LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2016

Le taux d'inoccupation global*...

EST DESCENDU à

2,6 %

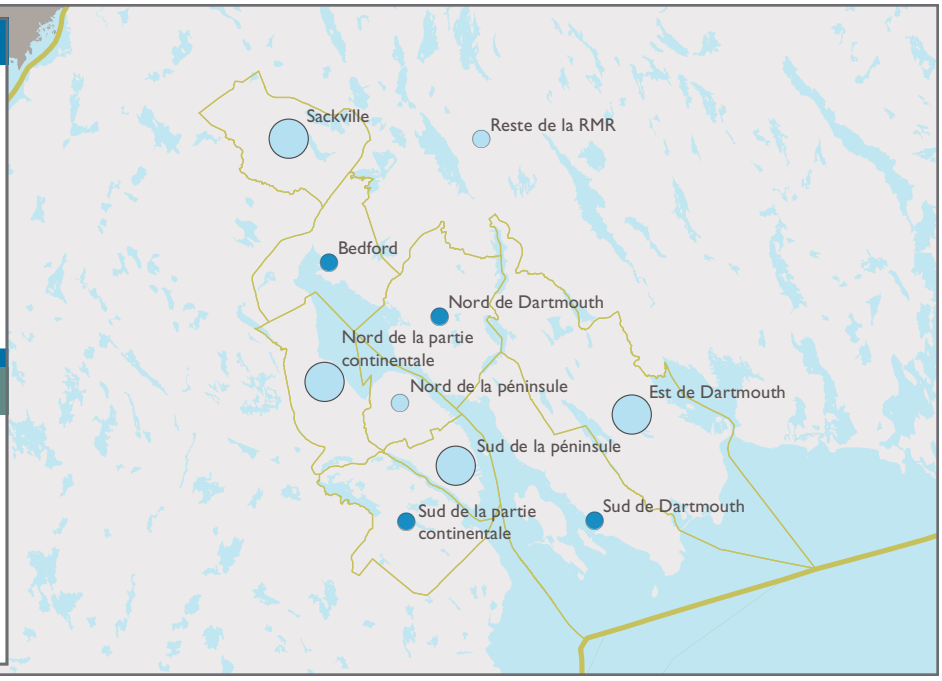
En dessous (RMR)
Semblable (RMR)
Au-dessus (RMR)

Le loyer moyen est de*...

987 $

A AUGMENTÉ de 1,8 %

En dessous (RMR)
Semblable (RMR)
Au-dessus (RMR)



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
1,6 % Taux d'inoccupation	2,5 % Taux d'inoccupation	2,7 % Taux d'inoccupation	3,3 % Taux d'inoccupation
758 $ Loyer moyen	845 $ Loyer moyen	1 063 $ Loyer moyen	1 288 $ Loyer moyen

« Le marché locatif de Halifax s'est beaucoup resserré cet automne. La migration internationale, conjuguée au nombre plutôt faible de logements s'étant ajoutés sur le marché, a contribué à faire diminuer le taux d'inoccupation. »

Guillaum Neault
Chef analyste, Analyse de marché

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif, par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

Faits saillants

- La migration internationale a exercé d'importantes pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation.
- Les immeubles construits durant les périodes comprises entre 1940 et 1989 sont ceux où les taux d'inoccupation ont le plus diminué.
- Malgré la forte hausse de la demande, l'offre de logements est à son plus bas depuis 2011.

Le marché locatif de Halifax se resserre pour la deuxième année de suite

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2016, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax a diminué pour la deuxième année d'affilée : il est passé de 3,4 % en octobre 2015 à 2,6 % un an plus tard[1].

La vitalité des facteurs fondamentaux explique le resserrement du marché locatif

L'offre d'unités neuves a peu augmenté dans l'univers des logements locatifs cette année à Halifax. De 2012 à 2015, il s'est achevé en moyenne 1 245 logements par année. En 2016, seulement 757 unités se sont ajoutées à l'univers locatif. La construction de logements locatifs bat son plein à Halifax et ne semble pas vouloir ralentir, et la taille des immeubles d'appartements en construction a considérablement augmenté. L'achèvement des ensembles exige donc plus de temps, ce qui ralentit la croissance de l'offre. Étant donné la durée prolongée des travaux de construction des grands immeubles en chantier, ces derniers ne viendront pas faire grossir l'offre de logements avant le début de 2018.

Quant à la demande de logements locatifs, elle s'est accrue beaucoup plus rapidement que par les années passées. La RMR de Halifax a accueilli plus de 3 200 personnes en 2015, dont la grande majorité (2 730) sont immigrantes. Cette tendance s'est accentuée avec l'arrivée de 2 849 immigrants au premier semestre de 2016. Si l'on présume que les immigrants et les nouveaux arrivants optent souvent pour le marché locatif à leur arrivée, l'augmentation de la population durant la dernière année laisse clairement entrevoir une hausse de la demande d'appartements locatifs. Cette hausse est mise en évidence par la forte baisse du taux d'inoccupation des logements qui sont en général plutôt abordables. En effet, les proportions d'unités vacantes dans les immeubles construits entre 1940 et 1959, entre 1960 et 1974 et entre 1975 et 1989 ont accusé des baisses de 2, de 1,1 et de 1,2 points de pourcentage, respectivement.

La contraction de l'offre d'unités neuves, conjuguée à l'expansion de la demande de logements locatifs, a donc exercé des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation.

Le recul du taux d'inoccupation est plus prononcé à Dartmouth et du côté des logements abordables

Généralement, le secteur de la construction de logements locatifs est plus actif dans la ville de Halifax qu'à Dartmouth en raison de la présence d'universités et d'un marché du travail regroupant l'essentiel des emplois à temps partiel dans la vente au détail et le divertissement. La ville de Dartmouth a enregistré un taux d'inoccupation plus élevé que la moyenne, mais l'écart s'est rétréci cette année. Les secteurs Sud et Nord de Dartmouth, où le parc des logements locatifs est relativement vieux et abordable, ont vu chuter leurs taux d'inoccupation sans doute parce qu'ils sont attrayants pour les nouveaux arrivants. Le pourcentage de logements vacants selon la fourchette de loyer vient appuyer ces observations, car il a fortement baissé pour les unités de moins de 700 $ et celles qui se louent entre 700 et 849 $.

Le segment haut de gamme du marché locatif de l'Est de Dartmouth a lui aussi vu son taux d'inoccupation accuser un recul important; le taux y est descendu à 2,1 % cette année. Dans ce segment, où l'on trouve la majorité des logements de construction récente situés à Dartmouth, le taux d'inoccupation a évolué en dents de scie ces dernières années, ce qui indique fort probablement que la demande est superficielle. En 2016, la proportion d'unités inoccupées dans ce sous-marché s'est rajustée à la

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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

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

baisse, parce qu'aucun logement neuf ne s'est ajouté au parc dans ce secteur.

La croissance des loyers se modère dans certains secteurs

Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans la RMR de Halifax s'élevait à 1 063 $. Le plus faible, soit 882 $, a été enregistré dans le Nord de Dartmouth, et le plus élevé, c'est-à-dire 1 431 $, dans le Sud de la péninsule de Halifax. Les loyers varient quelque peu d'un secteur à l'autre de la RMR de Halifax, mais ils n'ont pas beaucoup changé dans les fourchettes supérieures par rapport à l'an dernier. Dans le Sud de la péninsule, dans l'Est de Dartmouth et à Sackville, les loyers sont restés presque stationnaires, ce qui pourrait indiquer qu'un seuil a été atteint dans la volonté des locataires de payer pour vivre dans ces secteurs, ou encore que les exploitants demeurent prudents dans leurs majorations de loyers.

