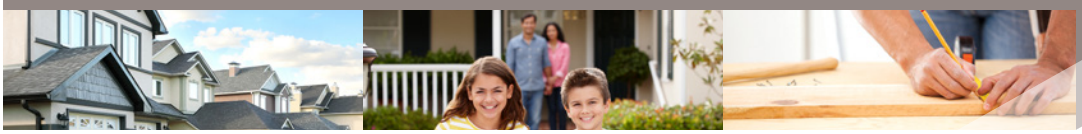
LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR de Halifax



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juin 2019

« Bien que, dans la RMR de Halifax, les profils des locataires selon l'âge et selon le type de ménage soient variés, les ménages d'une seule personne représentent invariablement le pourcentage le plus élevé de locataires dans tous les sous-marchés. Ces ménages locataires sont les plus vulnérables aux problèmes d'abordabilité, puisque leurs revenus médians sont nettement inférieurs à ceux des autres types de ménages. De plus, les locataires vivant au centre-ville sont davantage confrontés à ces problèmes, en particulier les jeunes et les personnes âgées. »

Katelyn MacLeod
Analyste principal, économie

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 compte maSCHL aujourd'hui!

Portrait des locataires et de l'abordabilité des logements locatifs dans la RMR de Halifax

La population de locataires ne cesse de croître à Halifax; elle représentait 40 % de tous les ménages lors du Recensement de 2016. Les locataires sont principalement concentrés dans la péninsule de Halifax et dans le sous-marché du Nord de la partie continentale, qui accueillent ensemble plus de la moitié de tous les ménages locataires. Les jeunes et les migrants provenant de l'extérieur de la province sont plus susceptibles de vivre sur la péninsule de Halifax, tandis que les locataires de 45 ans ou plus ont tendance à résider dans le Nord de la partie continentale. Quant aux types de ménages, 44 % des ménages locataires de l'ensemble des sous-marchés de la RMR de Halifax sont composés de personnes vivant seules.

Une comparaison des ratios loyer-revenu par sous-marché révèle que les problèmes d'abordabilité sont plus criants sur la péninsule de Halifax, en particulier au centre-ville. Ces problèmes touchent particulièrement les jeunes et les personnes âgées ainsi que les personnes vivant seules et les familles monoparentales, leurs revenus étant inférieurs à ceux des autres types de ménage et groupes d'âge. En fait, les ménages locataires composés d'une seule personne sont particulièrement vulnérables aux problèmes d'abordabilité dans de nombreux sous-marchés de la RMR de Halifax. Malgré l'intensification de l'offre de logements locatifs neufs au centre-ville et dans les banlieues, le contexte pourrait demeurer difficile pour les locataires à Halifax étant donné la faiblesse de l'augmentation des revenus.

La construction d'appartements locatifs a atteint un niveau sans précédent à Halifax, notamment en raison d'une augmentation record de la migration. En mars 2019, le nombre d'appartements locatifs en construction a atteint 4 020, un sommet historique. Malgré la croissance rapide de l'univers des logements locatifs, l'intensification de la demande attribuable à la migration a eu pour effet d'absorber les logements locatifs supplémentaires et d'entraîner une baisse du taux d'inoccupation, qui a atteint un creux de 1,6 % à l'automne 2018. Puisque le marché locatif se resserre, il devient d'autant plus important de comprendre le profil des ménages locataires étant donné la croissance démographique actuelle. Ce rapport analyse en profondeur l'évolution des données tirées du recensement de Statistique Canada et de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour présenter un portrait plus complet de la population de locataires à Halifax. Ces données permettront aussi d'établir des liens entre les revenus et les loyers pour mieux mesurer l'abordabilité des logements locatifs dans tous les sous-marchés de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax.

Portrait des ménages locataires dans l'ensemble des sous-marchés de la RMR de Halifax

Les ménages locataires représentent 40 % de tous les ménages dans la RMR de Halifax

Entre les recensements de 2006 et de 2016, la population de locataires de Halifax a augmenté de 24 %, soit de 69 180 ménages. Les ménages locataires représentent 40 % de tous les ménages dans la RMR de Halifax.

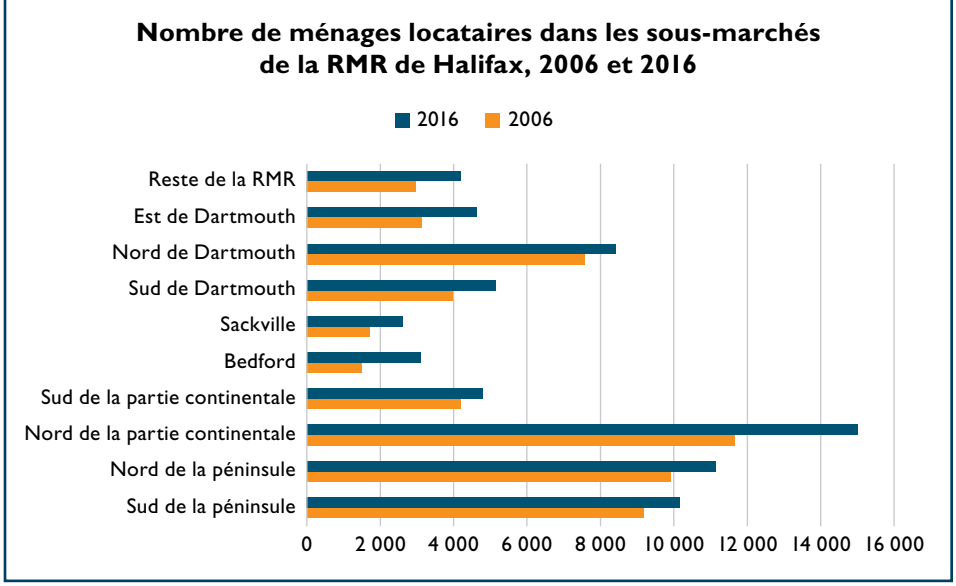
La plus grande part des ménages qui étaient locataires en 2016 (42 %) se situait dans la tranche des 25 à 44 ans, selon l'âge du principal soutien du ménage[1]. Même si le groupe des 25 à 44 ans est le plus important, c'est le nombre de ménages locataires de 45 à 64 ans qui a le plus augmenté depuis 2006, soit de plus de 4 400 ménages[2]. À Halifax, un peu moins de locataires (63 %) que de propriétaires (67 %) avaient un emploi en 2016. Néanmoins, le revenu médian avant impôt des ménages locataires de Halifax, qui s'établissait à 42 401 $, était nettement inférieur à celui des ménages propriétaires, qui se chiffrait à 92 650 $. Le revenu médian des locataires a augmenté de 11 470 $ depuis 2006, tandis que celui des propriétaires a progressé de 21 305 $.

