LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Canada*

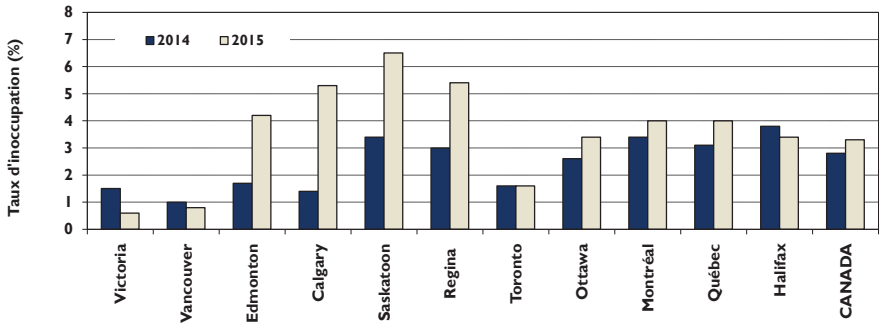
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Figure 1

Taux d'inoccupation en octobre – quelques RMR et Canada

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements

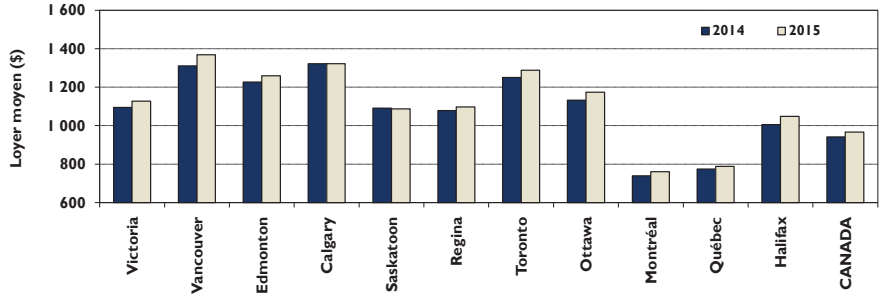


Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2

Loyer moyen ($) en octobre – quelques RMR et Canada

deux chambres (immeubles neufs et existants)



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Faits saillants

- Sur le marché primaire des logements construits pour être offerts en location, le taux d'inoccupation moyen des appartements a augmenté dans les 35 grands centres[1] du Canada : il est passé de 2,8 % en octobre 2014 à 3,3 % à pareil mois en 2015. Ce taux a ainsi atteint son plus haut niveau depuis 1998.
- La hausse du taux d'inoccupation moyen observée dans les 35 grands centres du pays est attribuable à deux facteurs : l'augmentation de l'offre de logements construits expressément pour le marché locatif et le repli de la demande en raison de la diminution de l'immigration internationale et du recul des perspectives d'emploi pour les jeunes Canadiens.
- C'est dans les centres producteurs de pétrole de l'Alberta et de la Saskatchewan qu'ont été relevées les plus fortes hausses des taux d'inoccupation. Cette situation traduit l'incidence négative qu'a eue le recul des cours du pétrole sur la migration nette et sur les conditions d'emploi dans ces provinces.

(suite)

[1] Les centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR). Une description complète de la méthode d'enquête est présentée à la page 13.

- Globalement, le loyer moyen[2] des appartements de deux chambres dans les immeubles qu'ont en commun l'Enquête de 2014 et celle de 2015 a progressé de 2,9 %.
- Le marché locatif secondaire a évolué dans la même direction que le marché locatif primaire. Les taux d'inoccupation des appartements en copropriété étaient inférieurs à 1,0 % à Vancouver et à Victoria. Par contre, ils atteignaient des sommets à Edmonton (5,3 %) et Calgary (4,9 %).
- En octobre 2015, le loyer mensuel moyen des appartements en copropriété de deux chambres le plus bas a été relevé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec (1 065 $) et le plus haut (1 754 $), à Toronto.

Le taux d'inoccupation national est en hausse sur le marché des logements construits expressément pour la location

Sur le marché locatif primaire – celui des logements locatifs traditionnels, c'est-à-dire construits expressément pour être donnés en location –, le taux d'inoccupation moyen a augmenté dans les 35 grands centres du Canada : il est passé de 2,8 % en octobre 2014 à 3,3 % à pareil mois en 2015. Ce taux a donc atteint son plus haut niveau depuis 1998[3].

Dans les grands centres du pays, le nombre d'appartements construits spécialement pour le marché locatif primaire a augmenté de 1,8 % – ou de 34 430 unités – entre octobre 2014 et octobre 2015. Ces résultats sont nettement inférieurs à ceux enregistrés un an plus tôt. En effet, l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2014 avait fait état d'un gain de plus de 45 000 unités. La hausse signalée en octobre 2015 sur le marché primaire a néanmoins dépassé l'augmentation du nombre de logements occupés, chiffrée à 23 900 unités environ. C'est ce qui explique la hausse du taux d'inoccupation au pays.

À l'échelle du Canada, la demande sur le marché locatif primaire a souffert de la diminution du solde migratoire national et des conditions d'emploi moins avantageuses pour les jeunes Canadiens, groupe où l'on retrouve une forte proportion de locataires (voir l'encadré 1).

