

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

Canada



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juillet 2017

« Les immeubles expressément construits pour la location forment une partie importante de l'offre locative au Canada, en particulier dans les régions urbaines, où ils logent un peu plus de la moitié des ménages locataires. Si la majeure partie de ces immeubles appartient aux investisseurs individuels et aux sociétés privées, il est intéressant de noter que ces groupes sont inégalement présents dans les grands marchés canadiens. »



Gustavo Durango
Économiste principal, Société canadienne
d'hypothèques et de logement

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.

Structure de propriété des immeubles locatifs au Canada

Faits saillants

- Au Canada, environ 90 % des appartements expressément construits pour la location, autrement dit ceux qui composent le marché locatif primaire, appartiennent à des investisseurs individuels et à des sociétés privées (sociétés à capital fermé).
- Les loyers des appartements appartenant à des investisseurs individuels tendent à être plus bas que ceux exigés par les autres propriétaires pour leurs logements, mais l'écart est moindre dans les marchés les plus chers.
- Les propriétaires étrangers occupent une petite part du marché des appartements expressément construits pour la location.

Le présent rapport contient des données sur la propriété des immeubles d'appartements du marché locatif primaire. Ces données proviennent d'un nouvel ensemble de questions que la SCHL a ajouté à son Enquête sur les logements locatifs de 2016. Ces nouvelles questions ont été posées dans le but de combler une des lacunes dans les données décelées lors des consultations menées en 2014 et 2015. Les immeubles du marché locatif primaire forment une part importante de l'offre locative au Canada, en particulier dans les régions urbaines. En 2011, un peu plus de la moitié des ménages locataires du pays vivaient dans un tel immeuble¹. En 2016, plus de 95 % des logements du marché locatif primaire faisaient partie d'immeubles d'appartements; les logements restants étaient des maisons en rangée².

Le rapport présente des données moyennes pour les grands centres du pays, mais accorde une attention particulière à Vancouver, Edmonton, Toronto, Montréal et Halifax.

Ces cinq centres font l'objet d'une analyse plus détaillée parce qu'ils sont les plus grands marchés locatifs de leur région respective en raison de l'importance relative de leur parc d'appartements locatifs.

La première partie du rapport définit les différentes catégories de propriétaires et examine leur part du marché global, tout en faisant ressortir des différences régionales essentielles. La deuxième partie présente les moyennes établies par l'enquête en ce qui concerne les loyers, l'âge des immeubles, les taux d'inoccupation et la taille des immeubles selon les différentes catégories de propriétaires. La troisième partie analyse les résultats qui portent sur la propriété étrangère dans le marché des appartements expressément construits pour la location.

Au Canada, la grande majorité des appartements du marché locatif primaire appartient à des investisseurs individuels et à des sociétés privées

On compte six catégories de propriétaires sur le marché des appartements locatifs, qui sont définies ci-dessous. Des faits importants associés à chacune de ces catégories de propriétaires seront étudiés plus en détail dans la suite du rapport³.

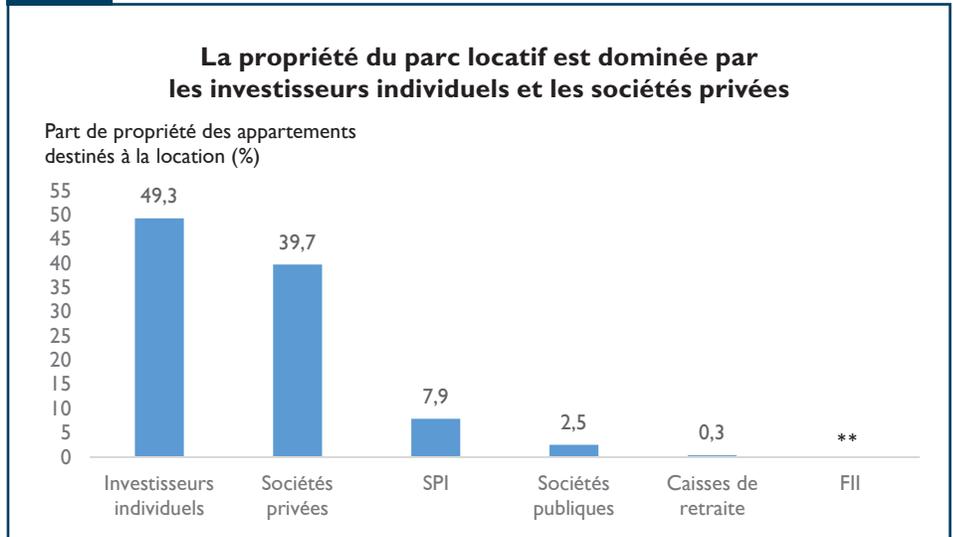
- **Investisseur individuel** – Cette catégorie englobe tous les propriétaires non constitués en société, soit principalement des particuliers et de petites coentreprises. Elle occupe 49,3 % du marché locatif primaire. Les investisseurs individuels sont bien présents dans les 35 centres du pays. Dans la plupart des centres, y compris à Montréal, le loyer qu'ils exigent pour leurs logements est en moyenne plus bas que celui exigé par les autres propriétaires. Toutefois, l'écart est généralement moindre dans les centres où les loyers sont globalement élevés, notamment à Vancouver, Edmonton, Toronto et Halifax.
- **Société privée** – Société à capital fermé qui n'offre pas d'actions en bourse au public. Ces propriétaires représentent 39,7 % du marché. Les sociétés privées et les investisseurs individuels se ressemblent par l'étendue de leur répartition géographique.
- **Société de placement immobilier (SPI)** – Fiducie ou association qui est propriétaire et, dans la plupart des cas, exploitante d'un bien immobilier productif de revenu. Les SPI occupent 7,9 % du marché. À la différence des investisseurs individuels et des sociétés privées, les SPI et les propriétaires des autres catégories sont beaucoup plus concentrés sur le plan géographique. Les SPI sont particulièrement présentes dans les provinces de l'Atlantique et les Prairies.
- **Société publique** – Société à capital ouvert qui offre des actions en bourse au public. Les sociétés publiques occupent 2,5 % du marché. Plus concentrées géographiquement que les SPI, elles ont aussi tendance à acheter des logements locatifs dans des marchés où les loyers sont relativement élevés.
- **Caisse de retraite** – Créée par un employeur pour verser une retraite à ses employés, une caisse de retraite peut être directement propriétaire de biens immobiliers productifs de revenu. Les caisses de retraite occupent seulement 0,3 % du marché, et la très grande majorité de leurs logements se trouvent à Toronto. Malgré la forte concentration des caisses de retraite à Toronto, la part des appartements locatifs dont elles sont propriétaires y demeure petite : 1,7 %. Le loyer moyen des logements appartenant à des caisses de retraite est supérieur à celui demandé par les propriétaires des autres catégories. Cependant, en raison de leur faible part de marché, ces logements alimentent peu la croissance globale des loyers, même à Toronto.
- **Fonds d'investissement immobilier (FII)** – Fonds commun de placement investissant principalement dans des titres de sociétés immobilières, mais qui peut aussi investir directement dans des biens immobiliers productifs de revenu. Ces propriétaires n'occupent qu'une très petite portion du marché⁴.