Le sous-marché du Nord de la partie continentale compte la population de locataires la plus importante, soit 15 000 ménages ou 22 % des locataires de l'ensemble de la RMR de Halifax (figure 1). Le nombre de ménages locataires résidant dans le Nord de la partie continentale a également augmenté de 3 350 de 2006 à 2016, ce qui est en adéquation avec la hausse du nombre d'achèvements de logements locatifs dans ce secteur ces dernières années. Le sous-marché du Nord de la péninsule représente la deuxième population de locataires la plus importante, qui compte 11 145 ménages locataires. Vient ensuite le Sud de la péninsule, où résident 10 165 ménages locataires. L'ensemble de la péninsule de Halifax regroupe donc 31 % des locataires, soit un peu moins qu'en 2006, alors que ce pourcentage s'élevait à 34 %. (Une carte des sous-marchés de Halifax est fournie en annexe.)

Les jeunes et les locataires arrivant de l'extérieur de la province sont attirés par la péninsule de Halifax

Parmi tous les ménages locataires âgés de 15 à 24 ans, 39 % vivent dans le Sud de la péninsule, ce qui n'a rien d'étonnant étant donné la proximité de plusieurs universités (figure 2). La population d'étudiants étrangers locataires explique peut-être aussi

Figure 1



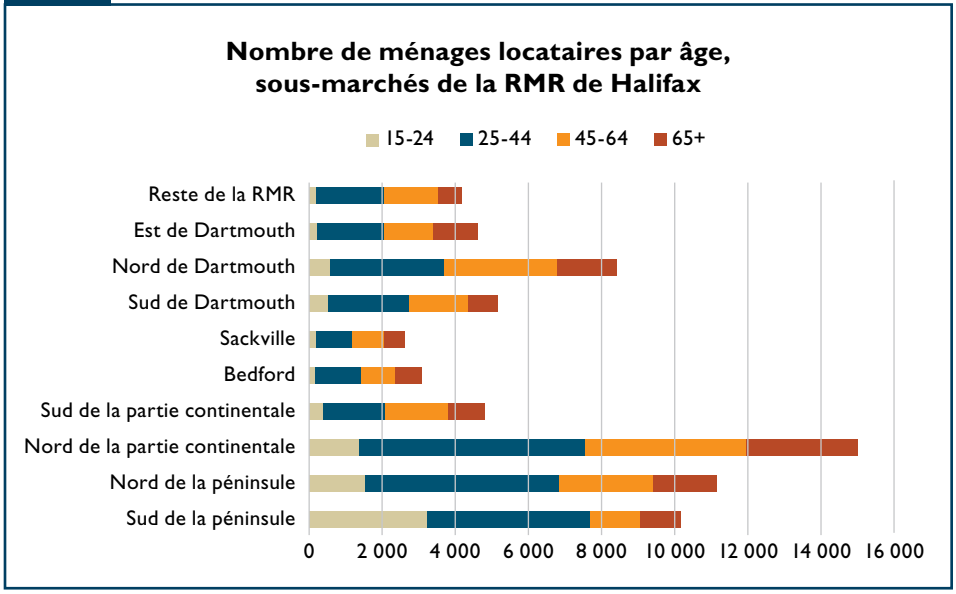
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

en partie pourquoi le Sud de la péninsule accueille plus de la moitié des locataires qui sont classés comme des résidents non permanents[3]. De 2006 à 2016, la population de jeunes locataires vivant dans cette région a augmenté de 860 ménages. Par contre, c'est le sous-marché du Nord de la partie continentale qui accueille le plus grand nombre de ménages locataires de tous les autres groupes d'âge, dont près du quart (24 %) de ceux de 65 ans ou plus.

Nous avons aussi analysé les données sur la mobilité des ménages par rapport à un an plus tôt (en comparant 2015 à 2016), y compris la répartition des personnes ayant déménagé et n'ayant pas déménagé[4]. Dans la RMR de Halifax, 30 % des ménages locataires, ou 20 425 ménages, avaient déménagé au cours de la dernière année, soit un pourcentage identique à celui de 2006[5]. Environ les trois quarts (73 %) de cette population étaient composés de ménages qui sont restés dans la RMR de Halifax (figure 3). Près de la moitié (48 %) des ménages locataires ayant changé de logement étaient âgés de 25 à 44 ans, comparativement à 7 % dans le cas des ménages locataires de 65 ans ou plus.

