LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
Faits saillants – Nouvelle-Écosse*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

Figure 1

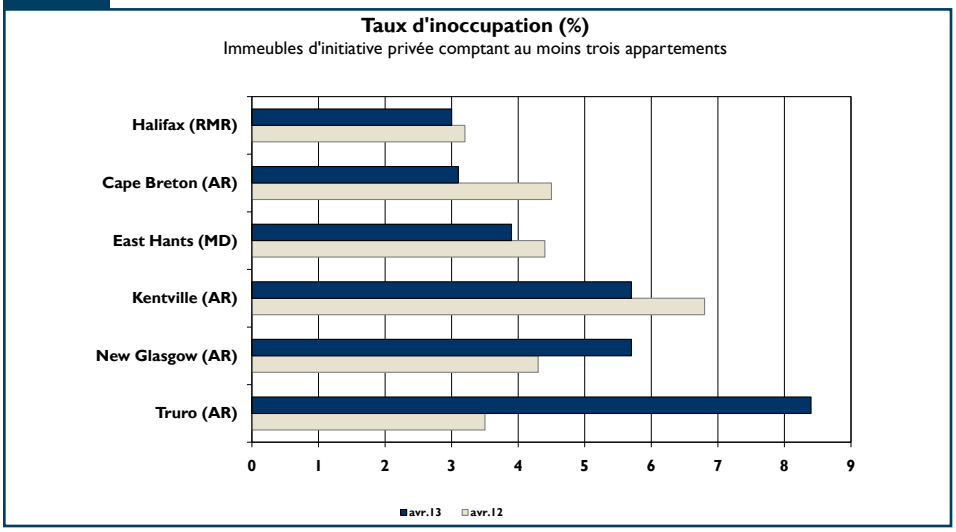
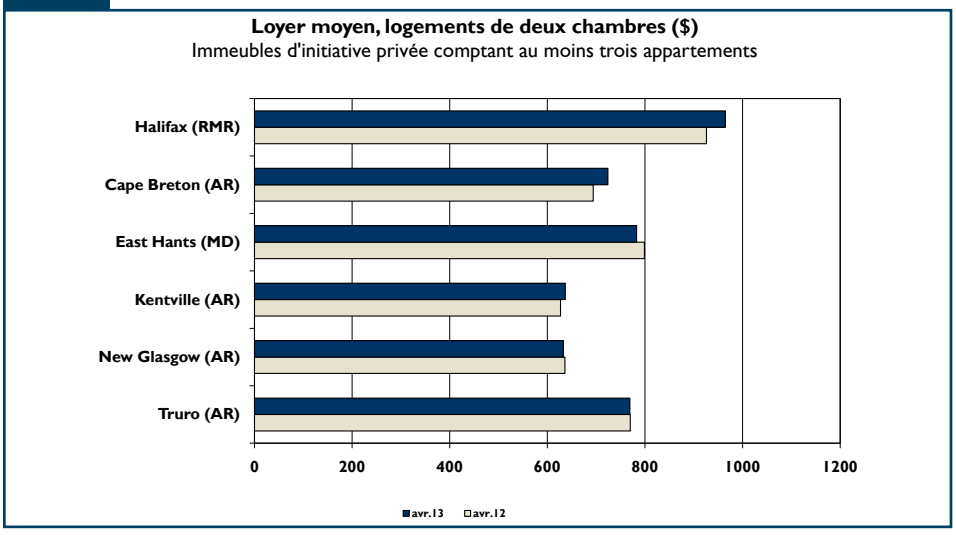


Figure 2



* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

Taux d'inoccupation variables en Nouvelle-Écosse

- Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation global est demeuré stable en avril 2013, à 3,4 %. Ce taux variait de 1,6 % dans la subdivision A de Kings à 8,4 % à Truro.
- À Halifax, la proportion des appartements vacants est restée statistiquement inchangée : elle s'est fixée à 3 % en avril.
- Le taux d'inoccupation à Truro est monté à 8,4 % en avril 2013, comme l'accroissement de l'offre de logements neufs a plus que compensé la demande supplémentaire.
- En Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres s'élevait à 3,8 % en avril, tandis que le loyer moyen était de 918 $.
- Dans les immeubles de la province ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête de 2012 et de celle de 2013, le loyer moyen des appartements a augmenté de 2 % en avril d'une année sur l'autre.

