LE MARCHÉ DE L'HABITATION

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR de Hamilton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2020

### Le taux d'inoccupation global*...

**EST MONTÉ à**

**3,9 %**

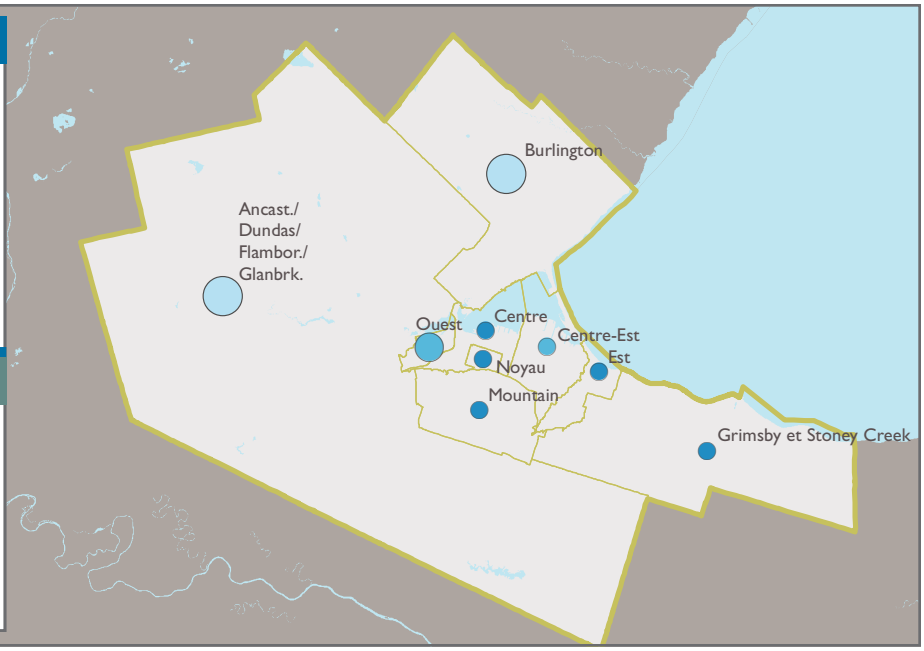
- En dessous (RMR)
- Semblable (RMR)
- Au-dessus (RMR)

### Le loyer moyen est de*...

**1133 $**

**A AUGMENTÉ de 5,3 %**

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




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

| Studios | Une chambre | Deux chambres | Trois chambres ou plus |
|---|---|---|---|
| 7,9 % Taux d'inoccupation | 4,1 % Taux d'inoccupation | 3,5 % Taux d'inoccupation | 3,9 % Taux d'inoccupation |
| 826 $ Loyer moyen | 1 020 $ Loyer moyen | 1 219 $ Loyer moyen | 1 450 $ Loyer moyen |

« Une concurrence accrue attribuable aux nouveaux logements pour étudiants et à l'augmentation des appartements en copropriété offerts en location, conjuguée au plus grand nombre de locataires qui ont accédé à la propriété cette année, a entraîné une hausse du taux d'inoccupation. »

**Anthony Passarelli**
*Analyste principal*

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

Canada

SCHL CMHC

# Faits saillants

- La baisse de la demande de logements locatifs et l'offre constante d'unités ont fait augmenter le taux d'inoccupation.
- Une concurrence accrue est venue de l'extérieur du marché locatif primaire[1] et s'explique par les nouveaux logements pour étudiants sur les campus et par la hausse du nombre d'appartements en copropriété offerts en location.
- Un plus grand nombre de locataires ont accédé à la propriété cette année.
- Les loyers demandés sont demeurés nettement supérieurs aux loyers des unités déjà occupées.

