

R

APPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

HALIFAX

Marché locatif robuste en 2002

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 4 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2002

Baisse du taux d'inoc- pation à 2,7% et hausse du loyer moyen à 658 \$

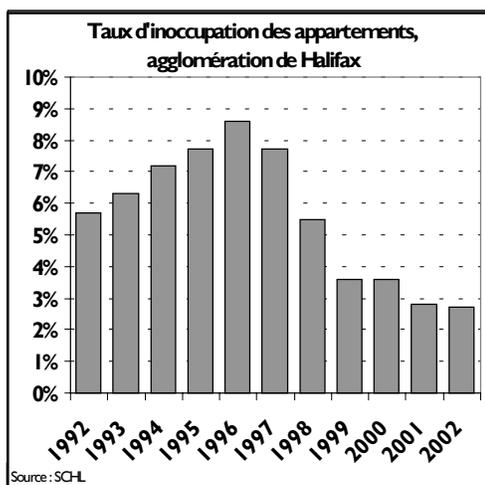
Dans l'agglomération de Halifax, le marché locatif n'a pas évolué dans la même direction que le marché national et a continué à se resserrer entre octobre 2001 et octobre 2002. Le taux d'inocpation y est passé de 2,8 à 2,7 %. Le recul du nombre de logements vacants a entraîné une majoration des loyers mensuels.

Bien que le taux d'inocpation global ait diminué, la conjoncture sur le marché locatif s'est améliorée dans cinq des neuf zones d'enquête de l'agglomération, y compris dans la zone nouvellement créée, qui englobe Bedford et Sackville (zone 8) et qui était auparavant intégrée à la périphérie (zone 9). Le

taux d'inocpation variait toujours considérablement d'un secteur à l'autre de l'agglomération. Il était en effet compris entre 0,7 % dans le Sud de la péninsule de Halifax et 6,3 % dans le Sud de Dartmouth.

Les quatre sous-marchés ayant accusé les plus bas taux d'inocpation l'an dernier (Sud de la péninsule, Nord de la péninsule, Nord la partie continentale et Bedford-Sackville) ont tous vu leur taux s'accroître au cours de l'année écoulée, alors que les trois sous-marchés ayant affiché les plus hauts taux l'an dernier (Sud de la partie continentale, Nord de Dartmouth et Est de Dartmouth) se sont contractés. Par rapport à 2001, les taux d'inocpation des studios et des appartements de deux chambres ont régressé. Le taux d'inocpation des logements de trois chambres ou plus a augmenté tandis que celui des appartements de une chambre est demeuré stable.

En général, le taux d'inocpation dans le région de Halifax s'accroît avec l'âge de l'immeuble. Il était de 6,1 % pour les appartements achevés entre 1940 et 1959 et de 1,5 % pour les appartements datant de 1985 ou après. La seule exception est observée dans les immeubles locatifs construits avant 1940, dont le taux d'inocpation s'établissait à 1,8 % et se rapprochait ainsi de celui des immeubles plus récents de l'agglomération.



SOMMAIRE

- 1 Marché locatif robuste en 2002
- 2 Faits saillants
- 3 Première hausse du taux d'inocpation national en dix ans
- 4 Descriptions des zones
- 5 Fluctuations des résultats d'un sous-marché locatif à l'autre dans l'agglomération de Halifax en 2002
- 7 Ce que révèle le recensement : Quand quitteront-ils le foyer familial?
- 8 Taux d'inocpation plus bas dans les appartements à loyer élevé
- 8 Point de mire sur la zone 8
- 9 Aperçu du marché locatif : Croissance de la demande alimentée par les jeunes ménages
- 10-12 Tableaux, marché locatif
- 12 Méthodologie



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

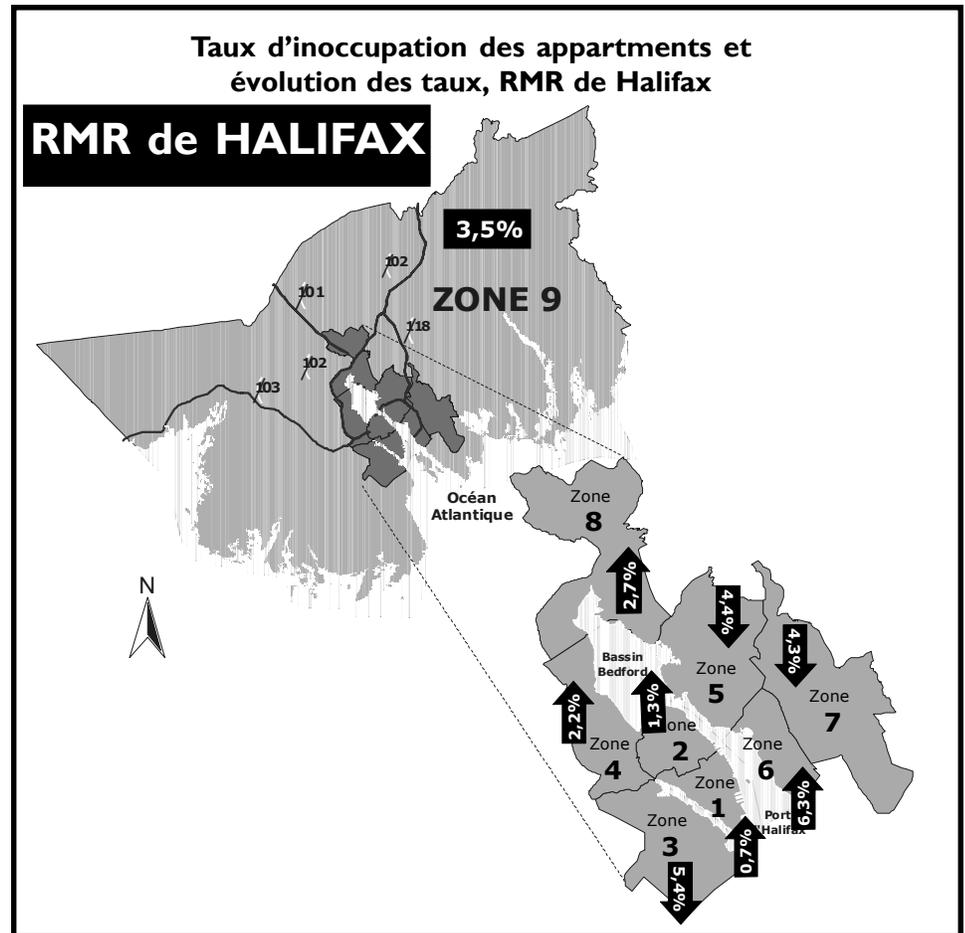
Outre l'âge de l'immeuble, il semble que le nombre d'appartements exerce également une influence sur l'inoccupation. Dans la région de Halifax, les tours d'habitation de 10 étages ou plus ont affiché un taux d'inoccupation de 0,8 %, et ce pourcentage monte constamment à mesure que le nombre d'étages diminue. Le taux d'inoccupation des immeubles qui comptent seulement de 1 à 4 étages s'est fixé en moyenne à 3,3 %. Les tendances observées en fonction de l'âge de l'immeuble (très ancien ou très récent) et du nombre d'appartements dans l'immeuble (élevé) s'expliquent par l'emplacement et les commodités offertes, qui font descendre les taux d'inoccupation.