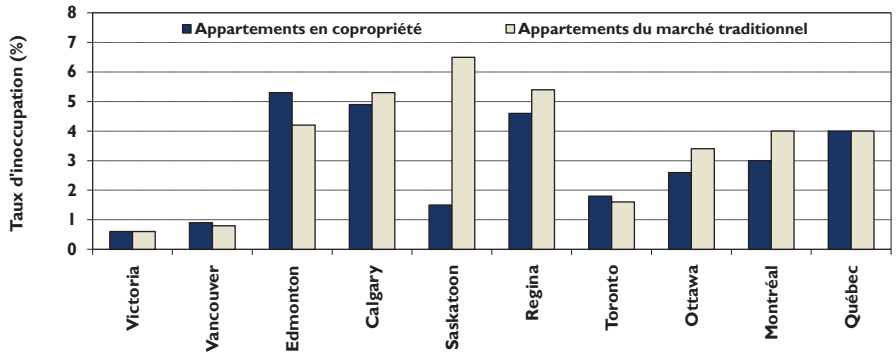
Entre octobre 2014 et octobre 2015, les conditions se sont détériorées sur le marché du travail pour les 15-24 ans, une baisse de 1,8 % de l'emploi ayant été enregistrée dans ce groupe (durant la même période, l'emploi pour l'ensemble des personnes de 15 ans et plus a augmenté de 0,8 %). Cette situation a pesé sur la demande de logements expressément construits pour être offerts en location. En effet, lorsque leurs conditions d'emploi sont moins favorables, les jeunes adultes tendent à rester chez leurs parents plutôt qu'à former leur propre ménage, qui serait, dans la plupart des cas, un ménage locataire.

Par ailleurs, au premier semestre de 2015, le solde migratoire international du Canada a régressé de près de 40 % par rapport à son niveau correspondant de 2014 : on chiffre la baisse à environ 56 000 personnes, essentiellement des résidents non permanents. Cette baisse participe également au repli de la demande de logements expressément construits pour être offerts en location, car les nouveaux immigrants présentent eux aussi un fort pourcentage de locataires.

Figure 3

Taux d'inoccupation en octobre – quelques RMR

Logements en copropriété offerts en location, immeubles de trois unités ou plus, logements d'initiative privée



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

[2] Pour calculer le loyer mensuel moyen, la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. La variation en pourcentage estimée du loyer moyen est une mesure de l'évolution du marché et elle est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon durant les deux années d'enquête.

[3] Le taux d'inoccupation du marché locatif primaire mesure le pourcentage d'appartements locatifs inoccupés dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois unités.

Encadré 1

Principales sources de la demande de logements sur le marché locatif primaire

Selon les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, la proportion de ménages locataires dépasse 60 % chez les ménages ayant un revenu inférieur à 20 000 $. À titre de comparaison, cette proportion est de 31 % pour l'ensemble des ménages canadiens, tous revenus confondus. Par ailleurs, le pourcentage de ménages locataires s'élève à 49 % lorsque le principal soutien est chômeur et à 28 % lorsque le principal soutien est occupé. Ces chiffres donnent à penser que les ménages à faible revenu, dont ceux dirigés par de jeunes adultes ou de nouveaux immigrants, ont plus souvent tendance à se loger sur le marché locatif, car les loyers sont en général moins élevés que les frais de possession d'une habitation. Par conséquent, selon toute vraisemblance, les ménages à faible revenu expliquent une part importante de la demande d'unités neuves expressément construites pour être données en location.

En fait, selon les données de l'ENM de 2011, c'est dans les ménages dont le principal soutien est âgé de 15 à 24 ans que se retrouve la plus forte proportion de ménages locataires, soit 76 %. Viennent ensuite les ménages dont le soutien appartient au groupe des 25-34 ans, avec un résultat de 47 %. Avant 65 ans, le pourcentage de locataires tend à diminuer avec l'âge, en raison de la progression du revenu du ménage et des meilleures perspectives d'emploi. Il commence toutefois à remonter une fois passé le cap des 65 ans. Cette situation s'explique par une tendance qui s'impose depuis au moins dix ans – celle des ménages âgés n'ayant plus d'enfants à la maison qui choisissent d'emménager dans des logements plus petits et plus abordables lorsqu'ils prennent leur retraite.

Les nouveaux immigrants arrivés au Canada au cours des cinq dernières années présentent aussi un très fort pourcentage de locataires, soit environ 64 % selon les données de l'ENM de 2011[4] – un résultat de beaucoup supérieur au pourcentage global moyen.

La relation en général inverse entre le revenu des ménages et le pourcentage de locataires se manifeste également dans la proportion relativement haute de locataires chez les familles monoparentales dirigées par une femme (46 %) et chez les individus qui ont moins de chances d'avoir deux revenus, comme les personnes n'ayant jamais été mariées légalement et ne vivant pas en union de fait (60 %) et les personnes séparées (49 %), divorcées (46 %) ou veuves (32 %). Par comparaison, le pourcentage de locataires chez les ménages de couples légalement mariés est de 15 %.

