RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

La légère variation du taux d'inoccupation à Halifax dissimule le dynamisme du marché

Faits saillants Halifax

- Le taux d'inoccupation n'a fléchi que légèrement, car la vive demande a suivi l'évolution rapide de l'offre de logements locatifs neufs.
- La croissance des coûts d'immobilisations et d'exploitation a contribué à l'augmentation du loyer moyen.
- Après avoir bondi l'an dernier, la proportion de logements vacants a retrouvé un niveau plus habituel dans la péninsule de Halifax.
- Les taux d'inoccupation des immeubles construits récemment ont quelque peu augmenté cette année, mais ils sont demeurés assez bas.

Figure 1

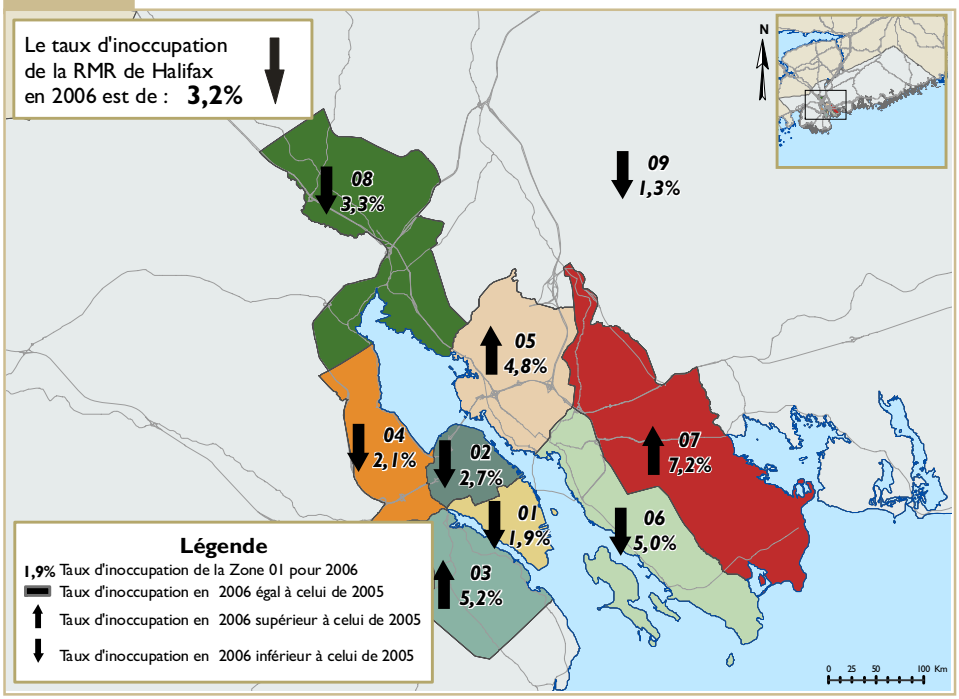


Table des matières

1 La légère variation du taux d'inoccupation à Halifax dissimule le dynamisme du marché

1 Faits saillants Halifax

4 Survol des sous-marchés

6 Le point sur la disponibilité des logements

7 Le marché sera équilibré en 2007, mais la hausse des coûts fera monter les loyers

8 Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

- Les appartements aux loyers relativement abordables ont continué de présenter des taux d'inoccupation plus élevés, et ces derniers sont en hausse.

Bien que le taux d'inoccupation ne soit descendu que de 3,3 à 3,2 % dans la région de Halifax, le marché locatif y est en fait assez dynamique depuis douze mois. Les dépenses d'immobilisations et d'exploitation ont augmenté, et la différence a été refilée aux locataires sous forme de hausses de loyers. En conséquence, le loyer mensuel moyen a augmenté à 744 $. Par ailleurs, la construction d'appartements s'est accélérée pour retrouver un rythme plus habituel, et la demande a aisément suivi l'évolution de l'offre grâce à deux facteurs : l'attrayante conjoncture du marché de l'emploi pour les jeunes ménages et l'intérêt grandissant manifesté par les ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison.

Au cours de la dernière année, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles locatifs ont vu leurs taux de roulement s'accroître. Ceux-ci, en accentuant les pressions haussières qui s'exerçaient sur les coûts, ont rappelé l'importance d'avoir de saines stratégies et pratiques de gestion immobilière. En somme, le marché locatif de la région de Halifax est demeuré équilibré, et le très léger recul du taux d'inoccupation cache en réalité le dynamisme et la ténacité du marché.

En matière d'occupation, le marché locatif de l'agglomération a repris une allure plus familière qu'en 2005. S'il est vrai que le taux d'inoccupation est resté plus faible dans l'ancienne ville de Halifax que dans celle de Dartmouth, l'écart est redevenu plus considérable cette année après s'être chiffré à moins de un point de pourcentage l'an passé. Du côté de Halifax, la proportion de logements vacants est tombée à 2,5 %. Cette baisse résulte du fait que le taux d'inoccupation dans la péninsule, qui avait bondi de un point en 2005, est redescendu à un niveau plus habituel. Dans l'ancienne ville de Lakes, il est au contraire monté à 5,2 % après avoir plongé à 3,9 % l'année dernière. Du côté de Dartmouth, le nombre d'appartements vacants a augmenté d'un peu plus de 100 dans la partie Nord et a doublé dans la partie Est.

Comme prévu, une nouvelle tendance semble indiquer que la demande de petits appartements se raffermit plus rapidement que celle de grandes unités. En effet, le taux d'inoccupation des logements de trois chambres ou plus a grimpé encore cette année pour s'établir à 5,2 %, alors que celui des appartements de deux chambres est demeuré inchangé, à 3,7 %. Par comparaison, le taux d'inoccupation des appartements de une chambre est descendu de 2,8 à 2,5 %, et celui des studios, de 2,8 à 1,5 %.

