413 570	584 270	674 825	535 945	466 225	437 460	447 165	456 625	458 915
25-34 ans	1 262 315	1 678 965	2 036 370	2 124 040	2 219 995	2 045 210	1 792 025	1 782 270	1 912 825
35-44 ans	1 250 530	1 339 425	1 589 410	1 971 475	2 363 020	2 630 170	2 747 615	2 591 890	2 388 765
45-54 ans	1 172 285	1 305 650	1 370 800	1 412 515	1 666 415	2 102 365	2 509 625	2 829 775	3 023 355
55-64 ans	955 825	1 079 005	1 215 890	1 327 005	1 379 945	1 434 725	1 659 775	2 130 820	2 560 680
65-74 ans	627 395	763 350	905 740	1 021 305	1 168 255	1 280 605	1 324 885	1 387 285	1 620 080
75 ans et plus	352 590	415 430	488 490	599 385	754 405	889 510	1 081 880	1 258 805	1 354 635
Total	**6 034 505**	**7 166 095**	**8 281 535**	**8 991 670**	**10 018 265**	**10 820 050**	**11 562 975**	**12 437 470**	**13 319 250**
Ménages propriétaires									
15-24 ans	57 750	111 125	127 180	88 815	64 625	61 670	70 990	96 380	109 280
25-34 ans	541 240	866 895	1 064 390	1 029 220	1 043 470	936 020	837 010	914 485	1 002 800
35-44 ans	838 995	949 750	1 142 890	1 374 245	1 606 665	1 741 120	1 844 450	1 797 405	1 651 275
45-54 ans	851 190	970 265	1 037 395	1 062 030	1 246 970	1 555 580	1 868 280	2 135 865	2 259 800
55-64 ans	682 985	775 350	894 035	989 245	1 041 660	1 093 570	1 276 610	1 654 860	1 973 495
65-74 ans	432 440	504 665	595 650	695 155	824 185	936 610	997 030	1 056 105	1 233 900
75 ans et plus	232 330	253 190	280 405	342 175	445 450	553 210	716 015	854 680	955 290
Total	**3 636 925**	**4 431 230**	**5 141 935**	**5 580 875**	**6 273 030**	**6 877 780**	**7 610 390**	**8 509 780**	**9 185 845**
Ménages locataires									
15-24 ans	355 820	473 150	547 645	443 735	399 360	372 805	373 060	357 010	346 085
25-34 ans	721 070	812 075	971 985	1 083 920	1 168 780	1 098 795	943 670	857 475	899 375
35-44 ans	411 535	389 670	446 520	588 310	750 085	879 555	890 540	781 090	724 040
45-54 ans	321 095	335 390	333 405	343 705	415 175	540 525	633 160	683 720	750 770
55-64 ans	272 845	303 655	321 860	332 095	335 185	337 020	378 015	469 565	579 060
65-74 ans	194 955	258 685	310 095	321 750	342 100	341 440	324 590	327 400	381 740
75 ans et plus	120 260	162 240	208 080	254 975	307 840	335 010	364 135	402 240	397 150
Total	**2 397 580**	**2 734 860**	**3 139 595**	**3 368 485**	**3 718 525**	**3 905 145**	**3 907 170**	**3 878 500**	**4 078 230**
Taille moyenne des ménages	**3,5**	**3,1**	**2,9**	**2,8**	**2,7**	**2,6**	**2,6**	**2,5**	**2,5**

Le nombre total de ménages pour la période de 1986 à 2011 comprend les ménages vivant dans une réserve (1986) ou dans un logement de bande (1991, 1996, 2001, 2006, 2011); ce nombre est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement au Canada, 1971, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001 et 2006; Enquête nationale auprès des ménages, 2011)

TABLEAU 16

Nombre de ménages selon le genre de ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2011

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Tous les ménages									
Tous genres de ménage confondus	6 034 505	7 166 095	8 281 535	8 991 670	10 018 265	10 820 050	11 562 975	12 437 470	13 319 250
Ménages familiaux	4 928 130	5 633 945	6 231 485	6 634 995	7 235 230	7 685 470	8 155 560	8 651 330	9 110 430
Ménages unifamiliaux	4 807 010	5 542 295	6 140 330	6 537 880	7 118 660	7 540 625	7 951 960	8 421 050	8 849 655
Couples avec enfants	3 028 315	3 266 655	3 523 205	3 604 045	3 729 800	3 853 800	3 857 620	3 902 390	3 952 105
Couples sans enfants	1 354 970	1 759 510	1 948 700	2 130 935	2 485 115	2 608 435	2 910 180	3 242 530	3 547 075
Familles monoparentales	423 725	516 125	668 425	802 905	903 745	1 078 385	1 184 165	1 276 130	1 350 485
Ménages multifamiliaux	121 120	91 655	91 160	97 115	116 575	144 845	203 600	230 280	260 775
Ménages non familiaux	1 106 375	1 532 150	2 050 045	2 356 675	2 783 035	3 134 580	3 407 415	3 786 130	4 208 820
Une personne	810 395	1 205 340	1 681 130	1 934 710	2 297 060	2 622 180	2 976 880	3 327 045	3 662 800
Deux personnes ou plus	295 980	326 810	368 915	421 965	485 975	512 400	430 535	459 085	546 015
Ménages propriétaires									
Tous genres de ménage confondus	3 636 925	4 431 230	5 141 935	5 580 875	6 273 030	6 877 780	7 610 385	8 509 780	9 185 845
Ménages familiaux	3 220 840	3 918 915	4 465 250	4 755 765	5 240 405	5 626 670	6 145 835	6 737 530	7 144 225
Ménages unifamiliaux	3 124 275	3 842 355	4 390 265	4 677 435	5 145 490	5 511 500	5 985 695	6 550 125	6 930 885
Couples avec enfants	2 095 895	2 488 795	2 807 650	2 868 915	2 975 720	3 083 980	3 148 020	3 268 070	3 302 090
Couples sans enfants	820 960	1 106 650	1 267 930	1 445 650	1 765 205	1 954 540	2 239 700	2 581 035	2 867 825
Familles monoparentales	207 420	246 910	314 685	362 870	404 565	472 980	597 970	701 020	760 975
Ménages multifamiliaux	96 560	76 560	74 985	78 330	94 910	115 170	160 140	187 405	213 335
Ménages non familiaux	416 085	512 320	676 690	825 110	1 032 630	1 251 110	1 464 555	1 772 240	2 041 625
Une personne	299 805	391 475	539 200	668 270	848 310	1 050 520	1 307 170	1 590 125	1 815 135
Deux personnes ou plus	116 285	120 850	137 490	156 845	184 325	200 595	157 380	182 115	226 490
Ménages locataires									
Tous genres de ménage confondus	2 397 580	2 734 860	3 139 595	3 368 485	3 718 525	3 905 145	3 907 170	3 878 500	4 078 230
Ménages familiaux	1 707 290	1 715 035	1 766 240	1 845 340	1 972 740	2 028 420	1 972 310	1 874 090	1 921 895
Ménages unifamiliaux	1 682 735	1 699 940	1 750 065	1 828 435	1 952 400	2 000 890	1 933 895	1 837 590	1 881 985
Couples avec enfants	932 420	777 860	715 555	715 655	740 235	752 150	690 815	616 430	631 650
Couples sans enfants	534 015	652 860	680 770	679 600	717 520	650 285	666 775	657 110	674 075
Familles monoparentales	216 310	269 220	353 745	433 180	494 645	598 450	576 290	564 050	576 260
Ménages multifamiliaux	24 555	15 095	16 170	16 900	20 340	27 530	38 415	36 500	39 905
Ménages non familiaux	690 290	1 019 825	1 373 355	1 523 145	1 745 785	1 876 725	1 934 860	2 004 410	2 156 330
Une personne	510 595	813 865	1 141 935	1 260 065	1 445 450	1 566 635	1 662 845	1 728 725	1 838 675
Deux personnes ou plus	179 695	205 960	231 425	263 085	300 330	310 095	272 015	275 685	317 655

Le nombre total de ménages pour la période de 1986 à 2011 comprend les ménages vivant dans une réserve (1986) ou dans un logement de bande (1991, 1996, 2001, 2006, 2011); ce nombre est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

Parce que la définition de famille de recensement a changé, les données de 2001, 2006 et 2011 sur les genres de ménage, à l'exception des données sur les ménages d'une personne seulement, ne peuvent pas être comparées aux données des recensements précédents.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement au Canada, 1971, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001 et 2006, Enquête nationale auprès des ménages, pour l'année 2011)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 17

Situation du logement des ménages d'une personne et des ménages monoparentaux selon le sexe, Canada, 2011

	Tous les ménages privés	Ménages d'une personne			Ménages monoparentaux		
		Total	Femmes	Hommes	Total	Femmes	Hommes
Tous les ménages[1]							
Nombre de ménages	13 319 255	3 662 800	1 994 855	1 667 950	1 350 485	1 073 840	276 635
Revenu moyen avant impôt des ménages en 2005 ($)	79 102	40 054	36 447	44 369	57 875	53 822	73 606
Revenu moyen après impôt des ménages en 2005 ($)	66 149	33 702	31 345	36 521	50 973	48 176	61 830
Frais de logement mensuels moyens ($)[2]	1 051	799	778	826	1 015	1 002	1 068
Maisons individuelles non attenantes	7 327 785	1 184 440	599 945	584 495	617 695	459 405	158 290
Maisons jumelées	662 015	136 725	82 470	54 250	98 345	82 075	16 275
Maisons en rangée	799 795	195 190	124 855	70 335	153 530	133 170	20 365
Appartements situés dans un duplex	688 150	208 225	109 065	99 165	86 670	68 560	18 115
Appartements dans des immeubles de moins de cinq étages	2 391 160	1 230 250	672 705	557 550	260 750	216 960	43 790
Appartements dans des immeubles de cinq étages ou plus	1 234 715	633 635	372 050	261 585	111 730	97 255	14 470
Autres logements[3]	215 640	74 340	33 765	40 575	21 755	16 425	5 330
Logements faisant partie d'une copropriété	1 615 485	678 870	414 630	264 240	155 490	130 280	25 210
Ménages propriétaires							
Nombre de ménages	9 185 850	1 815 135	1 012 345	802 785	760 975	576 910	184 065
Revenu moyen avant impôt des ménages en 2005 ($)	94 049	49 208	44 323	55 367	70 991	67 050	83 343
Revenu moyen après impôt des ménages en 2005 ($)	77 731	40 543	37 318	44 609	61 237	58 731	69 089
Frais de logement mensuels moyens ($)[2]	1 138	863	815	925	1 133	1 130	1 142
Maisons individuelles non attenantes	6 732 800	1 039 885	536 865	503 020	509 445	372 105	137 335
Maisons jumelées	504 225	95 470	60 665	34 810	61 770	50 460	11 310
Maisons en rangée	520 825	132 635	88 335	44 300	70 560	59 905	10 655
Appartements situés dans un duplex	347 440	71 805	39 095	32 710	35 670	26 865	8 800
Appartements dans des immeubles de moins de cinq étages	550 760	246 955	153 020	93 935	43 850	35 460	8 395
Appartements dans des immeubles de cinq étages ou plus	358 740	172 885	108 410	64 475	24 160	20 560	3 600
Autres logements[3]	171 055	55 495	25 955	29 540	15 525	11 565	3 960
Logements faisant partie d'une copropriété	1 153 585	488 610	316 005	172 610	99 285	83 720	15 565
Propriétaires avec prêt hypothécaire[4]	5 297 810	851 860	420 405	431 460	497 890	377 840	120 055
Propriétaires sans prêt hypothécaire[4]	3 755 315	949 060	589 020	360 035	258 215	196 485	61 730
Ménages locataires							
Nombre de ménages	4 078 230	1 838 675	979 125	859 550	576 260	486 660	89 600
Revenu moyen avant impôt des ménages en 2005 ($)	45 969	31 127	28 363	34 274	41 198	38 653	55 018
Revenu moyen après impôt des ménages en 2005 ($)	40 432	27 029	25 214	29 098	37 916	36 064	47 972
Frais de logement mensuels moyens ($)[2]	855	737	739	734	860	849	917
Maisons individuelles non attenantes	547 090	137 620	60 555	77 065	96 695	78 375	18 315
Maisons jumelées	156 215	40 870	21 635	19 235	36 210	31 320	4 890
Maisons en rangée	276 870	61 790	36 185	25 605	82 495	72 870	9 620
Appartements situés dans un duplex	340 300	136 285	69 910	66 375	50 920	41 615	9 300
Appartements dans des immeubles de moins de cinq étages	1 839 750	983 030	519 565	463 470	216 760	181 390	35 370
Appartements dans des immeubles de cinq étages ou plus	875 970	460 745	263 645	197 110	87 575	76 705	10 870
Autres logements[3]	42 045	18 330	7 630	10 705	5 615	4 385	1 230
Logements faisant partie d'une copropriété	461 215	190 125	98 580	91 545	56 000	46 410	9 595
Logements subventionnés	560 745	304 455	192 415	112 040	123 220	113 460	9 760

