



APPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

HALIFAX

Resserrement du marché locatif dans l'agglomération en 2001

**Le taux d'inoccupation
est tombé à 2,8 % et le
loyer moyen est monté à
630 \$ par mois**

Conséquence de la diminution du taux d'inoccupation et de la hausse des loyers, le marché locatif s'est tendu dans l'agglomération de Halifax entre octobre 2000 et octobre 2001. En effet, à cause du resserrement des conditions dans sept des huit zones constituant la région métropolitaine, le taux d'inoccupation des logements locatifs est descendu à 2,8 %, alors qu'il se situait à 3,6 % l'an dernier, et ce, pour toutes les catégories de logements (studios, logements de une, deux, trois chambres et plus).

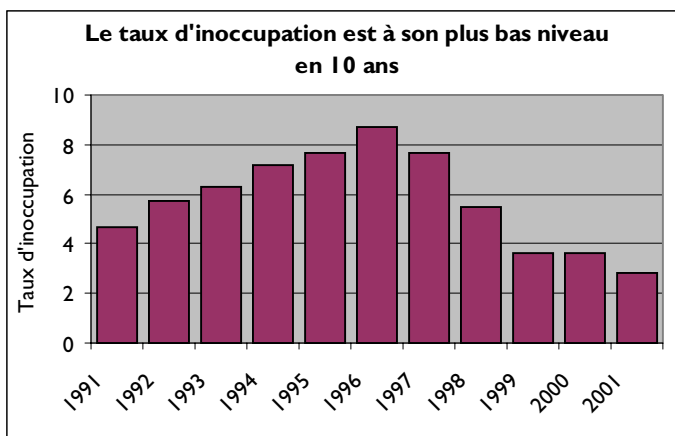
Néanmoins, le taux d'inoccupation continue à varier considérablement d'un bout à l'autre de la ville. Sur les huit

zones étudiées, quatre (le sud et le nord de la péninsule, le nord de la partie continentale et le reste de la région métropolitaine) connaissent divers grades de pénurie d'appartements, alors que dans les quatre autres (le sud de la partie continentale, le nord, le sud et l'est de Dartmouth), l'offre est plus ou moins excédentaire. Il convient toutefois de noter que les conditions sont semblables à ce qu'elles étaient en 2000, et ce, dans toutes les zones.

En général, le taux d'inoccupation est plus haut pour les logements moins chers que pour les logements plus chers. Donc, plus le loyer est cher, moins le taux d'inoccupation est élevé. Le taux d'inoccupation des logements affichant un loyer mensuel inférieur à 450 \$ dépasse les 7 %, alors celui des logements se louant 800 \$ par mois est de 1 % ou moins.

VOLUME 3 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2001

- 1 Resserrement du marché locatif dans l'agglomération en 2001
- 2 Faits saillants
- 3 Le taux d'inoccupation des maisons en rangée et des appartements est tombé à 1,2 % au pays
- 4 Description par zone
- 5 Baisse des taux d'inoccupation dans sept des huit sous-marchés en 2001
- 7 L'abordabilité de l'accession influe sur le marché locatif local - Le point sur la situation
- 9 Regard vers l'avenir : l'état du marché locatif de Halifax en 2002
- 12 Méthodologie



Source : SCHL

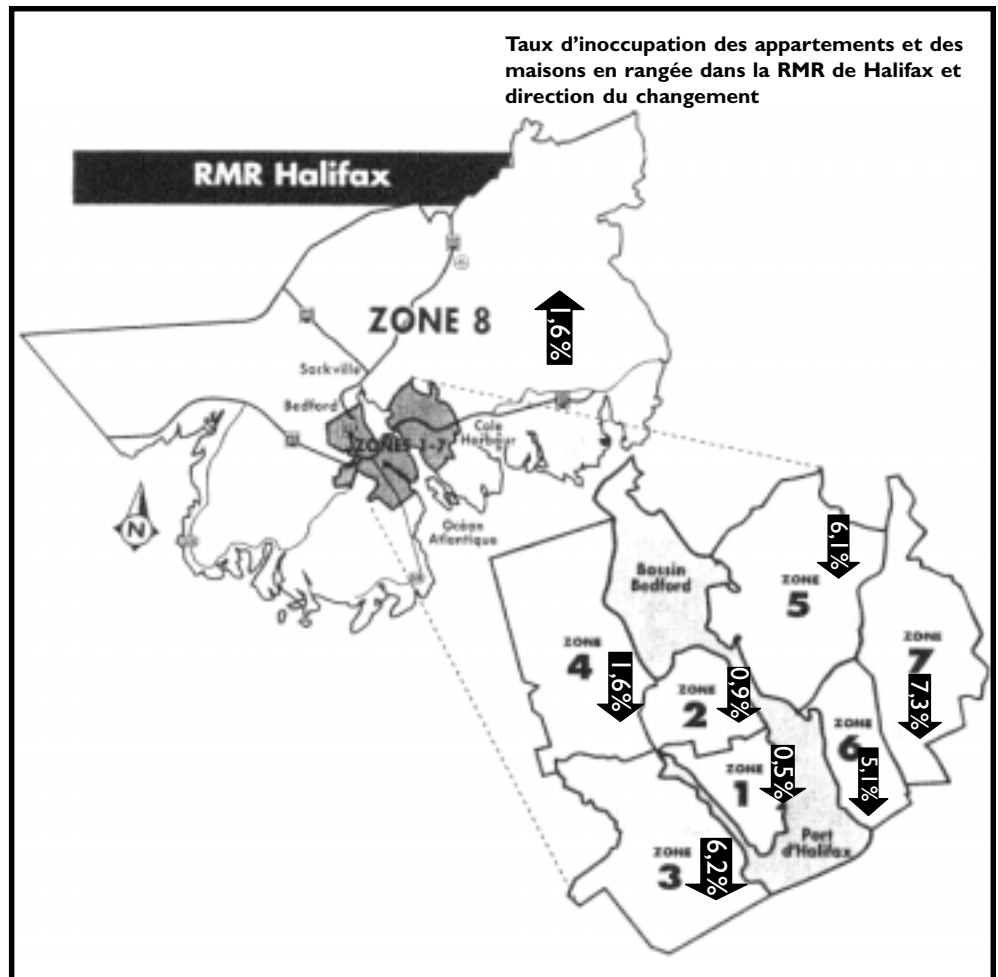


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Les taux d'inoccupation sont aussi plus élevés dans les immeubles anciens que dans les nouveaux. Dans les immeubles construits avant 1940, le taux d'inoccupation moyen est de 5,3 %, alors qu'il n'est que de 1 % dans les immeubles bâtis après 1985.

Le loyer mensuel moyen est passé de 606 à 630 \$, ce qui représente une augmentation de 4 %. Cette hausse a touché l'ensemble des zones et tous les types de logements. Qui plus est, les secteurs de l'agglomération de Halifax où il y a pénurie d'appartements à louer sont aussi ceux qui affichent les loyers moyens les plus élevés et vice-versa. C'est encore dans le sud de la péninsule (zone 1) que le loyer moyen est le plus élevé de toute l'agglomération (742 \$), alors que le sud de Dartmouth (zone 6) a ravi la première place au nord de Dartmouth (zone 5), avec le loyer moyen le plus bas de la région (538 \$ par mois).