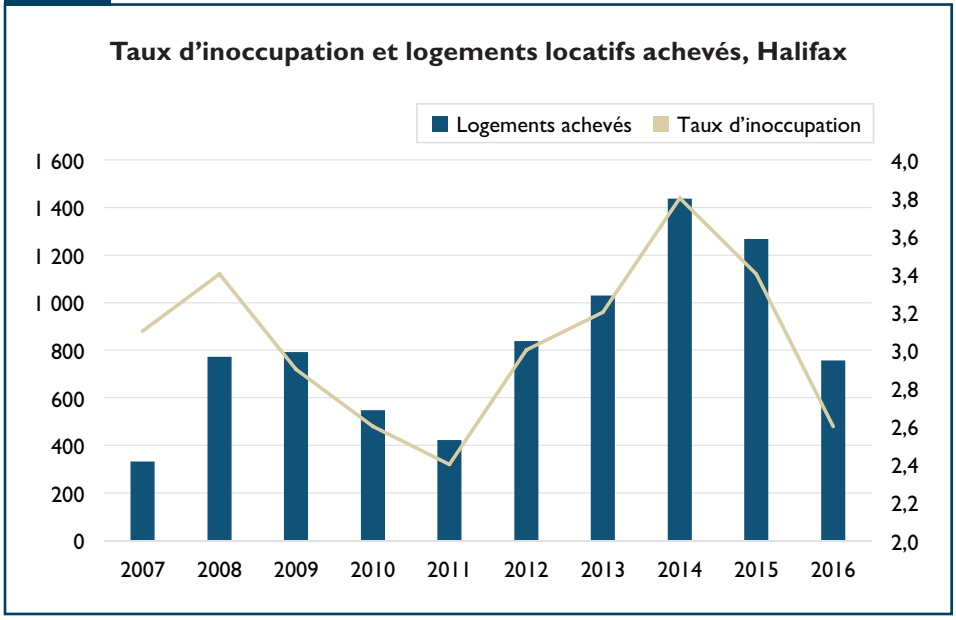
Dans l'échantillon fixe, le loyer moyen s'est accru de 1,4 % de 2015 à 2016, ce qui reflète l'évolution du marché et montre que les loyers ont augmenté à un taux inférieur à l'inflation des biens de consommation.

Les loyers des copropriétés offertes en location suivent ceux des logements locatifs neufs

Dans la RMR de Halifax, le taux d'inoccupation des copropriétés à louer se chiffrait à 3,8 % en octobre 2016.

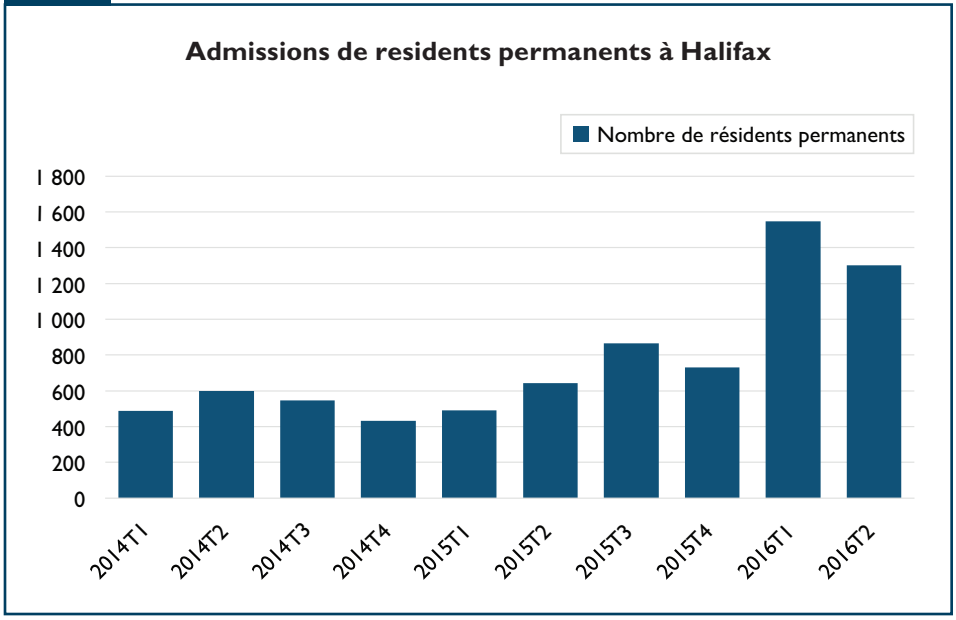
La majorité des appartements neufs à Halifax sont généralement des logements locatifs. Ces dernières années toutefois, un nombre accru de copropriétés ont été commencées, ce qui a fait croître l'offre de logements à louer. Bien que les copropriétés et les logements locatifs ne soient pas parfaitement interchangeables, les loyers de ces deux types d'habitations sont assez comparables. En effet, les appartements de deux chambres se louaient 1 434 $ sur le marché des copropriétés et 1 442 $ sur celui des logements locatifs traditionnels construits après 2005.