[1] Le nombre total de ménages comprend les ménages vivant dans un logement de bande; il est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

[2] Aucune donnée sur les frais de logement n'est recueillie lors du recensement pour les ménages agricoles et les ménages vivant dans un logement de bande. Pour les locataires, les frais de logement englobent le loyer et les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (capital et intérêt), les impôts fonciers, les charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

[3] Autres logements : autres types de maisons individuelles attenantes, maisons mobiles et autres habitations mobiles.

[4] Les données sur les prêts hypothécaires excluent les ménages agricoles.

Source : Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

TABLEAU 18

Croissance des ménages, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines de recensement, 2006 et 2011

	2006	2011	Taux de croissance (pour cent)	Augmentation annuelle moyenne
Canada	**12 435 520**	**13 320 614**	**7,1**	**177 019**
Provinces et territoires				
Terre-Neuve-et-Labrador	197 245	208 842	5,9	2 319
Île-du-Prince-Édouard	53 084	56 462	6,4	676
Nouvelle-Écosse	376 829	390 279	3,6	2 690
Nouveau-Brunswick	295 871	314 007	6,1	3 627
Québec	3 188 713	3 395 343	6,5	41 326
Ontario	4 554 251	4 887 508	7,3	66 651
Manitoba	448 766	466 138	3,9	3 474
Saskatchewan	387 160	409 645	5,8	4 497
Alberta	1 256 192	1 390 275	10,7	26 817
Colombie-Britannique	1 642 715	1 764 637	7,4	24 384
Yukon	12 615	14 117	11,9	300
Territoires du Nord-Ouest	14 224	14 700	3,3	95
Nunavut	7 855	8 661	10,3	161
Régions métropolitaines de recensement				
St. John's	70 663	78 960	11,7	1 659
Halifax	155 138	165 153	6,5	2 003
Moncton	51 593	58 294	13,0	1 340
Saint John	49 107	52 281	6,5	635
Saguenay	66 251	69 507	4,9	651
Québec	318 001	345 892	8,8	5 578
Sherbrooke	84 605	91 099	7,7	1 299
Trois-Rivières	65 153	70 138	7,7	997
Montréal	1 525 625	1 613 260	5,7	17 527
Ottawa-Gatineau	450 333	498 636	10,7	9 661
Kingston	61 978	65 965	6,4	797
Peterborough	46 667	48 848	4,7	436
Oshawa	119 028	129 698	9,0	2 134
Toronto	1 801 071	1 989 705	10,5	37 727
Hamilton	266 377	282 186	5,9	3 162
St. Catharines-Niagara	156 386	160 455	2,6	814
Kitchener-Waterloo-Cambridge	169 063	181 493	7,4	2 486
Brantford	47 847	52 726	10,2	976
Guelph	51 116	54 868	7,3	750
London	184 946	195 056	5,5	2 022
Windsor	125 848	126 843	0,8	199
Barrie	63 877	68 495	7,2	924
Greater Sudbury/Grand Sudbury	65 076	67 767	4,1	538
Thunder Bay	51 426	52 062	1,2	127
Winnipeg	281 745	291 316	3,4	1 914
Regina	80 323	85 731	6,7	1 082
Saskatoon	95 257	104 237	9,4	1 796
Calgary	415 592	464 001	11,6	9 682
Edmonton	405 311	450 786	11,2	9 095
Kelowna	66 925	74 942	12,0	1 603
Abbotsford-Mission	55 948	59 317	6,0	674
Vancouver	817 033	891 336	9,1	14 861
Victoria	145 388	153 328	5,5	1 588

Les données de 2006 ont été révisées en fonction des limites de 2011 des régions métropolitaines de recensement (RMR). Entre 2006 et 2011, les limites des RMR de Saguenay, de Québec, de Sherbrooke, de Trois-Rivières, de Montréal, d'Ottawa-Gatineau et de Guelph ont changé.

Les chiffres correspondent au nombre estimatif de logements occupés par des résidents habituels, d'après les résultats du recensement, et ont été diffusés par Statistique Canada le 8 février 2012.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

TABLEAU 19

Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1996-2011

	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux (Nbre)				Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)				TGN (%)
	1996	2001	2006	2011	1996	2001	2006	2011	2011
Canada	**1 567 180**	**1 485 340**	**1 494 395**	**1 552 145**	**15,6**	**13,7**	**12,7**	**12,5**	**26,1**
Provinces et territoires									
Terre-Neuve-et-Labrador	26 310	26 605	27 305	22 945	14,8	14,6	14,2	11,4	31,4
Île-du-Prince-Édouard	6 060	6 200	6 435	4 945	13,4	12,9	12,6	9,2	33,4
Nouvelle-Écosse	48 105	51 590	43 760	46 285	14,9	15,2	12,1	12,5	28,2
Nouveau-Brunswick	34 735	29 990	29 360	29 565	13,6	11,2	10,3	9,9	28,6
Québec	426 655	352 350	324 590	348 485	16,3	12,5	10,6	10,8	22,4
Ontario	594 250	599 660	627 530	616 935	16,1	15,1	14,5	13,4	27,1
Manitoba	55 015	45 390	46 915	43 410	14,7	11,6	11,3	10,3	26,2
Saskatchewan	39 685	37 160	40 835	47 350	12,6	11,5	11,8	13,2	29,3
Alberta	100 775	106 285	119 055	137 485	11,3	10,5	10,1	10,7	27,4
Colombie-Britannique	228 970	223 675	221 475	247 280	17,4	15,8	14,6	15,4	26,1
Yukon	1 970	1 615	1 880	1 885	19,2	15,8	16,3	14,6	29,9
Territoires du Nord-Ouest[1]	4 665	2 085	2 390	2 215	25,4	17,4	17,5	15,7	16,1
Nunavut[1]	n.d.	2 740	2 870	3 355	n.d.	38,8	37,3	39,3	25,2
Régions métropolitaines[2]	1 063 310	1 033 380	1 093 025	1 146 285	16,7	14,7	13,6	13,4	23,9
St. John's	8 640	8 375	9 255	9 055	15,0	13,5	13,5	11,9	27,5
Halifax	20 100	22 390	20 200	20 415	16,6	16,3	13,6	13,0	24,9
Moncton[4]	5 400	4 850	5 370	5 295	13,2	10,8	10,8	9,5	23,4
Saint John	6 405	5 185	4 580	5 435	14,3	11,2	9,6	10,8	29,2
Saguenay	7 410	6 615	5 090	3 975	13,3	11,2	8,2	5,9	20,4
Québec	39 970	34 590	28 695	28 895	15,3	12,3	9,3	8,6	21,4
Sherbrooke	9 240	7 560	7 580	8 590	16,2	12,0	9,5	9,8	17,3
Trois-Rivières	8 765	7 260	7 645	5 545	16,3	12,9	12,3	8,2	19,3
Montréal	238 275	188 980	184 640	203 700	19,0	14,1	12,6	13,3	19,7
Ottawa-Gatineau (total)	54 925	54 535	52 350	50 905	15,0	13,7	12,1	10,7	22,3
Gatineau	12 735	10 910	11 585	12 045	14,3	11,0	10,3	9,6	24,2
Ottawa	42 195	43 625	40 760	38 855	15,2	14,5	12,7	11,1	21,7
Kingston[3]	8 035	8 290	7 545	7 910	15,5	15,0	12,7	12,7	28,4
Peterborough[4]	5 740	5 045	6 160	6 055	16,0	13,2	14,0	13,2	36,3
Oshawa	11 775	12 025	13 310	13 070	13,1	12,0	11,6	10,5	28,3
Toronto	269 670	295 475	322 415	315 910	19,3	19,1	19,0	16,9	25,4
Hamilton	33 590	32 985	33 090	30 645	15,0	13,7	12,9	11,3	26,7
St. Catharines-Niagara	19 760	18 510	18 425	17 920	14,5	12,9	12,2	11,6	29,2
Kitchener-Cambridge-Waterloo	18 160	17 155	16 845	17 855	13,5	11,6	10,3	10,3	23,4
Brantford[4]	5 990	5 155	5 250	6 515	16,7	15,9	11,4	13,4	28,0
Guelph[4]	5 060	4 560	5 540	5 445	13,6	10,7	11,8	10,4	25,4
London	23 075	21 640	22 625	23 710	15,7	13,2	12,8	12,9	23,7
Windsor	13 940	14 390	15 285	13 575	13,9	12,8	12,7	11,3	28,1
Barrie[4]	6 420	7 145	8 290	9 130	16,1	14,2	13,5	14,0	26,2
Greater Sudbury/Grand Sudbury	8 970	7 410	6 315	6 480	15,2	12,4	10,0	10,0	27,9
Thunder Bay	6 215	5 640	5 415	5 265	13,2	11,9	10,9	10,5	25,6
Winnipeg	38 025	28 085	28 375	28 785	15,3	10,8	10,4	10,3	21,9
Regina	8 645	7 420	7 435	9 860	12,2	10,1	9,6	12,0	23,5
Saskatoon	10 645	8 985	8 515	12 295	13,4	10,7	9,3	12,4	24,4
Calgary	32 300	38 305	36 135	44 465	11,1	11,2	9,0	10,1	23,6
Edmonton	33 285	36 730	41 220	48 225	11,0	10,9	10,6	11,3	25,4
Kelowna[4]	7 290	6 325	6 615	8 075	15,2	11,8	11,1	12,2	27,8
Abbotsford-Mission[3]	6 215	5 505	6 795	7 710	14,3	11,5	12,9	13,9	31,5
Vancouver	122 350	122 285	129 145	144 720	19,0	17,3	17,0	17,7	24,4
Victoria	19 170	17 055	16 900	20 870	15,7	13,4	12,4	14,7	22,7

[1] En 1999, le Nunavut a été institué en tant que territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.). Par conséquent, les données relatives au Nunavut et aux T.N.-O. sont présentées séparément à partir de 2001.
[2] Une région métropolitaine de recensement (RMR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain) comptant au moins 100 000 habitants. Le total des RMR regroupe toutes les régions du Canada qui constituaient une RMR au moment de chaque recensement. À noter que ce total n'est pas rajusté pour tenir compte des changements apportés à la délimitation des RMR et de la variation du nombre des RMR entre les années de recensement.
[3] Kingston et Abbotsford-Mission n'étaient pas des RMR en 1996, de sorte que les données se rapportant à ces centres ne sont pas incluses dans le total des RMR.
[4] Moncton, Peterborough, Brantford, Guelph, Barrie et Kelowna n'étaient pas des RMR en 1996, et en 2001, de sorte que les données se rapportant à ces centres ne sont pas incluses dans le total des RMR de ces années.