Malgré l'affaiblissement de l'économie et du marché local de l'emploi, qui a eu pour effet de réduire la migration nette totale dans l'agglomération de Halifax, et le fait que la diminution des taux hypothécaires a poussé davantage de ménages à quitter le marché locatif pour accéder à la propriété, la demande de logements à louer demeure étonnamment robuste. Même si l'univers locatif de la région métropolitaine de Halifax s'est enrichi de plus de 500 nouvelles habitations au cours de la dernière année, pour atteindre un peu moins de 36 000 logements en octobre, ceci représente moins de la moitié des 1 200 nouveaux logements locatifs offerts sur le marché entre octobre 1999 et 2000. Par conséquent, même si la demande a légèrement fléchi en 2001, étant donné l'importante contraction de l'offre, le nombre de logements vacants a diminué de 263 pour s'établir à 1 008 en octobre 2001.



FAITS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation global dans l'agglomération de Halifax est passé de 3,6 à 2,8 %. On a enregistré une diminution du nombre de logements vacants dans sept des huit zones du marché; dans le secteur de l'ancienne ville de Halifax, il y a actuellement pénurie de logements, alors que dans tous les secteurs de Dartmouth l'offre est toujours excédentaire.
- Même si les promoteurs ont offert 520 nouveaux logements locatifs sur le marché entre octobre 2000 et 2001, c'est bien moins que les 1 200 et plus mis sur le marché un an auparavant.
- Dans l'agglomération, le loyer moyen d'un appartement a augmenté de 4 % (passant de 606 à 630 \$ par mois). Même si cette hausse a été supérieure au taux d'inflation en 2001, est elle conforme aux prévisions d'accroissement du revenu disponible des ménages. Globalement, donc, l'abordabilité des logements locatifs est demeurée inchangée.
- À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué dans 17 des 26 principaux centres urbains. Globalement, ce taux est passé de 1,6 à 1,2 % entre octobre 2000 et octobre 2001.

LE TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE ET DES APPARTEMENTS EST TOMBÉ À 1,2 % AU PAYS

La forte immigration internationale, la création soutenue d'emplois et l'accroissement du nombre de jeunes adultes ont entraîné une diminution des taux d'inoccupation des logements locatifs dans de nombreux centres urbains au pays, faisant ainsi reculer le taux d'inoccupation moyen à 1,2 % en 2001. En fait, 17 des 26 principales villes canadiennes affichent des taux d'inoccupation inférieurs à ce qu'ils étaient en 2000. Les taux les plus bas ont été enregistrés à Victoria (0,5 %), Montréal (0,6 %), Hull (0,6 %), Québec (0,8 %) et Ottawa (0,8 %).

En Ontario, sous l'effet de l'augmentation du nombre d'immigrants, les taux d'inoccupation se sont repliés dans cinq des 10 principales agglomérations. Par contre, à Toronto, Ottawa, Kitchener et Windsor, les taux ont progressé légèrement en raison du gonflement de l'offre de logements locatifs et de la préférence marquée des ménages pour l'accession à la propriété. Thunder Bay enregistre un des taux d'inoccupation les plus élevés au pays, avec 5,8 %, suivie de près par Sudbury, avec 5,7 %.

Au Québec, les taux d'inoccupation ont baissé dans cinq des six principales villes, la plus forte diminution ayant été observé à Sherbrooke (où le taux est passé de 4,7 à 2,3 %). À Chicoutimi-Jonquière, le taux est demeuré inchangé par rapport à l'an dernier, à 4,4 %.

Dans l'Ouest du pays, le taux d'inoccupation a reculé de 1,8 à 0,5 % à Victoria au cours des 12 derniers mois. On a aussi remarqué une diminution du nombre de logements locatifs disponibles à Winnipeg, Edmonton, Calgary et Vancouver, mais une hausse à Regina et Saskatoon.

Dans la région de l'Atlantique, le taux d'inoccupation a chuté à Halifax et St. John's. Par contre, à Saint John, il est passé de 3,4 à 5,6 % - ce qui représente la plus forte augmentation de tous les centres urbains au Canada.

Les résultats de l'Enquête annuelle sur les logements locatifs de la SCHL révèlent que les villes où les loyers mensuels moyens les plus chers pour un appartement de deux chambres sont : Toronto (1 027 \$), Vancouver (919 \$) et Ottawa (914 \$) et que celles où ils sont les moins chers sont Trois-Rivières (419 \$) et Sherbrooke

(446 \$). Les augmentations des loyers varient entre 0,2 et 8,7 %, et c'est à Edmonton qu'elles ont été les plus significatives. Calgary arrive en deuxième position, avec 5,8 %. Par ailleurs, à Hull, Saint John, Toronto, St. Catharines, Ottawa, London et St. John's, les loyers ont été majorés de plus de 4 %.

Taux d'inoccupation des maisons en rangée et des appartements au Canada

RMR	2000	2001
RMR de Victoria	1,8	0,5
RMR de Montréal	1,5	0,6
RMR de Hull	1,4	0,6
RMR de Québec	1,6	0,8
RMR d'Ottawa	0,2	0,8
RMR de Toronto	0,6	0,9
RMR d'Edmonton	1,4	0,9
RMR de Kitchener	0,7	0,9
RMR de Vancouver	1,4	1
RMR de Calgary	1,3	1,2
CANADA	1,6	1,2
RMR de Hamilton	1,7	1,3
RMR d'Oshawa	1,7	1,3
RMR de Winnipeg	2	1,4
RMR de London	2,2	1,6
AR de Charlottetown	2,6	1,8
RMR de St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
RMR de Régina	1,4	2,1
RMR de Sherbrooke	4,7	2,3
RMR de St. John's	3,8	2,5
RMR de Halifax	3,6	2,8
RMR de Windsor	1,9	2,9
RMR de Saskatoon	1,7	2,9
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
RMR de Trois-Rivières	6,8	4,7
RMR de Saint John	3,4	5,6
RMR de Sudbury	7,7	5,7
RMR de Thunder Bay	5,8	5,8

Vous avez besoin d'informations plus détaillées?