Figure 1

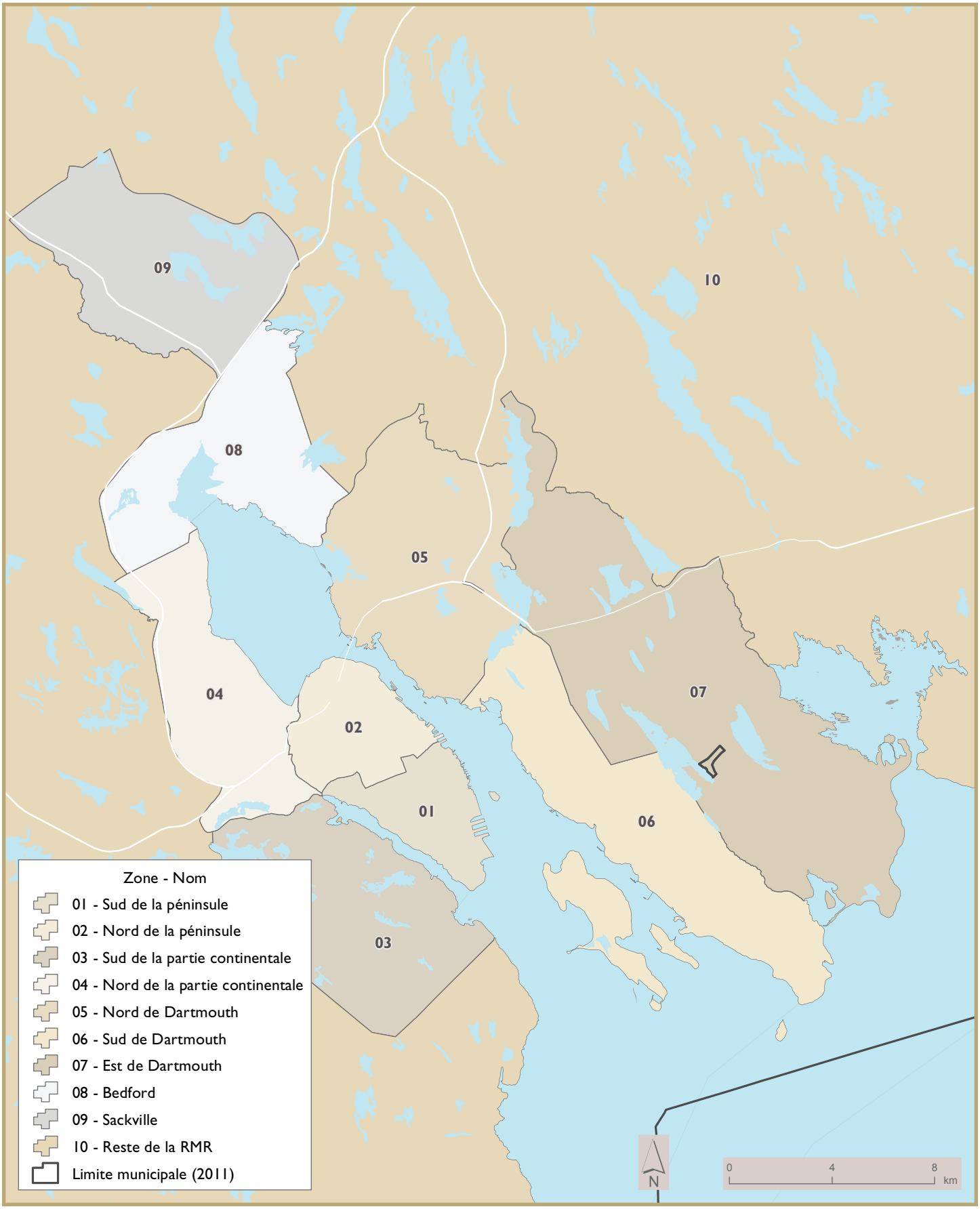


Source : SCHL.

Figure 2



Source : Statistiques Canada.


09
10
08
05
04
02
07
01
06
03
Zone - Nom
01 - Sud de la péninsule
02 - Nord de la péninsule
03 - Sud de la partie continentale
04 - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford
09 - Sackville
10 - Reste de la RMR
Limite municipale (2011)
N
0
4
8
km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	**Halifax - Sud de la péninsule.** La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	**Halifax - Nord de la péninsule.** Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	**Halifax - Sud de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	**Halifax - Nord de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1-4	**Ville de Halifax**
Zone 5	**Nord de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	**Sud de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	**Est de Dartmouth.** Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5-7	**Ville de Dartmouth**
Zone 8	**Bedford.** Région délimité par Route 102, la Rivière de Sackville et le Lac de Kearney à l'ouest, continuant vers le nord-est à le Lac Rock, sud au Lac Anderson, sud-ouest à l'anse Wrights au nord du chemin Pettipas.
Zone 9	**Sackville.** Région délimitée par route 102, nord de Route 101 & chemin Margeson vers le nord-est au lac Feely, sud le long de chemin Windgate jusqu'aux chemin Windsor Junction alors du sud à Route 102.
Zone 10	**Reste de la RMR.** Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 1-10	**RMR de Halifax**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.3 Taux de rotation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
1.3.4 Taux de rotation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

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

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharines-Niagara, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford-Mission, Vancouver et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

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

Zone	Studios						1 chambre						2 chambres						3 chambres +						Tous les log.					
	oct.15		oct.16				oct.15		oct.16				oct.15		oct.16				oct.15		oct.16				oct.15		oct.16			
Sud de la péninsule	2,8	a	1,0	a	↓		2,6	a	1,9	a	↓		3,3	b	3,0	b	-		5,8	c	4,4	d	-		3,1	b	2,2	a	↓	
Nord de la péninsule	1,5	c	0,6	a	↓		2,6	b	2,1	a	-		4,9	c	2,6	a	↓		6,0	d	4,6	d	-		3,9	c	2,4	a	↓	
Sud de la partie continentale	**		0,0	c			3,4	c	2,4	a	↓		4,6	b	4,5	b	-		**		4,9	c			4,2	b	3,7	a	-	
Nord de la partie continentale	0,5	a	1,7	b	↑		2,3	a	2,3	a	-		2,3	a	1,7	a	↓		1,7	b	1,2	a	↓		2,2	a	1,8	a	↓	
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,2	a	1,0	a	↓		2,6	a	2,1	a	↓		3,2	a	2,4	a	↓		3,5	b	2,5	a	↓		2,9	a	2,2	a	↓	
Nord de Dartmouth	**		**				3,1	b	3,9	b	↑		6,3	a	3,6	b	↓		**		**				4,9	a	4,0	b	↓	
Sud de Dartmouth	3,2	d	**				4,6	b	2,6	a	↓		6,3	b	4,9	a	↓		4,6	c	2,2	c	↓		5,4	b	4,0	a	↓	
Est de Dartmouth	0,0	a	8,6	a	↑		4,9	a	1,5	b	↓		5,6	a	2,1	a	↓		2,7	c	6,4	c	↑		5,3	a	2,3	a	↓	
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	6,0	d	**				3,6	a	3,4	a	-		6,1	a	3,5	a	↓		5,2	c	6,2	c	-		5,1	a	3,7	a	↓	
Bedford	**		**				2,4	c	2,9	b	-		2,4	a	3,1	b	↑		2,5	c	0,7	a	↓		2,4	a	2,7	a	-	
Sackville	0,0	a	5,6	a	↑		1,9	c	1,0	a	↓		3,2	c	2,2	a	↓		4,0	a	4,3	a	-		3,0	a	2,4	a	-	
Reste de la RMR	-		-				1,1	d	1,1	a	-		2,5	a	2,5	b	-		**		**				2,3	a	2,3	a	-	
Halifax (RMR)	**2,5**	**a**	**1,6**	**a**	**↓**		**2,8**	**a**	**2,5**	**a**	**↓**		**3,9**	**a**	**2,7**	**a**	**↓**		**3,8**	**b**	**3,3**	**b**	**-**		**3,4**	**a**	**2,6**	**a**	**↓**	

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

Zone	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16	
Sud de la péninsule	794	a	840	a	1 024	a	1 044	a	1 445	a	1 431	a	1 874	a	1 843	b	1 161	a	1 172	a
Nord de la péninsule	664	a	681	a	834	a	856	a	1 013	a	1 031	a	1 282	a	1 358	b	940	a	956	a
Sud de la partie continentale	694	c	723	d	629	a	653	a	890	b	913	a	976	b	1 032	b	791	a	823	a
Nord de la partie continentale	686	a	717	a	815	a	832	a	1 077	a	1 103	a	1 287	a	1 302	a	1 017	a	1 040	a
Ville de Halifax (zones 1-4)	749	a	781	a	878	a	899	a	1 105	a	1 121	a	1 392	a	1 393	a	1 022	a	1 040	a
Nord de Dartmouth	558	a	591	b	699	a	694	a	849	a	882	a	1 055	c	1 007	c	787	a	795	a
Sud de Dartmouth	570	a	560	a	738	a	742	a	893	a	907	a	896	a	906	a	826	a	840	a
Est de Dartmouth	784	a	795	d	799	a	797	a	1 165	a	1 115	a	941	b	921	b	1 078	a	1 041	a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	573	a	594	b	719	a	714	a	942	a	947	a	972	b	953	a	852	a	850	a
Bedford	614	c	628	c	736	a	759	a	873	a	950	a	1 176	a	1 224	a	874	a	934	a
Sackville	649	c	609	a	844	b	820	a	1 031	a	1 023	a	1 146	a	1 195	a	1 012	a	1 001	a
Reste de la RMR	-		-		785	a	781	a	878	a	912	a	**		**		878	a	901	a
Halifax (RMR)	**731**	**a**	**758**	**a**	**833**	**a**	**845**	**a**	**1 048**	**a**	**1 063**	**a**	**1 295**	**a**	**1 288**	**a**	**974**	**a**	**987**	**a**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	1 428	1 323	4 101	4 061	2 459	2 390	543	520	8 531	8 294
Nord de la péninsule	469	460	2 076	2 092	2 749	2 766	394	394	5 688	5 712
Sud de la partie continentale	55	54	1 045	1 042	1 529	1 578	196	201	2 825	2 875
Nord de la partie continentale	400	400	3 952	3 945	8 158	8 239	1 533	1 578	14 043	14 162
Ville de Halifax (zones 1-4)	2 352	2 237	11 174	11 140	14 895	14 973	2 666	2 693	31 087	31 043
Nord de Dartmouth	223	206	2 991	3 026	2 897	3 146	285	321	6 396	6 699
Sud de Dartmouth	60	61	1 016	1 011	1 269	1 359	283	287	2 628	2 718
Est de Dartmouth	11	11	403	393	1 610	1 510	128	122	2 152	2 036
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	294	278	4 410	4 430	5 776	6 015	696	730	11 176	11 453
Bedford	32	31	257	258	764	839	132	129	1 185	1 257
Sackville	36	36	220	203	943	957	145	171	1 344	1 367
Reste de la RMR	0	0	105	98	309	359	29	29	443	486
Halifax (RMR)	**2 714**	**2 582**	**16 166**	**16 129**	**22 687**	**23 143**	**3 668**	**3 752**	**45 235**	**45 606**