Ces pressions à la baisse sur la demande de logements locatifs ont été atténuées par le vieillissement continu de la population canadienne, puisque le pourcentage de locataires augmente passé 65 ans. Sur les marchés des habitations pour propriétaires-occupants les plus chers, soit Vancouver et Toronto, le coût relativement élevé des propriétés résidentielles et la croissance des prix observée entre l'Enquête de 2014 et celle de 2015 ont sans doute retardé l'accession à la propriété chez les ménages locataires de jeunes adultes et d'immigrants, ce qui a aussi contribué à tempérer les pressions à la baisse qui s'exercent sur la demande de logements locatifs en Colombie-Britannique et en Ontario.

L'Alberta et la Saskatchewan, provinces productrices de pétrole, affichent les plus fortes hausses du taux d'inoccupation

Les marchés locatifs et les taux d'inoccupation ont évolué dans des directions différentes selon les régions. La plus forte hausse

[4] Le pourcentage de locataires chez les immigrants rejoint celui de l'ensemble des Canadiens dans les quinze années suivant leur arrivée au pays. Par la suite, ce pourcentage tend à être inférieur à la moyenne canadienne.

du taux d'inoccupation a été relevée en Alberta et la deuxième en importance, en Saskatchewan. Ces augmentations sont attribuables au fait que l'Alberta et la Saskatchewan sont les provinces qui, de façon générale, ont le plus subi les contrecoups du repli du solde migratoire et de la détérioration des conditions d'emploi sur leur territoire, en raison du recul du prix du pétrole et d'un accroissement de l'offre d'appartements construits expressément pour le marché locatif.

Une légère hausse du taux d'inoccupation a été enregistrée en Ontario. Les augmentations ont été plus fortes au Québec et au Manitoba, mais elles demeurent inférieures à celles observées en Alberta et Saskatchewan, et ce, en raison de la plus importante baisse du solde migratoire en Alberta et en Saskatchewan.

En Colombie-Britannique et dans l'Atlantique, les taux d'inoccupation ont baissé en raison d'un accroissement de la demande de logements locatifs. En Colombie-Britannique, les conditions d'emploi se sont améliorées entre octobre 2014 et octobre 2015, en particulier chez les 15-24 ans. La province n'a pas échappé à la tendance nationale du repli de la migration nette. Toutefois, grâce à son économie relativement robuste, elle est la province qui a attiré le plus grand nombre d'immigrants au premier semestre de 2014, sans compter qu'elle a accueilli un nombre important de migrants interprovinciaux. De surcroît, la Colombie-Britannique a vu sa population de 65 ans et plus progresser plus rapidement que la moyenne nationale.

Dans l'Atlantique, le nombre de résidents partis vivre dans d'autres provinces a diminué, tandis que l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans a affiché de fortes hausses à l'Île-du-Prince-Édouard et à Terre-Neuve-et-Labrador. Ces facteurs ont favorisé un resserrement des marchés locatifs de la région.

Les hausses du taux d'inoccupation enregistrées au Québec et dans les Prairies l'emportent sur les baisses ou les variations nulles relevées dans la plupart des centres

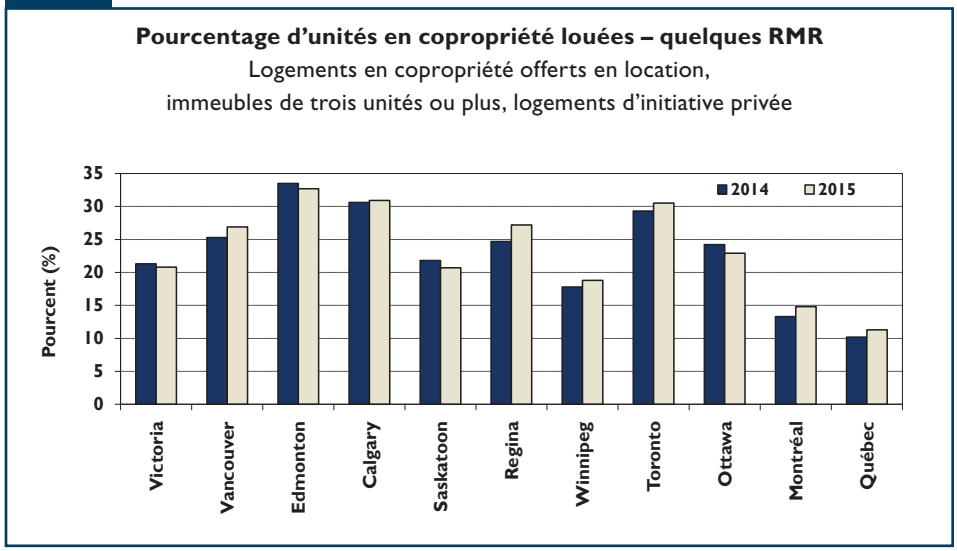
Même si la plupart des centres ont affiché des taux d'inoccupation inférieurs ou égaux, le taux d'inoccupation national a augmenté en raison de la hausse enregistrée à Montréal, où se retrouve plus de 30 % de l'univers locatif global des RMR visées par l'Enquête. La progression enregistrée à Montréal a par conséquent annulé les baisses relevées dans d'autres centres.