Le loyer moyen de l'ensemble des appartements de l'agglomération de Halifax s'est alourdi de 30 \$, passant de 628 à 658 \$ au cours de l'année écoulée, ce qui représente une hausse de 4,8 %. Bien que ce taux de croissance soit l'un des plus élevés au pays, il demeure inférieur au taux d'inflation local de 5,4 % enregistré durant la période. Des majorations de loyers ont été déclarées dans tous les grands sous-marchés et dans toutes les catégories de logements. À l'instar de ce qui avait été observé les années antérieures, les secteurs de l'agglomération de Halifax affichant un taux d'inoccupation faible sont également ceux où le loyer moyen est relativement plus élevé. Par contre, dans les zones où les appartements vacants sont plus nombreux, le loyer moyen y est plus bas, toute proportion gardée.

De façon générale, le taux d'inoccupation est plus élevé dans les logements à loyer modique que dans les appartements à loyer élevé, le taux d'inoccupation régressant constamment à mesure que le loyer augmente. Le taux d'inoccupation moyen des appartements dont le loyer mensuel est inférieur à 500 \$ se situe à près de 5 % alors que celui des appartements se louant plus de 850 \$ par mois est de moins de 2 %. (Voir l'article en page 8 pour en savoir davantage.)

Davantage de locataires ont accédé à la propriété en raison des creux historiques atteints par les taux hypothécaires (comme l'atteste la robustesse du marché de l'habitation à Halifax jusqu'à ce jour en 2002), mais la demande de logements locatifs demeure forte. Le taux d'inoccupation a reculé dans la région même si le parc locatif s'est

enrichi de plus de 850 unités, portant ainsi le nombre de logements locatifs à 36 502 en octobre 2002, contre 35 617 au mois correspondant de 2001. Les Haligoniens ont malgré tout un assez bon choix sur le marché locatif, près de 1 000 appartements vacants étant offerts en location dans la région.



FAITS SAILLANTS

- Dans l'agglomération, le taux d'inoccupation global a reculé, passant de 2,8 à 2,7 %. Les sous-marchés tendent davantage vers l'équilibre : le taux d'inoccupation a augmenté dans les sous-marchés serrés et il a régressé dans les sous-marchés creux.
- En 2002, plus de 850 appartements neufs se sont ajoutés au parc locatif, ce qui représente une hausse de plus de 300 unités en regard de 2001.
- Le loyer moyen s'est accru de 4,8 %, passant de 628 à 658 \$ par mois. Cette progression est l'une des plus élevées au pays, mais elle est tout de même inférieure au taux d'inflation local enregistré en 2002.
- À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation global dans les 28 RMR du Canada s'est avancé pour s'établir à 1,7 % en octobre 2002, alors qu'il se fixait à 1,1 % un an plus tôt. Il a augmenté dans 17 de ces 28 agglomérations.

Première hausse du taux d'inoccupation national en dix ans

La diminution des taux hypothécaires, la robustesse des mises en chantier de logements locatifs et de logements en copropriété et l'expansion du parc résidentiel ont fait en sorte que le taux d'inoccupation national a monté pour la première fois depuis 1992. Les taux hypothécaires se situant à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés, les frais de possession d'une habitation ont diminué. Les maisons et les copropriétés de prix modeste constituent donc une alternative intéressante à la location pour beaucoup de Canadiens. Cette situation a incité bon nombre de ménages locataires à accéder à la propriété, d'où la progression du taux d'inoccupation dans bien des agglomérations en 2002.

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada est monté à 1,7 % en octobre de cette année; il était de 1,1 % un an auparavant. Dix-sept des 28 régions métropolitaines du Canada ont des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'an dernier. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), à Sudbury, à Chicoutimi-Jonquière et à Thunder Bay, alors que les plus bas ont été relevés dans les villes de Québec, de Gatineau, de Montréal et de Kingston.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans huit des onze RMR de l'Ontario. À Toronto, à Kitchener, à Ottawa, à Oshawa et à Windsor, ils ont crû de un point de pourcentage ou plus.

Au Québec, deux des six RMR ont affiché des hausses du taux d'inoccupation par rapport à 2001. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Chicoutimi-Jonquière (4,9 %, contre 4,4 %), alors qu'à Montréal le taux d'inoccupation est monté de 0,6 à 0,7 %. Les taux d'inoccupation à Gatineau, à Québec, à Sherbrooke et à Trois-Rivières ont diminué.

Dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation s'est accru dans cinq des huit RMR, soit à Calgary, à Edmonton, à Saskatoon, à Vancouver et à Victoria. Abbotsford, Régina et Winnipeg ont connu des baisses.

En ce qui concerne le Canada atlantique, le taux d'inoccupation s'est élevé à 6,3 % à Saint John (N.-B.). Il s'agit du taux le plus haut enregistré parmi toutes les RMR du Canada. Le taux d'inoccupation a progressé légèrement à St. John's (Terre-Neuve) et a fléchi quelque peu à Halifax.

Les résultats de l'enquête annuelle de la SCHL sur les loyers révèlent que le loyer moyen des appartements de deux chambres a crû dans toutes les RMR, sauf à Thunder Bay, où il est resté inchangé. De façon générale, les loyers ont progressé un peu plus rapidement que le taux d'inflation générale. L'augmentation la plus forte (8,4 %) s'est produite à Edmonton. Halifax a affiché la seconde hausse en importance, soit 4,6 %. Les loyers moyens à Gatineau, à Sudbury, à Montréal et à Windsor ont également été majorés de plus de 4 %.

Les loyers moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés encore une fois à Toronto (1 047 \$), à Vancouver (954 \$) et à Ottawa (930 \$); les plus faibles ont été relevés à Trois-Rivières (431 \$) et à Chicoutimi-Jonquière (440 \$).