La figure 1 montre la part des appartements locatifs détenue par chaque catégorie de propriétaire dans les grands centres urbains du Canada.

La concentration des catégories de propriétaires varie d'une grande ville canadienne à l'autre

La figure 2 montre la part des appartements du marché locatif primaire des deux principales catégories de propriétaires, qui sont celles ayant la plus grande dispersion géographique, à savoir les investisseurs individuels (côté gauche) et les sociétés privées (côté droit), dans les grands centres.

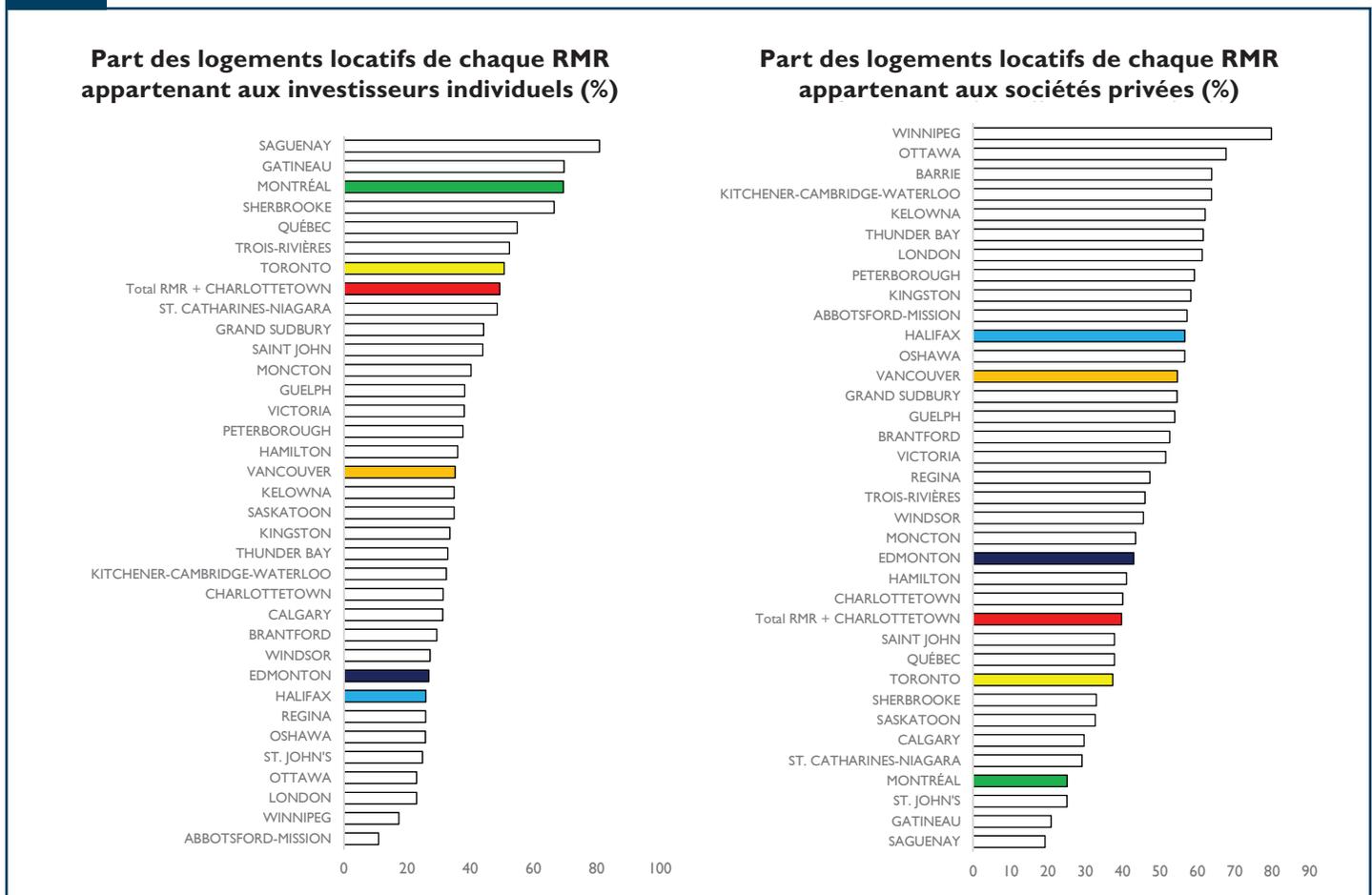
Figure 1



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (2016)

Nota : ** indique des données supprimées parce que statistiquement peu fiables

Figure 2



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (2016)

Nota : Sont exclus les centres pour lesquels les données ont été supprimées parce qu'elles étaient statistiquement peu fiables.

