

LE POINT EN RECHERCHE

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2011 et de l'Enquête nationale auprès des ménages : numéro 11—Le marché locatif secondaire au Canada : estimation de sa taille et de sa composition

Avril 2016

Série socio-économique

INTRODUCTION

Il existe plusieurs sortes de logements locatifs. Une façon de les identifier est de distinguer les différents types que comprennent ce qu'il est convenu d'appeler les marchés locatifs primaire et secondaire, c'est-à-dire de distinguer les logements construits expressément pour le marché locatif (le marché primaire) des autres logements loués (le marché secondaire). Bon nombre de ces derniers peuvent, à un moment donné, être de nouveau occupés par leur propriétaire.

Le présent numéro du Point en recherche fait une estimation du nombre de logements locatifs sur le marché locatif secondaire et de la part qu'ils occupent dans le marché locatif du Canada et des régions métropolitaines de recensement (RMR). Il décrit les divers types de logements que comprend le marché secondaire, compare leurs loyers à ceux qui sont habituellement pratiqués dans le marché primaire et étudie les caractéristiques socio-économiques des locataires des deux marchés.

Définitions, notions et méthodes

Les définitions, notions et méthodes sont expliquées dans l'annexe; on y précise en quoi les marchés primaire et secondaire se distinguent et ce qui compose chacun d'eux.

CONSTATATIONS

C'est sur le marché secondaire que se trouvent plus de la moitié des ménages locataires

Depuis 1996, près de la moitié des habitations louées dans les RMR font invariablement partie du marché locatif secondaire (voir la figure 1). Cette proportion estimative a un peu diminué de 1996 à 2006, période qui a connu une forte demande de logements pour propriétaires-occupants et un accroissement du taux de propriétaires. Elle a ensuite augmenté de 2006 à 2011, années marquées par la récession, et en particulier par un ralentissement de la croissance de l'emploi et une hausse de la demande locative.

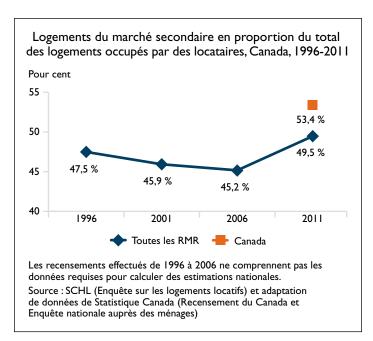


Figure I Plus de la moitié des ménages locataires occupent un logement du marché secondaire

Le marché secondaire représente une part encore plus importante du marché locatif canadien que de celui des RMR prises ensemble. En 2011, dans l'ensemble du Canada,





plus de la moitié des ménages locataires occupaient un logement du marché secondaire, soit, selon les estimations, 2,2 millions de ménages sur 4,1 millions¹.

Dans toutes les RMR, le marché secondaire fournit une part importante des logements locatifs

La taille relative des marchés primaire et secondaire varie considérablement d'un bout à l'autre du Canada. La part du marché locatif secondaire est relativement faible dans de nombreuses RMR de la région de l'Atlantique et du Québec, mais non dans toutes, tandis qu'elle est relativement élevée dans celles de la Colombie-Britannique (voir la figure 2). Elle est également importante dans des régions du pays qui ne sont pas des RMR : les grands ensembles résidentiels locatifs, en particulier les tours d'habitation, sont beaucoup plus rares hors des RMR que dans les grands centres urbains.

Même dans les RMR où il est comparativement petit, le marché secondaire fournit une part importante des logements locatifs. Sauf dans un très petit nombre de RMR, au moins 40 % des ménages locataires habitaient un logement de ce marché en 2011.

Les appartements sont le type de logement le plus courant dans le marché locatif secondaire

Le marché secondaire se caractérise par la diversité des types de logements qu'il offre. En 2011, les appartements (pour la plupart des copropriétés ou des logements subventionnés) étaient le type le plus fréquent : ils représentaient 41 % des unités du marché secondaire au Canada (voir la figure 3)². Les maisons individuelles comptaient quant à elles pour le quart du total. Les duplex, type de bâtiment où se trouvent bon nombre des appartements accessoires et en sous-sol, constituaient 16 % du marché secondaire³. Ensemble, les maisons jumelées et les maisons en rangée représentaient à peu près le même pourcentage que les duplex.

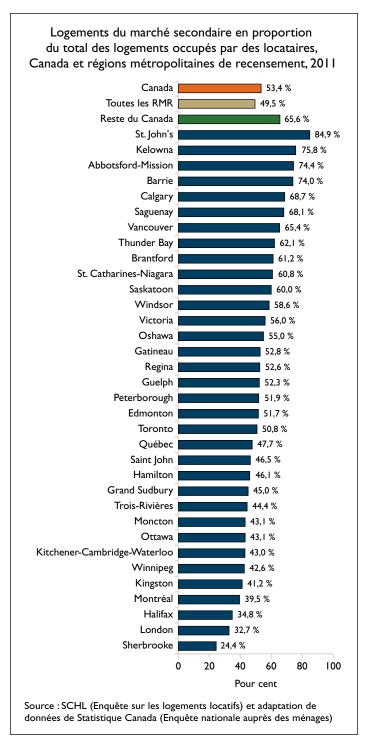


Figure 2 La part du marché secondaire varie considérablement dans l'ensemble du Canada

Parce qu'elle se fonde sur des éléments ajoutés à l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) en 2011, la méthode utilisée ici dans l'estimation de la part du marché secondaire au Canada ne peut pas servir pour les recensements des années précédentes. Voir les détails en annexe.

² Les appartements du marché locatif secondaire comprennent des unités se trouvant dans des immeubles qui en comptent moins de trois, des copropriétés louées et des logements d'initiative publique (subventionnés).

³ Selon la définition de Statistique Canada, un appartement en duplex désigne l'un de deux logements superposés. L'ENM ne demande pas aux répondants s'ils habitent un appartement accessoire ou en sous-sol.