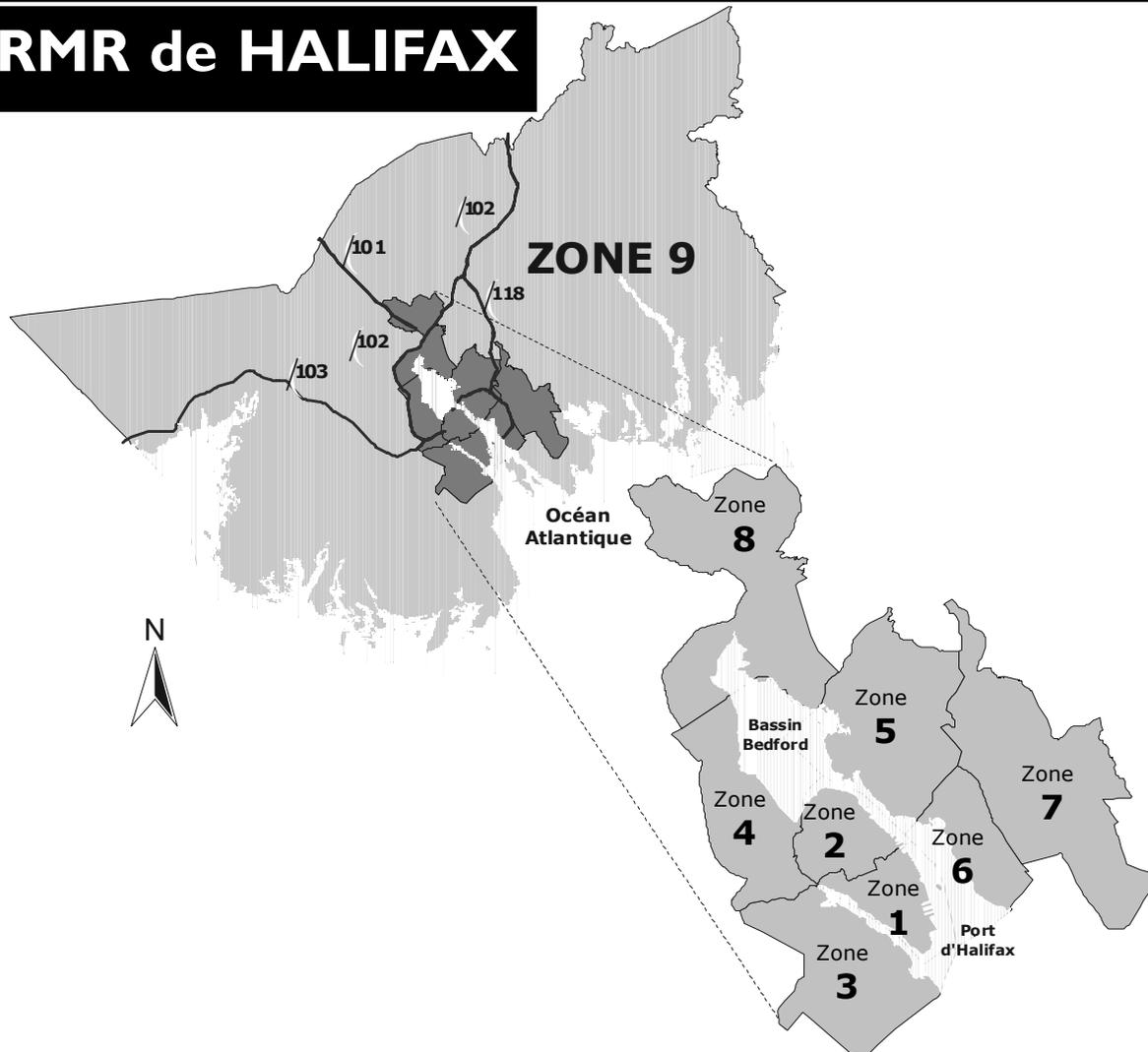
Selon Statistique Canada, quelque 34 % des logements privés occupés étaient loués en 2001, ce qui correspond à une baisse en regard des 36 % enregistrés en 1996.

Nota : Les données se rapportent aux zones de recensement définies pour le Recensement de 2001.

Taux d'inoccupation des appartements au Canada

RMR	2001	2002
RMR de Québec	0,8	0,3
RMR de Gatineau	0,6	0,5
RMR de Montréal	0,6	0,7
RMR de Kingston	1,5	0,9
RMR de Winnipeg	1,4	1,2
RMR de Vancouver	1	1,4
RMR de Victoria	0,5	1,5
RMR de Hamilton	1,3	1,6
RMR d'Edmonton	0,9	1,7
CANADA	1,1	1,7
RMR de Sherbrooke	2,3	1,8
RMR d'Ottawa	0,8	1,9
RMR de Régina	2,1	1,9
RMR de Abbotsford	2,4	2,0
RMR de London	1,6	2,0
AR de Charlottetown	1,8	2,2
RMR de Kitchener	0,9	2,3
RMR d'Oshawa	1,3	2,3
RMR de St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
RMR de Toronto	0,9	2,5
RMR de Halifax	2,8	2,7
RMR de St. John's	2,5	2,7
RMR de Calgary	1,2	2,9
RMR de Trois-Rivières	4,7	3,0
RMR de Saskatoon	2,9	3,7
RMR de Windsor	2,9	3,9
RMR de Thunder Bay	5,8	4,7
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
RMR de Greater Sudbury	5,7	5,1
RMR de Saint John	5,6	6,3

RMR de HALIFAX



Descriptions des zones

Ville de Halifax - Zones 1 à 4

Zone 1 - Halifax - Sud de la péninsule

La ligne de démarcation commence à la rue Cornwallis, longe ensuite la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. À partir de Robie, la limite s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool, elle suit le chemin Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught puis continue vers le nord sur l'avenue Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.

Zone 2 - Halifax - Nord de la péninsule

Il s'agit de la partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.

Zone 3 - Halifax - Sud de la partie continentale

Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.

Zone 4 - Halifax - Nord de la partie continentale

Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.

Ville de Dartmouth - Zones 5 à 7

Zone 5 - Nord de Dartmouth

Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterlony, du lac Banook et du lac Micmac.

Zone 6 - Sud de Dartmouth

Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterlony et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.

Zone 7 - Est de Dartmouth

Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles; au sud, par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen; à l'est, par Cow Bay et Cole Harbour; et au nord, par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.

Zones 8 et 9 - Périphérie

Zone 8 - Bedford et Sackville

Région délimitée à l'ouest par la route 102, la rivière Sackville et le lac Webber; au nord, par le carrefour Beaverbank-Windsor; à l'est, par la route 7 et le boulevard Akerley; au sud, par une ligne droite reliant le lac Kearney et le lotissement Fernleigh.

Zone 9 - Reste de la RMR

Reste de la RMR de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.

Fluctuations des résultats d'un sous-marché locatif à l'autre dans l'agglomération de Halifax en 2002

Sud de la péninsule (zone 1)

Depuis que la dernière Enquête sur les logements locatifs a été réalisée, 465 logements se sont ajoutés au parc locatif, soit une hausse de 6,3 %, pour un total de 7 826 dans le secteur Sud et le centre-ville de Halifax. Il n'y avait que 59 logements locatifs inoccupés en octobre 2002, d'où le plus bas taux d'inoccupation des neufs sous-marchés de la région, à savoir 0,7 %. Cela correspond à une légère augmentation par rapport au taux de 0,5 % enregistré l'an dernier. Durant la période, les appartements dans le Sud de la péninsule affichaient toujours les loyers les plus élevés de la ville, un appartement de deux chambres se louant 976 \$, ce qui constitue une progression de près de 9 % en regard d'octobre 2001.

