LE MARCHÉ DE L'HABITATION

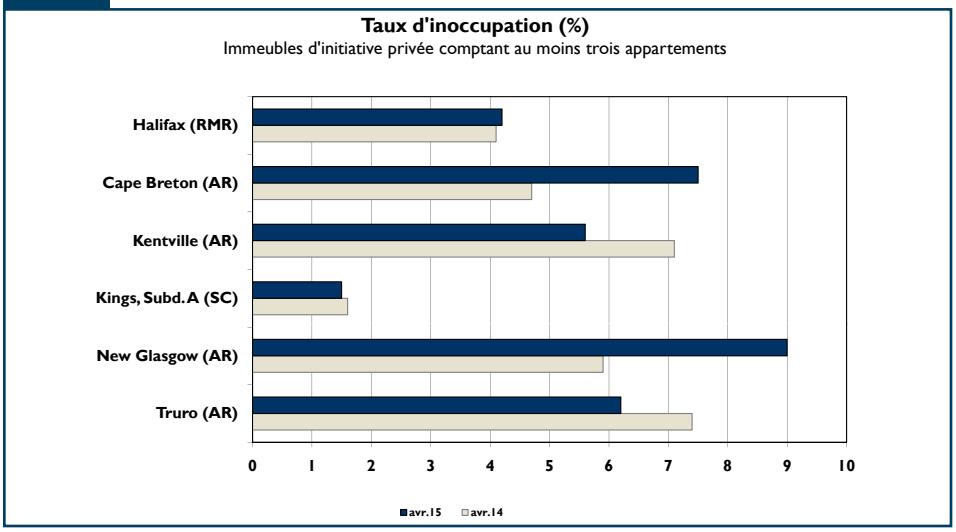
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Nouvelle-Écosse*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

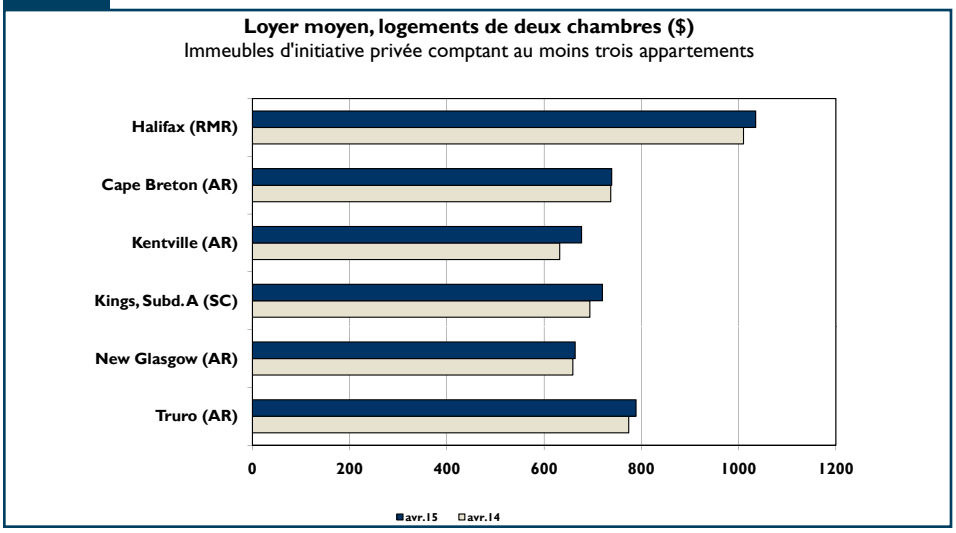
Date de diffusion : printemps 2015

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

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

Stabilité du taux d'inoccupation provincial

- Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée construits expressément pour la location est demeuré stable à 4,6 % en avril 2015. Ce taux variait de 1,5 % dans la subdivision A de Kings à 9,0 % à New Glasgow.
- Au Cap-Breton, le taux d'inoccupation est passé de 4,7 % à 7,5 %.
- En avril, le taux d'inoccupation provincial des appartements de deux chambres s'est établi à 5,2 % et le loyer moyen s'est chiffré à 980 $.
- À Halifax, le taux d'inoccupation s'est fixé à 4,2 %.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Stabilité du taux d'inoccupation

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en avril 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[1], le taux d'inoccupation[2] global dans les centres urbains[3] de la Nouvelle-Écosse s'est fixé à 4,6 % en avril 2015. À Halifax, le taux d'inoccupation est demeuré stable à 4,2 %, tandis qu'il a monté à 7,5 % au Cap-Breton et qu'il est passé de 7,4 % à 6,2 % à Truro. C'est dans la catégorie des studios que la proportion d'unités vacantes était la plus importante (5,3 %) dans la province. Le taux d'inoccupation est demeuré stable à 5,2 % pour les logements de deux chambres, à 3,7 % pour les logements d'une chambre et à 3,2 % pour les logements de trois chambres ou plus.