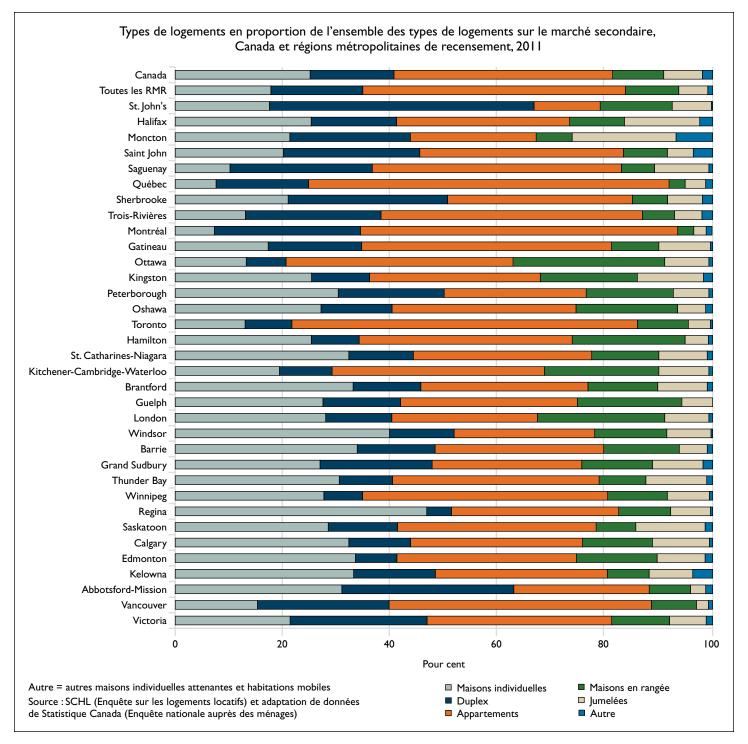


Figure 3 Les appartements sont le type de logement le plus courant sur le marché secondaire

La composition du marché locatif secondaire varie considérablement selon l'endroit. Dans deux tiers des RMR, les appartements étaient le type de logement le plus courant en 2011. Dans les autres, les maisons individuelles ou les duplex occupaient la première place.

Ces différences dans la répartition des types d'habitations sur le marché locatif secondaire des RMR sont vraisemblablement attribuables à divers facteurs : composition du parc de logements dans chaque centre, taille de l'agglomération et situation du marché locatif local. Dans les trois

plus grandes RMR – Toronto, Montréal et Vancouver –, les appartements représentaient près de la moitié des logements du marché secondaire, voire plus.

Dans bon nombre de collectivités, les copropriétés constituent une part importante des logements offerts sur le marché locatif secondaire

Beaucoup de locataires du marché secondaire habitent une copropriété. En 2011, les copropriétés constituaient un peu plus du cinquième (21 %) du marché secondaire au Canada et 25 % de celui des RMR (voir la figure 4). Elles avaient la cote dans bien des collectivités où elles représentaient une part du marché secondaire supérieure à la moyenne, c'est-à-dire que l'offre de copropriétés y était relativement élevée. C'était le cas à Toronto et dans la plupart des RMR de l'Ouest canadien.

Il y a cependant des RMR, comme Sherbrooke et London, où, sans former une part particulièrement importante du parc de logements, les copropriétés constituaient une fraction substantielle du marché secondaire. Finalement, la composition de ce dernier dépend à la fois des caractéristiques du parc immobilier local et des types de logements locatifs demandés. Par exemple, les copropriétés peuvent attirer les locataires à cause de leur emplacement central et de certaines commodités, comme des installations de loisirs, mais leur loyer dépasse souvent la moyenne, comme nous le verrons plus loin.

Le marché locatif secondaire offre à la fois des logements abordables et des unités haut de gamme

Les frais de logement mensuels sont, en moyenne, modérément plus élevés sur le marché secondaire que sur le marché primaire, mais varient considérablement

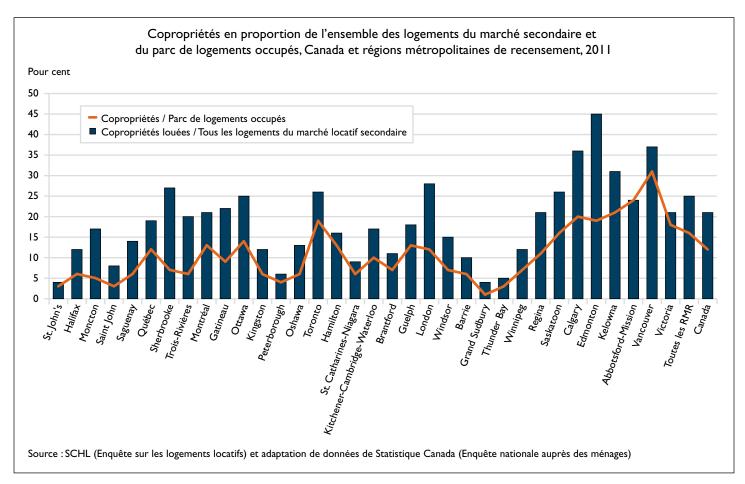


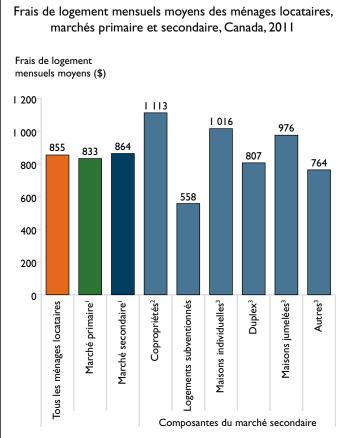
Figure 4 Dans certains marchés, les copropriétés représentent plus de 25 % des logements loués sur le marché secondaire

selon le type d'habitation (voir la figure 5). Sans surprise, les logements subventionnés sont les plus abordables du marché secondaire. Les duplex (y compris les appartements accessoires et en sous-sol) et les unités rangées dans la catégorie « autres » coûtent aussi moins cher que la moyenne⁴. À l'inverse, le coût moyen des copropriétés, des maisons individuelles et des maisons jumelées dépasse de beaucoup la moyenne⁵.

Les coûts reflètent les caractéristiques de chaque type de logement. Les maisons individuelles, les maisons jumelées et certaines copropriétés (les maisons en rangée, par exemple) ont en général une plus grande surface habitable que les appartements locatifs standards⁶. Beaucoup peuvent aussi avoir une cour.

Les copropriétés peuvent aussi présenter d'autres attraits, comme des installations de loisirs et de divertissement, des dispositifs de sécurité ou le fait de se situer dans un quartier déjà bien établi. Comme bien des copropriétés sont de construction relativement récente, elles peuvent bénéficier d'une conception plus contemporaine et être dotées d'appareils et de finitions plus modernes que les appartements locatifs plus vieux.