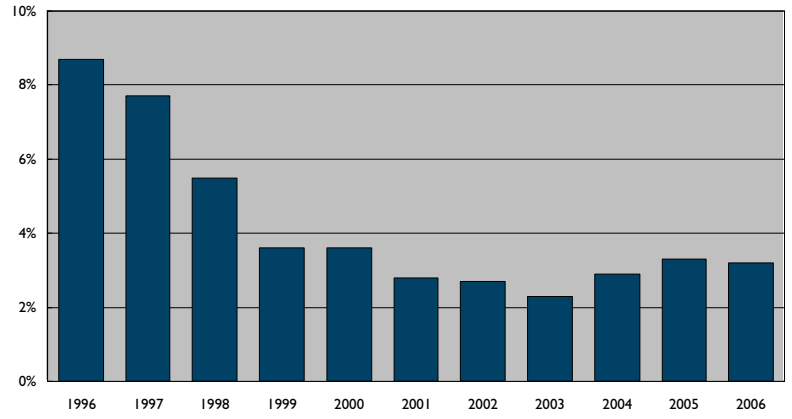
Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène. La vigueur du marché du travail s'est traduite par un accroissement de l'emploi chez les jeunes et par des gains du revenu réel. Par conséquent, de plus en plus de jeunes locataires ont les moyens de vivre seuls dans un studio ou un appartement de une chambre, plutôt que de cohabiter avec une ou deux autres personnes. Par ailleurs, bon nombre des ménages qui occupent un appartement locatif d'au moins trois chambres sont susceptibles d'accéder à la propriété. Les plus fortes hausses du taux d'inoccupation pour cette catégorie de logement se sont produites dans le Sud de la partie continentale et dans l'Est de Dartmouth, sous-marchés parmi les plus abordables pour l'achat d'une habitation dans la région. Le loyer moyen des appartements comptant trois chambres ou plus au cours de l'année qui vient de s'écouler a sûrement beaucoup influencé les occupants au moment d'évaluer la possibilité de devenir propriétaires.

Cette année, la SCHL introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les

Figure 2

Le marché locatif reste étonamment tenace

Taux d'inoccupation annuel moyen des appartements locatifs, RMR de Halifax

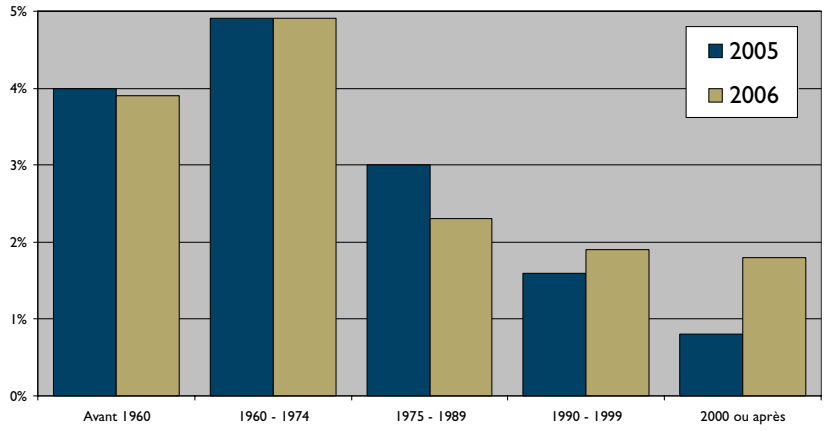


Source : SCHL

Figure 3

Immeubles récents : les taux d'inoccupation ont augmenté mais sont restés bas

Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement, RMR de Halifax



Source : SCHL

immeubles existants. Pour la RMR d'Halifax, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 3,5 % entre octobre 2005 et octobre 2006.

L'augmentation des loyers tient principalement à l'élévation des coûts d'immobilisations et d'exploitation, qui a incité les propriétaires-bailleurs à majorer les loyers, mais aussi au resserrement du marché, qui créait déjà des conditions propices dans une certaine mesure.

Comme c'est le cas depuis quelques années, les appartements locatifs récents ont affiché des taux d'inoccupation plus bas que les autres, peu importe leur taille en nombre de chambres, en règle générale. Cependant, dans les ensembles les plus neufs (ceux achevés il y a six ans ou moins), la proportion d'unités vacantes est passée de 0,8 %, en 2005, à 1,8 %, en 2006. Elle est demeurée essentiellement inchangée dans les ensembles plus anciens, et elle a même reculé quelque peu dans ceux achevés entre 1975 et 1989. Malgré la croissance des taux d'inoccupation, les immeubles locatifs de moins de 16 ans sont très recherchés, tandis que ceux bâtis avant 1975 sont bien moins populaires.

Les travailleurs tirent parti des nombreuses occasions de promotion qui leur sont offertes. En conséquence, on observe actuellement parmi les locataires un phénomène « d'ascension » à l'intérieur du marché, ce dont témoignent les taux d'inoccupation relativement bas dans les immeubles de construction récente et l'escalade vraisemblablement généralisée des taux de roulement. Toutefois, la légère hausse du taux d'inoccupation dans les ensembles de moins de six ans et l'écoulement qu'on nous dit rapide des logements locatifs flambant neufs donnent à penser que les immeubles de très grande qualité achevés durant la dernière année sont peut-être en train d'attirer des ménages locataires au détriment des propriétés locatives environnantes qui comptent quelques années de plus.

Comme on peut s'y attendre, les loyers moyens sont plus élevés dans les immeubles récents que dans les plus anciens. Le loyer moyen des logements locatifs achevés en 2000 ou après se situe à 1 130 $ et dépasse donc de 52 % la moyenne générale, qui se chiffre à 744 $. Par comparaison avec cette moyenne, les appartements datant d'avant 1975 se louent environ 10 % moins cher, et ceux construits entre 1975 et 1989, 5 % de moins. Le loyer moyen des logements achevés dans les années 1990 est de seulement 4 % supérieur à la moyenne globale, ce qui semble indiquer qu'ils offrent un meilleur rapport qualité-prix que ceux bâtis en 2000 ou après, qui sont beaucoup plus onéreux. L'écart tient peut-être également au fait que la majorité des immeubles construits ces dernières années sont en béton, alors que ceux des années 1990 ont pour la plupart une ossature de bois.

Même si le pourcentage de logements vacants est plus bas dans les gros immeubles que dans les petits, cela ne signifie pas nécessairement que les ménages locataires préfèrent les immeubles de grande taille. La plupart de ces derniers sont ou bien relativement neufs, ou bien situés dans des secteurs parmi les plus recherchés, comme le Nord de la partie continentale ou le Sud de la péninsule. Leurs faibles taux d'inoccupation sont davantage fonction de leur emplacement et de leur âge que de leur taille. C'est également pourquoi les loyers y dépassent quelque peu la moyenne globale du marché, alors qu'ils sont généralement plus bas dans les petits immeubles. Cette moyenne globale, le loyer moyen y est supérieur de 11 % dans les ensembles renfermant au moins 100 unités et de 5 % dans ceux de 50 à 100 logements. Il y est inférieur de 5 % dans les immeubles de 20 à 49 appartements et de 15 % dans ceux qui en comptent entre 6 et 19. Les immeubles de 3 à 5 appartements brisent la tendance, avec un loyer moyen qui dépasse de 4 % la

moyenne globale. Fait intéressant, cette divergence semble liée à la taille des logements. En effet, dans les immeubles de 3 à 5 unités seulement, les appartements de trois chambres ou plus ont un loyer moyen de 6 % supérieur à la moyenne calculée pour ces types d'habitation, alors que les studios et les logements de une chambre présentent des loyers moyens inférieurs de 15 et 9 % à leurs moyennes respectives.

