

Les nouvelles données de location pour évaluer les besoins de logement

La SCHL est toujours à la recherche de nouvelles sources de données pour combler les lacunes relevées dans les données et améliorer les mesures et les indicateurs liés au marché de l'habitation. L'indicateur de besoins impérieux en matière de logement (BIL) est une mesure largement utilisée de la fréquence des besoins en matière de logement au Canada. Il comporte certaines limites, dont la disponibilité des données (par exemple les données sur les logements locatifs utilisées pour le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) ne couvrent que les immeubles construits expressément pour le marché locatif). Dans le cadre de ce travail, nous examinons l'indicateur de BIL à la lumière d'une nouvelle source de données sur les loyers, qui couvre non seulement le marché locatif primaire, mais aussi le marché locatif secondaire. Plus particulièrement, nous utilisons les données du Recensement de 2016 sur les loyers des ménages ayant récemment emménagé dans leur lieu de résidence actuel. Notre constat : les BIL estimés en fonction des loyers figurant dans le Recensement de 2016 sont en moyenne de 10% plus élevés (dans certains cas de 18 à 24 % plus élevés) dans les grandes villes (Montréal, Toronto, Vancouver) que lorsqu'ils sont estimés en fonction des loyers figurant dans l'Enquête sur les logements locatifs (ELL).

À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



S'ABONNER

schl.ca/bulletinrecherche

1. Utilisation des besoins impérieux en matière de logement (BIL) comme indicateur des besoins en matière de logement

La Stratégie nationale sur le logement (SNL), ce plan de plus de 70 milliards de dollars sur 10 ans, renforcera la classe moyenne, réduira de moitié l'itinérance chronique et stimulera notre économie. Mais surtout, elle permettra à plus de Canadiens partout au pays d'avoir un chez-soi. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dirige la mise en œuvre des programmes de la SNL et travaille avec ses principaux partenaires afin d'en maximiser les résultats pour la population canadienne. L'un des domaines prioritaires de la SNL est de soutenir les ménages, en particulier les ménages locataires, qui sont actuellement confrontés à des défis liés à l'abordabilité du logement. Afin de bien cibler le soutien requis et de mesurer avec exactitude les progrès réalisés, la SCHL doit avoir accès à des données lui permettant d'établir des indicateurs et des paramètres exacts et à jour.

Plusieurs mesures sont utilisées pour quantifier les besoins en matière de logement. Toutefois, ces mesures comportent certaines limites et lacunes. D'ailleurs, lors de la Conférence nationale sur le logement de 2018 organisée par la SCHL, des préoccupations ont été soulevées au sujet des lacunes dans les données sur le marché locatif. Pour atteindre les objectifs de la SNL et maximiser l'incidence des politiques sur le logement, il est essentiel de mesurer le degré d'abordabilité et les conditions de ce marché. C'est pourquoi la SCHL a consacré beaucoup de temps et d'efforts à l'élaboration et au rajustement des mesures existantes¹. Dans le présent rapport, nous comparons l'utilisation des données du Recensement de 2016 à l'utilisation des données de l'ELL pour évaluer la justesse d'une statistique clé servant à quantifier les ménages aux prises avec des problèmes de logement : l'indicateur de BIL.

1.1 Définition de l'indicateur de BIL

La SCHL recueille, analyse et publie des données sur les besoins impérieux en matière de logement depuis les années 1980. La SCHL a élaboré l'indicateur, puis l'a peaufiné en collaboration avec Statistique Canada et d'autres partenaires fédéraux, ainsi qu'avec des partenaires provinciaux et territoriaux. Un ménage

¹ Par exemple, le concept de difficultés de logement : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-needs/research-insight-introducing-housing-hardship-concept>

ayant des BIL est un ménage dont le logement est inabordable ou de taille ou de qualité non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour se permettre un logement de taille et de qualité convenables dans sa collectivité².

Les BIL sont un indicateur en deux étapes qui aide à déterminer qui a besoin d'une aide au logement.

Étape 1 : Un ménage est considéré comme éprouvant des BIL si son logement est inacceptable (non conforme à au moins une des trois normes : qualité convenable, taille convenable ou abordabilité).

1. Logement de qualité convenable : Logement qui, de l'avis de ses occupants, ne nécessite pas de réparations majeures. Par réparations majeures, on entend notamment les travaux visant à réparer la plomberie ou le câblage électrique, ou les travaux structurels visant à réparer les murs, le plancher ou le plafond.
2. Logement de taille convenable : Logement qui compte suffisamment de chambres étant donné la taille et la composition du ménage, selon la Norme nationale d'occupation (NNO).
3. Logement abordable : Logement dont les frais de logement correspondent à 30 % ou moins du revenu total du ménage avant impôt.