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	3,2 b	2,3 a ↓	3,7 a	2,9 a ↓	5,1 b	4,9 b -	6,3 c	5,1 d -	4,2 b	3,5 a ↓
Nord de la péninsule	3,5 c	1,7 c ↓	3,9 b	3,4 b -	7,2 b	4,1 b ↓	**	**	5,8 b	3,9 b ↓
Sud de la partie continentale	**	0,0 c	3,6 c	2,4 a ↓	4,6 b	5,1 b -	7,7 c	4,9 c ↓	4,5 b	4,0 a -
Nord de la partie continentale	1,6 b	1,7 b -	3,4 b	3,7 a -	3,3 a	2,7 a ↓	2,8 a	2,4 a -	3,2 a	2,9 a -
Ville de Halifax (zones 1-4)	3,0 b	2,0 a ↓	3,6 a	3,2 a ↓	4,4 a	3,6 a ↓	4,6 b	4,0 b -	4,1 a	3,4 a ↓
Nord de Dartmouth	**	**	3,9 b	4,7 b ↑	6,8 a	4,6 b ↓	**	**	5,6 a	4,9 a ↓
Sud de Dartmouth	7,0 c	**	6,1 a	2,9 a ↓	7,1 b	7,1 a -	6,9 b	3,7 c ↓	6,7 a	5,4 a ↓
Est de Dartmouth	0,0 a	8,6 a ↑	4,9 a	1,5 b ↓	6,0 a	2,5 a ↓	3,6 d	6,4 c ↑	5,6 a	2,6 a ↓
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	6,9 c	**	4,6 a	4,0 a ↓	6,7 a	4,6 a ↓	6,3 b	7,1 c -	5,9 a	4,6 a ↓
Bedford	**	**	2,8 c	3,3 c -	3,0 b	4,0 a ↑	3,3 d	2,3 b -	3,0 b	3,6 a ↑
Sackville	0,0 a	5,6 a ↑	1,9 c	2,5 b -	4,5 b	2,8 a ↓	5,5 b	4,8 a -	4,1 b	3,1 b ↓
Reste de la RMR	-	-	3,2 d	1,1 a ↓	3,7 a	3,5 c -	**	**	3,8 b	3,0 b ↓
Halifax (RMR)	**3,4 b**	**2,6 a ↓**	**3,8 a**	**3,4 a ↓**	**5,0 a**	**3,8 a ↓**	**4,9 b**	**4,6 b -**	**4,5 a**	**3,7 a ↓**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Sud de la péninsule	2,4 c	3,9 c	3,6 c	1,6 c	1,2 d	++	2,6 c	++	2,3 b	1,2 d
Nord de la péninsule	++	**	2,7 c	1,8 c	4,5 c	0,7 b	++	++	4,1 d	1,1 a
Sud de la partie continentale	**	++	1,5 a	2,9 b	1,6 b	2,5 c	2,6 b	2,3 c	1,5 a	2,7 b
Nord de la partie continentale	++	4,0 b	1,1 a	3,6 b	1,6 b	1,9 a	1,3 a	1,9 b	1,9 b	2,2 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,5 a	4,0 c	2,2 a	2,6 a	2,0 a	1,3 a	1,7 b	1,2 a	2,4 a	1,8 a
Nord de Dartmouth	2,7 c	**	2,0 c	3,0 b	++	3,1 c	++	++	1,4 d	2,7 b
Sud de Dartmouth	3,5 b	**	1,4 a	2,3 a	1,2 a	0,7 a	++	1,6 b	0,9 a	1,4 a
Est de Dartmouth	1,3 a	++	1,4 d	++	**	++	++	**	1,2 d	++
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	2,7 b	++	1,8 c	2,4 b	0,9 a	1,8 b	**	3,4 d	1,2 a	2,0 b
Bedford	3,4 b	3,3 d	++	4,2 d	2,9 c	1,1 a	5,9 d	**	2,8 c	2,1 c
Sackville	++	++	5,3 d	++	++	1,0 d	5,1 d	++	**	0,8 d
Reste de la RMR	-	-	5,1 c	++	++	3,5 c	**	**	2,0 c	2,5 b
Halifax (RMR)	**1,7 c**	**3,3 c**	**2,2 a**	**2,5 a**	**1,7 a**	**1,4 a**	**1,4 a**	**1,6 c**	**2,1 a**	**1,8 a**

[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.

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	s.o.	**	s.o.	28,7 a	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	34,3 a
Nord de la péninsule	s.o.	28,3 d	s.o.	25,3 d	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	22,3 d
Sud de la partie continentale	s.o.	**	s.o.	21,3 d	s.o.	**	s.o.	17,4 d	s.o.	21,1 d
Nord de la partie continentale	s.o.	**	s.o.	19,5 d	s.o.	20,9 a	s.o.	19,5 d	s.o.	20,1 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	s.o.	29,0 d	s.o.	24,2 a	s.o.	23,8 a	s.o.	25,1 d	s.o.	24,4 a
Nord de Dartmouth	s.o.	**	s.o.	27,1 d	s.o.	24,4 d	s.o.	**	s.o.	26,2 d
Sud de Dartmouth	s.o.	**	s.o.	15,9 d	s.o.	28,3 a	s.o.	**	s.o.	23,0 a
Est de Dartmouth	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	14,9 d	s.o.	**	s.o.	17,2 d
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	s.o.	**	s.o.	24,1 a	s.o.	22,9 a	s.o.	**	s.o.	23,8 a
Bedford	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	19,7 d	s.o.	**	s.o.	18,9 d
Sackville	s.o.	**	s.o.	25,1 d	s.o.	24,7 d	s.o.	**	s.o.	26,1 d
Reste de la RMR	s.o.	-	s.o.	6,4 b	s.o.	14,4 a	s.o.	**	s.o.	13,0 a
Halifax (RMR)	**s.o.**	**27,6 d**	**s.o.**	**24,0 a**	**s.o.**	**23,3 a**	**s.o.**	**26,0 a**	**s.o.**	**24,0 a**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)										
Avant 1940	**	**	5,6 d	2,7 c ↓	4,9 d	4,2 d -	5,1 d	**	4,9 c	3,4 c -
1940 à 1959	**	5,8 d	4,0 c	3,8 d -	5,1 c	2,6 b ↓	**	**	5,1 b	3,1 b ↓
1960 à 1974	2,8 a	1,8 c ↓	3,2 b	3,4 a -	6,4 b	3,9 a ↓	6,2 c	6,2 c -	4,7 a	3,8 a ↓
1975 à 1989	2,0 a	1,2 a ↓	3,1 b	2,6 a ↓	5,0 a	3,1 a ↓	6,9 b	6,4 b -	4,1 a	2,9 a ↓
1990 à 2004	0,6 a	0,5 a -	1,6 a	1,5 a -	1,9 a	1,6 a ↓	1,2 a	1,1 a -	1,6 a	1,5 a -
2005 ou après	4,0 d	**	1,6 b	0,7 a ↓	1,9 a	2,1 a ↑	1,6 a	0,8 a ↓	1,8 a	1,6 a ↓
Tous les immeubles	2,5 a	1,6 a ↓	2,8 a	2,5 a ↓	3,9 a	2,7 a ↓	3,8 b	3,3 b -	3,4 a	2,6 a ↓