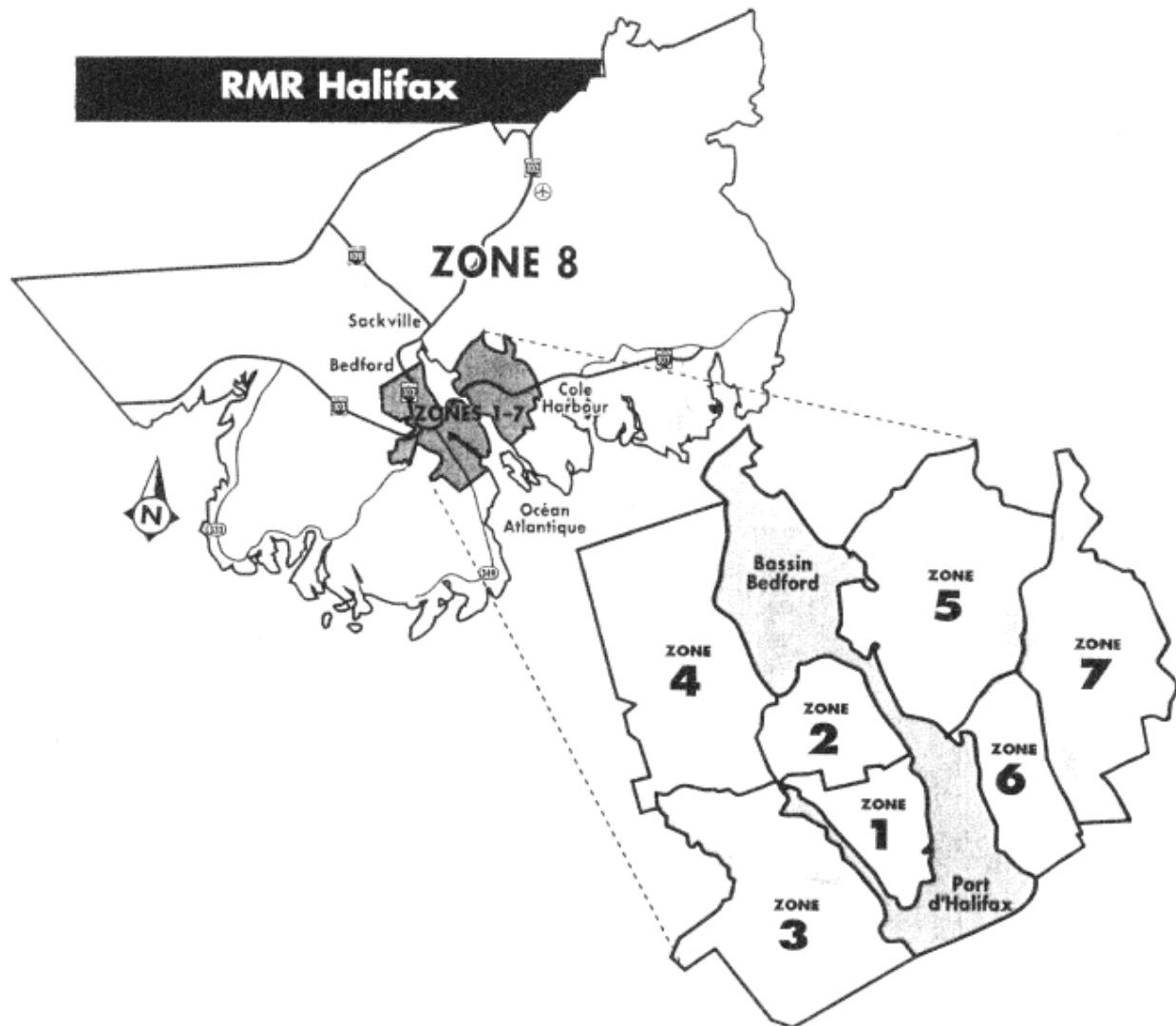
Les produits et services d'analyse de marché ont été conçus pour répondre à vos attentes.

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
Brian Baxter
(902) 426-8348
Fax : (902) 426-9991





Description par zone

Ville de Halifax - Zones de 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 North West Arm.

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 ville.

Zone 7 - Est de Dartmouth

Partie restante de Dartmouth située à l'est (à l'extérieur) de la route périphérique et au sud du lac Micmac.

Reste de la région métropolitaine

Zone 8 - Reste de la RMR

Partie du comté de Halifax au sud de la rivière Musquodoboit, à l'exclusion des villes de Halifax et de Dartmouth. La zone 8 comprend la ville de Bedford et les collectivités suburbaines de Timberlea/Lakeside, Sackville, Cole Harbour, Eastern Passage et Waverly.

Baisse des taux d'inoccupation dans sept des huit sous-marchés en 2001

Sud de la péninsule

Quelque 167 nouveaux logements sont venus s'ajouter à l'univers locatif depuis la dernière enquête, ce qui porte à 7 412 le nombre de ces habitations dans la partie sud de la péninsule et le centre-ville. En octobre 2001, il n'y avait que 38 logements disponibles, ce qui fait de ce secteur celui où le taux d'inoccupation est le plus bas des huit sous-secteurs que compte l'agglomération (0,5 %). Par ailleurs, c'est dans le sud de la péninsule que les loyers des appartements et des maisons en rangée sont les plus élevés de la ville. En effet, il en coûte environ 899 \$ par mois pour louer un logement de deux chambres. Les pressions qui s'exercent sur la demande devraient s'alléger un peu l'an prochain, en raison notamment de l'achèvement récent ou à venir d'environ 400 logements locatifs dans différents secteurs du sous-marché. Voir l'article intitulé *Point de mire : la zone 1*, à la page 8, pour mieux connaître les caractéristiques de ce quartier.

Nord de la péninsule

Le secteur nord de la péninsule de Halifax a été très populaire auprès des locataires puisque le taux d'inoccupation y est passé de 2,1 % en 2000 à un peu moins de 1 % en octobre 2001. En effet, les logements locatifs sont moins chers dans cette partie de la ville (le loyer moyen d'un logement

de deux chambres s'établit à 683 \$ par mois) que dans le sud de la péninsule, tout en étant proches des services et autres commodités, ainsi que des pôles d'activité du centre-ville. Toutefois, les choix des locataires vivant dans les quartiers nord sont encore limités.

Si ce n'était de la conversion d'un immeuble en logements locatifs pour personnes âgées, on pourrait dire que l'offre d'habitations dans ce sous-marché ne s'est pas beaucoup développée en 2001, puisque l'univers est demeuré relativement stable, avec 5 220 logements locatifs. Même si ce secteur n'est pas aussi attrayant, du point de vue économique, que le sud de la péninsule, certains promoteurs y ont commencé à construire, ce qui est de bon augure pour les locataires qui aiment le quartier, mais qui ont du mal à trouver des logements de qualité. Environ 80 % de tous les immeubles locatifs de ce sous-marché datent d'avant 1970.