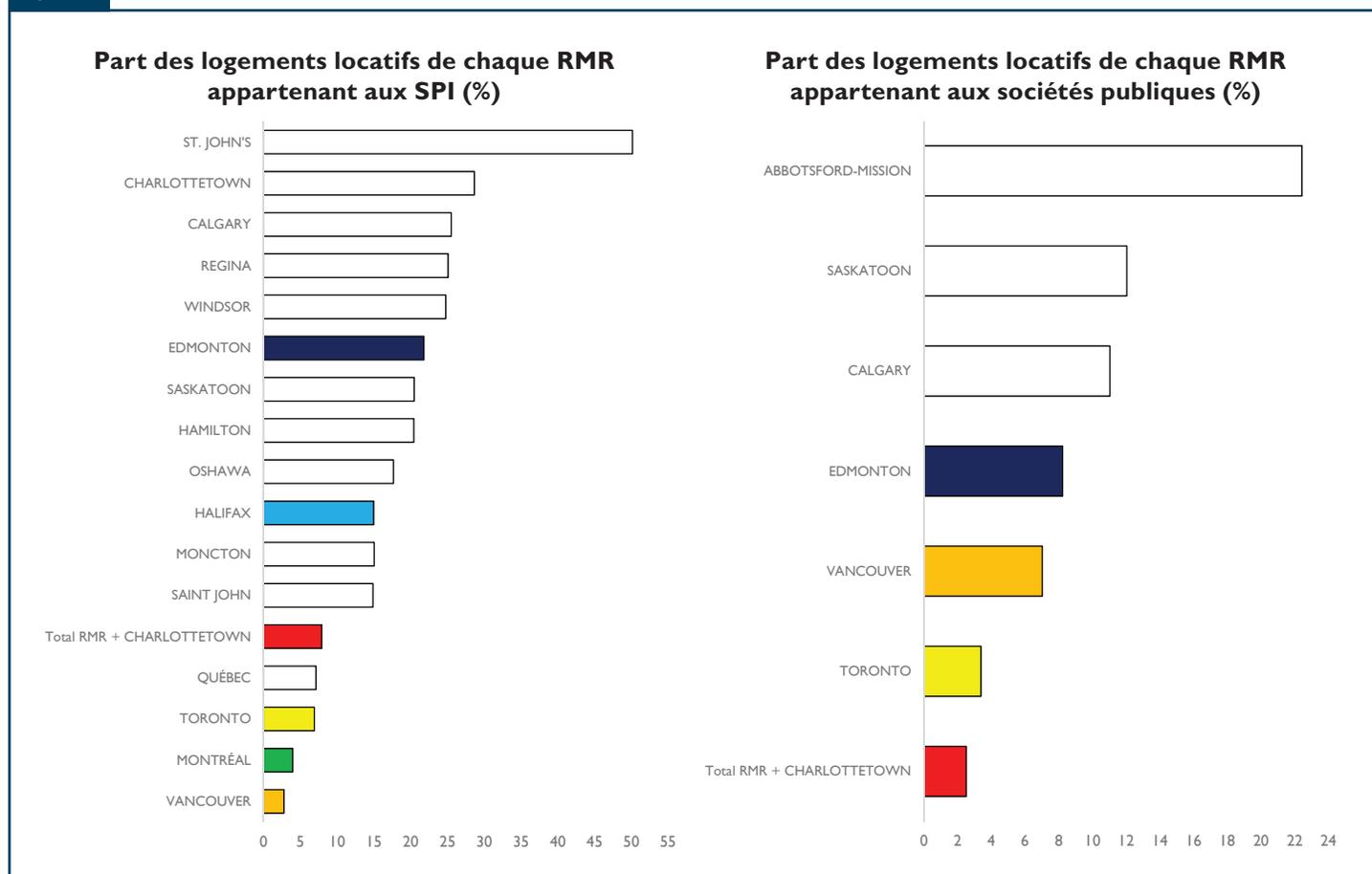
La figure 2 montre que les deux principales catégories de propriétaires sont inégalement concentrées dans les grands marchés. Dans les marchés locatifs du Québec, où les loyers sont en général plus bas⁵, notamment à Montréal, la propriété des logements tend à être plus fortement concentrée dans les mains des investisseurs individuels qu'ailleurs au pays. À Vancouver, Edmonton et Halifax, des marchés locatifs relativement plus coûteux, la concentration d'investisseurs individuels est inférieure à la moyenne nationale. Toronto est une exception de taille à cette tendance générale d'une plus faible présence des investisseurs individuels dans les marchés chers.

La distribution des sociétés privées correspond en gros à l'inverse de celle des investisseurs individuels : à Halifax, Vancouver et Edmonton, la concentration de sociétés privées dépasse la moyenne, tandis qu'à Toronto et Montréal, elle est en dessous.

Le reste de la section aborde succinctement la concentration géographique des autres catégories de propriétaires, qui ne représentent ensemble qu'environ 11 % du marché. La figure 3 montre la concentration des SPI (côté gauche) et des sociétés publiques (côté droit). Comme nous l'avons mentionné plus haut, la concentration géographique de ces catégories de propriétaires est plus grande que celle des investisseurs individuels et des sociétés privées.

La figure 3 montre que, même si leur part du marché canadien des appartements destinés à la location est petite, les SPI sont très présentes dans certains centres, en particulier dans la région de l'Atlantique. Par exemple, elles sont propriétaires d'environ la moitié du parc d'appartements du marché locatif primaire de St. John's et de près de 30 % de celui de Charlottetown. Il importe de garder à l'esprit que le marché locatif primaire de St. John's est le plus petit des grands centres canadiens pour ce qui est de la taille de la population. Ainsi, même si elles sont propriétaires de relativement peu d'immeubles locatifs, les SPI peuvent détenir une part importante du total dans un marché donné⁶.

Figure 3



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (2016)

Nota : Sont exclus les centres pour lesquels les données ont été supprimées parce qu'elles étaient statistiquement peu fiables.