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)										
Avant 1940	699 b	679 b	803 b	829 b	1 015 c	995 b	1 406 c	1 374 c	963 b	939 b
1940 à 1959	636 b	673 b	768 a	762 a	832 a	854 a	1 018 a	1 004 b	824 a	828 a
1960 à 1974	704 a	718 a	748 a	759 a	842 a	851 a	1 088 b	1 046 a	810 a	819 a
1975 à 1989	755 a	797 a	806 a	820 a	918 a	930 a	1 190 a	1 214 a	871 a	886 a
1990 à 2004	699 a	728 a	832 a	856 a	1 032 a	1 039 a	1 277 a	1 311 a	986 a	999 a
2005 ou après	882 a	949 a	1 131 a	1 121 a	1 427 a	1 442 a	1 607 a	1 599 a	1 358 a	1 370 a
Tous les immeubles	731 a	758 a	833 a	845 a	1 048 a	1 063 a	1 295 a	1 288 a	974 a	987 a

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)										
Avant 1940	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
1940 à 1959	s.o.	**	s.o.	29,1 d	s.o.	29,9 d	s.o.	**	s.o.	29,3 d
1960 à 1974	s.o.	**	s.o.	26,8 d	s.o.	28,4 d	s.o.	**	s.o.	28,2 a
1975 à 1989	s.o.	**	s.o.	21,1 a	s.o.	18,3 d	s.o.	**	s.o.	19,9 a
1990 à 2004	s.o.	**	s.o.	21,1 d	s.o.	21,7 d	s.o.	24,0 d	s.o.	21,9 d
2005 ou après	s.o.	**	s.o.	21,3 d	s.o.	22,2 a	s.o.	19,3 d	s.o.	21,7 a
Tous les immeubles	s.o.	27,6 d	s.o.	24,0 a	s.o.	23,3 a	s.o.	26,0 a	s.o.	24,0 a

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0 d	**	3,2 d	5,0 d	3,6 d -	**	**	5,6 c	3,2 d ↓
6 à 19 unités	**	5,1 d	3,8 c	3,7 b -	5,1 b	3,8 b ↓	5,5 c	**	4,6 b	4,0 b -
20 à 49 unités	5,1 b	2,2 a ↓	3,1 a	2,8 a -	4,6 a	2,9 a ↓	4,9 b	4,4 a -	4,1 a	2,9 a ↓
50 à 99 unités	1,0 a	0,7 a -	2,0 a	1,7 a ↓	2,3 a	2,0 a ↓	2,3 a	1,5 a ↓	2,2 a	1,9 a ↓
100 unités et +	1,8 a	0,7 a ↓	2,0 a	2,1 a -	4,9 a	2,8 a ↓	3,9 a	2,7 a ↓	3,4 a	2,3 a ↓
Tous les immeubles	2,5 a	1,6 a ↓	2,8 a	2,5 a ↓	3,9 a	2,7 a ↓	3,8 b	3,3 b -	3,4 a	2,6 a ↓

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	606 b	578 b	708 a	748 a	865 a	868 a	1 394 b	1 345 b	929 b	909 a
6 à 19 unités	661 a	661 a	695 a	698 a	821 a	830 a	1 008 a	989 a	788 a	788 a
20 à 49 unités	667 a	703 a	755 a	772 a	948 a	952 a	1 089 a	1 083 a	869 a	877 a
50 à 99 unités	717 a	745 a	877 a	896 a	1 176 a	1 183 a	1 377 a	1 359 a	1 079 a	1 090 a
100 unités et +	807 a	857 a	939 a	956 a	1 134 a	1 167 a	1 441 a	1 475 a	1 051 a	1 086 a
Tous les immeubles	731 a	758 a	833 a	845 a	1 048 a	1 063 a	1 295 a	1 288 a	974 a	987 a

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

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	5,6 d	**	2,9 c	2,8 c -	3,9 a	2,0 a ↓	0,5 a	0,6 a -	3,5 a	2,8 a ↓
Nord de la péninsule	3,2 d	**	2,1 c	2,7 c -	2,4 b	1,3 a ↓	4,5 a	0,8 a ↓	5,9 a	3,9 a ↓
Sud de la partie continentale	**	**	4,4 c	3,8 c -	4,4 a	3,8 a ↓	3,4 a	3,6 a ↑	4,3 a	2,3 a ↓
Nord de la partie continentale	**	**	3,2 d	4,0 d -	3,7 b	2,9 a ↓	1,8 a	1,4 a ↓	0,9 a	1,0 a -
Ville de Halifax (zones 1-4)	4,8 d	2,5 c ↓	3,1 b	3,3 b -	3,6 a	2,6 a ↓	1,9 a	1,4 a ↓	3,1 a	2,3 a ↓
Nord de Dartmouth	**	**	8,1 c	6,4 c -	6,3 a	4,8 a ↓	3,2 a	3,2 b -	2,4 a	1,7 a ↓
Sud de Dartmouth	**	**	5,7 b	3,8 b ↓	7,4 a	4,8 a ↓	3,3 a	3,6 a ↑	**	**
Est de Dartmouth	**	**	**	3,4 d	8,6 a	2,9 a ↓	1,5 a	2,1 a ↑	**	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	5,5 d	7,2 b	5,2 b ↓	7,1 a	4,4 a ↓	2,7 a	3,0 a ↑	4,8 a	2,0 a ↓
Bedford	**	**	5,0 d	2,9 c -	1,2 a	1,9 b ↑	1,7 c	2,1 b -	**	**
Sackville	**	**	2,0 c	**	2,5 b	2,8 a -	3,8 c	1,6 a ↓	-	-
Reste de la RMR	8,0 a	0,0 a ↓	4,9 d	5,4 c -	1,6 a	1,6 a -	**	**	-	-
Halifax (RMR)	**5,6 c**	**3,2 d ↓**	**4,6 b**	**4,0 b -**	**4,1 a**	**2,9 a ↓**	**2,2 a**	**1,9 a ↓**	**3,4 a**	**2,3 a ↓**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	29,5 d	s.o.	**	s.o.	**
6 à 19 unités	s.o.	**	s.o.	27,8 a	s.o.	28,6 a	s.o.	**	s.o.	28,6 a
20 à 49 unités	s.o.	**	s.o.	21,3 a	s.o.	21,0 a	s.o.	23,8 d	s.o.	21,8 a
50 à 99 unités	s.o.	**	s.o.	20,4 d	s.o.	20,4 a	s.o.	22,2 d	s.o.	20,7 a
100 unités et +	s.o.	**	s.o.	26,0 d	s.o.	26,1 d	s.o.	**	s.o.	25,7 d
Tous les immeubles	s.o.	27,6 d	s.o.	24,0 a	s.o.	23,3 a	s.o.	26,0 a	s.o.	24,0 a