Pareillement à l'an dernier, les appartements locatifs qui sont relativement chers affichent des taux d'inoccupation plus bas que ceux dont le loyer est meilleur marché. En outre, les taux d'inoccupation des logements loués moins de 750 $ par mois ont progressé modérément, tandis que ceux des unités de plus de 750 $ ont diminué. À noter que le taux d'inoccupation des appartements de 750 à 849 $, après avoir grimpé à 4,6 % en 2005, est revenu à un niveau plus caractéristique de 2,1 % cette année. Ces résultats montrent bien le phénomène d'ascension susmentionné, compte tenu du fait que les appartements locatifs neufs se louent beaucoup plus cher que la moyenne, peu importe l'endroit.

Cette année, la SCHL introduit une mesure qui estime l'évolution des loyers des immeubles existants. Les loyers des immeubles nouvellement construits ont tendance à être plus élevés que ceux des immeubles existants. Toutefois, dans certains cas, les loyers des immeubles neufs peuvent être inférieurs à ceux des immeubles existants. En excluant les immeubles neufs du calcul, on obtient une meilleure indication de l'évolution des loyers exigés dans les immeubles existants. Pour la RMR de Halifax, le loyer moyen d'un logement de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté (ou diminué) de 3,5 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente.

Survol des sous-marchés

Après s'être légèrement détendu en 2005, le marché locatif de la région de Halifax s'est resserré un peu en 2006. Les taux d'inoccupation se sont repliés dans six des neuf zones. Les trois seules où ils ont augmenté ne contiennent qu'environ 26 % du parc locatif. Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres a atteint près de 800 $.

Sud de la péninsule

Dans ce sous-marché, qui contient plus d'un cinquième du parc d'appartements à Halifax et qui affiche les plus bas taux d'inoccupation de la région. Le taux d'inoccupation a cédé un point entier, passant de 2,9 à 1,9 %. Il a reculé pour toutes les tailles d'immeubles et de logements. Avec un loyer moyen de 933 $ le Sud de la péninsule continue de présenter le loyer moyen le plus élevé de la région métropolitaine d'Halifax.

Nord de la péninsule

Le pourcentage moyen d'appartements vacants dans le Nord de la péninsule a fléchi d'un point en 2006. La demande s'est intensifiée pour toutes les catégories de logement, leurs taux d'inoccupation respectifs ayant diminué sans aucune exception. Celui des habitations de deux chambres, en tombant de 4,9 à 2,6 %, a subi la plus forte baisse. De bonnes améliorations ont été observées dans les gros ensembles. Tous les immeubles de moins de 100 logements ont enregistré des hausses, alors que le taux d'inoccupation dans ceux de 100 unités ou plus a chuté, passant de 6,1 à 1,0 % et cassant ainsi la tendance qui avait cours en 2005. Le Nord de la péninsule a enregistré un loyer moyen mensuel de 734 $ en 2006.

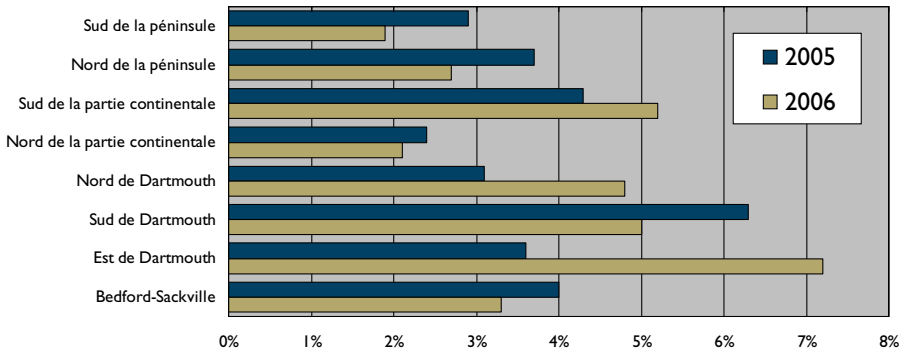
Sud de la partie continentale

Le Sud de la partie continentale est au nombre des trois seules zones où le taux d'inoccupation s'est accru. Celui-ci est monté de 4,3 à 5,2 %, et tous les types de logement ont présenté des hausses à ce chapitre. Ce sous-marché possède le deuxième

Figure 4

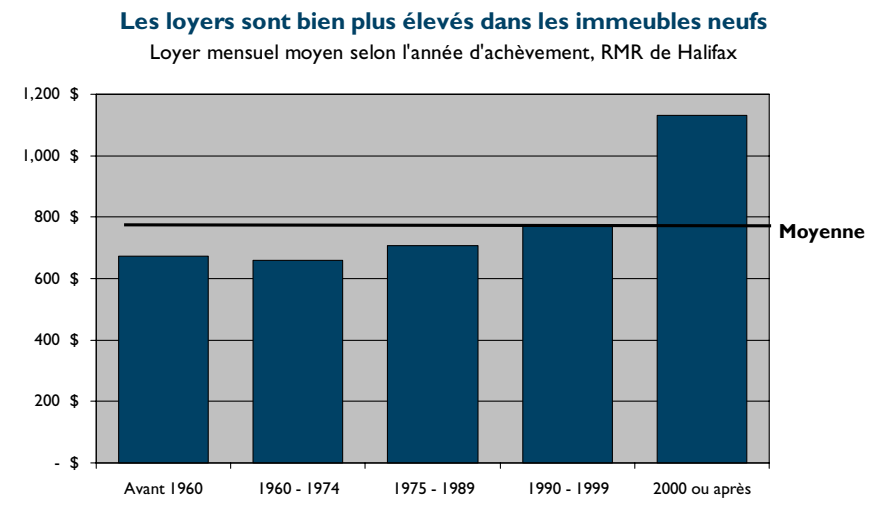
Les plus fortes baisses du taux d'inoccupation ont eu lieu dans la péninsule

Taux d'inoccupation des appartements locatifs par sous-marché, RMR de Halifax



Source : SCHL

Figure 5



Source : SCHL

taux d'inoccupation parmi les plus élevés de la région.

Avec un loyer mensuel moyen de 612 $ dans le Sud de la partie continentale est encore la zone où les logements locatifs sont en général les plus abordables de l'agglomération.

Nord de la partie continentale

Plus du quart du parc locatif se trouve dans le Nord de la partie continentale. Il s'agit du sous-marché le plus considérable de la région, avec plus de 10 000 unités. En 2006, le marché locatif y a été équilibré : les taux d'inoccupation n'ont presque pas bougé et les loyers moyens ont avancé légèrement.