Sud de la partie continentale

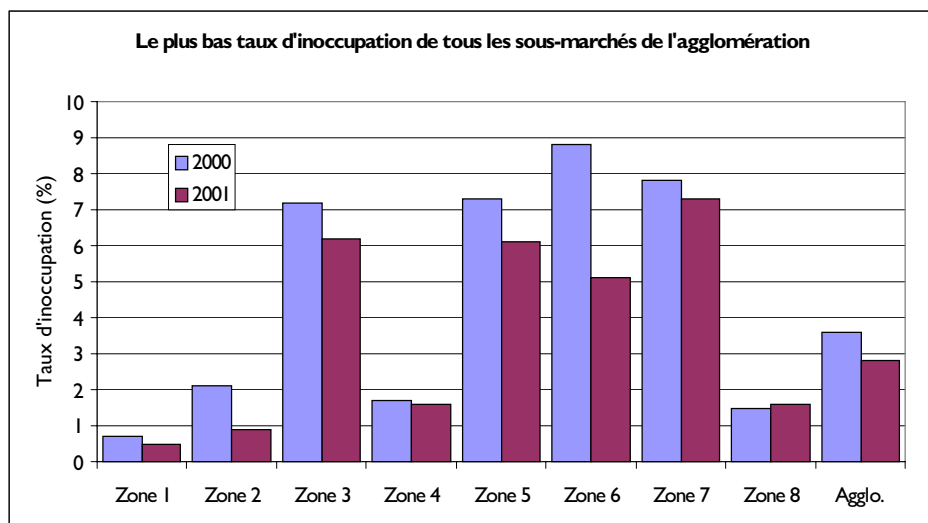
Dans le quartier de Armdale – Purcell's Cove, les logements locatifs continuent d'être populaires auprès des ménages âgés sans enfant et des jeunes professionnels, mais on ne peut pas en dire autant pour d'autres secteurs du

sud de la partie continentale, comme ceux de Spryfield et de Cowie Hill. Sur les 2 374 logements que compte ce sous-marché, 147 sont vacants (la plupart étant concentrés à Spryfield et Cowie Hill); à 6,2 %, le taux d'inoccupation dans cette zone est donc de loin le plus élevé du secteur du port de Halifax, et même si la situation s'est améliorée depuis l'an dernier, l'offre y demeure excédentaire. À noter qu'aucun projet de construction de logements locatifs n'a vu le jour dans ce sous-marché depuis la dernière enquête de la SCHL. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a légèrement augmenté par rapport à l'an dernier, pour se fixer à 603 \$ par mois.

Nord de la péninsule

Ce marché, qui est le plus important de l'agglomération, a pris encore de l'ampleur en 2001, à la suite de l'achèvement de plusieurs immeubles locatifs totalisant environ 380 nouveaux logements. Compte tenu de la popularité de cette zone, le taux d'inoccupation y est resté relativement stable, ne reculant que légèrement pour s'établir à 1,6 %. En outre, comme ce secteur est très prisé, le marché s'y est resserré et on compte plus de logements chers, ce qui a contribué à faire monter le loyer moyen des appartements de deux chambres de 662 \$, en octobre 2000, à 693 \$, cette année. On s'attend toutefois à ce que le taux d'inoccupation augmente en 2002, en raison de l'arrivée sur le marché de centaines de logements récemment achevés ou sur le point de l'être.

Dans le quartier de Clayton Park West – Glenbourne, quelque 250 logements arrivés sur le marché durant l'automne n'ont pas été inclus dans l'enquête de la SCHL à cause de la période d'écoulement de trois mois requise pour les propriétés achevées récemment. Qui plus est, la construction d'environ 260 logements



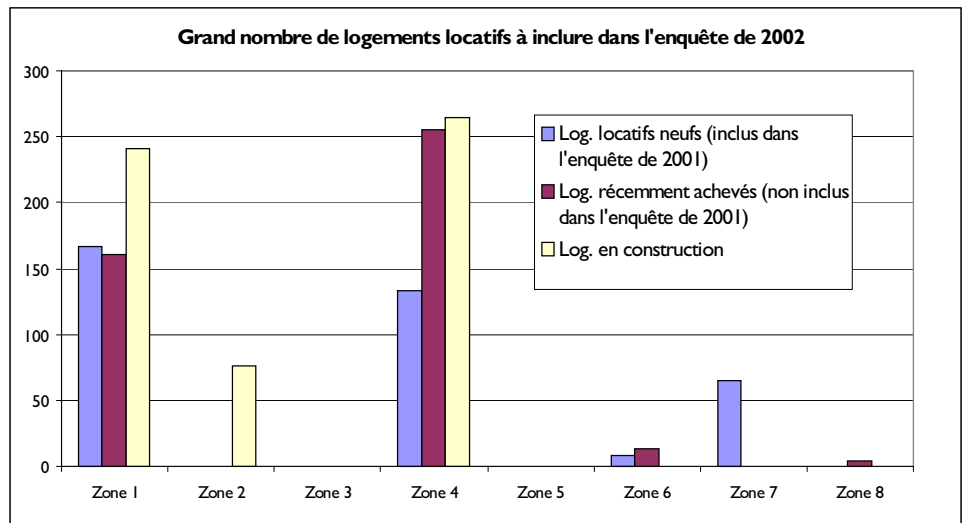
sera terminée au printemps et à l'été 2002 (voir le graphique de la page 6). Il y a actuellement 127 immeubles locatifs dans le quartier de Clayton Park West - Glenbourne, pour un total de 5 609 logements, dont 42 % ont été construits durant les années 1990. Cela représente 15,6 % de l'offre totale de logements locatifs dans l'agglomération. Ce quartier est donc l'un des plus gros sous-marchés locatifs et celui qui connaît la croissance la plus rapide, puisqu'un peu plus de 950 nouveaux logements sont venus grossir l'univers locatif de cette zone depuis le début de 1999. Les loyers sont nettement plus élevés dans le nord de la partie continentale (se situant en moyenne à 693 \$ par mois pour un appartement de 2 chambres) que dans le reste de l'agglomération, en raison de la prépondérance d'immeubles récents.

Nord de Dartmouth

L'offre continue d'être excédentaire sur le sous-marché du nord de Dartmouth, et ce, même si le taux d'inoccupation y est tombé de 6,1 à 1,2 %. Ce sous-marché compte actuellement 6 480 logements locatifs, dont 397 étaient vacants au moment de l'enquête, c'est-à-dire en octobre 2001. Plusieurs immeubles mal entretenus près du lac Albro altèrent la beauté du quartier, dissuadant d'éventuels locataires de venir s'installer dans le secteur. Pourtant, le loyer moyen qui y est demandé pour un appartement de deux chambres est le plus élevé de tous les sous-marchés de Dartmouth (602 \$).

Sud de Dartmouth

Le taux d'inoccupation s'est fortement contracté dans le sud de Dartmouth, puisqu'il est passé de 8,8 % en 2000 à 5,1 % en octobre dernier. L'une des raisons ayant entraîné un tel repli est le fait que les locataires considèrent qu'il est plus économique de vivre dans ce secteur que dans la péninsule de Halifax. Ce secteur offre un accès facile aux traversiers qui font la navette avec le centre-ville de Halifax, ce qui permet aux travailleurs en transit d'éviter les problèmes grandissants d'embouteillage et de stationnement au coeur du centre



de la ville. En outre, comme plusieurs logements locatifs existants ont été rénovés récemment dans le quartier Woodside, on peut s'attendre à ce qu'un plus grand nombre de locataires viennent s'installer dans le secteur. Peu de maisons en rangée et d'appartements sont venus grossir l'univers locatif du sud de Dartmouth au cours des 12 derniers mois.