En octobre 2015, les grands centres ayant enregistré les plus hauts taux d'inoccupation dans les logements construits expressément pour être offerts en location sont Saint John (8,5 %), Moncton (7,4 %) et Saguenay (7,1 %). Les taux les plus bas ont été relevés à Victoria (0,6 %), Kelowna (0,7 %), Vancouver (0,8 %) et Abbotsford-Mission (0,8 %).

Les loyers comparables des appartements de deux chambres ont augmenté

Globalement, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles qu'ont en commun l'Enquête de 2014 et celle de 2015 a progressé de 2,9 %[5]. Par comparaison, le taux d'inflation a été de 1,0 % durant la même période de 12 mois.

Figure 4



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

[5] Comparer les loyers moyens d'année en année 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, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires. Voir la note technique à la page 12.

Les plus fortes hausses ont été relevées à Vancouver (4,4 %), Barrie (4,3 %), Kelowna et Brantford (3,9 % dans les deux cas), et Hamilton (3,8 %). Le loyer moyen est demeuré stable dans trois centres (Moncton, Regina et Calgary). Les données relatives à Montréal et Charlottetown ne sont pas diffusées pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le loyer mensuel moyen s'est chiffré à 966 $ en octobre 2015. Dans les immeubles neufs et existants, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres les plus hauts ont été enregistrés à Vancouver (1 368 $), Calgary (1 332 $), Toronto (1 288 $) et Edmonton (1 259 $), et les plus bas, à Trois-Rivières (581 $), Saguenay (598 $) et Sherbrooke (608 $).

Sur le marché locatif secondaire, les taux d'inoccupation des copropriétés tendent à la hausse

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2014 et en octobre 2015 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Edmonton, Calgary, Saskatoon, Regina, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Québec et Montréal[6]. L'Enquête d'octobre 2015 visait en outre Gatineau, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London et Kelowna, pour un total de 16 centres. En octobre 2015, le taux d'inoccupation des copropriétés données en location était compris entre 0,4 %, à Hamilton, et 5,3 %, à Edmonton.

Dans les 11 centres visés à la fois par l'Enquête d'octobre 2014 et par celle d'octobre 2015, cinq ont vu le pourcentage de copropriétés locatives vacantes augmenter sur leur territoire (Edmonton, Calgary, Regina, Toronto et Ottawa). Ce pourcentage n'a pas subi de variation significative dans quatre de ces centres (Montréal, Québec, Saskatoon et Vancouver) lorsqu'on tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête[7]. Victoria est le seul centre où ce pourcentage a régressé. Les données relatives à Winnipeg ne sont pas diffusées pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Ces résultats cadrent en gros avec les tendances régionales observées pour les appartements destinés expressément au marché locatif primaire. En effet, les taux d'inoccupation des copropriétés locatives dans les centres producteurs de pétrole ont de façon générale fortement augmenté. Par comparaison, les RMR de l'Ontario ont affiché des hausses modestes. Le taux d'inoccupation des copropriétés locatives a régressé dans un seul centre, situé en Colombie-Britannique.

En octobre 2015, le loyer mensuel moyen des appartements en copropriété de deux chambres était compris entre 1 065 $, à Québec, et 1 754 $, à Toronto.

Comme c'était le cas lors des précédentes enquêtes, le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location était plus bas que celui des appartements construits expressément pour la location dans la plupart des centres (ou il était égal, d'un point de vue statistique, lorsque l'on tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête). Dans les 16 centres visés par l'Enquête, le taux d'inoccupation moyen des copropriétés données en location était de 2,3 % en octobre 2015, alors que celui des logements construits expressément pour la location se situait à 3,1 %.

En outre, dans chacun des centres, le loyer moyen des appartements en copropriété était supérieur à celui des appartements du marché primaire[8]. Dans ces centres, le loyer moyen global des premiers (1 487 $) dépassait donc de beaucoup celui des seconds (987 $). Les écarts les plus grands ont été observés à Toronto (466 $) et Montréal (380 $) et les plus faibles, à Winnipeg (124 $) et Victoria (150 $).

Dans les 11 centres visés, l'offre d'appartements en copropriété donnés en location a augmenté entre l'Enquête de 2014 et celle de 2015, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation national de ces unités. Les augmentations les plus faibles de l'offre ont été observées à Victoria (1,1 %), Edmonton (1,2 %) et Saskatoon (1,3 %) et les plus fortes, à Regina (18,6 %), Montréal (15,2 %) et Toronto (14 %).

---

[6] L'Enquête de l'automne porte sur les immeubles d'appartements et de maisons en rangée comptant au moins trois unités locatives. Contrairement à celle du printemps, elle fournit des données sur : a) les zones géographiques dont sont constitués les centres urbains; b) le marché locatif secondaire (copropriétés, maisons individuelles, jumelés, duplex et appartements accessoires offerts en location).