Le taux d'inoccupation global dans cette zone est descendu à 2,1 % en 2006, niveau à peine plus élevé que dans le Sud de la péninsule. Le pourcentage d'habitations de deux chambres vacantes est plus faible dans le Nord de la partie continentale, à 2,1 %, que partout ailleurs dans la région. Le taux d'inoccupation n'a crû que dans la catégorie des logements de une chambre, et que de 0,2 point. Dans les immeubles d'au moins 100 unités, il a progressé quelque peu; dans les autres catégories, il a fléchi.

Bien des gens considèrent que cette zone, dans laquelle on retrouve une bonne proportion de logements relativement neufs et spacieux ainsi qu'un éventail complet de services commerciaux et récréatifs, offre un excellent rapport qualité-prix aux ménages locataires, surtout compte tenu de l'abordabilité relative des loyers par comparaison à ceux pratiqués dans la péninsule. Dans le Nord de la partie continentale les appartements de deux chambres se louent en moyenne 788 $ par mois et les apartements d'une chambre 624 $.

Nord de Dartmouth

Le Nord de Dartmouth est au nombre des trois sous-marchés où le taux d'inoccupation a suivi une pente ascendante en 2006. Le pourcentage global d'habitations vacantes est monté de 3,1 à 4,8 %. Le taux d'inoccupation des unités de deux chambres a plus que doublé, passant de 2,7 à 5,6 %, et celui des logements de une chambre a atteint 4,3 % en 2006 après s'être établi à 3,2 % un an plus tôt. Dans les immeubles de 100 logements ou plus, la proportion d'inoccupés a fait un bond appréciable, partant de 0,5 % pour s'élever à 2,5 %; dans ceux qui en contiennent entre 50 et 99, elle est passée de 2,2 à 3,1 %.

Les loyers mensuels moyens des logements de une chambre et de ceux de deux chambres sont restés pratiquement inchangés : ils se situent respectivement à 555 et 685 $.

Sud de Dartmouth

Le taux d'inoccupation dans le Sud de Dartmouth est descendu à 5 % en 2006, mais il compte encore parmi les plus élevés de la région. Il a diminué pour toutes les catégories de logement, et c'est dans les immeubles de taille moyenne qu'il a régressé le plus brusquement. Il a chuté de plus de moitié dans les immeubles de 20 à 49 unités, passant de 9,1 à 4,4 %. Le loyer moyen dans le Sud de Dartmouth est de 615 $ par mois.

Est de Dartmouth

Ce plus petit sous-marché de la région croît rapidement, plusieurs ensembles ayant été mis en chantier ou achevés en 2006. Sous l'effet de ces ajouts au parc locatif, le pourcentage de logements vacants a ni plus ni moins doublé pour se hisser 7,2 %. La plus importante hausse a été enregistrée dans la catégorie des habitations de trois chambres, où le taux d'inoccupation a presque triplé, passant de 4,9 à 14,5 %. Du côté des appartements de deux chambres, il a plus que doublé : il a atteint 7,5 % après s'être établi à 3 % l'an dernier. En 2006, le loyer mensuel moyen dans l'Est de Dartmouth a atteint 647 $.

Bedford et Sackville

Le taux d'inoccupation est passé de 4 à 3,3 %, et les baisses les plus notables ont touché les unités de une chambre et celles de trois chambres. Les appartements d'une et de deux chambres se louent respectivement 616 $ et 737 $ par mois.

Reste de la région (zones périphériques)

Dans les zones périphériques de la région, le taux d'inoccupation moyen est tombé de 2,6 à 1,3 %. Les appartements de deux chambres ont un loyer mensuel moyen de 657 $.

Le point sur la disponibilité des logements

De 4,1 % en 2005, le taux de disponibilité des appartements dans la région est descendu à 3,8 %. Dans la plupart des sous-marchés, il se situe à moins d'un demi-point du taux d'inoccupation, sauf dans le Sud de la partie continentale, où un écart beaucoup plus grand de 1,8 point a été constaté (7 % de logements disponibles, contre 5,2 % de vacants).

Les taux de disponibilité ont évolué dans le même sens que les taux d'inoccupation, et leurs variations ont même été plus considérables dans la majorité des zones. Dans le Sud de la péninsule, le taux d'inoccupation a perdu un point, alors que le taux de disponibilité en a cédé 1,6. Dans le Nord de la partie continentale, des reculs respectifs de 0,3 et 0,7 point ont été observés.

Bien qu'il existe peu de données chronologiques, la tendance semble indiquer une forte corrélation entre les deux indicateurs. Plusieurs facteurs peuvent en être à l'origine. L'accroissement de la demande exerce des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation. Il y a même des listes d'attente dans certains secteurs ou immeubles très recherchés. Un logement peut être vacant le temps de la transition, ou pour d'autres raisons temporelles, mais avoir été réservé longtemps d'avance.

Des observations empiriques concernant les vieux immeubles donnent à penser que l'écart entre le taux de disponibilité peut être plus important si la demande est insuffisante. Les immeubles les plus anciens tendent à présenter les plus hauts taux d'inoccupation même si, en général, les loyers les plus bas y sont pratiqués. Peut-être qu'ils n'offrent pas certaines des commodités modernes, ou qu'ils ne laissent tout simplement pas cette impression de nouveauté qui séduirait les locataires éventuels et intensifierait ainsi la demande. Quelle que soit la raison, il semble évident que l'écoulement des immeubles dont la construction date de loin ou qui ont un pourcentage élevé de logements vacants prend plus de temps. La demande influe donc davantage sur les taux de disponibilité que sur les taux d'inoccupation.

Le marché sera équilibré en 2007, mais la hausse des coûts fera monter les loyers

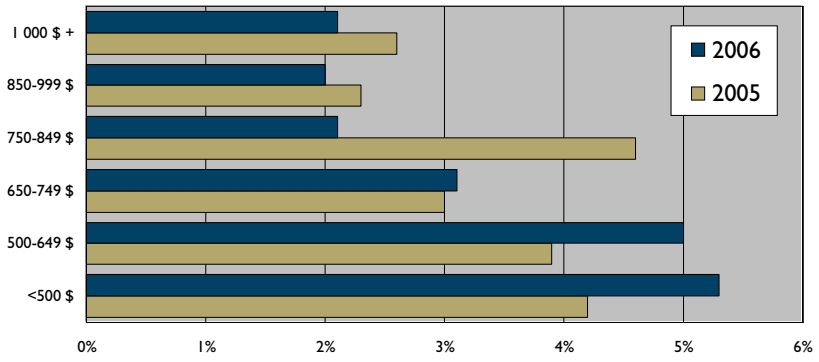
Le marché locatif de la région de Halifax devrait continuer de tenir bon jusqu'à la fin de 2007 même si la conjoncture demeure propice à l'accession à la propriété. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation reste à 3,2 % et que la demande s'intensifie suffisamment pour égaler l'offre en plein essor. Comme en 2006, l'augmentation des coûts d'immobilisations et d'exploitation se traduira par des majorations de loyers modérées. Le loyer moyen passera à 775 $ l'an prochain.

