



# RAPPORT SUR LES

# LOGEMENTS LOCATIFS

## HALIFAX

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5 NUMÉRO 1  
OCTOBRE 2003

### Le marché locatif de l'agglomération continue à se resserrer

#### Le taux d'inoccupation descend à 2,3 %, le loyer moyen grimpe à 675 \$

À l'encontre de la tendance nationale, le marché locatif de l'agglomération de Halifax s'est encore resserré entre octobre 2002 et octobre 2003. Le taux d'inoccupation y est passé de 2,7 à 2,3 %, et la diminution du nombre d'appartements vacants a permis aux propriétaires-bailleurs de majorer les loyers mensuels.

Le taux d'inoccupation a régressé dans six des neuf zones d'enquête de l'agglomération, y compris dans tous les secteurs de Dartmouth et de la partie continentale de l'ancienne ville de Halifax. Parmi les neuf zones d'enquête, le Sud de la péninsule a encore affiché le taux d'inoccupation le plus faible, soit 0,9 %. Le Sud de Dartmouth, quant à lui, connaît toujours le taux le plus haut, c'est-à-dire 6 % (un chiffre tout de même inférieur à celui de 2002). Au cours de l'année écoulée, le taux d'inoccupation a progressé dans les segments des studios et des logements

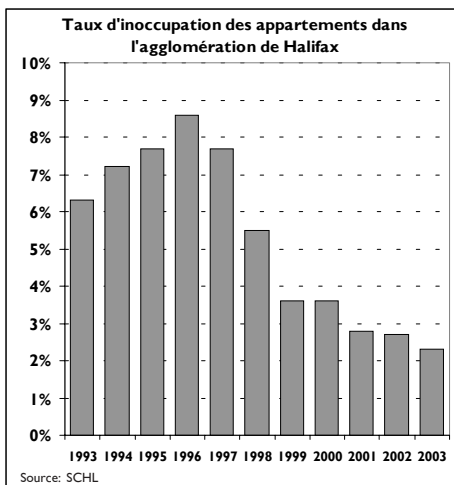
de trois chambres et plus, mais il s'est replié dans les catégories des logements de une et de deux chambres, qui représentent plus de 80 % du parc d'appartements locatifs de l'agglomération de Halifax.

Le repli du taux d'inoccupation dans la région coïncide avec un gain net de plus de 120 logements locatifs. L'univers d'appartements locatifs de l'agglomération est ainsi passé de 36 502, en octobre 2002, à 36 624, un an plus tard. Bien que 222 logements neufs aient été achevés pendant de la dernière année d'enquête, certaines habitations locatives existantes, endommagées par l'ouragan Juan, ont été temporairement retirées du marché; d'autres ont été détruites par un incendie ou démolies. Néanmoins, les Haligoniens possèdent encore un choix suffisant de logements locatifs, car le nombre d'appartements vacants disponibles s'établit à un peu plus de 850 dans la région.

À l'instar de la situation en 2002, les appartements bas de gamme affichent en général des taux d'inoccupation supérieurs à ceux des logements plus chers. Dans la catégorie de logements dont les loyers mensuels sont inférieurs à 500 \$, le taux d'inoccupation moyen s'établit à un peu plus de 5 %. Il n'est toutefois que de 1,5 % dans le segment des appartements se louant plus de 900 \$ par mois. Ce faible taux d'inoccupation dans le parc locatif relativement haut de gamme explique pourquoi Halifax figure encore parmi les quelques grands centres urbains au Canada où l'on continue de construire des immeubles locatifs d'initiative privée.

### SOMMAIRE

- 1 Le marché locatif de l'agglomération continue à se resserrer**
- 2 Faits saillants**
- 3 Le taux d'inoccupation national augmente pour la deuxième année de suite et s'établit à 2,2 %**
- 4 Description des zones**
- 5 La plupart des sous-marchés locatifs de l'agglomération de Halifax se sont resserrés davantage en 2003**
- 7 Faits saillants de la situation démographique – marché locatif de Halifax**
- 8 Les copropriétés gagnent en popularité... mais est-ce au détriment des logements locatifs?**
- 8 Pleins feux sur la zone 7**
- 9 Perspectives du marché locatif : hausse prévue des taux d'inoccupation en 2004**
- 10-12 Tableaux, marché locatif**
- 12 Méthode d'enquête**



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

Dans l'ensemble, les taux d'inoccupation dans la région de Halifax ont encore progressé en fonction de l'âge de l'immeuble d'appartements. En effet, le taux le plus élevé, soit 4 %, a été observé dans les ensembles construits avant 1940, tandis que les immeubles arrivés sur le marché après 1995 affichaient un taux d'inoccupation moyen de 1,2 %. Outre l'âge, il semble que la taille de l'immeuble influe aussi sur l'inoccupation dans la région de Halifax. Dans l'agglomération, les tours d'habitation comptant 10 étages et plus ont affiché un taux d'inoccupation de 0,4 %, et ce chiffre monte constamment à mesure que le nombre d'étages diminue. Les immeubles d'appartements comptant 4 étages et moins affichent un taux moyen de 2,9 %.

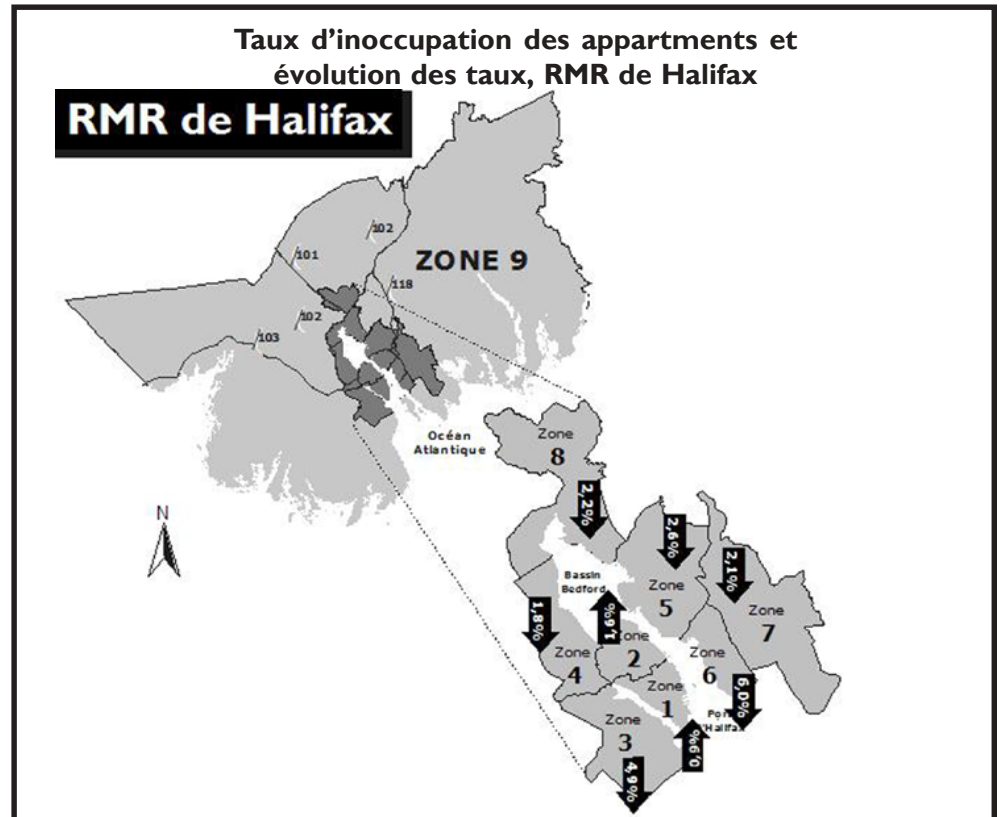
En conséquence du resserrement du marché, le loyer mensuel moyen dans l'agglomération de Halifax s'est alourdi de 17 \$, passant de 658 à 675 \$ au cours de l'année écoulée, ce qui représente une hausse de 2,6 % et un rythme de progression supérieur au taux d'inflation local observé pendant la période. La majoration des loyers a été généralisée, touchant les neuf zones, ainsi que toutes les tailles d'appartements, depuis les studios jusqu'aux logements de trois chambres et plus. Au cours de l'année, la hausse la plus marquée des loyers moyens a été constatée dans les zones délimitant l'ancienne ville de Dartmouth (région qui a également connu le repli le plus notable du taux d'inoccupation), ainsi que dans le Sud de la péninsule (où l'on trouve le taux d'inoccupation le plus faible de l'agglomération).