[7] Une « variation significative » est une variation qui ne peut pas s'expliquer par une erreur dans l'échantillonnage de l'Enquête. Si une variation n'est pas significative, c'est que l'Enquête ne permet pas de déterminer clairement si le taux d'inoccupation de cette année est plus élevé ou plus bas que l'an dernier lorsqu'on tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête.

[8] L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Encadré 2

Différences entre le marché locatif primaire et le marché secondaire des copropriétés données en location

Les copropriétés sont en général de construction plus récente et offrent souvent plus de commodités que les appartements locatifs traditionnels. Pour ces raisons, le loyer des appartements en copropriété offerts en location est en général plus élevé.

Selon les données de l'ENM de 2011, les ménages qui louaient une copropriété en 2011 avaient un revenu moyen (55 621 $) supérieur à celui des autres ménages locataires (44 738 $). Ces données portent à croire que chez les locataires, les ménages relativement à l'aise seront proportionnellement plus nombreux sur le marché des copropriétés locatives que sur celui des appartements locatifs traditionnels. La demande proviendrait ainsi de la tranche la plus âgée des jeunes adultes (les 25-34 ans), qui est habituellement associée à des revenus d'emploi plus stables. En fait, les ménages dirigés par des 25-34 ans constituent en 2011 la plus grande part des ménages vivant dans une copropriété donnée en location, soit 28 %, un pourcentage de beaucoup supérieur à celui de 11 % relevé chez les 15-24 ans.

Entre octobre 2014 et octobre 2015, l'emploi chez les 25-34 ans s'est accru de 0,9 % au pays, mais a diminué de 1,8 % chez les 15-24 ans. Cette différence entre les deux groupes explique sans doute jusqu'à un certain point pourquoi le taux d'inoccupation sur le marché locatif secondaire des appartements en copropriété était inférieur au taux d'inoccupation du marché locatif primaire durant cette période.

Les immigrants représentent une source importante de la demande tant sur le marché locatif primaire que sur le marché secondaire des copropriétés données en location. En 2011, les ménages d'immigrants représentent 29 % des ménages actifs sur le marché locatif des copropriétés. Les immigrants arrivés au pays il y a moins de cinq ans en constituent la plus large part, soit 27 % de tous les ménages d'immigrants qui louent une copropriété. Par conséquent, la forte diminution du nombre de nouveaux immigrants arrivant au pays observée au premier semestre de 2015 a vraisemblablement contribué considérablement à la montée des taux d'inoccupation des copropriétés durant la même période.

La proportion de copropriétés qui sont données en location par leur propriétaire a augmenté dans cinq des onze centres visés par l'Enquête en 2014 et 2015; dans les six autres, les variations n'étaient pas significatives sur le plan statistique (la proportion de copropriétés offertes en location est demeurée inchangée lorsqu'on tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête). Dans les 16 centres visés par l'Enquête en octobre 2015, la proportion de copropriétés louées s'élevait à 25,5 %; les proportions les plus basses se situaient à 11,3 % dans la RMR de Québec et à 14,8 % dans celle de Montréal, tandis que les plus hautes dépassaient 30 % (à London, Toronto, Calgary et Edmonton).

Avertissement

Dans le présent rapport, aucune comparaison n'est établie entre les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2015 et ceux de l'Enquête d'avril 2015. Si une telle comparaison est évitée, c'est en bonne partie parce que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre le printemps et l'automne peut ne pas être entièrement attribuable à des changements dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait également avoir été causée par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers. De plus, dans les centres comptant un grand nombre d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps si les étudiants retournent à la maison pour l'été. Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, la comparaison des résultats de l'Enquête du printemps à ceux de l'Enquête de l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. Pour cette raison, la SCHL a limité son analyse aux résultats de l'Enquête de l'automne 2014 et de l'automne 2015 et à la comparaison des données entre les différents centres du pays.

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1]