Étape 2 : Un ménage vivant dans un logement inacceptable est considéré comme ayant des BIL si ce ménage doit consacrer 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour se procurer un autre logement acceptable au sein de sa collectivité.

1.2 La mesure du coût d'un autre logement acceptable

Comme nous l'avons mentionné précédemment, pour établir si la condition de l'étape 2 est remplie, nous comparons le revenu total du ménage avant impôt avec le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) pour le lieu de résidence du ménage. Le PRBI est le niveau de revenu nécessaire pour être en mesure de payer des frais de logement³

(le coût d'un autre logement acceptable⁴ selon le loyer médian ou les frais de possession d'un logement neuf) correspondant à moins de 30 % de ce même revenu dans un quartier donné⁵. L'ELL de la SCHL est une source de données couramment utilisée pour connaître les loyers médians du marché.

2. Sources actuelles de données sur la location

2.1 Enquête sur les logements locatifs (ELL)

Forces des données de l'ELL pour le calcul des PRBI

L'ELL de la SCHL est une enquête annuelle qui porte sur le marché locatif primaire, c'est-à-dire sur les immeubles construits expressément pour le marché locatif⁶. Elle fournit des résultats fiables et représentatifs de l'ensemble du marché locatif primaire. Aucune autre source de données facilement accessible n'offre une meilleure couverture du marché locatif primaire et n'est publiée aussi fréquemment que l'ELL. L'Enquête nous permet d'estimer les loyers médians et moyens ainsi que les taux d'inoccupation sur le marché. La SCHL et Statistique Canada utilisent l'ELL pour calculer les PRBI depuis de nombreuses années, un substitut considéré comme raisonnable. Néanmoins, à mesure que de nouvelles données deviennent disponibles, il vaudrait la peine d'examiner si nous pouvons améliorer la façon de calculer les PRBI.

Limites des données de l'ELL pour le calcul des PRBI

L'utilisation de l'ELL pour estimer les frais d'un autre logement acceptable en fonction des BIL et d'autres indicateurs d'abordabilité peut mener à la formulation d'observations qui ne reflètent peut-être pas une compréhension complète de la situation. Nous attribuons ces biais aux trois facteurs suivants :

² Définition des BIL :

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/core-housing-need/calculating-core-housing-need>

³ Les frais de logement sont estimés en fonction des loyers médians du marché.

⁴ Coût d'un autre logement acceptable : 1. Nous utilisons le loyer médian des logements locatifs ayant assez de chambres pour le ménage. C'est seulement possible si les loyers du marché peuvent être estimés. 2. Si les loyers du marché ne peuvent pas être estimés, nous utilisons le coût des logements acceptables dans la localité. Ce coût est déterminé selon une estimation des frais mensuels de possession d'un logement neuf ayant assez de chambres.

⁵ Dans le Recensement de 2016, plus précisément dans le cas des PRBI, un quartier est une subdivision de recensement (SDR), un terme générique désignant les municipalités (ainsi définies par les lois provinciales ou territoriales) ou les territoires considérés comme des équivalents municipaux à des fins statistiques. Si on utilise des SDR (plutôt que des zones plus petites) pour définir les quartiers dans le cas des PRBI, c'est parce que la disponibilité des données a des limites et qu'il y a une question de protection de la vie privée.

⁶ L'ELL vise uniquement les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/RmsMethodology>

- **Ne couvre pas le marché secondaire** : Si le marché secondaire occupe une place relativement importante sur le marché locatif canadien, alors l'absence de couverture de ce marché constitue une limite importante de l'ELL, car celle-ci nous empêche d'avoir une vue d'ensemble du marché locatif canadien. La distinction entre les logements locatifs des marchés primaire et secondaire est importante, car ces marchés ont tendance à être de tailles différentes et à des emplacements différents, et les loyers varient généralement d'un marché à l'autre (voir le tableau 2).
- **Comprend les logements actuellement non disponibles (occupés)** : Les données sur les loyers de l'ELL utilisées pour calculer les PRBI proviennent généralement des loyers enregistrés pour les logements occupés et vacants. Les loyers des logements occupés, surtout dans les marchés où les prix sont élevés et où les taux d'inoccupation sont bas, ont souvent été établis il y a de nombreuses années et ne reflètent pas nécessairement le coût des logements locatifs disponibles (en fait, ils sont généralement moindres). Lorsque ces logements loués depuis longtemps à un même ménage deviennent disponibles, leur loyer a tendance à augmenter instantanément pour être fixé à un prix qui reflète les conditions actuelles du marché. Ce problème a une incidence sur les données, et l'importance de cette incidence varie selon la province ou le territoire, plus précisément selon la présence de règlements de contrôle des loyers et leur portée. Bien que les données recueillies dans le cadre de l'ELL nous permettent d'isoler les logements vacants et de calculer leurs loyers, il y a habituellement un nombre limité de logements disponibles au moment de l'Enquête (souvent moins de 2 % des logements visés par l'Enquête dans les marchés tendus). La mesure obtenue est donc très instable et dépend du type de logements disponibles au moment précis où le calcul a été fait.