Les données sont tirées des résultats du Recensement du Canada et de l'Enquête nationale auprès des ménages et s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui déclarent un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu est inférieur à 100 %.

Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile ayant précédé le recensement, tandis que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours. Les rapports des frais de logement au revenu sont établis directement à partir de ces données, c'est-à-dire en comparant les frais de logement actuels avec le revenu de l'année précédente.

Un logement acceptable est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages qui occupent un logement inacceptable et qui sont incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme étant aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement.

Le taux global de non-réponse (TGN) est indiqué pour chaque région. Statistique Canada utilise ce taux comme un indicateur de la qualité des données. Pour en savoir davantage à ce sujet, consulter le *Guide de l'utilisateur de l'Enquête nationale auprès des ménages* de Statistique Canada.

n.d. = non disponible

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du Recensement et de l'ENM)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 20

Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2011

	Tous les ménages ayant des besoins impérieux		Locataires ayant des besoins impérieux		Propriétaires ayant des besoins impérieux	
	Nombre de ménages	Pourcentage de ménages	Nombre de ménages	Pourcentage de ménages	Nombre de ménages	Pourcentage de ménages
Tous ménages confondus	**1 552 145**	**12,5**	**989 385**	**26,4**	**562 765**	**6,5**
Ménages occupant un logement non conforme à une ou plusieurs normes :						
Abordabilité seulement	1 137 715	9,1	715 250	19,1	422 470	4,8
Taille seulement	68 335	0,5	52 880	1,4	15 460	0,2
Qualité seulement	80 075	0,6	33 890	0,9	46 185	0,5
Plus d'une norme	266 015	2,1	187 365	5,0	78 655	0,9
Genre de ménage						
Ménages soutenus par un aîné	394 295	13,7	219 765	28,9	174 530	8,2
Ménages familiaux	87 600	5,3	32 760	14,0	54 835	3,9
Ménages non familiaux	306 695	24,5	187 000	35,5	119 695	16,6
Une personne	300 485	25,2	183 795	36,1	116 695	17,1
Femmes	229 275	27,1	137 640	37,7	91 635	19,1
Hommes	71 210	20,5	46 155	32,0	25 060	12,4
Ménages non soutenus par un aîné	1 157 850	12,1	769 615	25,8	388 235	5,9
Ménages familiaux	685 985	9,8	408 765	25,9	277 225	5,1
Couples avec enfants	257 490	7,2	127 085	22,0	130 400	4,3
Couples sans enfants	113 880	5,3	64 050	13,5	49 825	3,0
Familles monoparentales	299 630	28,4	211 465	43,0	88 160	15,6
Femmes	262 005	31,2	189 155	45,4	72 850	17,2
Hommes	37 625	17,4	22 310	29,3	15 320	10,9
Ménages non familiaux	471 865	18,3	360 855	25,6	111 010	9,5
Une personne	417 735	19,6	320 030	28,1	97 705	9,9
Femmes	201 245	20,4	151 950	29,1	49 290	10,6
Hommes	216 495	18,9	168 080	27,2	48 415	9,2
Deux personnes ou plus	54 125	12,3	40 830	15,2	13 300	7,7
Ascendance autochtone						
Ménages non autochtones	1 456 360	12,2	916 865	25,9	539 495	6,4
Ménages autochtones	95 785	19,0	72 515	34,7	23 270	7,9
Ménages d'Indiens inscrits	42 370	23,4	33 260	37,5	9 105	9,9
Ménages d'Indiens non inscrits	22 375	18,6	17 050	34,0	5 325	7,6
Ménages de Métis	37 395	15,3	26 180	30,7	11 215	7,0
Ménages d'Inuits	6 690	33,6	5 705	45,0	985	13,7
Période d'immigration						
Ménages de non-immigrants	1 041 975	11,0	685 970	24,4	356 010	5,3
Ménages d'immigrants	486 920	17,0	283 070	32,8	203 845	10,2
Avant 1986	181 610	12,9	89 390	31,3	92 225	8,2
1986-1995	105 725	18,3	58 255	31,9	47 470	12,0
1996-2000	52 450	18,9	29 415	31,9	23 040	12,4
2001-2005	64 040	20,3	40 260	31,3	23 780	12,7
2006-2011	83 085	29,6	65 760	37,6	17 325	16,3

Les données sont tirées des résultats du Recensement du Canada et s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile ayant précédé le recensement, tandis que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours. Les rapports des frais de logement au revenu sont établis directement à partir de ces données, c'est-à-dire en comparant les frais de logement actuels avec le revenu de l'année précédente.

Un logement acceptable est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages qui occupent un logement inacceptable et qui sont incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme éprouvant des besoins impérieux en matière de logement.

Tous les chiffres estimatifs sont fondés sur les données tirées du questionnaire de l'ENM, lequel est envoyé à un échantillon composé du tiers des ménages. Ils ne sont donc pas à l'abri d'erreurs liées à l'échantillonnage ou au biais de non-réponse. Taux de non-réponse global : 26,1 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'ENM)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 21

Revenu réel médian après impôt des ménages, Canada, provinces et quelques régions métropolitaines, 2003-2011 (dollars constants de 2011)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Canada	**49 900**	**50 300**	**51 400**	**53 000 a**	**54 300 a**	**55 400 a**	**55 400 a**	**54 900 a**	**55 400 a**
Provinces									
Terre-Neuve-et-Labrador	41 200	41 100	41 700	44 400 a	46 800 b	48 000 b	49 600 a	50 200 a	49 800 b
Île-du-Prince-Édouard	43 800	44 200	45 600	46 100 b	48 500 b	50 400 b	50 800 b	50 600 b	49 100 b
Nouvelle-Écosse	42 300	44 300	44 600	45 900 a	48 200 a	46 900 a	47 500 a	48 300 a	49 500 a
Nouveau-Brunswick	42 800	42 700	42 900	44 100 a	46 600 a	47 000 a	47 900 b	49 400 a	49 100 b
Québec	43 900	43 800	43 900	45 500 a	46 300 a	45 500 a	48 000 a	47 300 a	47 800 a
Ontario	57 200	56 900	57 700	58 000 a	59 700 a	60 100 a	60 100 a	60 300 a	59 600 a
Manitoba	45 900	46 400	47 600	48 100 a	50 500 a	52 900 a	53 600 a	52 900 b	51 800 a
Saskatchewan	45 000	44 700	46 300	47 800 a	51 100 a	53 700 a	55 200 a	55 400 a	57 700 b
Alberta	56 900	60 600	61 900	65 500 a	68 300 a	70 000 a	69 100 a	68 300 a	69 700 a
Colombie-Britannique	48 700	50 400	52 200	55 000 a	55 600 a	58 100 a	55 700 a	54 800 a	55 200 b
Régions métropolitaines									
St John's	45 400	46 100	47 000	47 700 c	51 200 c	54 900 c	56 100 c	57 700 c	59 700 c
Halifax	45 500	48 400	48 100	48 600 c	52 900 b	51 700 b	52 600 c	55 300 b	60 200 b
Saint John	46 700	47 400	46 200	49 200 c	49 800 c	58 100 c	59 100 c	60 000 c	57 200 c
Saguenay	39 600	40 700	41 800	42 300 b	41 800 c	41 200 c	46 100 c	46 300 c	47 300 c
Québec	47 800	48 300	47 200	47 400 c	48 900 c	53 800 c	53 900 c	55 200 c	55 500 c
Sherbrooke	42 500	43 100	40 800	41 300 c	43 900 c	42 800 c	44 200 c	47 800 d	44 000 c
Trois-Rivières	38 000	40 600	35 700	37 100 c	41 300 c	41 900 c	42 800 c	42 800 c	41 000 d
Montreal	46 900	46 600	45 600	47 000 b	47 700 b	46 000 b	48 400 b	46 900 b	48 600 b
Ottawa-Gatineau	60 000	63 200	59 200	60 300 c	62 400 c	63 300 c	65 100 c	66 100 c	69 700 c
Kingston	55 400	56 900	48 900	51 700 d	54 000 c	63 200 c	53 100 d	50 200 d	54 100 d
Oshawa	67 200	64 400	65 000	62 200 c	64 300 c	63 000 c	64 600 c	64 100 c	59 500 c
Toronto	63 400	61 700	62 000	61 700 b	63 800 b	64 100 b	64 400 b	67 800 b	64 600 b
Hamilton	62 400	61 500	58 500	62 900 c	63 600 c	63 200 c	66 300 c	65 600 c	63 600 b
St. Catharines-Niagara	59 200	57 800	51 700	54 500 c	52 500 c	52 900 c	54 800 c	56 200 c	54 600 c
Kitchener-Cambridge-Waterloo	56 200	56 800	54 700	57 700 c	57 900 c	56 300 c	60 200 d	57 600 c	57 800 d
London	50 000	50 400	57 000	58 100 b	63 000 c	56 100 c	55 800 c	50 400 c	46 200 c
Windsor	57 900	57 500	57 400	58 500 c	58 400 c	55 800 c	51 800 c	57 000 c	50 000 c
Greater Sudbury/Grand Sudbury	46 400	46 900	49 900	52 100 c	52 900 c	51 300 c	49 100 c	48 200 c	57 300 c
Thunder Bay	53 900	55 400	55 100	56 100 c	60 700 c	58 100 c	57 000 c	52 300 d	49 200 d
Winnipeg	49 600	51 200	50 700	50 000 b	52 700 b	56 400 b	56 800 b	56 700 b	56 600 b
Regina	52 700	51 700	56 000	56 400 c	57 900 c	61 000 c	67 600 c	67 600 c	66 400 c
Saskatoon	50 200	48 700	46 900	49 600 c	54 000 b	54 900 c	56 100 b	56 000 b	64 700 c
Calgary	59 700	65 200	63 100	69 300 b	72 400 b	71 800 c	70 900 c	72 800 c	78 800 c
Edmonton	60 500	61 000	61 800	64 000 b	68 300 b	68 900 b	66 200 c	68 300 b	66 500 b
Abbotsford-Mission	45 400	47 400	56 300	59 500 d	62 900 c	60 700 d	60 500 c	60 300 c	59 800 c
Vancouver	53 900	53 700	55 100	60 100 b	61 300 b	59 700 c	57 000 c	56 100 b	58 400 b
Victoria	47 000	49 000	50 100	50 300 c	50 500 c	62 000 c	58 500 c	54 700 d	54 600 c

Tous les chiffres ont été arrondis à la centaine près.