En plus d'avoir une incidence sur les taux d'inoccupation, la taille des immeubles semble également influencer sur l'évolution des loyers dans l'agglomération. Le loyer moyen a en effet progressé régulièrement en fonction de la taille des immeubles d'appartements. En fait, les loyers mensuels demandés dans les immeubles de 10 étages et plus sont en moyenne supérieurs de 150 \$ (soit de 23,6 %) à ceux des logements situés dans des ensembles comptant quatre étages et moins. Cet écart tient vraisemblablement aux commodités additionnelles, à la vue et aux

emplacements de choix offerts dans les grands immeubles.

Pourquoi les taux d'inoccupation ont-ils régressé? Les promoteurs se sont tournés vers la construction de copropriétés de sorte que relativement peu d'ensembles locatifs ont été construits cette année à Halifax, ce qui a exercé des pressions sur l'offre. Du côté de la demande, nombre d'Haligoniens ont accédé à la propriété au cours de la dernière année mais, en contrepartie, beaucoup de jeunes adultes ont emménagé dans leur premier

logement, grâce à l'amélioration marquée du marché du travail dans ce segment de la population en 2003. Par ailleurs, l'afflux d'étudiants aux établissements de niveau postsecondaire (découlant à la fois de l'effet de la double cohorte en Ontario et du nombre croissant de jeunes issus de la génération de l'écho du baby-boom) contribue à stimuler la demande de logements locatifs dans l'agglomération.



## FAITS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation sur le marché locatif de l'agglomération de Halifax a continué à fléchir au cours de l'année écoulée, passant de 2,7 %, en 2002, à 2,3 %, en 2003. La baisse a touché les deux tiers des neuf zones du marché locatif de la ville.
- Le loyer mensuel moyen, tous logements confondus, s'est accru de 17 \$, c'est-à-dire de 2,6 %, passant de 658 \$ en octobre 2002 à 675 \$ en octobre 2003 – un rythme supérieur à celui du taux d'inflation local observé pendant la même période.
- Halifax comptait parmi les huit grands centres urbains où le taux d'inoccupation a reculé en 2003. Toutefois, l'agglomération se trouve toujours au milieu (treizième rang) du peloton des 28 principaux centres urbains au Canada pour ce qui est du taux d'inoccupation.

## Le taux d'inoccupation national augmente pour la deuxième année de suite et s'établit à 2,2 %

Pour la deuxième année d'affilée, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs s'est accru à l'échelon national. Cette hausse tient, entre autres, aux taux hypothécaires exceptionnellement bas ayant incité les locataires à accéder à la propriété, au ralentissement de l'immigration, ainsi qu'à l'accroissement de l'offre découlant du grand nombre de mises en chantier de logements locatifs et de copropriétés.

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines de recensement (RMR)<sup>1</sup> du Canada est monté à 2,2 % en octobre 2003; il était de 1,7 % un an plus tôt. Il demeure néanmoins inférieur à la moyenne de 3,4 % observée pendant la période de 1992 à 2002. Vingt des 28 principales régions métropolitaines du Canada ont des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'an dernier.

Les taux les plus élevés ont été observés à Saint John (N.-B.), Saguenay, Saskatoon, Calgary et Windsor, alors que les plus bas ont été relevés dans les villes de Québec, de Sherbrooke, de Victoria, de Montréal et de Gatineau. Les taux d'inoccupation ont augmenté dans neuf des onze RMR de l'Ontario. À Hamilton, Toronto, Kingston et Ottawa, ils ont monté de un point de pourcentage ou plus.

Au Québec, quatre des six RMR ont affiché des hausses du taux d'inoccupation par rapport à 2002. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Gatineau (de 0,5 à 1,2 %), tandis qu'à Montréal, Québec et Saguenay, le taux d'inoccupation s'est accru légèrement. Les taux d'inoccupation à Sherbrooke et à Trois-Rivières ont régressé de plus de un point de pourcentage.

Dans les Prairies et en Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation a monté dans sept des huit régions métropolitaines. Seule exception : Victoria, où le taux d'inoccupation est passé de 1,5 à 1,1 %.

En ce qui concerne le Canada atlantique, le taux d'inoccupation a reculé de 1,1 point de pourcentage à Saint John (N.-B.), pour se fixer à 5,2 %. Néanmoins, Saint John et Saguenay ont enregistré le taux d'inoccupation le plus haut parmi les régions métropolitaines canadiennes. Le taux d'inoccupation a également fléchi à Halifax et à St. John's (T.-N.).

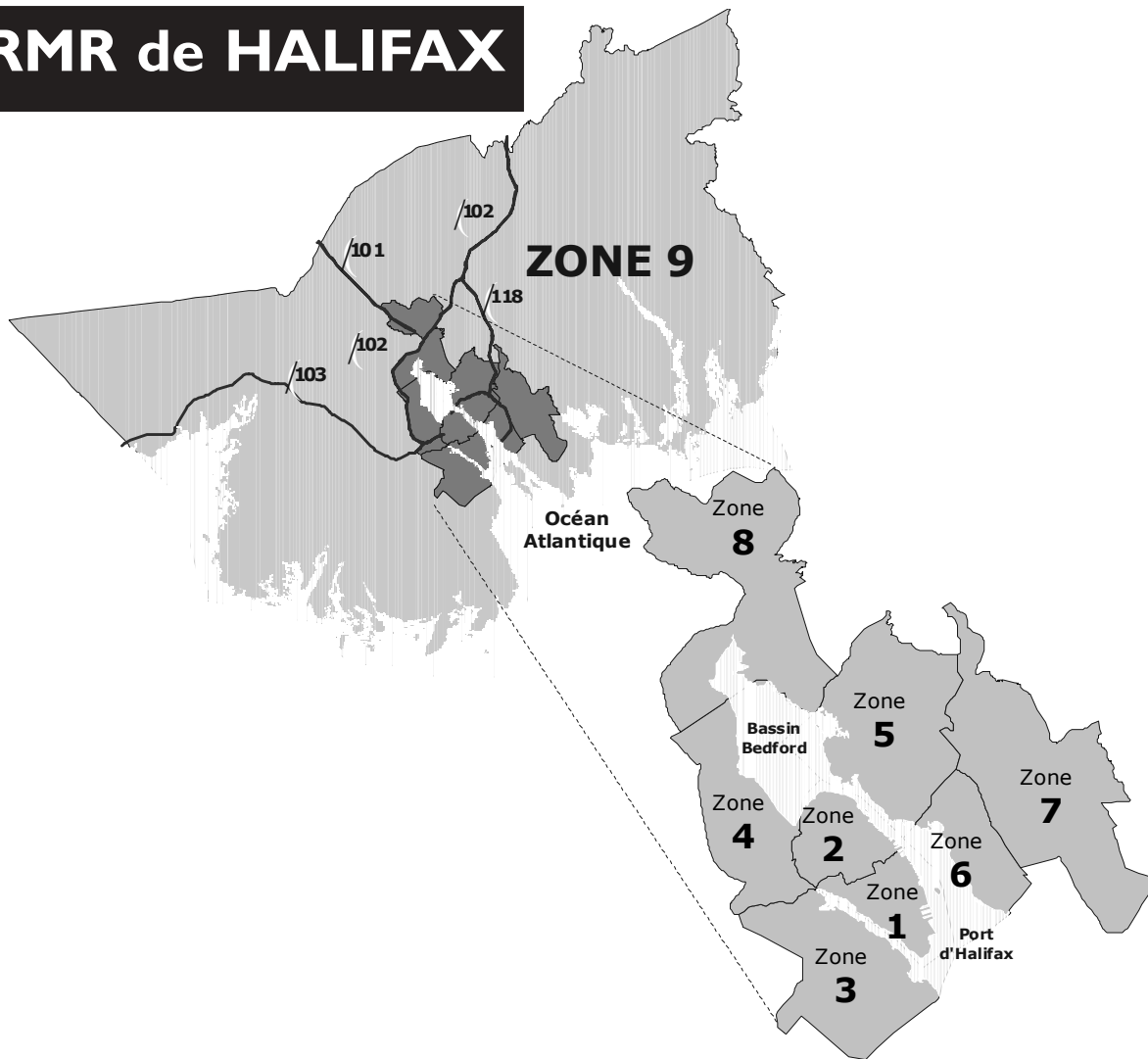
Les résultats de l'enquête annuelle de la SCHL révèlent aussi que le loyer moyen des appartements de deux chambres a crû dans toutes les RMR, sauf à Toronto et à Calgary, où il est resté pratiquement au même niveau (en baisse de 0,7 % à Toronto et inchangé à Calgary). La hausse la plus notable (6,7 %) s'est produite à Gatineau. Kingston a affiché la seconde augmentation en importance, soit 5,6 %. Les loyers moyens à London, Winnipeg, Saguenay et Montréal ont tous monté d'environ 4 %. À l'échelon national, les hausses les plus marquées (en pourcentage) sont intervenues dans les fourchettes de loyer inférieures.