La solidité des facteurs démographiques soutient la demande de logements locatifs

En dépit de la croissance rapide de l'univers locatif en Nouvelle-Écosse, qui est principalement alimentée par le marché locatif de Halifax, la demande de logements locatifs est demeurée forte essentiellement grâce à l'augmentation récente de la population. À la fin du quatrième trimestre de 2014, la population de la province a monté à 943 932, ce qui représente le niveau le plus élevé au cours des sept derniers trimestres. Bien que les centres à l'extérieur de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax aient continué d'enregistrer un déclin démographique, plus de 3 332 personnes ont migré vers Halifax, appuyant ainsi la demande de logements locatifs. La croissance de la population, combinée au choix de certains propriétaires de déménager dans un logement locatif plus petit, a stimulé la demande au cours de la dernière année, d'où la stabilité du taux d'inoccupation.

Quant à l'offre de logements locatifs, le parc locatif a augmenté d'avril 2014 à avril 2015 pour se fixer à 52 587 unités. Parmi les 926 qui se sont ajoutées à l'univers locatif, 340 sont des logements d'une chambre et 383, des logements de deux chambres. Presque toutes ces nouvelles unités locatives sont situées dans la RMR de Halifax. Le parc locatif de la plupart des autres centres s'est légèrement accru, avec l'ajout de 36 unités à East Hants, de 34 à Kentville et de 22 à Truro, le seul centre à avoir enregistré une augmentation de l'offre en même temps qu'une diminution du taux d'inoccupation; les taux d'inoccupation des deux autres centres sont demeurés sensiblement inchangés.

Les augmentations les plus fortes du loyer de l'échantillon fixe ont été relevées à Kentville

Dans les immeubles ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête de 2014[4] et de celle de 2015, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse a augmenté de 1,8 % d'une année à l'autre. À Halifax, où se situe 85 % du parc de logements construits expressément pour la location, le loyer des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a également progressé de 1,8 %. À Truro, le deuxième marché en importance de la province, le loyer des logements de deux chambres a monté de 1,4 %; la seule baisse a été enregistrée dans la subdivision A de Kings (1,6 %), qui avait connu une hausse de 4,7 % lors de l'Enquête de 2014.

Stabilité du nombre de logements vacants en Nouvelle-Écosse

Le nombre de logements vacants est demeuré stable dans la plupart des centres de la Nouvelle-Écosse, à l'exception du Cap-Breton et de New Glasgow, qui ont enregistré une hausse respective de 7,5 % et de 9,0 %. L'univers locatif de ces deux centres a légèrement progressé au cours de la dernière année, ce qui indique que le déclin démographique ou l'attrait de la propriété a éloigné les locataires du marché locatif. À Truro, le taux d'inoccupation est passé de 7,4 % à 6,2 %, malgré l'ajout de 22 unités locatives.

Du côté de l'offre, les appartements locatifs achevés à Halifax ont été nombreux par rapport aux données historiques, demeurant au-dessus de la barre des 900 unités depuis trois ans. Les achèvements ont atteint un sommet de 2 119 en 2013, pour

[1] En raison de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2014 ne peuvent pas être comparés directement à ceux de l'Enquête d'avril 2015.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[3] Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

[4] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun les univers des enquêtes d'avril 2014 et d'avril 2015, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires.

ensuite descendre à 1 050 en 2014. Ce niveau élevé d'activité a exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation au cours des dernières années. Cependant, même si l'offre de logements s'est accrue, le taux d'inoccupation est demeuré stable durant la dernière période d'enquête.