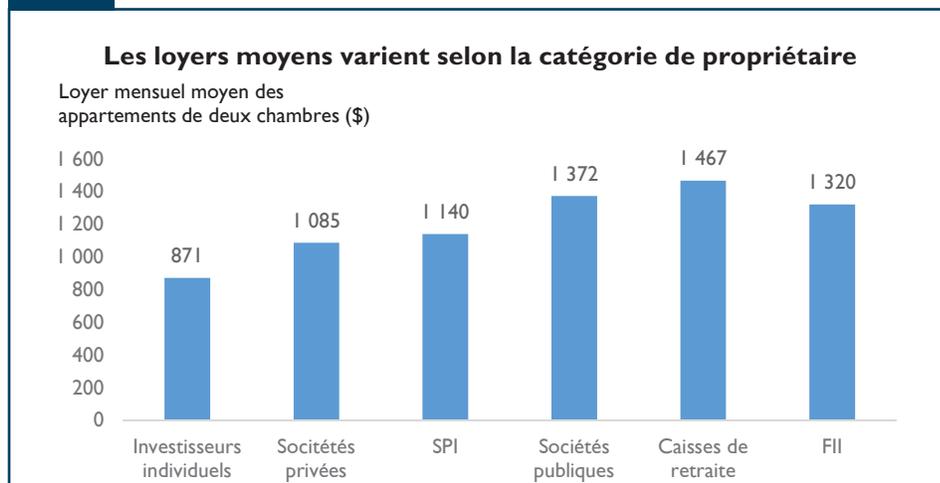
Les SPI détiennent également des parts relativement importantes du parc locatif dans les Prairies, dépassant les 20 % à Saskatoon, Edmonton, Regina et Calgary, ce qui est bien au-dessus de la moyenne nationale de 8 %. Elles sont aussi présentes dans quelques marchés ontariens, mais plutôt discrètes dans celui de Toronto. Par conséquent, alors que les SPI interviennent peu dans l'offre locative à l'échelle nationale, leur forte concentration dans les provinces atlantiques et les Prairies leur donne beaucoup plus de poids dans ces régions.

Les sociétés publiques sont particulièrement actives dans les marchés où les loyers moyens sont relativement élevés, notamment à Edmonton, Vancouver et Toronto. Quant aux caisses de retraite, les immeubles construits expressément pour le marché locatif qui leur appartiennent sont situés presque exclusivement à Toronto (environ 90 %). Toutefois, leur part du parc torontois des appartements locatifs est faible : 1,7 %. (Les données géographiques relatives aux fonds d'investissement immobilier ont été supprimées.)

Les appartements du marché locatif primaire qui appartiennent à des investisseurs individuels ont tendance à se louer moins cher

La figure 4 montre le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres du marché locatif primaire dans les grands centres, par catégorie de propriétaire. À l'échelle nationale, ce sont les logements appartenant à des investisseurs individuels qui affichent le loyer moyen le plus bas, soit 871 \$. Viennent ensuite les sociétés privées avec 1 085 \$.

Figure 4



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (2016)

Les catégories restantes, qui représentent environ 11 % du marché, sont associées à des loyers moyens plus élevés.

Dans les marchés où les loyers moyens sont globalement les plus élevés, l'écart est relativement mince entre le loyer moyen exigé par les investisseurs individuels et celui demandé par les propriétaires des autres grandes catégories

Le tableau 1 indique le loyer moyen selon les différentes catégories de propriétaires dans les grands centres. Il montre que, dans les marchés les plus chers, le loyer exigé par les investisseurs individuels est peu différent de celui demandé par les autres propriétaires, à quelques exceptions près. Par exemple, la différence entre le loyer moyen exigé par les investisseurs individuels et celui exigé par les sociétés privées est de 46 \$ à Vancouver, 29 \$ à Toronto, 36 \$ à Edmonton et 18 \$

à Halifax. Ces chiffres sont nettement inférieurs à l'écart de 118 \$ observé à Montréal et à la moyenne de 214 \$ relevée pour l'ensemble des centres. Autrement dit, dans les marchés les plus chers, le loyer moyen a tendance à être élevé, quelle que soit la catégorie de propriétaire⁷.

Le tableau 2 indique l'âge moyen des immeubles selon la date d'achèvement, par catégorie de propriétaire. En général, dans la plupart des centres, les investisseurs individuels sont les propriétaires avec la plus grosse part de marché et ceux dont les immeubles sont les plus vieux. Cela explique en partie pourquoi le loyer moyen de leurs logements y est généralement plus bas. Dans les marchés où les loyers sont globalement plus élevés, les investisseurs individuels ont tendance à posséder des logements plus récents que dans les marchés moins chers. Par exemple, l'âge moyen des immeubles appartenant à des investisseurs individuels à Vancouver, Edmonton, Toronto et Halifax est inférieur à l'âge moyen des immeubles détenus par l'ensemble des investisseurs individuels au Canada, tandis qu'à Montréal, l'âge moyen des immeubles appartenant aux propriétaires de cette catégorie

est plus élevé, les logements sont plus vieux. Dans les marchés moins coûteux, l'écart entre l'âge moyen des immeubles appartenant aux différentes catégories de propriétaires est aussi d'ordinaire plus grand. Ainsi, il est seulement de un à deux ans à Edmonton, Toronto et Halifax, mais monte à trois ans à Montréal et à cinq ans pour la moyenne des RMR. Il y a toutefois des exceptions à cette tendance, puisqu'à Vancouver, l'écart est de six ans.

Le tableau 3 indique les taux d'inoccupation par catégorie de propriétaire. Ceux-ci sont à peu près semblables à l'intérieur d'un même marché, mais, dans la plupart des centres, ce sont généralement les SPI qui affichent le taux d'inoccupation le plus bas. À Toronto, centre où les caisses de retraite sont les plus présentes, les logements détenus par les propriétaires de cette catégorie affichent aussi un taux d'inoccupation moyen beaucoup plus bas. Ces bas taux d'inoccupation impliquent une demande plus forte à l'égard

des unités appartenant aux SPI et aux caisses de retraite. C'est un autre facteur – en plus de l'âge des immeubles – qui explique pourquoi les loyers moyens de ces deux catégories de propriétaires sont plus élevés dans les centres où les SPI et les caisses de retraite ont une présence perceptible.

