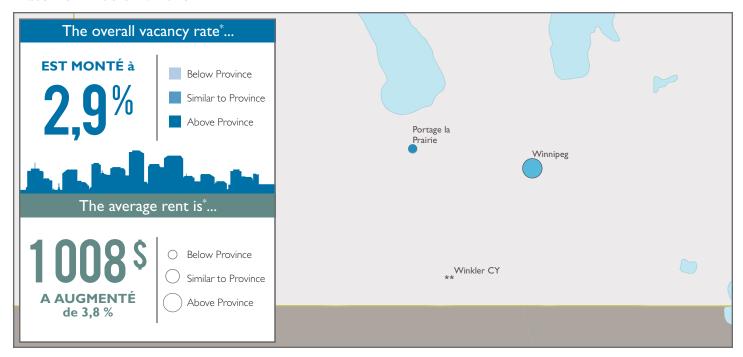


SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion: 2018



PRI	MARY RENTAL	MARKET (by bed	room tyþe)
Bachelor	One bedroom	Two bedroom	Three or more bedrooms
2,6 %	2,9 %	2,9 %	3,6 %
Vacancy Rate	Vacancy Rate	Vacancy Rate	Vacancy Rate
692 \$ Avg.		1134 \$ Avg.	1 382 \$ Avg.
COC Kent	Rent	Rent	COL Rent

« La demande d'appartements locatifs a continué de croître, mais pas autant que l'offre de logements locatifs. Par conséquent, les taux d'inoccupation ont un peu augmenté. Les loyers ont monté, eux aussi, au cours de la dernière année. »

Lai Sing Louie Économiste régional

*CMHC collects data on the primary and secondary rental market annually, in the fall. These data refer to the primary rental market, which only includes rental units in privately-initiated apartment structures containing at least three rental units. The secondary rental market covers rental dwellings that were not originally purpose-built for the rental market, including rental condominiums. The primary vacancy rate and rent level is based on all surveyed structures, while the rent increase is based only on structures common to the survey sample in both the current and previous year.

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





Faits saillants

- Le taux d'inoccupation global des appartements était de 2,9 % en octobre 2018, ce qui représente une hausse de 0,2 point de pourcentage par rapport à l'an dernier.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élevait à 1 134 \$ en octobre 2018, comparativement à 1 067 \$ en octobre 2017.
- Dans l'échantillon commun, les loyers ont augmenté de 3,8 % sur un an.

Légère hausse du taux d'inoccupation des appartements au Manitoba

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'octobre 2018, le taux d'inoccupation global des appartements dans les centres urbains du Manitoba s'établissait à 2,9 %, contre 2,7 % en octobre 2017. Il a augmenté du côté des appartements de deux chambres et des appartements de trois chambres ou plus, où il s'est élevé à 2,9 % et 3,6 %, respectivement. Dans la catégorie des studios et celle des appartements d'une chambre, le taux d'inoccupation est resté inchangé, à 2,6 % et 2,9 %.

Dans la RMR de Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements s'élevait à 2,9 % en octobre 2018, alors qu'il était de 2,8 % en octobre 2017. À Brandon, la deuxième ville en importance au Manitoba, le taux d'inoccupation était de 1,0 % en octobre 2018, ce qui est inférieur au taux de 1,5 %

enregistré l'an dernier. Parmi les centres urbains du Manitoba, Winkler est celui où le taux d'inoccupation des appartements locatifs était le plus bas (0,8 %) et Thompson, celui où il était le plus haut (7,6 %). À Thompson, l'univers locatif a pris de l'expansion et le nombre de logements vacants a augmenté lorsque des appartements nouvellement rénovés ont été intégrés au marché.

Augmentation de l'offre et de la demande d'appartements locatifs

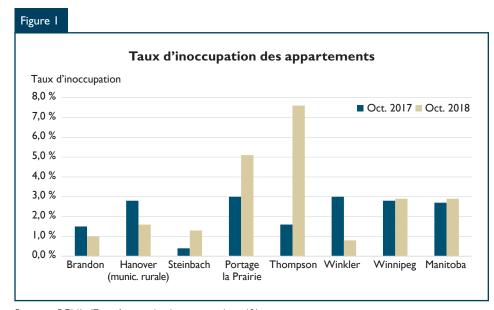
Au Manitoba, le nombre d'appartements construits expressément pour le marché locatif dans les centres urbains a augmenté de 5,3 % sur un an pour atteindre 67 752 en octobre 2018. La majeure partie de l'accroissement du parc locatif a eu lieu à Winnipeg, où l'univers s'est accru de 4,1 %; cela représente un ajout de 2 332 appartements. Une répartition selon le nombre de chambres indique que plus de

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre <u>compte maSCHL</u> aujourd'hui!

la moitié des nouvelles unités aioutées à l'univers sont des appartements de deux chambres. Même si le nombre d'appartements locatifs a augmenté à Winnipeg, la demande d'appartements a été suffisamment forte pour maintenir le taux d'inoccupation à un niveau stable. Dans la RMR de Winnipeg, le nombre d'appartements locatifs occupés a augmenté de 4,0 %, ce qui représente 2 207 unités de plus. À l'échelle de la province, 65 787 appartements locatifs étaient occupés en octobre 2018, soit 5,1 % de plus que pendant l'enquête réalisée en octobre 2017.