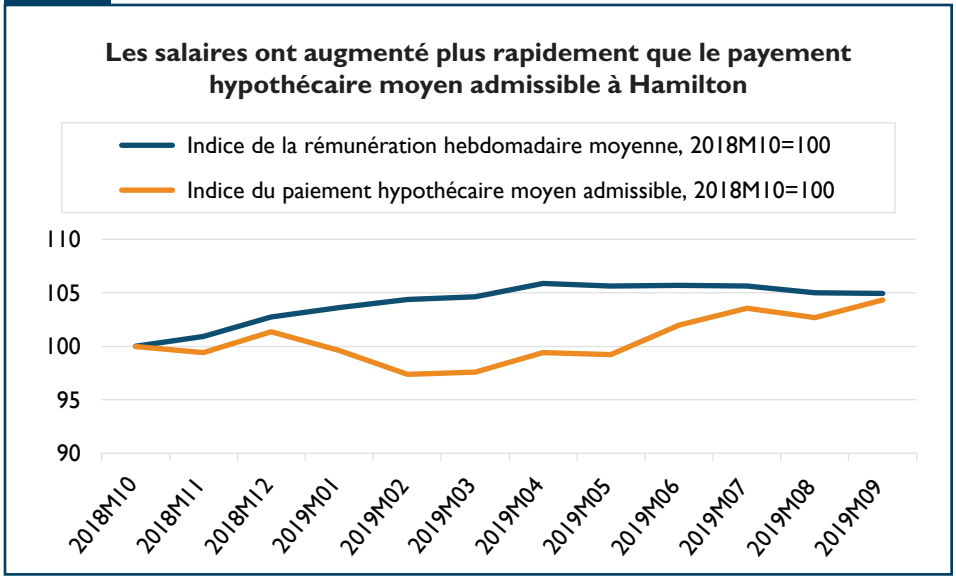
## Augmentation de l'offre d'unités locatives pour les étudiants à l'extérieur du marché locatif primaire

Les taux d'inoccupation dans les deux zones où sont situés les campus de l'Université McMaster, la zone 1 (noyau) et la zone 5 (Ouest), ont progressé cette année, ce qui indique qu'il y avait moins d'étudiants locataires sur le marché locatif primaire. L'ouverture sur le campus d'une nouvelle résidence pour étudiants qui compte plus de 500 lits a sans doute fait diminuer le nombre d'étudiants locataires dans le marché locatif primaire, tout comme le nombre croissant d'appartements en copropriété offerts en location. Dans l'ensemble, la demande de logements locatifs chez les étudiants a probablement été stable ou a légèrement augmenté par rapport à l'année dernière, compte tenu de l'expansion du campus et de la hausse du nombre d'inscriptions d'étudiants étrangers au cours des dernières années. L'Université McMaster n'a pas encore publié les données sur les inscriptions à la session d'automne 2019.

## Augmentation du nombre de locataires ayant accédé à la propriété

Le taux d'inoccupation a progressé dans les fourchettes de loyer supérieures, ce qui signifie habituellement qu'un plus grand nombre de locataires ont accédé à la propriété durant l'année. Un pourcentage important d'accédants à la propriété provient de ce segment où les loyers mensuels sont semblables aux versements hypothécaires s'appliquant à des habitations de prix relativement bas. Les coûts de possession d'une habitation sont devenus un peu plus abordables cette année, car la hausse des revenus a été supérieure à celle du paiement moyen admissible[2] au titre d'un prêt hypothécaire ordinaire. De ce fait, un accroissement du nombre de transactions sur le marché de la revente a été observé. Les prix des logements ont augmenté cette année, mais la baisse du taux hypothécaire de référence de la Banque du Canada au troisième trimestre a limité la croissance des paiements admissibles. L'augmentation des revenus a été forte à Hamilton cette année grâce au taux de chômage qui est nettement inférieur à sa moyenne historique. Les conditions d'emploi se sont améliorées, en particulier pour les 25 à 44 ans, groupe d'âge à qui appartient la plus grande part des accédants à la propriété à Hamilton.

Figure 1




Sources : ACI, Banque du Canada, Statistique Canada et SCHL (calculs)

[1] Le marché locatif primaire englobe seulement les ensembles d'initiative privée d'au moins trois appartements locatifs qui étaient au départ expressément destinés à la location.

[2] Le calcul des paiements au titre des prêts hypothécaires ordinaires est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 20 %, le taux admissible des prêts hypothécaires à cinq ans de la Banque du Canada et une période d'amortissement de 25 ans.

## Taux d'inoccupation des appartements en copropriété très bas

La hausse du taux d'inoccupation dans les fourchettes de loyer élevées indique également une augmentation du nombre de déplacements du marché locatif primaire vers les appartements en copropriété offerts en location, qui sont généralement les logements locatifs les plus récents et les plus chers à Hamilton. Les appartements en copropriété offerts en location attirent des locataires qui peuvent se permettre de payer plus cher pour avoir un logement doté des plus récentes finitions et commodités. La demande de ce type d'unités a augmenté considérablement cette année, et sa hausse a dépassé la vigoureuse croissance de l'offre. Par conséquent, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location a diminué pour se chiffrer à seulement 0,2 %, l'un des plus bas taux au Canada.