- **Précision géographique limitée** : L'utilisation de villes (régions métropolitaines de recensement [RMR], agglomérations de recensement [AR] et certaines subdivisions de recensement [SDR]) dont la taille varie considérablement comme unités géographiques pourrait fausser les données. Par exemple, un loyer X dans le secteur ouest d'une grande ville peut être approprié pour un locataire qui habite près de son lieu de travail, mais un logement similaire au même prix dans le secteur est de la ville ne sera pas approprié pour ce même locataire, car l'emplacement occasionnera du temps de déplacement et des coûts de transport prohibitifs. Dans un tel cas, l'utilisation du loyer médian du marché de la ville pour établir un loyer acceptable ne conviendrait peut-être pas, car on pourrait en arriver à la conclusion que le locataire a des BIL alors que ce n'est pas le cas.

2.2 Enquête sur les appartements en copropriété (EAC)

En plus de l'ELL, la SCHL mène annuellement une Enquête sur les appartements en copropriété (EAC)⁷ qui porte sur les logements disponibles et les loyers des logements loués. Les gestionnaires d'immeubles et les membres du conseil d'administration des copropriétés sont invités à y participer. Bien que l'EAC puisse fournir des données supplémentaires pour estimer les loyers d'une partie du marché locatif secondaire, elle comporte également des lacunes, puisqu'elle ne couvre que les immeubles en copropriété. Elle omet donc de nombreux autres types de logements du marché secondaire.

3. Nouvelles données potentielles : Recensement de 2016

En théorie, nous devrions estimer les PRBI et les BIL en fonction des données qui répondent aux critères suivants :

- couvrent les marchés locatifs primaire et secondaire;
- représentent les loyers des logements disponibles (ou récemment loués);
- sont disponibles à des niveaux géographiques détaillés, et
- sont données à haute fréquence.

⁷ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/condominium-apartment-survey-non-resident-ownership-rate>

Les données du Recensement de 2016 comblent certaines lacunes. Bien qu'il n'existe pas de source facilement accessible de données répondant à tous ces critères, les données du questionnaire détaillé du Recensement de 2016 nous donnent des indications sur la façon dont nous pouvons combler certaines lacunes. L'utilisation des données sur les frais de logement locatif⁸ des ménages ayant récemment déménagé nous permet de produire des estimations de loyers qui correspondent aux loyers du marché à un niveau géographique détaillé. Nous utilisons ces données approximatives pour montrer à quel point la fréquence des BIL est sous-estimée lorsque nous omettons les données du marché locatif secondaire et lorsqu'il y a un manque de données suffisantes sur les loyers des logements actuellement disponibles. Plus particulièrement, pour estimer les PRBI, nous utilisons les données sur les locataires ayant déménagé dans l'année suivant la fin du recensement. Nous nous attendons à ce que cette limite d'un an nous permette d'avoir une vue plus représentative des prix actuels du marché⁹. Pour mieux refléter les loyers du marché, nous excluons les loyers des ménages qui occupaient un logement subventionné¹⁰. Même si le Recensement nous permet d'utiliser des données géographiques plus détaillées, nous nous en tenons aux données sur les loyers au niveau des SDR pour que l'estimation des PRBI soit effectuée selon la même méthode que celle utilisée par l'ELL. Par conséquent, les différences ne proviennent que des loyers et non des niveaux géographiques. Nous comparons ensuite ces loyers aux données de l'ELL pour la même année. Cette comparaison est expliquée plus en détail ci-dessous.

3.1 Comparaison des parts du marché primaire et du marché secondaire

Si la plupart des logements locatifs se trouvent sur le marché locatif primaire, le fait d'omettre le marché secondaire ne devrait pas biaiser les estimations des loyers de façon importante. Pour évaluer la part du marché primaire, nous avons utilisé le nombre de ménages privés du Recensement qui vivent dans des logements locatifs non subventionnés pour représenter l'ensemble du marché locatif¹¹. Ensuite, pour obtenir la part du marché primaire, nous avons calculé la proportion du nombre de logements construits expressément pour le marché locatif dans l'ELL par rapport au nombre de ménages locataires dans le Recensement. Nous avons calculé cette proportion pour tous les secteurs de recensement (SR) dans quatre SDR : Vancouver, Montréal, Toronto et Calgary (voir la figure 1).

Résultats

Deux constats deviennent évidents :

- L'ELL couvre à peine les SR situés à l'extérieur du centre-ville. Cela pourrait s'expliquer par le fait que les règlements de zonage des banlieues favorisent en grande partie les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée de faible hauteur et limitent les grands ensembles locatifs à des zones particulières, et que les quelques logements présentés ont probablement été supprimés pour des raisons de confidentialité.
- Même dans les centres-villes, la part du marché primaire dans de nombreux SR est bien inférieure à 50 %, sauf à Montréal, où le marché locatif est très différent et où presque tous les SR ont une part de marché primaire supérieure à 70 %.