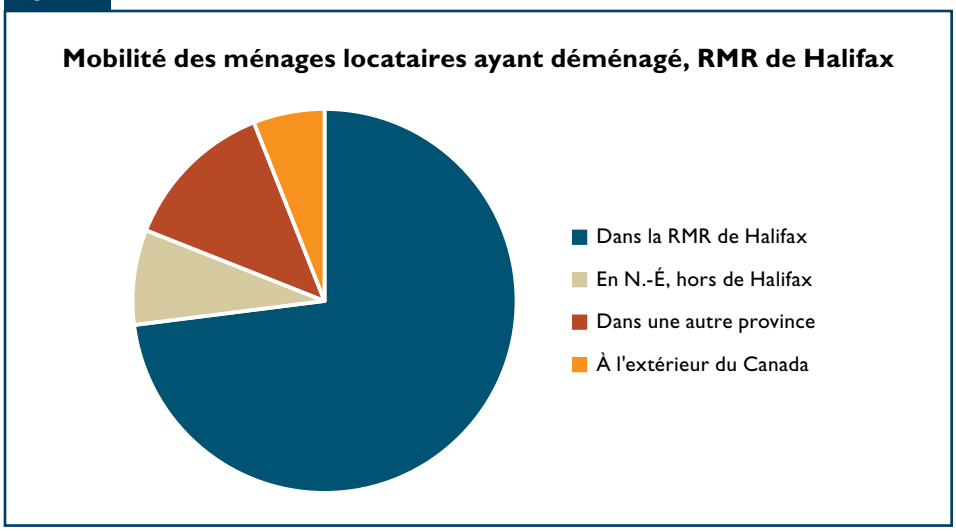
Lorsqu'on analyse la mobilité d'une année à l'autre, on constate que tous les sous-marchés de la RMR de Halifax ont affiché une concentration plus élevée de personnes n'ayant pas déménagé que de personnes ayant déménagé. C'est le Sud de la péninsule qui a affiché le pourcentage le plus élevé de personnes ayant déménagé (43 %), reflet du fort taux de rotation des logements occupés par des étudiants. Les pourcentages les plus bas de personnes ayant déménagé ont été enregistrés dans le sous-marché du Reste de la RMR, suivi du Nord de Dartmouth et du Sud de la partie continentale. Puisque c'est dans le Sud de Dartmouth et dans le Sud de la partie continentale que les revenus médians totaux sont les plus faibles, des problèmes d'abordabilité sont probablement la cause de la mobilité plus réduite dans ces secteurs.

Figure 2



Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

Figure 3



Sources : Statistique Canada, Recensement de 2016; calculs de la SCHL

Plus de la moitié (58 %) des ménages locataires qui ont déménagé dans la RMR de Halifax se sont relogés dans les sous-marchés de la péninsule et du Nord de la partie continentale[6]. On observe une tendance similaire chez les ménages locataires arrivant d'une région de la Nouvelle-Écosse autre que la RMR de Halifax.

Cependant, les ménages locataires migrant d'une autre province étaient plus susceptibles de s'établir sur la péninsule de Halifax, 29 % ayant opté pour le Sud de celle-ci et 20 % pour le Nord. La plupart des migrants externes, soit les ménages arrivant de l'extérieur du Canada, ont aussi privilégié le Sud de la péninsule[7]. Ces secteurs ont d'ailleurs affiché en 2018 les taux d'inoccupation les plus bas, à 1 %, parmi tous les sous-marchés de Halifax.

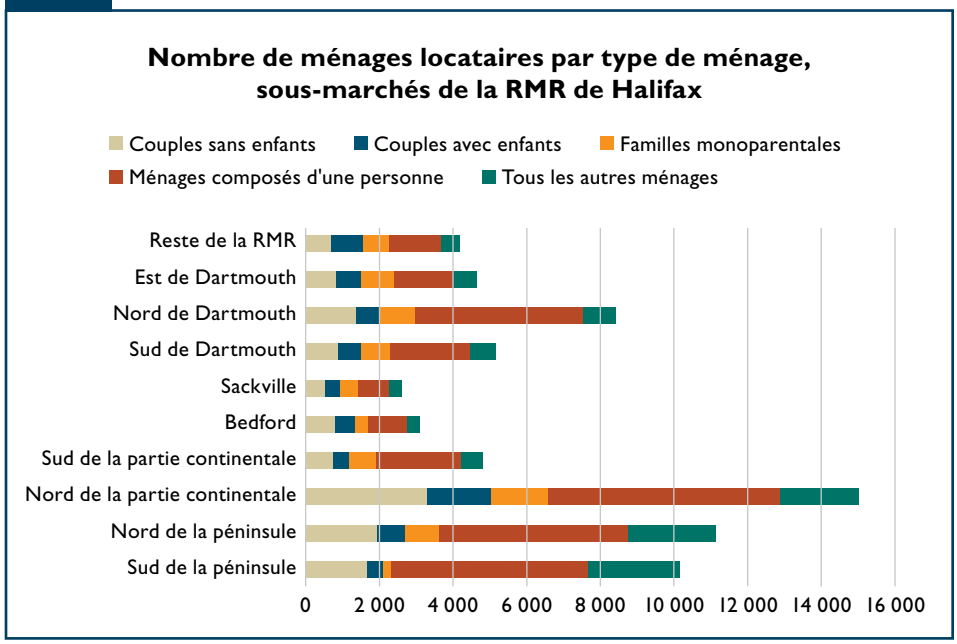
Les niveaux de migration internationale et interprovinciale ayant atteint un sommet historique à Halifax ces dernières années, ces tendances soutiennent l'augmentation continue du nombre de ménages locataires, notamment sur la péninsule de Halifax et dans le Nord de la partie continentale.

Les personnes vivant seules représentent le pourcentage le plus élevé de ménages locataires dans tous les sous-marchés de la RMR de Halifax

Une analyse de la population de locataires de Halifax révèle aussi qu'un fort pourcentage (44 %) des ménages locataires sont composés de personnes vivant seules. Viennent ensuite les couples sans enfants (19 %), puis les autres types de ménages (16 %), c'est-à-dire les ménages multigénérationnels et les ménages sans famille de recensement comptant deux personnes ou plus, tels que les colocataires. Les autres ménages locataires sont des couples avec enfants ou des familles monoparentales, qui représentent respectivement 10 % et 11 % des ménages locataires, ce qui indique que les ménages comptant des enfants sont plus susceptibles d'être propriétaires[8].

Parmi les ménages locataires d'une personne de la RMR de Halifax, environ un cinquième (21 %) vit dans le Nord de la partie continentale. Suivent ensuite les sous-marchés de la péninsule et le Nord de Dartmouth (figure 4). Le Nord de la partie continentale accueille aussi un cinquième des familles monoparentales et un quart des couples avec enfants, tandis que les ménages locataires classés dans la catégorie « tous les autres ménages » sont plus susceptibles de résider sur la péninsule de Halifax[9].

