LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Canada[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2018

Le taux d'inoccupation global*...

EST DESCENDU à

2,4 %

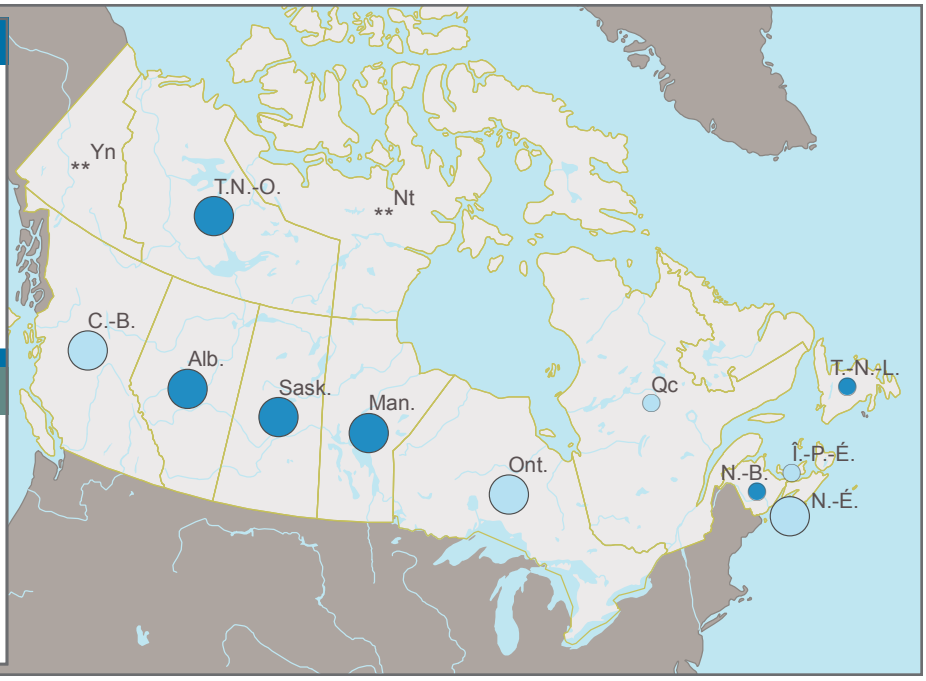
- En dessous Canada
- Semblable Canada
- Au-dessus Canada

Le loyer moyen est de*...

987 $

A AUGMENTÉ de 3,4 %

- En dessous Canada
- Semblable Canada
- Au-dessus Canada



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
2,9 % Taux d'inoccupation	2,4 % Taux d'inoccupation	2,4 % Taux d'inoccupation	1,8 % Taux d'inoccupation
787 $ Loyer moyen	946 $ Loyer moyen	1 025 $ Loyer moyen	1 097 $ Loyer moyen

« La baisse du taux d'inoccupation est notamment attribuable à la forte hausse de la migration internationale. Ce facteur, combiné à la croissance de l'emploi chez les jeunes et au vieillissement de la population, a fait augmenter la demande de logements locatifs. »

Aled ab Iorwerth
Économiste en chef adjoint

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

[1] 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).

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

- À l'échelle nationale, la demande d'appartements locatifs traditionnels a progressé plus rapidement que l'offre, si bien que le taux d'inoccupation est descendu en deçà de la moyenne des 10 dernières années.
- La forte migration internationale, la croissance de l'emploi chez les jeunes et le vieillissement de la population canadienne ont fait augmenter le nombre d'unités occupées sur le marché primaire des appartements locatifs.
- Les taux d'inoccupation ont diminué au Québec, en Alberta et en Atlantique, alors qu'ils ont légèrement augmenté en Ontario, en Colombie-Britannique et au Manitoba.

Baisse du taux d'inoccupation à l'échelle nationale deux années de suite

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2018 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le taux d'inoccupation sur le marché locatif des centres à l'étude[2] a diminué globalement pour une deuxième année de suite, pour s'établir à 2,4 % (3,0 % en 2017). Cette baisse amène le taux d'inoccupation des appartements du marché locatif primaire[3] en deçà de la moyenne des 10 dernières années (3,0 %).

La demande de logements locatifs a cru davantage que l'offre

La diminution du taux d'inoccupation à l'échelle nationale s'explique par le fait que la demande a progressé davantage que de l'offre.

En effet, du côté de l'offre, un nombre accru d'unités s'est ajouté au parc de logements locatifs traditionnels dans les centres visés par l'enquête. En tout, le nombre d'appartements dans l'univers de notre enquête a augmenté d'environ 37 000 unités, soit de 1,9 %. Cette croissance est essentiellement attribuable au nombre accru de logements locatifs traditionnels achevés par rapport à notre dernière enquête[4]. Du côté de la demande, le nombre d'unités occupées dans les centres couverts par notre enquête a progressé plus rapidement que l'offre : il a augmenté d'environ 50 000 unités en octobre 2018, soit de 2,6 % par rapport à octobre 2017.