Est de Dartmouth

La situation sur le marché locatif de la zone 7 est demeurée pratiquement inchangée en 2001 puisque le taux d'inoccupation n'a reculé que de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 7,3 %. Un petit nombre de logements locatifs sont venus s'ajouter à l'univers existant dans cette région depuis l'an dernier; la plupart étant destinés aux ménages âgés sans enfant et situés dans des zones résidentielles à densité variable, proches de nombreux services et autres

commodités. Le loyer moyen des appartements et des maisons en rangée de deux chambres était de 577 \$ en octobre 2001, en hausse de 7,4 % par rapport à l'an dernier à pareille date, et on s'attend à ce qu'il augmente davantage une fois que le projet de construction résidentielle de Portland Hills se concrétisera.

Reste de l'agglomération

Dans les autres secteurs situés en dehors des anciennes limites des villes de Halifax et de Dartmouth, formés essentiellement de Bedford, Sackville et Timberlea, les taux d'inoccupation ont augmenté très légèrement pour se fixer à 1,6 %. La demande de logements locatifs dans ces banlieues a été quelque peu freinée par les logements construits dans d'autres zones, comme dans le nord de la partie continentale, qui offre un meilleur accès à la ville et aux services, et des loyers plus abordables.

À NOTER SUR VOTRE CALENDRIER

Conférence SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation

Le mercredi 30 janvier 2002

Hôtel Sheraton
Halifax, Nouvelle-Écosse

Exposés faits par l'économiste régional, l'analyste principal et l'analyste de marché de la SCHL sur la situation actuelle et les tendances qui se dessinent en matière d'économie et de logement. Il y aura en plus des conférenciers invités travaillant pour la Ville de Halifax.

Pour de plus amples renseignements et pour vous inscrire, veuillez communiquer avec :

Johannes O'Callaghan
Administratrice, Produits et services

Tél. : (902) 426-4708 E-mail: jocallag@cmhc.ca

L'abordabilité de l'accession à la propriété influe sur le marché locatif de la région métropolitaine - Le point sur la situation

Dans le Rapport d'enquête sur les logements locatifs de 2000, produit par la SCHL pour l'agglomération de Halifax, figure un article intitulé *L'abordabilité de l'accession à la propriété influe sur le marché locatif de la région métropolitaine*. Dans cet article, l'auteur décrit comment les conditions et les tendances du marché ont dissuadé les ménages locataires de devenir propriétaires. Plus particulièrement, il montrait de quelle façon la pénurie chronique de logements à vendre et la forte demande ont provoqué une escalade du prix S.I.A. entre 1998 et 2000, lesquelles, de concert avec la hausse des taux hypothécaires durant cette période ont rendu les conditions d'accession à la propriété moins intéressantes et favorisé l'accroissement de la demande de logements locatifs. Mais compte tenu des tendances qui se dessinent sur le marché local de l'habitation et de la dégringolade des taux hypothécaires, cette analyse devra être modifiée.

L'achat d'une maison, c'est une question de choix, mais il est influencé par la conjoncture

Les avantages et les inconvénients relatifs de la location par rapport à l'achat dépendent d'une série de valeurs propres à chaque ménage, comme le niveau de revenu, la sécurité financière et les buts visés, ainsi que la capacité de se déplacer facilement. Certaines personnes pourraient devenir propriétaires, mais elles préfèrent rester locataires car cela leur donne une plus grande mobilité du point de vue professionnel et une plus grande liberté. En outre, elles peuvent investir une partie de leurs économies où bon leur semble au lieu de les garder pour la mise de fonds. À l'inverse, d'autres ménages pensent qu'en accédant à la propriété ils auront une meilleure qualité de vie, qu'ils feront un bon investissement et qu'ils réaliseront ainsi un important objectif de leur vie.

En plus de ces préférences individuelles, cependant, la situation du marché de l'habitation influence aussi grandement les ménages dans leur décision d'acheter ou de louer. La forte croissance

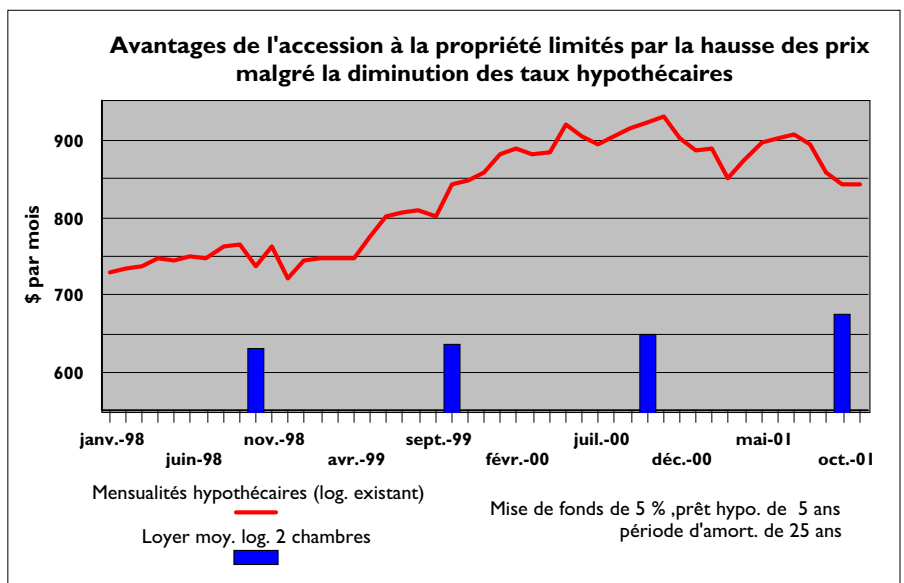
économique, la création soutenue d'emplois et la solide confiance des consommateurs ont eu pour effet de raviver l'intérêt pour l'accession à la propriété, après l'atonie prolongée de la demande de logements qui a prédominé durant une bonne partie des années 1990. Actuellement, on assiste à une multiplication des mises en chantier, les ventes et les prix augmentent, et le stock de logements se diversifie. Cette période d'activité intense sur le marché locatif a certainement beaucoup influencé les choix des ménages dans l'agglomération.

La possibilité d'une amélioration de l'abordabilité poussent plusieurs ménages à envisager l'achat d'un premier logement

La forte diminution des taux hypothécaires et la concurrence que se sont livrés les prêteurs à coup de rabais au cours des 12 derniers mois ont eu pour effet de réduire sensiblement les charges hypothécaires mensuelles. L'augmentation des prix sur le marché de la revente a aussi diminué, passant de 8 % en 2000 à 4 % en 2001, et les coûts du chauffage ont suivi la chute des cours du pétrole brut. Actuellement, une maison existante coûte en moyenne 127 240 \$ dans l'agglomération, et avec une mise de fonds de 5 %, un prêt hypothécaire de 5 ans à 6,85 % et une période d'amortissement de 25 ans, on estime à environ 835 \$ le montant du remboursement hypothécaire mensuel.

C'est la raison pour laquelle un nombre croissant d'acheteurs potentiels, particulièrement des ménages habitant dans des secteurs où il y a plus de logements locatifs, comme à Clayton Park et dans la péninsule de Halifax, pensent sérieusement à devenir propriétaires car ils jugent que l'abordabilité des logements s'est considérablement améliorée dernièrement. Le graphique ci-dessous montre que même si l'abordabilité de l'accession à la propriété dans l'agglomération s'accroît depuis l'été 2001, elle n'est pas supérieure à ce qu'elle était à l'automne 1999.