Figure 4



Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

N.B. La catégorie « tous les autres ménages » comprend les ménages intergénérationnels, les autres ménages comptant une famille de recensement et les ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus.

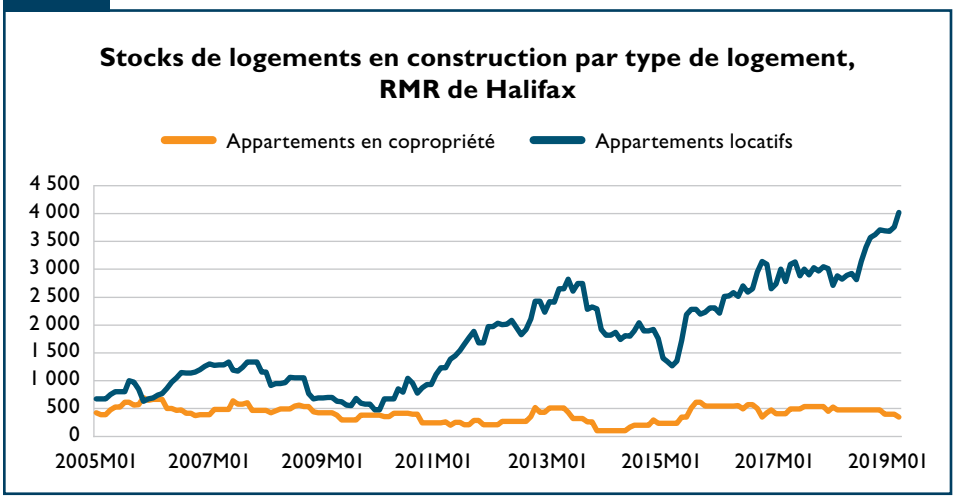
Analyse de l'abordabilité des logements locatifs dans tous les sous-marchés de la RMR de Halifax

La construction d'appartements locatifs a atteint un sommet historique à Halifax

La construction d'appartements locatifs continue de dominer le paysage dans l'ensemble de la RMR de Halifax. En fait, le nombre d'appartements locatifs en construction a atteint un sommet de tous les temps en mars 2019, à 4 020 (figure 5). À Halifax, le portrait des mises en chantier de logements collectifs ne ressemble pas à celui d'autres grandes RMR du Canada. Alors que la construction de logements en copropriété est le principal moteur dans certains marchés, le segment des immeubles collectifs résidentiels de Halifax demeure centré sur la construction de logements locatifs aux endroits où la demande est élevée.

L'abordabilité relative du marché de l'habitation de Halifax explique en partie pourquoi la demande de logements en copropriété y est faible comparativement à d'autres villes. Dans de nombreux marchés du Canada, les accédants à la propriété se tournent vers le marché de la copropriété, qui est plus abordable, tandis qu'à Halifax, il y a plus une plus grande offre de maisons individuelles, de maisons jumelées et de maisons en rangée à bas prix pour satisfaire à cette demande. De plus, ces autres types d'habitations sont souvent plus abordables lorsqu'on tient compte des frais de copropriété mensuels. Le vieillissement de la population et l'afflux croissant de migrants continuent aussi de soutenir le marché locatif, d'autant plus que

Figure 5



Source : Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL

les logements locatifs neufs sont de grande qualité et offrent un éventail de commodités avec des finitions « de type condo ».

Comme on pouvait s'y attendre, cette effervescence du marché de la construction de logements locatifs a entraîné une hausse des loyers. Ce n'est toutefois que ces dernières années que les augmentations sont devenues plus marquées. Pendant la majeure partie de la dernière décennie, le loyer moyen des logements neufs s'est maintenu autour de 1 400 $, mais il a grimpé à 1 686 $ en 2017 et s'est établi à 1 634 $ en 2018. Cette tendance résulte en partie de l'essor de l'activité de construction sur le marché locatif de la péninsule de Halifax, où les loyers sont plus élevés, en particulier au centre-ville. Une analyse comparative des statistiques du marché locatif visant les unités construites depuis 2010 (qui représentent 18 % de l'univers des logements locatifs) révèle un recul du taux d'inoccupation des logements de toutes tailles en 2018, en particulier sur la péninsule de Halifax. Ces tendances montrent que la demande de logements de construction récente demeure vigoureuse malgré la petite augmentation des loyers.

Cependant, il est probable que la forte croissance démographique limite le nombre de logements vacants à bas prix et oblige certains locataires à louer des unités qui ne sont plus considérées comme abordables. Malgré tout, 30 % des locataires de Halifax ont été classés parmi les personnes ayant déménagé, la majorité pour rester dans la RMR de Halifax, comme nous l'avons indiqué précédemment. Par conséquent, chaque fois qu'un locataire emménage dans un logement de construction plus récente au loyer plus élevé, un autre logement, potentiellement moins cher, se libère. On estime que ce mouvement naturel du marché, nommé filtration, favorise l'abordabilité, mais il est également possible qu'il ouvre la porte à une hausse des loyers des logements libérés. Puisque l'univers des logements locatifs haut de gamme s'agrandit et que les niveaux de migration historiques continuent d'alimenter la croissance démographique, certains locataires risquent d'avoir encore plus de mal à trouver un logement abordable dans certains sous-marchés.

Les problèmes d'abordabilité sont particulièrement criants sur la péninsule de Halifax

Une comparaison du revenu mensuel médian avant impôt des ménages avec le loyer médian dans chaque sous-marché de la RMR de Halifax génère des résultats intéressants (tableau 1). Puisque les données sur le revenu sont tirées du Recensement de 2016, les loyers médians selon l'Enquête sur les logements locatifs de 2016 et de 2018 ont servi de point de comparaison. Cependant, étant donné la faiblesse de la progression des salaires de 2016 à 2018, les revenus, en particulier ceux des locataires, n'ont vraisemblablement pas beaucoup augmenté. Le revenu mensuel médian avant impôt des locataires s'élevait à 3 533 $ dans la RMR de Halifax, tandis que le loyer médian moyen d'un logement de deux chambres était de 1 065 $ en 2018[10].