⁸ Dans les données de l'ELL et du Recensement de 2016, les frais de logement des ménages locataires comprennent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

⁹ Nous reconnaissons que, dans certains cas, d'autres arrangements peuvent être mis en place (par exemple la sous-location) afin que le loyer ne soit pas rajusté ou augmenté de façon importante à l'emménagement de nouveaux résidents.

¹⁰ Veuillez noter que les données sont au niveau des ménages. Cependant, une faible proportion de ménages comprend plus d'une famille économique ou de recensement. Nous ne considérons pas ces ménages dans nos calculs. Nous procédons ainsi parce qu'il est possible qu'une des familles faisant partie de ce ménage multifamilial loue une partie du logement à une autre famille de ce ménage (par exemple, le sous-sol) et parce qu'il est difficile de déterminer qui paie qui et combien.

¹¹ Pour cette analyse, nous avons utilisé tous les locataires, pas seulement ceux qui ont déménagé récemment.

3.2 Comparaison des loyers entre les marchés locatifs primaire et secondaire

Nous avons ensuite examiné si le prix des logements sur le marché locatif primaire, mesuré dans l'ELL, était représentatif des prix sur le marché locatif secondaire. Si les prix des logements sont semblables, la couverture partielle du marché locatif pourrait ne pas être un réel problème, puisque les données de l'ELL seraient alors représentatives de l'ensemble du marché locatif. Pour effectuer cette comparaison, nous avons utilisé les données du Recensement par type de logement et avons séparé les logements locatifs en deux catégories :

- Marché locatif primaire : appartements (construits expressément pour le marché locatif), que nous utilisons comme mesure approximative pour tous les logements construits expressément pour le marché locatif.
- Marché locatif secondaire : tous les autres types de logements locatifs, que nous supposons représentatifs du marché secondaire¹².

Nous avons calculé séparément les loyers médians des logements de 0, 1, 2, 3 et 4 chambres et plus dans les diverses SDR (voir le tableau 2).

Résultats

Dans toutes les SDR sélectionnées, nous constatons que les loyers médians des logements du marché secondaire sont généralement plus élevés que ceux des logements du marché primaire. Dans certaines SDR, comme à Toronto, la différence est plus marquée pour les petits logements que pour les plus grands logements. Cela signifie que la structure des marchés primaire et secondaire diffère d'une SDR à l'autre. Nous avons constaté qu'en tenant compte uniquement du marché primaire, nous avons tendance à sous-estimer les loyers médians dans l'ensemble du marché locatif. Nous pensons donc que les BIL pourraient aussi être sous-estimés.

3.3 Comparaison des BIL selon le Recensement de 2016 et l'ELL

Pour conserver la même méthode d'estimation des PRBI que celle de l'ELL, nous avons utilisé les données du Recensement sur les loyers médians au niveau des SDR.

Résultats

Lorsque nous avons utilisé les données de location du Recensement, nous avons constaté plus de BIL que lorsque nous avons utilisé les loyers de l'ELL. De nombreux SR comptaient de 10 à 30 % plus de ménages ayant des BIL (figure 2). Les trois plus grandes SDR affichaient aussi un plus grand nombre de ménages ayant des BIL : Toronto (48 000 de plus), Montréal (20 000 de plus) et Vancouver (12 000 de plus) [voir le tableau 3].

Nous constatons une légère corrélation positive, soit 0,1271, entre la part du marché primaire et l'écart dans les mesures des BIL des SR. Autrement dit, la sous-estimation des BIL tend à être plus importante lorsqu'on utilise les données de l'ELL dans les zones où le marché locatif secondaire représente une plus grande part du marché locatif total. L'un des facteurs pouvant expliquer cette constatation est qu'il y a une grande diversité de types de logements locatifs dans les zones où le marché secondaire est prédominant. Par exemple, dans les marchés locatifs secondaires des banlieues, on retrouve souvent des chambres, des sous-sols ou des appartements en location dans une maison individuelle, ou encore des appartements dans des multiplex, tandis que les marchés locatifs secondaires du centre-ville sont généralement composés d'appartements en copropriété (qui peuvent être luxueux ou entièrement meublés) dont les loyers sont plus élevés.