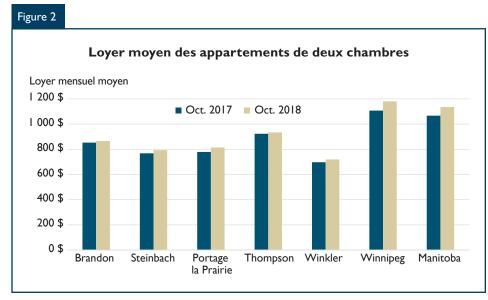


Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Des loyers toujours à la hausse dans les centres urbains du Manitoba

Au Manitoba, dans le cas des appartements de deux chambres compris dans l'univers commun aux enquêtes d'octobre 2018 et d'octobre 2017, le loyer moyen a augmenté de 3,9 %.2 La hausse du loyer moyen a été supérieure au taux d'inflation au Manitoba (2,6 %) pendant la période de 12 mois. C'est dans la RMR de Winnipeg que le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a le plus augmenté (4,1 %) et dans l'agglomération de recensement de Steinbach qu'il a le moins augmenté (1,3 %).

À l'échelle de la province, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, s'établissait à 1 134 \$ en octobre 2018, contre I 067 \$ en octobre 2017. Parmi les centres urbains, Selkirk est celui où le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres était le plus élevé (1 206 \$) et la RMR de Winnipeg arrivait au deuxième rang (I 179 \$). Winkler est le centre urbain du Manitoba où le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres était le plus bas (719 \$).



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Taux de rotation

Le taux de rotation³ au Manitoba était de 25,3 % en octobre 2018, ce qui est supérieur au taux de 22,4 % enregistré pendant l'enquête d'octobre 2017. En moyenne, les locataires ont changé dans à peu près le quart des appartements locatifs au cours de la dernière année. Le taux de rotation dans la RMR de Winnipeg est à l'image de la moyenne provinciale de 25,5 %.

Ralentissement de la croissance de l'emploi et de la population

La croissance de l'emploi a été plus lente qu'en 2017 au Manitoba. En octobre 2018, la hausse se chiffrait à 2 800 emplois, ce qui représente un gain de 0,5 % sur un an. Les gains nets proviennent essentiellement d'une augmentation du nombre de postes à temps partiel, étant donné que le nombre de postes à plein temps s'est maintenu près du niveau affiché à la même période en 2017.

La croissance plus lente de l'emploi à plein temps a coïncidé avec une augmentation de l'émigration interprovinciale qui a fait baisser la demande de logements. En revanche, les nombreux départs de migrants vers d'autres régions du Canada ont été contrebalancés par une croissance des immigrants internationaux au Manitoba. La migration internationale a fortement contribué à la croissance de la population du Manitoba au cours de la dernière année et continuera de soutenir la demande de logements locatifs.

² Lorsqu'on compare d'année en année les loyers moyens, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon commun aux Enquêtes sur les logements locatifs d'octobre 2017 et d'octobre 2018, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

³ On estime qu'il y a eu rotation si le logement a été occupé par un nouveau locataire au cours des 12 derniers mois. Il peut se produire plus d'une rotation de locataires pendant une période de 12 mois. Cela comprend les locataires qui déménagent dans une autre unité du même immeuble pendant cette période.



TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
- 1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

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

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

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

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

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

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

I.I.I Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Manitoba											
Studios I chambre 2 chambres 3 chambres + Tous les log.											
Centre	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	
Winnipeg (RMR)	2,7 a	2,6 a -	3,0 a	2,9 a -	2,6 a	3,0 a ↑	2,9 €	3,7 Ь -	2,8 a	2,9 a -	
Brandon (AR)	**	2,7 ⊂	I,6 b	I,2 a -	1,4 a	0,6 a ↓	**	**	1,5 a	I,0 a ↓	
Hanover (RM)	**	**	**	0,0 a	**	**	7,7 a	0,0 a ↓	2,8 a	I,6 a ↓	
Portage La Prairie (AR)	0,0 ∈	**	5,7 €	4,7 c -	I,I a	5,0 c ↑	**	**	3,0 Ь	5,1 b ↑	
Selkirk CY	-	**	-	1,5 c	-	2,2 b	-	4,8 a	-	2,1 b	
Steinbach (AR)	0,0 a	0,0 a -	1,0 d	I,4 a -	0,3 b	I,0 a ↑	**	4,1 a	0,4 a	I,3 a ↑	
Thompson (AR)	**	**	2,4 b	8,2 b ↑	1,0 a	7,4 b ↑	**	**	1,6 b	7,6 b ↑	
Winkler (AR)	-	-	2,8 b	0,9 a ↓	3,2 с	0,4 a ↓	0,0 a	10,0 a ↑	3,0 Ь	0,8 a ↓	
Manitoba, centres de 10 000+	2,6 a	2,6 a -	3,0 a	2,9 a -	2,4 a	2,9 a ↑	2,4 Ь	3,6 b ↑	2,7 a	2,9 a ↑	