Au niveau des sous-marchés, les revenus médians dans le Sud et le Nord de la péninsule sont particulièrement préoccupants lorsqu'on les compare aux loyers médians plus élevés de 2016 et de 2018. Compte tenu de la croissance vigoureuse de l'offre de logements neufs, les revenus médians dans le sous-marché du Reste de la RMR soulèvent aussi des inquiétudes sur le plan de l'abordabilité lorsqu'on les compare aux loyers médians de 2018. Par contre, les logements dans tous les autres sous-marchés de Halifax devraient être plus abordables pour l'ensemble des locataires si on compare les loyers aux revenus des ménages. Il importe de noter que les données sur les loyers sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, qui vise seulement les appartements situés dans des immeubles comptant au moins trois logements. Par conséquent, ces données n'englobent pas les ménages qui louent des maisons individuelles, des appartements en sous-sol, etc.

Tableau 1 : Comparaison entre le loyer médian d'un logement de deux chambres et le revenu mensuel médian des ménages locataires, sous-marchés de la RMR de Halifax

	Loyer médian d'un logement de deux chambres en 2018	Loyer médian d'un logement de deux chambres en 2016	Revenu médian des ménages (mensuel)	Loyer médian maximum pour y consacrer moins de 30 % du revenu médian
Sud de la péninsule	1 500 $	1 400 $	3 166 $	950 $
Nord de la péninsule	1 150 $	995 $	3 331 $	999 $
Sud de la partie continentale	820 $	800 $	2 806 $	842 $
Nord de la partie continentale	1 075 $	1 025 $	3 976 $	1 193 $
Sud de Dartmouth	845 $	795 $	3 718 $	1 115 $
Nord de Dartmouth	820 $	820 $	2 992 $	898 $
Est de Dartmouth	889 $	928 $	3 955 $	1 187 $
Bedford	1 418 $	900 $	4 762 $	1 429 $
Sackville	1 095 $	985 $	3 783 $	1 135 $
Reste de la RMR	1 460 $	850 $	3 744 $	1 123 $
RMR de Halifax	1 065 $	975 $	3 533 $	1 060 $

Sources : Statistique Canada, Recensement de 2016; SCHL, Enquête sur les logements locatifs; calculs de la SCHL

N.B. Les données du Recensement de 2016 montrent que 43,3 % des ménages locataires dans la RMR de Halifax consacrent au moins 30 % de leur revenu aux frais de logement[11].

Analyse plus approfondie de la péninsule de Halifax : les ménages locataires constitués de jeunes ou de personnes âgées sont plus vulnérables aux problèmes d'abordabilité

Les constructeurs n'ont pas négligé la péninsule de Halifax ces dernières années, puisque 2 404 logements locatifs y ont été construits depuis 2010 et que 1 830 y sont actuellement en construction. Il n'est pas étonnant que cette augmentation marquée du nombre de logements neufs ait entraîné une hausse des loyers. Malgré l'intensification de la construction, la demande de logements demeure vigoureuse, comme en fait foi la baisse des taux d'inoccupation.

Le Sud et le Nord de la péninsule accueillent ensemble près du tiers (31 %) des ménages locataires à Halifax. La proximité de plusieurs universités et du centre-ville rend ces sous-marchés attrayants pour les jeunes professionnels, les étudiants, les migrants externes (immigrants et résidents non permanents) et les migrants qui arrivent d'autres régions du Canada. Ces sous-marchés sont surtout prisés par les jeunes locataires et attirent aussi de nombreux ménages d'une seule personne et tous les autres ménages, catégorie qui englobe les colocataires.

Le revenu médian avant impôt des locataires vivant dans les deux sous-marchés de la péninsule est inférieur à la moyenne de l'ensemble la RMR de Halifax et se classe parmi les plus faibles, après ceux des locataires du Sud de la partie continentale et du Nord de Dartmouth. Ces données varient toutefois de façon assez marquée selon les groupes d'âge (tableau 2). Les ménages locataires de 15 à 24 ans qui habitent dans le Nord de la péninsule gagnent environ 1 000 $ de plus par mois que ceux du Sud de la péninsule, probablement parce que ce sous-marché compte plus d'étudiants. On observe la tendance inverse chez les ménages locataires de 65 ans ou plus. Alors que les revenus mensuels des ménages, quel que soit leur groupe d'âge, ne sont pas suffisants pour demeurer sous le seuil d'abordabilité de 30 % dans le Sud de la péninsule, les ménages locataires de 25 à 44 ans ont plus de chances de trouver un logement abordable dans le Nord de la péninsule, où ils représentent près de la moitié (48 %) des ménages locataires.

Analyse plus approfondie de la péninsule de Halifax : les familles monoparentales et les personnes vivant seules sont les ménages locataires les plus vulnérables aux problèmes d'abordabilité

Les couples sans enfants ont le revenu médian le plus élevé dans le sous-marché du Sud de la péninsule et constituent le seul type de ménage ayant un revenu suffisant pour demeurer sous le seuil d'abordabilité de 30 % lorsqu'on compare leur revenu au loyer médian (tableau 3).

Tableau 2 : Revenu mensuel médian des locataires, par groupe d'âge				
	15-24	**25-44**	**45-64**	**65+**
Sud de la péninsule	1 917 $	4 049 $	3 613 $	3 442 $
Nord de la péninsule	2 912 $	4 175 $	3 027 $	2 341 $

Sources : Statistique Canada, Recensement de 2016; calculs de la SCHL

Tableau 3 : Revenu mensuel médian des ménages locataires, par type de ménage					
	Couples sans enfants	**Couples avec enfants**	**Familles mono-parentales**	**Ménages composés d'une personne**	**Tous les autres ménages**
Sud de la péninsule	5 150 $	4 356 $	3 183 $	2 449 $	3 510 $
Nord de la péninsule	5 136 $	5 706 $	2 978 $	2 149 $	4 729 $

Sources : Statistique Canada, Recensement de 2016; calculs de la SCHL

À titre comparatif, les personnes seules qui résident dans le Sud de la péninsule gagnent deux fois moins d'argent, ce qui rend les logements moins abordables pour ces ménages, même lorsqu'on tient compte du loyer médian des studios (880 $) et des logements d'une chambre (1 095 $). Dans le Sud de la péninsule, les personnes vivant seules représentent plus de la moitié (53 %) de l'ensemble des ménages locataires, alors que cette proportion n'est que de 17 % dans le cas des couples sans enfants.