La demande devrait rester forte compte tenu de la pression accrue exercée par les étudiants venus de l'Ontario (la « double cohorte ») qui chercheront l'automne prochain un hébergement près des deux plus grandes universités de la ville. L'offre d'appartements locatifs neufs dans le Sud de la péninsule devrait demeurer réduite, puisque seulement une soixantaine de logements locatifs devraient être achevés avant que ne soit menée l'Enquête de 2003. Si l'on se fie aux intentions des promoteurs, il semble que la construction

de collectifs au centre-ville et dans le secteur Sud sera davantage axée sur les copropriétés que sur les logements locatifs.

Nord de la péninsule (zone 2)

Le secteur Nord de la péninsule de Halifax a vu son taux d'inoccupation monter de 0,9 % à 1,3 %, même s'il demeure plus bas en 2002 que celui enregistré en octobre 2000 (2,1 %). Habiter dans le Nord de la péninsule coûte moins cher (loyer de 715 \$ pour un appartement de deux chambres) que dans le Sud, et les services, commodités et possibilités d'emploi du centre-ville sont malgré tout proches.

Les résidents du secteur Nord sont toujours aux prises avec un choix limité de logements locatifs, seulement 66 des 5 172 appartements de la zone étant vacants. Comparativement à l'an dernier, le stock d'appartements locatifs a légèrement diminué (9 unités de moins). Des îlots de collectifs d'habitations locatives ont commencé à voir le jour dans le Nord de la péninsule, dont un immeuble de 64 appartements de luxe, qui est actuellement en construction. C'est là une bonne nouvelle pour les locataires qui apprécient les avantages du Nord

de la péninsule ainsi que sa proximité du centre-ville, mais qui ont de la difficulté à trouver les qualités associées à un logement neuf.

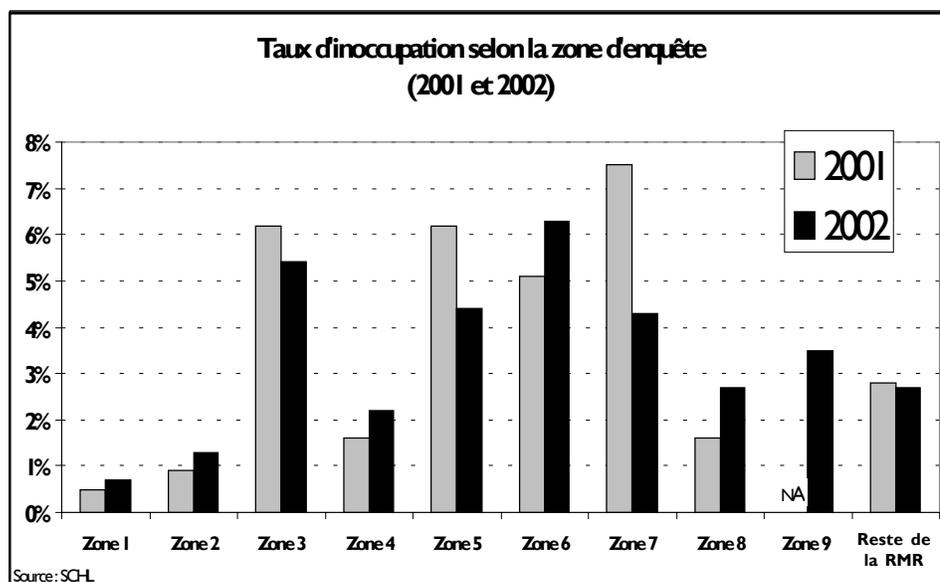
Sud de la partie continentale (zone 3)

Les logements locatifs du quartier d'Armdale-Purcell's Cove, qui sont situés à proximité du bras de mer nord-ouest, sont toujours recherchés par les retraités et les jeunes professionnels alors que ceux des quartiers de Cowie Hill et Spryfield sont toujours appréciés par les ménages ayant des revenus modestes. La zone 3, qui compte un univers locatif de 2 367 appartements, dont 127 sont vacants, accuse le taux d'inoccupation le plus élevé des zones de la ville de Halifax jouxtant le port, soit 5,4 %. Toutefois, en regard du taux d'inoccupation de 2001 (6,2 %), la situation s'est améliorée. Cette amélioration est en partie attribuable au léger recul du nombre d'appartements à louer (7 unités de moins) cette année.

Compte tenu des taux d'inoccupation plus élevés dans la zone, le Sud de la partie continentale offre des loyers parmi les plus abordables dans les limites de l'ancienne ville de Halifax. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'est fixé à 611 \$ en octobre 2002. Cela représente une modeste majoration de 1,3 % en regard de 2001 et une progression de beaucoup inférieure au taux moyen de croissance enregistré pour l'ensemble de l'agglomération.

Nord de la partie continentale (zone 4)

Avec 9 053 appartements locatifs, le Nord de la partie continentale constitue le plus important marché locatif de l'agglomération. Il est également celui qui a affiché la plus forte croissance en 2002 en raison de

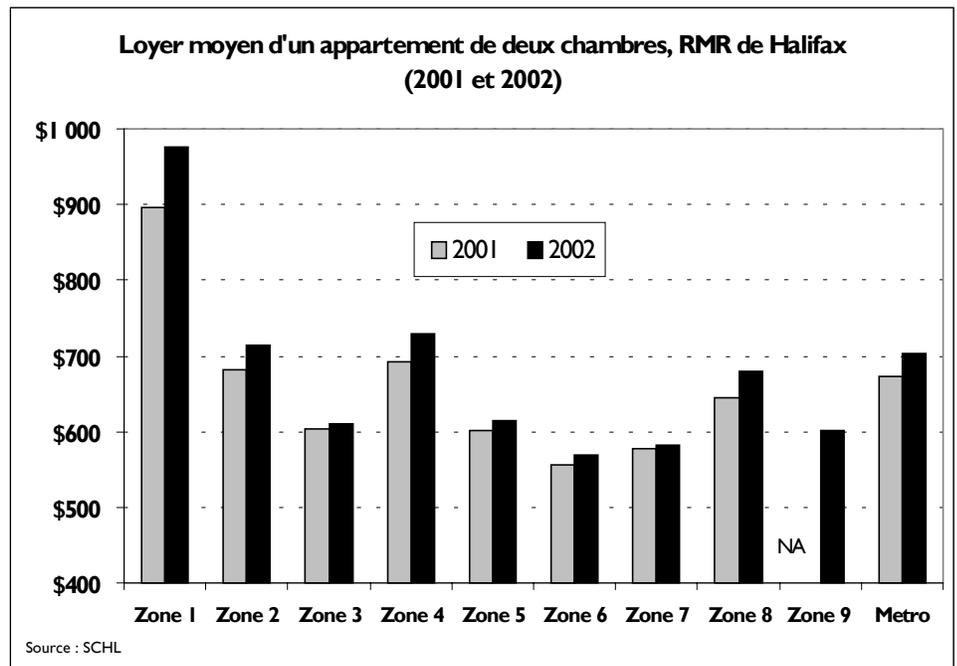


l'achèvement de plusieurs immeubles locatifs, qui renferment quelque 500 unités. L'offre a donc augmenté, tout comme par ailleurs le nombre de logements vacants. Le taux d'inoccupation de la zone a progressé, passant de 1,6 % en octobre 2001 à 2,2 % en octobre dernier. Comme la plupart des terrains pouvant être aménagés ont été vendus dans le quartier de Clayton Park West-Glenbourne, on s'attend à ce que la construction de locatifs dans cette zone diminue au cours des cinq prochaines années.