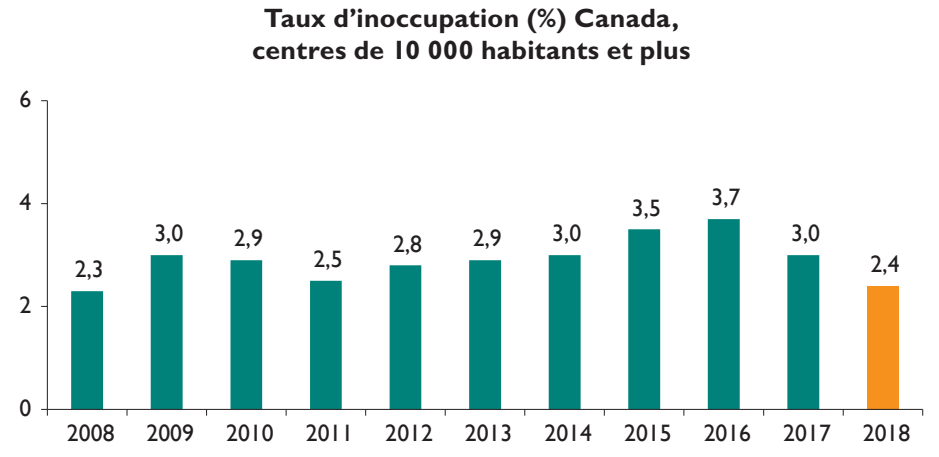
Plusieurs facteurs ont stimulé la demande locative. En premier lieu, le solde migratoire international a connu une forte hausse à l'échelle

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

Figure 1



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (octobre). Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

[2] Les centres correspondent aux définitions de Statistique Canada. L'enquête de la SCHL porte sur tous les centres d'au moins 10 000 habitants, y compris les plus grands centres urbains du Canada, c'est-à-dire les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Statistique Canada. Des données agrégées pour les RMR sont publiées séparément.

[3] Le marché locatif canadien est constitué du marché primaire et du marché secondaire. Le marché locatif primaire regroupe les logements expressément construits pour la location. Le marché secondaire est formé des logements initialement vendus à des propriétaires-occupants, qui les mettent ensuite en location. Il se compose en grande partie des appartements en copropriété loués.
La SCHL publie séparément les taux d'inoccupation des marchés primaire et secondaire. Elle ne produit pas de taux d'inoccupation agrégé pour ces deux marchés parce que ces derniers ne sont pas parfaitement interchangeables et peuvent afficher des tendances divergentes. Il est donc plus utile de suivre séparément l'évolution des taux d'inoccupation dans ces deux marchés plutôt que d'essayer d'en faire une synthèse au moyen d'un seul taux d'inoccupation.

[4] Pour être inclus dans l'enquête, les logements doivent avoir été achevés au mois de juin de la même année. Entre juillet 2017 et juin 2018, 40 015 nouveaux logements destinés à la location ont été achevés, soit 14 % de plus qu'à la même période en 2017.

du pays. En effet, après avoir touché des niveaux élevés en 2017[5], il a affiché au premier semestre de 2018 une hausse de 23 % par rapport à la même période l'année dernière[6]. Puisque les nouveaux arrivants optent en majorité pour la location d'un logement à leur arrivée[7], la hausse du solde migratoire international a contribué à accroître la demande sur le marché locatif. En deuxième lieu, la légère croissance de l'emploi chez les jeunes de 15 à 29[8] ans dans les 12 derniers mois a pu stimuler la demande locative. Lorsque le marché du travail s'améliore, des ménages locataires se forment, car certains jeunes adultes sont encouragés à quitter la maison familiale et à chercher un logement à louer, mode d'occupation qu'ils sont nombreux à privilégier[9]. En troisième lieu, la population des 65 ans et plus a continué d'enregistrer une forte croissance au Canada depuis le début de 2018. Ce facteur contribue à alimenter la demande de logements locatifs, car la propension à louer un logement tend à augmenter passé l'âge de 65 ans. Pris ensemble, ces facteurs se sont soldés par une forte croissance de la demande de logements locatifs au pays.

Baisse du taux d'inoccupation sur le marché locatif de la plupart des provinces

Le taux d'inoccupation a diminué au Québec, en Alberta, en Saskatchewan et dans les provinces de l'Atlantique, tandis qu'il a augmenté légèrement en Ontario, en Colombie-Britannique et au Manitoba. Ces tendances régionales ont donné lieu à une diminution du taux d'inoccupation à l'échelle nationale.

Pour accéder aux rapports provinciaux détaillés, cliquez sur le lien suivant : https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/rental-market-reports-canada-and-provincial-highlights

Au Québec, le marché locatif s'est fortement resserré : le taux d'inoccupation est passé de 3,4 % en 2017 à 2,3 % en 2018. Si l'augmentation de l'offre d'appartements locatifs traditionnels a été importante entre les deux enquêtes, elle a été supplantée par la forte hausse de la demande locative. Cette dernière a été notamment soutenue par la vigueur de l'économie québécoise, qui a permis à de jeunes ménages de louer leur propre logement, mais aussi à plusieurs travailleurs de demeurer dans la province. Par ailleurs, celle-ci a accueilli au premier semestre un nombre élevé de nouveaux arrivants, en particulier de résidents non permanents. Ces facteurs, combinés au vieillissement démographique, se sont soldés par une forte progression de la demande. Vu l'importance relative du parc locatif du Québec par rapport à celui des autres provinces, ce resserrement a grandement contribué à la baisse du taux d'inoccupation à l'échelle nationale.