Centres	Taux d'inoccupation (%)			Taux de disponibilité (%)			Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)			Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[(2)] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)		
	oct.14	oct.15		oct.14	oct.15		oct.14	oct.15		oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	
T.-N.-L., 10 000 hab. et +	**4,1 a**	**4,1 a**	**-**	**5,4 a**	**5,1 a**	**-**	**812 a**	**834 a**		**3,1 b**	**1,1 a**	
St. John's (RMR)	4,6 a	4,7 a	-	6,0 a	6,1 a	-	888 a	923 a		3,2 b	1,2 a	
Î.-P.-É., 10 000 hab. et +	**5,4 a**	**4,8 b**	**-**	**6,2 a**	**5,1 b**	**↓**	**819 a**	**814 a**		**0,7 a**	******	
Charlottetown (AR)	5,9 a	4,2 b	↓	6,7 a	4,6 b	↓	836 a	830 a		0,3 b	**	
N.-É., 10 000 hab. et +	**4,1 a**	**3,8 a**	**↓**	**4,7 a**	**4,7 a**	**-**	**955 a**	**992 a**		**1,7 a**	**1,7 a**	
Halifax (RMR)	3,8 a	3,4 a	↓	4,5 a	4,5 a	-	1 005 a	1 048 a		1,8 b	1,7 a	
N.-B., 10 000 hab. et +	**8,0 a**	**7,4 a**	**↓**	**8,6 a**	**7,8 a**	**↓**	**735 a**	**744 a**		**1,2 a**	**1,1 a**	
Moncton (RMR)	8,7 a	7,4 a	↓	9,1 a	7,9 a	↓	762 a	760 a		1,2 a	++	
Saint John (RMR)	9,0 a	8,5 a	-	10,0 a	8,7 a	↓	714 a	718 a		0,7 b	1,5 c	
Québec, 10 000 hab. et +	**3,7 a**	**4,3 a**	**↑**	**4,1 a**	**4,7 a**	**↑**	**711 a**	**728 a**		**2,0 a**	******	
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	6,5 b	5,9 b	-	7,0 b	7,3 b	-	750 a	751 a		2,1 c	0,9 d	
Montréal (RMR)	3,4 a	4,0 a	↑	3,9 a	4,4 a	↑	739 a	760 a		2,2 a	**	
Québec (RMR)	3,1 a	4,0 a	↑	3,7 a	4,6 a	↑	775 a	788 a		2,0 a	1,3 a	
Saguenay (RMR)	4,2 b	7,1 b	↑	4,3 b	7,2 b	↑	595 a	598 a		2,1 c	1,0 d	
Sherbrooke (RMR)	5,4 a	5,8 a	-	5,5 a	5,9 a	-	604 a	608 a		1,7 b	1,3 a	
Trois-Rivières (RMR)	5,3 b	6,0 a	-	5,7 a	6,2 a	-	568 a	581 a		1,8 c	1,2 a	
Ontario, 10 000 hab. et +	**2,3 a**	**2,4 a**	**↑**	**3,8 a**	**4,1 a**	**↑**	**1 086 a**	**1 121 a**		**2,1 a**	**3,1 a**	
Barrie (RMR)	1,6 b	1,3 a	-	3,2 b	2,8 a	-	1 118 a	1 167 b		1,5 a	4,3 d	
Brantford (RMR)	2,4 a	2,5 a	-	3,2 b	3,8 b	-	855 a	870 a		1,8 c	3,9 b	
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	4,2 b	3,5 b	↓	5,3 b	4,1 b	↓	927 a	953 a		1,6 c	2,5 b	
Guelph (RMR)	1,2 a	1,2 a	-	2,4 a	2,4 a	-	988 a	1 027 a		3,0 a	3,4 a	
Hamilton (RMR)	2,2 a	3,4 a	↑	3,6 a	6,6 a	↑	959 a	1 034 a		2,8 a	3,8 b	
Kingston (RMR)	1,9 a	2,8 a	↑	3,5 a	4,1 b	↑	1 070 a	1 096 a		2,1 a	2,9 a	
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	2,3 a	2,4 a	-	3,8 a	4,2 a	-	975 a	997 a		1,6 a	2,7 a	
London (RMR)	2,9 a	2,9 a	-	5,1 a	5,3 a	-	943 a	963 a		1,0 a	2,3 a	
St. Catharines-Niagara (RMR)	3,6 b	2,8 a	↓	5,7 a	4,8 a	↓	892 a	909 a		1,6 a	3,2 a	
Oshawa (RMR)	1,8 a	1,7 a	-	2,9 a	2,4 a	↓	1 010 a	1 035 a		2,8 b	1,9 c	
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	2,6 a	3,4 a	↑	4,7 a	5,5 a	↑	1 132 a	1 174 a		++	3,1 b	
Peterborough (RMR)	2,9 a	3,7 b	-	3,7 b	5,1 b	↑	952 a	959 a		1,4 a	1,6 b	
Thunder Bay (RMR)	2,3 a	4,6 a	↑	3,2 a	5,2 a	↑	888 a	917 a		3,9 c	2,3 b	
Toronto (RMR)	1,6 a	1,6 a	-	3,0 a	3,1 a	-	1 251 a	1 288 a		2,6 a	3,4 a	
Windsor (RMR)	4,3 a	3,9 a	-	5,6 a	4,8 a	↓	798 a	824 a		1,9 b	2,6 a	

(suite)

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

↑ : 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

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1]