La popularité constante de cette zone, le resserrement du marché et l'ajout de logements neufs à loyer assez élevé ont contribué à faire monter de 5,3 % le loyer moyen d'un appartement de deux chambres, qui s'est fixé à 730 \$, alors qu'il était de 693 \$ l'année précédente. Les logements plutôt récents et la taille relativement grande des immeubles dans le Nord de la partie continentale ont également permis aux propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers légèrement supérieurs au loyer moyen de l'agglomération.

Nord de Dartmouth (zone 5)

Dans le Nord de Dartmouth - qui forme le sous-marché locatif le plus important de Dartmouth jouxtant le port -, la situation s'est considérablement améliorée cette année, 115 de logements locatifs de moins étant inoccupés. Le taux d'inoccupation a donc régressé : de 6,2 % qu'il était en 2001, il s'est fixé à 4,4 % en 2002. Le nombre de logements dans le parc locatif a également diminué quelque peu (de 6 443 en 2001 à 6 431 en 2002, soit 12 unités de moins). Le taux d'inoccupation s'étant replié, le loyer mensuel moyen d'un appartement de deux chambres s'est alourdi de 2 % pour s'établir à 614 \$, soit le loyer le plus élevé de l'ensemble des sous-marchés de Dartmouth.



Sud de Dartmouth (zone 6)

Après être tombé à 5,1 % l'an dernier, le taux d'inoccupation dans le Sud de Dartmouth a monté à 6,3 % en 2002. Néanmoins, il demeure plus bas que le niveau de 8,8 % observé en 2000. Douze appartements se sont ajoutés à l'univers de la zone cette année, ce qui a porté le nombre total de logements locatifs à 2 215. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a été majoré de 13 \$ en 2002 pour atteindre 568 \$ (hausse de 2,3 %).

Est de Dartmouth (zone 7)

Les limites du marché locatif de l'Est de Dartmouth ont été repoussées en 2002 pour intégrer la banlieue de Cole Harbour. Cette expansion s'est soldée par l'ajout de plus de 400 appartements au parc locatif de la zone. La nouvelle zone 7 compte donc dorénavant 1 536 logements locatifs. Le taux d'inoccupation est tombé en 2002 à 4,3 %, contre 7,5 % en 2001. Malgré le repli du taux, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres ne s'est avancé que de 1,7 %, soit une progression de beaucoup inférieure à celle observée pour l'ensemble de l'agglomération de Halifax.

Bedford et Sackville (zone 8)

Cette année, une nouvelle zone de marché locatif a vu le jour. Elle a été formée par le retranchement de Bedford et Sackville de la périphérie (reste de la RMR - zone 9). Cette zone compte 1 612 logements locatifs et affiche un taux d'inoccupation de 2,7 % en octobre 2002, comparativement à 1,6 % l'année précédente. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres situé à Bedford-Sackville s'est accru de 5,3 % en 2002 pour se fixer à 679 \$. Pour en savoir davantage sur les caractéristiques de ce sous-marché, voir l'article en page 8 intitulé « Point de mire sur la zone 8 ».

Reste de la RMR (zone 9)

Avec la création de la zone d'enquête de Bedford-Sackville en 2002, le reste de la RMR, qui englobe essentiellement des secteurs en périphérie, représente moins de 1 % de l'univers locatif de la région et compte 290 logements. Dix appartements seulement n'étaient pas loués, ce qui a donné un taux d'inoccupation de 3,5 % en octobre dernier. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres, qui s'est établi à 601 \$, était inférieur d'un peu plus de 100 \$ à celui pour l'ensemble de l'agglomération de Halifax.

Ce que révèle le recensement : Quand quitteront-ils le foyer familial? Plus de jeunes adultes qu'auparavant vivent avec leurs parents

Selon Statistique Canada, la proportion de jeunes adultes qui vivent au foyer familial augmente. Au cours des deux dernières décennies, on a observé une hausse du nombre de personnes âgées entre 20 et 29 ans qui habitent avec leurs parents (ou reviennent vivre avec eux). La Nouvelle-Écosse n'a pas échappé à ce phénomène. En effet, au cours des 20 dernières années, la proportion de jeunes adultes néo-écossais qui habitent au foyer familial est passée de 31 %, en 1981, à 38 %, en 2001, soit une hausse de 7 points de pourcentage.

Divers facteurs expliquent cette tendance croissante à « rester au nid », notamment la baisse du taux de nuptialité, l'accroissement de l'âge auquel a lieu le premier mariage, la poursuite d'études postsecondaires et la difficulté à trouver un emploi. Bien que le pourcentage provincial soit inférieur à la moyenne nationale de 41 %, le fait qu'un nombre accru de jeunes adultes habitent chez leurs parents a des répercussions sur le marché locatif, car ce sont les gens de ce groupe d'âge qui louent le plus souvent un logement.

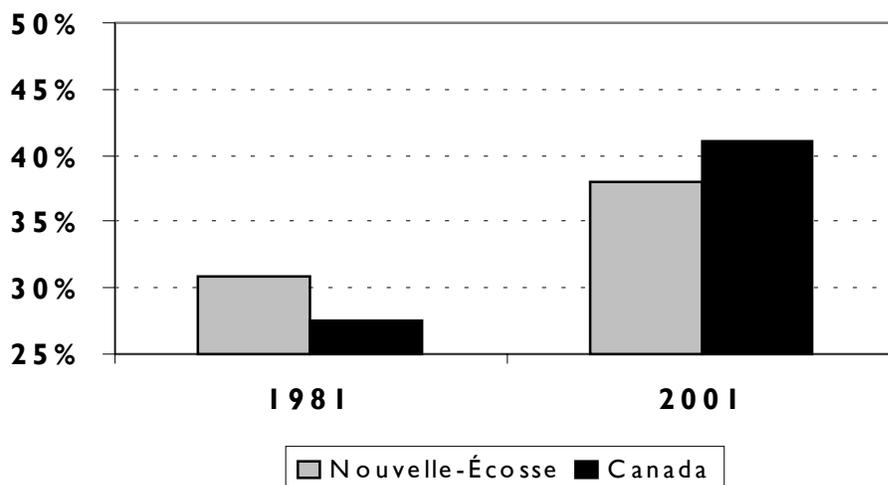
La proportion de jeunes adultes qui habitent au foyer familial à Halifax est

d'un peu moins de 31 %, un des plus bas niveaux au pays. Le fait que les jeunes haligoniens ont davantage tendance à voler de leurs propres ailes peut contribuer à la robustesse du marché locatif de la région.

Les parents qui avaient l'impression de pouvoir enfin reprendre possession de

l'ensemble de la maison trouveront matière à réflexion dans les données suivantes recueillies par Statistique Canada : environ 33 % des hommes et 28 % des femmes âgés de 20 à 29 ans retournent au moins une fois vivre chez leurs parents après leur départ de la maison.

