LE MARCHÉ DE L'HABITATION

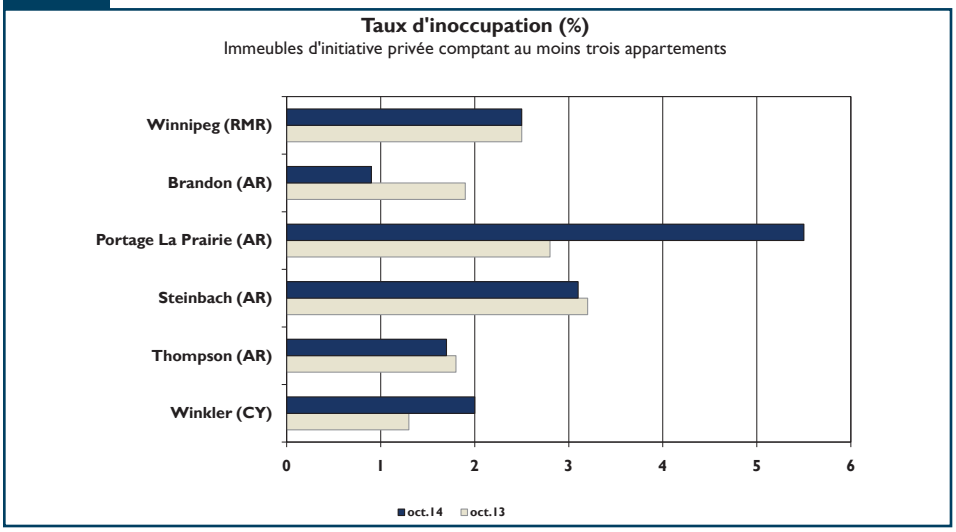
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Manitoba*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

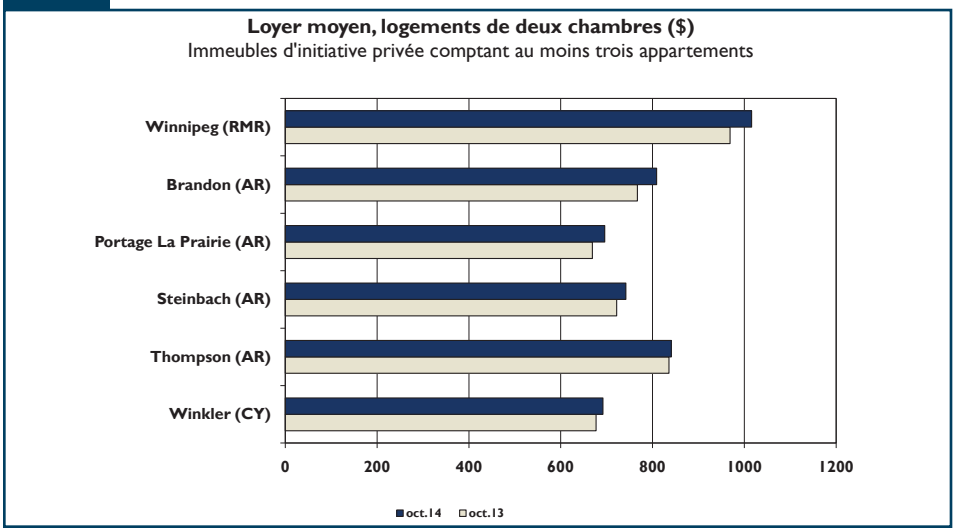
Date de diffusion : automne 2014

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Le taux d'inoccupation provincial est demeuré stable

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements offerts sur le marché locatif primaire dans les centres urbains du Manitoba s'est établi à 2,5 % en octobre 2014, contre 2,4 % en octobre 2013.
- En octobre 2014, le taux d'inoccupation des appartements variait entre 0,9 % dans l'agglomération de recensement (AR) de Brandon et 13,5 % dans la municipalité rurale de Hanover.
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, la proportion d'appartements vacants est demeurée stable d'une année à l'autre et s'est fixée à 2,5 % en octobre 2014.
- Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes d'octobre 2013 et 2014, le loyer mensuel moyen de la province des appartements de deux chambres a augmenté de 4,1 %.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Au Manitoba, les taux d'inoccupation sont semblables dans presque toutes les tailles d'appartements

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2014 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[1] , le taux d'inoccupation global des appartements[2] offerts sur le marché locatif primaire dans les centres urbains[3] du Manitoba s'est élevé à 2,5 % en octobre 2014, alors qu'il s'était établi à 2,4 % au même mois un an plus tôt. Le taux d'inoccupation des logements d'une chambre s'est situé à 2,5 % en octobre 2014, comparativement à 2,3 % à pareil mois l'an dernier, tandis que celui des logements de deux chambres est passé de 2,5 % en octobre 2013 à 2,3 % au même mois cette année. Le taux d'inoccupation des studios et des logements de trois chambres ou plus s'est fixé respectivement à 3,5 % et 2,1 % en octobre 2014, contre 2,7 % et 2,8 % en octobre 2013.