Aperçu

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée au printemps par la Société canadienne d'hypothèques et de logement[1], le taux d'inoccupation est demeuré inchangé en avril 2013 dans les centres urbains[2] de la Nouvelle-Écosse, où il a été évalué à 3,4 %. Au cours de la même période, toujours en milieu urbain, le loyer moyen a progressé de 2 % dans les immeubles visés à la fois par l'Enquête de 2012 et par celle de 2013.

Au cours des dernières années, divers facteurs ont eu une incidence sur la demande de logements locatifs dans la province. La population de la Nouvelle-Écosse est demeurée relativement stable depuis 2011 : elle se chiffre à 948 000 personnes environ. Après quatre années consécutives au cours desquelles le solde migratoire était positif, la province a commencé à enregistrer des mouvements migratoires négatifs à la fin de 2011. Cette tendance s'est poursuivie jusqu'en 2012 et elle s'est amplifiée au deuxième semestre de l'année quand le solde migratoire est devenu nettement négatif. L'exode de la population est préjudiciable à la croissance démographique et contribue à la contraction de la demande de logements, toutes catégories confondues, y compris celle des unités locatives.

Outre la faible variation de la population, l'âge moyen des habitants de la province continue d'augmenter. Selon les données du Recensement de 2011, le nombre des Néo-Écossais âgés de 65 ans et plus a grimpé de 11 % depuis 2006. Puisque la population vieillit et que ses besoins changent, la demande de logements locatifs et d'habitations de plain-pied a connu une certaine progression dans l'ensemble de la province.

La demande d'unités locatives a également été favorisée par le renchérissement du coût de l'accession à la propriété. En Nouvelle-Écosse, le prix moyen des habitations existantes s'est accru de 3,7 % en 2012 pour atteindre plus de 220 000 $. Comme les prix montent plus rapidement que les loyers moyens, certains acheteurs éventuels ont peut-être choisi de rester locataires.

À Halifax, des facteurs similaires ont exercé une influence sur le marché locatif. En 2012 et jusqu'en 2013, le solde migratoire positif a continué de soutenir la demande de logements à louer, et la population vieillissante de la ville a constitué une source de plus en plus abondante de demandeurs potentiels d'appartements. De plus, le faible accroissement des emplois à temps plein ainsi que la hausse du coût de l'accession à la propriété ont fait en sorte que certains acheteurs éventuels sont demeurés locataires.

Sur le plan de l'offre, après un ralentissement de la construction d'appartements en 2008 et en 2009, le nombre d'unités mises en chantier à Halifax a dépassé la moyenne sur dix ans durant chacune des trois dernières années. Cependant, comme beaucoup d'entre elles prennent plus de deux ans à bâtir, la majorité de ces unités n'ont été ni achevées ni écoulées à temps pour l'enquête du printemps. Par conséquent, l'arrivée d'habitations neuves sur le marché s'est accélérée, mais leur nombre est resté relativement modeste. À Halifax, les facteurs liés à l'offre et à la demande se sont en grande partie annulés et, de ce fait, le taux d'inoccupation s'est établi à 3 % en 2013, ce qui ne représente aucun changement du point de vue statistique.

Dans la municipalité régionale de Cape Breton, la demande de logements a été stimulée par un léger accroissement de l'emploi en 2012, tandis que l'affaiblissement de la construction d'appartements (en 2010 et en 2011) a limité le nombre des nouvelles unités arrivant sur le marché. Par conséquent, à Cape Breton, le taux d'inoccupation est passé de 4,5 % en 2012 à 3,1 % en 2013.

Dans le nord de la Nouvelle-Écosse, l'augmentation du nombre total d'emplois et un solde migratoire positif pour le comté de Colchester ont alimenté la demande de logements locatifs. En 2012, le nombre total des emplois s'est accru de 3 % dans le nord de la province, ce qui constitue l'amélioration la plus importante parmi les régions économiques de la Nouvelle-Écosse.

Malgré des facteurs favorables à la demande, le taux d'inoccupation a progressé tant à Truro qu'à New Glasgow cette année, car la forte construction d'appartements observée en 2009 et en 2010 a entraîné une augmentation du nombre des nouvelles unités entrées sur le marché en 2012. L'essor de l'offre totale a plus que compensé la demande supplémentaire, ce qui a fait grimper la proportion des logements vacants à 8,4 % à Truro et à 5,7 % à New Glasgow.

[1] Par centre urbain, on entend un centre où résident au moins 10 000 personnes. Les régions métropolitaines de recensement (RMR) sont définies par Statistique Canada.

[2] Taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant trois appartements locatifs ou plus.