Centres	Taux d'inoccupation (%)					Taux de disponibilité (%)					Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)				Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[(2)] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)			
	oct.14		oct.15			oct.14		oct.15			oct.14		oct.15		oct.13 à oct.14		oct.14 à oct.15	
Manitoba, 10 000 hab. et +	**2,5**	a	**2,9**	a	↑	**3,3**	a	**5,2**	a	↑	**983**	a	**1 012**	a	**4,1**	a	**3,3**	a
Winnipeg (RMR)	2,5	a	2,9	a	↑	3,4	a	5,5	a	↑	1 016	a	1 045	a	4,2	b	3,3	a
Saskatchewan, 10 000 hab. et +(3)	**4,1**	a	**6,8**	a	↑	**5,3**	a	**8,4**	a	↑	**1 056**	a	**1 056**	a	**4,7**	a	**++**	
Regina (RMR)	3,0	a	5,4	a	↑	4,4	a	6,1	a	↑	1 079	a	1 097	a	3,0	a	++	
Saskatoon (RMR)	3,4	a	6,5	a	↑	5,0	a	8,6	a	↑	1 091	a	1 087	a	4,3	a	0,5	b
Alberta, 10 000 hab. et +(4)	**2,1**	a	**5,6**	a	↑	**3,1**	a	**7,6**	a	↑	**1 238**	a	**1 253**	a	**5,7**	a	**1,2**	a
Calgary (RMR)	1,4	a	5,3	a	↑	2,7	a	7,7	a	↑	1 322	a	1 332	a	5,9	a	++	
Edmonton (RMR)	1,7	a	4,2	a	↑	2,5	a	6,1	a	↑	1 227	a	1 259	a	6,1	a	2,2	a
C.-B., 10 000 hab. et +	**1,5**	a	**1,2**	a	↓	**2,3**	a	**1,7**	a	↓	**1 112**	a	**1 155**	a	**2,4**	a	**3,7**	a
Abbotsford-Mission (RMR)	3,1	a	0,8	a	↓	4,6	a	1,3	a	↓	835	a	864	a	1,1	a	2,8	a
Kelowna (RMR)	1,0	a	0,7	a	↓	1,7	a	0,9	a	↓	980	a	1 002	a	1,6	b	3,9	b
Vancouver (RMR)	1,0	a	0,8	a	↓	1,6	a	1,2	a	↓	1 311	a	1 368	a	2,5	a	4,4	a
Victoria (RMR)	1,5	a	0,6	a	↓	2,6	a	1,0	a	↓	1 095	a	1 128	a	2,6	a	2,4	a
RMR du Canada (1)	2,8	a	3,3	a	↑	3,7	a	4,3	a	↑	941	a	966	a	2,5	a	2,9	b
Canada, 10 000 hab. et +	3,0	a	3,5	a	↑	3,9	a	4,5	a	↑	915	a	939	a	2,4	a	2,7	b

[1]Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

[2]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.

[3]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

[4]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

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

↑ : 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

4.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL [1]
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location
oct.15

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($)		Univers		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location
			Apartements de 2 ch.				
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL [1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL [1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL [1]	
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	4,0 c	5,9 b △	s.o.	751 a	2 882 a	20 379	27,7 a
Montréal (RMR)	3,0 b	4,0 a △	1 140 a	760 a △	24 319 a	550 377	14,8 a
Québec (RMR)	4,0 c	4,0 a -	1 065 b	788 a △	3 512 a	82 448	11,3 a
Hamilton (RMR)	0,4 b	3,4 a △	s.o.	1 034 a	3 287 d	42 591	21,4 d
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	2,5 c	2,4 a -	s.o.	997 a	2 053 d	29 417	23,3 d
London (RMR)	2,8 c	2,9 a -	s.o.	963 a	2 516 a	42 702	33,6 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	2,6 b	3,4 a △	1 330 b	1 174 a △	7 331 a	60 878	22,9 a
Toronto (RMR)	1,8 a	1,6 a -	1 754 b	1 288 a △	103 391 a	308 684	30,5 a
Winnipeg (RMR)	**	2,9 a	1 169 d	1 045 a △	3 011 d	55 376	18,8 d
Regina (RMR)	4,6 b	5,4 a △	s.o.	1 097 a	1 876 a	12 179	27,2 a
Saskatoon (RMR)	1,5 c	6,5 a △	s.o.	1 087 a	2 184 a	13 370	20,7 a
Calgary (RMR)	4,9 c	5,3 a -	1 522 d	1 332 a △	16 810 a	35 227	30,9 a
Edmonton (RMR)	5,3 d	4,2 a -	1 461 c	1 259 a △	15 049 a	62 356	32,7 a
Kelowna (RMR)	2,1 c	0,7 a △	s.o.	1 002 a	3 136 d	4 545	24,6 d
Vancouver (RMR)	0,9 a	0,8 a -	1 543 b	1 368 a △	56 573 a	106 945	26,9 a
Victoria (RMR)	0,6 a	0,6 a -	1 278 c	1 128 a △	4 982 a	24 216	20,8 a
Total	**2,3 a**	**3,1 a △**	**1 487 a**	**987 a △**	**252 353 a**	**1 451 690**	**25,5 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

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique
△ : indique que la variation est significative sur le plan statistique