La hausse de la migration coïncide avec l'expansion du parc locatif

La stabilité du taux d'inoccupation au Manitoba peut s'expliquer par l'équilibre entre le nombre accru de nouveaux arrivants qui entrent sur le marché locatif, l'accroissement de l'offre et le nombre de locataires qui accèdent à la propriété. Durant la première moitié de l'année, la migration nette a augmenté de 38 % en glissement annuel, la province ayant accueilli 6 257 personnes cette année, comparativement à 4 519 l'an dernier. La croissance de la migration nette globale au Manitoba est surtout attribuable à la hausse du nombre de migrants internationaux, population qui a tendance à louer un logement lorsqu'elle arrive à un nouvel endroit.

Malgré l'augmentation de la demande découlant des gains réalisés au chapitre de la migration nette, les pressions à la baisse exercées sur les taux d'inoccupation ont été annulées par l'accroissement de l'offre. Les bas taux d'inoccupation et la forte demande de ces dernières années ont stimulé la production de logements locatifs au Manitoba. Le nombre de logements achevés construits expressément pour le marché locatif est monté de 813, en 2012, à 1 029 unités, en 2013, et il s'est achevé 211 appartements locatifs durant les six premiers mois de 2014. Les ajouts ayant excédé les pertes dues à des rénovations ou à des conversions en copropriétés, l'univers des appartements locatifs comptait 60 415 unités en octobre 2014, soit 1 749 unités de plus qu'en octobre 2013. D'autres ajouts au parc locatif devraient suivre dans les années à venir, lorsque les 1 161 appartements locatifs qui étaient en construction en septembre 2014 seront achevés et mis sur le marché.

Portage La Prairie affiche l'une des plus fortes progressions des loyers des logements de l'échantillon commun

Dans les centres urbains du Manitoba, les loyers des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes menées à l'automne de 2013 et de 2014[4] se sont accrus de 4,1 %. À Winnipeg, les loyers des appartements de deux chambres de l'échantillon commun ont renchéri de 4,2 % en octobre 2014 par comparaison au même mois l'année d'avant. Les loyers de ces unités se sont également accrus dans les autres centres urbains. À Portage La Prairie, où le taux d'inoccupation était inférieur à 2 % l'an dernier, le loyer a augmenté de 5,1 % en glissement annuel. Il s'agit de l'une des plus fortes progressions des loyers des logements de l'échantillon commun au Manitoba. Parmi tous les centres urbains, c'est Thompson qui a enregistré le plus faible gain d'une année à l'autre au chapitre des loyers des unités de deux chambres comprises dans l'échantillon commun, soit 0,8 %.

La hausse du prix des loyers de l'échantillon commun a dans certains cas dépassé le taux maximal fixé à 2 % par la Direction de la location à usage d'habitation au Manitoba[5] pour 2014, car certaines exceptions sont prévues à la règle. À titre d'exemple, les propriétaires d'immeubles locatifs

[1] À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2014 ne peuvent pas être comparés directement à ceux de l'Enquête d'avril 2014.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements.

[3] Par centre urbain, on entend un centre où résident au moins 10 000 personnes.

[4] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun les univers des enquêtes d'octobre 2013 et d'octobre 2014, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires.

[5] http://www.gov.mb.ca/cca/rtb/rentincreaseguideline/2014rentguideline.fr.html

plus anciens au Manitoba peuvent demander la permission de hausser les loyers à un niveau supérieur au taux prescrit pour couvrir les coûts croissants liés à l'entretien et à l'énergie. D'autres exceptions touchent par exemple les loyers de logements qui se louaient 1 395 $ ou plus par mois au 31 décembre 2013 ou encore ceux de logements situés dans des immeubles construits depuis moins de 20 ans dont les locataires ont emménagé après le 7 mars 2005.