À Cap-Breton, la construction d'appartements a tourné au ralenti ces dernières années. Malgré le nombre relativement faible de logements commencés, le taux d'inoccupation dans l'île a monté en 2015. En effet, en raison du repli de l'emploi et du nombre élevé de personnes parties vivre ailleurs, la proportion de logements vacants a crû, pour atteindre 7,5 % cette année. Dans la région économique du nord de la province, le fléchissement de l'emploi et le solde migratoire négatif ont contribué au repli de la demande de tous les types d'habitations, y compris celle des logements locatifs. À New Glasgow, même s'il y a peu de logements en construction, le taux d'inoccupation a monté à 9,0 % en 2015. Le recul de l'emploi et le marché de la propriété relativement abordable tiennent les gens à l'écart du marché locatif. Plus particulièrement, ce sont les logements de deux chambres qui présentent le taux d'inoccupation le plus élevé, lequel est passé de 5,9 % à 10,1 %.

Le loyer moyen le plus élevé a été relevé à Halifax

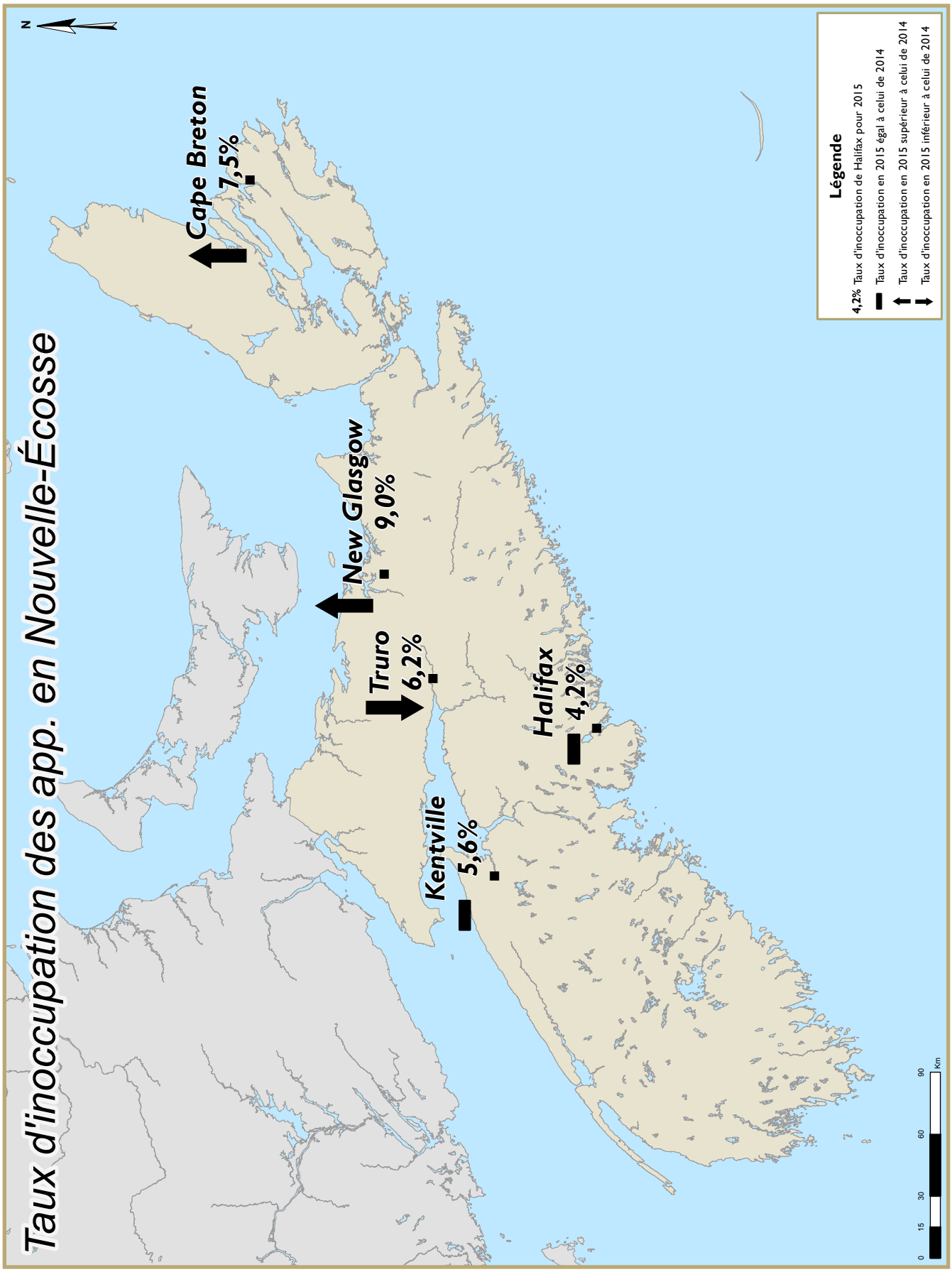
En avril 2015, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'est établi à 980 $ dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse. Halifax est le seul centre à avoir affiché un loyer moyen supérieur à la moyenne (1 035 $). Viennent ensuite East Hants et Truro, où le loyer moyen a atteint 846 $ et 789 $, respectivement. Dans l'agglomération de recensement (AR) du Cap-Breton, le loyer moyen des logements de deux chambres s'est fixé à 739 $, alors qu'il s'est chiffré à 664 $ à New Glasgow. À Kentville et dans la subdivision A de Kings, les logements de deux chambres se louaient respectivement 677 $ et 720 $ en avril 2015.