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

4.2 Appartements en copropriété offerts en location

Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location

Centres	Taux d'inoccupation (%)						Loyer moyen deux chambres($)						App. En coprop. Offerts en location				Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location			
	oct.14		oct.15				oct.14		oct.15				oct.14		oct.15		oct.14		oct.15		
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	s.o.		4,0	c			s.o.		s.o.				s.o.		2 882	a	s.o.		27,7	a	
Montréal (RMR)	3,4	b	3,0	b	-		1 149	b	1 140	a	-		21 105	a	24 319	a	13,3	a	14,8	a	↑
Québec (RMR)	3,2	b	4,0	c	-		1 070	b	1 065	b	-		3 142	a	3 512	a	10,2	a	11,3	a	↑
Hamilton (RMR)	s.o.		0,4	b			s.o.		s.o.				s.o.		3 287	d	s.o.		21,4	d	
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	s.o.		2,5	c			s.o.		s.o.				s.o.		2 053	d	s.o.		23,3	d	
London (RMR)	s.o.		2,8	c			s.o.		s.o.				s.o.		2 516	a	s.o.		33,6	a	
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	1,7	b	2,6	b	↑		1 430	b	1 330	b	-		7 155	a	7 331	a	24,2	a	22,9	a	-
Toronto (RMR)	1,3	a	1,8	a	↑		1 818	a	1 754	b	-		90 705	a	103 391	a	29,3	a	30,5	a	↑
Winnipeg (RMR)	2,6	c	**				1 151	c	1 169	d	-		2 707	d	3 011	d	17,8	d	18,8	d	-
Regina (RMR)	1,2	a	4,6	b	↑		s.o.		s.o.				1 582	a	1 876	a	24,7	a	27,2	a	↑
Saskatoon (RMR)	1,2	a	1,5	c	-		s.o.		s.o.				2 155	d	2 184	a	21,8	d	20,7	a	-
Calgary (RMR)	1,1	a	4,9	c	↑		1 511	b	1 522	d	-		16 236	a	16 810	a	30,6	a	30,9	a	-
Edmonton (RMR)	2,3	b	5,3	d	↑		1 179	b	1 461	c	↑		14 874	a	15 049	a	33,5	a	32,7	a	-
Kelowna (RMR)	s.o.		2,1	c			s.o.		s.o.				s.o.		3 136	d	s.o.		24,6	d	
Vancouver (RMR)	0,7	a	0,9	a	-		1 668	b	1 543	b	-		51 598	a	56 573	a	25,3	a	26,9	a	↑
Victoria (RMR)	1,8	a	0,6	a	↓		1 289	d	1 278	c	-		4 929	a	4 982	a	21,3	a	20,8	a	-
Total	**1,6**	**a**	**2,3**	**a**	**↑**		**1 554**	**a**	**1 487**	**a**	**-**		**216 007**	**a**	**252 353**	**a**	**24,4**	**a**	**25,5**	**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.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct-14	oct-15	oct-14	oct-15	oct-14	oct-15	oct-14	oct-15	oct-14	oct-15
Abbotsford (RMR)	**	**	665 c	**	890 c	862 c -	1 268 a	1 364 d -	1 035 b	1 058 d -
Barrie (RMR)	**	**	822 c	**	**	1 123 b	1 308 a	1 387 b -	1 184 a	1 312 b ↑
Calgary (RMR)	**	**	802 d	**	**	1 214 c	1 584 b	1 534 b -	1 449 b	1 398 b -
Edmonton (RMR)	**	**	948 d	911 c -	1 186 c	1 119 c -	1 418 a	1 484 b -	1 326 a	1 351 b -
Halifax (RMR)	**	**	**	**	**	951 b	1 114 b	1 168 d -	1 033 b	1 059 c -
Hamilton (RMR)	**	**	**	696 c	**	1 011 b	**	1 246 b	**	1 106 b
Kelowna (RMR)	**	**	766 b	**	1 018 b	1 018 b -	1 576 b	1 613 b -	1 279 b	1 271 b -
Montréal (RMR)	**	**	642 c	648 b -	808 b	739 a ↓	931 b	896 a -	826 a	786 a ↓
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	625 b	**	852 b	**	1 024 b	**	909 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	**	**	**	**	1 128 c	1 118 b -	1 292 b	1 375 b -	1 237 b	1 299 b -
Québec (RMR)	**	**	666 d	**	699 b	716 a -	862 b	895 b -	752 b	748 a -
Regina (RMR)	**	**	642 d	769 c -	1 127 d	1 139 b -	1 325 b	1 319 b -	1 198 b	1 209 b -
St. John's (RMR)	**	**	661 c	643 b -	843 b	821 b -	1 057 b	1 006 b -	907 b	873 b -
Saskatoon (RMR)	**	**	669 c	**	1 029 c	989 b -	1 312 b	1 426 b -	1 009 b	1 126 c -
Toronto (RMR)	**	**	1 071 c	988 b -	1 240 c	1 379 b -	1 623 a	1 656 a -	1 409 b	1 453 a -
Vancouver (RMR)	**	726 d	844 d	912 c -	1 131 b	1 131 b -	1 659 a	1 661 a -	1 295 b	1 300 a -
Victoria (RMR)	**	**	760 b	**	1 156 b	1 208 b -	1 477 b	1 547 c -	1 180 b	1 265 b -
Windsor (RMR)	**	**	**	600 d	**	693 b	**	882 b	**	789 b
Winnipeg (RMR)	**	**	**	776 d	887 c	953 c -	1 136 d	1 164 b -	1 014 c	1 051 b -

[1] Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

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.

\- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers 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

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

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (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.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident 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 la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location 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 composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés 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 à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

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 logements 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.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 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 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 national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

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, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 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.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©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 remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.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

64669_2015_B02