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)										
Moins de 700 $	3,0 b	2,9 b -	4,1 b	4,1 b -	8,0 b	4,4 b ↓	0,0 d	**	4,8 a	4,1 a ↓
700 à 849 $	2,1 a	0,5 a ↓	2,4 a	2,3 a -	5,8 a	4,0 a ↓	7,7 c	10,0 d -	4,4 a	3,3 a ↓
850 à 949 $	0,0 b	1,4 a ↑	2,7 a	2,1 a ↓	2,2 a	2,3 a -	**	2,8 c	2,6 a	2,2 a ↓
950 à 1049 $	**	1,3 a	1,5 a	1,6 b -	3,5 b	2,4 a ↓	3,1 d	3,1 c -	2,7 a	2,1 a ↓
1050 à 1149 $	5,4 d	**	1,1 a	0,4 a ↓	4,2 c	1,8 a ↓	1,4 a	3,3 d ↑	3,0 b	1,4 a ↓
1150 $ et +	7,3 a	**	2,4 a	1,6 a ↓	2,4 a	2,2 a -	3,0 a	2,2 b ↓	2,5 a	2,1 a ↓
Toutes les fourchettes	2,5 a	1,6 a ↓	2,8 a	2,5 a ↓	3,9 a	2,7 a ↓	3,8 b	3,3 b -	3,4 a	2,6 a ↓

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Nord de la péninsule	-	-	0,0 a	0,0 a -	0,0 a	5,6 a ↑	13,0 a	8,7 a ↓	5,7 a	5,7 a -
Sud de la partie continentale	-	-	-	-	**	**	0,0 a	3,0 a ↑	2,4 c	2,4 a -
Nord de la partie continentale	-	-	**	**	8,2 a	**	1,4 a	2,5 a ↑	3,6 c	2,4 a ↓
Ville de Halifax (zones 1-4)	**	**	2,4 c	**	5,3 d	**	2,6 b	3,2 a -	3,3 c	2,7 a -
Nord de Dartmouth	**	**	**	**	**	**	**	**	11,9 d	**
Sud de Dartmouth	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Est de Dartmouth	-	-	**	**	**	**	**	**	4,0 a	4,0 a -
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	**	16,9 a	28,2 a ↑	**	**	4,6 d	4,8 d -	8,5 b	**
Bedford	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Sackville	-	-	**	**	**	**	-	-	**	**
Reste de la RMR	-	-	**	**	**	18,3 a	**	**	0,0 a	**
Halifax (RMR)	**	**	5,9 c	8,1 c -	4,8 c	**	2,8 b	3,2 b -	3,9 b	4,3 c -

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Nord de la péninsule	-	-	875 a	**	1 168 a	**	1 325 a	1 416 a	1 170 a	1 206 a
Sud de la partie continentale	-	-	-	-	**	**	1 550 a	1 510 a	1 445 a	1 395 a
Nord de la partie continentale	-	-	**	**	842 a	**	1 280 b	1 346 a	1 143 b	1 232 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	**	**	825 a	**	1 026 b	1 016 b	1 337 a	1 394 a	1 181 a	1 282 a
Nord de Dartmouth	**	**	**	**	**	**	914 b	953 b	827 b	806 b
Sud de Dartmouth	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Est de Dartmouth	-	-	**	**	**	**	**	**	1 009 a	1 013 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	**	**	638 a	**	**	957 a	958 a	889 a	865 a
Bedford	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Sackville	-	-	**	**	**	**	-	-	**	**
Reste de la RMR	-	-	**	**	**	1 299 a	**	1 291 a	1 268 a	1 298 a
Halifax (RMR)	**	**	872 b	1 028 c	1 061 a	1 090 a	1 256 a	1 320 a	1 146 a	1 218 a

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	8	8	16	14	8	7	5	5	37	34
Nord de la péninsule	0	0	12	12	18	18	23	23	53	53
Sud de la partie continentale	0	0	0	0	25	8	20	33	45	41
Nord de la partie continentale	0	0	9	9	49	49	157	157	215	215
Ville de Halifax (zones 1-4)	8	8	37	35	100	82	205	218	350	343
Nord de Dartmouth	1	1	16	16	6	6	26	24	49	47
Sud de Dartmouth	0	0	0	0	0	0	6	6	6	6
Est de Dartmouth	0	0	2	2	6	6	17	17	25	25
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	1	1	18	18	12	12	49	47	80	78
Bedford	0	0	0	0	13	13	9	5	22	18
Sackville	0	0	4	4	4	4	0	0	8	8
Reste de la RMR	0	0	3	3	4	21	12	20	19	44
Halifax (RMR)	**9**	**9**	**62**	**60**	**133**	**132**	**275**	**290**	**479**	**491**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Nord de la péninsule	-	-	0,0 a	0,0 a -	0,0 a	5,6 a ↑	13,0 a	8,7 a ↓	5,7 a	5,7 a -
Sud de la partie continentale	-	-	-	-	**	**	0,0 a	6,1 a ↑	2,4 c	4,9 a ↑
Nord de la partie continentale	-	-	**	**	8,2 a	**	1,4 a	2,5 a ↑	3,6 c	2,4 a ↓
Ville de Halifax (zones 1-4)	**	**	2,4 c	3,9 d -	5,3 d	**	2,6 b	3,6 a ↑	3,3 c	3,4 b -
Nord de Dartmouth	**	**	**	**	**	**	**	**	11,9 d	**
Sud de Dartmouth	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Est de Dartmouth	-	-	**	**	**	**	**	**	4,0 a	4,0 a -
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	**	16,9 a	28,2 a ↑	**	**	4,6 d	4,8 d -	8,5 b	**
Bedford	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Sackville	-	-	**	**	**	**	-	-	**	**
Reste de la RMR	-	-	**	**	**	18,3 a	**	**	0,0 a	**
Halifax (RMR)	**	**	**5,9 c**	**13,0 c ↑**	**4,8 c**	**	**2,8 b**	**4,0 b ↑**	**3,9 b**	**5,5 b ↑**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres RMR de Halifax

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Sud de la péninsule	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Nord de la péninsule	-	-	**	**	**	**	-12,0 a	5,3 a	-0,9 d	3,7 d
Sud de la partie continentale	-	-	-	-	**	**	0,0 a	**	**	++
Nord de la partie continentale	-	-	**	**	**	**	3,3 d	2,5 c	3,5 c	2,6 c
Ville de Halifax (zones 1-4)	**	**	++	**	++	++	++	2,8 b	2,1 c	5,4 d
Nord de Dartmouth	**	**	**	**	**	**	++	5,0 d	++	5,7 d
Sud de Dartmouth	-	-	-	-	-	-	**	-	**	-
Est de Dartmouth	-	-	**	**	**	**	**	**	**	0,5 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	**	**	**	**	**	1,5 a	3,0 c	1,7 c	3,8 d
Bedford	-	-	-	-	-	**	-	**	-	**
Sackville	-	-	-	**	-	**	-	-	-	**
Reste de la RMR	-	-	-	**	-	**	-	**	-	++
Halifax (RMR)	****	****	**++**	****	****	**++**	**++**	**2,9 b**	**2,0 c**	**4,7 d**

[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.