Le taux d'inoccupation est resté stable à Winnipeg

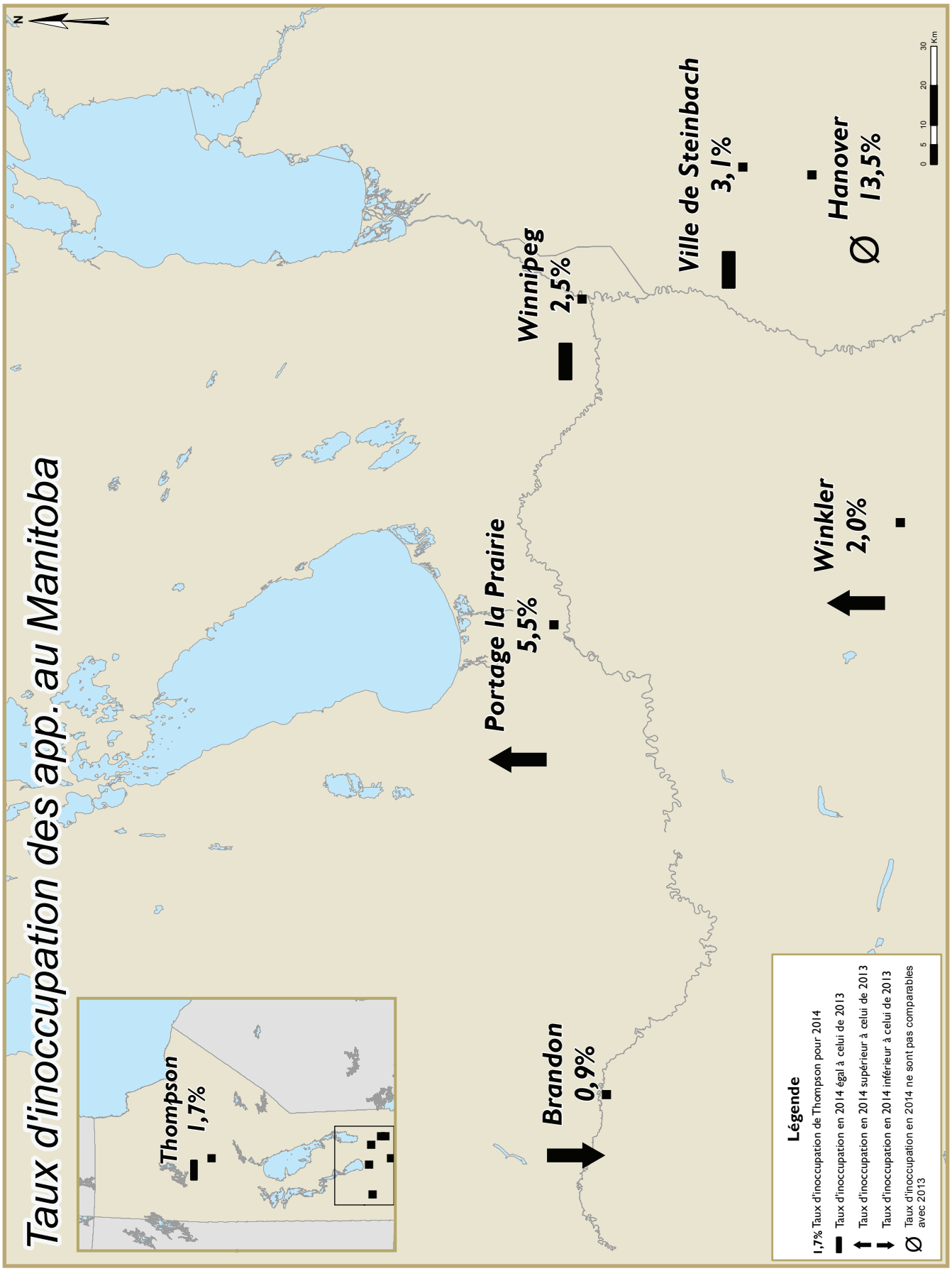
Dans la RMR de Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements s'est situé à 2,5 % en octobre, soit le même taux que celui observé en octobre 2013. Bien que le nombre net élevé de migrants dans la RMR de Winnipeg, qui a atteint 8 634 personnes en 2013, ait continué de favoriser la demande de logements locatifs, le taux d'inoccupation global n'a pas fléchi en raison de l'expansion de l'offre de logements, tant sur le marché locatif primaire que sur le marché locatif secondaire. Entre les deux enquêtes d'octobre, 1 604 appartements se sont ajoutés à l'univers du marché locatif primaire de Winnipeg. Tous les types de logements ont vu leurs stocks augmenter. Par conséquent, le taux d'inoccupation des unités de toutes tailles, à l'exception des studios, est demeuré relativement inchangé par rapport à octobre 2013.