Cette perception selon laquelle l'abordabilité s'améliore est renforcée par l'augmentation du loyer moyen dans la région métropolitaine, qui a été accélérée par le resserrement des conditions sur le marché et s'est révélée pratiquement identique à la hausse du prix S.I.A. moyen en 2001. Le loyer moyen a atteint 674 \$ par mois. Si l'on tient compte de la volatilité et de la piètre performance des marchés boursiers en 2001, l'appréciation constante des propriétés immobilières dans l'agglomération semble être relativement sûre pour ceux qui cherchent à placer leur argent sans risque et elle suscite aussi chez plusieurs locataires de l'intérêt pour les avantages financiers relatifs de l'accession à la propriété.



Les résultats de l'Enquête auprès des consommateurs sur leurs intentions d'acheter ou de rénover menée par la SCHL montrent bien cet intérêt croissant des locataires pour l'accession à la propriété. L'enquête révèle que 53 % de ceux qui ont indiqué avoir acheté une maison entre septembre 2000 et septembre 2001 en étaient à leur premier achat - un pourcentage supérieur à celui enregistré l'année précédente. Par ailleurs, 81 % des ménages qui envisagent d'acheter un logement d'ici à septembre prochain sont actuellement locataires.

Il y a plus de choix dans l'agglomération, mais pas nécessairement plus de logements

Les options de plus en plus variées auront également une incidence sur la demande de logements locatifs en 2002. Même si les taux d'inoccupation ont reculé de façon constante au cours des trois dernières années, des milliers d'appartements neufs ont été mis sur le marché locatif, offrant de vastes choix aux locataires. En outre, comme ces logements sont, pour la plupart, de qualité supérieure, et qu'ils sont situés dans des secteurs très prisés, comme l'ouest de Clayton Park ou la péninsule de Halifax, ils constituent pour les acheteurs potentiels une option intéressante puisqu'ils leur donnent la possibilité de vivre dans des quartiers de choix, même s'ils n'ont pas les moyens d'y acheter un logement. Toutefois, le marché saturé de la revente de copropriétés et la construction de logements en copropriété en pleine expansion offrent aux ménages des produits semblables aux appartements locatifs dans ces mêmes secteurs, tout en profitant de la vitalité que connaît actuellement le marché local et de la chute des taux d'intérêt pour livrer une concurrence acharnée aux logements locatifs neufs. On s'attend à ce que les appartements pour propriétaires-occupants deviennent plus populaires, non seulement auprès de la génération vieillissante des baby-boomers, mais aussi auprès des jeunes professionnels, parce qu'ils sont une solution de rechange avantageuse aux maisons individuelles, tout en permettant à ces ménages de conserver leur mode de vie urbain.

Toutefois, actuellement, le marché local de la revente ne se caractérise pas par un élargissement de l'éventail des choix. Depuis deux ans maintenant, on observe une pénurie chronique de logements à vendre, mais cela n'a pas empêché l'accroissement des ventes. En fait, 2001 a même été une année record au chapitre des ventes S.I.A., puisqu'un nombre sans précédent de ménages ont acheté un logement existant cette année. Cette situation est en partie attribuable au fait que les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas depuis 40 ans, ce qui a eu pour effet non seulement de faire diminuer les charges de remboursement hypothécaires, mais aussi facilité l'emprunt pour financer des rénovations ou des améliorations, rendant ainsi l'achat d'un logement existant plus avantageux que la construction. Le marché est favorable aux vendeurs et cette tendance devrait continuer d'inciter de nombreux propriétaires âgés de 45 ans et plus à vendre leur maison pour aller vivre dans un appartement (en location ou en copropriété), ce qui favorisera l'afflux constant de logements neufs en vente sur le marché en 2002.

La demande de logements locatifs pourrait diminuer, mais pas s'effondrer

Pour résumer, la situation du marché local de l'habitation continue d'influencer fortement les ménages dans leur décision d'acheter ou de louer un logement. La hausse des loyers, le ralentissement de l'augmentation des prix des maisons et les très bas taux hypothécaires peuvent donner l'impression à de nombreux locataires vivant dans l'agglomération que l'abordabilité de l'accession à la propriété a nettement progressé ces dernières années, mais ce n'est pas vraiment le cas. Cette situation encourage un nombre croissant de locataires à envisager l'achat d'un logement au cours de l'année à venir. Et même si la demande de logements locatifs devrait s'en ressentir quelque peu en 2002, elle ne risque pas de s'effondrer car plusieurs ménages trouvent que les mensualités hypothécaires sont plus élevées qu'ils ne l'avaient pensé, et beaucoup envisagent même de demeurer locataires.

Point de mire : la zone I

Zone I - Sud de la péninsule de Halifax

La zone I correspond au sud de la péninsule, elle comprend les secteurs sud et centre de Halifax. Les limites de cette zone sont indiquées sur la carte et dans le descriptif de la page 4 du présent rapport.

Pendant très longtemps, la majorité des locataires de ce secteur était constituée d'étudiants et de jeunes diplômés, mais depuis cinq ans, avec le vieillissement de la population et la croissance économique, des ménages sans enfant, des personnes âgées et des professionnels ont rapidement alimenté la demande de logements locatifs de catégorie supérieure. Les personnes âgées sont attirées par cette zone car elle est située tout près des hôpitaux et des services, les ménages sans enfant, en raison des magasins, restaurants et lieux de divertissement, et les professionnels pour tous ces motifs à la fois et aussi en raison de la proximité du quartier d'affaires du centre-ville.

Le stock de logements locatifs du sud de la péninsule, qui comptait un peu plus de 7 400 habitations en octobre 2001, reflète la diversité sociale des locataires, et constitue aussi un marché locatif « secondaire » de maisons individuelles, de logements accessoires et d'appartements en sous-sol. Le taux d'inoccupation dans ce secteur est le plus bas de toute l'agglomération, à 0,5 %, et les loyers moyens sont les plus élevés, à 742 \$ par mois.

En réponse à la forte demande de logements locatifs et à la pénurie qui sévit actuellement dans le sud de la péninsule, les promoteurs offrent des logements locatifs luxueux, soit en location, soit en copropriété, aux professionnels célibataires et aux ménages sans enfant ayant des revenus relativement élevés. L'analyse des coûts révèle que les immeubles locatifs de qualité supérieure à forte densité sont les plus viables économiquement pour les promoteurs de la zone I, et ce sont ceux qui se construiront le plus dans ce secteur au cours des deux prochaines années. Même si cette situation fait craindre une diminution de l'abordabilité des logements dans la péninsule, l'accroissement de l'offre devrait entraîner un relâchement des conditions sur le marché locatif et des pressions à la hausse qui s'exercent sur les loyers, libérant ainsi une partie du stock de logements bon marché pour les étudiants et autres ménages à revenus modestes.