Augmentation du taux de disponibilité dans la province en 2015

Dans les centres urbains de la province, le taux de disponibilité[5] s'est établi à 6,0 % en avril 2015. Les taux de disponibilité des logements d'une chambre et des logements de deux chambres sont demeurés inchangés à 5,2 % et à 6,6 %, respectivement. Le taux de disponibilité des studios est passé de 4,4 % à 7,3 % d'une année à l'autre, et celui des logements de trois chambres, de 6,7 % à 4,8 %.

Au Cap-Breton, le taux de disponibilité est monté de 5,2 % l'an dernier à 8,0 % cette année. À New Glasgow, il est passé de 6,1 % à 9,0 %, tandis qu'il est demeuré statistiquement inchangé dans les autres centres.

[5] Un logement locatif est considéré comme étant disponible s'il est vacant, ou encore si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail. Puisque par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité est toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
N
Cape Breton
7,5%
New Glasgow
9,0%
Truro
6,2%
Halifax
4,2%
Kentville
5,6%
Légende
4,2% Taux d'inoccupation de Halifax pour 2015
Taux d'inoccupation en 2015 égal à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 supérieur à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 inférieur à celui de 2014
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.14		avr.15				avr.14		avr.15				avr.14		avr.15				avr.14		avr.15				avr.14		avr.15			
Halifax (RMR)	3,1	c	3,8	c	-		3,6	b	3,5	b	-		4,7	b	5,0	b	-		3,8	c	3,1	c	-		4,1	a	4,2	a	-	
Cape Breton (AR)	5,7	a	10,0	b	↑		4,5	b	9,3	b	↑		4,1	a	6,6	b	↑		8,8	a	**				4,7	a	7,5	b	↑	
East Hants (MD)	**		**				**		**				**		1,8	c			**		**				**		2,4	c		
Kentville (AR)	**		**				**		4,1	d			**		6,4	c			**		**				7,1	c	5,6	c	-	
Kings, Subd. A (SC)	-		-				**		**				2,0	b	1,9	a	-		**		**				1,6	b	1,5	a	-	
New Glasgow (AR)	5,8	a	8,0	c	↑		6,1	a	**				5,9	a	10,1	c	↑		3,7	a	4,3	d	-		5,9	a	9,0	b	↑	
Queens (RGM)	**		**				0,0	d	0,0	d	-		**		**				-		-				0,0	d	0,0	d	-	
Truro (AR)	2,4	c	**				6,3	b	4,0	b	↓		8,1	a	5,8	b	↓		**		**				7,4	a	6,2	b	↓	
N.-É., centres de 10 000+	**3,5**	**c**	**5,3**	**c**	**↑**		**3,8**	**b**	**3,7**	**b**	**-**		**5,1**	**a**	**5,2**	**a**	**-**		**4,0**	**c**	**3,2**	**c**	**-**		**4,5**	**a**	**4,6**	**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