Pendant les neuf premiers mois de 2006, l'offre de logements locatifs s'est beaucoup moins accrue qu'on ne l'escomptait, car plusieurs gros ensembles ont été plus longs à construire que prévu et aucun bail n'a été signé avant le quatrième trimestre. En conséquence, le développement de l'offre, au lieu de se produire soudainement comme prévu en 2006, s'étirera jusqu'en 2007, ce qui fera gonfler les chiffres estimatifs à cet égard pour l'année à

Figure 6

Taux d'inoccupation élevés et en hausse dans les fourchettes de loyers inférieures

Taux d'inoccupation des appartements locatifs, selon la fourchette de loyers, RMR de Halifax

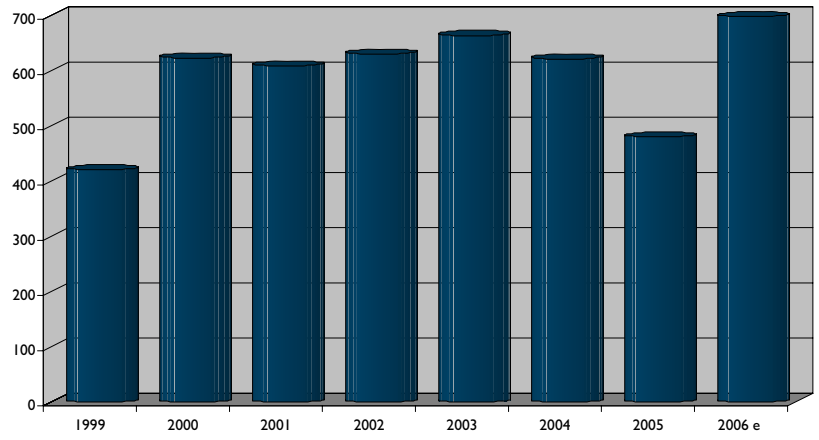


Source : SCHL

Figure 7

L'offre de logements locatifs neufs a rebondi

Achèvements de logements locatifs, RMR de Halifax



Source : SCHL

venir. Parallèlement, la demande est demeurée un peu plus vive qu'on s'en attendait. Les espoirs semés par l'effervescence du marché du travail dans l'Ouest canadien ont amenuisé quelque peu les gains migratoires de Halifax. En revanche, l'agglomération semble proche du plein emploi, si bien que les débouchés pour les jeunes sont plus nombreux. La formation subséquente de ménages a atténué l'effet de la diminution du solde migratoire. De plus, les premiers baby-boomers arrivent à 60 ans et manifestent un intérêt grandissant pour les logements locatifs, ce qui profite aux propriétaires-bailleurs.

En 2007, la demande devrait continuer de suivre l'évolution de l'offre. Les quelque 620 appartements qui devraient être achevés l'an prochain sont répartis géographiquement de façon plus uniforme que ces dernières années. La vigueur du marché soutiendra la construction d'immeubles dans le Nord de la partie continentale de Halifax, tandis que l'essor du commerce au détail et les personnes d'âge mûr qui souhaitent alléger leurs responsabilités d'entretien contribueront à renforcer la demande de logements locatifs dans l'ancienne ville de Lakes. Les ensembles qui verront le jour dans la péninsule en 2007 devraient être plus modestes et, en général, de moindre taille que la plupart de ceux construits récemment. Néanmoins, d'ici un an, les propriétaires-bailleurs devront faire face à une foule de coûts d'immobilisations et d'exploitation en hausse. On peut donc s'attendre à ce qu'ils continuent de bâtir des ensembles locatifs de taille et d'envergure plus considérables dans l'espoir de maîtriser leurs dépenses en réalisant des économies d'échelle.

Il y a eu d'importants taux de renouvellement de locataires sur le marché locatif en 2006, et cette situation devrait perdurer en 2007. Les frais de réparation, d'entretien et de publicité qui en découlent viendront s'ajouter à la longue liste des dépenses croissantes des propriétaires-bailleurs. Cette année, l'augmentation des impôts fonciers, des coûts de chauffage, des services publics, du dépassement des coûts de construction et des dépenses générales de gestion et d'entretien a pesé sur les bénéfices nets, une tendance qui devrait se poursuivre au cours de l'année à venir. Vu l'intensification des pressions haussières qui s'exercent sur les coûts, il sera de plus en plus vital pour les propriétaires-bailleurs d'avoir une bonne stratégie de gestion immobilière, surtout compte tenu de la concurrence qui règne sur ce marché équilibré. Néanmoins, on s'attend à ce que le loyer moyen progresse en 2007, car les propriétaires compenseront l'élévation de leurs dépenses en refilant la différence à leurs locataires.

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

Cette année, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada a diminué légèrement : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé pour s'établir à 2,6 % en octobre 2006.

La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers ont été les principaux moteurs de la demande de logements locatifs. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoignent le nombre

quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2006 ont été observés à Windsor (10,4 %), Saint John (N.-B.) (6,8 %) et St. John's (T.-N.-L.) (5,1 %), et les plus bas, à Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

C'est à Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa que les appartements de deux chambres situés dans des immeubles neufs ou existants se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 067, 1 045, 960 et 941 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (488 et 485 $).