Les indicateurs de qualité sont basés sur le coefficient de variation (CV) et le nombre d'observations : a - Excellent (CV entre 0 % et 2 %); b - Très bon (CV entre 2 % et 4 %); c - Bon (CV entre 4 % et 8 %); d - Acceptable (CV entre 8 % et 16 %); e - À utiliser avec prudence (CV supérieur ou égal à 16 %); f - Trop peu fiable pour être publiée.

Source : Statistique Canada (Enquête sur les finances des consommateurs, 1990-1993; Enquête sur les finances des consommateurs et Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1994-1997; Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1998-2011)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 22

Avoir propre foncier et valeur nette selon le statut d'occupation et le groupe d'âge, Canada, 1999, 2005 et 2012 (dollars constants de 2012)

Groupe d'âge[2]	Locataires[1]		Propriétaires avec emprunt hypothécaire		Propriétaires sans emprunt hypothécaire		Tous les propriétaires		Tous ménages confondus	
	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne
Avoir propre foncier (résidence principale)[3]										
2012										
Tous âges confondus	0	0	128 000	185 000	300 000	365 000	200 000	267 000	93 000	175 000
15-24	0	0	70 000*	110 000*	n.d.	n.d.	87 000*	148 000	0	26 000*
25-34	0	0	70 000	98 000	350 000	416 000	80 000	144 000	0	70 000
15-34	0	0	70 000*	99 000	350 000	406 000	80 000	144 000	0	62 000
35-44	0	0	127 000	183 000	350 000	406 000	150 000	222 000	70 000	150 000
45-54	0	0	175 000	238 000	340 000	411 000	228 000	298 000	138 000	216 000
55-64	0	0	167 000	206 000	300 000	376 000	230 000	308 000	170 000	230 000
35-64	0	0	150 000	209 000	300 000	391 000	200 000	278 000	125 000	199 000
65 ans ou plus	0	0	155 000	204 000	269 000	328 000	250 000	310 000	175 000	222 000
2005										
Tous âges confondus	0	0	96 000	137 000	199 000	260 000	137 000	192 000	66 000	125 000
15-24	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0	n.d.
25-34	0	0	51 000	80 000	n.d.	287 000	60 000	101 000	0	45 000
15-34	0	0	51 000	85 000	205 000*	278 000	60 000	107 000	0	40 000
35-44	0	0	97 000	141 000	216 000	259 000	118 000	164 000	61 000	114 000
45-54	0	0	116 000	155 000	193 000	263 000	142 000	199 000	99 000	149 000
55-64	0	0	114 000	162 000	222 000	266 000	171 000	226 000	125 000	178 000
35-64	0	0	114 000	150 000	205 000	264 000	142 000	193 000	91 000	143 000
65 ans ou plus	0	0	126 000*	160 000	191 000	253 000	182 000	242 000	114 000	169 000
1999										
Tous âges confondus	0	0	66 000	94 000	157 000	197 000	105 000	142 000	42 000	89 000
15-24	0	0	45 000*	79 000*	183 000*	321 000*	98 000	170 000*	0	29 000*
25-34	0	0	39 000	60 000	144 000	181 000	46 000	76 000	0	36 000
15-34	0	0	39 000	61 000	157 000	207 000	47 000	84 000	0	34 000
35-44	0	0	66 000	89 000	157 000	197 000	79 000	114 000	37 000	73 000
45-54	0	0	88 000	120 000	170 000	214 000	122 000	159 000	77 000	115 000
55-64	0	0	100 000	123 000	170 000	209 000	131 000	180 000	105 000	135 000
35-64	0	0	74 000	104 000	164 000	208 000	105 000	145 000	59 000	101 000
65 ans ou plus	0	0	89 000	115 000	155 000	181 000	144 000	174 000	92 000	118 000

TABLEAU 22

Avoir propre foncier et valeur nette selon le statut d'occupation et le groupe d'âge, Canada, 1999, 2005 et 2012 (dollars constants de 2012) (suite)

Groupe d'âge[2]	Locataires[1]		Propriétaires avec emprunt hypothécaire		Propriétaires sans emprunt hypothécaire		Tous les propriétaires		Tous ménages confondus	
	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne
Valeur nette[4]										
2012										
Tous âges confondus	14 000	120 000	332 000	552 000	785 000	1 145 000	513 000	824 000	276 000	582 000
15-24	5 000*	24 000*	120 000*	202 000*	n.d.	n.d.	170 000*	362 000*	8 000*	83 000*
25-34	10 000	36 000	162 000	293 000	631 000	900 000	197 000	381 000	65 000	204 000
15-34	8 000	33 000	161 000	286 000	631 000	915 000	195 000	379 000	43 000	181 000
35-44	14 000*	80 000	307 000	477 000	722 000	983 000	355 000	564 000	198 000	407 000
45-54	19 000*	134 000	501 000	702 000	960 000	1 375 000	589 000	937 000	390 000	716 000
55-64	n.d.	282 000*	561 000	731 000	990 000	1 330 000	783 000	1 091 000	561 000	886 000
35-64	15 000*	157 000	410 000	617 000	930 000	1 297 000	555 000	875 000	358 000	671 000
65 ans ou plus	48 000*	190 000	446 000	713 000	668 000	987 000	624 000	947 000	467 000	730 000
2005										
Tous âges confondus	16 000	79 000	249 000	430 000	597 000	869 000	372 000	628 000	188 000	436 000
15-24	n.d.	20 000*	71 000*	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	453 000*	n.d.	79 000*
25-34	11 000*	27 000	123 000	200 000	306 000*	445 000	132 000	225 000	49 000	115 000
15-34	8 000*	25 000	118 000	211 000	321 000*	487 000	128 000	243 000	34 000	107 000
35-44	16 000*	39 000	241 000	382 000	445 000	933 000	267 000	487 000	162 000	352 000
45-54	16 000*	n.d.	312 000	494 000	584 000	936 000	408 000	673 000	264 000	536 000
55-64	n.d.	171 000*	497 000	778 000	759 000	1 005 000	656 000	918 000	497 000	760 000
35-64	17 000*	96 000*	297 000	489 000	656 000	965 000	390 000	672 000	256 000	522 000
65 ans ou plus	46 000*	168 000	404 000	460 000	558 000	762 000	525 000	726 000	351 000	558 000
1999										
Tous âges confondus	16 000	80 000	192 000	323 000	457 000	682 000	292 000	489 000	155 000	337 000
15-24	n.d.	12 000*	n.d.	210 000*	344 000*	659 000*	179 000*	378 000*	8 000	74 000*
25-34	11 000	49 000*	111 000	175 000	338 000	444 000	122 000	211 000	50 000	125 000
15-34	n.d.	12 000*	n.d.	210 000*	344 000*	659 000*	179 000*	378 000*	8 000	74 000*
35-44	19 000	74 000	182 000	286 000	384 000	596 000	210 000	358 000	134 000	257 000
45-54	27 000	99 000	285 000	419 000	496 000	779 000	364 000	568 000	246 000	440 000
55-64	26 000*	105 000	364 000	530 000	624 000	880 000	553 000	761 000	364 000	599 000
35-64	22 000	87 000	223 000	364 000	516 000	774 000	308 000	526 000	198 000	392 000
65 ans ou plus	49 000	150 000	317 000	463 000	404 000	581 000	397 000	569 000	279 000	434 000

Tous les chiffres en dollars ont été arrondis au millier de dollars près.

[1] Englobe les ménages qui occupent leur logement gratuitement.

[2] Âge du soutien économique du ménage ayant le revenu le plus élevé. Lorsque le ménage est formé de propriétaires et de locataires, la répartition se fait selon l'âge du propriétaire ayant le revenu le plus élevé.

[3] L'avoir propre foncier correspond à la valeur de la résidence principale moins tout emprunt hypothécaire à rembourser.

[4] Inclut la valeur des prestations du régime de retraite d'employeur. La valeur nette est la différence entre l'actif et le passif des ménages.

n.d. = non disponible. Donnée supprimée par Statistique Canada pour des raisons de fiabilité des estimations ou en application de la *Loi sur la statistique* et de ses dispositions sur la protection des renseignements.

*À utiliser avec prudence

Source : Statistique Canada (Enquête sur la sécurité financière)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 23

Avoir propre foncier et valeur nette selon le statut d'occupation, Canada et provinces, 2012 (dollars constants de 2012)

Province	Locataires[1]		Propriétaires avec emprunt hypothécaire		Propriétaires sans emprunt hypothécaire		Tous les propriétaires		Tous ménages confondus	
	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne
Avoir propre foncier[2]										
Terre-Neuve-et-Labrador	0	0	91 000	116 000	155 000	187 000	128 000	154 000	75 000	109 000
Île-du-Prince-Édouard	0	0	66 000	81 000	117 000	133 000	80 000	106 000	50 000*	73 000
Nouvelle-Écosse	0	0	65 000	91 000	150 000	182 000	110 000	137 000	58 000	96 000
Nouveau-Brunswick	0	0	52 000	75 000	130 000	146 000	92 000	111 000	65 000	83 000
Québec	0	0	116 000	153 000	225 000	274 000	165 000	206 000	59 000	122 000
Ontario	0	0	140 000	198 000	340 000	414 000	230 000	295 000	115 000	197 000
Manitoba	0	0	95 000	126 000	243 000	251 000	166 000	183 000	80 000	122 000
Saskatchewan	0	0	102 000	127 000	250 000	244 000	175 000	189 000	100 000	134 000
Alberta	0	0	125 000	167 000	360 000	396 000	240 000	269 000	115 000	187 000
Colombie-Britannique	0	0	210 000	300 000	425 000	532 000	306 000	411 000	150 000	271 000
Canada	**0**	**0**	**128 000**	**185 000**	**300 000**	**365 000**	**200 000**	**267 000**	**93 000**	**175 000**
Avoir propre dans d'autres biens immobiliers[3]										
Terre-Neuve-et-Labrador	0	n.d.	0	24 000*	0	46 000*	0	35 000*	0	27 000*
Île-du-Prince-Édouard	0	n.d.	0	20 000*	0	43 000*	0	31 000*	0	24 000*
Nouvelle-Écosse	0	n.d.	0	25 000*	0	46 000*	0	36 000	0	29 000
Nouveau-Brunswick	0	n.d.	0	n.d.	0	24 000*	0	23 000*	0	18 000*
Québec	0	12 000*	0	40 000*	0	58 000	0	48 000	0	33 000
Ontario	0	14 000*	0	38 000	0	104 000*	0	68 000	0	50 000
Manitoba	0	n.d.	0	30 000*	0	49 000*	0	39 000	0	36 000*
Saskatchewan	0	n.d.	0	35 000*	0	96 000*	0	68 000*	0	55 000*
Alberta	0	16 000*	0	n.d.	0	140 000*	0	108 000*	0	80 000*
Colombie-Britannique	0	23 000*	0	128 000*	0	117 000	0	123 000*	0	89 000
Canada	**0**	**15 000**	**0**	**54 000**	**0**	**92 000**	**0**	**71 000**	**0**	**52 000**
Valeur nette des ménages[4]										
Terre-Neuve-et-Labrador	n.d.	n.d.	227 000	376 000	363 000	597 000	305 000	494 000	182 000	374 000
Île-du-Prince-Édouard	n.d.	n.d.	217 000*	370 000*	263 000*	449 000	233 000	408 000	156 000*	305 000
Nouvelle-Écosse	n.d.	98 000*	264 000	414 000	409 000	664 000	315 000	539 000	198 000	409 000
Nouveau-Brunswick	n.d.	73 000*	178 000	313 000	429 000	639 000	271 000	481 000	175 000	378 000
Québec	20 000	126 000*	338 000	552 000	666 000	1 000 000	465 000	750 000	219 000	494 000
Ontario	9 000*	119 000*	321 000	515 000	901 000	1 246 000	528 000	844 000	297 000	604 000
Manitoba	n.d.	155 000*	279 000	468 000	674 000	904 000	420 000	669 000	249 000	498 000
Saskatchewan	n.d.	137 000*	293 000	534 000	748 000	1 103 000	509 000	836 000	310 000	632 000
Alberta	15 000	82 000*	356 000	553 000	870 000	1 335 000	537 000	902 000	314 000	652 000
Colombie-Britannique	21 000*	139 000	511 000	790 000	990 000	1 343 000	739 000	1 055 000	404 000	744 000
Canada	**14 000**	**120 000**	**332 000**	**552 000**	**785 000**	**1 145 000**	**513 000**	**824 000**	**276 000**	**582 000**

Tous les chiffres en dollars ont été arrondis au millier de dollars près.