Parmi les centres urbains du Manitoba, le plus haut taux d'inoccupation en octobre 2014, soit 13,5 %, a été observé à Hanover. Il faut toutefois préciser que l'univers locatif de Hanover se limite à 37 appartements, ce qui signifie que les variations observées dans seulement quelques unités peuvent avoir une grande incidence sur le taux d'inoccupation.

À Brandon, la proportion de logements locatifs vacants s'est située à 0,9 % en octobre 2014 : elle était de 1 % inférieure à celle relevée en octobre 2013, et la plus faible de tous les centres urbains de la province. Le taux d'inoccupation est demeuré bas à Brandon, car la suppression de 2 000 postes entre septembre 2013 et septembre 2014 a incité certains locataires à continuer de louer leur logement et ainsi à reporter leur projet de devenir propriétaires.

Winnipeg a continué d'afficher les loyers moyens les plus élevés de la province

Dans les immeubles neufs et les immeubles existants, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 983 $ au Manitoba en octobre 2014. De tous les centres urbains de la province, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres le plus élevé (1 016 $) a été enregistré à Winnipeg, alors que l'un des plus bas (692 $) a été relevé à Winkler.


Taux d'inoccupation des app. au Manitoba
N
Thompson
1,7%
Brandon
0,9%
Portage la Prairie
5,5%
Winnipeg
2,5%
Winkler
2,0%
Ville de Steinbach
3,1%
Hanover
Ø
13,5%
0 5 10 20 30 Km
Légende
1,7% Taux d'inoccupation de Thompson pour 2014
Taux d'inoccupation en 2014 égal à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 supérieur à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 inférieur à celui de 2013
Ø Taux d'inoccupation en 2014 ne sont pas comparables avec 2013

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Winnipeg (RMR)	2,7 a	3,7 b ↑	2,4 a	2,5 a -	2,5 a	2,4 a -	2,9 b	2,0 a ↓	2,5 a	2,5 a -
Brandon (AR)	2,6 c	1,1 a ↓	0,7 a	1,0 a -	2,5 a	0,8 a ↓	**	2,3 c	1,9 a	0,9 a ↓
Hanover (RM)	-	-	-	-	**	16,1 a	**	**	**	13,5 a
Portage La Prairie (AR)	**	0,0 c	3,8 b	6,0 c ↑	1,7 b	5,2 b ↑	4,6 d	9,9 a ↑	2,8 a	5,5 b ↑
Steinbach (AR)	0,0 a	7,1 a ↑	0,8 a	0,8 a -	4,3 a	4,1 a -	7,7 a	8,1 a ↑	3,2 a	3,1 a -
Thompson (AR)	0,0 c	0,0 a -	2,3 b	1,9 a -	1,6 a	1,7 a -	**	0,0 a	1,8 a	1,7 a -
Winkler (CY)	**	**	1,3 a	2,3 a ↑	1,3 a	1,9 a ↑	**	**	1,3 a	2,0 a ↑
Manitoba, centres de 10 000+	**2,7 a**	**3,5 b ↑**	**2,3 a**	**2,5 a -**	**2,5 a**	**2,3 a -**	**2,8 b**	**2,1 a ↓**	**2,4 a**	**2,5 a -**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Winnipeg (RMR)	578 a	586 a	750 a	782 a	969 a	1 016 a	1 180 a	1 191 a	836 a	874 a
Brandon (AR)	479 b	480 a	592 a	597 a	767 a	809 a	1 019 c	1 084 a	720 a	753 a
Hanover (RM)	-	-	-	-	**	742 b	**	**	**	788 b
Portage La Prairie (AR)	356 c	371 b	544 a	565 a	669 a	696 a	684 a	711 a	611 a	630 a
Steinbach (AR)	514 a	498 b	589 a	637 a	722 a	742 a	947 a	961 a	680 a	709 a
Thompson (AR)	676 b	652 a	748 a	763 a	836 a	841 a	871 c	957 c	797 a	808 a
Winkler (CY)	**	**	523 a	532 a	677 a	692 a	**	**	581 a	593 a
Manitoba, centres de 10 000+	**576 a**	**582 a**	**740 a**	**771 a**	**937 a**	**983 a**	**1 152 a**	**1 167 a**	**823 a**	**860 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Winnipeg (RMR)	3 601	3 620	26 149	26 776	21 463	22 374	1 158	1 205	52 371	53 975
Brandon (AR)	91	96	979	988	2 067	2 131	119	134	3 256	3 349
Hanover (RM)	0	0	0	0	23	31	6	6	29	37
Portage La Prairie (AR)	28	29	264	265	308	308	21	21	621	623
Steinbach (AR)	14	14	240	240	463	468	13	13	730	735
Thompson (AR)	31	30	461	478	753	778	19	15	1 264	1 301
Winkler (CY)	7	7	228	228	154	155	6	5	395	395
Manitoba, centres de 10 000+	**3 772**	**3 796**	**28 321**	**28 975**	**25 231**	**26 245**	**1 342**	**1 399**	**58 666**	**60 415**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Manitoba