## L'immigration est demeurée élevée

L'immigration est un facteur clé de la demande de logements locatifs à Hamilton, et les données du recensement montrent qu'environ les deux tiers des nouveaux immigrants (moins de cinq ans au Canada) sont locataires. Selon les données du premier semestre de 2019, l'immigration a ralenti cette année en Ontario mais est demeurée à un niveau élevé. Les données de 2019 sur l'immigration à Hamilton n'ont pas encore été publiées, mais elles évoluent habituellement dans la même direction que celles de l'Ontario, puisqu'Hamilton représente une partie importante de la population de la province. Par conséquent, l'immigration a sans doute ralenti cette année à Hamilton, mais a néanmoins continué de soutenir la demande de logements locatifs.

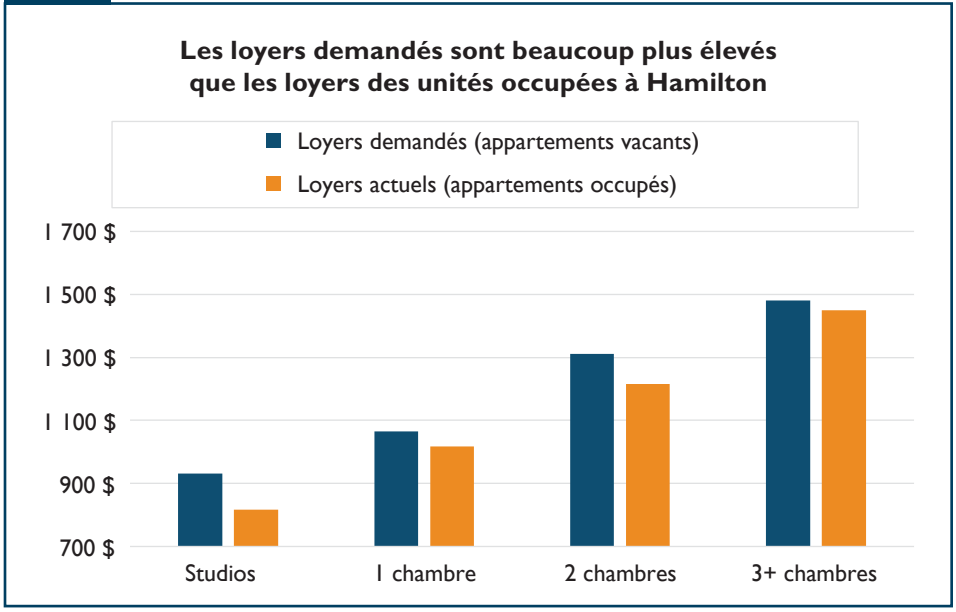
## Offre stable sur le marché primaire et en hausse sur le marché secondaire

La taille globale du marché locatif primaire était semblable à celle de l'an dernier. La diminution du nombre d'appartements dans la zone 1 (noyau) et dans la zone 4 (centre) a été essentiellement compensée par l'augmentation observée dans la zone 8 (Burlington). L'expansion du marché locatif secondaire est attribuable à l'augmentation du nombre d'appartements en copropriété offerts en location. Cette croissance a été alimentée par la forte hausse du nombre d'appartements en copropriété achevés depuis l'enquête de l'année dernière.

## Forte croissance des loyers

Dans les immeubles d'appartements faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes de 2018 et 2019, le loyer moyen des logements a monté de 5,3 %[3]. Malgré la hausse du nombre de logements inoccupés

Figure 2




Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2019)