Le tableau 4 indique le nombre moyen d'appartements que comprennent les immeubles du marché locatif primaire – une mesure de leur taille – par catégorie de propriétaire. Notons que, dans les centres relativement moins coûteux où les loyers moyens sont inférieurs à la moyenne nationale, les immeubles d'appartements locatifs sont aussi relativement petits et comptent moins d'unités que les 73 de la moyenne nationale. Font partie de ces centres Montréal (32 unités) et les autres centres du Québec où l'enquête a été menée. C'est dans le marché locatif primaire de Toronto que se trouvent les plus gros immeubles : ils comptent

en moyenne 164 appartements, nombre bien supérieur à la moyenne nationale. La taille moyenne des immeubles locatifs à Edmonton (69 unités) et à Halifax (73 unités) correspond à la moyenne nationale ou en est proche, tandis qu'à Vancouver, elle lui est un peu inférieure (61 unités). La petite taille des immeubles d'appartements locatifs au Québec, notamment à Montréal, est un autre facteur qui explique le loyer moyen généralement plus bas dans ces marchés. Les petits immeubles offrent généralement moins de commodités haut de gamme (par exemple, salles de gymnastique, aires de stationnement, piscines, salles de réception) que les grands, de sorte que les appartements s'y louent d'ordinaire moins cher. Le tableau 4 montre aussi que, par rapport aux autres propriétaires, les investisseurs individuels possèdent généralement des immeubles locatifs dont la taille moyenne est plus petite. Cela explique également pourquoi le loyer moyen de leurs appartements est plus bas.

Tendances des achats de 2013 à 2015

Par ailleurs, la SCHL a demandé à Altus Group de lui fournir des données sur la structure de propriété du parc de logements expressément construits pour la location à Vancouver, Calgary, Edmonton et Toronto, notamment sur les transactions effectuées de 2013 à 2015. Bien qu'ils ne puissent être comparés directement, les résultats de l'étude d'Altus concordent avec ce qui est présenté ici : ce sont les investisseurs privés (investisseurs individuels et sociétés privées) qui sont propriétaires de la très grande majorité des logements locatifs de ces centres.

En ce qui concerne les immeubles d'appartements locatifs acquis entre 2013 et 2015, l'étude d'Altus montre que la majorité des achats effectués durant cette période a été faite par les plus gros propriétaires du parc actuel. De 2013 à 2015, les investisseurs privés ont été à l'origine de 82 % des transactions d'achat à Vancouver, de 76 % à Toronto, de 74 % à Edmonton et de 65 % à Calgary. La part des transactions qui est imputée aux sociétés publiques et aux SPI s'élève à 10 % à Vancouver, à 6 % à Toronto, à 15 % à Edmonton et à 11 % à Calgary. La catégorie « institutions » englobait les caisses de retraite et d'autres grandes institutions financières (comme les compagnies d'assurance et les banques). Cette catégorie a été à l'origine de 4 % des transactions à Toronto, de 3 % à Edmonton et de moins de 3 % à Vancouver et Calgary.

Au Canada, la part des logements du marché locatif primaire qui appartiennent à des étrangers est petite

Dans son Enquête, la SCHL a également posé des questions sur le statut de résident des propriétaires d'immeubles du marché locatif primaire. Un résident étranger est une personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada, ce qui comprend les ressortissants canadiens vivant à l'étranger. Par conséquent, les résultats présentés ici n'ont pas pour but de mesurer le taux de propriétaires non canadiens dans le marché locatif primaire. La part de propriétaires non canadiens était concentrée dans deux catégories : les investisseurs individuels et les sociétés privées.

Dans les cinq centres où la propriété étrangère est suffisante pour être notée, la part du parc d'appartements locatifs détenue par des étrangers était petite (tableau 5). En 2016, la part de propriété étrangère atteignait 3,2 % à Vancouver, 4,4 % à Toronto, 3,4 % à Edmonton et 2,0 % à Montréal. À Sherbrooke, le deuxième marché locatif en importance au Canada par rapport au nombre d'habitants, la part des appartements locatifs appartenant à des étrangers était de 3,8 %. À l'échelle nationale, la part de propriété étrangère s'élevait à 2,4 %.

Tableau I – Loyer moyen des appartements locatifs de deux chambres, par catégorie de propriétaire et par centre

	Tous propriétaires confondus		Investisseurs individuels		Sociétés privées		SPI		Sociétés publiques		Caisses de retraite		FII	
Vancouver	1 450 \$	a	1 422 \$	a	1 468 \$	a	1 395 \$	a	1 468 \$	a	**	f	-	
Toronto	1 327 \$	a	1 289 \$	a	1 318 \$	a	1 338 \$	a	1 737 \$	c	1 446 \$	a	**	f
Calgary	1 258 \$	a	1 109 \$	a	1 212 \$	a	1 335 \$	a	1 379 \$	a	-		1 207 \$	a
Edmonton	1 229 \$	a	1 166 \$	a	1 202 \$	a	1 287 \$	a	1 295 \$	a	-		1 241 \$	a
Ottawa	1 201 \$	a	1 129 \$	a	1 206 \$	a	1 238 \$	a	1 189 \$	b	-		1 237 \$	b
Victoria	1 188 \$	a	1 129 \$	a	1 239 \$	a	1 240 \$	a	1 442 \$	b	**	f	-	
Barrie	1 150 \$	a	1 044 \$	b	1 164 \$	a	-		1 137 \$	a	-		-	
Kingston	1 119 \$	a	916 \$	a	1 247 \$	a	1 019 \$	a	**	f	-		**	f
Oshawa	1 109 \$	a	979 \$	a	1 157 \$	b	1 211 \$	b	-		-		-	
Regina	1 109 \$	a	1 015 \$	a	1 100 \$	a	1 225 \$	a	969 \$	b	-		-	
Saskatoon	1 100 \$	a	972 \$	a	1 091 \$	a	1 231 \$	a	1 063 \$	a	-		-	
Guelph	1 078 \$	a	1 014 \$	a	1 117 \$	a	1 169 \$	c	**	f	-		-	
Winnipeg	1 068 \$	a	928 \$	a	1 080 \$	a	1 347 \$	b	**	f	-		-	
Kelowna	1 066 \$	a	993 \$	a	1 064 \$	a	-		**	f	-		-	
Halifax	1 063 \$	a	1 046 \$	a	1 064 \$	a	1 028 \$	a	1 444 \$	a	-		-	
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1 050 \$	a	894 \$	a	1 108 \$	a	1 020 \$	b	**	f	-		-	
Hamilton	1 037 \$	a	925 \$	a	1 060 \$	a	1 149 \$	a	1 487 \$	c	-		-	
London	1 002 \$	a	810 \$	a	1 108 \$	a	850 \$	a	**	f	-		-	
Toutes les RMR	995 \$	a	871 \$	a	1 085 \$	a	1 140 \$	a	1 372 \$	a	1 467 \$	a	1 320 \$	a
Grand Sudbury	990 \$	a	932 \$	a	1 017 \$	a	-		**	f	-		-	
Peterborough	980 \$	a	894 \$	a	1 015 \$	a	**	f	-		-		-	
St. Catharines-Niagara	958 \$	a	848 \$	a	943 \$	a	1 139 \$	a	-		-		-	
St. John's	958 \$	a	825 \$	a	1 002 \$	a	979 \$	a	-		-		-	
Thunder Bay	940 \$	a	857 \$	a	989 \$	a	899 \$	a	-		-		-	
Abbotsford-Mission	915 \$	a	790 \$	a	949 \$	a	899 \$	a	867 \$	a	-		-	
Brantford	908 \$	a	770 \$	a	964 \$	a	1 091 \$	b	-		-		-	
Charlottetown	872 \$	a	852 \$	a	836 \$	a	962 \$	b	-		-		-	
Windsor	852 \$	a	761 \$	a	870 \$	a	916 \$	a	**	f	-		-	
Québec	808 \$	a	742 \$	a	847 \$	a	1 034 \$	a	**	f	**	f	**	f
Moncton	798 \$	a	757 \$	a	860 \$	a	804 \$	a	**	f	**	f	-	
Montréal	791 \$	a	747 \$	b	865 \$	a	1 007 \$	a	1 021 \$	c	**	f	1 474 \$	b
Gatineau	762 \$	a	748 \$	a	790 \$	a	872 \$	a	750 \$	a	-		-	
Saint John	720 \$	a	682 \$	a	724 \$	a	786 \$	a	710 \$	a	-		**	f
Sherbrooke	622 \$	a	609 \$	a	648 \$	a	-		666 \$	a	-		**	f
Saguenay	587 \$	a	562 \$	a	692 \$	b	-		-		-		-	
Trois-Rivières	587 \$	a	551 \$	a	631 \$	a	570 \$	a	**	f	-		**	f