4. Limites de l'utilisation des données de location du Recensement

Bien que l'utilisation des données de location du Recensement nous permette de transcender certaines des limites des données de l'ELL, elle comporte aussi certains inconvénients. Elle n'est actuellement disponible que pour les années de Recensement. Il s'agit d'une limite importante, d'autant plus que nous espérons établir des mesures de loyers qui sont à jour et qui nous permettront de soutenir l'élaboration de politiques adaptées. La faible fréquence des données limite notre capacité à déterminer si les changements observés font partie des tendances ou s'ils sont simplement représentatifs de la période à laquelle le Recensement a été fait. Un autre problème est que cette mesure repose sur le questionnaire détaillé du Recensement, qui n'est rempli que par 25 % de tous les ménages.

¹² Type de construction résidentielle : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/guides/001/98-500-x2016001-fra.cfm>

Le tableau 1 de l'annexe B donne un aperçu des forces et des limites de l'utilisation des données de l'ELL et du Recensement pour évaluer les BIL. Les lacunes et les limites suggèrent les raisons pour lesquelles les BIL pourraient continuer d'être sous-estimés.

5. Conclusion

L'Enquête sur les logements locatifs (ELL) est une source de données essentielle et est utilisée par la SCHL, les décideurs, le secteur de l'habitation et les Canadiens pour prendre des décisions en matière de logement. Elle fournit des renseignements fiables et cohérents sur de nombreux indicateurs clés des conditions du marché locatif, comme les loyers et les taux d'inoccupation. Elle fournit également de l'information sur l'ensemble du parc d'immeubles construits expressément pour le marché locatif au Canada. De nombreuses initiatives de logement abordable dépendent de l'ELL pour que les besoins et les répercussions en la matière soient évalués.

Toutefois, si on considère l'enjeu plus large de l'abordabilité du logement au Canada, l'ELL comporte des limites, comme une précision géographique limitée; l'omission du marché locatif secondaire; et l'utilisation des loyers des logements occupés, qui ne sont pas représentatifs des conditions du marché pour les ménages qui ont besoin d'un logement aux prix actuels.

En utilisant les loyers médians du Recensement, nous constatons que le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement peut être plus élevé que l'estimation actuelle fondée sur les données de l'ELL. Cela est particulièrement vrai dans les zones où le marché secondaire représente une part importante de l'offre de logements locatifs, comme autour du centre-ville de Vancouver. L'utilisation du Recensement en tant que mécanisme permanent de mesure des problèmes d'abordabilité est limitée en raison de la faible fréquence de cette source de données et les mises en garde de certaines hypothèses nécessaires à l'établissement d'une mesure exacte. Néanmoins, le Recensement a l'avantage de souligner l'importance de produire les données requises pour quantifier les canadiens faisant face à des défis en matière de logement. Nous continuerons d'analyser de nouvelles données en vue d'atteindre les conditions idéales pour orienter les politiques et évaluer l'efficacité des programmes favorisant un marché locatif efficient au Canada.



Chenggang Zhou
Spécialiste principal
Recherche



Irakli Japaridze
Spécialiste principal
Stratégie décisionnelle
et gestion des risques



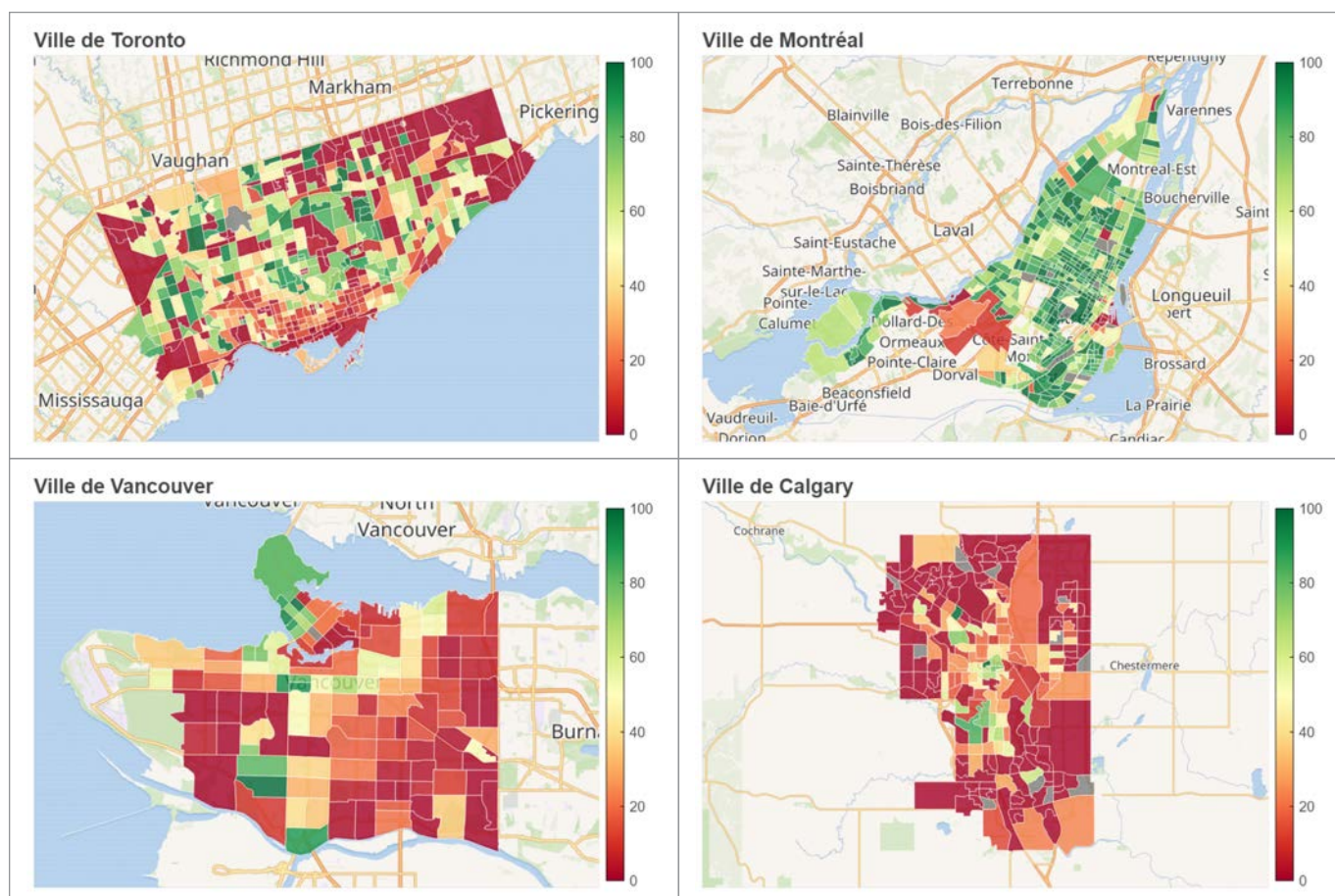
Crystine Zhao
Économiste principale
Recherche