En excluant du calcul les immeubles construits ou convertis depuis la dernière enquête, nous obtenons une meilleure indication de l'augmentation des loyers dans les immeubles existants. Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants dans les 28 principaux centres a augmenté de 3,2 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente. Les plus fortes majorations de loyer ont été enregistrées à Calgary (19,5 %) et à Edmonton (9,9 %). Si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à 1 % dans cinq des sept centres examinés à cet égard (c'est-à-dire Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec). Les plus bas ont été enregistrés à Vancouver et Toronto (0,4 %), et les plus hauts, à Québec (1,2 %) et Montréal (2,8 %). Les résultats de l'enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 $ par mois). Dans tous les

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2005	2006
Abbotsford	3,8	2,0
Calgary	1,6	0,5
Edmonton	4,5	1,2
Gatineau	3,1	4,2
Grand Sudbury	1,6	1,2
Halifax	3,3	3,2
Hamilton	4,3	4,3
Kingston	2,4	2,1
Kitchener	3,3	3,3
London	4,2	3,6
Montréal	2,0	2,7
Oshawa	3,3	4,1
Ottawa	3,3	2,3
Québec	1,4	1,5
Regina	3,2	3,3
Saguenay	4,5	4,1
Saint John	5,7	6,8
Saskatoon	4,6	3,2
Sherbrooke	1,2	1,2
St. Catharines-Niagara	2,7	4,3
St. John's	4,5	5,1
Thunder Bay	4,6	4,9
Toronto	3,7	3,2
Trois-Rivières	1,5	1,0
Vancouver	1,4	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,3	10,4
Winnipeg	1,7	1,3
Tous les centres	**2,7**	**2,6**

centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

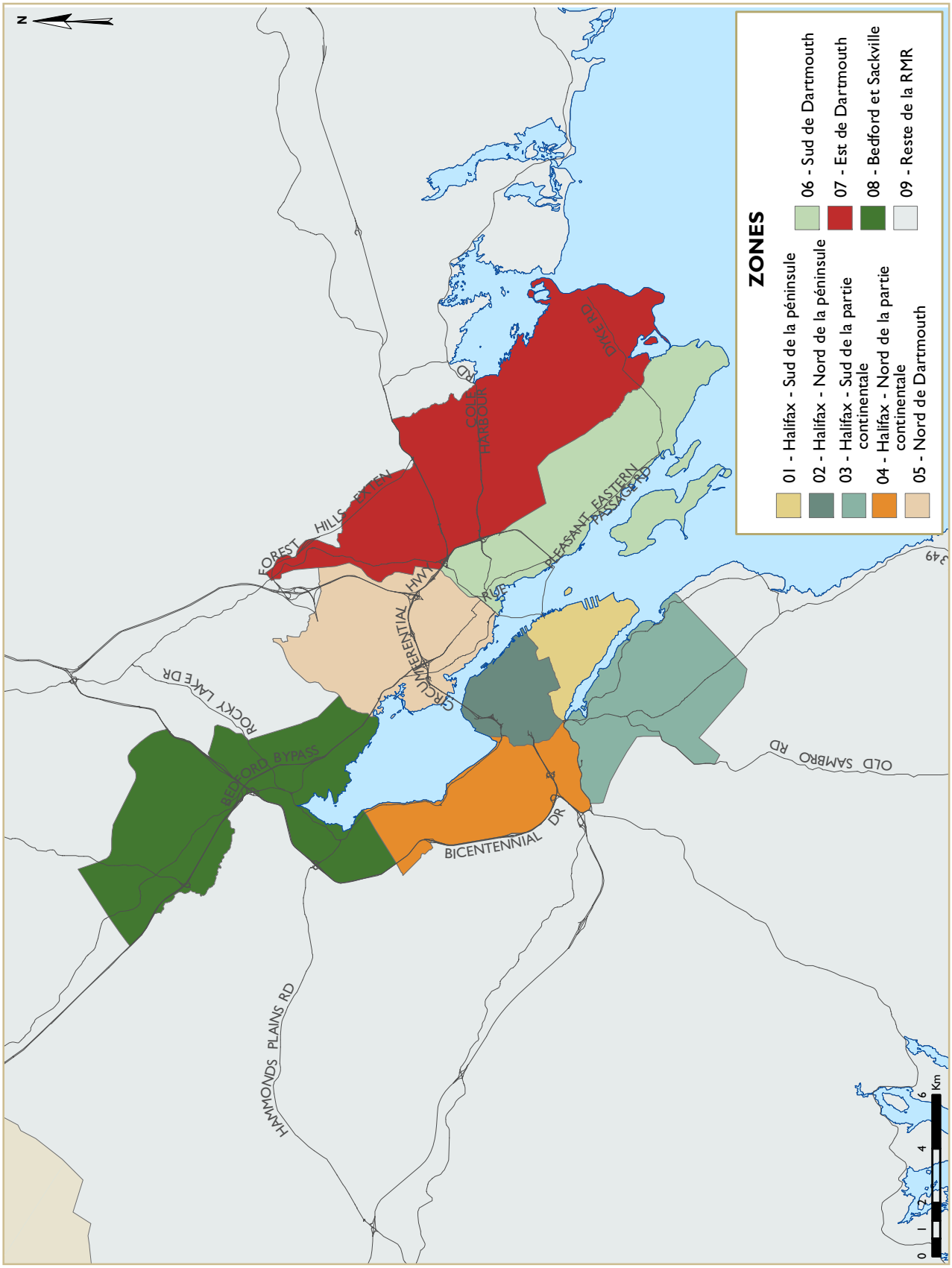
Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire logements (logements[2] autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille 'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

L'Enquête sur les logements locatifs maintenant menée également au printemps

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :
- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.


ZONES
01 - Halifax - Sud de la péninsule
02 - Halifax - Nord de la péninsule
03 - Halifax - Sud de la partie continentale
04 - Halifax - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford et Sackville
09 - Reste de la RMR
N
0 2 4 6 Km
FOREST HILLS EXTEN
COLE HARBOUR RD
DYKE RD
PLEASANT EASTERN PASSAGE RD
CIRCUMFERENTIAL HWY
ROCKY LAKE DR
BEDFORD BYPASS
BICENTENNIAL DR
OLD SAMBRO RD
HAMMONDS PLAINS RD
349

DESCRIPTION DES ZONES ELL – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	**Halifax - Sud de la péninsule.** La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	**Halifax - Nord de la péninsule.** 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.
Zones 1-4	**Ville de Halifax**
Zone 5	**Nord de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	**Sud de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'intérieur) 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 5-7	**Ville de Dartmouth**
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, et au sud par une ligne droite reliant le lac Kearney et le lotissement Fernleigh.
Zone 9	**Reste de la RMR.** Reste de la municipalité régionale 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.
Zones 8-9	**Périphérie**
Zones 1-9	**RMR de Halifax**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres

1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres

1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

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

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)

4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres

4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble

4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.