Les loyers moyens les plus élevés dans le segment des appartements de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 040 \$), à Vancouver (965 \$) et à Ottawa (932 \$); les plus faibles se trouvaient à Trois-Rivières (436 \$) et à Saguenay (457 \$).

<sup>1</sup> La définition des régions métropolitaines de recensement est celle de Statistique Canada.

| Taux d'inoccupation des appartements dans les marchés canadiens |      |      |
|---|------|------|
| Région métropolitaine de recensement (RMR)                      | 2002 | 2003 |
| RMR de Québec   | 0,3  | 0,5  |
| RMR de Sherbrooke   | 1,8  | 0,7  |
| RMR de Montréal   | 0,7  | 1,0  |
| RMR de Victoria   | 1,5  | 1,1  |
| RMR de Gatineau   | 0,5  | 1,2  |
| RMR de Winnipeg   | 1,2  | 1,3  |
| RMR de Trois-Rivières   | 3,0  | 1,5  |
| RMR de Kingston   | 0,9  | 1,9  |
| RMR de St. John's   | 2,7  | 2,0  |
| RMR de Vancouver  | 1,4  | 2,0  |
| RMR de London   | 2    | 2,1  |
| RMR de Regina   | 1,9  | 2,1  |
| CANADA  | 1,7  | 2,2  |
| RMR de Halifax  | 2,7  | 2,3  |
| RMR d'Abbotsford  | 2    | 2,5  |
| RMR de St. Catharines-Niagara                                   | 2,4  | 2,7  |
| RMR d'Ottawa  | 1,9  | 2,9  |
| RMR d'Oshawa  | 2,3  | 2,9  |
| RMR de Hamilton   | 1,6  | 3,0  |
| RMR de Kitchener  | 2,3  | 3,2  |
| RMR de Thunder Bay  | 4,7  | 3,3  |
| RMR d'Edmonton  | 1,7  | 3,4  |
| RMR du Grand Sudbury  | 5,1  | 3,6  |
| RMR de Toronto  | 2,5  | 3,8  |
| RMR de Windsor  | 3,9  | 4,3  |
| RMR de Calgary  | 2,9  | 4,4  |
| RMR de Saskatoon  | 3,7  | 4,5  |
| RMR de Saint John   | 6,3  | 5,2  |
| RMR de Saguenay   | 4,9  | 5,2  |

# RMR de HALIFAX



## Description 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.

# La plupart des sous-marchés locatifs de l'agglomération de Halifax se sont resserrés davantage en 2003

## Sud de la péninsule (zone 1)

Depuis l'Enquête sur les logements locatifs de 2002, sept logements ont été retirés du parc locatif (une diminution de 0,1 % attribuable en partie à un immeuble rasé par les flammes, rue South, et à la démolition de certains vieux logements en vue de construire de nouveaux ensembles), de sorte que le secteur Sud et le centre-ville de Halifax comptent maintenant 7 819 appartements. En octobre 2003, il n'y avait que 71 logements locatifs inoccupés dans la zone 1, ce qui explique qu'on y trouve le plus bas taux d'inoccupation des neufs sous-marchés de la région, à savoir 0,9 %. Le taux y a toutefois augmenté légèrement (pour la deuxième année consécutive), puisqu'il était de 0,7 % en 2002. Les appartements dans le Sud de la péninsule affichaient toujours les loyers les plus élevés de la ville. En fait, le loyer moyen des appartements de deux chambres a dépassé, pour la première fois, la barre des 1 000 \$ dans le secteur Sud de Halifax – le logement moyen dans cette catégorie se louant 1 040 \$ (en hausse de plus de 6 % par rapport au niveau observé en 2002).

On s'attend à ce que la vive demande persiste dans le Sud de la péninsule compte tenu des pressions exercées par l'arrivée constante d'étudiants, qui cherchent à se loger près du campus, dans deux des plus grandes universités de la

province. L'offre d'appartements locatifs neufs dans le Sud de la péninsule devrait demeurer faible, car seulement environ 125 logements locatifs neufs devraient être achevés avant l'Enquête de 2004. Selon les intentions des promoteurs, il semble y avoir un regain d'intérêt dans la construction d'appartements locatifs au centre-ville et dans le secteur de Spring Garden, ne serait-ce que dans le segment haut de gamme.

## Nord de la péninsule (zone 2)

Dans le secteur Nord de la péninsule de Halifax, le taux d'inoccupation a de nouveau augmenté; il est passé de 1,3 %, en 2002, à 1,6 %, en 2003. Vu les taux d'inoccupation croissants, les propriétaires-bailleurs n'ont pu majorer de beaucoup les loyers cette année, si bien que le loyer moyen dans la zone n'a progressé que de 2,2 % (un taux inférieur à la moyenne observée dans la ville).

Les personnes cherchant un logement locatif dans le secteur Nord sont toujours aux prises avec un choix limité, car seulement 83 des 5 220 appartements situés dans la zone sont vacants. En comparaison de l'an dernier, le parc d'appartements locatifs a néanmoins augmenté de près de 1 %,

parce que 48 logements neufs y ont été ajoutés. On prévoit que des logements neufs continueront d'être ajoutés au parc locatif du secteur Nord au cours des prochaines années, étant donné que plusieurs tours d'habitation sont soit en construction, soit prévues dans la région.

## Sud de la partie continentale (zone 3)

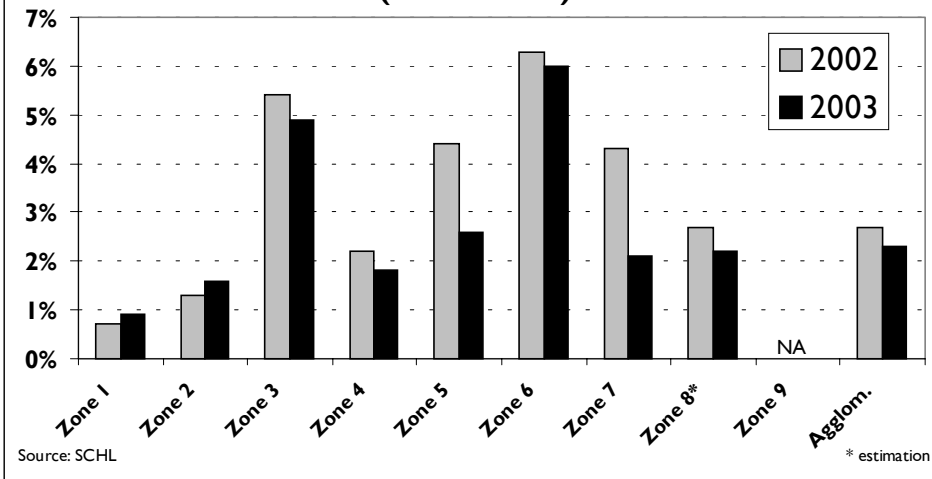
Le marché locatif du Sud de la partie continentale s'est encore resserré : le taux d'inoccupation y est passé de 5,4 %, en 2002, à 4,9 %, en octobre 2003. Malgré tout, cette zone accuse encore, et de loin, le taux le plus élevé du territoire de la ville de Halifax jouxtant le port. L'univers locatif de ce sous-marché compte maintenant 2 327 logements, soit 40 de moins qu'en octobre 2002.