Annexe A: Liste des acronymes et définitions

Acronym	Definition
AC	Agglomération de recensement
EAC	Enquête sur les appartements en copropriété (SCHL)
BIL	Besoins impérieux en matière de logement
RMR	Région métropolitaine de recensement : Région formée d'une ou de plusieurs municipalités avoisinantes situées autour d'un noyau. Une région métropolitaine de recensement doit avoir une population totale d'au moins 100 000 habitants, dont au moins 50 000 vivent dans le noyau. Le Canada compte 35 RMR (Recensement de 2016).
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
PRBI	Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux
SDR	Subdivision de recensement : Terme générique qui désigne les municipalités (telles que définies par les lois provinciales/territoriales) ou les territoires considérés comme étant des équivalents municipaux à des fins statistiques (p. ex., les réserves indiennes, les établissements indiens et les territoires non organisés). (Source : https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/92-637-g/2011001/2011005-fra.htm)
SR	Secteur de recensement : Petite région géographique relativement stable qui compte habituellement une population de 2 500 à 8 000 habitants. Les secteurs de recensement sont situés au sein de régions métropolitaines de recensement et d'agglomérations de recensement dont le noyau comptait 50 000 habitants ou plus dans le Recensement précédent.
SNL	Stratégie nationale sur le logement
ELL	Enquête sur les logements locatifs (SCHL)
LMRD	Loyer des ménages ayant récemment déménagé

Annexe B: Figures et tableaux

Figure 1 : Part du marché locatif primaire dans les quatre plus grandes SDR du Canada