Le taux d'inoccupation est aussi descendu en Alberta (de 7,5 % en 2017 à 5,5 % en 2018) et en Saskatchewan, mais de façon plus modeste (de 9,3 % en 2017 à 8,7 % en 2018). Dans ces provinces productrices de pétrole, les marchés locatifs ont continué de se relever du choc pétrolier de 2014. En Alberta, le solde migratoire interprovincial est passé d'un déficit à un bilan positif, ce qui a contribué à accroître la demande de logements locatifs et à réduire le taux d'inoccupation. En Saskatchewan, la hausse de la migration internationale a permis de compenser les pertes enregistrées au niveau de la migration interprovinciale et de stimuler la demande locative. Cette demande accrue, combinée à la croissance plus faible de l'offre dans les deux provinces, a entraîné une baisse des taux d'inoccupation.

Dans l'Atlantique, toutes les provinces ont vu leur taux d'inoccupation diminuer. La baisse de la proportion de logements vacants observée de 2017 à 2018 à l'Île-du-Prince-Édouard (de 1,2 à 0,3 %), en Nouvelle-Écosse (de 2,6 à 2,0 %) et au Nouveau-Brunswick (de 4,1 à 3,2 %) est attribuable à une hausse soutenue de la demande locative. Cette dernière a été alimentée par le nombre important de nouveaux immigrants, le vieillissement de la population et la croissance de l'emploi. Résultat : la demande a augmenté plus vite que l'offre, ce qui a tiré à la baisse le taux d'inoccupation. À Terre-Neuve-et-Labrador, le taux d'inoccupation est passé de 6,6 % en 2017 à 6,0 % en 2018. Cela ne représente toutefois qu'une diminution d'une vingtaine d'unités. Cette situation relativement stable s'explique par une certaine immobilité de l'offre et de la demande d'appartements locatifs dans la plupart des zones urbaines de la province, reflet d'une activité économique stagnante et d'une croissance de l'emploi modérée.

---

[5] Entre janvier et décembre 2017, le solde migratoire international a atteint 331 608, ce qui correspond à une hausse de 12 %.

[6] Selon les données de Statistique Canada, le solde migratoire international dans les six premiers mois de l'année s'élevait à 226 303 en 2018 et à 183 372 en 2017. Sa hausse a été notamment soutenue par la croissance de l'immigration et du nombre de résidents non permanents.

[7] Les données du recensement des dernières années indiquent qu'une majorité d'immigrants récemment arrivés au pays ont opté pour la location.

[8] Selon Statistique Canada, entre novembre 2017 et octobre 2018, l'emploi chez les 15 à 29 ans a progressé d'environ 2 %.

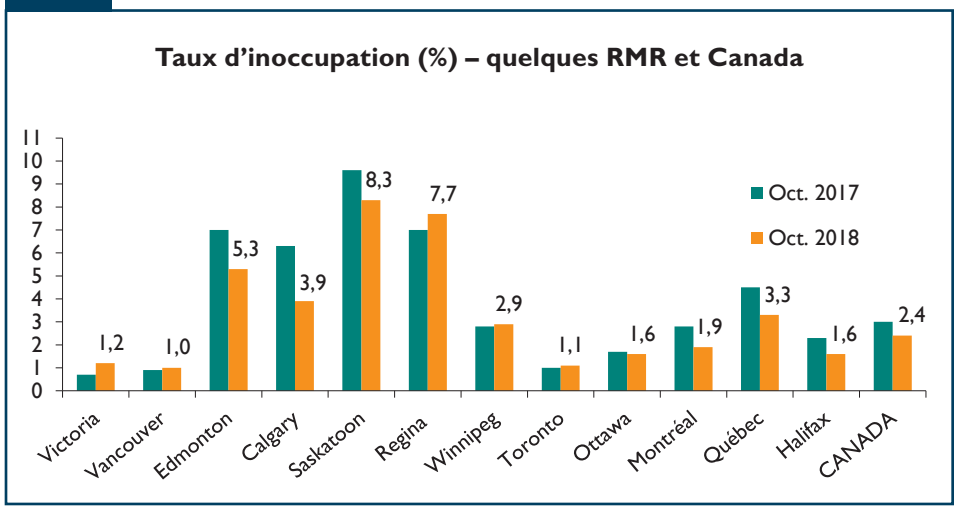
[9] Selon les données du Recensement de 2016, 67 % des ménages âgés de 15 à 29 ans étaient locataires.

En Ontario, le taux d'inoccupation des appartements locatifs est resté près du creux historique enregistré en 2017[10], même s'il a affiché en 2018 une hausse modeste pour s'établir à 1,8 % en raison du nombre accru d'achèvements de logements expressément destinés à location. L'amélioration du marché du travail pour les Ontariens âgés de 25 à 44 ans, l'érosion de l'accession à la propriété et les niveaux élevés de la migration internationale ont néanmoins continué de soutenir la demande de logements locatifs.

En Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation est aussi demeuré bas en dépit d'une légère augmentation : il s'est chiffré à 1,4 % (il était de 1,3 % en 2017). La demande locative est restée robuste cette année en raison d'une préférence croissante pour le locatif et d'une migration internationale soutenue, notamment à Vancouver. Toutefois, elle a crû moins rapidement que l'offre de logements qui se sont ajoutés au parc locatif au cours de la dernière année. En effet, un nombre important de nouveaux logements locatifs ont été achevés entre les deux enquêtes, si bien qu'au bout du compte les conditions du marché locatif se sont relâchées légèrement dans certaines régions de la province.

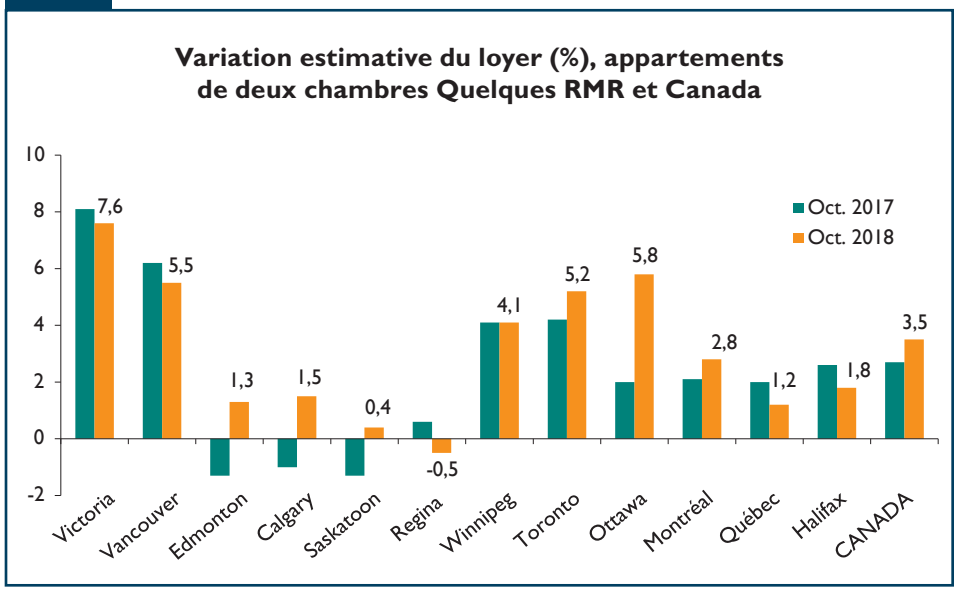
Pour sa part, le Manitoba a connu une légère augmentation de son taux d'inoccupation, qui est passé de 2,7 % en 2017 à 2,9 % en 2018. La demande de logements locatifs a continué de croître au Manitoba, mais l'offre a augmenté à un rythme plus rapide que l'an dernier, ce qui a poussé le taux d'inoccupation à la hausse. Parmi les autres facteurs ayant influé sur la demande de logements locatifs, citons le ralentissement des gains démographiques de la province liés au solde migratoire et la croissance modeste de l'emploi.

Figure 2



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements. Canada : inclut les centre de 10 000 habitants et plus.

Figure 3



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements. Canada : inclut les centre de 10 000 habitants et plus.

En octobre 2018, les régions métropolitaines de recensement (RMR) ayant les plus hauts taux d'inoccupation étaient surtout concentrées en Saskatchewan. Parmi elles se trouvaient Regina (7,7 %) et Saskatoon (8,3 %), ainsi que St. John's (6,3 %) et Edmonton (5,3 %). Certains des plus bas taux d'inoccupation ont été enregistrés en Colombie-Britannique, c'est-à-dire à Vancouver (1,0 %), Abbotsford-Mission (1,0 %) et Victoria (1,2 %). Les proportions de logements locatifs vacants étaient faibles aussi en Ontario, notamment à Kingston (0,6 %) et à Toronto (1,1 %), ainsi qu'au Québec, dans la région de Gatineau (1,2 %).

[10] L'an dernier en Ontario, le taux d'inoccupation était à 1,6 %, son plus bas niveau depuis les années 2000.

Les loyers comparables des appartements de deux chambres ont augmenté

Pour l'ensemble des centres à l'étude, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles visés par les enquêtes d'octobre 2017 et d'octobre 2018 a progressé de 3,5 %[11], ce qui est supérieur au taux d'inflation observé au Canada durant la même période[12].