Dans le Nord de la péninsule, les couples sans enfants, les couples avec enfants et tous les autres ménages ont tous un revenu déclaré suffisant pour en consacrer moins de 30 % à leur loyer si on tient compte des loyers médians. Il est donc plus probable que les logements locatifs situés dans cette région soient abordables pour ces types de ménages, qui représentent 46 % des ménages locataires. Les ménages composés d'une personne y représentent la même proportion de locataires, soit 46 %, que dans le Sud de la péninsule. Le faible revenu mensuel des personnes vivant seules rend les logements locatifs inabordables, même lorsqu'on le compare aux loyers médians des studios (755 $) et des logements d'une chambre (920 $).

En conclusion, une analyse comparative des données sur le revenu par type de ménage et des données sur le marché locatif fait ressortir que les ménages d'une seule personne résidant sur la péninsule de Halifax sont les plus vulnérables aux problèmes d'abordabilité. On observe cette tendance autant pour les logements d'une chambre que pour les logements de deux chambres, qui forment la vaste majorité des stocks de logements sur le marché locatif.

Analyse plus approfondie des ménages locataires composés d'une personne : des problèmes d'abordabilité dans de nombreux sous-marchés de la RMR de Halifax

Puisque 44 % de l'ensemble des ménages locataires de Halifax sont constitués de personnes vivant seules, une analyse additionnelle s'imposait pour cette population. Comme on pouvait s'y attendre, les ménages d'une seule personne à Halifax affichent le revenu médian avant impôt le plus faible parmi tous les ménages, soit 29 249 $. La répartition des ménages locataires composés d'une personne varie selon les groupes d'âge. Ils représentent environ 32 % des ménages âgés de 25 à 44 ans et de 45 à 64 ans, et 26 % des ménages de 65 ans ou plus. En fait, 63 % de tous les ménages locataires de 65 ans ou plus sont des ménages composés d'une seule personne. De plus, les personnes vivant seules sont également plus susceptibles de vivre dans un studio ou un logement d'une chambre et font généralement partie des personnes n'ayant pas déménagé.

Puisque les logements d'une chambre accueillent surtout des ménages d'une personne, le tableau suivant compare le revenu mensuel médian de ces ménages au loyer médian des logements d'une chambre et de deux chambres (tableau 4). Ces données révèlent que le loyer médian d'un logement d'une chambre ou de deux chambres dépasse le seuil d'abordabilité pour les ménages composés d'une personne dans tous les sous-marchés à l'exception du Nord de la partie continentale, de l'Est de Dartmouth et de Bedford. Dans ces trois sous-marchés, seul le loyer médian des logements d'une chambre est susceptible d'être abordable.

Ces données montrent certaines tendances intéressantes dans les sous-marchés, mais il ne faut pas oublier que les locataires sont généralement assez mobiles et pourraient choisir de déménager dans un autre sous-marché où les loyers médians correspondent davantage à leur revenu. Cela dit, les ménages locataires d'une personne sont ceux dont les revenus avant impôt sont les plus bas à Halifax, comme souligné ci-dessus, et présentent aussi un pourcentage plus élevé de personnes n'ayant pas déménagé. Cela n'a rien d'étonnant puisque leur revenu est plus modeste (ce qui limite leurs choix et donc leur mobilité) et que les personnes âgées (dont le besoin et le désir de déménager sont nettement moindres) représentent un fort pourcentage de cette population.

Malgré les loyers plus élevés et leur revenu médian plus faible, une forte proportion des ménages composés d'une personne réside dans le Sud

Tableau 4 : Comparaison entre le loyer médian des logements d'une chambre et de deux chambres et le revenu mensuel médian des ménages locataires composés d'une personne, sous-marchés de la RMR de Halifax

	Loyer médian d'un logement d'une chambre en 2018	Loyer médian d'un logement de deux chambres en 2018	Revenu mensuel médian des ménages composés d'une personne	Proportion du revenu consacré au loyer d'un logement d'une chambre	Proportion du revenu consacré au loyer d'un logement de deux chambres
Sud de la péninsule	1 095 $	1 500 $	2 449 $	45 %	61 %
Nord de la péninsule	920 $	1 150 $	2 149 $	43 %	54 %
Sud de la partie continentale	670 $	820 $	1 922 $	35 %	43 %
Nord de la partie continentale	825 $	1 075 $	2 902 $	28 %	37 %
Sud de Dartmouth	750 $	845 $	2 371 $	32 %	36 %
Nord de Dartmouth	691 $	820 $	2 174 $	32 %	38 %
Est de Dartmouth	669 $	889 $	2 628 $	25 %	34 %
Bedford	800 $	1 418 $	3 344 $	24 %	42 %
Sackville	1 028 $	1 095 $	2 544 $	40 %	43 %
Reste de la RMR	795 $	1 460 $	2 030 $	39 %	72 %
RMR de Halifax	850 $	1 065 $	2 437 $	35 %	44 %