Les fourchettes de frais de logement varient grandement selon le type d'habitation dans le marché secondaire (voir la figure 6). À des degrés variables, chaque type comprend des unités qui se situent à l'extrémité abordable de la fourchette de prix. Dans la plupart aussi, on trouve un nombre appréciable de logements à loyer relativement élevé⁷. Comparé au marché primaire, le marché secondaire comprenait en 2011 une plus forte proportion d'unités bon marché (loyer mensuel inférieur à 500 \$), dont plus de la moitié étaient des logements subventionnés. Il comptait aussi une plus grande proportion de logements loués 1 250 \$ ou plus, la plupart étant des maisons individuelles ou des copropriétés.



Les ménages agricoles sont exclus.

Autres : maisons individuelles attenantes et logements mobiles. Les frais de logement englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas.

- Les maisons en rangée louées qui ne sont ni subventionnées ni en copropriété sont exclues (leur appartenance à un marché est incertaine).
- ² Les logements locatifs subventionnés sont exclus.
- ³ Les copropriétés et les logements subventionnés sont exclus. Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 5 Les copropriétés sont le type d'habitation le plus cher dans le marché locatif secondaire

⁴ La catégorie « autres » regroupe des types de logements qui ne forment qu'une très petite partie du marché secondaire (voir la figure 3). Il s'agit d'habitations mobiles et de maisons individuelles attenantes (c'est-à-dire des logements individuels joints à une autre construction).

Le classement des coûts relatifs des différents types de logements du marché secondaire tiré de l'ENM correspond aux données de l'Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS), laquelle montre que les appartements accessoires sont les unités les moins chères, tandis que les copropriétés et les maisons individuelles sont les plus coûteuses. L'EMLS recueille annuellement des informations sur les logements vacants et les loyers dans certaines RMR. Pour en savoir davantage sur cette enquête, aller au https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/SrmsMethodology.

⁶ L'ENM ne fournit aucune donnée distincte sur les maisons en rangée en propriété absolue. Les maisons en rangée qui ne sont ni des copropriétés ni des logements subventionnés sont exclues des estimations de frais de logement indiquées dans la figure 5. On trouvera en annexe une explication détaillée de la méthode utilisée pour estimer les frais de logement des marchés locatifs primaire et secondaire au moyen des données de l'ENM.

⁷ Pour mettre l'abordabilité en contexte, disons qu'un logement se louant 1 250 \$ par mois (15 000 \$ par an), services publics compris, serait jugé abordable, d'après le seuil d'abordabilité courant de 30 %, pour les ménages gagnant plus de 50 000 \$ par an. Or, en 2010, le revenu médian des ménages canadiens était de 61 072 \$ et celui des ménages locataires, de 35 684 \$.

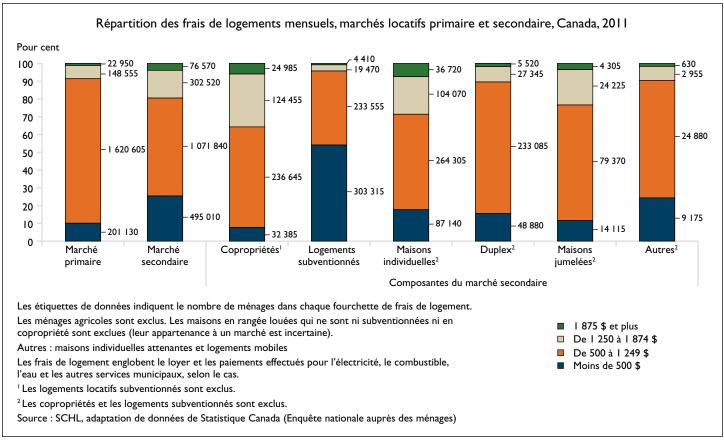


Figure 6 Le marché secondaire comprend des proportions élevées de logements locatifs bon marché et d'unités chères

De nombreux ménages à faible revenu trouvent à se loger dans le marché secondaire

Les revenus des locataires du marché locatif secondaire cadrent avec les taux relativement élevés de logements abordables et d'unités chères dans ce marché. En comparaison du marché primaire, le marché secondaire accueillait un plus gros pourcentage de ménages locataires dont le revenu avant impôt était inférieur à 20 000 \$ ou atteignait 75 000 \$ ou plus (voir la figure 7).

La répartition des fourchettes de revenus des locataires du marché secondaire et des autres logements locatifs variait d'une collectivité à l'autre. Parmi les trois plus grandes RMR, l'écart entre le pourcentage de locataires à faible revenu occupant un logement du marché primaire et celui de leurs homologues du marché secondaire était particulièrement marqué à Toronto.

En 2011, la moitié environ des ménages du marché locatif secondaire ayant un revenu inférieur à 20 000 \$ habitaient un logement subventionné. Près des deux tiers de ceux qui gagnaient 75 000 \$ ou plus louaient une maison individuelle en propriété absolue non subventionnée ou une copropriété non subventionnée.

Les logements du marché secondaire sont recherchés par les familles ayant des enfants

Les familles avec enfants constituent une part disproportionnée des locataires du marché secondaire. En 2011, les couples avec enfants, les familles monoparentales et les ménages multifamiliaux⁸ étaient surreprésentés parmi les locataires du marché secondaire comparativement à la part qu'ils prennent dans le marché primaire (voir la figure 8).

⁸ Un ménage multifamilial comprend plus d'une famille de recensement. Une famille de recensement est soit un couple avec ou sans enfants, soit une famille monoparentale.

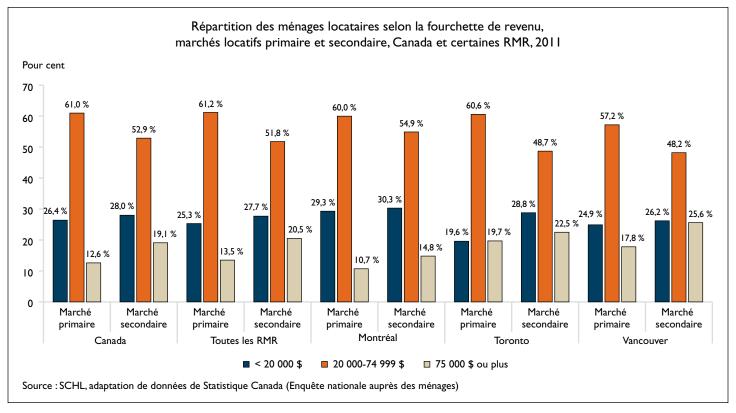


Figure 7 Les locataires à faible revenu et à revenu élevé sont relativement plus nombreux dans le marché secondaire