**Proportion de jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans vivants chez leurs parent(s)
Nouvelle-Écosse et Canada
(1981 et 2001)**



CONFÉRENCE SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DE LA SCHL

INSCRIVEZ-LE SUR VOTRE CALENDRIER!

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en collaboration avec Atlantic Windows, est fière de vous présenter sa Conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation, à Halifax :



Construire le présent, façonner l'avenir
Le jeudi 6 février 2003
Hôtel Casino Nova Scotia, Halifax

Pour savoir comment vous inscrire, veuillez appeler au
1-800-668-2642 ou visitez www.schl.ca

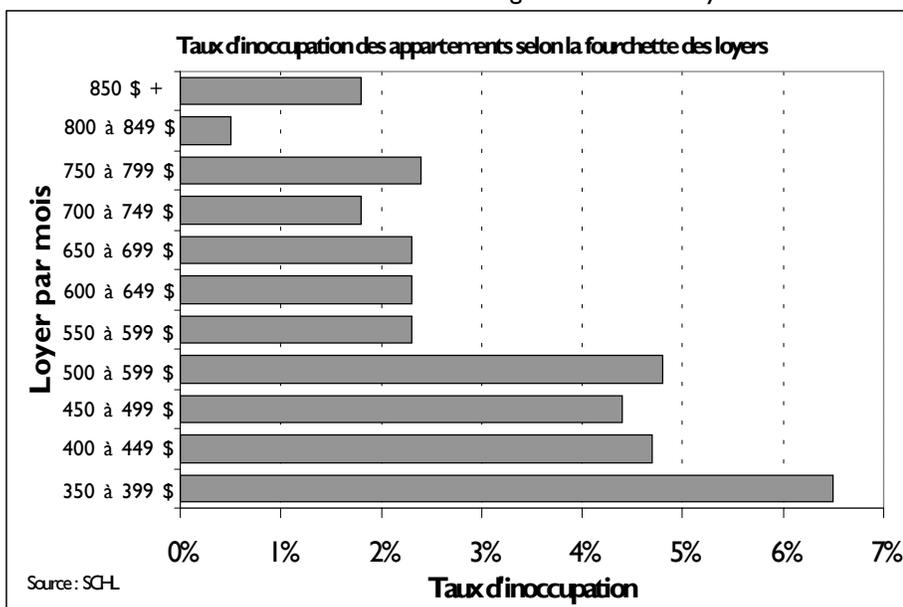


Taux d'inoccupation plus bas dans les appartements à loyer élevé

Sur le marché locatif de Halifax, un phénomène est constamment observé : les taux d'inoccupation sont plus bas dans les appartements dont le loyer est élevé. En d'autres termes, les appartements locatifs les plus abordables accusent les taux d'inoccupation les plus hauts.

Au premier abord, cette situation peut sembler étrange, mais il existe un certain nombre de raisons pour expliquer cette dichotomie. Souvent, le prix est indicatif

de la qualité; les logements à loyer modique peuvent donc être moins bien situés, ne pas présenter les commodités offertes dans les logements plus chers, ou encore nécessiter des réparations ou des rénovations. Compte tenu de la concurrence sur le marché, les propriétaires-bailleurs louent ces logements à moindre prix, alors que les consommateurs doivent peser le pour et le contre des différents choix s'offrant eux. En bout de compte, les consommateurs de l'agglomération de Halifax préfèrent les logements dont le loyer est élevé.



Vous avez besoin d'informations plus détaillées?

Les produits et services d'analyse de marché ont été conçus pour répondre à vos attentes.

La SCHL est la source par excellence d'analyses spécialisées et de données complètes sur le marché de l'habitation. Si la situation du logement en Nouvelle-Écosse influe sur vos activités, il est essentiel que vous connaissiez les tendances et facteurs qui sous-tendent les conditions du marché. Rien ne peut remplacer les analyses approfondies et concises que vous pouvez obtenir des analystes de la SCHL.

Personnes-ressources :

David McCulloch

(902) 426-8465 et

Dustin Quirk

(902) 426-8348

Fax : (902) 426-9991



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Point de mire sur la zone 8

Zone 8 : Bedford et Sackville

En 2002, l'Enquête sur les logements locatifs compte une nouvelle zone d'enquête. En effet, Bedford et Sackville forment la nouvelle zone 8, alors qu'auparavant elles étaient intégrées à la périphérie (zone 9). Comme son nom l'indique, cette zone englobe l'ancienne ville de Bedford et la banlieue de Sackville. Les limites de cette zone sont indiquées sur la carte et décrites à la page 4.

Bedford et Sackville forment l'un des plus petits sous-marchés locatifs de l'agglomération de Halifax avec seulement 1 612 appartements, qui représentent 4,4 % de l'univers locatif de la région. Dans la zone 8, 43 logements étaient inoccupés, ce qui correspond à un taux d'inoccupation égal à celui de l'ensemble de l'agglomération de Halifax en octobre 2002, à savoir 2,7 %. Alors que le taux d'inoccupation global est passé de 2,8 à 2,7 % en octobre dernier, celui de Bedford-Sackville est monté de 1,6 % en 2001 à 2,7 % en 2002.

La hausse du taux d'inoccupation dans la zone 8 est en grande partie attribuable à l'accession à la propriété par des locataires, Sackville étant un endroit de choix pour l'achat d'une première habitation. Comme le prix de revente moyen à Sackville est inférieur de quelque 35 % à celui de l'ensemble de la région, la faiblesse des taux hypothécaires, qui se situent à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés, incite bon nombre de locataires de cette zone à se porter acquéreurs d'un logement.

Sur le marché locatif de Bedford-Sackville, la répartition selon le nombre de chambres se démarque de celle observée pour l'ensemble du marché de Halifax. En effet, les appartements de deux ou trois chambres y sont plus fréquents alors que ceux de une chambre et les studios y sont moins répandus. Étant située en banlieue, la zone de Bedford-Sackville comporte des catégories de logements convenant davantage à des ménages comptant plusieurs membres ou à des familles, par comparaison à l'ensemble du marché locatif de Halifax.

Le loyer moyen dans la zone de Bedford-Sackville a grimpé de 3,4 % cette année pour se chiffrer à 664 \$, comparativement à 642 \$ l'an dernier. Il est donc légèrement supérieur à celui de l'ensemble de l'agglomération, mais cet écart traduit davantage la répartition différente des appartements dans les différentes catégories (voir ci-haut), car le loyer moyen de chacune des catégories de logements est plus bas que celui exigé dans l'ensemble de la RMR.