C'est du côté de la Colombie-Britannique que les plus fortes hausses du loyer moyen des appartements de deux chambres ont été observées, soit à Kelowna (+9,4 %), Victoria (+7,6 %), Abbotsford-Mission (+8,2 %) et Vancouver (+5,5 %). De fortes augmentations ont aussi été observées en Ontario, notamment à Peterborough (+7,6 %), Oshawa (+6,1 %), Ottawa (+5,8 %), Barrie (+5,2 %), Kitchener-Cambridge-Waterloo (+5,5 %) et Toronto (+5,2 %). Ces hausses s'expliquent notamment par les faibles taux d'inoccupation dans ces régions. En Saskatchewan toutefois, où les taux d'inoccupation sont les plus élevés, de très faibles variations de loyers ont été observées à Régina (-0,5 %) et Saskatoon (+0,4 %).

Pour l'ensemble des centres à l'étude, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) s'est établi à 1 025 $ en octobre 2018. Dans cette catégorie, les loyers mensuels moyens les plus élevés ont été enregistrés à Vancouver (1 649 $), Toronto (1 467 $) et Calgary (1 272 $), et les plus bas, à Trois-Rivières (601 $), Saguenay (608 $) et Sherbrooke (639 $) – trois centres du Québec.

Les taux de rotation des locataires ont diminué en moyenne

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL inclut aussi une mesure du taux de rotation des locataires, c'est-à-dire de la proportion de logements ayant changé d'occupant depuis un an. Dans les centres à l'étude, le taux de rotation moyen s'est élevé à 19 %, soit un niveau légèrement inférieur à celui d'octobre 2017 (20 %). Les taux de rotation en Saskatchewan, en Alberta, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick, à Terre-Neuve-et-Labrador et en Nouvelle-Écosse ont été supérieurs à la moyenne nationale, tandis que ceux de la Colombie-Britannique, de l'Ontario, du Québec et de l'Île-du-Prince-Édouard ont été inférieurs à la moyenne nationale.

Légère baisse du taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL vise aussi les appartements en copropriété sur le marché locatif secondaire de 17 grands centres du Canada. Pour l'ensemble de ces centres, le taux d'inoccupation moyen des copropriétés à louer est passé de 1,6 % en octobre 2017 à 1,4 % en octobre 2018. Sa baisse s'explique par le fait que le nombre de copropriétés occupées sur le marché locatif secondaire a augmenté davantage que le nombre total de copropriétés offertes en location.

Plusieurs centres visés par l'enquête ont vu leur taux d'inoccupation diminuer. C'est cependant du côté de Québec, London, Edmonton et Calgary que la baisse a été la plus importante. Dans tous ces centres, le nombre de copropriétés à louer ayant trouvé preneur a dépassé l'offre de copropriétés à louer. À l'inverse, deux centres ont vu leur proportion de copropriétés locatives vacantes augmenter entre 2017 et 2018, soit Kitchener-Cambridge-Waterloo (de 0,7 % à 1,8 %) et Régina (de 0,4 % à 9,6 %). Ce dernier centre affichait le taux d'inoccupation le plus élevé des centres visés. Les plus faibles taux d'inoccupation des copropriétés ont été observés à Vancouver (0,3 %), Victoria (0,4 %), Kelowna (0,6 %), Toronto (0,7 %) et Hamilton (0,9 %). Par ailleurs, à l'instar des dernières années, le taux d'inoccupation des copropriétés à louer est demeuré inférieur à celui des appartements expressément destinés à la location, et ce, dans la plupart des centres.

En octobre 2018, comme lors des enquêtes précédentes, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 17 centres à l'étude était plus élevé sur le marché des copropriétés (1 515 $) que sur celui des logements locatifs traditionnels (1 083 $). Cette différence s'explique par le fait que les copropriétés sont souvent de construction plus récente et offrent davantage de commodités. Les loyers moyens les plus élevés sur le marché des copropriétés ont été enregistrés à Toronto (2 393 $), Vancouver (2 034 $) et Kitchener-Cambridge-Waterloo (1 614 $) et les plus bas, à London (1 200 $), Saskatoon (1 200 $), Québec (1 071 $) et Gatineau (1 014 $).

---

[11] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants 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, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires.

[12] Selon Statistique Canada, le taux d'inflation entre septembre 2017 et septembre 2018 s'élevait à près de 2,4 %.