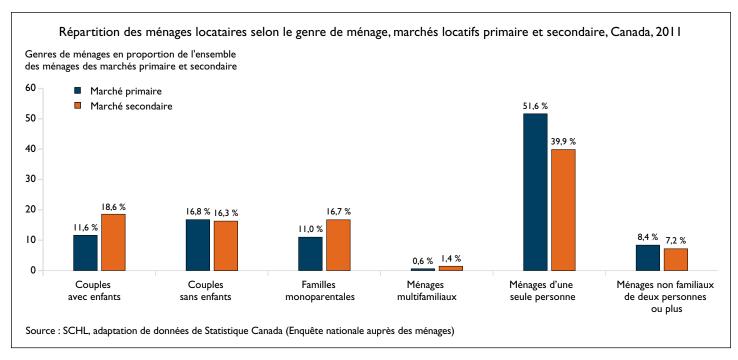


Figure 8 Les familles avec enfants représentent une plus grande proportion des locataires du marché secondaire

Comme nous l'avons vu plus haut, les logements du marché secondaire se trouvent dans divers types d'immeubles. On y trouve, entre autres, des maisons individuelles ou jumelées, qui sont habituellement plus spacieuses que d'autres logements locatifs et sont, par conséquent, susceptibles de plaire aux familles ayant des enfants. En 2011, les maisons individuelles étaient les logements du marché secondaire les plus loués par les couples avec enfants et les ménages multifamiliaux (voir la figure 9). À l'inverse, plus de familles monoparentales vivaient dans des logements subventionnés que dans tout autre type d'habitation du marché secondaire; c'était aussi le cas des ménages d'une seule personne.

Les locataires du marché secondaire appartiennent à tous les groupes d'âge

Bien que la répartition des ménages du marché secondaire selon leur âge ressemble à celle des autres locataires, les ménages ayant un soutien d'âge moyen (35-54 ans) occupent une place un peu plus grande (voir la figure 10). Cette différence est en harmonie avec la proportion comparativement élevée de familles avec enfants qui louent un logement du marché secondaire.

En 2011, les copropriétés étaient le type de logement du marché secondaire le plus commun auprès des ménages dont le soutien avait moins de 35 ans. Les maisons individuelles avaient la préférence des ménages d'âge moyen (35-54 ans). Pour ceux dont le soutien avait 55 ans ou plus, le logement subventionné était le type le plus courant.

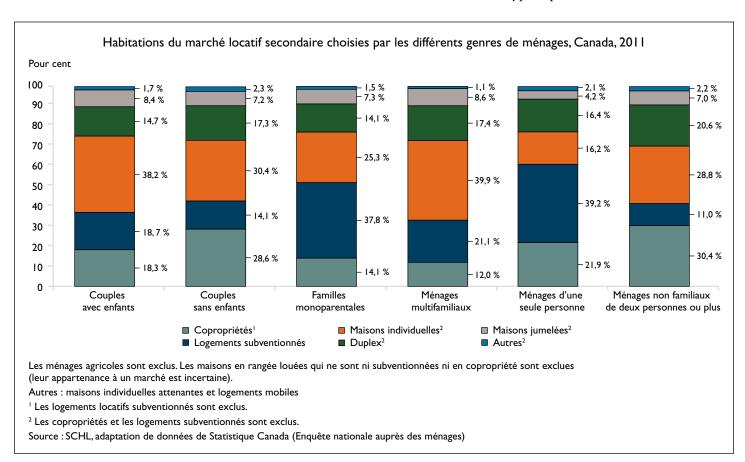


Figure 9 Les maisons individuelles ont la préférence des ménages multifamiliaux et des couples avec enfants

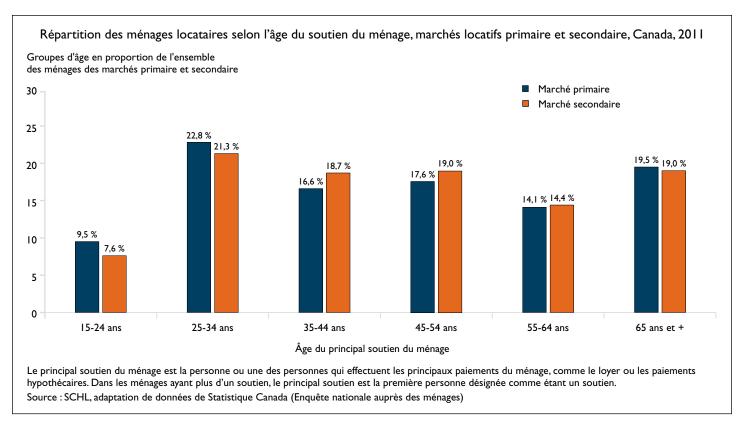


Figure 10 Les ménages d'âge moyen sont proportionnellement plus présents dans le marché locatif secondaire que dans le marché primaire

RÉSUMÉ ET IMPLICATIONS

Le marché locatif secondaire comprend tous les logements loués, sauf ceux qui sont situés dans des immeubles d'initiative privée construits expressément pour le marché locatif et comptant au moins trois unités. Il englobe différents types d'habitations : copropriétés louées, logements subventionnés et logements loués dans des immeubles de moins de trois unités.

Bien qu'il soit appelé « secondaire », ce marché n'est pas moins important que le primaire. En 2011, plus de la moitié des ménages locataires canadiens occupaient un logement du marché secondaire. Ces unités représentaient une portion substantielle de l'offre locative dans chaque RMR.

Le marché secondaire logeait une population variée qui, en comparaison du marché primaire, comprenait un nombre relativement élevé de ménages à revenu faible, de ménages à revenu élevé, de familles avec enfants et de ménages ayant un soutien d'âge moyen. La préférence des familles avec enfants allait aux habitations relativement spacieuses, en particulier les maisons individuelles. La diversité des revenus s'harmonisait avec l'offre, le marché secondaire comptant un pourcentage plus élevé de logements peu coûteux et d'unités chères que le marché primaire. Les logements peu coûteux du marché secondaire étaient en majorité subventionnés.

Bien des logements du marché secondaire, notamment les copropriétés et les appartements accessoires, pourraient être de nouveau occupés par leur propriétaire⁹. Par ailleurs, des logements qui ne sont pas loués actuellement et de nouvelles unités du marché secondaire pourraient venir s'ajouter à l'offre sur ce marché. Ce genre d'adaptation à l'évolution des conditions et des besoins du marché, marqué par la flexibilité, sera probablement plus rapide que la construction d'immeubles locatifs. Cette caractéristique souligne encore davantage l'importance de la contribution du marché secondaire à l'offre de logements à louer au Canada.