[1] Englobe les ménages qui occupent leur logement gratuitement.

[2] L'avoir propre foncier correspond à la valeur de la résidence principale moins tout emprunt hypothécaire à rembourser.

[3] Englobe les chalets, les résidences secondaires, les maisons de villégiature, les résidences en temps partagé, les propriétés locatives, les propriétés commerciales et les autres propriétés.

[4] Inclut la valeur des prestations du régime de retraite d'employeur. La valeur nette est la différence entre l'actif et le passif des ménages.

n.d. = non disponible. Donnée supprimée par Statistique Canada pour des raisons de fiabilité des estimations ou en application de la *Loi sur la statistique* et de ses dispositions sur la protection des renseignements.

*À utiliser avec prudence.

Source : Statistique Canada (Enquête sur la sécurité financière)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 24

Faits saillants du marché hypothécaire canadien, 2004-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Encours du crédit hypothécaire à l'habitation, fin d'exercice (milliards de $)[1]	**597,8**	**656,6**	**723,6**	**813,3**	**896,4**	**954,3**	1 019,3	1 095,8[2]	1 159,5	1 219,4
Banques à charte	366,0	388,6	416,9	455,4	445,0	456,7	495,7	813,3[2]	864,3	916,1
Sociétés de fiducie et prêteurs hypothécaires	7,2	8,3	7,9	9,3	10,2	10,6	11,2	36,4[2]	34,8	25,2
Coopératives de crédit et caisses populaires	80,4	89,3	97,6	107,1	114,2	120,6	125,5	135,5[2]	144,3	155,2
Sociétés d'assurance-vie	15,4	14,4	15,0	14,8	15,4	14,9	14,0	15,5[2]	14,8	14,8
Caisses de retraite	10,1	11,0	12,5	14,0	16,1	15,4	14,4	12,3[2]	12,9	13,1
Intermédiaires n'acceptant pas de dépôts et autres institutions financières	27,9	30,0	31,1	31,4	29,8	30,2	29,0	39,5[2]	40,5	45,5
Titres hypothécaires créés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH)	75,7	96,7	119,6	157,1	245,6	291,9	316,6	34,6[2]	36,5	37,2
Sociétés de titrisation[3]	15,1	18,3	23,1	24,1	20,2	14,0	13,0	8,7[2]	11,5	12,3
Remboursement des prêts hypothécaires										
Taux de prêts hypothécaires en souffrance (%)[4]	0,29	0,26	0,25	0,25	0,28	0,41	0,43	0,41	0,34	0,31
Ratio des créances hypothécaires canadiennes douteuses nettes (%)[5]	0,13	0,12	0,12	0,13	0,25	0,37	0,39	0,29	0,22	0,20
Ratio des provisions pour pertes (%)[6]	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,04	0,06	0,05	0,05	0,05
Abordabilité pour les ménages										
Rapport d'amortissement de la dette hypothécaire[7] (intérêts versés au titre de la dette hypothécaire en pourcentage du revenu disponible) (%)	3,9	3,9	4,1	4,4	4,4	4,0	3,9	3,8	3,7	3,7
Rapport des mensualités hypothécaires au revenu[8] (intérêts et capital versés en pourcentage du revenu disponible par travailleur) (%)	29,4	30,5	34,1	38,1	36,1	32,1	33,5	33,9	32,7	33,7
Dette des ménages en pourcentage du PIB (%)[7]	67,0	69,5	72,1	76,6	80,6	88,4	92,2	92,2	93,3	94,9

Les chiffres ayant été arrondis, il est possible que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

[1] Statistique Canada (CANSIM).

[2] À la suite de l'adoption des Normes internationales d'information financière (IFRS) qui ont commencé à s'appliquer en 2011 au Canada, un nombre considérable de prêts hypothécaires à l'habitation titrisés aux termes du Programme des titres hypothécaires LNH (TH LNH) ou par des sociétés de titrisation privées ne sont plus admissibles au traitement hors bilan. Ils doivent donc être consolidés aux bilans de leurs banques ou émetteurs respectifs. Ce changement explique en grande partie les variations de 2010 à 2011 entre les montants de l'encours du crédit hypothécaire indiqués sous les TH LNH et les sociétés de titrisation, et ceux indiqués en tant qu'avoirs par les banques et autres institutions financières.

[3] Titrisation privée de prêts hypothécaires à l'habitation.

[4] SCHL, adaptation de données de l'Association des banquiers canadiens en calculant le taux annuel moyen de prêts hypothécaires en souffrance. Nombre de prêts hypothécaires en souffrance en pourcentage du nombre total de prêts hypothécaires, données fournies par neuf banques. Un prêt est considéré comme en souffrance lorsque les mensualités hypothécaires n'ont pas été payées pendant 90 jours.

[5] SCHL, adaptation de données tirées des rapports annuels de la Banque de Montréal, de la Banque Canadienne Impériale de Commerce, de la Banque Royale du Canada et du Groupe Financier Banque^{TD} (au 31 octobre de chaque année) en calculant le ratio. Les créances douteuses sont des prêts hypothécaires à l'habitation dont les paiements sont en retard de 90 jours ou de 365 jours s'il s'agit de prêts garantis par le gouvernement, déduction faite de la provision pour pertes sur prêts. Le ratio représente la valeur des créances hypothécaires canadiennes douteuses nettes en pourcentage du total des prêts hypothécaires à l'habitation consentis au Canada.

[6] SCHL, adaptation de données tirées des rapports annuels de la Banque de Montréal, de la Banque de Nouvelle-Écosse, de la Banque Canadienne Impériale de Commerce, de la Banque Royale du Canada et du Groupe Financier Banque TD (au 31 octobre de chaque année) en calculant le ratio. Les provisions pour pertes sur prêts hypothécaires à l'habitation (tous les pays) sont imputées annuellement au résultat afin de tenir compte des créances douteuses, en fonction de la situation financière et des méthodes et hypothèses comptables. Le ratio représente la valeur des provisions pour pertes en pourcentage du total des créances hypothécaires à l'habitation (tous les pays).

[7] Statistique Canada (CANSIM). La nouvelle classification des données par Statistique Canada a entraîné des changements par rapport à la série de données présentées l'an dernier.

[8] SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM) et de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) en calculant le ratio. Les changements dans la présentation de cette année de cette série de statistiques font suite aux redressements des données brutes historiques apportés par Statistique Canada et l'ACI. Le calcul des mensualités hypothécaires est fondé sur le prix MLS® moyen et le taux affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans pour chaque période, en prenant comme hypothèse une mise de fonds de 25 % et une période d'amortissement de 25 ans. Le revenu correspond au revenu disponible (après impôt) par travailleur.

Source : SCHL, à moins d'indication contraire

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 25

Faits saillants de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, 2004-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aperçu[1]										
Encours des contrats d'assurance en vigueur de la SCHL (milliards de $)	243,8	273,7	291,4	345,2	407,7	472,6	514,2	566,5	566,1	557,1
Nombre annuel de logements assurés[2]	652 573	746 157	528 074	695 971	798 309	1 048 736	643 991	630 957	386 222	343 773
Volume annuel des prêts hypothécaires assurés par la SCHL (milliards de $)[3]	60,1	77,1	70,7	104,5	126,3	154,9	106,1	106,0	66,0	61,1
Prêts pour propriétaires-occupants selon le type de taux d'intérêt (%)[4]										
Proportion à taux fixe	80,4	78,2	88,4	89,2	72,1	80,3	75,7	73,9	92,9	90.4
Proportion à taux autre que fixe[5]	19,6	21,8	11,6	10,8	27,9	19,7	24,3	26,1	7,1	9.6
Profil de crédit										
Répartition des contrats d'assurance en vigueur de la SCHL pour logements de propriétaires-occupants selon le RPV, d'après la valeur courante de la propriété (%)[4]										
Proportion de prêts dont le RPV est de 80 % ou moins	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	71	70	75	76	75
Proportion de prêts dont le RPV se situe entre 80,01 % et 90 %	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	16	21	17	17	18
Proportion de prêts dont le RPV se situe entre 90,01 % et 95 %	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	9	7	7	6	6
Proportion de prêts dont le RPV est de 95,01 % ou plus	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	4	2	1	1	1
RPV moyen des prêts hypothécaires pour propriétaires-occupants assurés par la SCHL (%)[4]	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	54	56	56	55	55
Solde moyen par ménage des prêts hypothécaires assurés par la SCHL ($)[6]	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	132 442	137 349	141 290	140 587	140 781
Répartition des contrats d'assurance en vigueur selon le montant moyen du prêt (%)[6]										
60 000 $ ou moins	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	8	7	7	7	7
Plus de 60 000 $ à 100 000 $	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	11	10	9	9	10
Plus de 100 000 $ à 250 000 $	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	47	47	45	44	44
Plus de 250 000 $ à 400 000 $	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	24	25	26	27	27
Plus de 400 000 $ à 550 000 $	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	6	7	8	8	8
Plus de 550 000 $	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	4	4	5	5	4
Répartition des prêts à RPV élevé approuvés pour des logements de propriétaires-occupants selon le pointage de crédit au moment de l'octroi du prêt (%)[7]										
Aucun pointage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moins de 600	3	3	3	3	2	1	0	0	0	0
600 à 659	14	14	14	14	13	11	9	8	7	6
660 à 699	18	19	18	18	18	16	17	16	14	13
700 ou plus	64	64	65	65	66	72	74	76	79	81
Rendement										
Taux de prêts hypothécaires assurés par la SCHL en souffrance (%)[6, 8]	0,33	0,33	0,33	0,32	0,36	0,47	0,44	0,41	0,35	0,34
Pertes sur règlements de la SCHL (millions de $)[6, 9]	166,0	147,1	217,9	217,4	248,2	512,0	678,0	616,8	532,4	435,6

Les chiffres ayant été arrondis, il est possible que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

[1] Prêts pour logements de propriétaires occupants à RPV élevé et à faible RPV, prêts pour immeubles collectifs résidentiels (cinq logements et plus) et assurance de portefeuille de prêts à faible RPV.