2.1.6 Taux de rotation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Nord de la péninsule	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Sud de la partie continentale	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	42,4 a	s.o.	41,5 a
Nord de la partie continentale	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Ville de Halifax (zones 1-4)	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Nord de Dartmouth	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Sud de Dartmouth	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**
Est de Dartmouth	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	s.o.	**	s.o.	43,6 a	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Bedford	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Sackville	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	-	s.o.	**
Reste de la RMR	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Halifax (RMR)	**s.o.**	****	**s.o.**	****	**s.o.**	****	**s.o.**	****	**s.o.**	****

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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

Zone	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16	
Sud de la péninsule	2,8	a	1,0	a	2,6	a	1,9	a	3,3	b	3,0	b	5,7	c	4,3	d	3,1	b	2,2	a
Nord de la péninsule	1,5	c	0,6	a	2,6	b	2,1	a	4,8	c	2,6	a	**		4,9	d	3,9	c	2,4	a
Sud de la partie continentale	**		0,0	c	3,4	c	2,4	a	4,6	b	4,4	b	6,0	c	4,6	b	4,2	b	3,7	a
Nord de la partie continentale	0,5	a	1,7	b	2,3	a	2,3	a	2,3	a	1,7	a	1,6	b	1,3	a	2,2	a	1,8	a
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,2	a	1,0	a	2,6	a	2,1	a	3,2	a	2,4	a	3,5	b	2,6	a	2,9	a	2,2	a
Nord de Dartmouth	**		**		3,2	b	4,1	b	6,3	a	3,6	b	**		**		5,0	a	4,1	b
Sud de Dartmouth	3,2	d	**		4,6	b	2,6	a	6,3	b	4,9	a	4,5	c	2,1	c	5,4	b	4,0	a
Est de Dartmouth	0,0	a	8,6	a	4,9	a	1,5	b	5,6	a	2,1	a	3,1	d	6,3	c	5,3	a	2,3	a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	5,9	d	**		3,7	a	3,5	a	6,1	a	3,5	a	5,2	b	6,1	c	5,1	a	3,8	a
Bedford	**		**		2,4	c	2,9	b	2,4	a	3,0	b	2,5	c	0,7	a	2,3	a	2,7	a
Sackville	0,0	a	5,6	a	1,8	c	1,0	a	3,2	c	2,2	a	4,0	a	4,3	a	2,9	a	2,4	a
Reste de la RMR	-		-		1,0	a	1,0	a	2,4	a	3,5	d	2,3	c	2,8	c	2,1	a	3,0	c
Halifax (RMR)	**2,5**	**a**	**1,6**	**a**	**2,9**	**a**	**2,5**	**a**	**3,9**	**a**	**2,7**	**a**	**3,8**	**b**	**3,3**	**b**	**3,4**	**a**	**2,6**	**a**

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

Zone	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16		oct.15		oct.16	
Sud de la péninsule	794	a	840	a	1 023	a	1 046	a	1 444	a	1 431	a	1 875	a	1 843	b	1 161	a	1 173	a
Nord de la péninsule	664	a	681	a	834	a	856	a	1 014	a	1 032	a	1 285	a	1 362	a	942	a	958	a
Sud de la partie continentale	694	c	723	d	629	a	653	a	895	b	913	a	1 037	b	1 102	a	800	a	831	a
Nord de la partie continentale	686	a	717	a	814	a	832	a	1 076	a	1 102	a	1 286	a	1 306	a	1 018	a	1 043	a
Ville de Halifax (zones 1-4)	749	a	781	a	878	a	899	a	1 104	a	1 121	a	1 388	a	1 393	a	1 024	a	1 042	a
Nord de Dartmouth	558	a	591	b	699	a	693	a	850	a	882	a	1 041	c	1 004	c	787	a	795	a
Sud de Dartmouth	570	a	560	a	738	a	742	a	893	a	907	a	896	a	902	a	826	a	839	a
Est de Dartmouth	784	a	795	d	799	a	797	a	1 164	a	1 115	a	957	b	938	a	1 077	a	1 040	a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	573	a	593	a	718	a	714	a	942	a	947	a	971	b	953	a	853	a	850	a
Bedford	614	c	628	c	736	a	759	a	883	a	956	a	1 176	a	1 224	a	880	a	938	a
Sackville	649	c	609	a	865	b	841	a	1 031	a	1 023	a	1 146	a	1 195	a	1 015	a	1 004	a
Reste de la RMR	-		-		804	a	802	a	884	a	938	a	1 232	a	1 225	a	899	a	938	a
Halifax (RMR)	**731**	**a**	**758**	**a**	**833**	**a**	**846**	**a**	**1 048**	**a**	**1 063**	**a**	**1 292**	**a**	**1 290**	**a**	**976**	**a**	**989**	**a**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	1 436	1 331	4 117	4 075	2 467	2 397	548	525	8 568	8 328
Nord de la péninsule	469	460	2 088	2 104	2 767	2 784	417	417	5 741	5 765
Sud de la partie continentale	55	54	1 045	1 042	1 554	1 586	216	234	2 870	2 916
Nord de la partie continentale	400	400	3 961	3 954	8 207	8 288	1 690	1 735	14 258	14 377
Ville de Halifax (zones 1-4)	2 360	2 245	11 211	11 175	14 995	15 055	2 871	2 911	31 437	31 386
Nord de Dartmouth	224	207	3 007	3 042	2 903	3 152	311	345	6 445	6 746
Sud de Dartmouth	60	61	1 016	1 011	1 269	1 359	289	293	2 634	2 724
Est de Dartmouth	11	11	405	395	1 616	1 516	145	139	2 177	2 061
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	295	279	4 428	4 448	5 788	6 027	745	777	11 256	11 531
Bedford	32	31	257	258	777	852	141	134	1 207	1 275
Sackville	36	36	224	207	947	961	145	171	1 352	1 375
Reste de la RMR	0	0	108	101	313	380	41	49	462	530
Halifax (RMR)	**2 723**	**2 591**	**16 228**	**16 189**	**22 820**	**23 275**	**3 943**	**4 042**	**45 714**	**46 097**

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

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	3,2 b	2,3 a ↓	3,7 a	2,9 a ↓	5,1 b	4,9 b -	6,3 c	5,0 d -	4,2 b	3,5 a ↓
Nord de la péninsule	3,5 c	1,7 c ↓	3,9 b	3,3 b -	7,2 b	4,1 b ↓	7,7 c	**	5,8 b	3,9 b ↓
Sud de la partie continentale	**	0,0 c	3,6 c	2,4 a ↓	4,6 b	5,1 b -	7,0 c	5,1 b -	4,4 b	4,1 a -
Nord de la partie continentale	1,6 b	1,7 b -	3,4 b	3,7 a -	3,3 a	2,7 a ↓	2,6 a	2,4 a -	3,2 a	2,9 a ↓
Ville de Halifax (zones 1-4)	3,0 b	2,0 a ↓	3,6 a	3,2 a ↓	4,4 a	3,6 a ↓	4,4 b	3,9 b -	4,0 a	3,4 a ↓
Nord de Dartmouth	**	**	4,0 b	4,9 b ↑	6,8 a	4,6 b ↓	**	**	5,6 a	5,0 a ↓
Sud de Dartmouth	7,0 c	**	6,1 a	2,9 a ↓	7,1 b	7,1 a -	6,8 b	3,6 c ↓	6,7 a	5,4 a ↓
Est de Dartmouth	0,0 a	8,6 a ↑	4,9 a	1,5 b ↓	6,0 a	2,5 a ↓	3,9 c	6,3 c ↑	5,6 a	2,6 a ↓
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	6,8 c	**	4,6 a	4,1 a ↓	6,7 a	4,6 a ↓	6,2 b	7,0 c -	5,9 a	4,6 a ↓
Bedford	**	**	2,8 c	3,3 c -	2,9 a	4,0 a ↑	3,3 d	2,3 b -	3,0 a	3,6 a ↑
Sackville	0,0 a	5,6 a ↑	1,8 c	3,3 b ↑	4,5 b	2,8 a ↓	5,5 b	4,8 a -	4,0 b	3,2 a ↓
Reste de la RMR	-	-	3,1 d	1,0 a ↓	3,7 a	4,4 d -	4,7 d	5,3 d -	3,6 b	3,8 c -
Halifax (RMR)	**3,4 b**	**2,6 a ↓**	**3,8 a**	**3,5 a ↓**	**5,0 a**	**3,8 a ↓**	**4,8 a**	**4,5 b -**	**4,5 a**	**3,7 a ↓**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Halifax