⁹ Les logements subventionnés font exception.

ANNEXE

I. Glossaire

Aux fins du présent Point en recherche, le **marché locatif primaire (marché primaire)** se compose des logements locatifs occupés se trouvant dans des immeubles d'initiative privée qui ont été construits expressément pour le marché locatif et qui comptent au moins trois unités, qu'il s'agisse d'appartements ou d'habitations en rangée¹⁰.

Le marché locatif secondaire (marché secondaire) comprend tous les logements locatifs occupés qui ne font pas partie du marché locatif primaire (voir le tableau A1).

L'Enquête sur les logements locatifs (ELL) porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains comptant 10 000 habitants ou plus, et elle vise seulement les immeubles d'initiative privée qui comprennent au moins trois logements locatifs offerts sur le marché depuis au moins trois mois¹¹.

Une **région métropolitaine de recensement** (RMR) est une région urbaine où vivent au moins 100 000 personnes et dont le noyau compte 50 000 habitants ou plus.

Une **agglomération de recensement** (AR) est une région urbaine qui, sans être une RMR, compte dans son noyau au moins 10 000 habitants.

Pour les locataires, les **frais de logement** englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas.

Tableau A1 Définition des marchés locatifs primaire et secondaire

Marché locatif primaire	Marché locatif secondaire
Tous les logements locatifs occupés se trouvant dans des immeubles d'initiative privée construits expressément pour le marché locatif et comptant au moins trois unités (appartements et maisons en rangée offertes en location)	Tous les logements locatifs exclus du marché locatif primaire : copropriétés louées; logements locatifs d'initiative publique (subventionnés); maisons en rangée en propriété absolue louées; logements locatifs se trouvant dans des immeubles de moins de trois unités.

2 Méthodes

 Méthode utilisée pour estimer la taille du marché secondaire

Dans le présent Point en recherche, la taille du marché locatif secondaire est estimée selon la méthode des résidus : le nombre de logements occupés dans le marché primaire est soustrait du nombre total de ménages locataires. Les estimations du total des ménages locataires proviennent de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 et des recensements de la population faits en 1996, 2001 et 2006.

Dans les RMR et les AR

Pour les collectivités de 10 000 habitants ou plus, l'estimation du nombre de logements occupés dans le marché primaire correspond au nombre total, établi par l'ELL, de logements locatifs occupés se trouvant dans des immeubles d'initiative privée construits expressément pour le marché locatif et comptant au moins trois unités. Par conséquent, les estimations que le présent Point en recherche fait de la taille du marché secondaire des RMR et des AR¹² sont le résultat de la différence entre le nombre total estimatif de ménages et l'estimation faite par l'ELL du nombre de logements locatifs occupés dans chaque collectivité (voir la partie inférieure du tableau A2).

Tableau A2 Méthode utilisée pour estimer la taille du marché locatif secondaire au Canada, dans les RMR et les AR

Canada						
Ménages locataires dénombrés par l'ENM de 2011						
moins						
 i. le nombre de logements locatifs occupés selon l'ELL; ii. et le nombre d'appartements (ni subventionnés ni en copropriété) qui, d'après l'ENM, sont occupés dans les régions qui ne sont ni des RMR ni des AR. 						
RMR et AR						
Ménages locataires dénombrés par l'ENM de 2011 ou un recensement antérieur à 2011						
moins						
i. les logements locatifs occupés dénombrés par l'ELL						

¹⁰ Dans ces logements d'initiative privée, il peut y avoir des locataires qui bénéficient d'un loyer subventionné.

¹¹ Pour en savoir davantage sur l'ELL, aller au https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/RmsMethodology.

¹² Les estimations relatives aux AR sont comprises dans le total national mais ne sont pas indiquées séparément.

ANNEXE (SUITE)

Dans l'ensemble du Canada

L'ELL ne recueille pas de données sur les logements construits expressément pour le marché locatif dans les collectivités comptant moins de 10 000 habitants. Étant donné la méthode des résidus décrite plus haut, il nous faut une estimation du nombre de logements faisant partie du marché locatif primaire dans ces petites collectivités pour estimer la taille du marché secondaire dans l'ensemble du Canada.

Dans le présent Point en recherche, pour les collectivités de moins de 10 000 habitants, c'est le nombre d'appartements loués qui ne sont ni subventionnés ni en copropriété, tel qu'il a été établi par l'ENM pour les régions qui ne sont ni des RMR ni des AR, qui sert à estimer le nombre total de logements que compte le marché locatif primaire. Ce nombre est également soustrait du nombre total de logements offerts en location pour obtenir une estimation de la taille du marché secondaire (voir la partie supérieure du tableau A2).

Le rajustement ci-dessus du nombre de logements locatifs dans le marché primaire des régions du Canada qui ne sont ni des RMR ni des AR a un effet modeste sur la taille estimée du marché secondaire canadien. Sans ce rajustement, le nombre estimatif de ménages logés dans le marché secondaire en 2011 serait de 2,3 millions, soit 56,0 % du nombre total de ménages locataires. Avec le rajustement, l'estimation de la taille du marché locatif secondaire descend à 2,2 millions de ménages ou 53,4 % du nombre total de ménages locataires.

L'estimation faite par l'ENM du nombre de logements construits expressément pour le marché locatif dans les régions du Canada qui ne sont ni des RMR ni des AR (appartements qui ne sont ni subventionnés ni en copropriété) comprendrait un nombre inconnu de logements locatifs situés dans des immeubles de moins de trois unités et faisant partie du marché secondaire, selon les définitions du présent Point en recherche¹³.