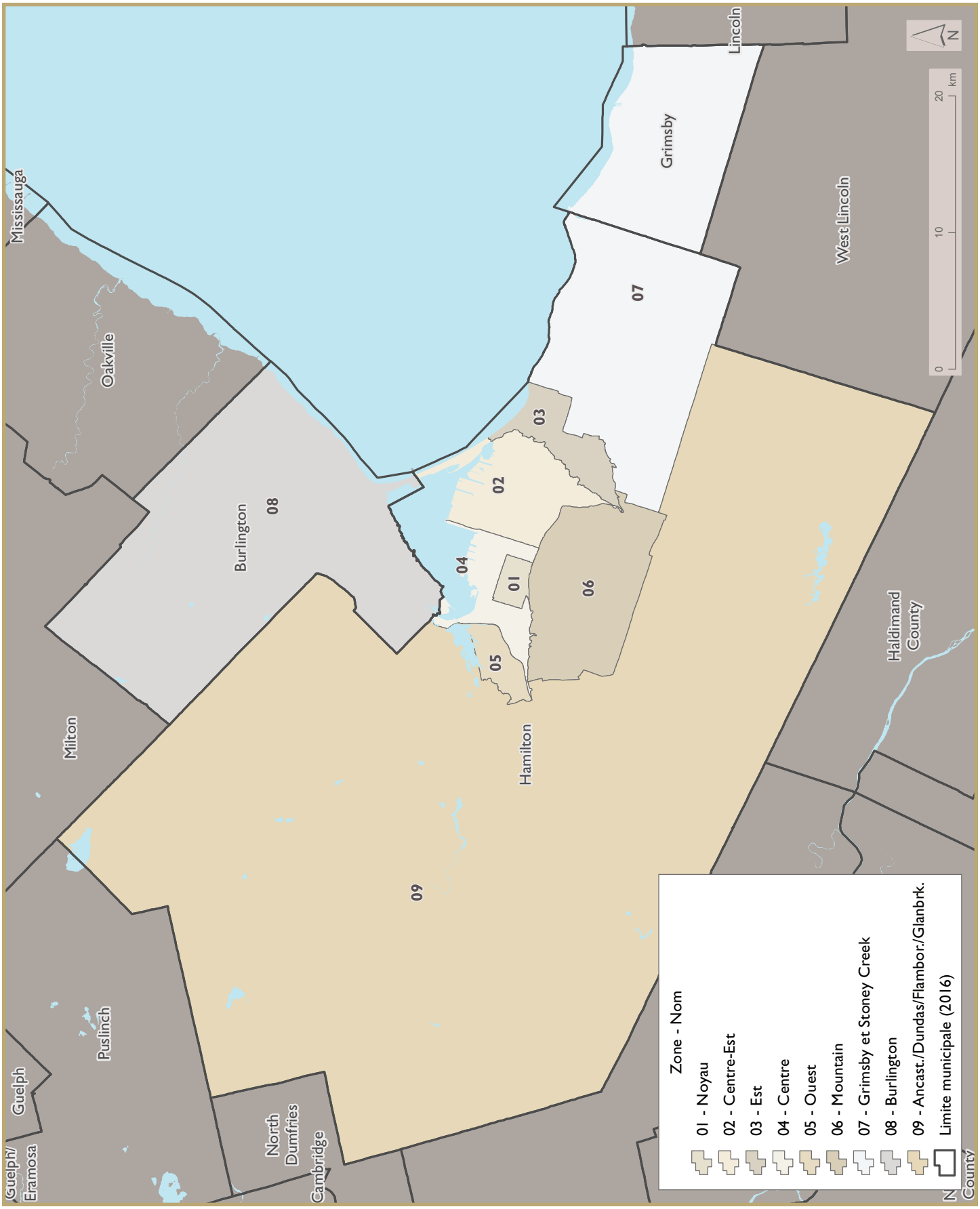
[3] Lorsqu'on compare les loyers moyens d'une année à l'autre, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les logements de construction récente ont tendance à se louer plus cher que les logements plus anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2018 et celle d'octobre 2019, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

cette année, l'offre était suffisamment limitée pour que les loyers des unités vacantes dépassent nettement ceux des logements occupés. Ainsi, par rapport à l'an dernier, un pourcentage accru de locataires ont choisi de conserver leur logement cette année et d'absorber la hausse maximale de loyer, déterminée selon le taux légal d'augmentation en Ontario, établi à 1,8 %. De fait, le taux de rotation global est descendu de 15,9 % en 2018 à 14,0 % en 2019[4]. Un bon nombre des appartements ayant accueilli de nouveaux locataires ont affiché des hausses de loyer nettement supérieures. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation, dont un taux de rotation plus élevé pour les logements qui étaient occupés par les mêmes locataires depuis longtemps, ainsi que la rénovation de certains logements qui ont été ensuite loués beaucoup plus cher.

## RESSOURCES

Vous trouverez ces données – et les données pour toutes les provinces et les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada – à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.