Source des tableaux : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (2016)

Les codes suivants indiquent le degré de fiabilité statistique des données :

a = excellent, b = très bon, c = bon, d = passable (utiliser avec prudence)

** = faible (donnée non publiée) - = aucun logement de cette catégorie dans l'univers

Tableau 2 – Âge moyen des immeubles locatifs selon l'année d'achèvement, par catégorie de propriétaire et par centre

	Tous propriétaires confondus		Investisseurs individuels		Sociétés privées		SPI		Sociétés publiques		Caisses de retraite		FII	
Vancouver	1970	a	1964	a	1973	a	1970	a	1981	a	1970	a	-	
Toronto	1965	a	1963	a	1966	a	1969	a	1976	a	1977	a	1979	b
Calgary	1976	a	1972	a	1976	a	1979	a	1980	a	-		1984	a
Edmonton	1979	a	1978	a	1981	a	1975	a	1978	a	-		1968	a
Ottawa	1966	a	1953	a	1969	a	1982	a	1971	b	-		1982	a
Victoria	1968	a	1959	a	1973	a	1977	a	1969	a	1968	a	-	
Barrie	1972	a	1957	a	1978	a	-		1969	a	-		-	
Kingston	1974	a	1951	a	1985	a	1981	a	1992	a	-		1986	a
Oshawa	1972	a	1967	a	1973	a	1977	a	-		-		-	
Regina	1973	a	1971	a	1973	a	1975	a	1979	a	-		-	
Saskatoon	1974	a	1972	a	1978	a	1976	a	1968	a	-		-	
Guelph	1969	a	1962	a	1974	a	1970	a	1961	a	-		-	
Winnipeg	1970	a	1957	a	1973	a	1983	b	1953	a	-		-	
Kelowna	1983	a	1980	a	1985	a	-		1976	a	-		-	
Halifax	1982	a	1981	a	1984	a	1975	a	1996	a	-		-	
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1975	a	1966	a	1980	a	1966	a	1966	a	-		-	
Hamilton	1965	a	1959	a	1964	a	1975	a	1966	d	-		-	
London	1973	a	1960	a	1978	a	1973	a	1928	a	-		-	
Toutes les RMR	1967	a	1962	a	1972	a	1974	a	1975	a	1977	a	1980	a
Grand Sudbury	1970	a	1963	a	1975	a	-		1991	a	-		-	
Peterborough	1966	a	1958	a	1970	a	1980	b	-		-		-	
St. Catharines-Niagara	1968	a	1963	a	1971	a	1974	a	-		-		-	
St. John's	1970	a	1960	a	1982	a	1969	a	-		-		-	
Thunder Bay	1968	a	1960	a	1970	a	1981	a	-		-		-	
Abbotsford-Mission	1984	a	1976	a	1988	a	1977	a	1980	a	-		-	
Brantford	1973	a	1967	a	1973	a	1986	a	-		-		-	
Charlottetown	1984	a	1971	a	1983	a	1997	a	-		-		-	
Windsor	1965	a	1952	a	1967	a	1973	a	1972	a	-		1978	c
Québec	1974	a	1971	a	1978	a	1979	a	2008	a	-		1995	a
Moncton	1985	a	1978	a	1990	a	1988	a	1983	a	2004	a	-	
Montréal	1961	a	1958	a	1966	a	1971	a	1961	a	1986	a	1978	b
Gatineau	1979	a	1979	a	1979	a	1976	a	1970	a	-		-	
Saint John	1957	a	1946	a	1960	a	1972	a	1989	a	-		1963	a
Sherbrooke	1974	a	1971	a	1981	a	-		1980	a	-		2015	a
Saguenay	1968	a	1965	a	1981	a	-		-		-		-	
Trois-Rivières	1979	a	1974	a	1983	a	1990	a	1989	a	-		2015	a

Source des tableaux : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (2016)

Les codes suivants indiquent le degré de fiabilité statistique des données :

a = excellent, b = très bon, c = bon, d = passable (utiliser avec prudence)