La méthode employée pour faire une estimation du marché secondaire canadien utilise des données sur les copropriétés louées et les logements subventionnés qui ont été recueillies pour la première fois en 2011 par l'ENM. Les calculs ne peuvent donc pas être reproduits pour les années de recensement antérieures.

ii. Sous-dénombrement

Les estimations du marché secondaire présentées ici peuvent sous-évaluer la taille réelle de ce marché étant donné que le dénombrement des ménages était incomplet dans le recensement et l'ENM. Le nombre de ménages locataires canadiens qui n'ont pas été comptés par le recensement ou l'ENM est inconnu. Puisque les réserves indiennes et les établissements indiens partiellement dénombrés sont exclus, Statistique Canada estime que 2,22 % de la population canadienne (il ne s'agit pas de ménages) n'ont pas été inclus dans le Recensement de 2011¹⁴.

iii. Limites modifiées

Les estimations du marché secondaire présentées ici correspondent à l'étendue des RMR au moment où les données ont été recueillies. Elles ne tiennent pas compte des modifications qui ont pu être apportées aux limites de ces agglomérations après la collecte des données.

iv. Comparabilité des estimations fondées sur le Recensement du Canada et sur l'Enquête nationale auprès des ménages

Les changements méthodologiques apportés en 2011 au programme du recensement pourraient aussi avoir une incidence sur les estimations présentées ici. En 2011, l'ENM, à participation volontaire, a remplacé l'ancien questionnaire détaillé du recensement, à participation obligatoire. Statistique Canada souligne qu'en raison du passage d'une enquête obligatoire à une enquête volontaire, les données tirées de l'ENM pourraient ne pas être strictement comparables à celles des recensements précédents.

v. Estimation des frais de logement

Les comparaisons que le présent Point en recherche établit entre les frais de logement des locataires du marché primaire et ceux du marché secondaire sont exclusivement basées sur l'ENM. L'ENM ne distingue pas des autres les logements construits expressément pour le marché locatif, et ses définitions ne séparent pas non plus clairement les immeubles comptant trois unités ou plus de ceux qui en

Tout semble indiquer que la plupart des appartements dénombrés par l'ENM ne sont pas dans des immeubles de moins de trois unités. Dans l'ELL de 2011, on a dénombré 1 723 343 appartements occupés dans des immeubles d'initiative privée d'au moins trois unités dans les collectivités de 10 000 habitants ou plus. En 2011, l'ENM a, pour sa part, dénombré 1 886 835 ménages louant des appartements qui ne sont ni subventionnés ni en copropriété dans les RMR et les AR, soit seulement 163 000 de plus, environ, que le nombre calculé par l'ELL.

¹⁴ Statistique Canada, 2015, Rapport technique sur la couverture, Recensement de 2011, produit n° 98-303-X2011001 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, p. 10.

ANNEX (SUITE)

comprennent moins. En conséquence, ranger les ménages locataires dénombrés par l'ENM dans le marché primaire ou le marché secondaire comporte un degré d'incertitude pour certains types de logements.

Les estimations des frais de logement présentées ici sont basées sur la logique d'attribution suivante (voir le résumé dans le tableau A3) :

- Copropriétés louées : clairement dans le marché secondaire
- Logements locatifs dans des immeubles qu'on sait compter moins de trois unités (immeubles autres que des immeubles d'appartements ou des ensembles de maisons en rangée) : clairement dans le marché secondaire
- Appartements loués qui ne sont ni subventionnés ni en copropriété: rangés ici dans le marché primaire, même si certains peuvent se trouver dans des immeubles comptant moins de trois unités¹⁵
- Tous les **logements subventionnés** dénombrés par l'ENM sont classés dans le marché secondaire, même si certains locataires bénéficiant d'un loyer subventionné habitent probablement un immeuble locatif d'initiative privée comprenant trois unités ou plus.
- Il est impossible de déterminer à quel marché appartiennent les maisons en rangée louées qui ne sont ni subventionnées ni en copropriété. Il pourrait s'agir d'habitations en propriété absolue (marché secondaire) ou construites expressément pour le marché locatif (marché primaire)¹⁶. Ces maisons sont exclues des comparaisons des frais de logement.

Étant donné que l'ENM n'a pas recueilli d'informations sur les frais de logement des exploitants agricoles, les estimations de ces frais présentés ici pour l'année 2011 excluent les ménages locataires qui habitaient et exploitaient une ferme. Selon l'ENM, le Canada comptait 5 450 de ces ménages locataires.

Tableau A3 – Classification du marché locatif utilisée par l'ENM pour les différents types de logements

Type de logement	Marché concerné
Appartements non subventionnés qui ne sont pas en copropriété	Primaire
Appartements en copropriété	Secondaire
Appartements subventionnés	Secondaire
Maisons en rangée en copropriété	Secondaire
Maisons en rangée subventionnées	Secondaire
Maisons en rangée qui ne sont ni subventionnées ni en copropriété ¹	Indéterminé
Tous les autres immeubles locatifs (comptant moins de trois unités) ²	Secondaire

Ces habitations pourraient appartenir au marché primaire (si elles se trouvent dans des ensembles locatifs d'initiative privée) ou au marché secondaire (si elles sont en propriété absolue). Les données de l'ENM ne distinguent pas ces deux catégories de maisons en rangée louées.

vi. Méthode d'analyse des caractéristiques démographiques et des caractéristiques du revenu des locataires du marché secondaire

À la différence des estimations des frais de logement, les données sur les caractéristiques démographiques et les caractéristiques du revenu des locataires des marchés primaire et secondaire étudiées dans le présent Point en recherche incluent les ménages agricoles. Dans ces analyses, les estimations relatives au marché secondaire sont établies selon la méthode des résidus : tous les ménages locataires moins ceux qui, dans le tableau A3, sont rangés dans le marché primaire et dans le groupe indéterminé¹⁷.

²Les immeubles comptant moins de trois unités sont les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons individuelles attenantes, les duplex et les habitations mobiles. Pour connaître les définitions détaillées des types de construction résidentielle de Statistique Canada, aller au http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/ref/dict/dwelling-logements013-fra.cfm.

¹⁵ Statistique Canada donne la définition suivante de ces appartements : « Un logement joint à d'autres logements ou à d'autres locaux commerciaux ou non résidentiels, dans un immeuble de moins de cinq étages ».

¹⁶ Si l'on compare les chiffres de l'ELL et de l'ENM, ces maisons se répartissaient à peu près également entre les marchés primaire et secondaire. En 2011, l'ENM a dénombré, au total, 116 560 maisons en rangée non subventionnées qui n'étaient pas en copropriété et qui étaient occupées par des locataires dans les RMR et les AR; l'ELL, pour sa part, a relevé 69 231 maisons en rangée locatives d'initiative privée occupées dans le marché primaire.

¹⁷ L'autre possibilité, à savoir additionner les ménages en prenant les types de logements du marché secondaire énumérés dans le tableau A3, donnerait des nombres très peu différents, car on ne connaît pas la répartition des logements subventionnés et non subventionnés pour les ménages agricoles. En effet, l'ENM n'a pas posé à ces derniers la question relative au logement subventionné, pas plus que celles portant sur les frais de logement.