[2] À partir de 2006, les chiffres ont été révisés afin de faire référence aux prêts hypothécaires pour lesquels la SCHL a perçu une prime (ce qui comprend l'assurance de portefeuilles de prêts à faible RPV), plutôt qu'aux demandes approuvées.

[3] Données fondées sur les prêts pour lesquels la SCHL a perçu une prime au cours d'une année précise.

[4] Prêts pour logements de propriétaires-occupants à RPV élevé et à faible RPV.

[5] Comprend les taux suivants : variable ordinaire, variable plafonné, révisable, réduit et indexé.

[6] Prêts pour logements de propriétaires-occupants à RPV élevé et à faible RPV, et prêts pour immeubles collectifs résidentiels.

[7] Au Canada, les pointages de crédit varient généralement entre 300 et 900.

[8] Rapport des prêts dont les paiements sont en retard de 90 jours ou plus au nombre de prêts assurés en cours de remboursement.

[9] Déficit enregistré après la vente des propriétés assurées par la SCHL qui ont été saisies et le versement de l'ensemble des règlements aux prêteurs.

n.d. = non disponible

Source : SCHL

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 26

Titrisation hypothécaire privée au Canada, 2008-2013[1]

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Encours total de la titrisation hypothécaire privée au Canada (milliards de $)	**23,68**	**19,69**	**16,82**	**16,21**	**13,47**	**17,67**
Actifs hypothécaires en proportion du total de la titrisation privée au Canada (%)	**28,3**	**31,6**	**30,2**	**29,6**	**24,0**	**29,3**
Répartition des actifs hypothécaires selon le type (milliards de $)						
Marges de crédit hypothécaires[2]	8,07	7,81	7,28	6,05	6,47	8,21
Prêts hypothécaires ordinaires[3]	10,52	7,41	6,32	5,70	1,14	1,48
Prêts hypothécaires assurés[4]	2,99	2,60	2,01	3,67	5,75	7,98
Prêts hypothécaires non traditionnels[5]	2,11	1,87	1,21	0,79	0,11	0,00

[1] Comprend les activités de titrisation de prêts hypothécaires à l'habitation sur le marché privé au Canada notées par DBRS, notamment les titres adossés à des crédits mobiliers (TACM) et le papier commercial adossé à des actifs (PCAA), mais exclut les billets structurés à taux variable adossés à des prêts hypothécaires à l'habitation consentis au Canada.

[2] Facilité de crédit garantie par une propriété résidentielle.

[3] Prêts hypothécaires à l'habitation non assurés dont le rapport RPV était de 80 % ou moins à l'octroi du prêt, consentis par des institutions financières à des emprunteurs très solvables pour l'achat d'une propriété, accompagnés de tous les documents pertinents, avec paiements mensuels de capital prévus et, en règle générale, des rapports ABD et ATD d'au plus 32 % et 40 % respectivement.

[4] Prêts hypothécaires à l'habitation couverts par des assureurs hypothécaires, dont les primes sont payées par l'emprunteur ou par le prêteur. La note accordée par DBRS aux assureurs doit être d'au moins AA (faible) pour que ceux-ci puissent être admissibles à titre de contrepartie de titrisation.

[5] Prêts hypothécaires à l'habitation non assurés dont le rapport RPV est supérieur à 80 %, appuyés par un nombre limité de documents de souscription, avec paiements mensuels ne couvrant pas l'amortissement du prêt ou consentis à des emprunteurs moins solvables.

Source : SCHL, adaptation du *Monthly Canadian ABS Report* et du *Monthly Canadian ABCP Report* de DBRS (en anglais seulement)

TABLEAU 27

Marché canadien des obligations sécurisées, 2007-2013[1,2]

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Volumes annuels totaux d'obligations sécurisées émises (milliards de $CAN)	**2,84**	**6,98**	**1,45**	**17,34**	**25,67**	**17,00**	**13,21**
Émissions par émetteur (milliards de $CAN)							
Banque Royale du Canada (RBC)	2,84	1,88	0,75	2,36	1,66	3,93	9,90
Banque Canadienne Impériale de Commerce (CIBC)	-	3,60	0,70	5,66	7,30	0,22	1,85
Banque de Montréal (BMO)	-	1,50	-	2,08	3,51	2,02	0,00
Banque de Nouvelle-Écosse (Banque Scotia)	-	-	-	5,17	4,87	5,76	0,00
Banque Toronto-Dominion (TD)	-	-	-	2,08	4,93	2,98	0,00
Banque Nationale du Canada (BNC)	-	-	-	-	2,42	0,60	1,46
Caisse centrale Desjardins du Québec (CCDQ)	-	-	-	-	0,99	1,49	0,00
Émissions selon la monnaie (milliards de la monnaie indiquée)							
Dollars canadiens (CAD)	-	-	0,75	0,85	1,10	-	-
Euros (EUR)	2,00	4,57	-	-	-	-	5,50
Dollars des États-Unis (USD)	-	-	-	14,75	21,90	16,85	3,75
Francs suisses (CHF)	-	-	0,68	0,50	0,50	0,20	-
Dollars australiens (AUD)	-	-	-	0,75	2,30	-	1,75
Émissions selon le terme (milliards de $CAN)							
2 ans	-	3,60	0,31	-	-	-	-
3 ans	-	-	-	5,89	11,97	2,73	3,48
4 ans	-	-	-	-	0,61	-	
5 ans	2,84	1,50	1,14	11,00	11,43	14,05	7,01
7 ans	-	-	-	0,45	1,10	0,22	2,73
10 ans	-	1,88	-	-	0,56	-	-
Total des obligations sécurisées en circulation (milliards de $CAN)	**2,84**	**9,83**	**11,27**	**25,02**	**50,37**	**64,53**	**70,36**
Obligations en circulation par émetteur (milliards de $CAN)							
RBC	2,84	4,73	5,48	7,84	9,49	10,58	20,48
CIBC	-	3,60	4,30	6,36	13,35	13,57	12,14
BMO	-	1,50	1,50	3,58	7,09	9,10	7,60
Banque Scotia	-	-	-	5,17	10,03	15,79	13,19
TD	-	-	-	2,08	7,01	9,99	9,99
BNC	-	-	-	-	2,42	3,01	4,47
CCDQ	-	-	-	-	0,99	2,48	2,48
Obligations en circulation selon la monnaie (milliards de la monnaie indiquée)							
CAD	-	-	0,75	1,60	2,70	2,70	2,70
EUR	2,00	6,57	6,57	4,25	4,25	2,25	6,75
USD	-	-	-	14,75	36,65	51,50	52,35
CHF	-	-	0,68	1,18	1,38	1,58	1,58
AUD	-	-	-	0,75	3,05	3,05	4,05
Obligations en circulation selon le terme (milliards de $CAN)							
2 ans	-	3,60	3,91	0,31	-	-	-
3 ans	-	-	-	5,89	17,86	20,59	18,18
4 ans	-	-	-	-	0,61	0,61	0,61
5 ans	2,84	4,34	5,48	16,48	27,91	39,12	44,63
7 ans	-	-	-	0,45	1,55	1,77	4,50
10 ans	-	1,88	1,88	1,88	2,44	2,44	2,44

Les chiffres ayant été arrondis, il est possible que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

[1] Il n'y a eu aucune émission d'obligations sécurisées au Canada avant 2007.

[2] Libellées en dollars canadiens (à moins d'indication contraire), d'après le taux de change indiqué dans les rapports aux investisseurs par les émetteurs d'obligations sécurisées au moment de l'émission.

« - » = 0

Source : SCHL, adaptation du *Monthly Canadian Covered Bond Report* de DBRS (en anglais seulement), rapports mensuels aux investisseurs par les émetteurs d'obligations sécurisées

TABLEAU 28

Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) de la SCHL, 2004-2013[1]