Loyer moyen

Au printemps 2013, le loyer moyen des unités situées dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse se chiffrait à 867 $, tandis que les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 918 $. C'est à Halifax que les unités de deux chambres coûtaient le plus cher, soit 965 $, puis à East Hants (783 $) et à Truro (769 $).

Dans les immeubles de la province visés à la fois par l'Enquête de 2012 et par celle de 2013[3], le loyer moyen s'est alourdi de 2 % cette année. À Halifax, où l'on trouve plus de 84 % du parc locatif, le loyer moyen a progressé de 2,1 %. Dans l'agglomération de recensement de Cape Breton, où sont situés moins de 4 % des logements locatifs de la province, les loyers ont monté de 3,3 %.

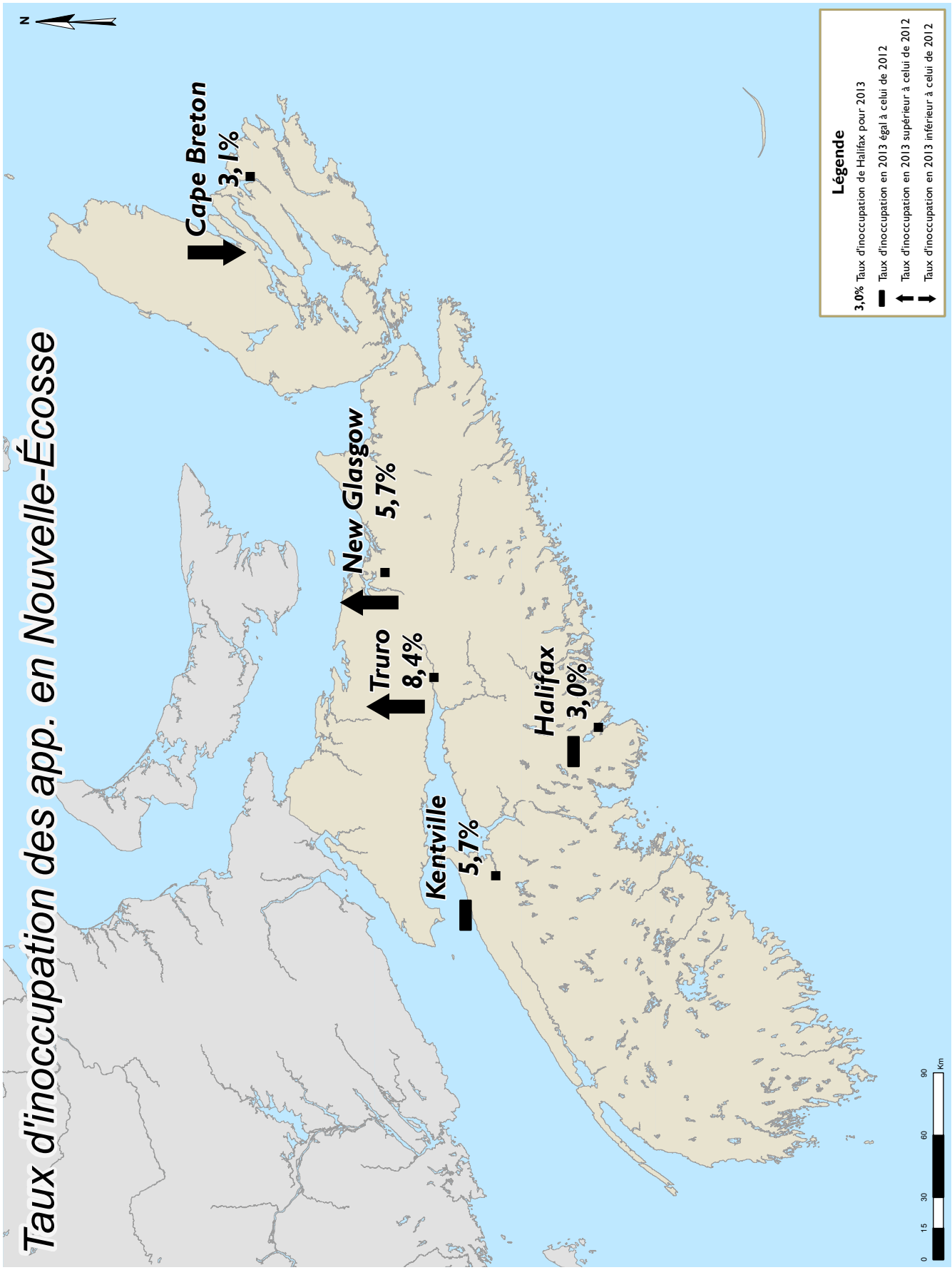
Taux de disponibilité

En Nouvelle-Écosse, le taux de disponibilité est resté statistiquement inchangé en avril 2013 : il s'est fixé à 4,5 %. 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.