REMERCIEMENTS

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada auprès des bureaux régionaux de l'organisme, sur son site Web (www.statcan.gc.ca) ou encore par téléphone, en composant, sans frais, le 1-800-263-1136.

Pour obtenir davantage d'informations au sujet des données sur le logement de la SCHL fondées sur les résultats des recensements, veuillez consulter le *Logement au Canada en ligne* sur le site Web de la Société, ou www.schl.ca.
Pour toute question concernant le présent document, pour formuler des observations à son égard ou pour suggérer des sujets de recherche, prière de communiquer avec nous par courriel, à l'adresse HiCO-LaCel@schl.ca, ou par la poste, à l'adresse suivante :

Division des indicateurs du logement et de l'analytique Société canadienne d'hypothèques et de logement 700, chemin de Montréal Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Gestionnaire de projet à la SCHL : Roger Lewis

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent Point en recherche fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement 700, chemin de Montréal Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642 Télécopieur : 1-800-245-9274



©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement Imprimé au Canada

Réalisation : SCHL 30-03-16

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure I Logements du marché secondaire en proportion du total des logements occupés par des locataires, Canada, 1996-2011

Année	Toutes les RMR (%)	Canada (%)
1996	47,5	*
2001	45,9	*
2006	45,2	*
2011	49,5	53,4

 $^{^{*}}$ Les recensements effectués pendant la période de 1996 à 2006 ne comprennent pas les données requises pour calculer des estimations nationales.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs) et adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 2 Logements du marché secondaire en proportion du total des logements occupés par des locataires, Canada et régions métropolitaines de recensement, 2011

Régions métropolitaines de recensement	Marché secondaire (%)
Canada	53,4
Toutes les RMR	49,5
Reste du Canada	65,6
St. John's	84,9
Kelowna	75,8
Abbotsford-Mission	74,4
Barrie	74,0
Calgary	68,7
Saguenay	68,1
Vancouver	65,4
Thunder Bay	62,1
Brantford	61,2
St. Catharines-Niagara	60,8
Saskatoon	60,0
Windsor	58,6
Victoria	56,0
Oshawa	55,0
Gatineau	52,8
Regina	52,6
Guelph	52,3
Peterborough	51,9
Edmonton	51,7
Toronto	50,8
Québec	47,7
Saint John	46,5
Hamilton	46,1
Grand Sudbury	45,0
Trois-Rivières	44,4
Moncton	43,1
Ottawa	43,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	43,0
Winnipeg	42,6
Kingston	41,2
Montréal	39,5
Halifax	34,8
London	32,7
Sherbrooke	24,4

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs) et adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Le Point en recherche

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2011 et de l'Enquête nationale auprès des ménages : numéro 11—Le marché locatif secondaire au Canada : estimation de sa taille et de sa composition

Figure 3 Types de logements en proportion de l'ensemble des types de logements sur le marché secondaire, Canada et régions métropolitaines de recensement, 2011

Région métropolitaine de recensement	Appartements (%)	Maisons individuelles (%)	Duplex (%)	Maisons en rangée (%)	Jumelées (%)	Autre (%)
Canada	41,0	25,0	16,0	10,0	7,0	2,0
Toutes les RMR	49,0	18,0	17,0	10,0	5,0	1,0
Victoria	34,0	21,0	26,0	11,0	7,0	1,0
Vancouver	49,0	15,0	24,0	8,0	2,0	1,0
Abbotsford-Mission	25,0	31,0	32,0	8,0	3,0	1,0
Kelowna	32,0	33,0	15,0	8,0	8,0	4,0
Edmonton	33,0	33,0	8,0	15,0	9,0	1,0
Calgary	32,0	32,0	12,0	13,0	11,0	1,0
Saskatoon	37,0	28,0	13,0	7,0	13,0	1,0
Regina	31,0	47,0	5,0	10,0	7,0	0,0
Winnipeg	46,0	28,0	7,0	11,0	8,0	1,0
Thunder Bay	38,0	31,0	10,0	9,0	11,0	1,0
Grand Sudbury	28,0	27,0	21,0	13,0	9,0	2,0
Barrie	31,0	34,0	15,0	14,0	5,0	1,0
Windsor	26,0	40,0	12,0	13,0	8,0	0,0
London	27,0	28,0	12,0	24,0	8,0	1,0
Guelph	33,0	27,0	14,0	19,0	6,0	0,0
Brantford	31,0	33,0	13,0	13,0	9,0	1,0
Kitchener-Cambridge-Waterloo	39,0	19,0	10,0	21,0	9,0	1,0
St. Catharines-Niagara	33,0	32,0	12,0	13,0	9,0	1,0
Hamilton	40,0	25,0	9,0	21,0	4,0	1,0
Toronto	64,0	13,0	9,0	9,0	4,0	0,0
Oshawa	34,0	27,0	13,0	19,0	5,0	1,0
Peterborough	26,0	30,0	20,0	16,0	7,0	1,0
Kingston	32,0	25,0	11,0	18,0	12,0	2,0
Ottawa	42,0	13,0	7,0	28,0	8,0	1,0
Gatineau	47,0	17,0	17,0	9,0	10,0	0,0
Montréal	59,0	7,0	27,0	3,0	2,0	1,0
Trois-Rivières	49,0	13,0	25,0	6,0	5,0	2,0
Sherbrooke	34,0	21,0	30,0	7,0	6,0	2,0
Québec	67,0	8,0	17,0	3,0	4,0	1,0
Saguenay	46,0	10,0	26,0	6,0	10,0	1,0
Saint John	38,0	20,0	25,0	8,0	5,0	4,0
Moncton	23,0	21,0	22,0	7,0	19,0	7,0
Halifax	32,0	25,0	16,0	10,0	14,0	2,0
St. John's	12,0	18,0	49,0	13,0	7,0	0,0

Autres : maisons individuelles attenantes et logements mobiles

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs) et adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 4 Copropriétés en proportion de l'ensemble des logements du marché secondaire et du parc de logements occupés, Canada et régions métropolitaines de recensement, 2011

