LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Winnipeg

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2020

Le taux d'inoccupation global*...

INCHANGÉ à

3,1 %

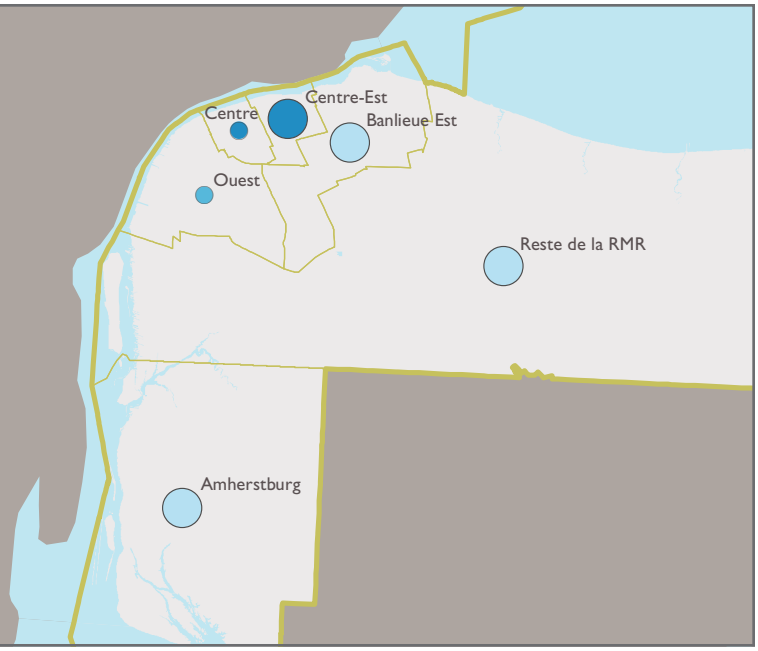
- En dessous (RMR)
- Semblable (RMR)
- Au-dessus (RMR)

Le loyer moyen est de*...

1 070 $

A AUGMENTÉ de 3,5 %

- 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
3,2 % Taux d'inoccupation	3,4 % Taux d'inoccupation	2,6 % Taux d'inoccupation	5,9 % Taux d'inoccupation
733 $ Loyer moyen	957 $ Loyer moyen	1 223 $ Loyer moyen	1 543 $ Loyer moyen

« La demande et l'offre de logements locatifs ont augmenté au même rythme, de sorte que le taux d'inoccupation est resté stable dans la RMR de Winnipeg. »

Christian Arkilley
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

- À Winnipeg, le taux d'inoccupation est demeuré stable, à 3,1 %, la demande et l'offre ayant toutes deux augmenté.
- La croissance des loyers faisant partie de l'échantillon commun a ralenti par rapport aux deux années précédentes.
- L'univers locatif s'est accru à la fois sur le marché locatif primaire et le marché des appartements en copropriété à louer.

Le taux d'inoccupation est demeuré stable à Winnipeg

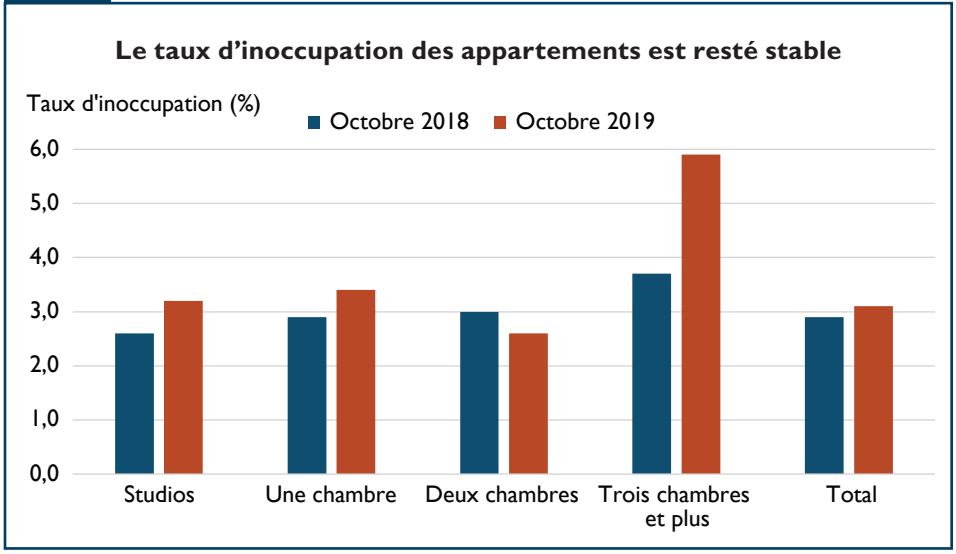
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements[1] dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg était de 3,1 % en octobre 2019, comparativement à 2,9 % en octobre 2018. Les taux d'inoccupation des appartements ont augmenté du côté des studios, des unités d'une chambre et des unités de trois chambres ou plus, mais la hausse la plus forte est venue de cette dernière catégorie, où le taux est passé de 3,7 % en 2018 à 5,9 % en 2019. Du côté des appartements de deux chambres toutefois, le taux d'inoccupation a diminué : il est passé de 3,0 % en 2018 à 2,6 % en 2019. Comme l'offre d'appartements construits expressément pour la location et la demande de logements locatifs ont toutes deux augmenté en 2019, le taux d'inoccupation global est demeuré stable. La demande croissante de logements locatifs dans la RMR de Winnipeg s'explique en partie par les problèmes d'abordabilité découlant de la hausse des taux hypothécaires, le resserrement des règles d'admissibilité à un prêt hypothécaire et les autres charges de remboursement associées au marché de la propriété.