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

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

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres

Centre	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Taux de rotation (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18
T.-N.-L., 10 000 hab. et +	**6,6** a	**6,0** a ↓	**6,9** a	**s.o.**	**16,6** a	**24,3** a ↑	**854** a	**870** a	**0,7** a	**1,2** a
St. John's (RMR)	7,2 a	6,3 b ↓	7,5 a	s.o.	16,8 a	27,3 a ↑	941 a	961 a	++	1,5 b
Î.-P.-É., 10 000 hab. et +	**1,2** a	**0,3** a ↓	**1,4** a	**s.o.**	**18,2** d	**15,9** d -	**880** a	**903** a	**1,0** a	**2,9** b
Charlottetown (AR)	0,9 a	0,2 a ↓	1,2 a	s.o.	17,4 d	14,7 c -	901 a	921 a	1,0 a	2,5 b
N.-É., 10 000 hab. et +	**2,6** a	**2,0** a ↓	**3,5** a	**s.o.**	**23,9** a	**21,0** a ↓	**1 048** a	**1 090** a	**2,4** a	**1,9** a
Halifax (RMR)	2,3 a	1,6 a ↓	3,1 a	s.o.	23,9 a	20,9 a ↓	1 109 a	1 156 a	2,6 a	1,8 a
N.-B., 10 000 hab. et +	**4,1** a	**3,2** a ↓	**4,5** a	**s.o.**	**29,1** a	**24,0** a ↓	**778** a	**801** a	**1,4** a	**3,0** b
Moncton (RMR)	4,5 b	2,7 a ↓	5,0 b	s.o.	28,7 a	25,3 a ↓	803 a	831 a	0,8 d	3,0 b
Saint John (RMR)	4,7 b	3,7 c -	5,1 b	s.o.	27,9 a	24,6 a ↓	747 a	755 a	1,4 a	3,1 c
Québec, 10 000 hab. et +	**3,4** a	**2,3** a ↓	**	**s.o.**	**18,6** a	**18,6** a -	**751** a	**775** a	**1,9** a	**2,4** a
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	3,8 b	1,2 a ↓	**	s.o.	22,4 a	21,5 a -	782 a	794 a	2,2 b	3,5 b
Montréal (RMR)	2,8 a	1,9 a ↓	**	s.o.	17,3 a	17,4 a -	782 a	809 a	2,1 a	2,8 a
Québec (RMR)	4,5 a	3,3 a ↓	**	s.o.	21,6 a	22,1 a -	820 a	839 a	2,0 c	1,2 a
Saguenay (RMR)	6,8 b	5,0 c ↓	**	s.o.	21,1 a	21,5 d -	605 a	608 a	++	1,7 c
Sherbrooke (RMR)	5,3 a	2,6 a ↓	**	s.o.	25,7 a	23,0 a ↓	631 a	639 a	1,9 c	1,6 b
Trois-Rivières (RMR)	4,7 b	3,9 b ↓	**	s.o.	23,0 a	22,8 a -	594 a	601 a	++	++
Ontario, 10 000 hab. et +	**1,6** a	**1,8** a ↑	**2,9** a	**s.o.**	**18,3** a	**14,9** a ↓	**1 208** a	**1 266** a	**3,7** a	**4,8** a
Barrie (RMR)	2,7 a	2,9 a -	4,6 b	s.o.	38,4 a	17,4 d ↓	1 205 a	1 331 b	4,6 b	5,2 d
Belleville (RMR)	2,2 a	2,4 a -	2,9 a	s.o.	**	15,6 a	1 005 a	1 027 a	5,9 c	4,6 c
Brantford (RMR)	1,3 a	1,5 a -	2,4 a	s.o.	21,2 d	13,0 c ↓	955 a	1 002 a	2,4 c	5,0 b
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	4,5 b	2,6 b ↓	4,9 b	s.o.	16,5 d	17,5 a -	1 048 a	1 052 a	2,9 c	1,2 a
Guelph (RMR)	1,2 a	1,4 a -	2,3 a	s.o.	23,4 d	17,5 a ↓	1 124 a	1 157 a	3,4 b	3,9 b
Hamilton (RMR)	2,4 a	3,1 a ↑	3,6 b	s.o.	17,1 d	15,9 a -	1 103 a	1 158 a	5,1 c	3,7 b
Kingston (RMR)	0,7 a	0,6 a ↓	1,8 a	s.o.	25,6 d	23,1 a -	1 157 a	1 200 a	3,3 b	2,0 b
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	1,9 a	2,9 b ↑	3,6 a	s.o.	20,6 a	18,8 a -	1 093 a	1 210 a	3,4 b	5,5 c
London (RMR)	1,8 a	2,1 a ↑	3,5 a	s.o.	24,9 a	21,1 a ↓	1 041 a	1 087 a	2,9 b	4,2 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	1,5 a	2,5 a ↑	2,7 a	s.o.	21,6 a	16,9 a ↓	993 a	1 036 a	2,5 b	4,7 b
Oshawa (RMR)	2,2 a	2,7 b -	2,7 a	s.o.	14,7 a	14,7 a -	1 179 a	1 246 a	5,2 c	6,1 b
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	1,7 a	1,6 a -	3,3 a	s.o.	23,5 a	20,3 a ↓	1 232 a	1 301 a	2,0 b	5,8 b
Peterborough (RMR)	1,1 a	1,5 a ↑	2,0 a	s.o.	15,5 d	17,8 d -	988 a	1 077 a	3,0 b	7,6 b
Thunder Bay (RMR)	3,2 b	4,9 a ↑	3,7 b	s.o.	25,1 d	12,2 a ↓	959 a	1 037 a	3,4 d	6,0 b
Toronto (RMR)	1,0 a	1,1 a -	2,3 a	s.o.	14,5 a	11,2 a ↓	1 404 a	1 467 a	4,2 a	5,2 a
Windsor (RMR)	2,4 a	3,0 a ↑	3,9 b	s.o.	26,7 a	18,0 a ↓	868 a	915 a	3,7 b	4,3 d

Régions métropolitaines de recensement (RMR) moins Charlottetown.

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.

Saskatchewan englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Alberta n'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster veuillez vous référer à la publication Saskatchewan - Faits Saillants.