Des taux de disponibilité variables ont été relevés en Nouvelle-Écosse en avril. A Halifax, il se situait à 4,2 %. Dans le deuxième marché locatif en importance de la province, soit Truro, le taux de disponibilité a augmenté considérablement par suite du gonflement de l'offre d'unités neuves. Il s'est élevé à 8,5 % au printemps, contre 3,5 % à la période correspondante de l'an dernier. À Cape Breton et à Kentville, ce taux est tombé à 3,3 % et à 6,2 %, respectivement, en avril 2013.

Si l'on examine la disponibilité selon le type de logement, on constate que celle-ci a également évolué de façon différente en avril 2013, dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse. Le taux de disponibilité des studios s'est établi à 2,2 % en avril 2013, comparativement à 3,9 % en avril 2012. Il s'est maintenu à 4,3 % dans les unités de une chambre et il est resté inchangé du point de vue statistique dans les logements de deux chambres pour lesquels il s'est fixé à 4,9 % en 2013. Dans le cas des logements de trois chambres et plus, le taux de disponibilité a grimpé à 4,8 % en avril 2013, alors qu'il était de 3,3 % à la même période l'an dernier.

[3] Dans la comparaison d'une année sur l'autre des loyers moyens, il faut tenir compte de l'âge de l'immeuble, car les loyers demandés sont en général plus élevés dans les ensembles de construction récente que dans les bâtiments anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'avril 2012 et celle d'avril 2013, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
N
Cape Breton
3,1%
New Glasgow
5,7%
Truro
8,4%
Halifax
3,0%
Kentville
5,7%
Légende
3,0% Taux d'inoccupation de Halifax pour 2013
Taux d'inoccupation en 2013 égal à celui de 2012
Taux d'inoccupation en 2013 supérieur à celui de 2012
Taux d'inoccupation en 2013 inférieur à celui de 2012
0
15
30
60
90
Km

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13
Halifax (RMR)	2,7 b	1,1 a	3,0 a	2,9 a	3,7 b	3,2 b	1,6 c	3,3 d	3,2 b	3,0 a
Cape Breton (AR)	4,2 d	4,0 d	4,0 d	2,5 c	4,6 c	3,1 c	5,3 d	**	4,5 c	3,1 b
East Hants (MD)	**	**	**	**	3,9 d	4,7 b	0,0 a	**	4,4 d	3,9 b
Kentville (AR)	8,7 c	6,1 c	7,5 c	5,6 c	6,3 c	5,9 c	**	**	6,8 c	5,7 b
Kings, Subd. A (SC)	a.l.u.	a.l.u.	**	6,7 a	0,0 c	1,0 a	**	**	0,8 a	1,6 a
New Glasgow (AR)	4,2 d	3,8 c	4,8 b	8,8 b	4,0 b	4,8 b	7,4 c	0,0 c	4,3 b	5,7 a
Queens (RGM)	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	0,0 c	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Truro (AR)	3,5 d	4,2 d	2,0 b	6,4 b	4,0 b	9,2 a	**	**	3,5 b	8,4 a
N.-É., centres de 10 000+	**3,0 b**	**1,6 b**	**3,1 b**	**3,2 b**	**3,9 b**	**3,8 a**	**2,0 b**	**3,5 c**	**3,4 a**	**3,4 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 le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13
Halifax (RMR)	702 a	703 a	769 a	783 a	926 a	965 a	1 134 a	1 207 a	867 a	900 a
Cape Breton (AR)	538 a	546 a	567 a	593 a	694 a	724 a	914 c	872 c	657 a	687 a
East Hants (MD)	**	**	585 b	613 b	799 b	783 a	733 a	754 a	744 b	741 a
Kentville (AR)	492 a	502 a	548 a	555 a	627 a	637 a	701 b	724 a	596 a	607 a
Kings, Subd. A (SC)	a.l.u.	a.l.u.	577 a	578 a	663 a	671 a	**	**	665 a	671 a
New Glasgow (AR)	446 d	476 a	514 a	549 a	636 a	633 a	620 c	700 b	599 a	600 a
Queens (RGM)	a.l.u.	**	a.l.u.	527 a	**	561 a	a.l.u.	a.l.u.	**	548 a
Truro (AR)	480 a	509 a	595 a	598 a	770 a	769 a	833 b	843 a	716 a	721 a
N.-É., centres de 10 000+	**677 a**	**678 a**	**747 a**	**761 a**	**884 a**	**918 a**	**1 104 a**	**1 171 a**	**837 a**	**867 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 selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13
Halifax (RMR)	2 573	2 583	15 213	15 410	19 973	20 586	3 251	3 362	41 010	41 941
Cape Breton (AR)	145	137	440	439	1 107	1 109	116	115	1 808	1 800
East Hants (MD)	**	**	**	**	**	**	**	**	331	337
Kentville (AR)	53	54	348	345	910	910	54	53	1 365	1 362
Kings, Subd. A (SC)	**	**	**	**	**	**	**	**	127	127
New Glasgow (AR)	88	86	354	317	744	748	28	27	1 214	1 178
Queens (RGM)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	125
Truro (AR)	97	97	725	730	1 740	1 757	118	125	2 680	2 709
N.-É., centres de 10 000+	**2 965**	**2 972**	**17 235**	**17 449**	**24 840**	**25 537**	**3 601**	**3 716**	**48 641**	**49 674**