L'accroissement de l'offre et la hausse de la demande s'annulent

La vigueur de la construction a entraîné l'achèvement d'un plus grand nombre d'appartements en 2019, d'où une augmentation de l'offre locative dans la RMR de Winnipeg. Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2019, l'univers des appartements locatifs s'est accru d'un nombre net de 890 unités par rapport à l'Enquête de 2018; les appartements de deux chambres représentent 440 de ces logements, soit 49 % de l'offre ajoutée. Cependant, les variations de l'univers locatif comprennent aussi le retrait temporaire ou définitif[2] de 649 unités, ce qui a réduit la taille de l'univers dans certaines parties de la région. L'univers locatif s'est accru dans la plupart des secteurs de la RMR de Winnipeg, à l'exception de St. James, de West Kildonan et de St. Vital, où l'univers a connu une baisse nette.

L'augmentation de l'offre d'appartements locatifs est attribuable à une demande accrue, car les problèmes d'abordabilité sur le marché de la propriété ont entraîné un déplacement de la demande vers le marché locatif. La croissance de la population des jeunes adultes (25 à 34 ans) et des aînés (65 ans et plus), deux groupes considérés comme des cohortes de choix pour le marché locatif, et le solde positif de la migration internationale sont d'autres facteurs ayant stimulé la demande sur le marché locatif. Les conditions se sont améliorées sur le marché du travail de la RMR de Winnipeg, les emplois à temps plein et les emplois à temps partiel ayant tous deux augmenté. La croissance de la demande de logements locatifs se reflète dans le nombre d'appartements occupés, qui est passé de 58 007 en 2018 à 58 750 en 2019, soit une hausse de 743 unités.

Figure 1



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

[1] Logements dans des immeubles locatifs d'initiative privée de trois appartements ou plus.
[2] Les logements peuvent être retirés temporairement ou définitivement de l'univers locatif parce que l'immeuble est démoli, converti pour le marché de la copropriété, vidé en vue de la vente ou visé par une rénovation majeure ou des réparations.

Les taux de rotation ont baissé

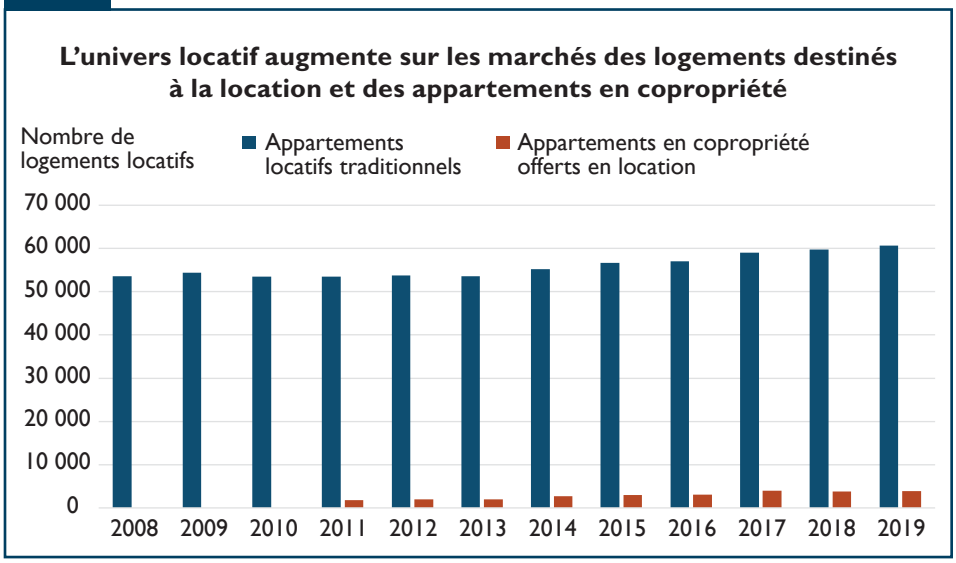
Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en 2019, environ le quart des appartements locatifs de la RMR de Winnipeg ont changé de locataire chaque année, et le taux de rotation global des appartements[3] est demeuré stable, à 24,4 %, en octobre 2019. Les taux de rotation ont été stables dans les banlieues et les quartiers centraux.