[4] Voir la section Méthode d'enquête et Définitions pour la définition et le calcul du taux de rotation des locataires.


Mississauga
Oakville
Burlington
08
Milton
Puslinch
Guelph
Guelph/
Eramosa
North
Dumfries
Cambridge
09
Hamilton
01
02
03
04
05
06
07
Grimsby
Lincoln
West Lincoln
Haldimand
County
N
0
10
20
km
Zone - Nom
01 - Noyau
02 - Centre-Est
03 - Est
04 - Centre
05 - Ouest
06 - Mountain
07 - Grimsby et Stoney Creek
08 - Burlington
09 - Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.
Limite municipale (2016)

| DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE HAMILTON | |
|---|---|
| Zone 1 | **Noyau** (secteurs de recensement 0034, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0048, 0049 et 0050). |
| Zone 2 | **Centre-Est** (secteurs de recensement 0025, 0027, 0028, 0029, 0030, 0031, 0032, 0052, 0053, 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0059, 0060, 0068, 0069, 0070, 0071 et 0073). |
| Zone 3 | **Est** (secteurs de recensement 0026.01, 0026.02, 0026.03, 0026.04, 0026.05, 0026.06, 0072.01, 0072.02, 0072.03 et 0072.04). |
| Zone 4 | **Centre** (secteurs de recensement 0017, 0033, 0040, 0041, 0042, 0047, 0051, 0061, 0062, 0063, 0064, 0065, 0066 et 0067). |
| Zone 5 | **Ouest** (secteurs de recensement 0043, 0044, 0045 et 0046). |
| Zone 6 | **Mountain** (secteurs de recensement 0001.01, 0001.02, 0001.04, 0001.05, 0001.06, 0001.07, 0001.08, 0001.09, 0002.01, 0002.03, 0002.04, 0002.05, 0002.06, 0003.01, 0003.02, 0003.03, 0003.04, 0004.01, 0004.02, 0005.01, 0005.02, 0005.03, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023 et 0024). |
| **Zones 1-6** | **Ancienne ville de Hamilton** |
| Zone 7 | **Grimsby et Stoney Creek** (secteurs de recensement 0080.01, 0080.03, 0080.05, 0080.06, 0080.07, 0081, 0082, 0083, 0084.01, 0084.02, 0084.03, 0084.04, 0084.05, 0085.01, 0085.02, 0085.03, 0086, 0300, 0301, 0302, 0303.01 et 0303.02). |
| Zone 8 | **Burlington** (secteurs de recensement 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205.01, 0205.02, 0206, 0207.01, 0207.02, 0207.03, 0207.04, 0208, 0209, 0210, 0211, 0212, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217.01, 0217.02, 0218, 0219, 0220, 0221, 0222.01, 0222.02, 0222.03, 0223.01, 0223.02, 0223.05, 0223.06, 0223.07, 0223.09, 0223.10, 0223.12, 0223.13, 0223.14, 0223.15, 0223.16, 0224.01 et 0224.02). |
| Zone 9 | **Ancaster, Dundas, Flamborough, Glanbrook** (secteurs de recensement 0100.01, 0100.02, 0101.01, 0101.02, 0120.02, 0120.03, 0120.04, 0121, 0122.01, 0122.02, 0123, 0124, 0130.02, 0130.03, 0131, 0132, 0133.01, 0133.02, 0140.02, 0140.03, 0140.04, 0141, 0142.01, 0142.02, 0143, 0144.01 et 0144.02). |
| **Zones 1-9** | **RMR de Hamilton** |

# 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 locatifs 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, 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 le mois 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 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) en septembre 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 dénombre tous les appartements en copropriété compris dans des immeubles d'au moins trois unités, sauf à Montréal, où l'Enquête porte sur un échantillon d'immeubles. 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.

# 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
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée

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

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

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

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

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

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

| | **Coefficient de variation (%)** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Taux d'inoccupation** | **0** | **(0,5]** | **(5,10]** | **(10,16.5]** | **(16.5,33.3]** | **(33.3,50]** | **50+** |
| **(0,0.75]** | Excellent | Excellent | Excellent | Excellent | Excellent | Très bon | Très bon |
| **(0.75,1.5]** | Excellent | Excellent | Excellent | Excellent | Excellent | 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.**

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

# DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

## Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 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 À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE 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**

64393_2020_A01