Le taux de disponibilité (2017) n'est pas disponibles pour les centres du Québec.

s.o. : À partir de 2018, le nombre d'unités disponibles ne sera plus recueilli.

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

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres

Centre	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Taux de rotation (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.16 à oct.17	oct.17 à oct.18
Manitoba, 10 000 hab. et +	**2,7** a	**2,9** a ↑	**4,5** a	**s.o.**	**22,4** a	**25,3** a ↑	**1 067** a	**1 134** a	**3,8** a	**3,9** a
Winnipeg (RMR)	2,8 a	2,9 a -	4,8 a	s.o.	22,0 a	25,5 a ↑	1 107 a	1 179 a	4,1 a	4,1 a
Saskatchewan, 10 000 hab. et +	**9,3** a	**8,7** a ↓	**12,0** a	**s.o.**	**37,5** a	**44,0** a ↑	**1 051** a	**1 070** a	**++**	**++**
Regina (RMR)	7,0 a	7,7 a ↑	10,2 a	s.o.	36,2 a	48,8 a ↑	1 116 a	1 130 a	0,6 a	-0,5 a
Saskatoon (RMR)	9,6 a	8,3 a ↓	12,0 a	s.o.	36,7 a	39,0 a -	1 082 a	1 110 a	-1,3 a	0,4 b
Alberta, 10 000 hab. et +	**7,5** a	**5,5** a ↓	**9,3** a	**s.o.**	**34,9** a	**34,0** a ↓	**1 188** a	**1 215** a	**-1,1** a	**1,6** a
Calgary (RMR)	6,3 a	3,9 a ↓	8,3 a	s.o.	35,6 a	35,4 a -	1 247 a	1 272 a	-1,0 a	1,5 a
Edmonton (RMR)	7,0 a	5,3 a ↓	8,8 a	s.o.	34,6 a	32,0 a ↓	1 215 a	1 246 a	-1,3 a	1,3 a
Lethbridge (RMR)	5,1 b	4,7 a -	5,9 b	s.o.	**	48,2 a	937 a	981 a	++	2,7 a
C.-B., 10 000 hab. et +	**1,3** a	**1,4** a ↑	**1,8** a	**s.o.**	**15,3** a	**15,8** a ↑	**1 296** a	**1 387** a	**6,0** a	**6,1** a
Abbotsford-Mission (RMR)	0,2 a	1,0 a ↑	0,5 a	s.o.	17,9 a	14,7 c ↓	934 a	1 022 a	2,6 b	8,2 b
Kelowna (RMR)	0,2 a	1,9 a ↑	0,6 a	s.o.	17,4 a	20,3 a ↑	1 151 a	1 267 a	8,6 a	9,4 c
Vancouver (RMR)	0,9 a	1,0 a ↑	1,5 a	s.o.	13,9 a	14,1 a -	1 552 a	1 649 a	6,2 a	5,5 a
Victoria (RMR)	0,7 a	1,2 a ↑	1,3 a	s.o.	17,5 a	18,1 a -	1 288 a	1 406 a	8,1 a	7,6 a
RMR du Canada	**2,7**	**2,2**	**3,6**	**s.o.**	**19,6**	**18,7**	**1 021**	**1 059**	**2,8**	**3,6**
Canada, 10 000 hab. et +	**3,0**	**2,4**	**3,9**	**s.o.**	**20,0**	**19,0**	**989**	**1 025**	**2,7**	**3,5**

Régions métropolitaines de recensement (RMR) moins Charlottetown.

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.

Saskatchewan englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Alberta n'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster veuillez vous référer à la publication Saskatchewan - Faits Saillants.

Le taux de disponibilité (2017) n'est pas disponibles pour les centres du Québec.

s.o. : À partir de 2018, le nombre d'unités disponibles ne sera plus recueilli.

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

4.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1]
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location
oct.18