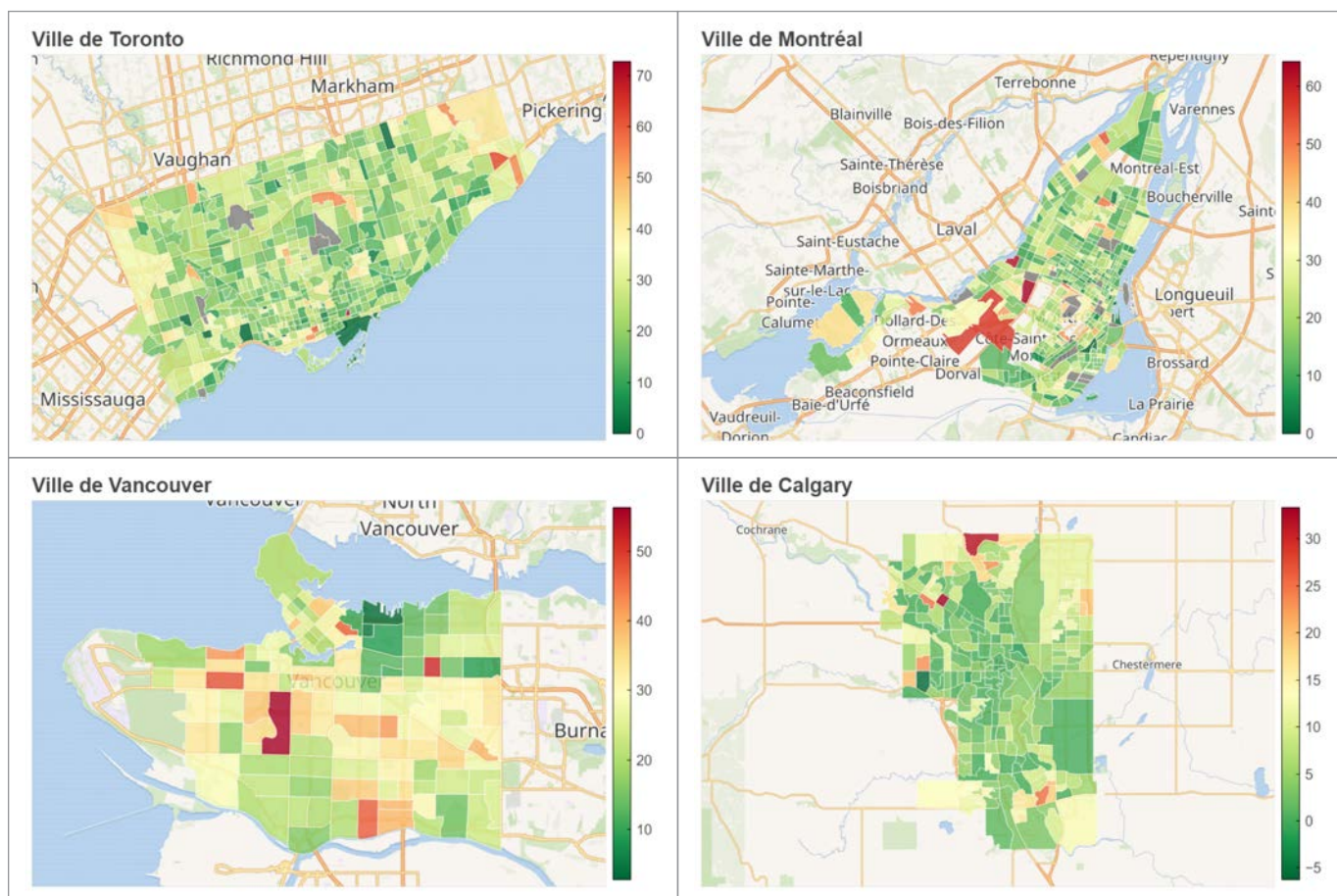


Sources : ELL de 2016 et Statistique Canada, Recensement de la population de 2016

Remarques : Part de l'ELL (SR) = univers locatif de l'ELL/nombre de ménages locataires dans le Recensement de 2016.

Pour les zones que l'ELL ne couvre pas parce qu'il n'y a pas d'enregistrements ou parce que les données ont été supprimées de façon confidentielle, nous mettons simplement zéro.

Figure 2 : Écart en pourcentage entre les BIL calculés au moyen des loyers médians du Recensement et ceux calculés au moyen des loyers médians de l'ELL



Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016.

Remarques : Différence en % des BIL (SR) = $(BIL_LMRD - BIL_ELL) / BIL_ELL$

BIL_LMRD fait référence au nombre de ménages ayant des BIL, obtenu en utilisant les données du Recensement sur le loyer brut des ménages ayant récemment déménagé (au cours de la dernière année) pour les PRBI.

BIL_ELL fait référence au nombre initial de ménages ayant des BIL, obtenu en utilisant le loyer médian de l'ELL pour les PRBI, qui est déjà calculé dans le Recensement de 2016.

Tableau 1 : Attributs de données pour évaluer l'abordabilité du logement pour les ménages ayant des BIL

Source des données	Marché	Forces	Limites
ELL (SCHL) : L'ELL couvre les immeubles construits expressément pour le marché locatif et comptant au moins trois logements locatifs. Elle exclut les logements subventionnés.	Primaire ¹	<ul style="list-style-type: none"> • Elle couvre tous les loyers. • Elle permet d'isoler les logements vacants et occupés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les données sont disponibles sur une base annuelle seulement. • Habituellement, il n'y a que quelques logements disponibles au moment de l'Enquête, et il n'est donc pas pertinent d'isoler les logements vacants et occupés. • Dans les marchés de l'habitation où les prix sont élevés, les loyers des logements peuvent avoir peu augmenté au fil des années en raison du peu de roulement des locataires; l'incidence sur le contrôle des loyers varie selon la province ou le territoire. • La précision géographique est limitée.
	Secondaire ²	-	<ul style="list-style-type: none"> • L'ELL ne couvre pas ce marché. Dans les zones où ce marché occupe une plus grande part que le marché primaire, il peut y avoir un écart considérable entre le loyer médian de l'ELL et le loyer médian de l'ensemble du marché.
EAC (SCHL) : L'EAC exclut les logements subventionnés. (Elle n'est pas utilisée à l'heure actuelle pour calculer les PRBI.)	Primaire	-	<ul style="list-style-type: none"> • L'EAC ne couvre pas ce marché.
	Secondaire	<ul style="list-style-type: none"> • Elle couvre les copropriétés vacantes et occupées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Elle ne couvre qu'une partie (copropriétés) de ce marché.