** = faible (donnée non publiée) - = aucun logement de cette catégorie dans l'univers

Tableau 3 – Taux d'inoccupation moyen des appartements du marché locatif primaire, indépendamment du nombre de chambres, par catégorie de propriétaire et par centre

	Tous propriétaires confondus		Investisseurs individuels		Sociétés privées		SPI		Sociétés publiques		Caisses de retraite		FII	
Vancouver	0,7 %	a	0,8 %	a	0,6 %	a	0,0 %	b	1,0 %	a	**	f	-	
Toronto	1,3 %	a	1,6 %	a	1,3 %	a	0,6 %	a	1,7 %	a	0,6 %	a	**	f
Calgary	7,0 %	a	8,9 %	b	6,8 %	b	6,1 %	b	5,5 %	a	-		7,5 %	c
Edmonton	7,1 %	a	8,1 %	b	7,8 %	a	5,5 %	a	7,8 %	b	-		5,6 %	b
Ottawa	3,0 %	a	4,1 %	c	2,6 %	a	4,0 %	d	**	e	-		3,9 %	c
Victoria	0,5 %	a	0,7 %	a	0,6 %	a	0,1 %	b	0,2 %	b	**	f	-	
Barrie	2,2 %	a	6,0 %	d	2,9 %	c	-		**	e	-		-	
Kingston	2,6 %	a	3,4 %	c	2,1 %	a	0,8 %	a	**	f	-		**	f
Oshawa	1,7 %	a	2,5 %	b	1,8 %	a	0,5 %	a	-		-		-	
Regina	5,5 %	a	7,1 %	a	4,4 %	b	4,4 %	a	**	e	-		-	
Saskatoon	10,3 %	a	9,0 %	a	9,3 %	a	8,9 %	a	13,7 %	c	-		-	
Guelph	1,0 %	a	1,4 %	a	0,7 %	a	0,0 %		**	f	-		-	
Winnipeg	2,8 %	a	3,8 %	b	2,5 %	a	2,6 %	c	0,0 %	d	-		-	
Kelowna	0,6 %	a	0,4 %	a	0,6 %	a	-		**	f	-		-	
Halifax	2,6 %	a	2,6 %	a	2,4 %	a	2,5 %	a	-		-		-	
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,2 %	a	2,6 %	b	2,1 %	a	0,7 %	b	**	f	-		-	
Hamilton	3,8 %	a	2,9 %	b	2,6 %	b	0,6 %	a	**	e	-		-	
London	2,1 %	a	2,9 %	b	2,2 %	b	1,5 %	b	**	e	-		-	
Toutes les RMR	3,4 %	a	3,7 %	a	3,1 %	a	2,6 %	a	4,2 %	a	0,6 %	a	7,2 %	b
Grand Sudbury	5,3 %	b	7,3 %	c	3,8 %	b	-		5,0 %	a	-		-	
Peterborough	1,0 %	a	1,5 %	a	1,0 %	a	**	f	-		-		-	
St. Catharines-Niagara	2,2 %	a	3,1 %	c	2,4 %	b	1,4 %	d	-		-		-	
St. John's	7,9 %	a	6,8 %	c	12,1 %	a	-		6,5 %	a	-		-	
Thunder Bay	5,0 %	a	6,9 %	b	4,2 %	a	**	e	-		-		-	
Abbotsford-Mission	0,5 %	a	0,7 %	a	0,3 %	a	0,5 %	a	0,9 %	a	-		-	
Brantford	2,1 %	a	2,3 %	c	2,2 %	c	0,4 %	b	-		-		-	
Charlottetown	1,7 %	b	2,3 %	b	2,2 %	c	0,7 %	a	-		-		-	
Windsor	2,9 %	a	6,4 %	c	3,0 %	c	0,0 %	c	**	f	-		**	f
Québec	4,9 %	a	4,9 %	b	5,5 %	a	2,8 %	a	**	f	-		**	f
Moncton	6,0 %	a	7,3 %	b	4,7 %	b	3,0 %	a	0,8 %	a	**	f	-	
Montréal	3,9 %	a	3,8 %	b	4,5 %	a	2,0 %	a	6,0 %	b	**	f	10,2 %	d
Gatineau	6,3 %	b	6,0 %	c	5,1 %	b	8,3 %	b	1,8 %	c	-		-	
Saint John	8,5 %	a	8,4 %	b	9,3 %	b	5,4 %	b	-		-		**	f
Sherbrooke	6,4 %	a	6,1 %	b	7,1 %	a	-		**	e	-		**	f
Saguenay	7,0 %	b	6,6 %	c	8,3 %	c	-		-		-		-	
Trois-Rivières	6,2 %	a	7,0 %	b	5,3 %	b	**	e	**	f	-		**	f

Source des tableaux : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (2016)

Les codes suivants indiquent le degré de fiabilité statistique des données :

a = excellent, b = très bon, c = bon, d = passable (utiliser avec prudence)

** = faible (donnée non publiée) - = aucun logement de cette catégorie dans l'univers

**Tableau 4 – Nombre moyen d'appartements dans les immeubles
du marché locatif primaire, par catégorie de propriétaire et par centre**