Région métropolitaine de recensement	Copropriétés louées / Tous les logements du marché locatif secondaire (%)	Copropriétés / Parc de logements occupés (%)
St, John's	4,0	3,0
Halifax	12,0	6,0
Moncton	17,0	5,0
Saint John	8,0	3,0
Saguenay	14,0	6,0
Québec	19,0	12,0
Sherbrooke	27,0	7,0
Trois-Rivières	20,0	6,0
Montréal	21,0	13,0
Gatineau	22,0	9,0
Ottawa	25,0	14,0
Kingston	12,0	6,0
Peterborough	6,0	4,0
Oshawa	13,0	6,0
Toronto	26,0	19,0
Hamilton	16,0	13,0
St, Catharines-Niagara	9,0	6,0
Kitchener-Cambridge-Waterloo	17,0	10,0
Brantford	11,0	7,0
Guelph	18,0	13,0
London	28,0	12,0
Windsor	15,0	7,0
Barrie	10,0	6,0
Grand Sudbury	4,0	1,0
Thunder Bay	5,0	3,0
Winnipeg	12,0	7,0
Regina	21,0	11,0
Saskatoon	26,0	16,0
Calgary	36,0	20,0
Edmonton	45,0	19,0
Kelowna	31,0	21,0
Abbotsford-Mission	24,0	24,0
Vancouver	37,0	31,0
Victoria	21,0	18,0
Toutes les RMR	25,0	16,0
Canada	21,0	12,0

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs) et adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 5 Frais de logement mensuels moyens des ménages locataires, marchés primaire et secondaire, Canada, 2011

Tous les	Marché	Marché secondaire ¹							
ménages locataires	primaire ⁱ	Total	Total Copropriétés ² Logements Maisons Duplex ³ Duplex ³ jumelées ³ Autre						
855	833	864	1 113	558	I 016	807	976	764	

Les ménages agricoles sont exclus. Autres : maisons individuelles attenantes et logements mobiles

Les frais de logement englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 6 Répartition des frais de logements mensuels, marchés locatifs primaire et secondaire, Canada, 2011

D	Tous les Marché Marché secondaire								
Pourcentage locataires prima	primaire	Total	Copropriétés ¹	Logements subventionnés	Maisons individuelles ²	Duplex ²	Maisons jumelées²	Autres ²	
Moins de 500 \$	705 220	201 130	495 010	32 385	303 315	87 140	48 880	14 115	9 175
De 500 à 1 249 \$	2 777 535	I 620 605	I 071 840	236 645	233 555	264 305	233 085	79 370	24 880
De I 250 à I 874 \$	485 890	148 555	302 520	124 455	19 470	104 070	27 345	24 225	2 955
I 875 \$ et plus	104 135	22 950	76 570	24 985	4 410	36 720	5 520	4 305	630

Les données indiquent le nombre de ménages dans chaque fourchette de frais de logement.

Les ménages agricoles sont exclus. Les maisons en rangée louées qui ne sont ni subventionnées ni en copropriété sont exclues (leur appartenance à un marché est incertaine).

Autres : maisons individuelles attenantes et logements mobiles

Les frais de logement englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 7 Répartition des ménages locataires selon la fourchette de revenu, marchés locatifs primaire et secondaire, Canada et certaines RMR, 2011

		Distribution par fourchette de revenu					
Région	Type de marché	Moins de 20 000 \$ (%)	De 20 000 à 74 999 \$ (%)	75 000 \$ ou plus (%)			
Count	Marché primaire	26,4	61,0	12,6			
Canada	Marché secondaire	28,0	52,9	19,1			
T	Marché primaire	25,3	61,2	13,5			
Toutes les RMR	Marché secondaire	27,7	51,8	20,5			
Managari	Marché primaire	29,3	60,0	10,7			
Montréal	Marché secondaire	30,3	54,9	14,8			
T	Marché primaire	19,6	60,6	19,7			
Toronto	Marché secondaire	28,8	48,7	22,5			
V	Marché primaire	24,9	57,2	17,8			
Vancouver	Marché secondaire	26,2	48,2	25,6			

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Les maisons en rangée louées qui ne sont ni subventionnées ni en copropriété sont exclues (leur appartenance à un marché est incertaine).

² Les logements locatifs subventionnés sont exclus.

³ Les copropriétés et les logements subventionnés sont exclus.

¹ Les logements locatifs subventionnés sont exclus.

² Les copropriétés et les logements subventionnés sont exclus.

Figure 8 Répartition des ménages locataires selon le genre de ménage, marchés locatifs primaire et secondaire, Canada, 2011

Genre de ménage	Marché primaire (%)	Marché secondaire (%)		
Couples avec enfants	11,6	18,6		
Couples sans enfants	16,8	16,3		
Familles monoparentales	11,0	16,7		
Ménages multifamiliaux	0,6	1,4		
Ménages d'une seule personne	51,6	39,9		
Ménages non familiaux de deux personnes ou plus	8,4	7,2		

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 9 Habitations du marché locatif secondaire choisies par les différents genres de ménages, Canada, 2011

Genre de ménage	Copropriétés ¹ (%)	Logements subventionnés (%)	Maisons individuelles ² (%)	Duplex² (%)	Maisons jumelées² (%)	Autres² (%)
Couples avec enfants	18,3	18,7	38,2	14,7	8,4	1,7
Couples sans enfants	28,6	14,1	30,4	17,3	7,2	2,3
Familles monoparentales	14,1	37,8	25,3	14,1	7,3	1,5
Ménages multifamiliaux	12,0	21,1	39,9	17,4	8,6	1,1
Ménages d'une seule personne	21,9	39,2	16,2	16,4	4,2	2,1
Ménages non familiaux de deux personnes ou plus	30,4	11,0	28,8	20,6	7,0	2,2

Les ménages agricoles sont exclus. Les maisons en rangée louées qui ne sont ni subventionnées ni en copropriété sont exclues (leur appartenance à un marché est incertaine).

Autres : maisons individuelles attenantes et logements mobiles

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

Figure 10 Répartition des ménages locataires selon l'âge du soutien du ménage, marchés locatifs primaire et secondaire, Canada, 2011

Âge du principal soutien du ménage	Marché primaire (%)	Marché secondaire (%)
15-24 ans	9,5	7,6
25-34 ans	22,8	21,3
35-44 ans	16,6	18,7
45-54 ans	17,6	19,0
55-64 ans	14,1	14,4
65 ans et plus	19,5	19,0

Le principal soutien du ménage est la personne ou une des personnes qui effectuent les principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les paiements hypothécaires. Dans les ménages ayant plus d'un soutien, le principal soutien est la première personne désignée comme étant un soutien.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages)

¹ Les logements locatifs subventionnés sont exclus.

² Les copropriétés et les logements subventionnés sont exclus.