 I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Manitoba 											
Studios I chambre 2 chambres 3 chambres + Tous les log.											
Centre	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	
Winnipeg (RMR)	655 a	697 a	880 a	920 a	I 107 a	1 1 79 a	I 390 a	I 446 a	970 a	I 030 a	
Brandon (AR)	540 a	555 a	662 a	680 a	853 a	866 a	I 133 b	I 170 b	806 a	823 a	
Hanover (RM)	**	**	**	526 a	**	**	1010 a	I 003 a	827 a	797 a	
Portage La Prairie (AR)	459 a	527 a	612 a	664 a	779 a	814 a	723 a	731 b	692 a	733 a	
Selkirk CY	-	721 b	-	882 a	-	I 206 b	-	I 433 a	-	I 107 b	
Steinbach (AR)	507 a	530 b	657 a	666 a	768 a	793 a	I 001 a	998 a	762 a	784 a	
Thompson (AR)	720 b	738 a	809 a	823 a	923 a	934 a	I 217 b	I 218 b	876 a	886 a	
Winkler (AR)	-	-	569 a	588 a	697 a	719 a	730 a	710 a	640 a	656 a	
Manitoba, centres de 10 000+	651 a	692 a	866 a	904 a	I 067 a	I 134 a	I 324 a	I 382 a	951 a	I 008 a	

I.I.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres											
Manitoba Studios I chambre 2 chambres 3 chambres + Tous les log.											
Centre	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	
Winnipeg (RMR)	3 713	3 897	27 710	28 502	24 506	25 757	I 478	I 583	57 407	59 739	
Brandon (AR)	92	81	I 058	I 045	2 296	2 306	298	306	3 744	3 738	
Hanover (RM)	- 1	I	3	8	19	27	13	25	36	61	
Portage La Prairie (AR)	27	28	267	268	320	321	21	19	635	636	
Selkirk CY	-	20	-	174	-	549	-	39	-	782	
Steinbach (AR)	13	14	95	99	469	502	46	47	623	662	
Thompson (AR)	36	4 8	50 4	715	793	840	18	18	I 351	l 621	
Winkler (AR)	0	0	238	230	277	273	10	10	525	513	
Manitoba, centres de 10 000+	3 882	4 089	29 875	31 041	28 680	30 575	I 884	2 047	64 321	67 752	

 I.I.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Manitoba 												
Studios I chambre 2 chambres 3 chambres + Tous les log.												
Centre	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18		
Winnipeg (RMR)	4,1 a	s.o.	5,2 a	s.o.	4,6 a	s.o.	4,1 c	s.o.	4,8 a	s.o.		
Brandon (AR)	**	s.o.	2,0 b	s.o.	1,9 b	s.o.	*ok	s.o.	1,9 a	s.o.		
Hanover (RM)	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	23,1 a	s.o.	II,I a	s.o.		
Portage La Prairie (AR)	0,0 ∈	s.o.	7,1 c	s.o.	1,5 b	s.o.	**	s.o.	3,8 Ь	s.o.		
Selkirk CY	-	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-	s.o.		
Steinbach (AR)	0,0 a	s.o.	3,7 d	s.o.	0,7 b	s.o.	**	s.o.	1,2 a	s.o.		
Thompson (AR)	**	S.O.	2,6 b	s.o.	1,0 a	s.o.	**	s.o.	1,7 b	s.o.		
Winkler (AR)	-	s.o.	2,8 b	s.o.	3,2 с	s.o.	0,0 a	s.o.	3,0 Ь	s.o.		
Manitoba, centres de 10 000+	4,1 a	s.o.	5,0 a	s.o.	4,2 a	s.o.	3,5 с	s.o.	4,5 a	s.o.		

s.o. : À partir de 2018, le nombre d'unités disponibles ne sera plus recueilli.