La croissance des loyers a ralenti dans l'échantillon commun

Le rythme de progression du loyer moyen des appartements de l'échantillon commun a ralenti pour s'établir à 3,5 % en octobre 2019, comparativement à 4,0 % en octobre 2018. Selon l'Enquête d'octobre 2019, les loyers des studios et des appartements de trois chambres ou plus de l'échantillon commun[4] ont augmenté de 4,5 % et de 4,8 %, respectivement, ce qui représente 0,6 et 0,1 point de pourcentage de plus que les hausses enregistrées en 2018. Cependant, la croissance des loyers des appartements d'une chambre et des appartements de deux chambres de l'échantillon commun a été plus lente en 2019 : elle s'est chiffrée à 3,5 % et 3,1 %, respectivement, contre des taux respectifs de 4,3 % et 4,1 % en 2018. Les loyers ont augmenté plus rapidement dans les secteurs centraux (4,3 %) que dans les banlieues (3,0 %).

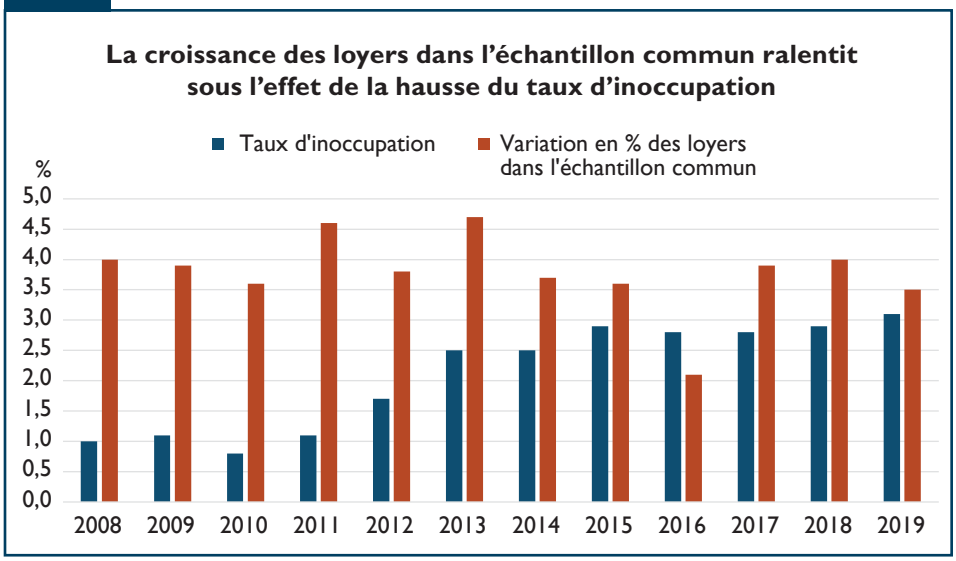
Le loyer moyen des appartements de deux chambres compris à la fois dans les immeubles neufs et les immeubles existants s'est établi à 1 223 $ en octobre 2019, comparativement à 1 179 $ un an plus tôt.

Figure 2



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)
Note : Les donnée de 2008 à 2010 sur les appartements en copropriété ont été supprimées pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Figure 3



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)
Nota : La variation en pourcentage du loyer moyen est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon d'enquête en octobre 2018 et en octobre 2019.

[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 ont déménagé dans une autre unité du même immeuble pendant cette période.