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Émissions annuelles totales de TH LNH (milliards de $)	**37, 713**	**46, 002**	**58, 447**	**85, 673**	**144, 972**	**134, 236**	**124, 638**	**139, 893**	**146, 721**	**146, 915**
Émissions annuelles de TH LNH selon le type de bloc (milliards de $)										
Bloc 867 (PHTF à plusieurs volets[2])	-	-	-	-	-	17, 058	3, 848	13, 662	9, 925	11, 987
Bloc 880 (PHTR à plusieurs volets[3])	-	-	-	-	-	0, 108	0, 074	2, 530	3, 396	2, 939
Bloc 885 (PHTV à plusieurs volets[4])	-	-	-	-	-	-	0, 097	0, 264	2, 900	2, 177
Bloc 964 (propriétaires-occupants)	0, 910	0, 193	0, 267	0, 162	1, 064	1, 789	0, 573	0, 010	0, 014	0, 027
Bloc 965 (mixte)	0, 529	0, 442	0, 572	1, 139	3, 397	4, 593	3, 575	3, 271	3, 747	4, 387
Bloc 966 (logements collectifs)	0, 181	-	-	0, 059	0, 180	0, 145	0, 065	-	0, 425	2, 537
Bloc 967 (propriétaires-occupants – remb. anticipé retenu)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bloc 970 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 36 mois)	6, 705	5, 272	4, 855	3, 431	1, 723	1, 289	0, 146	0, 100	-	-
Bloc 975 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 60 mois)	23, 722	27, 531	41, 080	66, 586	79, 764	73, 531	77, 921	78, 092	94, 056	107, 960
Bloc 980 (PHTR pour propriétaires-occupants)	-	0, 266	0, 291	1, 491	4, 562	11, 878	12, 808	10, 723	5, 612	5, 295
Bloc 985 (PHTV pour propriétaires-occupants)	5, 422	10, 634	9, 600	8, 689	46, 810	19, 443	18, 777	20, 756	23, 758	8, 177
Bloc 987 (THMP propriétaires-occupants[5])	-	1, 382	1, 048	3, 022	6, 956	3, 737	6, 098	9, 996	2, 243	1, 022
Bloc 990 (créances pour le logement social)	0, 244	0, 282	0, 735	1, 092	0, 515	0, 666	0, 657	0, 488	0, 647	0, 408
Total des TH LNH en circulation (milliards de $)	**n.d.**	**n.d.**	**124, 155**	**166, 291**	**254, 274**	**298, 246**	**325, 133**	**368, 308**	**387, 415**	**404, 908**
TH LNH en circulation selon le type de bloc (milliards de $)										
Bloc 867 (PHTF à plusieurs volets)	n.d.	n.d.	-	-	-	13, 782	12, 691	21, 727	24, 328	28, 303
Bloc 880 (PHTR à plusieurs volets)	n.d.	n.d.	-	-	-	0, 097	0, 151	2, 612	5, 286	6, 258
Bloc 885 (PHTV à plusieurs volets)	n.d.	n.d.	-	-	-	-	0, 097	0, 315	2, 921	3, 585
Bloc 964 (propriétaires-occupants)	n.d.	n.d.	1, 288	1, 018	1, 635	2, 590	2, 450	1, 804	1, 268	0, 915
Bloc 965 (mixte)	n.d.	n.d.	2, 893	3, 604	6, 300	10, 211	12, 881	15, 063	16, 969	17, 656
Bloc 966 (logements collectifs)	n.d.	n.d.	1, 752	1, 190	1, 092	1, 018	0, 942	0, 729	0, 876	3, 172
Bloc 967 (propriétaires-occupants – remb. anticipé retenu)	n.d.	n.d.	0, 0048	0, 0011	0, 0007	0, 0005	0, 0004	0, 0002	0, 0001	0, 0001
Bloc 970 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 36 mois)	n.d.	n.d.	15, 275	13, 272	9, 121	5, 685	2, 735	1, 137	0, 280	0, 108
Bloc 975 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 60 mois)	n.d.	n.d.	80, 103	118, 910	160, 592	178, 558	201, 814	219, 582	229, 765	263, 958
Bloc 980 (PHTR pour propriétaires-occupants)	n.d.	n.d.	0, 379	1, 694	5, 867	15, 859	23, 849	29, 288	28, 121	23, 380
Bloc 985 (PHTV pour propriétaires-occupants)	n.d.	n.d.	16, 729	18, 065	55, 498	54, 579	48, 947	51, 668	55, 527	40, 194
Bloc 987 (THMP propriétaires-occupants)	n.d.	n.d.	1, 738	4, 068	9, 587	11, 139	13, 534	19, 407	17, 163	12, 621
Bloc 990 (créances pour le logement social)	n.d.	n.d.	3, 994	4, 468	4, 582	4, 727	5, 042	4, 977	4, 913	4, 759
Nombre total de blocs de TH LNH en circulation	**n.d.**	**n.d.**	**2 558**	**3 313**	**4 791**	**6 528**	**7 807**	**9 115**	**9 968**	**10 279**
Nombre de blocs de TH LNH en circulation										
Bloc 867 (PHTF à plusieurs volets)	n.d.	n.d.	-	-	-	151	279	429	637	731
Bloc 880 (PHTR à plusieurs volets)	n.d.	n.d.	-	-	-	12	21	75	132	134
Bloc 885 (PHTV à plusieurs volets)	n.d.	n.d.	-	-	-	-	6	28	56	59
Bloc 964 (propriétaires-occupants)	n.d.	n.d.	132	107	143	243	262	235	179	111
Bloc 965 (mixte)	n.d.	n.d.	205	225	265	312	378	451	500	541
Bloc 966 (logements collectifs)	n.d.	n.d.	118	91	72	57	52	45	61	121
Bloc 967 (propriétaires-occupants – remb. anticipé retenu)	n.d.	n.d.	16	4	3	2	2	2	2	2
Bloc 970 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 36 mois)	n.d.	n.d.	413	424	408	358	245	155	60	10
Bloc 975 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 60 mois)	n.d.	n.d.	1 201	1 712	2 653	3 635	4 351	5 055	5 568	5 993
Bloc 980 (PHTR pour propriétaires-occupants)	n.d.	n.d.	35	117	270	551	943	1 351	1 484	1 435
Bloc 985 (PHTV pour propriétaires-occupants)	n.d.	n.d.	272	344	532	644	673	674	688	599
Bloc 987 (THMP propriétaires-occupants)	n.d.	n.d.	73	180	330	432	451	466	450	389
Bloc 990 (créances pour le logement social)	n.d.	n.d.	93	109	115	131	144	149	151	154

Les chiffres ayant été arrondis, il est possible que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

[1] Comprend les TH LNH achetés par la Fiducie du Canada pour l'habitation aux termes du Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC), les TH LNH du marché émis directement sur le marché financier et vendus à des investisseurs, et les TH LNH achetés aux termes du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA).

[2] Les PHTF sont des prêts hypothécaires à taux fixe.

[3] Les PHTR sont des prêts hypothécaires à taux révisable.

[4] Les PHTV sont des prêts hypothécaires à taux variable.

[5] Le THMP est le taux hypothécaire moyen pondéré.

n.d. = non disponible; « - » = 0

Source : SCHL

TABLEAU 29

Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) de la SCHL, 2004-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Émissions annuelles totales d'OHC (milliards de $)	**19,3**	**18,0**	**25,1**	**35,7**	**43,5**	**46,9**	**39,4**	**41,3**	**39,9**	**38,7**
Émissions annuelles d'OHC selon le terme (milliards de $)										
3 ans, taux fixe	-	-	-	-	6,0	2,0	-	-	-	-
5 ans, billet à taux d'intérêt variable	0,8	3,0	-	-	1,5	9,2	7,9	9,3	10,9	10,7
5 ans, taux fixe	18,5	15,0	25,1	35,7	34,0	28,5	23,8	22,8	20,0	20,0
10 ans, taux fixe	-	-	-	-	2,0	7,2	7,8	9,3	9,0	8,0
Total des OHC en circulation (milliards de $)	**54,5**	**72,6**	**95,4**	**118,5**	**141,7**	**175,6**	**195,5**	**200,8**	**203,0**	**206,1**
OHC en circulation selon le terme (milliards de $)										
3 ans, taux fixe	-	-	-	-	6,0	8,0	8,0	2,0	-	-
5 ans, billet à taux d'intérêt variable	0,8	3,9	3,9	3,9	5,4	14,6	18,6	27,8	38,7	47,9
5 ans, taux fixe	53,7	68,7	91,6	114,7	128,3	143,8	152,0	144,7	129,0	115,0
10 ans, taux fixe	-	-	-	-	2,0	9,2	17,0	26,3	35,3	43,3
Profil d'investisseur selon la région (part de marché en %)										
Canada	56,5	62,3	66,7	71,9	77,3	76,6	71,9	72,1	73,2	76,8
États-Unis	17,8	16,4	16,1	11,4	12,5	17,6	15,8	14,5	13,9	12,8
Europe	22,4	19,1	12,9	11,3	5,6	3,4	5,0	4,4	6,2	6,0
Australasie	2,9	1,9	2,9	4,9	4,4	2,0	4,0	3,0	3,6	2,2
Moyen-Orient et autres	0,5	0,3	1,4	0,5	0,3	0,4	3,2	6,0	3,0	2,2
Profil d'investisseur selon le type d'investisseur (part de marché en %)										
Sociétés d'assurance et caisses de retraite	52,9	54,1	44,5	47,5	47,1	42,9	45,4	41,5	46,1	52,0
Autres investisseurs institutionnels	16,4	17,6	9,5	14,5	9,1	4,0	10,2	5,2	2,5	1,1
Gouvernements	6,3	5,2	7,5	5,1	2,7	2,3	3,6	2,2	0,9	1,8
Banques à charte et quasi-banques	16,8	9,9	20,1	17,2	26,6	43,0	30,0	36,7	40,3	32,6
Courtiers ou cabinets de courtage	0,3	1,1	0,1	0,4	0,7	1,1	0,2	1,3	0,3	0,7
Investisseurs individuels canadiens	3,0	3,5	2,3	2,4	2,5	1,9	1,8	1,8	1,6	2,4
Autorités monétaires	4,3	3,5	6,4	7,0	5,4	2,3	7,1	8,7	5,5	3,8
Fonds de couverture	0,0	5,1	9,7	6,0	6,0	2,5	1,7	2,4	2,8	5,6

Les chiffres ayant été arrondis, il est possible que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.
« - » = 0
Source : SCHL
Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 30

Écart selon une échéance fixe entre les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) à cinq ans et la courbe des titres du gouvernement du Canada[1], 2003-2013 (points de base)

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Moyenne annuelle
2003[2]	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	12,3	12,2	17,7	18,5	13,6	12,8	11,3	**13,8**
2004	10,4	10,4	10,1	12,1	14,4	15,0	15,0	14,7	14,2	13,9	12,2	11,1	**12,8**
2005	11,0	10,8	10,1	10,6	9,5	8,5	8,5	8,0	7,7	8,8	8,9	11,2	**9,4**
2006	11,4	9,8	10,2	9,9	10,3	12,6	12,7	12,1	11,7	11,2	11,2	11,4	**11,2**
2007	11,6	11,8	11,8	11,3	11,6	13,4	14,1	16,0	19,5	19,7	28,9	31,2	**16,5**
2008	28,7	33,6	50,9	54,2	47,8	48,5	47,8	50,1	58,3	70,0	45,6	48,3	**48,6**
2009	32,4	32,4	38,9	37,6	35,8	41,1	34,9	26,7	25,7	23,5	22,4	23,2	**31,4**
2010	19,8	20,6	21,3	26,7	35,7	39,5	31,9	26,8	23,6	22,3	24,0	26,1	**26,6**
2011	23,6	22,1	24,8	23,9	23,5	23,9	23,9	25,8	34,9	32,3	32,1	31,0	**26,9**
2012[3]	28,7	27,9	34,0	35,1	36,2	37,2	34,8	34,2	33,0	33,6	33,0	31,8	**33,3**
2013	29,2	28,8	30,0	33,8	31,4	32,3	33,0	32,5	32,3	30,2	27,3	23,3	**30,4**

[1] L'écart des titres à échéance fixe reflète le terme exact indiqué et est calculé par interpolation à partir des écarts sur le marché des OHC par rapport aux rendements des titres du gouvernement du Canada.
[2] Pour les années 2003 à 2011 inclusivement, les données indiquées pour chaque mois représentent la moyenne mensuelle des données quotidiennes.
[3] À compter de 2012, les données indiquées pour chaque mois représentent la moyenne mensuelle des données hebdomadaires.
n.d. = non disponible
Source : SCHL

TABLEAU 31

Taux annuels de prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance et de saisies au Canada et aux É.-U., 2004-2013[1]

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada – tous les prêts (%)[2]	**0,29**	**0,26**	**0,25**	**0,25**	**0,28**	**0,41**	**0,43**	**0,41**	**0,34**	**0,31**
Taux de prêts hypothécaires à faible risque à taux fixe en souffrance aux É.-U. (%)[3]	**0,25**	**0,29**	**0,31**	**0,33**	**0,74**	**2,10**	**2,39**	**1,62**	**1,40**	**1,19**
Taux de prêts hypothécaires en souffrance aux É.-U. selon le type de prêt (%)[4]										
Tous les prêts hypothécaires[5]	0,87	0,90	0,96	1,22	2,13	4,13	4,43	3,45	3,02	2,63
Prêts hypothécaires à faible risque[6]	0,29	0,32	0,36	0,49	1,21	2,85	3,13	2,19	1,78	1,43
Prêts hypothécaires à faible risque à taux fixe	0,25	0,29	0,31	0,33	0,74	2,10	2,39	1,62	1,40	1,19
Prêts hypothécaires à risque élevé[6]	2,70	2,59	2,89	4,32	7,03	12,58	13,92	10,97	9,36	9,35
Prêts hypothécaires assurés par la Veterans' Administration (VA)[7]	1,59	1,61	1,55	1,49	1,94	2,71	2,59	2,28	2,30	2,05
Prêts hypothécaires assurés par la Federal Housing Administration (FHA)[7]	2,75	3,08	3,37	3,27	3,67	5,15	5,05	4,98	4,77	3,95
Taux de saisies et de prêts gravement en souffrance aux É.-U. – tous les prêts (%)										
Saisies amorcées au cours du trimestre[8]	0,43	0,41	0,47	0,71	1,06	1,34	1,24	1,03	0,88	0,62
Prêts hypothécaires gravement en souffrance[9]	2,07	1,91	2,01	2,82	5,00	8,43	8,99	7,89	7,14	5,83

[1] Les taux de prêts hypothécaires en souffrance et de saisies au Canada et aux É.-U. ne sont pas désaisonnalisés et sont calculés d'après le nombre total de prêts administrés plutôt que d'après leur valeur en argent.