I.I.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée ^l selon le nombre de chambres										
Manitoba										
Studios I chambre 2 chambres 3 chambres + Tous les log.										
Centre	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Centre	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Winnipeg (RMR)	3,8 b	3,9 b	4,1 a	4,3 a	4,1 a	4,1 a	3,9 d	4,7 b	3,9 a	4,0 a
Brandon (AR)	2,6 €	**	2,1 c	2,5 c	++	2,7 b	++	2,3 €	0,6 b	2,9 b
Hanover (RM)	**	**	**	**	**	**	**	0,6 b	**	I,0 a
Portage La Prairie (AR)	++	**	++	8,3 c	3,3 d	2,8 b	**	++	1, 7 c	6,4 c
Selkirk CY	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Steinbach (AR)	1,4 a	I,2 a	2,9 с	2,3 b	2,0 €	1,3 a	++	2,3 €	1, 7 c	I,0 a
Thompson (AR)	0,7 b	++	I,I a	2,7 b	2,4 b	1,6 c	++	++	1,9 b	1, 7 c
Winkler (AR)	-	-	++	3,6 b	3,9 d	2,5 c	**	-2,0 a	++	2,9 b
Manitoba, centres de 10 000+	3,7 b	3,9 b	3,9 a	4,2 a	3,8 a	3,9 a	3,7 d	4,6 b	3,6 a	3,8 a

La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

I.I.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres											
Manitoba											
Studios I chambre 2 chambres 3 chambres et + Tous les log.											
Centre	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	
Winnipeg (RMR)	21,4 d	**	21,8 a	25,6 a ↑	22,3 a	24,3 a ↑	25,6 d	25,6 d -	22,0 a	25,5 a ↑	
Brandon (AR)	**	**	28,6 d	23,2 d ↓	29,4 a	27,3 a -	**	*0*	30,2 a	25,5 a ↓	
Hanover (RM)	**	**	**	50,0 a	**	**	92,3 a	52,8 a ↓	66,7 a	**	
Portage La Prairie (AR)	**	12,7 d	17,6 d	21,2 d -	11,0 d	19,3 d ↑	**	**	14,8 c	19,4 d ↑	
Steinbach (AR)	16,7 a	**	**	**	**	24,9 d	13,9 с	**	**	26,3 d	
Thompson (AR)	**	**	14,7 d	**	12,8 d	24,I d ↑	**	**	13,5 d	21,6 d ↑	
Winkler (AR) 22,4 d *** ** 40,4 a ** 23,2 d 21,8 d -											
Manitoba, centres de 10 000+	21,4 d	**	21,9 a	25,3 a ↑	22,7 a	24,4 a ↑	29,6 d	25,2 d ↓	22,4 a	25,3 a ↑	

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL Taux d'inoccupation (%) Manitoba - octobre 2018 Appartements en copropriété offerts en Appartements visés par l'ELL location Secteur (copropriétés) oct.17 oct.18 oct.17 oct.18 Winnipeg (RMR) 2,9 c 2,8 c 2,8 2,9

4.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL ^I selon le nombre de chambres à coucher Manitoba - octobre 2018									
	St	Studios		ambre	2 ch	ambres	3 chambres +		
Secteur (copropriétés)	Loyer App. visés par l'ELL Loyer App. visés par l'ELL Loyer par l'ELL Loyer par l'ELL Loyer							App. visés par l'ELL	
Winnipeg (RMR)	**	697 a	l 079 b	920 a △	I 363 c	I 179 a Δ	**	I 446 a	

¹Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher Manitoba - octobre 2018										
Secteur (copropriétés)	Stı	ıdios	I cha	ambre	2 cha	mbres	3 char	nbres +	То	tal
(34, 34, 34, 35, 35, 35, 35, 35, 35, 35, 35, 35, 35	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18	oct.17	oct.18
Winnipeg (RMR) ** **										

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété Manitoba - octobre 2018										
Secteur (copropriétés)	Univers des Nombre d'unités d'appartements en Taux d'inoccupation									
oct.17 oct.18 oct.17 oct.18 oct.17 oct.18 oct.17										
Winnipeg (RMR)	18 257	18 670	3 960 a	3 813 a	21,7 a	20,4 a -	2,8 €	2,9 c -		

Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants): Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement): Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en 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 (sauf au Québec), 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 (sauf au Québec), les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) à la fin de l'été et au début de l'automne pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

La SCHL publie les données de l'EAC sur le nombre d'unités louées, les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage.

Par exemple, si \bar{x} représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

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

a – Excellent c – Bon ** – Faible – Donnée supprimée

b – Très bon d – Passable (utiliser avec prudence)

- ++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- - Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
- s.o. Sans objet

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

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

	Taux d'é	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 :

C-- (0/)

	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	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.

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.

 \triangle indique que la variation est significative sur le plan statistique

DEFINITIONS

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

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

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

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

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2017 et 2018 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de 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 AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

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 <u>www.schl.ca</u> ou suivez-nous sur <u>Twitter</u>, <u>LinkedIn</u>, <u>Facebook</u>, <u>Instagram</u> et <u>YouTube</u>.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

© 2018, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre du savoir logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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.