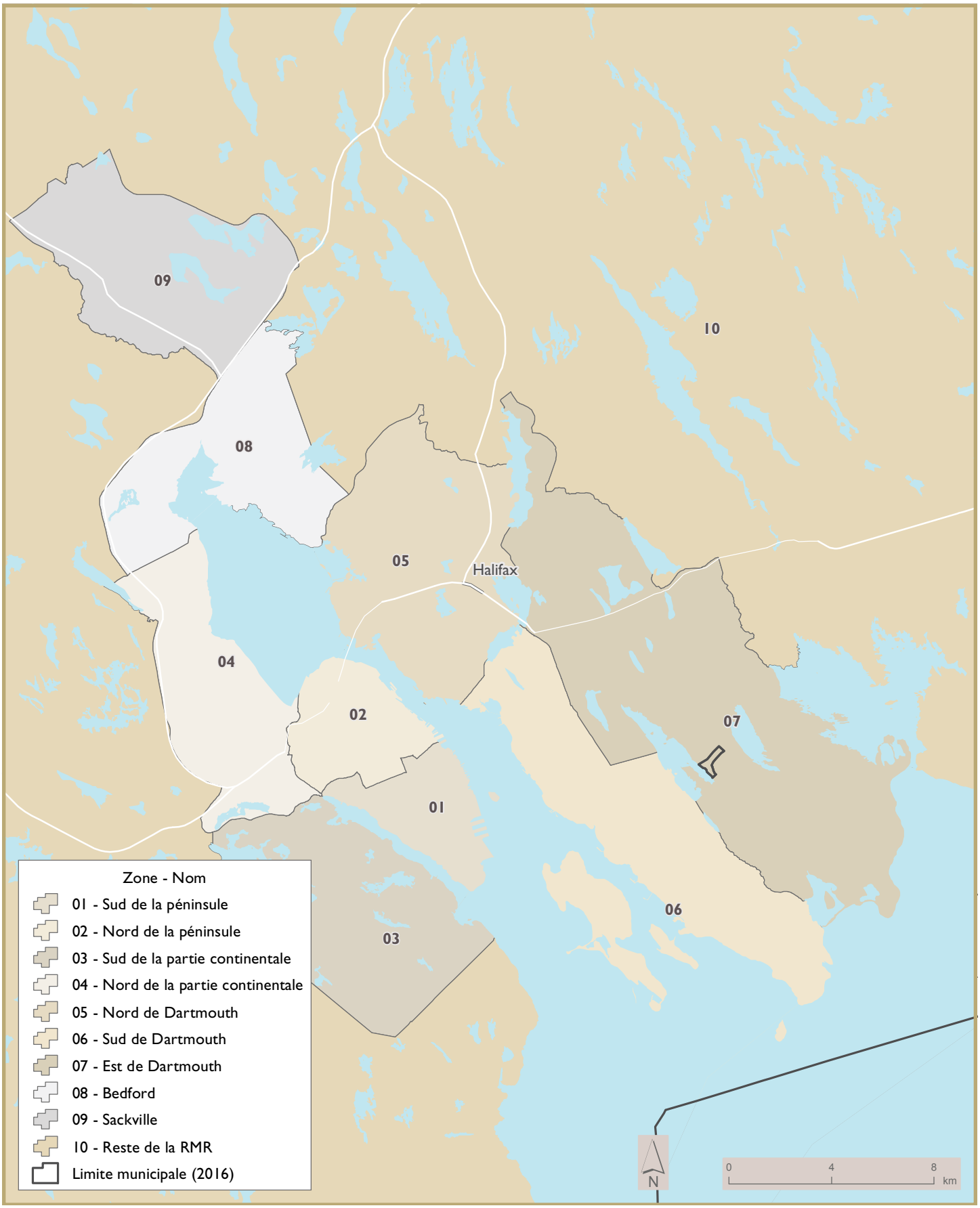
Sources : Statistique Canada, Recensement de 2016; SCHL, Enquête sur les logements locatifs; calculs de la SCHL

de la péninsule. Ce secteur regroupe à lui seul plus de 50 % des studios et environ le quart des logements d'une chambre de la RMR de Halifax, comme le révèle l'Enquête sur les logements locatifs. Il est possible que l'offre restreinte de petits logements dans les autres sous-marchés réduise encore plus la mobilité des ménages locataires composés d'une personne, qui sont ainsi confinés à des logements inabordables.

Conclusion : les ménages d'une seule personne et les locataires vivant au centre-ville sont les plus touchés par les problèmes d'abordabilité des logements locatifs

À Halifax, l'écart entre les revenus médians des locataires et des propriétaires, conjugué à la hausse des loyers et aux faibles taux d'inoccupation, a rendu le contexte difficile pour la population de locataires. Les nombreux ménages locataires composés d'une seule personne, dont les revenus médians sont les plus faibles parmi tous les types de ménages, sont encore plus confrontés à des problèmes d'abordabilité. Ces problèmes sont exacerbés par le fait que la plus grande part des studios et des logements d'une chambre sont situés dans le Sud de la péninsule, qui abrite le centre-ville et est donc le sous-marché le plus coûteux. Les revenus modestes des jeunes rendent cette population plus vulnérable aux problèmes d'abordabilité, les jeunes locataires étant plus susceptibles de vivre dans les sous-marchés convoités de la péninsule.

Compte tenu de la croissance démographique soutenue à Halifax, causée par la migration internationale et interprovinciale, les taux d'inoccupation devraient demeurer bas, même si l'univers des logements locatifs s'élargit rapidement. Malgré la hausse du taux d'emploi, le revenu personnel disponible réel a peu augmenté. La faiblesse des revenus continuera vraisemblablement d'éroder l'abordabilité des logements locatifs, d'autant plus que les loyers des logements neufs augmentent. Par contre, l'offre de logements neufs s'intensifie dans les marchés à l'extérieur du centre-ville, où les loyers sont généralement plus bas. Cela permettra d'élargir les choix des locataires qui sont plus mobiles et peuvent donc chercher un logement dont le loyer reflète mieux leurs moyens.