Comme les taux d'inoccupation y sont élevés, le Sud de la partie continentale offre des logements locatifs parmi les plus abordables dans les limites de l'ancienne ville de Halifax. En effet, le loyer moyen d'un appartement typique de deux chambres était de 621 \$ en octobre 2003, affichant une légère progression de 1,6 % par rapport à un an plus tôt. Il s'agit d'une hausse nettement inférieure au taux moyen de croissance enregistré dans l'ensemble de l'agglomération.

## Nord de la partie continentale (zone 4)

Avec 9 211 appartements locatifs (plus de 150 logements de plus que l'an dernier), le Nord de la partie continentale constitue de loin le plus important marché locatif de l'agglomération. Malgré l'expansion de l'offre, le nombre de logements vacants a régressé, si bien que le taux d'inoccupation dans la zone 4 est passé de 2,2 %, en 2002, à 1,8 %, en 2003. Cette région semble attirer beaucoup de locataires : on y trouve un grand nombre d'appartements de

Taux d'inoccupation selon la zone du marché locatif (2002 et 2003)



construction relativement récente, la région est située à proximité des magasins et des services du secteur de Bayer's Lake et des principales routes. Toutefois, compte tenu de l'offre très limitée de terrains pouvant être aménagés dans les quartiers de Clayton Park West-Glenbourne, on s'attend à ce que la construction de logements locatifs dans cette zone continue à diminuer au cours des prochaines années.

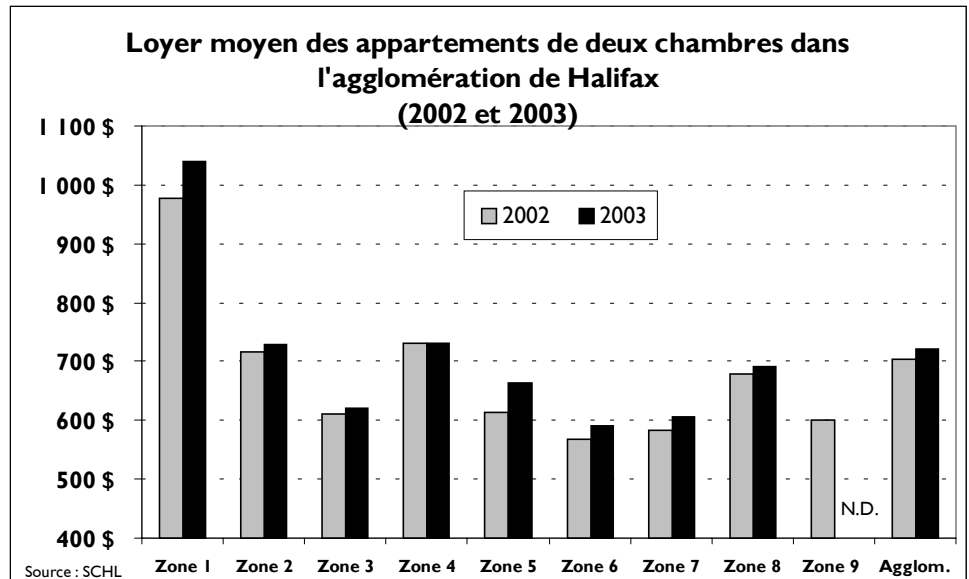
Malgré le resserrement du secteur locatif dans ce sous-marché, le loyer moyen des appartements de deux chambres est resté inchangé, s'établissant à 730 \$, comme en 2002. Cependant, les logements plutôt récents et la taille relativement grande des immeubles dans le Nord de la partie continentale ont contribué à maintenir les loyers à un niveau légèrement supérieur à la moyenne observée dans l'agglomération.

#### Nord de Dartmouth (zone 5)

Dans le secteur Nord de Dartmouth, qui englobe le sous-marché locatif le plus important de Dartmouth jouxtant le port, la conjoncture s'est encore nettement améliorée cette année. En effet, on y comptait 111 logements locatifs inoccupés de moins qu'en 2002. Le taux d'inoccupation est donc passé de 4,4 %, en octobre 2002, à 2,6 %, un an plus tard. Au cours des trois dernières années, le taux d'inoccupation dans le Nord de Dartmouth a chuté de 4,6 points de pourcentage. Cette baisse a fait monter de 8 % le loyer moyen des appartements de deux chambres, qui s'est établi à 663 \$. En plus d'afficher le loyer mensuel moyen le plus élevé de tous les sous-marchés de Dartmouth, le secteur Nord a également enregistré la croissance la plus robuste des loyers dans l'ensemble de l'agglomération.

#### Sud de Dartmouth (zone 6)

Après s'être élevé à 6,3 % en 2002, le taux d'inoccupation dans le Sud de Dartmouth est descendu à 6 % en 2003. Ce repli tient quelque peu à la légère



baisse du nombre total d'appartements locatifs, qui a diminué de 2, passant de 2 215 en 2002 à 2 213 cette année. Le loyer moyen des appartements de deux chambres a monté de 22 \$ cette année, se fixant à 590 \$. Il s'agit d'une hausse de 3,9 % et d'un rythme de croissance supérieur à celui de l'ensemble de l'agglomération, qui résulte en partie des travaux de rénovation effectués récemment dans plusieurs grands immeubles de la région.

#### Est de Dartmouth (zone 7)

Le marché locatif de l'Est de Dartmouth a enregistré la baisse la plus marquée du taux d'inoccupation dans l'ensemble de l'agglomération : de 4,3 % en 2002, le taux est descendu à 2,1 % en 2003 (un chiffre largement inférieur au niveau de plus de 20 % relevé à la fin des années 1990). Les appartements vacants étant moins nombreux, les loyers se sont alourdis. Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres a ainsi grimpé de 4 %, pour s'établir à 605 \$. Le nombre d'appartements dans le secteur Est de Dartmouth n'a pratiquement pas changé depuis l'Enquête de 2002. Pour

en savoir davantage sur les caractéristiques de ce quartier, voir l'article en page 8 intitulé « Pleins feux sur la zone 7 ».

#### Bedford et Sackville (zone 8)

Le marché locatif de la banlieue de Bedford et Sackville s'est resserré, son taux d'inoccupation étant passé de 2,7 % en 2002 à un niveau estimatif de 2,2 % en 2003. Le nombre total d'appartements dans la zone a légèrement régressé cette année, tandis que le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté de 12 \$, soit de seulement 1,8 % (une progression inférieure au rythme de croissance observé dans l'ensemble de l'agglomération).

#### Reste de la RMR (zone 9)

La création de la zone d'enquête de Bedford-Sackville en 2002 a considérablement réduit le sous-marché que représente le « reste de la RMR », qui englobe essentiellement des secteurs en périphérie. Compte tenu de la petite taille de l'échantillon dans la zone 9, nous ne pouvons pas publier d'information cette année sur les taux d'inoccupation et les loyers.

## Faits saillants de la situation démographique – Marché locatif de Halifax

Voici certains faits pertinents concernant le marché locatif de Halifax, tirés des résultats du Recensement de 2001 effectué par Statistique Canada.