[2] Le taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada se fonde sur les prêts dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus. Il est calculé en faisant la moyenne des données des 12 mois de l'année civile, qui sont recueillies auprès des 10 grandes banques suivantes : Banque de Montréal, Banque Canadienne Impériale de Commerce, Banque HSBC Canada, Banque Nationale du Canada, RBC Banque Royale, Banque Scotia, TD Canada Trust, Banque Canadienne de l'Ouest, Banque Manuvie (depuis avril 2004) et Banque Laurentienne (depuis octobre 2010).

[3] Les prêts hypothécaires à faible risque à taux fixe aux É.-U. sont les prêts qui se comparent le mieux à ceux de l'ensemble du marché hypothécaire canadien.

[4] Le taux de prêts hypothécaires en souffrance aux É.-U. tient compte des prêts visant des immeubles résidentiels d'un à quatre logements dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus. Il est calculé en faisant la moyenne des données des quatre trimestres de l'année civile. Les données proviennent d'environ 120 prêteurs hypothécaires américains, notamment des banques de crédit hypothécaire, des banques commerciales, des institutions d'épargne, des associations d'épargne immobilière, des administrateurs sous-traitants et des sociétés d'assurance-vie.

[5] Comprend tous les types de prêts à l'habitation, soit les prêts à faible risque ou à risque élevé, de même que les prêts assurés par la Veterans' Administration (VA) ou la Federal Housing Administration (FHA).

[6] Les prêts hypothécaires à faible risque englobent les prêts à faible risque à taux fixe ou à taux révisable et les prêts à risque élevé englobent les prêts à risque élevé à taux fixe ou à taux révisable. La définition de prêt à faible risque ou à risque élevé utilisée dans la National Delinquency Survey menée par la Mortgage Bankers Association se fonde sur ce que les participants à l'enquête considèrent comme étant leurs portefeuilles de prêts à faible risque ou à risque élevé, puisque les directives internes sur l'administration varient.

[7] Comprend tous les prêts hypothécaires de premier rang garantis par un immeuble résidentiel d'un à quatre logements et assurés par la Veterans Administration (VA) ou la Federal Housing Administration (FHA).

[8] Prêts hypothécaires pour lesquels des procédures de saisie ont été amorcées au cours du trimestre. Comprend les délaissements volontaires et les créances cédées directement à la FHA, à la VA, à d'autres assureurs ou à des investisseurs.

[9] Le taux de prêts hypothécaires gravement en souffrance correspond au pourcentage de prêts dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus ou pour lesquels des procédures de saisie ont été amorcées. Il faut noter que le créancier hypothécaire peut normalement entreprendre des procédures de saisie à un moment spécifié dans les documents hypothécaires. Les procédures de saisie peuvent donc être rapides ou très longues, et elles varient d'un état à l'autre.

Sources : Association des banquiers canadiens (ABC) et Mortgage Bankers Association (MBA)

TABLEAU 32

Taux trimestriels de prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance et de saisies au Canada et aux É.-U., T1 2010 à T1 2014[1]

	T1 2010	T2 2010	T3 2010	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada – tous les prêts (%)[2]	**0,45**	**0,42**	**0,42**	**0,43**	**0,44**	**0,41**	**0,40**	**0,39**	**0,37**	**0,34**	**0,33**	**0,32**	**0,33**	**0,31**	**0,31**	**0,31**	**0.31**
Taux de prêts hypothécaires en souffrance aux É.-U. selon le type de prêt (%)[3]																	
Tous les prêts hypothécaires[4]	4,91	4,54	4,31	3,96	3,58	3,42	3,46	3,35	3,05	3,04	2,96	3,04	2,84	2,55	2,57	2,55	2.39
Prêts hypothécaires à faible risque[5]	3,67	3,29	2,97	2,58	2,33	2,21	2,17	2,04	1,83	1,86	1,72	1,72	1,58	1,46	1,39	1,27	1.28
Prêts hypothécaires à faible risque à taux fixe	2,89	2,55	2,22	1,90	1,69	1,61	1,62	1,57	1,40	1,46	1,37	1,38	1,26	1,22	1,18	1,10	1.14
Prêts hypothécaires à risque élevé[5]	14,82	13,94	13,92	12,98	11,88	11,26	10,85	9,90	9,13	9,16	9,36	9,77	9,57	9,10	9,24	9,49	8.90
Prêts hypothécaires assurés par la Veterans Administration (VA)[6]	2,66	2,53	2,69	2,48	2,13	2,15	2,38	2,47	2,28	2,35	2,23	2,35	2,17	2,05	1,99	1,98	1.87
Prêts hypothécaires assurés par la Federal Housing Administration (FHA)[6]	5,17	4,83	5,03	5,16	4,69	4,64	5,12	5,48	5,15	4,77	4,46	4,69	4,03	3,89	3,88	4,01	3.65
Taux de saisies et de prêts gravement en souffrance aux É.-U. – tous les prêts (%)																	
Saisies amorcées au cours du trimestre[7]	1,23	1,11	1,34	1,27	1,08	0,96	1,08	0,99	0,96	0,96	0,90	0,70	0,70	0,64	0,61	0,54	0.45
Prêts hypothécaires gravement en souffrance[8]	9,54	9,11	8,70	8,60	8,10	7,85	7,89	7,73	7,44	7,31	7,03	6,78	6,39	5,88	5,65	5,41	5.04

[1] Les taux de prêts hypothécaires en souffrance et de saisies au Canada et aux É.-U. ne sont pas désaisonnalisés et sont calculés d'après le nombre total de prêts administrés plutôt que d'après leur valeur en argent.

[2] Le taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada se fonde sur les prêts dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus. Il est calculé en faisant la moyenne des données des 3 mois correspondant à un trimestre de l'année civile, qui sont recueillies auprès des 10 grandes banques suivantes : Banque de Montréal, Banque Canadienne Impériale de Commerce, Banque HSBC Canada, Banque Nationale du Canada, RBC Banque Royale, Banque Scotia, TD Canada Trust, Banque Canadienne de l'Ouest, Banque Manuvie (depuis avril 2004) et Banque Laurentienne (depuis octobre 2010).

[3] Le taux de prêts hypothécaires en souffrance aux É.-U. tient compte des prêts visant des immeubles résidentiels d'un à quatre logements dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus. Les données proviennent d'environ 120 prêteurs hypothécaires américains, notamment des banques de crédit hypothécaire, des banques commerciales, des institutions d'épargne, des associations d'épargne immobilière, des administrateurs sous-traitants et des sociétés d'assurance-vie.

[4] Comprend tous les types de prêts à l'habitation, soit les prêts à faible risque ou à risque élevé, de même que les prêts assurés par la Veterans Administration (VA) ou la Federal Housing Administration (FHA).

[5] Les prêts hypothécaires à faible risque englobent les prêts à faible risque à taux fixe ou à taux révisable et les prêts à risque élevé englobent les prêts à risque élevé à taux fixe ou à taux révisable. La définition de prêt à faible risque ou à risque élevé utilisée dans la National Delinquency Survey menée par la Mortgage Bankers Association se fonde sur ce que les participants à l'enquête considèrent comme étant leurs portefeuilles de prêts à faible risque ou à risque élevé, puisque les directives internes sur l'administration varient.

[6] Comprend tous les prêts hypothécaires de premier rang garantis par un immeuble résidentiel d'un à quatre logements et assurés par la Veterans Administration (VA) ou la Federal Housing Administration (FHA).

[7] Prêts hypothécaires pour lesquels des procédures de saisie ont été amorcées au cours du trimestre. Comprend les délaissements volontaires et les créances cédées directement à la FHA, à la VA, à d'autres assureurs ou à des investisseurs.

[8] Le taux de prêts hypothécaires gravement en souffrance correspond au pourcentage de prêts dont les versements sont en retard depuis 90 jours ou plus ou pour lesquels des procédures de saisie ont été amorcées. Il faut noter que le créancier hypothécaire peut normalement entreprendre des procédures de saisie à un moment spécifié dans les documents hypothécaires. Les procédures de saisie peuvent donc être rapides ou très longues, et elles varient d'un état à l'autre.

Sources : Association des banquiers canadiens (ABC) et Mortgage Bankers Association (MBA)

La recherche sur le logement

Visitez **schl.ca** pour accéder aux multiples ressources mises à votre disposition.

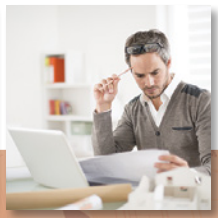
Découvrez tous les domaines de la recherche en habitation de la SCHL

De l'information pour répondre aux besoins en matière de logement

- Collection « Le Point en recherche », série socio-économique
- Guide pour la location d'un logement et Guide de l'habitation coopérative

L'Observateur du logement au Canada

- Revue annuelle détaillée de l'état du logement au Canada
- Recueil de données en ligne

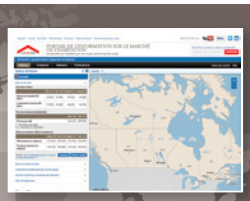


Logement durable

- Conception et construction d'habitations selon les principes du développement durable
- Rénovations vertes

Logements accessibles et adaptables

- Une habitation accessibles dès la conception
- Le logement des aînés au Canada



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

Explorez cet outil Web novateur, nouvellement créé par la SCHL, pour obtenir en quelques secondes l'information sur le marché de l'habitation qu'il vous faut pour appuyer vos décisions stratégiques.

schl.ca/portailmh

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2014

Consultez le **www.schl.ca/observateur** pour obtenir facilement des données complètes et actuelles sur le logement au Canada.

Ressources en ligne de L'Observateur
MISES À JOUR EN 2014

L'Observateur est étayé par un volume considérable de ressources statistiques en ligne, qui ont été mises à jour en 2014 et enrichies grâce à l'ajout de centaines de tableaux renfermant les données complètes les plus récentes qui soient.

Tableaux interactifs de données locales

Ces tableaux présentent des statistiques pour plus de 160 municipalités et fournissent une foule d'informations sur le logement pour aider les professionnels à prendre des décisions éclairées.

Tableaux de données EXCEL

Ces tableaux couvrent des périodes prolongées, un nombre accru de secteurs géographiques et des sujets supplémentaires.

Logement au Canada en ligne (LACEL)

Le LACEL, un outil Web interactif, renferme une sélection de données de la SCHL sur les conditions de logement et les besoins impérieux en matière de logement. En plus de disposer de données sur les subdivisions de recensement et les régions métropolitaines, les utilisateurs du LACEL peuvent choisir parmi diverses variables liées aux caractéristiques des ménages afin de créer des tableaux personnalisés.

flickr twitter YouTube

Pour recevoir les informations les plus récentes, abonnez-vous au bulletin électronique *Recherche en habitation* de la SCHL au

www.schl.ca

18-11-14
68190