¹ Marché locatif primaire: immeubles qui sont construits expressément pour le marché locatif et comptant au moins trois logements locatifs.

² Marché secondaire: logements qui ne sont pas construits expressément pour le marché locatif, comme les sous-sols de maisons individuelles, les duplex, les triplex, les appartements en copropriété, les maisons individuelles, les maisons en rangée, etc.

Source des données	Marché	Forces	Limites
Recensement de 2016 : Il s'agit du questionnaire détaillé du Recensement; les logements subventionnés sont exclus.	Primaire	<ul style="list-style-type: none"> • Il couvre tous les loyers. Les frais de logement sont disponibles à des niveaux géographiques détaillés. • Indicateur de déménageurs récents pour représenter les loyers plus récents 	<ul style="list-style-type: none"> • Les données sont limitées aux années de recensement. • Les données proviennent seulement du questionnaire détaillé du Recensement, que seulement 25 % des ménages remplissent.
	Secondaire	<ul style="list-style-type: none"> • Il couvre tous les loyers. Les frais de logement sont disponibles à des niveaux géographiques détaillés. • Indicateur de déménageurs récents pour représenter les loyers plus récents 	-

Tableau 2 : Loyers médians et écart en pourcentage entre les types de logements (nombre de chambres), par SDR

SDR	0 chambre (studio)		1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres ou plus	
(Loyer médian)	Appart. (\$)	Autres (+%)	Appart. (\$)	Autres (+%)	Appart. (\$)	Autres (+%)	Appart. (\$)	Autres (+%)	Appart. (\$)	Autres (+%)
Québec	525	28,6	655	20,2	805	22,4	942	13,2	1 200	9,3
Montréal	625	20,0	720	29,6	878	25,3	1 045	19,6	1 500	11,7
Ottawa	852	10,9	995	36,0	1 204	20,4	1 383	16,4	1 600	15,0
Toronto	1 000	40,0	1 150	41,9	1 378	45,1	1 639	22,5	1 709	28,7
Mississauga	925	41,4	1 137	31,9	1 300	30,8	1 500	29,4	1 700	28,4
Hamilton	-	-	850	14,7	1 000	30,0	1 200	30,5	1 330	27,8
Winnipeg	-	-	850	14,7	1 085	14,5	1 215	18,5	1 300	23,7
Calgary	900	32,8	1 032	26,0	1 215	23,5	1 450	20,7	1 642	22,3
Edmonton	864	10,0	1 000	15,0	1 250	15,2	1 449	15,3	1 608	22,3
Vancouver	1 017	32,7	1 192	37,8	1 450	48,3	1 800	27,8	2 412	12,4

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016

Tableau 3 : Différence entre la proportion de BIL selon l'ELL (tous les loyers) et la proportion de BIL selon le Recensement (ménages ayant récemment déménagé), par SDR

SDR	BIL selon l'ELL	BIL selon LMRD	Proportion de BIL selon l'ELL	Proportion de BIL selon LMRD	Différence entre les proportions	% Différence entre les proportions
Québec	20 845	20 255	8,5 %	8,2 %	-590	-2,8 %
Montréal	110 645	130 580	15,0 %	17,7 %	19 935	18,0 %
Ottawa	47 145	49 215	13,1 %	13,7 %	2 070	4,4 %
Toronto	240 780	288 565	23,3 %	27,9 %	47 785	19,9 %
Mississauga	40 510	48 725	17,7 %	21,3 %	8 215	20,3 %
Hamilton	30 765	33 255	15,1 %	16,3 %	2 490	8,1 %
Winnipeg	34 630	35 985	12,8 %	13,3 %	1 355	3,9 %
Calgary	52 965	55 370	11,8 %	12,3 %	2 405	4,5 %
Edmonton	49 210	48 970	14,2 %	14,1 %	-240	-0,5 %
Vancouver	51 405	63 565	19,8 %	24,5 %	12 160	23,7 %

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016

Remarques : Les BIL selon l'ELL désignent les ménages ayant des BIL en utilisant l'ELL (tous les loyers) pour les PRBI, qui sont actuellement présentés dans les tableaux du Recensement de 2016.

Les BIL selon le Recensement désignent les ménages ayant des BIL en utilisant le Recensement de 2016 pour les PRBI (établis en fonction du loyer brut des ménages ayant récemment déménagé [LMRD] au cours de la dernière année).

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 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**.

© 2021 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.