Aperçu du marché locatif : Croissance de la demande alimentée par les jeunes ménages

Au cours de l'année écoulée, on peut dire que le marché locatif de l'agglomération de Halifax a su tenir le coup. Bon nombre de locataires de l'agglomération ont profité des très bas taux hypothécaires pour acheter une habitation tandis que les locataires âgés ont opté pour l'acquisition de copropriétés plutôt que pour la location d'appartements haut de gamme. Ces choix ont eu pour résultat de modérer la demande sur le marché locatif. Toutefois, un afflux de professionnels venus occuper des emplois temporaires dans la prospection et la mise en valeur énergétiques au large des côtes s'est accompagné par l'« envoi » des jeunes qui quittaient le foyer familial (dont les jeunes ontariens venant étudier dans une université de la région), ce qui a grandement stimulé la demande de logements locatifs. En résumé, le marché locatif de l'agglomération a su résister à la vague d'achats d'habitation et en est ressorti en excellente posture.

La croissance de l'économie locale devrait repartir l'an prochain en raison de la reprise prévue pour le début de 2003 aux États-Unis, du début de l'assainissement longtemps attendu du port de Halifax et de la construction du volet II du projet gazier extracôtier de l'île de Sable. Ces facteurs entraîneront une légère progression de l'emploi (1,1 %) l'an prochain. La bonne situation de l'emploi attirera d'autres immigrants

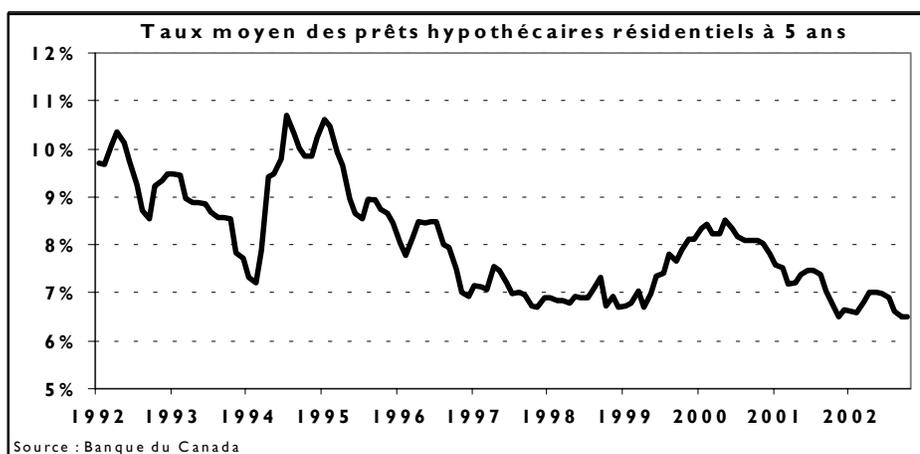
dans l'agglomération, incitera davantage de ménages à rester dans la région et permettra à plus de jeunes de louer leur propre logement.

De surcroît, les taux hypothécaires devraient monter tout au long de 2003, entraînant ainsi une hausse des frais de possession, alors que le prix moyen S.I.A. des logements existants s'est accru de 13 % jusqu'à ce jour en 2002. Puisque le revenu des ménages devrait augmenter au même rythme que le prix des habitations l'an prochain, on s'attend à ce que les logements pour propriétaires-occupants soient moins abordables dans l'agglomération et à ce qu'il y ait moins de ménages locataires qui accèdent à la propriété en 2003.

Par ailleurs, 2003 marquera l'année de la « double cohorte » en Ontario (en raison de l'abolition de la treizième année). On prévoit donc que la demande de logements locatifs s'accroîtra au cours des cinq prochaines années. Comme la RMR de Halifax compte cinq universités et trois collèges communautaires, la ville a toujours hébergé un grand nombre d'élèves de l'enseignement postsecondaire, dont beaucoup proviennent de l'Ontario. Ce sera encore le cas cette année puisque les campus accueilleront un nombre accru d'étudiants de première année.

Du côté des ménages âgés sans enfants et des retraités qui louent leur logement, la demande devrait fléchir l'an prochain. Au cours des dernières années, ces personnes sont devenues l'un des moteurs de la demande sur le marché locatif car elles profitent d'un marché de la revente favorable aux vendeurs pour se départir de leur logement et s'installer dans des appartements locatifs de grande qualité exigeant peu d'entretien, étant sécuritaires et répondant aux exigences de différents modes de vie. Bon nombre de ceux qui ont vendu leur habitation et ont investi leur avoir propre sur les marchés boursiers ou en obligations risquent de constater que leurs investissements ne donnent plus un rendement suffisant pour payer leur loyer. Compte tenu de la plus-value assez appréciable acquise par les copropriétés dans la région, les ménages âgés sans enfant commencent à délaisser le marché locatif et choisissent d'acheter un appartement. On prévoit donc que la demande de logements locatifs provenant de ce groupe d'âges diminuera l'an prochain.

Somme toute, la demande de logements locatifs devrait demeurer vive en 2003. La croissance de la demande provenant des jeunes ménages venant vivre dans l'agglomération pour y travailler ou y étudier et des ménages à revenu modeste pour qui l'accession à la propriété sera moins abordable viendra neutraliser le recul de la demande émanant des *baby-boomers* âgés, qui préféreront de plus en plus acquérir une copropriété. Compte tenu que 735 appartements locatifs sont actuellement en construction dans l'agglomération (au 2 décembre 2002) et que les promoteurs devraient se tourner davantage vers la copropriété, on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier de logements locatifs régresse, passant de 725 en 2002 à 575 en 2003. Cependant, puisque la demande sera forte, le taux d'inoccupation de la RMR de Halifax devrait demeurer inférieur à 3 % tandis que le loyer moyen devrait s'alourdir de 4 % l'an prochain.



**Taux d'occupation des appartements selon le secteur
et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Sud de la péninsule (1)	0,4	0,7	0,5	0,6	0,4	0,9	1,4	1,3	0,5	0,7
Nord de la péninsule (2)	NA	NA	0,9	1,0	0,9	1,4	NA	NA	0,9	1,3
Sud de la partie continentale (3)	NA	NA	6,5	5,6	7,0	5,6	1,0	4,0	6,2	5,4
Nord de la partie continentale (4)	NA	NA	1,4	1,4	1,5	2,4	2,2	3,6	1,6	2,2
Ville de Halifax sous-total	1,1	1,1	1,4	1,4	1,8	2,3	1,5	2,6	1,6	1,8
Nord de Dartmouth (5)	NA	NA	4,5	4,5	7,7	3,9	NA	NA	6,2	4,4
Sud de Dartmouth (6)	NA	NA	3,8	4,6	7,0	8,2	2,6	6,0	5,1	6,3
Est de Dartmouth (7)	30,0	0,0	6,5	3,1	5,8	5,3	13,1	0,7	7,5	4,3
Ville de Dartmouth	9,5	0,9	4,5	4,4	7,3	5,1	5,0	6,5	6,1	4,8
Bedford et Sackville (8)	NA	NA	1,7	0,3	1,5	3,1	NA	3,9	1,6	2,7
Reste de l'aggl. (9)	NA	NA	NA	NA	NA	4,0	NA	NA	NA	3,5
RMR de Halifax	2,2	1,1	2,3	2,3	3,4	3,2	2,3	3,5	2,8	2,7