09
10
08
05
Halifax
04
02
07
01
06
03
Zone - Nom
01 - Sud de la péninsule
02 - Nord de la péninsule
03 - Sud de la partie continentale
04 - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford
09 - Sackville
10 - Reste de la RMR
Limite municipale (2016)
N
0
4
8
km

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

Annexe

Tableau 1 : Univers des logements locatifs par nombre de chambres en octobre 2018, sous-marchés de la RMR de Halifax

	Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
Sud de la péninsule	1 368	4 455	2 701	532
Nord de la péninsule	496	2 241	3 313	432
Sud de la partie continentale	54	975	1 465	192
Nord de la partie continentale	385	3 841	8 224	1 505
Sud de Dartmouth	90	1 210	1 552	296
Nord de Dartmouth	198	3 080	3 309	341
Est de Dartmouth	14	481	1 691	148
Bedford	27	227	1 384	251
Sackville	5	259	968	203
Reste de la RMR	36	113	933	30
RMR de Halifax	2 673	16 882	25 540	3 930

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Tableau 2 : Revenu mensuel médian des locataires par type de ménage, sous-marchés de la RMR de Halifax

	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Personnes vivant seules	Tous les autres ménages
Sud de la péninsule	5 150 $	4 356 $	3 183 $	2 449 $	3 510 $
Nord de la péninsule	5 136 $	5 706 $	2 978 $	2 149 $	4 729 $
Sud de la partie continentale	4 338 $	4 353 $	2 608 $	1 922 $	5 314 $
Nord de la partie continentale	5 359 $	5 196 $	3 436 $	2 902 $	5 112 $
Sud de Dartmouth	5 334 $	5 969 $	2 984 $	2 371 $	5 015 $
Nord de Dartmouth	4 740 $	4 946 $	2 794 $	2 174 $	4 799 $
Est de Dartmouth	5 902 $	5 701 $	2 964 $	2 628 $	5 705 $
Bedford	6 271 $	6 094 $	4 123 $	3 344 $	6 510 $
Sackville	3 967 $	6 083 $	3 617 $	2 544 $	5 399 $
Reste de la RMR	4 562 $	5 795 $	3 216 $	2 030 $	5 806 $
RMR de Halifax	5 178 $	5 500 $	3 137 $	2 437 $	4 812 $

Sources : Statistique Canada, Recensement de 2016; calculs de la SCHL

Tableau 3 : Revenu mensuel médian des ménages locataires par groupe d'âge, sous-marchés de la RMR de Halifax				
	15-24	**25-44**	**45-64**	**65 +**
Sud de la péninsule	1 917 $	4 049 $	3 613 $	3 442 $
Nord de la péninsule	2 912 $	4 175 $	3 027 $	2 341 $
Sud de la partie continentale	2 382 $	3 183 $	2 695 $	2 741 $
Nord de la partie continentale	3 045 $	4 251 $	4 182 $	3 578 $
Sud de Dartmouth	2 242 $	4 363 $	3 701 $	3 083 $
Nord de Dartmouth	2 451 $	3 379 $	2 944 $	2 515 $
Est de Dartmouth	2 347 $	4 271 $	4 289 $	3 463 $
Bedford	2 902 $	4 808 $	5 566 $	4 128 $
Sackville	3 498 $	4 313 $	4 103 $	2 904 $
Reste de la RMR	3 253 $	4 500 $	3 711 $	2 098 $
RMR de Halifax	2 484 $	4 069 $	3 659 $	3 012 $

Sources : Statistique Canada, Recensement de 2016; calculs de la SCHL

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

[1] Première personne dans le ménage indiquée comme étant celle qui est responsable du paiement du loyer ou des remboursements hypothécaires, des impôts, de l'électricité et des autres dépenses liées au logement. Si deux personnes ou plus sont énumérées comme principaux soutiens du ménage, la première personne énumérée est retenue comme étant le principal soutien du ménage.

[2] Le nombre total de ménages âgés de 45 à 64 ans a augmenté de 8 475 de 2006 à 2016.

[3] Un résident non permanent est une personne qui se trouve au Canada de façon temporaire en toute légalité grâce à un document valide (permis de travail, permis d'études, permis ministériel ou réfugié) délivré à l'intention de cette personne et des membres de sa famille vivant avec elle. Ce groupe comprend également les personnes qui demandent le statut de réfugié dès leur arrivée au Canada ou après et qui demeurent au pays en attendant de connaître la décision qui sera prise à l'issue du traitement de leur demande.

[4] La mobilité désigne le statut d'une personne tel que déterminé par le lien entre le lieu de résidence le jour de référence, le 10 mai 2016, et son lieu de résidence à la même date un an plus tôt. Il s'agit d'une personne n'ayant pas déménagé si son lieu de résidence n'a pas changé dans l'intervalle; autrement, il s'agit d'une personne ayant déménagé. La catégorie des personnes ayant déménagé comprend des non-migrants et des migrants. Les non-migrants sont des personnes ayant déménagé, mais qui sont demeurées dans les mêmes cité, ville, canton, village ou réserve indienne. Parmi les migrants figurent les migrants internes qui sont déménagés dans une cité, une ville, un canton, un village ou une réserve indienne différente au Canada. Les migrants externes comprennent les personnes qui vivaient à l'extérieur du Canada à la date de référence antérieure.

[5] À titre comparatif, le taux de rotation était de 21 % dans la RMR de Halifax selon l'Enquête sur les logements locatifs de 2018. On estime qu'il y a eu rotation d'un logement si celui-ci a été occupé par un nouveau locataire au cours des 12 derniers mois.

[6] Nord de la partie continentale (22 %), Sud de la péninsule (19 %) et Nord de la péninsule (17 %).

[7] 35 % des migrants externes ont déménagé dans le Sud de la péninsule et 29 % dans le Nord de la partie continentale.

[8] La répartition des ménages locataires par type de ménage est demeurée essentiellement la même qu'en 2006, la variation n'étant que de +/- 1 %.

[9] Les ménages composés d'une personne représentent 79 % des ménages locataires vivant dans un studio ou un logement d'une chambre. Les logements de trois chambres ou plus sont surtout occupés par des couples avec enfants (26 %) ou par des ménages entrant dans la catégorie « tous les autres ménages » (28 %).

[10] Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage : https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada

[11] « Frais de logement » désigne le montant total moyen de tous les frais de logement payés chaque mois par les ménages qui sont propriétaires ou locataires de leur logement. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

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

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

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

© 2019, 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- 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 du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site **schl.ca/marchedelhabitation**

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✔ Guichet unique
- ✔ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✔ Données par quartier

schl.ca/portailimh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

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 compte maSCHL aujourd'hui!

L'Observateur du logement au Canada

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

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68554_2019_M06