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

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.14		avr.15		avr.14		avr.15		avr.14		avr.15		avr.14		avr.15		avr.14		avr.15	
Halifax (RMR)	728	a	733	a	788	a	821	a	1 010	a	1 035	a	1 191	a	1 230	a	930	a	959	a
Cape Breton (AR)	533	a	557	a	603	a	593	a	737	a	739	a	1 018	a	919	c	710	a	696	a
East Hants (MD)	**		**		571	c	618	b	815	b	846	a	783	a	805	a	764	b	803	a
Kentville (AR)	517	a	514	a	544	a	557	a	632	a	677	a	728	a	756	a	605	a	637	a
Kings, Subd. A (SC)	-		-		575	a	567	a	694	a	720	a	**		**		692	a	710	a
New Glasgow (AR)	438	b	468	a	542	a	554	a	659	a	664	a	694	b	708	a	611	a	625	a
Queens (RGM)	**		**		609	a	551	b	565	c	581	b	-		-		589	a	558	b
Truro (AR)	487	a	462	b	609	a	617	a	774	a	789	a	863	a	882	b	725	a	735	a
N.-É., centres de 10 000+	**697**	**a**	**701**	**a**	**765**	**a**	**794**	**a**	**959**	**a**	**980**	**a**	**1 162**	**a**	**1 201**	**a**	**893**	**a**	**919**	**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.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Halifax (RMR)	2 638	2 707	15 681	16 029	22 079	22 379	3 511	3 620	43 909	44 735
Cape Breton (AR)	143	139	438	417	1 098	1 129	113	126	1 792	1 811
East Hants (MD)	3	3	88	88	230	265	19	20	340	376
Kentville (AR)	53	44	360	367	917	956	52	49	1 382	1 416
Kings, Subd. A (SC)	0	0	14	16	105	111	8	8	127	135
New Glasgow (AR)	86	83	317	323	748	749	27	26	1 178	1 181
Queens (RGM)	6	6	66	72	51	47	0	0	123	125
Truro (AR)	97	123	739	759	1 758	1 732	122	124	2 716	2 738
N.-É., centres de 10 000+	**3 032**	**3 111**	**17 760**	**18 100**	**27 011**	**27 394**	**3 858**	**3 982**	**51 661**	**52 587**

** 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.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Halifax (RMR)	4,1 c	6,2 c ↑	5,2 b	5,1 b -	6,3 a	6,5 a -	6,6 c	4,8 c -	5,8 a	5,9 a -
Cape Breton (AR)	5,7 a	10,0 b ↑	4,8 b	9,6 b ↑	4,9 a	7,2 b ↑	8,8 a	**	5,2 a	8,0 b ↑
East Hants (MD)	**	**	**	**	**	1,8 c	**	**	**	2,4 c
Kentville (AR)	**	**	**	5,3 d	**	**	**	**	7,1 c	6,5 c -
Kings, Subd. A (SC)	-	-	**	**	2,0 b	1,9 a -	**	**	1,6 b	1,5 a -
New Glasgow (AR)	5,8 a	8,0 c ↑	6,1 a	**	6,0 a	10,1 c ↑	7,4 a	4,3 d ↓	6,1 a	9,0 b ↑
Queens (RGM)	**	**	0,0 d	0,0 d -	**	**	-	-	0,0 d	0,0 d -
Truro (AR)	3,6 d	**	7,2 b	5,9 c -	8,5 a	6,5 a ↓	**	**	8,1 a	7,2 b -
N.-É., centres de 10 000+	**4,4 b**	**7,3 b ↑**	**5,3 a**	**5,2 b -**	**6,4 a**	**6,6 a -**	**6,7 b**	**4,8 c ↓**	**5,9 a**	**6,0 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

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

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.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15
Halifax (RMR)	2,0 c	1,1 a	1,0 d	2,1 b	0,9 d	1,8 c	++	1,8 c	++	1,9 b
Cape Breton (AR)	**	++	4,5 d	++	2,9 c	1,6 c	**	1,1 d	2,6 c	1,3 a
East Hants (MD)	**	**	++	++	++	1,8 c	**	2,4 c	++	2,3 c
Kentville (AR)	3,3 d	1,4 d	0,9 a	**	0,8 d	2,9 c	**	**	1,1 a	2,7 c
Kings, Subd. A (SC)	-	-	2,4 c	++	4,7 c	-1,6 c	**	**	4,5 c	-1,6 c
New Glasgow (AR)	++	++	++	++	3,7 d	**	**	**	**	**
Queens (RGM)	**	**	**	**	++	++	-	-	**	**
Truro (AR)	++	3,2 d	++	2,5 a	0,9 a	1,4 a	1,2 d	++	0,8 a	1,4 a
N.-É., centres de 10 000+	**1,9 c**	**1,1 a**	**1,1 a**	**2,0 b**	**1,0 a**	**1,8 c**	**++**	**1,8 c**	**0,7 b**	**1,9 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.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

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.

© 2015, 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

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- 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!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64505_2015_B01