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($)		Univers		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location
			Apartements de 2 ch.				
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	
Halifax (RMR)	4,1 c	1,6 a Δ	1 385 b	1 156 a Δ	2 623 a	49 025	33,3 a
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	1,8 b	1,2 a Δ	1 014 a	794 a Δ	3 842 a	22 103	36,4 a
Montréal (RMR)	1,9 b	1,9 a -	1 208 a	809 a Δ	34 198 a	584 743	17,5 a
Québec (RMR)	2,5 a	3,3 a Δ	1 071 a	839 a Δ	4 800 a	89 505	14,0 a
Hamilton (RMR)	0,9 a	3,1 a Δ	1 358 d	1 158 a Δ	2 925 a	44 078	18,4 a
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	1,8 c	2,9 b Δ	1 614 c	1 210 a Δ	3 101 a	34 617	29,3 a
London (RMR)	1,8 c	2,1 a -	1 200 b	1 087 a Δ	2 090 a	45 193	28,4 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	3,4 d	1,6 a -	1 579 b	1 301 a Δ	10 250 a	62 538	29,4 a
Toronto (RMR)	0,7 a	1,1 a Δ	2 393 a	1 467 a Δ	129 547 a	313 119	33,2 a
Winnipeg (RMR)	2,9 c	2,9 a -	1 363 c	1 179 a Δ	3 813 a	59 739	20,4 a
Regina (RMR)	9,6 b	7,7 a Δ	1 397 c	1 130 a Δ	1 900 a	13 316	25,6 a
Saskatoon (RMR)	4,7 c	8,3 a Δ	1 200 b	1 110 a Δ	2 798 a	14 123	24,1 a
Calgary (RMR)	2,7 b	3,9 a Δ	1 533 b	1 272 a Δ	23 216 a	39 567	35,3 a
Edmonton (RMR)	4,2 b	5,3 a Δ	1 392 b	1 246 a Δ	20 186 a	69 070	37,5 a
Kelowna (RMR)	0,6 b	1,9 a Δ	1 214 c	1 267 a -	3 669 a	5 343	29,4 a
Vancouver (RMR)	0,3 a	1,0 a Δ	2 034 b	1 649 a Δ	58 849 a	109 289	24,5 a
Victoria (RMR)	0,4 a	1,2 a Δ	1 665 c	1 406 a Δ	5 532 a	25 537	22,3 a
Total	**1,4 a**	**2,1 a Δ**	**1 515 a**	**1 083 a Δ**	**313 942 a**	**1 580 905**	**27,5 a**

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

4.2 Appartements en copropriété offerts en location
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location

Centres	Taux d'inoccupation (%)						Loyer moyen deux chambres($)						App. En coprop. Offerts en location						Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location					
	oct.17		oct.18				oct.17		oct.18				oct.17		oct.18				oct.17		oct.18			
Halifax (RMR)	3,9	c	4,1	c	-		1 512	d	1 385	b	-		2 003	a	2 623	a			24,1	a	33,3	a	↑	
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	2,4	b	1,8	b	-		1 061	a	1 014	a	-		3 570	a	3 842	a			33,0	a	36,4	a	↑	
Montréal (RMR)	1,8	b	1,9	b	-		1 180	a	1 208	a	-		32 178	a	34 198	a			17,0	a	17,5	a	-	
Québec (RMR)	3,9	b	2,5	a	↓		1 052	a	1 071	a	-		4 578	a	4 800	a			13,4	a	14,0	a	↑	
Hamilton (RMR)	0,6	a	0,9	a	-		1 493	c	1 358	d	-		2 918	a	2 925	a			18,2	a	18,4	a	-	
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	0,7	a	1,8	c	↑		1 284	b	1 614	c	↑		3 092	a	3 101	a			30,3	a	29,3	a	-	
London (RMR)	3,6	c	1,8	c	↓		996	d	1 200	b	-		2 296	a	2 090	a			31,0	a	28,4	a	-	
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	2,9	c	3,4	d	-		1 566	b	1 579	b	-		10 316	a	10 250	a			30,3	a	29,4	a	-	
Toronto (RMR)	0,7	a	0,7	a	-		2 301	a	2 393	a	↑		123 855	a	129 547	a			33,2	a	33,2	a	-	
Winnipeg (RMR)	2,8	c	2,9	c	-		1 379	c	1 363	c	-		3 960	a	3 813	a			21,7	a	20,4	a	-	
Regina (RMR)	0,4	b	9,6	b	↑		1 350	b	1 397	c	-		1 509	d	1 900	a			20,4	d	25,6	a	↑	
Saskatoon (RMR)	6,4	c	4,7	c	-		1 263	b	1 200	b	-		2 976	a	2 798	a			25,3	a	24,1	a	-	
Calgary (RMR)	3,8	c	2,7	b	↓		1 512	b	1 533	b	-		21 753	a	23 216	a			34,0	a	35,3	a	-	
Edmonton (RMR)	6,9	b	4,2	b	↓		1 346	a	1 392	b	-		20 258	a	20 186	a			38,2	a	37,5	a	-	
Kelowna (RMR)	0,7	b	0,6	b	-		1 519	d	1 214	c	-		3 576	a	3 669	a			27,8	a	29,4	a	-	
Vancouver (RMR)	0,6	a	0,3	a	↓		1 874	b	2 034	b	-		59 930	a	58 849	a			25,8	a	24,5	a	↓	
Victoria (RMR)	0,2	b	0,4	a	-		1 544	b	1 665	c	-		5 902	a	5 532	a			24,1	a	22,3	a	↓	
Total	**1,6**	**a**	**1,4**	**a**	**↓**		**1 421**	**a**	**1 515**	**a**	**↑**		**305 245**	**a**	**313 942**	**a**			**27,5**	**a**	**27,5**	**a**	**-**	

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

NOTE TECHNIQUE

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

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

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

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

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

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

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée

++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

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

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

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

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

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

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

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

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

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

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

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

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

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

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

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

△ indique que la variation est significative sur le plan statistique

DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

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

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

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

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

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

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

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

© 2018, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

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

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

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

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

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

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

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

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

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

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

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

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

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

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

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

schl.ca/portailimh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

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

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

L'Observateur du logement au Canada

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

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

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64669_2018_A01