Source : SCHL

**Loyers moyens des appartements selon le secteur et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambre		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Sud de la péninsule (1)	538 \$	565 \$	689 \$	709 \$	897 \$	976 \$	1 150 \$	1 378 \$	741 \$	796 \$
Nord de la péninsule (2)	NA	NA	545 \$	552 \$	682 \$	715 \$	NA	NA	618 \$	643 \$
Sud de la partie continentale (3)	NA	NA	444 \$	450 \$	603 \$	611 \$	688 \$	702 \$	546 \$	553 \$
Nord de la partie continentale (4)	NA	NA	537 \$	562 \$	693 \$	730 \$	920 \$	927 \$	654 \$	693 \$
Ville de Halifax sous-total	516 \$	537 \$	585 \$	608 \$	719 \$	760 \$	937 \$	1 015 \$	663 \$	702 \$
Nord de Dartmouth (5)	NA	NA	479 \$	487 \$	602 \$	614 \$	NA	NA	543 \$	551 \$
Sud de Dartmouth (6)	NA	NA	496 \$	523 \$	555 \$	568 \$	648 \$	674 \$	538 \$	558 \$
Est de Dartmouth (7)	388 \$	402 \$	492 \$	482 \$	577 \$	582 \$	634 \$	663 \$	554 \$	562 \$
Ville de Dartmouth	467 \$	396 \$	484 \$	494 \$	589 \$	599 \$	647 \$	666 \$	543 \$	554 \$
Bedford et Sackville (8)	NA	NA	546 \$	562 \$	645 \$	679 \$	NA	805 \$	642 \$	644 \$
Reste de l'aggl. (9)	NA	NA	NA	NA	NA	601 \$	NA	NA	NA	580 \$
RMR de Halifax	508 \$	524 \$	554 \$	572 \$	673 \$	704 \$	869 \$	937 \$	628 \$	658 \$

Source : SCHL

**Taux d'occupation des appartements selon
l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Immeuble Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Avant 1940	NA	2,6	1,5	3,1	13,6	0,5	NA	NA	5,3	1,8
de 1940 à 1959	NA	NA	3,2	6,5	2,9	6,1	NA	NA	2,6	6,1
de 1960 à 1974	4,0	0,4	3,1	3,0	5,3	4,5	3,7	6,3	4,1	3,9
de 1975 à 1984	1,6	0,4	2,5	1,8	2,5	2,7	2,0	1,5	2,4	2,0
Après 1985	0,4	0,6	1,0	0,8	0,9	2,0	1,9	1,6	1,0	1,5
Total	2,2	1,1	2,3	2,3	3,4	3,2	2,3	3,5	2,8	2,7

Source : SCHL

**Nombre d'appartements - Inoccupés et total (Univers)
RMR de Halifax**

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Sud de la péninsule (1)	10	1 433	22	3 804	19	2 069	7	520	59	7 826
Nord de la péninsule (2)	NA	NA	21	2 039	33	2 456	NA	NA	66	5 172
Sud de la partie continentale (3)	NA	NA	49	888	69	1 232	9	216	127	2 367
Nord de la partie continentale (4)	NA	NA	38	2 802	121	4 945	37	1 010	197	9 053
Ville de Halifax sous-total	23	2 104	130	9 532	242	10 702	54	2 079	449	24 418
Nord de Dartmouth (5)	NA	NA	137	3 055	121	3 063	NA	NA	281	6 431
Sud de Dartmouth (6)	NA	NA	41	892	82	1 004	15	249	140	2 215
Est de Dartmouth (7)	0	36	10	319	55	1 041	1	141	66	1 536
Ville de Dartmouth	2	228	188	4 265	258	5 108	38	580	486	10 182
Bedford et Sackville (8)	NA	NA	1	303	35	1 132	6	155	43	1 612
Reste de l'aggl. (9)	NA	NA	NA	NA	8	194	NA	NA	10	290
RMR de Halifax	26	2 354	320	14 189	543	17 137	99	2 821	989	36 502

Source : SCHL

**Taux d'inoccupation selon le nombre de logements et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Nombre de logements	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 à 5 logements	NA	NA	0,3	4,3	4,9	1,8	0,0	0,0	2,2	2,9
6 à 19 logements	0,8	0,0	4,3	4,6	6,4	6,3	1,3	5,8	4,9	5,2
20 à 49 logements	5,1	0,4	3,1	2,2	4,1	3,4	3,0	6,5	3,7	3,1
50 à 99 logements	2,6	0,5	1,5	1,3	1,8	1,8	5,7	2,4	1,9	1,6
100+ logements	0,2	0,3	1,3	0,9	1,4	2,5	2,1	1,8	1,3	1,5
Total	2,2	1,1	2,3	2,3	3,4	3,2	2,3	3,5	2,8	2,7

Source : SCHL

**Loyers moyens des appartements
selon le nombre de logements et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Nombre de logements	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 à 5 logements	NA	NA	494 \$	492 \$	600 \$	616 \$	890 \$	1 025 \$	608 \$	637 \$
6 à 19 logements	429 \$	442 \$	471 \$	486 \$	566 \$	599 \$	699 \$	686 \$	528 \$	549 \$
20 à 49 logements	517 \$	480 \$	517 \$	533 \$	643 \$	677 \$	831 \$	831 \$	599 \$	625 \$
50 à 99 logements	507 \$	517 \$	575 \$	592 \$	733 \$	742 \$	908 \$	927 \$	668 \$	685 \$
100+ logements	561 \$	591 \$	657 \$	681 \$	754 \$	808 \$	1 025 \$	1 191 \$	707 \$	756 \$
Total	508 \$	524 \$	554 \$	572 \$	673 \$	704 \$	869 \$	937 \$	628 \$	658 \$

Source : SCHL

Taux d'occupation des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
de 350 à 399 \$	NA	NA	NA	7,9	NA	NA	NA	NA	NA	6,5
de 400 à 449 \$	NA	0,9	NA	5,0	NA	NA	NA	NA	5,0	4,7
de 450 à 499 \$	NA	0,7	3,3	2,9	NA	8,7	NA	NA	2,3	4,4
de 500 à 549 \$	NA	NA	2,3	2,8	NA	9,4	NA	NA	2,1	4,8
de 550 à 599 \$	NA	NA	1,5	1,0	NA	4,3	NA	NA	1,9	2,3
de 600 à 649 \$	NA	NA	NA	1,6	NA	2,7	NA	NA	2,0	2,3
de 650 à 699 \$	NA	NA	NA	0,2	1,6	2,0	NA	11,0	0,9	2,3
de 700 à 749 \$	NA	NA	NA	1,0	NA	2,3	NA	NA	3,1	1,8
de 750 à 799 \$	NA	NA	NA	NA	NA	1,1	NA	NA	NA	2,4
de 800 à 849 \$	NA	NA	NA	NA	NA	0,8	NA	NA	NA	0,5
850 \$ +	NA	NA	NA	NA	NA	2,2	NA	0,9	1,0	1,8

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être

inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Halifax. Il est vendu 40 \$, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Sandra Slaunwhite du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NSRMF

This report is also available in English. Contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre-posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements,

les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