### Population

La zone 9 (le reste de la RMR), qui compte un peu plus de 97 200 habitants, constitue le sous-marché locatif le plus peuplé de l'agglomération de Halifax : on y trouve 27 % des résidents de la ville. Toutefois, en raison de son emplacement en banlieue, cette zone contient aussi le nombre le plus faible de logements locatifs recensés dans l'agglomération. En revanche, le secteur du Sud de la partie continentale, avec un peu plus de 20 000 habitants, représente le sous-marché locatif le moins peuplé, mais il compte plus de 2 300 logements locatifs.

Entre 1996 et 2001, la population de l'agglomération de Halifax s'est accrue de 4,7 %. Le nombre d'habitants a augmenté dans chacune des zones du marché locatif, sauf dans le Sud de la partie continentale, où la population a légèrement diminué. Par suite de la vague d'aménagement dans le secteur de Clayton Park West, le Nord de la partie continentale a enregistré la plus forte croissance démographique, soit 11 %.

### Mode d'occupation (propriétaires-occupants/locataires)

Halifax compte un peu plus de 55 000 ménages locataires, ce qui représente environ 38 % du nombre total de logements (toutes catégories confondues) qu'on trouve dans l'agglomération. De tous les grands centres urbains du Canada atlantique (tels que St. John's, Moncton, Fredericton, Saint John et Charlottetown), Halifax possède la plus forte proportion de ménages locataires.

Dans le secteur Nord de Dartmouth, les ménages locataires sont majoritaires : ils représentent 69 % des résidents. Par contre, les quartiers périphériques qu'englobe le reste de l'agglomération affichent le plus faible rapport locataires-propriétaires (10 %). En chiffres absolus, le Nord de la partie continentale comprend la plus forte proportion (60 %) de ménages locataires.

### Revenu

En 2000, le revenu médian des ménages de Halifax était de 46 941 \$. Comme il fallait s'y attendre, le revenu moyen des ménages propriétaires, de 70 470 \$, était largement supérieur à celui des ménages locataires, lequel s'élevait à 33 802 \$. Fait intéressant, la zone qui a affiché le revenu moyen le plus élevé (le Sud de la

péninsule) et la zone où l'on a observé le revenu moyen le plus faible (le Nord de Dartmouth) possèdent toutes deux environ la même proportion de ménages locataires, à savoir 67 %.

### Abordabilité des logements

Un peu plus de 38 % des ménages locataires dans l'agglomération de Halifax consacrent 30 % ou plus de leur revenu au loyer mensuel.<sup>1</sup> Parmi les sous-marchés locatifs de l'agglomération de Halifax, ce chiffre est le plus bas dans la zone désignée « le reste de l'agglomération », et le plus élevé dans le Sud de la péninsule. Dans les principaux centres urbains du Canada atlantique, les rapports comparables coûts d'habitation-revenu ont varié entre 32 %, à Fredericton, et 39,9 %, à St. John's (Terre-Neuve).

<sup>1</sup> Sont exclus les ménages habitant dans des logements sociaux dont le rapport coûts d'habitation au revenu (RCHR) peut être inférieur à 30 %, ainsi que ceux dont le RCHR dépasse 100 %.

## C ONFÉRENCE SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DE LA SCHL

**INSCRIVEZ LA DATE À VOTRE AGENDA!**

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en partenariat avec les sociétés Greater Homes Incorporated et First Canadian Title, est heureuse de présenter la conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation de Halifax sous le thème : « Ajuster les voiles : saisir les occasions sur le marché de l'habitation ».

**GREATER  
HOMES**

**SERVICES  
DE TITRES  
FCT**

**Le mercredi 4 février 2004,  
au Casino Nova Scotia Hotel, à Halifax**

**Pour plus de renseignements au sujet de l'inscription  
veuillez appeler au : 1-800-668-2642 ou  
visiter notre site Web : [www.schl.ca](http://www.schl.ca)**

**SCHL CMHC**

**AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada**

## Les copropriétés gagnent en popularité... mais est-ce au détriment des logements locatifs?

Depuis quelques années, le mode de vie en appartement et le peu d'entretien que nécessite ce type de logement suscitent de plus en plus d'intérêt. Ces dernières années, beaucoup de locataires ont accédé à la propriété en raison des taux hypothécaires exceptionnellement bas, et cela a grandement favorisé l'appréciation des propriétés immobilières à l'échelle locale. Cette conjoncture a par ailleurs encouragé un plus grand nombre de chercheurs de logement à envisager la possession d'un appartement (c'est-à-dire, d'une copropriété) plutôt que la location. Les promoteurs immobiliers ont donc réagi à ce déplacement de la demande en construisant moins d'immeubles locatifs et plus d'ensembles en copropriété que par le passé. En fait, la part du marché occupée par les logements locatifs en tant que proportion du nombre d'appartements mis en chantier est passée de 100 %, en 1999, à seulement 50 %, en cette fin de 2003.

Ce revirement a entraîné une chute brutale de l'offre d'appartements locatifs neufs dans l'agglomération au cours de l'année écoulée. En effet, seulement 222 logements locatifs neufs ont été mis sur le marché au cours des douze derniers mois, contre plus de 600 en moyenne de 1999 à 2002. Par ailleurs, jusqu'à présent en 2003, le cumul des mises en chantier d'appartements locatifs est de près de 35 % inférieur à la moyenne des trois années précédentes. En revanche, le cumul des mises en chantier de copropriétés est en voie d'atteindre un niveau annuel record, 422 logements ayant été commencés dans cette catégorie pendant les onze premiers mois de 2003. Ce volte-face quant au mode d'occupation des appartements est l'un des principaux facteurs qui expliquent le repli du taux d'inoccupation au cours des douze derniers mois.

## Pleins feux sur la zone 7

### Zone 7 – Est de Dartmouth

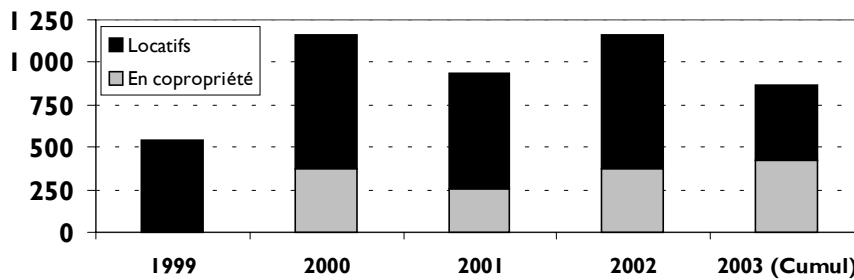
*Que de changements en une décennie...*

Avec seulement 1 534 logements, l'Est de Dartmouth constitue la zone la plus petite du marché locatif de l'agglomération de Halifax (abstraction faite de la zone désignée « le reste de l'agglomération »). En 2003, on y a recensé 32 logements inoccupés, de sorte que le taux d'inoccupation s'est fixé à 2,1 % (un niveau nettement inférieur au taux de 4,3 % observé en octobre 2002). L'an dernier, les limites du marché locatif de l'Est de Dartmouth ont été repoussées pour y intégrer la banlieue de Cole Harbour. Cette expansion s'est soldée par l'ajout de plus de 400 appartements à ce sous-marché. Les limites précises de cette zone ainsi qu'une description du territoire figurent à la page 4 du présent rapport.

Le repli du taux d'inoccupation dans cette zone tient partiellement au nombre accru de jeunes locataires qui ont quitté le foyer familial dans les quartiers de banlieue de Dartmouth (par exemple, Colby Village, Portland Estates et Forest Hills), ainsi qu'aux personnes qui recherchent les logements locatifs abordables offerts dans cette région. En fait, les loyers pratiqués dans la zone Est de Dartmouth se classent au deuxième rang parmi les loyers les plus bas dans l'agglomération; les appartements typiques de deux chambres se louent 605 \$ par mois (115 \$ de moins que la moyenne à l'échelle de la ville). Si les loyers moyens se classent parmi les plus bas dans la région, ils sont néanmoins en hausse. En 2003, la régression des taux d'inoccupation a permis aux propriétaires-bailleurs d'augmenter les loyers globaux de 5,8 % dans la zone Est de Dartmouth, une majoration presque deux fois plus élevée que celle de 2,6 % observée dans l'ensemble de la ville.