Regard vers l'avenir : l'état du marché locatif de Halifax en 2002

On s'attend à ce que la situation économique demeure morose une bonne partie de 2002

L'économie locale devrait continuer de tourner au ralenti durant les trois premiers trimestres de 2002. Toutefois, la situation devrait s'améliorer suite à la reprise de l'activité en Amérique du Nord au deuxième trimestre et à l'expansion de la prospection et de la mise en valeur des gisements pétrolier et gazier en haute mer. La croissance de l'emploi devrait aussi demeurer faible pendant une bonne partie de l'année - surtout pour les jeunes qui sont un moteur important de la demande de logements locatifs - avant de connaître une vive accélération en 2003.

Par conséquent, le solde migratoire net devrait diminuer légèrement car l'agglomération attirera moins d'immigrants du reste de la province ou d'autres contrées du Canada Atlantique. En outre, plus de jeunes quitteront la région pour aller vivre en Ontario ou en Alberta, deux provinces où la reprise de l'activité économique devrait se faire plus tôt qu'en Nouvelle-Écosse. Ces mauvais résultats seront toutefois pratiquement effacés par l'arrivée de professionnels venus travailler sur les chantiers d'exploitation pétrolière et gazière ou pour des entreprises connexes.

La demande de logements locatifs devrait décliner en raison de la détérioration de l'économie et du nombre accru d'accédants à la propriété

Alors que la faiblesse de l'économie et de l'emploi constitue un frein à l'immigration, les taux hypothécaires extrêmement bas incitent un nombre croissant de locataires à envisager l'achat d'un logement, ce qui devrait faire reculer la demande sur le marché locatif au cours des huit à douze prochains mois. Néanmoins, plusieurs acheteurs potentiels se rendent compte que les soit-disant avantages de l'accession à la propriété ne sont qu'un mirage, ce qui devrait limiter les pertes.

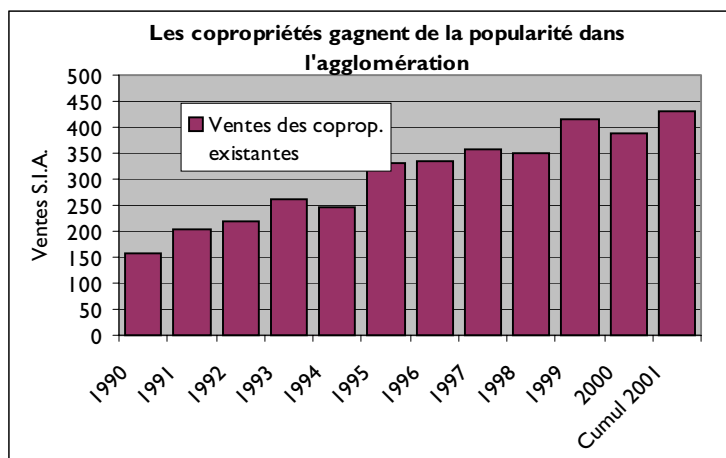
Le marché locatif devrait livrer une assez forte concurrence au marché de l'accession à la propriété en 2002, mais les logements locatifs de catégorie supérieure devraient aussi souffrir de la concurrence acharnée du marché des copropriétés en pleine expansion qui vise surtout les baby-boomers et les jeunes professionnels. Cela aura certainement une incidence néfaste sur la demande de logements locatifs de luxe car de plus en plus de ménages voulant vivre en appartement voient leurs choix s'élargir, aussi bien pour l'achat que pour la location de logements, et préféreront sans doute investir dans l'immobilier, en achetant

une copropriété sur le marché local, plutôt que de placer leurs économies sur un marché boursier peu prometteur.

Le nombre de nouveaux chantiers de construction de logements locatifs devrait se stabiliser par suite du tassement de la demande

La diminution des taux d'inoccupation est un signe que l'offre sur le marché locatif de l'agglomération est sur le point de devenir (ou est déjà) insuffisante. Toutefois, il est important de noter que 390 nouveaux logements locatifs ont été achevés entre le 31 juillet et le 1^{er} décembre 2001, mais qu'ils n'ont pas été comptabilisés dans l'enquête - et que 588 autres appartements sont actuellement en construction dans différents quartiers de la ville. Avec le ralentissement attendu de la demande de logements locatifs en 2002, cette offre de presque 1 000 habitations devrait suffire à combler les besoins et à amener le marché vers une situation d'équilibre. Plus important encore, la plupart de ces nouvelles habitations sont construites dans des zones où il y a pénurie et où la demande devrait demeurer ferme cette année, comme la péninsule de Halifax et le nord de la partie continentale.

Par conséquent, les promoteurs prévoient construire seulement environ 550 logements locatifs en 2002, certains envisageant de produire des copropriétés à la place, alors que d'autres attendent la reprise de la demande sur le marché locatif, prévue pour 2003, une fois que l'économie locale aura retrouvé son niveau des années 1999-2000. On prévoit donc que le taux d'inoccupation augmentera légèrement dans la RMR de Halifax, pour se situer à environ 3,4 %. Toutefois, comme un nombre important de ces appartements sont construits sur la péninsule de Halifax, là où les coûts sont élevés et les taux d'inoccupation bas, les loyers moyens devraient augmenter de 2,5 % environ.



Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangéé selon le secteur et la taille du logement - RMR de Halifax

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sud de la péninsule (1)	0,2	0,4	0,7	0,5	0,9	0,4	2,0	1,4	0,7	0,5
Nord de la péninsule(2)	A.A.E.	A.A.E.	1,8	0,9	0,9	0,9	A.A.E.	A.A.E.	2,1	0,9
Sud de la partie continentale (3)	A.A.E.	A.A.E.	5,7	6,5	7,6	7,0	A.A.E.	1,0	7,2	6,2
Nord de la partie continentale (4)	A.A.E.	A.A.E.	1,5	1,4	1,1	1,5	4,4	2,4	1,7	1,6
Ville de Halifax sous-total	2,3	1,0	1,7	1,4	1,8	1,8	4,4	1,6	2,0	1,6
Nord de Dartmouth (5)	A.A.E.	A.A.E.	6,3	4,5	7,3	7,7	A.A.E.	A.A.E.	7,3	6,1
Sud de Dartmouth (6)	A.A.E.	A.A.E.	4,5	3,8	13,8	7,0	1,7	2,6	8,8	5,1
Est de Dartmouth (7)	A.A.E.	30,0	6,9	6,5	7,4	5,8	8,8	11,0	7,8	7,3
Ville de Dartmouth	22,0	9,5	5,9	4,5	8,7	7,3	2,7	4,6	7,7	6,0
Reste de l'aggl. (8)	A.A.E.	A.A.E.	1,0	1,7	1,6	1,5	A.A.E.	A.A.E.	1,5	1,6
RMR DE HALIFAX	5,3	2,2	3,0	2,4	3,7	3,4	3,9	2,3	3,6	2,8

Source : SCHL

Loyer moyen des appartements et des maisons en rangéé selon le secteur et la taille du logement (\$) - RMR de Halifax