4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montéal, Toronto et Vancouver

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement

5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

*** Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Sud de la péninsule	1,8 c	0,9 a	3,1 d	1,3 a	3,1 d	2,4 b	**	**	2,9 b	1,9 a
Nord de la péninsule	3,7 d	1,8 c	2,2 b	2,0 c	4,9 c	2,6 a	2,7 c	**	3,7 c	2,7 a
Sud de la partie continentale	0,0 d	**	2,8 b	3,3 c	5,2 b	5,7 b	6,5 c	10,0 c	4,3 b	5,2 b
Nord de la partie continentale	0,7 a	0,0 c	1,8 a	2,0 a	2,7 a	2,1 a	2,8 b	2,6 a	2,4 a	2,1 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,0 b	1,0 a	2,5 a	1,9 a	3,6 a	2,7 a	3,2 c	5,3 b	3,0 a	2,5 a
Nord de Dartmouth	**	**	3,2 b	4,3 b	2,7 a	5,6 c	**	**	3,1 b	4,8 b
Sud de Dartmouth	12,3 d	**	4,5 b	3,3 b	7,4 b	6,2 b	6,8 b	4,5 c	6,3 a	5,0 b
Est de Dartmouth	0,0 a	0,0 a	5,2 b	4,0 a	3,0 a	7,5 a	4,9 a	14,5 a	3,6 a	7,2 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	7,9 c	4,3 d	3,6 b	4,1 a	3,8 a	6,1 b	4,6 c	5,8 d	3,9 a	5,2 a
Bedford et Sackville	3,7 d	5,4 d	2,6 b	1,1 a	4,4 b	4,0 a	4,4 c	2,7 b	4,0 b	3,3 a
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	1,3 a	0,0 c	3,0 a	1,8 a	**	**	2,6 a	1,3 a
Halifax (RMR)	**2,8 b**	**1,5 a**	**2,8 a**	**2,5 a**	**3,7 a**	**3,7 a**	**3,6 b**	**5,2 b**	**3,3 a**	**3,2 a**

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

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

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Sud de la péninsule	595 a	617 a	770 a	797 a	1 071 a	1 204 b	1 376 b	1 663 c	850 a	933 a
Nord de la péninsule	517 a	526 a	625 a	644 a	789 a	808 a	976 a	1 043 b	718 a	734 a
Sud de la partie continentale	426 b	433 b	487 a	509 a	646 a	658 a	778 b	782 a	592 a	612 a
Nord de la partie continentale	545 a	569 a	612 a	624 a	765 a	788 a	951 a	974 a	730 a	746 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	568 a	588 a	661 a	683 a	809 a	858 a	1 023 a	1 123 a	748 a	788 a
Nord de Dartmouth	470 b	451 a	546 a	555 a	678 a	685 a	703 b	749 b	607 a	620 a
Sud de Dartmouth	447 a	489 a	561 a	564 a	624 a	636 a	715 a	726 a	606 a	615 a
Est de Dartmouth	427 a	434 a	544 a	557 a	665 a	680 a	687 a	698 a	633 a	647 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	463 b	456 a	549 a	557 a	663 a	672 a	705 a	727 a	610 a	623 a
Bedford et Sackville	466 a	475 a	604 a	616 a	730 a	737 a	897 a	927 a	713 a	725 a
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	578 a	558 a	651 a	657 a	**	**	633 a	629 a
Halifax (RMR)	**552 a**	**575 a**	**626 a**	**648 a**	**762 a**	**799 a**	**946 a**	**1 029 a**	**709 a**	**744 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2{,}5$), b – Très bon ($2{,}5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7{,}5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7{,}5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

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

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers
Sud de la péninsule	12	a	1 344	50	a	3 715	54	b	2 256	**		491	148	a	7 805
Nord de la péninsule	9	c	469	39	c	1 970	69	a	2 669	**		330	147	a	5 438
Sud de la partie continentale	**		37	31	c	958	81	b	1 410	24	c	237	137	b	2 642
Nord de la partie continentale	0	c	373	64	a	3 148	118	a	5 532	27	a	1 042	209	a	10 096
Ville de Halifax (zones 1-4)	21	a	2 223	184	a	9 791	322	a	11 867	112	b	2 100	639	a	25 981
Nord de Dartmouth	**		226	129	b	2 979	149	c	2 644	**		176	289	b	6 026
Sud de Dartmouth	**		47	31	b	941	66	b	1 063	12	c	275	116	b	2 326
Est de Dartmouth	0	a	30	12	a	299	64	a	853	17	a	117	93	a	1 299
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	13	d	303	173	a	4 219	279	b	4 561	33	d	568	498	a	9 651
Bedford et Sackville	3	d	56	5	a	407	53	a	1 341	6	b	214	67	a	2 017
Reste de la RMR	a.l.u.		a.l.u.	0	c	82	5	a	251	**		**	5	a	343
Halifax (RMR)	**38**	**a**	**2 582**	**361**	**a**	**14 498**	**659**	**a**	**18 020**	**151**	**b**	**2 892**	**1 209**	**a**	**37 992**

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

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

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Sud de la péninsule	2,9 c	1,1 a	4,3 c	1,5 b	3,6 c	2,6 b	**	**	3,8 b	2,2 a
Nord de la péninsule	4,6 d	2,7 c	2,9 b	2,5 b	5,3 c	3,6 b	3,4 d	**	4,3 c	3,5 b
Sud de la partie continentale	0,0 d	**	3,2 c	5,0 c	5,4 b	7,7 b	7,4 c	11,9 c	4,7 b	7,0 b
Nord de la partie continentale	1,0 a	0,7 a	2,1 a	2,3 a	3,7 a	2,8 a	4,9 b	3,2 b	3,3 a	2,6 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	3,0 b	1,4 a	3,2 b	2,3 a	4,3 a	3,5 a	4,5 b	6,4 b	3,8 a	3,1 a
Nord de Dartmouth	**	5,0 d	4,3 b	4,9 b	3,4 b	5,9 c	**	**	4,0 b	5,3 b
Sud de Dartmouth	14,0 d	**	5,6 a	3,8 b	9,1 a	6,6 b	7,9 b	5,2 b	7,7 a	5,4 b
Est de Dartmouth	0,0 a	0,0 a	5,2 b	4,7 a	3,2 a	7,6 a	5,8 a	14,5 a	3,8 a	7,4 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	8,2 c	5,8 d	4,6 a	4,6 a	4,7 a	6,4 b	5,3 c	6,2 c	4,8 a	5,6 a
Bedford et Sackville	3,7 d	**	2,6 b	1,7 a	4,6 b	4,6 a	4,4 c	3,2 b	4,1 b	4,0 a
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	1,3 a	0,0 c	3,4 b	1,8 a	**	**	2,9 a	1,3 a
Halifax (RMR)	**3,6 b**	**2,1 a**	**3,6 a**	**3,0 a**	**4,4 a**	**4,3 a**	**4,7 b**	**6,1 b**	**4,1 a**	**3,8 a**