Le marché locatif dans l'Est de Dartmouth a connu un revirement remarquable depuis la fin des années 1990. Après avoir culminé à 21,3 % en 1997, le taux d'inoccupation n'a cessé de régresser depuis. En fait, cette zone, qui affichait jadis l'un des marchés locatifs les plus faibles de l'agglomération, compte maintenant parmi les marchés les plus serrés, tout en offrant des loyers relativement abordables. Par ailleurs, les perspectives du marché locatif de l'Est de Dartmouth sont prometteuses, grâce aux loyers intéressants pratiqués dans cette zone et à la régression des taux d'inoccupation. Compte tenu de la disponibilité de terrains viabilisés vacants (contrairement à beaucoup d'autres quartiers entièrement aménagés dans l'agglomération), des bons emplacements près des principales routes, des magasins et des services, ainsi que du cadre naturel, les possibilités sont par ailleurs excellentes pour la construction d'ensembles locatifs dans cette zone.

### Mises en chantier d'appartements (locatifs et en copropriété) Halifax (Nouvelle-Écosse)



Source : SCHL

## 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**

**Télécopieur : (902) 426-9991**



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada



## Perspectives du marché locatif : hausse prévue des taux d'inoccupation en 2004

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation dans l'agglomération de Halifax remontera en 2004, après sept années consécutives de recul. En 2003, il est descendu de 0,5 point de pourcentage, sous l'effet conjugué du fléchissement de l'offre de logements neufs et de la vivacité de la demande. Au cours des douze prochains mois, on s'attend toutefois à une remontée des taux d'inoccupation, en conséquence de l'achèvement d'un nombre accru d'appartements locatifs neufs et de la demande timide sur le marché. Si la conjoncture du secteur locatif exercera peu de pressions à la hausse sur les loyers, l'arrivée d'un nombre considérable d'appartements neufs sur le marché se traduira par une modeste augmentation des loyers en 2004.

Cette année, la régression du taux d'inoccupation dans l'agglomération de Halifax s'explique par des facteurs liés tant à l'offre qu'à la demande. Ce sont toutefois ceux du côté de l'offre qui ont le plus influé sur le resserrement du marché. Le plus marquant parmi ceux-ci a été le fait que seulement 222 appartements locatifs neufs sont arrivés sur le marché en 2003, comparativement à la moyenne de plus de 600 observée dans chacune des trois années d'enquête antérieures. En outre, l'incidence de la période prolongée et inattendue de taux hypothécaires exceptionnellement bas sur la demande provenant des accédants à la propriété, ainsi que l'atonie du marché du travail en 2001 et en 2002, ont incité beaucoup de promoteurs à ralentir leur production d'ensembles locatifs au cours des 18 derniers mois, au profit notamment de la construction de copropriétés.

Du côté de la demande, d'une part, l'afflux d'étudiants aux établissements postsecondaires et de jeunes ménages emménageant dans leur premier appartement a stimulé la demande de logements locatifs. D'autre part, la tendance vers l'accession à la propriété a modéré la demande globale pour les habitations locatives à Halifax en 2003. De plus, on prévoit que la croissance de l'économie et du marché du travail restera faible en 2004, car peu de signes laissent entrevoir une reprise imminente. Les travaux de nettoyage et de réparation par suite de l'ouragan ainsi que l'activité croissante dans le secteur de la construction non résidentielle donneront un modeste élan à l'économie, mais on ne pourra pas compter sur l'industrie énergétique naissante au large des côtes pour déclencher une soudaine relance de l'économie locale en 2004.

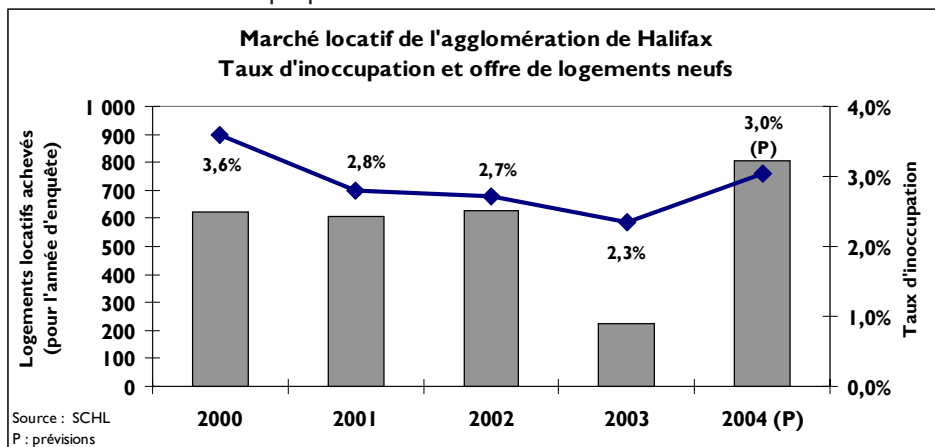
Vu la forte probabilité que tous les ordres de gouvernement procéderont à des compressions budgétaires et le rôle important que joue le secteur public à l'échelle locale, il y a peu de possibilités que les activités gouvernementales stimulent l'économie en 2004. On prévoit que ces facteurs liés à la demande auront des effets variables sur le marché locatif. La diminution du nombre de locataires accédant à la propriété étayera la demande de logements locatifs, tandis que le ralentissement de l'immigration aura un effet modérateur.

En outre, la majoration prévue des taux hypothécaires en 2004 entraînera une hausse des frais de possession dans l'agglomération, de sorte qu'un nombre

accru d'accédants éventuels seront écartés du marché et plus de ménages que par le passé demeureront locataires. Toutefois, l'intensification de la demande découlant de l'afflux d'étudiants aux établissements postsecondaires sera partiellement satisfaite par l'ajout d'autres logements dans les résidences de l'Université Dalhousie. En résumé, les facteurs ci-dessus liés à l'économie et au marché de l'habitation auront sans doute des retombées variables sur la demande de logements locatifs dans l'agglomération en 2004.

Tout comme le manque de logements locatifs neufs explique en grande partie le repli du taux d'inoccupation en 2003, les prévisions concernant la remontée des taux en 2004 se fondent sur l'essor prévu de l'offre (particulièrement en regard des effets inégaux des facteurs sur la demande). Compte tenu des 540 logements locatifs en construction dans l'agglomération (au 4 décembre 2003), on prévoit que plus de 800 habitations locatives d'initiative privée seront ajoutées au marché à temps pour l'Enquête de 2004.

Somme toute, la demande de logements locatifs à l'échelle locale devrait rester morose en 2004. La progression modérée de la demande issue des jeunes ménages, des étudiants et des personnes à revenu modeste, pour qui l'accession à la propriété sera moins abordable, ne suffira pas à compenser l'expansion de l'offre de logements locatifs neufs prévue en 2004. Le taux d'inoccupation dans l'agglomération de Halifax devrait donc monter à 3 % au cours des douze prochains mois. En conséquence du ralentissement du secteur locatif local, il n'y aura pas, ou presque pas, de facteurs liés au marché qui inciteront les propriétaires-bailleurs à majorer les loyers. Toutefois, l'ajout de plus de 800 logements neufs (en grande partie des appartements haut de gamme dans des emplacements prisés) se traduira par une croissance du loyer moyen correspondant au taux d'inflation en 2004.



**Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de Halifax**

| Secteur (Zone)                         | Studios |      | Une chambre |      | Deux chambres |      | Trois chambres et plus |      | Tous logements confondus |      |
|--|---------|------|-------------|------|---------------|------|------------------------|------|--------------------------|------|
|  | 2002    | 2003 | 2002        | 2003 | 2002          | 2003 | 2002                   | 2003 | 2002                     | 2003 |
| Sud de la péninsule (1)                | 0,7     | 0,3  | 0,6         | 0,8  | 0,9           | 1,3  | 1,3                    | 2,3  | 0,7                      | 0,9  |
| Nord de la péninsule (2)               | N.D.    | 0,9  | 1,0         | 1,6  | 1,4           | 1,8  | N.D.                   | N.D. | 1,3                      | 1,6  |
| Sud de la partie continentale (3)      | N.D.    | N.D. | 5,6         | 3,2  | 5,6           | 6,0  | 4,0                    | 6,0  | 5,4                      | 4,9  |
| Nord de la partie continentale (4)     | N.D.    | N.D. | 1,4         | 2,1  | 2,4           | 1,3  | 3,6                    | 4,4  | 2,2                      | 1,8  |
| <b>Ville de Halifax -Total partiel</b> | 1,1     | 0,4  | 1,4         | 1,6  | 2,3           | 1,9  | 2,6                    | 3,4  | 1,8                      | 1,8  |
| Nord de Dartmouth (5)                  | N.D.    | N.D. | 4,5         | 2,9  | 3,9           | 1,6  | N.D.                   | N.D. | 4,4                      | 2,6  |
| Sud de Dartmouth (6)                   | N.D.    | N.D. | 4,6         | 4,6  | 8,2           | 6,4  | 6,0                    | 6,2  | 6,3                      | 6,0  |
| Est de Dartmouth (7)                   | 0,0     | 0,0  | 3,1         | 1,0  | 5,3           | 2,2  | 0,7                    | 4,5  | 4,3                      | 2,1  |
| <b>Ville de Dartmouth</b>              | 0,9     | 9,8  | 4,4         | 3,1  | 5,1           | 2,7  | 6,5                    | 4,7  | 4,8                      | 3,3  |
| <b>Bedford et Sackville (8)</b>        | N.D.    | N.D. | 0,3         | 1,8  | 3,1           | 2,1* | 3,9                    | N.D. | 2,7                      | 22*  |
| <b>Reste de la RMR (9)</b>             | N.D.    | N.D. | N.D.        | N.D. | 4,0           | N.D. | N.D.                   | N.D. | 3,5                      | N.D. |
| <b>RMR de Halifax</b>                  | 1,1     | 2,1  | 2,3         | 2,0  | 3,2           | 2,4  | 3,5                    | 4,0  | 2,7                      | 2,3  |

Source : SCHL  
\*Estimation

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

| Secteur (Zone)                         | Studios |        | Une chambre |        | Deux chambres |          | Trois chambres et plus |          | Tous logements confondus |        |
|--|---------|--------|-------------|--------|---------------|----------|------------------------|----------|--------------------------|--------|
|  | 2002    | 2003   | 2002        | 2003   | 2002          | 2003     | 2002                   | 2003     | 2002                     | 2003   |
| Sud de la péninsule (1)                | 565 \$  | 583 \$ | 709 \$      | 747 \$ | 976 \$        | 1 040 \$ | 1 378 \$               | 1 509 \$ | 796 \$                   | 826 \$ |
| Nord de la péninsule (2)               | N.D.    | 482 \$ | 552 \$      | 599 \$ | 715 \$        | 729 \$   | N.D.                   | N.D.     | 643 \$                   | 657 \$ |
| Sud de la partie continentale (3)      | N.D.    | N.D.   | 450 \$      | 459 \$ | 611 \$        | 621 \$   | 702 \$                 | 739 \$   | 553 \$                   | 565 \$ |
| Nord de la partie continentale (4)     | N.D.    | N.D.   | 562 \$      | 580 \$ | 730 \$        | 730 \$   | 927 \$                 | 944 \$   | 693 \$                   | 698 \$ |
| <b>Ville de Halifax -Total partiel</b> | 537 \$  | 550 \$ | 608 \$      | 633 \$ | 760 \$        | 769 \$   | 1 015 \$               | 1 035 \$ | 702 \$                   | 715 \$ |
| Nord de Dartmouth (5)                  | N.D.    | N.D.   | 487 \$      | 513 \$ | 614 \$        | 663 \$   | N.D.                   | N.D.     | 551 \$                   | 590 \$ |
| Sud de Dartmouth (6)                   | N.D.    | N.D.   | 523 \$      | 537 \$ | 568 \$        | 590 \$   | 674 \$                 | 685 \$   | 558 \$                   | 576 \$ |
| Est de Dartmouth (7)                   | 402 \$  | 417 \$ | 482 \$      | 499 \$ | 582 \$        | 605 \$   | 663 \$                 | 651 \$   | 562 \$                   | 583 \$ |
| <b>Ville de Dartmouth</b>              | 396 \$  | 455 \$ | 494 \$      | 517 \$ | 599 \$        | 638 \$   | 666 \$                 | 691 \$   | 554 \$                   | 586 \$ |
| <b>Bedford et Sackville (8)</b>        | N.D.    | N.D.   | 562 \$      | 571 \$ | 679 \$        | 691 \$   | 805 \$                 | N.D.     | 664 \$                   | 674 \$ |
| <b>Reste de la RMR (9)</b>             | N.D.    | N.D.   | N.D.        | N.D.   | 601 \$        | N.D.     | N.D.                   | N.D.     | 580 \$                   | N.D.   |
| <b>RMR de Halifax</b>                  | 524 \$  | 537 \$ | 572 \$      | 596 \$ | 704 \$        | 720 \$   | 937 \$                 | 955 \$   | 658 \$                   | 675 \$ |

Source : SCHL

**Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement de  
l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Halifax**

| Année d'achèvement de l'immeuble | Studios |      | Une chambre |      | Deux chambres |      | Trois chambres et plus |      | Tous logements confondus |      |
|----------------------------------|---------|------|-------------|------|---------------|------|------------------------|------|--------------------------|------|
|                                  | 2002    | 2003 | 2002        | 2003 | 2002          | 2003 | 2002                   | 2003 | 2002                     | 2003 |
| Avant 1940                       | 2,6     | 1,1  | 3,1         | 5,2  | 0,5           | 4,7  | N.D.                   | N.D. | 1,8                      | 4,0  |
| De 1940 à 1959                   | N.D.    | N.D. | 6,5         | 5,8  | 6,1           | 2,8  | N.D.                   | N.D. | 6,1                      | 3,9  |
| De 1960 à 1974                   | 0,4     | 3,4  | 3,0         | 2,3  | 4,5           | 3,0  | 6,3                    | 6,5  | 3,9                      | 3,0  |
| De 1975 à 1984                   | 0,4     | 1,4  | 1,8         | 1,8  | 2,7           | 2,7  | 1,5                    | 5,4  | 2,0                      | 2,3  |
| De 1985 à 1994                   | 0,4     | 1,1  | 0,8         | 0,6  | 1,7           | 1,1  | 1,7                    | 1,3  | 1,3                      | 0,9  |
| 1995 ou après                    | 0,9     | 0,0  | 0,7         | 0,4  | 2,5           | 1,3  | 1,6                    | 2,5  | 1,8                      | 1,2  |
| <b>Tous les logements</b>        | 1,1     | 2,1  | 2,3         | 2,0  | 3,2           | 2,4  | 3,5                    | 4,0  | 2,7                      | 2,3  |