	Tous propriétaires confondus		Investisseurs individuels		Sociétés privées		SPI		Sociétés publiques		Caisses de retraite		FII	
Vancouver	61	a	41	b	70	a	**	e	80	d	**	e	-	
Toronto	164	a	151	b	161	b	**	e	**	e	**	e	**	e
Calgary	92	b	**	e	**	e	127	d	**	e	-		**	e
Edmonton	69	a	**	e	70	c	93	d	**	e	-		**	e
Ottawa	147	d	**	e	**	e	**	e	**	e	-		**	e
Victoria	58	b	**	e	69	c	**	e	**	e	207	a	-	
Barrie	**	e	**	e	**	e	-		**	e	-		-	
Kingston	69	c	**	e	96	c	**	e	**	e	-		**	e
Oshawa	64	d	**	e	**	e	**	e	-		-		-	
Regina	44	c	**	e	40	c	**	e	**	e	-		-	
Saskatoon	44	b	**	e	35	c	**	e	29	d	-		-	
Guelph	**	e	**	e	**	e	**	e	**	e	-		-	
Winnipeg	91	b	**	e	99	c	**	e	**	e	-		-	
Kelowna	45	b	**	e	51	c	-		**	e	-		-	
Halifax	73	a	47	c	71	b	111	c	**	e	-		-	
Kitchener-Cambridge-Waterloo	**	e	**	e	**	e	**	e	**	e	-		-	
Hamilton	**	e	**	e	**	e	**	e	**	e	-		-	
London	95	d	**	e	**	e	**	e	**	e	-		-	
Toutes les RMR	73	a	44	d	92	b	128	c	**	e	**	e	**	e
Grand Sudbury	50	d	**	e	**	e	-		**	e	-		-	
Peterborough	**	e	**	e	**	e	**	e	-		-		-	
St. Catharines-Niagara	**	e	**	e	**	e	**	e	-		-		-	
St. John's	50	b	**	e	52	c	68	b	-		-		-	
Thunder Bay	38	c	**	e	42	d	**	e	-		-		-	
Abbotsford-Mission	58	b	26	d	61	c	**	e	67	d	-		-	
Brantford	**	e	**	e	**	e	**	e	-		-		-	
Charlottetown	20	d	**	e	**	e	**	e	-		-		-	
Windsor	**	e	**	e	**	e	**	e	**	e	-		**	e
Québec	30	c	**	e	**	e	**	e	**	e	-		**	e
Moncton	29	b	**	e	35	d	**	e	**	e	**	e	-	
Montréal	32	c	**	e	**	e	**	e	**	e	**	e	**	e
Gatineau	**	e	**	e	**	e	**	e	**	e	-		-	
Saint John	**	e	**	e	**	e	**	e	**	e	-		**	e
Sherbrooke	19	b	**	e	32	d	-		**	e	-		**	e
Saguenay	**	e	**	e	**	e	-		-		-		-	
Trois-Rivières	14	c	**	e	20	d	**	e	**	e	-		**	e

Source des tableaux : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (2016)

Les codes suivants indiquent le degré de fiabilité statistique des données :

a = excellent, b = très bon, c = bon, d = passable (utiliser avec prudence)

** = faible (donnée non publiée) - = aucun logement de cette catégorie dans l'univers

Tableau 5 – Part des appartements du marché locatif primaire qui appartiennent à des étrangers, par centre		
Vancouver	3,2 %	b
Toronto	4,4 %	b
Calgary	**	e
Edmonton	3,4 %	b
Ottawa	**	e
Victoria	**	e
Barrie	**	e
Kingston	**	e
Oshawa	**	e
Regina	**	e
Saskatoon	**	e
Guelph	**	e
Winnipeg	**	e
Kelowna	**	e
Halifax	**	e
Kitchener-Cambridge-Waterloo	**	e
Hamilton	**	e
London	**	e
Toutes les RMR	2,4 %	a
Grand Sudbury	-	
Peterborough	-	
St. Catharines-Niagara	**	e
St. John's	-	
Thunder Bay	-	
Abbotsford-Mission	**	e
Brantford	**	e
Charlottetown	**	e
Windsor	**	e
Québec	**	e
Moncton	**	e
Montréal	2,0 %	a
Gatineau	**	e
Saint John	**	e
Sherbrooke	3,8 %	b
Saguenay	**	e
Trois-Rivières	-	

Source des tableaux : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (2016)

Les codes suivants indiquent le degré de fiabilité statistique des données :

a = excellent, b = très bon, c = bon, d = passable (utiliser avec prudence)

** = faible (donnée non publiée) - = aucun logement de cette catégorie dans l'univers

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- ¹ Voir Roger D. Lewis, *Un profil des logements construits expressément pour le marché locatif du Canada*, rapport de recherche de la SCHL (avril 2016) qui énonce en détail les caractéristiques des locataires sur le marché locatif primaire, https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/observateur/observateur_065.cfm.
- ² Le marché locatif canadien se compose du marché primaire et du marché secondaire. Le marché secondaire est formé des logements initialement vendus à des propriétaires-occupants, qui les mettent ensuite en location, et comprend par exemple des copropriétés et des maisons individuelles louées. Le présent rapport porte uniquement sur les appartements du marché locatif primaire. Il se limite aux immeubles d'initiative privée et laisse aussi de côté les logements locatifs appartenant au gouvernement.
- ³ Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, à l'exception de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts dans le présent rapport, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR). L'enquête vise les immeubles d'appartements d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et sont sur le marché depuis au moins trois mois au moment où elle est effectuée.
- ⁴ La plupart des données concernant spécifiquement les FII n'ont pas été incluses dans le présent rapport pour des raisons de fiabilité statistique et de confidentialité, vu le nombre limité de logements locatifs appartenant à ces fonds.
- ⁵ Dans la section à la fin du rapport, le tableau I indique, en ordre décroissant, le loyer moyen global dans les grands centres en 2016, ainsi que la moyenne nationale. Les marchés dont les loyers moyens sont inférieurs à la moyenne nationale sont appelés ici « marchés moins coûteux » et ceux qui dépassent la moyenne nationale, « marchés chers ». Pour faciliter la comparaison avec le tableau I, les autres tableaux énumèrent les centres dans le même ordre.
- ⁶ Comme la population de St. John's compte une proportion inhabituellement élevée de retraités, la demande de grands logements locatifs offerts sur le marché secondaire – maisons individuelles et jumelés, par exemple – est forte. Le marché secondaire de l'agglomération absorbe ainsi une part de la demande potentielle d'appartements destinés à la location, ce qui explique en partie la petite taille relative du marché locatif primaire.
- ⁷ S'il est vrai qu'à Toronto il existe un grand écart entre les loyers des logements appartenant aux investisseurs individuels et ceux des caisses de retraite, il ne faut pas oublier que celles-ci ne détiennent qu'une petite part du marché. Par conséquent, cet écart entre moins en ligne de compte pour la plupart des locataires torontois que celui qui existe entre les loyers des unités appartenant aux investisseurs individuels et ceux des sociétés privées.

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 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.

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL)

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 : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

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

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) (SUITE)

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.

Δ 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 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.

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 n'aurait pas pu être effectuée 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) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. 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 : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, 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.

©2017, 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