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Sud de la péninsule	2,4 c	3,9 c	3,6 c	1,8 c	1,2 d	++	2,5 c	++	2,3 c	1,3 a
Nord de la péninsule	++	**	2,7 c	1,8 c	4,5 c	0,7 b	++	++	4,1 d	1,1 a
Sud de la partie continentale	**	++	1,5 a	2,9 b	1,6 b	2,5 c	2,6 b	2,2 c	1,5 a	2,7 b
Nord de la partie continentale	++	4,0 b	1,1 a	3,6 b	1,6 b	1,9 a	1,4 a	1,9 b	1,9 a	2,2 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,5 a	4,0 c	2,2 a	2,7 a	2,0 a	1,3 a	1,6 b	1,2 a	2,4 a	1,8 a
Nord de Dartmouth	2,7 c	**	2,0 c	3,0 b	++	3,1 c	++	++	1,3 d	2,7 b
Sud de Dartmouth	3,5 b	**	1,4 a	2,3 a	1,2 a	0,7 a	++	1,6 b	0,9 a	1,4 a
Est de Dartmouth	1,3 a	++	1,4 d	++	**	++	++	**	1,2 d	++
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	2,7 b	++	1,8 c	2,4 b	0,9 a	1,8 b	-1,5 d	3,4 d	1,2 a	2,0 a
Bedford	3,4 b	3,3 d	++	4,2 d	2,9 c	1,1 a	5,9 d	**	2,8 c	2,0 c
Sackville	++	++	5,3 d	++	++	1,0 d	5,1 d	++	**	0,8 d
Reste de la RMR	-	-	5,1 c	++	++	3,5 c	**	++	**	2,5 b
Halifax (RMR)	**1,7 c**	**3,3 c**	**2,2 a**	**2,5 a**	**1,7 a**	**1,4 a**	**1,4 a**	**1,6 c**	**2,1 a**	**1,8 a**

[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.

3.1.6 Taux de rotation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Sud de la péninsule	s.o.	**	s.o.	28,7 a	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	34,4 a
Nord de la péninsule	s.o.	28,3 d	s.o.	25,3 d	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	22,4 d
Sud de la partie continentale	s.o.	**	s.o.	21,3 d	s.o.	**	s.o.	20,2 d	s.o.	21,4 d
Nord de la partie continentale	s.o.	**	s.o.	19,6 d	s.o.	20,9 a	s.o.	20,2 d	s.o.	20,2 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	s.o.	29,0 d	s.o.	24,2 a	s.o.	23,8 a	s.o.	26,0 d	s.o.	24,5 a
Nord de Dartmouth	s.o.	**	s.o.	27,2 d	s.o.	24,3 d	s.o.	**	s.o.	26,3 d
Sud de Dartmouth	s.o.	**	s.o.	15,9 d	s.o.	28,3 a	s.o.	**	s.o.	23,0 a
Est de Dartmouth	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	14,9 d	s.o.	**	s.o.	17,1 d
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	s.o.	**	s.o.	24,2 a	s.o.	22,8 a	s.o.	**	s.o.	23,8 a
Bedford	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	19,6 d	s.o.	**	s.o.	18,9 d
Sackville	s.o.	**	s.o.	24,1 d	s.o.	24,7 d	s.o.	**	s.o.	25,9 d
Reste de la RMR	s.o.	-	s.o.	8,7 b	s.o.	14,2 a	s.o.	**	s.o.	14,4 a
Halifax (RMR)	**s.o.**	**27,7 d**	**s.o.**	**24,1 a**	**s.o.**	**23,3 a**	**s.o.**	**26,8 a**	**s.o.**	**24,1 a**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Halifax - octobre 2016

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	s.o.	3,8 c	3,4 a	2,6 a ↓

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Halifax - octobre 2016

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	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]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Halifax (RMR)	**	758 a	1 070 c	845 a	1 434 c	1 063 a	**	1 288 a

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Halifax - octobre 2016

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	**	**	**	1 070 c	**	1 434 c	**	**	**	1 347 c

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Halifax - octobre 2016

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)				
3 à 19 unités	s.o.	0,0 c	4,9 b	3,8 b ↓
20 à 49 unités	s.o.	3,2 d	4,1 a	2,9 a ↓
50 à 99 unités	s.o.	4,3 d	2,2 a	1,9 a ↓
100 unités et +	s.o.	**	3,4 a	2,3 a ↓
Tous les immeubles	s.o.	3,8 c	3,4 a	2,6 a ↓

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
RMR de Halifax - octobre 2016

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	s.o.	9 300	s.o.	2 532 a	s.o.	27,2 a	s.o.	3,8 c

4.3.2 Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille du projet
RMR de Halifax - octobre 2016

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)								
3 à 19 unités	s.o.	742	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	0,0 c
20 à 49 unités	s.o.	1 845	s.o.	455 d	s.o.	24,6 d	s.o.	3,2 d
50 à 99 unités	s.o.	4 314	s.o.	1 262 a	s.o.	29,2 a	s.o.	4,3 d
100 unités et +	s.o.	2 399	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Tous les immeubles	s.o.	9 300	s.o.	2 532 a	s.o.	27,2 a	s.o.	3,8 c

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2016

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	996 c	941 d -	**	1 170 d	**	1 089 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	824 c	978 d	**	1 019 c	1 049 c -	982 b	1 019 c -
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	817 d	**	**	**	846 d	**
Tous les types de logement	**	**	**	**	951 b	**	1 168 d	1 095 c -	1 059 c	1 114 d -

[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.

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2016

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)		
Logements individuels	5 432 d	5 381 d -
Jumelés, logements en rangée et duplex	7 237 c	**
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	14 961	15 083

[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 et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

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).

METHODE 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 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'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles, le roulement des locataires et les logements vacants 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'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, les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous 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 (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans 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.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

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 sont offerts en location mais ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles, maisons jumelées (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue, appartements dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines RMR. Elle comporte deux volets :

- 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-Mission, 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 appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation et les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Ces deux enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les 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 l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les deux enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et leurs résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les 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 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).

Chaque année, la SCHL revoit la méthode d'estimation utilisée 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 à la nouvelle méthode d'estimation.

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE (EMLS)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage. Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée
++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

	Taux d'échantillonnage (%)				
Nombre d'immeubles dans l'univers	**(0,20]***	**(20,40]**	**(40,60]**	**(60,80]**	**(80,100)**
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

	Coefficient de variation (%)						
Taux d'inoccupation	**0**	**(0,5]**	**(5,10]**	**(10,16.5]**	**(16.5,33.3]**	**(33.3,50]**	**50+**
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Fair Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées)

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

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 :

↑ **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 taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△ **indique que la variation est significative sur le plan statistique**

DÉFINITIONS

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

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

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

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que 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 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 compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

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

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 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 et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leurs efforts 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 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 http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

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 http://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 http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

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

©2016, 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

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

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.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64389_2016_A01