Source : SCHL

**Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)  
RMR de Halifax**

| Secteur (Zone)                         | Studios     |              | Une chambre |               | Deux chambres |               | Trois chambres et plus |              | Tous logements confondus |               |
|--|-------------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|--------------|--------------------------|---------------|
|  | Vacants     | Total        | Vacants     | Total         | Vacants       | Total         | Vacants                | Total        | Vacants                  | Total         |
| Sud de la péninsule (1)                | 4           | 1 582        | 32          | 3 820         | 25            | 1 983         | 10                     | 434          | 71                       | 7 819         |
| Nord de la péninsule (2)               | 5           | 540          | 31          | 1 918         | 43            | 2 371         | N.D.                   | N.D.         | 83                       | 5 220         |
| Sud de la partie continentale (3)      | N.D.        | N.D.         | 28          | 881           | 72            | 1 201         | 12                     | 208          | 113                      | 2 327         |
| Nord de la partie continentale (4)     | N.D.        | N.D.         | 58          | 2 808         | 67            | 5 198         | 40                     | 912          | 165                      | 9 211         |
| <b>Ville de Halifax -Total partiel</b> | <b>10</b>   | <b>2 452</b> | <b>150</b>  | <b>9 428</b>  | <b>207</b>    | <b>10 753</b> | <b>66</b>              | <b>1 945</b> | <b>433</b>               | <b>24 577</b> |
| Nord de Dartmouth (5)                  | N.D.        | N.D.         | 86          | 2 948         | 50            | 3 017         | N.D.                   | N.D.         | 170                      | 6 406         |
| Sud de Dartmouth (6)                   | N.D.        | N.D.         | 41          | 881           | 64            | 997           | 17                     | 270          | 133                      | 2 213         |
| Est de Dartmouth (7)                   | 0           | 35           | 3           | 319           | 23            | 1 038         | 6                      | 143          | 32                       | 1 534         |
| <b>Ville de Dartmouth</b>              | <b>43</b>   | <b>440</b>   | <b>130</b>  | <b>4 148</b>  | <b>137</b>    | <b>5 052</b>  | <b>24</b>              | <b>512</b>   | <b>335</b>               | <b>10 153</b> |
| <b>Bedford et Sackville (8)</b>        | <b>N.D.</b> | <b>N.D.</b>  | <b>7</b>    | <b>372</b>    | <b>N.D.</b>   | <b>1 086</b>  | <b>N.D.</b>            | <b>N.D.</b>  | <b>N.D.</b>              | <b>1 605</b>  |
| <b>Reste de la RMR (9)</b>             | <b>N.D.</b> | <b>N.D.</b>  | <b>N.D.</b> | <b>N.D.</b>   | <b>N.D.</b>   | <b>N.D.</b>   | <b>N.D.</b>            | <b>N.D.</b>  | <b>N.D.</b>              | <b>N.D.</b>   |
| <b>RMR de Halifax</b>                  | <b>61</b>   | <b>2 916</b> | <b>288</b>  | <b>14 038</b> | <b>404</b>    | <b>17 083</b> | <b>104</b>             | <b>2 588</b> | <b>858</b>               | <b>36 624</b> |

Source : SCHL

**Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres - RMR de Halifax**

| Nombre de logements dans l'immeuble | Studios    |            | Une chambre |            | Deux chambres |            | Trois chambres et plus |            | Tous log. confondus |            |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|------------------------|------------|---------------------|------------|
|                                     | 2002       | 2003       | 2002        | 2003       | 2002          | 2003       | 2002                   | 2003       | 2002                | 2003       |
| De 3 à 5 logements                  | N.D.       | N.D.       | 4,3         | 4,0        | 1,8           | 4,2        | 0,0                    | 1,1        | 2,9                 | 3,3        |
| De 6 à 19 logements                 | 0,0        | 0,3        | 4,6         | 2,0        | 6,3           | 4,2        | 5,8                    | 4,4        | 5,2                 | 3,1        |
| De 20 à 49 logements                | 0,4        | 6,6        | 2,2         | 4,8        | 3,4           | 2,7        | 6,5                    | 9,1        | 3,1                 | 4,2        |
| De 50 à 99 logements                | 0,5        | 1,3        | 1,3         | 0,6        | 1,8           | 1,4        | 2,4                    | 1,8        | 1,6                 | 1,1        |
| 100 logements et plus               | 0,3        | 0,1        | 0,9         | 0,4        | 2,5           | 1,1        | 1,8                    | 3,2        | 1,5                 | 0,8        |
| <b>Tous les logements</b>           | <b>1,1</b> | <b>2,1</b> | <b>2,3</b>  | <b>2,0</b> | <b>3,2</b>    | <b>2,4</b> | <b>3,5</b>             | <b>4,0</b> | <b>2,7</b>          | <b>2,3</b> |

Source : SCHL

**Loyers moyens des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres  
RMR de Halifax**

| Nombre de logements dans l'immeuble | Studios       |               | Une chambre   |               | Deux chambres |               | Trois chambres et plus |               | Tous log. confondus |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                                     | 2002          | 2003          | 2002          | 2003          | 2002          | 2003          | 2002                   | 2003          | 2002                | 2003          |
| De 3 à 5 logements                  | N.D.          | N.D.          | 492 \$        | 573 \$        | 616 \$        | 626 \$        | 1 025 \$               | 936 \$        | 637 \$              | 648 \$        |
| De 6 à 19 logements                 | 442 \$        | 478 \$        | 486 \$        | 500 \$        | 599 \$        | 630 \$        | 686 \$                 | 734 \$        | 549 \$              | 578 \$        |
| De 20 à 49 logements                | 480 \$        | 542 \$        | 533 \$        | 564 \$        | 677 \$        | 687 \$        | 831 \$                 | 867 \$        | 625 \$              | 639 \$        |
| De 50 à 99 logements                | 517 \$        | 519 \$        | 592 \$        | 604 \$        | 742 \$        | 758 \$        | 927 \$                 | 950 \$        | 685 \$              | 699 \$        |
| 100 logements et plus               | 591 \$        | 601 \$        | 681 \$        | 707 \$        | 808 \$        | 856 \$        | 1 191 \$               | 1 253 \$      | 756 \$              | 790 \$        |
| <b>Tous les logements</b>           | <b>524 \$</b> | <b>537 \$</b> | <b>572 \$</b> | <b>596 \$</b> | <b>704 \$</b> | <b>720 \$</b> | <b>937 \$</b>          | <b>955 \$</b> | <b>658 \$</b>       | <b>675 \$</b> |

Source : SCHL

## Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres - RMR de Halifax

| Fourchette de loyers | Studios |      | Une chambre |      | Deux chambres |      | Trois chambres et plus |      | Tous logements confondus |      |
|----------------------|---------|------|-------------|------|---------------|------|------------------------|------|--------------------------|------|
|                      | 2002    | 2003 | 2002        | 2003 | 2002          | 2003 | 2002                   | 2003 | 2002                     | 2003 |
| De 350 à 399 \$      | N.D.    | N.D. | 7,9         | 3,5  | N.D.          | N.D. | N.D.                   | N.D. | 6,5                      | 4,4  |
| De 400 à 449 \$      | 0,9     | 7,7  | 5,0         | 6,8  | N.D.          | N.D. | N.D.                   | N.D. | 4,7                      | 6,9  |
| De 450 à 499 \$      | 0,7     | 2,2  | 2,9         | 4,7  | 8,7           | 6,7  | N.D.                   | N.D. | 4,4                      | 4,8  |
| De 500 à 549 \$      | N.D.    | 1,4  | 2,8         | 1,5  | 9,4           | 6,2  | N.D.                   | N.D. | 4,8                      | 2,9  |
| De 550 à 599 \$      | N.D.    | N.D. | 1,0         | 1,1  | 4,3           | 4,6  | N.D.                   | N.D. | 2,3                      | 2,7  |
| De 600 à 649 \$      | N.D.    | N.D. | 1,6         | 2,1  | 2,7           | 1,8  | N.D.                   | N.D. | 2,3                      | 1,9  |
| De 650 à 699 \$      | N.D.    | N.D. | 0,2         | 0,5  | 2,0           | 1,5  | 11,0                   | 2,2  | 2,3                      | 1,1  |
| De 700 à 749 \$      | N.D.    | N.D. | 1,0         | 0,4  | 2,3           | 1,2  | N.D.                   | N.D. | 1,8                      | 1,1  |
| De 750 à 799 \$      | N.D.    | N.D. | N.D.        | 0,1  | 1,1           | 1,0  | N.D.                   | N.D. | 2,4                      | 0,7  |
| De 800 à 849 \$      | N.D.    | N.D. | N.D.        | N.D. | 0,8           | N.D. | N.D.                   | N.D. | 0,5                      | 1,9  |
| 850 \$ et plus       | N.D.    | N.D. | N.D.        | N.D. | 2,2           | 1,4  | 0,9                    | 2,1  | 1,8                      | 1,6  |

N.D. = Données non disponible

Source : SCHL

## MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'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 sur place, 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 pour chaque logement. 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 des services offerts.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location 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 Cynthia Way du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NSRMF

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

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette 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 des 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.