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sud de la péninsule (1)	534\$	538\$	659\$	689\$	872\$	899\$	1 039\$	1 155\$	713\$	742\$
Nord de la péninsule(2)	A.A.E.	A.A.E.	540\$	546\$	658\$	683\$	A.A.E.	A.A.E.	601\$	620\$
Sud de la partie continentale (3)	A.A.E.	A.A.E.	440\$	444\$	602\$	603\$	A.A.E.	688\$	544\$	546\$
Nord de la partie continentale (4)	A.A.E.	A.A.E.	527\$	538\$	662\$	693\$	838\$	908\$	629\$	656\$
Ville de Halifax sous-total	503\$	516\$	570\$	585\$	694\$	720\$	872\$	934\$	640\$	664\$
Nord de Dartmouth (5)	A.A.E.	A.A.E.	466\$	478\$	576\$	602\$	A.A.E.	A.A.E.	519\$	543\$
Sud de Dartmouth (6)	A.A.E.	A.A.E.	499\$	496\$	547\$	555\$	635\$	648\$	533\$	538\$
Est de Dartmouth (7)	A.A.E.	388\$	461\$	492\$	537\$	577\$	662\$	670\$	529\$	560\$
Ville de Dartmouth	388\$	467\$	472\$	484\$	564\$	589\$	616\$	654\$	523\$	544\$
Reste de l'aggl. (8)	A.A.E.	A.A.E.	535\$	546\$	619\$	645\$	A.A.E.	A.A.E.	612\$	642\$
RMR DE HALIFAX	491\$	508\$	539\$	554\$	649\$	674\$	804\$	867\$	606\$	630\$

Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangéé selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille du logement - RMR de Halifax

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	17,2	A.A.E.	4,8	1,5	5,5	13,6	1,6	A.A.E.	6,5	5,3
1940-1959	A.A.E.	A.A.E.	5,7	3,2	7,5	2,9	A.A.E.	A.A.E.	5,9	2,6
1960-1974	6,3	4	3,7	3,2	6,3	5,2	8,2	3,7	5,4	4,2
1975-1984	0	1,6	1,9	2,5	2,1	2,6	3	2	1,8	2,4
Après 1985	0	0,3	1,4	1,1	1	0,9	0,1	1,8	1	1
Total	5,3	2,2	3	2,4	3,7	3,4	3,9	2,3	3,6	2,8

Source : SCHL

**Nombre d'appartements et des maisons en rangéé - Inoccupés et total (univers 2001) selon le secteur et la taille du logement
RMR de Halifax**

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sud de la péninsule (1)	5	1 547	18	3 492	8	1 890	7	483	38	7 412
Nord de la péninsule(2)	A.A.E.	A.A.E.	19	2 122	21	2 289	A.A.E.	A.A.E.	47	5 220
Sud de la partie continentale (3)	A.A.E.	A.A.E.	58	888	87	1 243	2	204	147	2 374
Nord de la partie continentale (4)	A.A.E.	A.A.E.	41	3 028	68	4 530	21	893	143	8 718
Ville de Halifax sous-total	24	2 266	136	9 530	184	9 951	32	1 977	376	23 724
Nord de Dartmouth (5)	A.A.E.	A.A.E.	135	2 970	238	3 092	A.A.E.	A.A.E.	397	6 480
Sud de Dartmouth (6)	A.A.E.	A.A.E.	34	899	68	974	7	281	113	2 203
Est de Dartmouth (7)	9	30	20	311	38	659	16	146	84	1 146
Ville de Dartmouth	34	361	189	4 180	345	4 725	26	563	594	9 829
Reste de l'aggl. (8)	A.A.E.	A.A.E.	7	392	28	1 804	A.A.E.	A.A.E.	39	2 399
RMR DE HALIFAX	58	2 639	332	14 101	556	16 479	62	2 732	1 008	35 952

Source : SCHL

**Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangéé selon la taille de l'immeuble et le type de logement
RMR de Halifax**

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	A.A.E.	A.A.E.	4,6	0,4	0,9	5	2	0	4,2	2,3
6 à 19 logements	3,9	0,8	6	4,4	7,4	6,3	2,3	1,7	6,1	4,8
20 à 49 logements	10,8	5,1	3,6	3,1	4	4	10,8	3	4,7	3,7
50 à 99 logements	1	2,6	1,8	1,5	2,7	1,8	2,2	5,7	2,3	1,9
100+ logements	0,1	0,2	0,4	1,3	1,9	1,4	0,4	2,1	1	1,3
Total	5,3	2,2	3	2,4	3,7	3,4	3,9	2,3	3,6	2,8

Source : SCHL

**Loyers moyens des appartements et des maisons en rangéé selon la taille de l'immeuble et la taille du logement
RMR de Halifax**

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	A.A.E.	A.A.E.	474\$	494\$	590\$	606\$	763\$	884\$	581\$	616\$
5 à 19 logements	446\$	433\$	478\$	473\$	566\$	568\$	715\$	727\$	537\$	535\$
20 à 49 logements	456\$	517\$	511\$	518\$	622\$	644\$	735\$	832\$	576\$	600\$
50 à 99 logements	481\$	507\$	545\$	575\$	684\$	733\$	856\$	908\$	627\$	668\$
100+ logements	547\$	561\$	636\$	657\$	743\$	754\$	1 020\$	1 025\$	690\$	707\$
Total	491\$	508\$	539\$	554\$	649\$	674\$	804\$	867\$	606\$	630\$

Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangé selon la fourchette de loyers et la taille du logement RMR de Halifax

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
350 à 399\$	24,7	9,4	8,8	7,3	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.U.	13,4	7,6
400 à 449\$	4,5	4,5	7,8	8,4	A.A.E.	A.A.E.	A.A.U.	A.A.E.	7,6	7,2
450 à 499\$	0,9	1,3	3,7	2,7	12,4	6	A.A.E.	A.A.E.	7	3,6
500 à 549\$	A.A.E.	A.A.E.	2,9	1,2	6	8,9	A.A.E.	A.A.E.	4	3,4
550 à 599\$	A.A.E.	A.A.E.	1,2	0,7	6,4	6,7	A.A.E.	A.A.E.	3,4	4,1
600 à 649\$	A.A.E.	A.A.E.	0,2	1,3	2,6	1,2	2,7	A.A.E.	1,9	1,8
650 à 699\$	A.A.U.	A.A.E.	0,1	0,5	1,2	1,6	A.A.E.	1,5	1,5	1,2
700 à 749\$	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	1,7	A.A.E.	A.A.E.	0,9	1,2
750 à 799\$	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	0,8	1,1	A.A.E.	A.A.E.	2,7	1,4
800 à 849\$	A.A.U.	A.A.U.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	1,1	A.A.E.	1,3	A.A.E.	0,9
850\$ +	A.A.U.	A.A.U.	A.A.E.	A.A.E.	1,1	0,7	0,2	1,7	0,8	

A.A.E = Aucun appartement dans les échantillons.

A.A.U. = Aucun appartement dans l'univers.

** = Échantillons insuffisants. Données supprimées pour des raisons de fiabilité ou de confidentialité.

Source : SCHL

METHODOLOGIE

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.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus avec 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 Johannes O'Callaghan du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NSRMF

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