[4] 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 des logements qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre 2018 et en octobre 2019, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

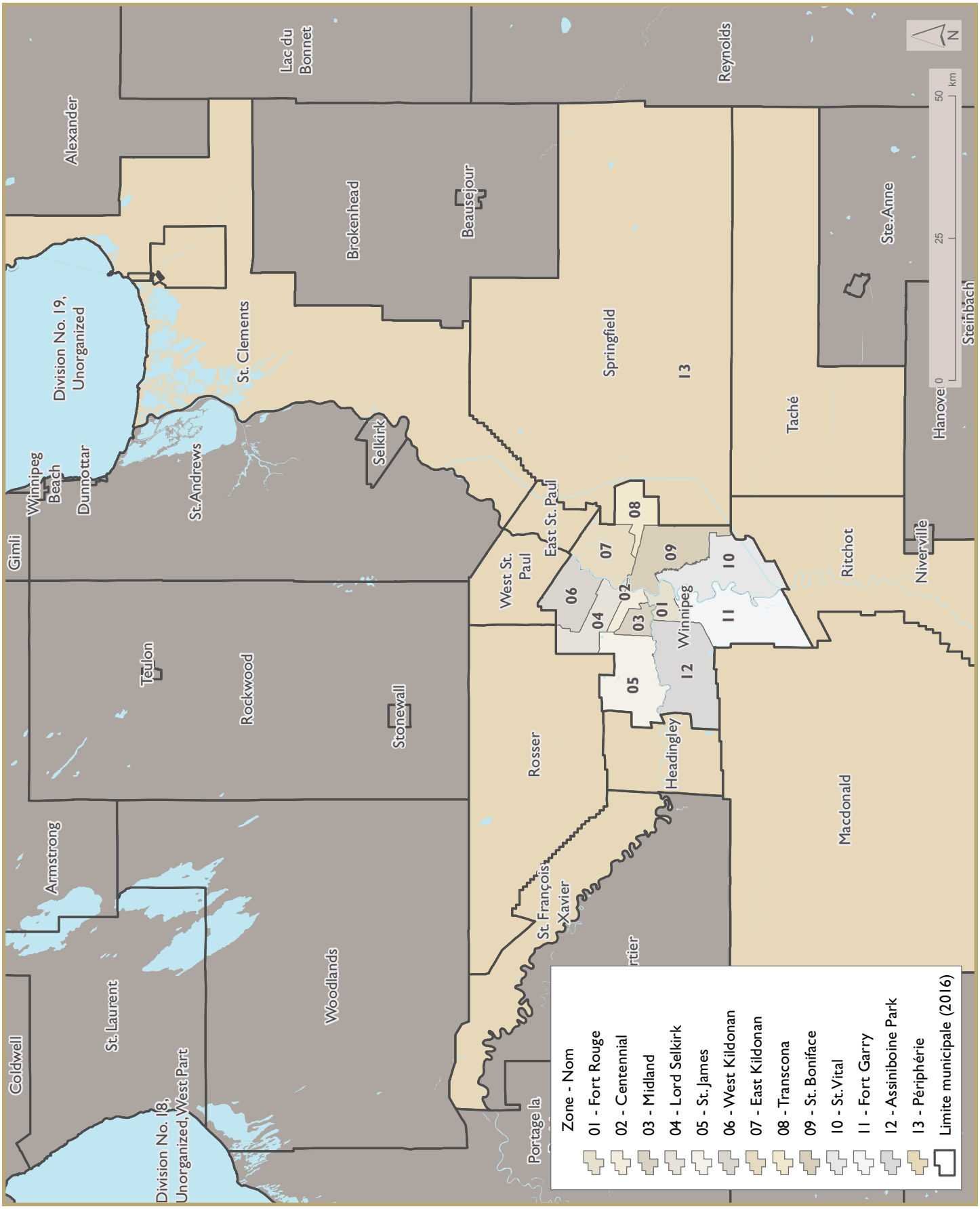
Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location a augmenté

L'offre d'appartements en copropriété à louer a augmenté de 2 %, le nombre d'unités étant passé de 3 813 en 2018 à 3 880 en 2019. La plupart de ces appartements sont situés dans la banlieue sud de la ville. Les appartements en copropriété offerts en location font concurrence au marché des appartements construits expressément pour la location, car ils constituent une solution de rechange. Les copropriétés offertes en location représentaient 20,3 % des copropriétés de la RMR de Winnipeg, dont l'univers est estimé à 19 129 unités.

Selon l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2019, la demande d'appartements en copropriété offerts en location dans la RMR de Winnipeg a encore augmenté en 2019. Leur taux d'inoccupation était de 1,6 % en octobre 2019, comparativement à 2,9 % en octobre 2018. Les appartements en copropriété ont tendance à afficher des loyers moyens plus élevés que les appartements construits expressément pour la location, car ils offrent habituellement plus de commodités. Les appartements en copropriété de deux chambres se louaient en moyenne 1 412 $ par mois en 2019, soit 189 $ de plus que les appartements de deux chambres construits expressément pour la location.

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.