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 le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13	avr.12	avr.13
Halifax (RMR)	3,7 c	1,9 b	4,3 b	4,1 b	4,6 b	4,6 a	3,1 c	4,7 c	4,3 a	4,2 a
Cape Breton (AR)	4,2 d	4,0 d	4,0 d	2,5 c	4,6 c	3,4 c	5,3 d	**	4,5 c	3,3 b
East Hants (MD)	**	**	**	**	3,9 d	4,7 b	0,0 a	**	4,4 d	3,9 b
Kentville (AR)	8,7 c	6,1 c	7,9 c	7,0 c	6,7 c	6,1 c	**	**	7,2 b	6,2 b
Kings, Subd. A (SC)	a.l.u.	a.l.u.	**	6,7 a	0,0 c	1,9 a	**	**	0,8 a	2,4 a
New Glasgow (AR)	4,2 d	3,8 c	4,8 b	8,8 b	4,0 b	5,0 b	11,1 c	4,0 d	4,4 b	5,9 a
Queens (RGM)	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	0,0 c	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Truro (AR)	3,5 d	4,2 d	2,0 b	6,4 b	4,0 b	9,3 a	**	**	3,5 b	8,5 a
N.-É., centres de 10 000+	**3,9 b**	**2,2 b**	**4,3 b**	**4,3 a**	**4,6 a**	**4,9 a**	**3,3 c**	**4,8 c**	**4,3 a**	**4,5 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

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.11 à avr.12	avr.12 à avr.13	avr.11 à avr.12	avr.12 à avr.13	avr.11 à avr.12	avr.12 à avr.13	avr.11 à avr.12	avr.12 à avr.13	avr.11 à avr.12	avr.12 à avr.13
Halifax (RMR)	4,0 c	2,1 c	2,9 b	1,8 c	3,0 b	2,1 b	++	3,2 d	2,7 b	2,1 b
Cape Breton (AR)	10,6 d	++	++	**	2,7 c	4,1 d	**	**	3,3 d	3,3 d
East Hants (MD)	**	**	**	++	**	1,2 d	**	**	4,1 d	1,3 d
Kentville (AR)	1,4 a	**	++	1,0 d	2,4 c	++	1,2 d	++	++	1,1 a
Kings, Subd. A (SC)	a.l.u.	a.l.u.	**	-2,8 c	2,9 c	0,7 a	**	**	3,0 c	++
New Glasgow (AR)	++	**	++	9,6 c	**	++	**	**	++	**
Queens (RGM)	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**
Truro (AR)	++	**	1,0 d	1,1 d	0,8 a	-0,6 b	3,8 d	++	1,0 a	++
N.-É., centres de 10 000+	**4,0 c**	**2,0 c**	**2,7 b**	**2,0 c**	**2,8 b**	**2,0 b**	**++**	**3,1 d**	**2,6 a**	**2,0 b**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

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.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan 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

NOTE TECHNIQUE

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en 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. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

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 des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

DÉFINITIONS

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 sont exclues du total des logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

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 sont exclues du total des logements locatifs compris dans les immeubles.

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 »).

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.

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.

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 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs ne pourrait pas être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie leur travail assidu et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

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

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

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez 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.

© 2013, 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

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

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64505_2013_B01

17-04-13