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

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

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	2005		2006		2005		2006		2005		2006		2005		2006		2005		2006	
Halifax (RMR)																				
Avant 1960	5,4	d	0,0	c	4,8	d	3,5	d	3,3	c	4,5	c	**		**		4,0	c	3,9	c
1960 à 1974	3,3	c	2,6	b	4,2	b	3,3	b	5,6	a	6,3	b	6,1	b	7,9	c	4,9	a	4,9	a
1975 à 1989	1,3	a	1,3	a	1,7	a	1,9	a	4,2	a	2,6	a	4,0	c	6,5	c	3,0	a	2,3	a
1990 à 1999	0,6	a	1,3	a	1,1	a	1,7	a	1,9	a	2,1	a	2,0	c	1,7	b	1,6	a	1,9	a
2000 ou après	7,0	a	0,0	c	0,1	a	1,5	a	0,9	a	1,9	a	0,5	a	2,3	b	0,8	a	1,8	a
Tous les immeubles	2,8	b	1,5	a	2,8	a	2,5	a	3,7	a	3,7	a	3,6	b	5,2	b	3,3	a	3,2	a

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

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

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Halifax (RMR)										
Avant 1960	481 b	527 b	592 a	612 a	712 a	700 a	**	927 c	660 a	674 a
1960 à 1974	542 a	542 a	593 a	606 a	696 a	692 a	844 a	873 b	651 a	660 a
1975 à 1989	598 a	610 a	637 a	649 a	744 a	762 a	956 a	977 a	700 a	709 a
1990 à 1999	558 a	556 a	646 a	650 a	799 a	816 a	988 a	1 067 a	752 a	773 a
2000 ou après	659 a	685 a	844 a	892 a	1 025 a	1 226 a	1 134 a	1 341 a	985 a	1 130 a
Tous les immeubles	552 a	575 a	626 a	648 a	762 a	799 a	946 a	1 029 a	709 a	744 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2{,}5$), b – Très bon ($2{,}5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7{,}5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7{,}5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

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

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	3,7 d	**	4,9 d	**	**	3,6 d	5,0 d
6 à 19 unités	**	**	2,6 b	3,6 d	6,0 b	6,6 c	5,2 d	4,6 d	4,5 b	5,0 b
20 à 49 unités	5,9 b	3,4 c	4,4 a	3,5 a	3,8 a	3,7 a	7,9 a	6,1 a	4,4 a	3,8 a
50 à 99 unités	1,7 c	1,5 c	1,5 a	1,5 a	1,7 a	2,0 a	1,7 a	2,9 a	1,6 a	1,9 a
100 unités et +	0,6 a	1,0 a	2,2 a	1,4 a	4,6 a	2,9 a	1,8 a	3,8 a	3,0 a	2,1 a
Tous les immeubles	2,8 b	1,5 a	2,8 a	2,5 a	3,7 a	3,7 a	3,6 b	5,2 b	3,3 a	3,2 a

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

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

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	469 c	490 b	588 b	592 b	730 b	**	969 c	1 095 c	700 b	774 c
6 à 19 unités	483 a	507 a	538 a	553 a	658 a	676 a	769 a	766 a	614 a	629 a
20 à 49 unités	523 a	521 a	589 a	613 a	722 a	767 a	848 a	904 a	666 a	704 a
50 à 99 unités	567 a	576 a	647 a	662 a	824 a	847 a	1 045 a	1 045 a	759 a	780 a
100 unités et +	613 a	632 a	717 a	745 a	837 a	898 a	1 118 a	1 290 a	779 a	826 a
Tous les immeubles	552 a	575 a	626 a	648 a	762 a	799 a	946 a	1 029 a	709 a	744 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2{,}5$), b – Très bon ($2{,}5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7{,}5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7{,}5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

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

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Halifax

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Sud de la péninsule	**	**	**	2,8 c	5,1 b	2,0 b	2,0 a	0,8 a	2,2 a	1,6 a
Nord de la péninsule	**	**	3,5 d	4,4 d	2,3 a	2,9 a	0,6 a	2,2 a	6,1 a	1,0 a
Sud de la partie continentale	**	**	6,0 d	**	5,7 a	8,3 a	0,5 a	1,9 a	**	**
Nord de la partie continentale	**	**	5,4 c	**	3,3 a	3,0 a	1,2 a	0,8 a	1,7 a	2,2 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	3,1 d	4,5 d	4,6 c	3,8 c	3,8 a	3,5 a	1,2 a	1,1 a	3,1 a	1,6 a
Nord de Dartmouth	**	5,8 d	3,1 d	**	6,4 a	5,3 a	2,2 a	3,1 a	0,5 a	2,5 a
Sud de Dartmouth	**	**	6,9 a	5,6 b	9,1 a	4,4 a	3,6 a	4,1 c	**	**
Est de Dartmouth	**	**	2,3 c	5,8 a	4,3 a	7,5 a	2,1 a	4,8 a	**	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	**	4,4 c	7,2 c	6,6 a	5,5 a	2,5 a	3,6 a	1,9 a	4,1 a
Bedford et Sackville	**	7,1 c	4,9 d	5,2 c	4,2 b	2,7 a	1,0 a	2,1 a	**	**
Reste de la RMR	5,7 d	**	5,1 d	2,3 b	1,2 a	0,6 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Halifax (RMR)	**3,6 d**	**5,0 d**	**4,5 b**	**5,0 b**	**4,4 a**	**3,8 a**	**1,6 a**	**1,9 a**	**3,0 a**	**2,1 a**

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

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

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Halifax (RMR)										
Moins de 500 $	4,1 b	3,1 c	4,4 b	6,0 b	3,5 d	5,1 d	0,0 a	a.l.e.	4,2 b	5,3 b
500 à 649 $	2,8 b	0,9 a	3,1 a	2,8 a	5,3 a	8,6 a	5,6 b	13,8 c	3,9 a	5,0 a
650 à 749 $	1,7 c	0,8 a	1,8 a	2,2 a	3,5 b	3,9 a	4,4 b	5,2 b	3,0 a	3,1 a
750 à 849 $	0,0 a	0,0 a	3,7 d	0,9 a	4,5 b	2,2 a	11,1 c	7,3 b	4,6 b	2,1 a
850 à 999 $	0,0 a	0,0 a	0,5 a	1,1 a	2,6 a	1,3 a	3,4 c	7,5 c	2,3 a	2,0 a
1000 $ et +	a.l.e.	0,0 a	1,4 a	1,3 a	3,7 b	2,2 a	1,0 a	2,1 b	2,6 a	2,1 a
Toutes les fourchettes	2,8 b	1,5 a	2,8 a	2,5 a	3,7 a	3,7 a	3,6 b	5,2 b	3,3 a	3,2 a

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

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

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif – Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

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

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

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

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

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

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

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

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la creation de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

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

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

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

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

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

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

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

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

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

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

NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation

64389_2006_A01