Centre	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	oct.13	oct.14		oct.13	oct.14		oct.13	oct.14		oct.13	oct.14		oct.13	oct.14	
Winnipeg (RMR)	3,6 b	4,9 b	↑	3,9 a	3,2 a	↓	4,2 a	3,5 a	↓	4,7 b	2,6 a	↓	4,0 a	3,4 a	↓
Brandon (AR)	4,0 c	2,1 c	↓	1,0 a	1,6 a	↑	2,6 a	1,7 a	↓	**	2,3 c		2,1 a	1,7 a	↓
Hanover (RM)	-	-		-	-		**	25,8 a		**	**		**	21,6 a	
Portage La Prairie (AR)	**	0,0 c		5,4 b	6,5 b	-	2,4 b	5,2 b	↑	4,6 d	9,9 a	↑	3,8 b	5,7 b	↑
Steinbach (AR)	0,0 a	7,1 a	↑	1,3 a	0,8 a	↓	4,8 a	4,1 a	↓	7,7 a	8,1 a	↑	3,6 a	3,1 a	↓
Thompson (AR)	0,0 c	0,0 a	-	2,8 a	1,9 a	↓	1,8 a	1,7 a	-	**	0,0 a		2,2 a	1,7 a	↓
Winkler (CY)	**	**		2,2 a	2,3 a	-	2,6 a	2,5 a	-	**	**		2,3 a	2,3 a	-
Manitoba, centres de 10 000+	**3,6 b**	**4,7 b**	↑	**3,8 a**	**3,1 a**	↓	**4,0 a**	**3,4 a**	↓	**4,5 b**	**2,7 a**	↓	**3,9 a**	**3,3 a**	↓

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14
Winnipeg (RMR)	6,4 b	4,6 b	5,2 a	3,5 b	4,8 a	4,2 b	9,3 c	4,5 c	4,7 a	3,7 a
Brandon (AR)	4,8 d	**	3,0 b	2,4 a	1,6 c	3,3 c	++	**	2,3 b	2,9 a
Hanover (RM)	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Portage La Prairie (AR)	++	**	2,3 b	5,4 c	1,9 a	5,1 c	++	3,3 d	1,7 b	5,0 c
Steinbach (AR)	0,7 b	0,8 d	3,5 a	5,6 a	3,4 a	3,0 a	2,8 a	1,8 a	3,2 a	4,8 a
Thompson (AR)	1,6 c	++	3,6 b	1,1 a	4,1 b	0,8 a	**	4,5 d	3,7 b	0,8 a
Winkler (CY)	-	**	-	1,5 b	-	3,4 a	-	**	-	2,1 a
Manitoba, centres de 10 000+	**6,2 b**	**4,4 b**	**5,0 a**	**3,4 a**	**4,6 a**	**4,1 a**	**8,9 c**	**4,4 c**	**4,5 a**	**3,7 a**

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

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Manitoba - octobre 2014

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Winnipeg (RMR)	1,5 a	2,6 c	2,5 a	2,5 a

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres à coucher Manitoba - octobre 2014

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]
Winnipeg (RMR)	**	586 a	981 c	782 a	1 151 c	1 016 a	**	1 191 a

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher Manitoba - octobre 2014

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Winnipeg (RMR)	**	**	**	981 c	1 089 d	1 151 c	**	**	1 265 d	1 077 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété Manitoba - octobre 2014

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location[1]		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Winnipeg (RMR)	14 345	15 241	1 997 d	2 707 d	13,9 d	17,8 d	1,5 a	2,6 c

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Manitoba - octobre 2014

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Winnipeg (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	**	813 c	**	1 146 c	**	988 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	627 c	**	795 c	**	985 c	**	918 b	**
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	661 c	**	947 d	818 c	**	**	746 d	831 c
Tous les types de logement	**	**	702 c	**	745 c	887 c	941 b	1 157 d	846 b	1 026 c

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Manitoba - octobre 2014

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.13	oct.14
Winnipeg (RMR)		
Logements individuels	12 097 d	12 180 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	8 646 a	9 034 b
Autres (logements accessoires, surtout)	1 942 d	1 863 b
Tous les types de logement	22 685	23 077

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

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

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

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

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

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

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

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

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

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

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

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

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

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

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

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

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

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

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

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

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

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

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

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64493_2014_B02