Alexander
Lac du Bonnet
Reynolds
Brokenhead
Beausejour
Ste.Anne
Division No. 19, Unorganized
St. Clements
Springfield
13
Steinbach
Taché
Hanover
Winnipeg Beach
Dunnottar
St.Andrews
Selkirk
Gimli
East St. Paul
West St. Paul
08
07
09
10
06
02
04
03
01
Winnipeg
11
Ritchot
Niverville
Teulon
Rockwood
Stonewall
05
12
Rosser
Headingley
Macdonald
Armstrong
St. François Xavier
Woodlands
St. Laurent
Coldwell
Division No. 18, Unorganized, West Part
Portage la
0
25
50
km
N
Zone - Nom
01 - Fort Rouge
02 - Centennial
03 - Midland
04 - Lord Selkirk
05 - St. James
06 - West Kildonan
07 - East Kildonan
08 - Transcona
09 - St. Boniface
10 - St.Vital
11 - Fort Garry
12 - Assiniboine Park
13 - Périphérie
Limite municipale (2016)

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE WINNIPEG	
Zone 1	**Fort Rouge** - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : rivière Rouge; limite sud : avenue Jubilee et avenue Parker; limite ouest : rue Waverley.
Zone 2	**Centennial** - Limite nord : gare de triage de CP Rail; limite est : rivière Rouge; limite sud : rivière Assiniboine jusqu'à la rue Osborne, vers le nord sur Osborne jusqu'à l'avenue du Portage; de l'avenue du Portage jusqu'à la rue Sherbrook; de la rue Sherbrook jusqu'à l'avenue Notre Dame; limite ouest : rue Keewatin.
Zone 3	**Midland** - Limite nord : avenue Notre Dame; limite est : rue Sherbrook jusqu'à l'avenue du Portage; avenue du Portage jusqu'à la rue Osborne et la rivière Assiniboine; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : rue St. James.
Zone 4	**Lord Selkirk** - Limite nord : la limite de la ville jusqu'à la rue Ritchie; Ritchie vers le sud jusqu'à Templeton; vers l'ouest en ligne droite jusqu'à la subdivision d'Arborg de CP Rail; vers le sud sur la rue Keewatin jusqu'à la limite nord du parc industriel Inkster; de la limite nord du parc industriel Inkster jusqu'à l'avenue Carruthers; de Carruthers jusqu'à McGregor; vers le nord sur McGregor jusqu'à Smithfield; Smithfield jusqu'à la rivière Rouge; limite est : rivière Rouge; limite sud : subdivisions de Molson et de Carberry de CP Rail; limite ouest : boulevard Brookside (limites de la ville).
Zone 1-4	**Zone centrale**
Zone 5	**St. James** - Limite nord : la limite de la ville jusqu'aux subdivisions de Carberry (CP) et d'Oak Point (CN); limite est : subdivision d'Oak Point du CN et rue St. James; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 6	**West Kildonan -** Limite nord : la limite de la ville; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite nord de la zone 4; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 7	**East Kildonan** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : de la limite de la ville jusqu'au chemin Gunn; du chemin Plessis jusqu'à l'avenue Ravelston; limite sud : avenue Ravelston jusqu'à la rue Owen; rue Owen jusqu'à l'avenue Regent; avenue Regent jusqu'au chemin Panet et la rue Mission; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 8	**Transcona** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : la limite de la ville; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : chemin Plessis jusqu'à la subdivision de Reddit du CN et le chemin Panet; Panet jusqu'à Regent; Regent jusquà Owen; Owen jusqu'à Ravelston; Ravelston jusqu'à Plessis; Plessis jusqu'à la limite de la ville.
Zone 9	**St. Boniface** - Limite nord : rue Mission et subdivision de Reddit du CN; limite est : chemin Plessis; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Seine jusqu'à l'avenue Carrière; avenue Carrière jusqu'à la rivière Rouge; rivière Rouge.
Zone 10	**St. Vital** - Limite nord : avenue Carrière; limite est : rivière Seine; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 11	**Fort Garry** - Limite nord : boulevard McGillivray jusqu'à la rue Waverley; Waverley jusqu'à l'avenue Wilkes; Wilkes jusqu'à l'avenue Parker; Parker jusqu'à l'avenue Jubilee; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 12	**Assiniboine Park** - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : avenue Waverley; limite sud : boulevard McGillivray et la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zones 5-12	**Banlieues**
Zone 13	**Régions périphériques**
Zones 1-13	**RMR de Winnipeg**

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE WINNIPEG	
Sous-secteur 1	**Noyau**
Sous-secteur 2	**Banlieue nord**
Sous-secteur 3	**Banlieue sud**
Sous-secteur 4	**Périphérie**
Sous-secteurs 1-4	**RMR de Winnipeg**

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

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

64481_2020_A01